

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Pedagogická fakulta

# **Americká hypotéka**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Martina VÁGNEROVÁ

České Budějovice, duben 2007

## **Poděkování**

Tímto způsobem bych chtěla poděkovat všem, kteří mi ochotně pomáhali při psaní bakalářské práce, především pak vedoucí mé bakalářské práce RNDr. Vladimíře Petráškové Ph.D.

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala.

V Českých Budějovicích 25. 4. 2007

## **Anotace**

Ve své práci se zaměřím na bankovní produkt – Americká hypotéka – který se na našem trhu objevil nedávno, tudíž není u veřejnosti příliš známý. Cílem práce bude podat ucelenou charakteristiku tohoto produktu, včetně přehledu bankovních institucí, který tento produkt nabízí. Na rozdíl od hypotéčních úvěrů, není tento produkt určen pouze k financování pořízení nemovitosti, popř. k výstavbě, přestavbě, ale má širší pole působnosti, které zmapuji. Vše bude doplněno modelovou situací.

## **Annotation**

In my work I shall aim of my work – American Mortgage – which appeared on our market recently so it is not very known by the public. The aim of my task will be to present the integral characterization of this product, including the summary of bank institutions, which offer this product. In difference from mortgage credits, this product is not determined only for financing of acquisition of a property, possibly for construction, reconstruction, but it has wider operational range that I will chart. It will be all supplemented by model examples.

## **Obsah:**

<b>1. Úvod</b>	5
<b>2. Americká hypotéka</b>	7
2.1. O americké hypotéce	7
2.2. Postup při žádosti o americkou hypotéku	13
2.3. Srovnání americké hypotéky se spotřebitelským úvěrem	14
2.4. Srovnání americké hypotéky se standardní hypotékou	17
<b>3. Americká hypotéka nejznámějších českých bank</b>	20
3.1. Česká spořitelna, a. s.	20
3.1.1. Americká hypotéka – hotovostní	20
3.1.2. Americká hypotéka – spotřebitelská	22
3.2. ČSOB – Americká hypotéka	24
3.3. GE Money Bank – Americká hypotéka	25
3.4. Komerční banka, a. s. – Garant	27
3.5. Waldviertler Sparkasse von 1842	28
<b>4. Modelové příklady</b>	31
4.1. Struktura vypracování modelové situace	31
4.2. Zadání modelové situace	37
4.3. Vypracování modelové situace	38
4.3.1. Česká spořitelna, a. s. – Americká hypotéka – hotovostní	38
4.3.2. Česká spořitelna, a. s. – Americká hypotéka – spotřebitelská	41
4.3.3. ČSOB – Americká hypotéka	44
4.3.4. GE Money Bank – Americká hypotéka	49
4.3.5. Komerční banka, a. s. – Garant	53
4.3.6. Waldviertler Sparkasse von 1842	54
4.4. Vyhodnocení modelových příkladů	58
<b>5. Závěr</b>	61
<b>6. Seznam literatury</b>	64
<b>7. Seznam příloh</b>	65

## 1. Úvod

Podle statistik zadluženost českých domácností roste obrovským tempem. Objem bankovních úvěrů v roce 2006 činil zhruba 500 miliard korun, leasingové a splátkové společnosti půjčili lidem dalších více než 60 miliard korun. Na 70 procent z bankovních úvěrů tvoří úvěry na bydlení, 25 procent jsou spotřebitelské úvěry.

Díky této skutečnosti jsou nabídky úvěrů našich bank velmi pestré. Pro vyrovnání krátkodobého nedostatku finančních prostředků (splatnost do 1 roku) poskytují banky klientům například kontokorentní úvěr nebo úvěr prostřednictvím kreditní karty. Větší platby a investice jsou financovány střednědobými (splatnost 1 – 5 let) a dlouhodobými (splatnost nad 5 let) úvěry. Tyto produkty můžeme dále členit na účelové úvěry, které příjemce může použít pouze na ve smlouvě vymezený účel (např. hypotéční úvěr,...) a neúčelové úvěry, u nichž není vymezen účel použití a příjemce jej může použít dle vlastního uvážení (např. hotovostní úvěr, spotřebitelský úvěr...), nebo specifické úvěry (leasing). Jedním ze způsobů, jak si neúčelově vypůjčit finanční prostředky je i „americká hypotéka“.

Důvod, proč sem si americkou hypotéku vybrala pro svou bakalářskou práci je ten, že se na našem trhu objevila nedávno, tudíž není u veřejnosti příliš známá. Druhým důvodem je skutečnost, že v budoucnu je možné, že i já budu potřebovat od nějaké banky půjčit finanční prostředky a ráda bych měla přehled o všech druzích půjček, které připadají v úvahu, tedy i o americké hypotéce.

Cílem mé práce bude podat ucelenou charakteristiku tohoto produktu, včetně bankovních institucí, které úvěr poskytují. Tímto se budu zabývat v první kapitole nazvané O americké hypotéce. V této části práce také nastíním postup při žádosti o úvěr. Navíc zde porovnáám americkou hypotéku se spotřebitelským úvěrem a standardní hypotékou, abych upozornila na hlavní rozdíly a ukázala, kdy je výhodnější požádat o americkou hypotéku a kdy o srovnávané produkty.

Než se lidé přikloní k nějaké konkrétní bance pro podání žádosti o americkou hypotéku, měli by pečlivě prozkoumat nabízené produkty co největšího počtu peněžních domů.

Odlišnosti nepanují pouze v úrokových sazbách, ale i v dalších parametrech. Proto v druhé kapitole nazvané Americká hypotéka nejznámějších českých bank budu podrobněji specifikovat americkou hypotéku nabízenou nejvýznamnějšími bankami působícími na území České republiky.

V praktické části vypracuji podle uvedené osnovy modelovou situaci americké hypotéky u vybraných bank. Zadání příkladu jsem se snažila zasadit do mého prostředí, abych si utvořila lepší představu. To znamená, že pobočky vybraných bank se vyskytují v blízkosti mého bydliště, je tedy zřejmé, že mezi nimi panuje jistá konkurence a je zajímavé sledovat, čím se snaží nalákat své klienty. Při sestavování zadání modelové situace jsem se snažila, aby čisté mzdy žadatelů o americkou hypotéku byly stanoveny tak, aby zhruba odpovídaly průměrné mzdě občanů Slavonicka a Dačicka.

Poslední část bakalářské práce věnuji vyhodnocení zpracované modelové situace, jednotlivé produkty bank vzájemně porovnáám a shrnu klady a zápory produktů.

V závěru celkově zhodnotím tento již běžně bankami nabízený produkt.

## 2. Americká hypotéka

### 2. 1. O americké hypotéce

Americká hypotéka patří k poměrně mladým a novým produktům na bankovním trhu. Do konce dubna 2004 bylo možné čerpat hypoteční úvěr pouze na investice do nemovitosti na území České republiky a jeho splacení bylo zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Takto definoval hypoteční úvěry zákon platný do 30. dubna 2004 - Zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech. Od 1. května 2004 byl uveden v platnost nový Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, na jejímž základě mohou banky nabízet svým klientům tzv. americkou hypotéku (výňatek z tohoto zákona jsem uvedla v příloze na str.61 - 64). Nový zákon je podstatně benevolentnější a již nedefinuje, na co mohou být prostředky z hypotečního úvěru použity. Ovšem i nadále zůstává základní podmínka, a to ta, že splacení hypotečního úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i k rozestavěné. Nyní zákon definuje hypoteční úvěr takto: „*Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ Nemovitost, která slouží jako zástava úvěru se nově může nacházet nejen na území České republiky, ale i na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor (tj. Belgie, Česká republika, Dánsko, Estonsko, Finsko, Francie, Itálie, Irsko, Island, Kypr, Lichtenštejnsko, Litva, Lotyšsko, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Německo, Nizozemsko, Norsko, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Řecko, Slovenská republika, Slovinsko, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, Španělsko, Švédsko, Švýcarsko).

Tento způsob úvěrování je oblíbený zvláště v USA, kde si klienti tímto způsobem pořizují např: spotřební zboží, auta, vybavení bytu, ale peníze mohou vložit také třeba do podnikání. Proto se u nás pro tyto úvěry zažil název americká hypotéka. Produkt je samozřejmě známý ve většině evropských zemí.

Na internetové stránce [www.penize.cz](http://www.penize.cz) jsem se v článku Kateřiny Boušové dočetla: „*Ve srovnání se zahraničím poskytují české banky americkou hypotéku mnohem opatrněji.*“

*Banky ve většině západoevropských zemí akceptují nemovitost jako dostatečnou zástavu a žadatelovu schopnost splácet úvěr více nezkoumají. Pokud hodnota zastavované nemovitosti pokryje celou výši půjčky, příjem klienta není zpravidla příliš detailně zkoumán.“* V České republice však musí zájemce o hypotéku bance prokázat svou schopnost splácet úvěr, a to i v případě, že má nemovitost několikanásobně vyšší hodnotu než požadovaná hypotéka. V praxi to znamená, že banka vedle zástavy nemovitostí od žadatele současně vyžaduje doložení určité výše příjmů.

Americká hypotéka je tedy neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Banka nezkoumá, na co chce klient peníze půjčit, pokud však klient prokáže účel čerpání, nabídne mu zpravidla lepší úrokovou sazbu, a to i o více jak 1,0 % p. a. nižší (např: Česká spořitelna, a. s., Waldviertler Sparkasse von 1842).

O americkou hypotéku může požádat fyzická osoba starší 18-ti let, která je občanem České republiky, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území České republiky, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR a další osoby, které mohou vlastnit v České republice nemovitost jako fyzická osoba).

Na nemovitosti zajištěné zástavním právem nesmí váznout ke dni uzavření smlouvy o úvěru žádné jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního zákona (zákon č. 96/1993Sb.) nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu. Věcná břemena (např. právo doživotního užívání, předkupní právo apod.) nevidí banky zpravidla rády, nicméně nejsou skutečností, pro kterou nelze úvěr sjednat. Tyto skutečnosti však mohou mít vliv na stanovení tržní ceny nemovitosti. Zástavní právo jako zajištění úvěru vzniká obvykle na základě písemné zástavní smlouvy mezi bankou a klientem. Kromě sepsání zástavní smlouvy je pro vznik zástavního práva u nemovitých věcí dále nutný vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, který provádí na návrh zástavního věřitele či zástavce katastrální úřad.

Banky mají omezení jak v minimální, tak v maximální výši úvěru. Maximální výše poskytnuté hypotéky je omezena hodnotou zastavené nemovitosti a příjmem klienta.



Banka může ze zákona poskytnout hypoteční úvěr maximálně na 70% hodnoty nemovitosti, v případě, že bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Banky však v současné době financují hypoteční úvěry i z jiných zdrojů a nabízejí i více jak 70% hodnoty nemovitosti.

Splatnost úvěru se pohybuje v rozmezí 1 roku až 20 let. Banky požadují, aby americká hypotéka byla splacena v okamžiku ukončení aktivního věku „mladším spoludlužníkem“ jako u standardní hypotéky. V praxi to znamená skutečnost, že do spoludlužnického závazku vstoupí například spolu s rodiči potomek (ještě nemusí být ani výdělečně činný) a garantuje splacení úvěru i po produktivním věku rodičů, řekněme i z titulu potenciálního neopomenutelného dědice.

Americká hypotéka se zpravidla splácí formou pravidelných splátek – anuit, které jsou po celou dobu splácení ve stejné výši, mění se pouze její struktura z hlediska podílu úmoru a úroku - úroky se postupem času snižují a naopak úmor roste. Výjimečně se můžeme setkat se splácením úvěru v pravidelných splátkách, kde se předem sjedná pevná částka (absolutně nebo procentem z původní výše úvěru) jako výše ročního (měsíčního, čtvrtletního, půlročního) úmoru úvěru. Zároveň se splátkami úvěru jsou splatné i úroky.

Úroková sazba americké hypotéky může být v úvěrové smlouvě stanovena následujícími způsoby:

- fixní (pevná) úroková sazba je neměnná po celou dobu splatnosti,
- úroková sazba s fixací na určité období – úroková sazba je fixována zpravidla na dobu 1, 3 nebo 5-ti let,
- pohyblivá úroková sazba se mění během doby splatnosti úvěru. Způsob změn úrokových sazeb může být koncipován následujícími způsoby:

- vazba na určitou referenční úrokovou sazbu s nepravidelným přizpůsobováním. Ke změně úrokové sazby z úvěru dochází současně se změnou referenční sazby, na kterou je vázána, bývá to obvykle samotnou bankou vyhlášená referenční sazba,
- vazba na určitou referenční úrokovou sazbu s pravidelným přizpůsobováním. Úroková sazba se mění v pravidelných intervalech a přizpůsobuje se výši referenční sazby platné od počátku sjednaného úrokového období. Referenčními sazbami jsou obvykle tržní úrokové sazby typu PRIBOR (Pratur Interbank Offered Rate), to znamená průměrné mezibankovní úrokové sazby v Praze. Princip pohyblivého úročení ve vazbě na referenční sazbu PRIBOR : úrok z produktu = PRIBOR + úroková přírážka příslušné banky, pevná po celou dobu splatnosti,
- za pohyblivý způsob úročení lze označit i způsob, kdy banka sice dohodne pevnou úrokovou sazbu, nicméně si vyhradí právo ji upravovat (oběma směry) během doby splatnosti, pokud dojde k výraznějším změnám v tržních úrokových sazbách.

Klient musí bance doložit jaký druh a výši příjmu má. Banky chtějí mít jistotu, že klient je schopen dostát svým závazkům a je schopen řádně splácet měsíční splátky. Při posuzování příjmů se sečtou příjmy dospělých členů rodiny (ti se označují jako spoludlužníci).

Nejčastěji banky požadují doložení příjmů těmito doklady:

Fyzická osoba zaměstnanec:

- příjmy z hlavního nebo vedlejšího pracovního poměru – klient bance dokládá potvrzení o výši pracovního příjmu, které mu vyplní jeho zaměstnavatel ,
- ostatní příjmy – např. příjmy z pronájmu, kapitálového majetku.

Fyzická osoba podnikatel:

- příjmy z podnikání – klient bance předloží daňové přiznání za poslední 2 roky a doklad o zaplacení příslušné výše daně z příjmů, tj. pokladní doklad či výpis z

běžného účtu. Některé banky vyžadují rovněž potvrzení o bezdlužnosti z příslušného finančního úřadu a okresní správy sociálního zabezpečení.

Do příjmu klienta (rodiny) lze kromě příjmů ze závislé činnosti, podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti, z výnosů nájemného apod. rovněž zahrnout:

- rodičovský příspěvek (poskytován až do čtyř let věku dítěte, ve stanovených případech až do sedmi let),
- příspěvek při péči o osobu blízkou nebo jinou osobu,
- další druhy sociální podpory – přídavek na dítě, příspěvek na bydlení, příspěvek na dopravu,
- výživné na děti,
- dávky důchodového zabezpečení, které mají dlouhodobý charakter, jako např. starobní důchod, plný či částečný invalidní důchod, sirotčí důchod apod.

Důležitými doklady, které bude banka požadovat, jsou doklad totožnosti žadatele či žadatelů, aktuální výpis z katastru nemovitostí, nabývací titul k nemovitosti a odhad její ceny. Další nezbytnou podmínkou většiny bank je, aby nemovitost byla pojištěna proti živelným událostem a byla sjednána vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky. Vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky znamená, že v případě pojistné události je pojistné plnění vyplaceno této bance, nikoli vlastníkovu nemovitosti. Některé banky též požadují životní pojištění klienta, ale spíše ve specifických případech.

Stejně jako s ostatními bankovními produkty i s americkou hypotékou je spojena řada poplatků, které klient bance platí za poskytnuté služby. V první řadě je třeba se zmínit o jednorázovém poplatku za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru. Tento poplatek je zpravidla vyjádřen procentuální částí z poskytnutého úvěru. Některé banky si tento poplatek účtují pouze v případě schválení úvěru, jiné banky i v případě zamítnutí žádosti o úvěr. Poplatek, který provází klienta po celou dobu splácení úvěru, je spjatý s vedením a se správou úvěrového účtu. Ve většině případů je částka určena konkrétně a klient jí platí každý měsíc. Výjimkou je například banka Waldviertler Sparkasse von 1842, kde se poplatek vztahuje na dobu 3 měsíců. Mezi další úkony, které si klient musí zaplatit, patří např. poplatek za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta. Tato

cena může být vyjádřena procentuálně z nesplacené části jistiny, nebo má banka vymezené cenové rozpětí. Výše tohoto poplatku se pak odvíjí od závažnosti požadovaných změn. V případě, že klient nebude splácet dle splátkového plánu, banka mu písemnou formou zašle upomínku, za kterou si účtuje poplatek v řádu sta korun.

V dnešní době je mnoho bank, které rozšířily bankovní trh o tzv. americkou hypotéku. K největším bankám na trhu s touto nabídkou patří Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s. (dále jen ČSOB), Komerční banka, a. s., GE – Money Bank a Waldviertler Sparkasse von 1842 (dále jen WSPK). V následujících kapitolách bude produkt našich nejznámějších bank více a podrobněji specifikován. Pro čtenářovu přehlednost jsem níže uvedla tabulku českých bank s jejich produkty americké hypotéky.

Tabulka č. 1 – Americká hypotéka

<b>Americká hypotéka</b>	
<b>Název banky</b>	<b>Název produktu</b>
Česká spořitelna	<b>Americká hypotéka – spotřebitelská</b>
Česká spořitelna	<b>Americká hypotéka – hotovostní</b>
ČSOB	<b>Americká hypotéka</b>
Waldviertler Sparkasse von 1842	<b>Americká hypotéka</b>
GE MONEY BANK	<b>Americká hypotéka</b>
Komerční banka	<b>Garant</b>
eBanka	<b>Americká hypotéka</b>
BAWAG bank	<b>Neúčelový hypoteční úvěr amerického typu</b>
Citibank	<b>Americká hypotéka</b>
HVB Bank	<b>Majordomus speciál</b>
Hypoteční banka	<b>Americká hypotéka</b>
Komerční banka	<b>Úvěr Garant</b>
Raiffeisenbank	<b>Univerzál</b>
Volksbank CZ	<b>Americká hypotéka</b>
Živnostenská banka	<b>Hypoteční úvěr neúčelový</b>

## 2.2. Postup při žádosti o americkou hypotéku

Při úvodním jednání se klient s pracovníkem banky dohodne na vhodném produktu, který bude nejlépe splňovat jeho požadavky. Pracovník klienta blíže seznámí s vybraným produktem a informuje ho o podmínkách úvěru. V případě klientových požadavků provede bankéř na základě pouze sdělených, doklady nedoložených, údajích o příjmech a o ceně budoucího zajištění, orientační propočet maximální výše úvěru a přibližnou výši splátek. Bude – li klient spokojen s vybraným produktem a bude – li mít vážný zájem o takto získané finanční prostředky, je možné na první schůzce objednat smluvního znalce na vyhotovení odhadu nemovitosti, která bude sloužit jako zástava.

Na další schůzky si klient donese potřebné doklady, na základě kterých banka ověří totožnost a trvalé bydliště žadatele, ověří, zda je klient vlastníkem nemovitosti sloužící k zajištění úvěru a provede nutné propočty na základě příslušných dokumentů – bonita žadatele, maximální možná výše úvěru, minimální zajištění úvěru, výpočet měsíčních splátek, sestavení splátkového kalendáře.

Má – li klient vše potřebné v pořádku, sepíše ve spolupráci s pracovníkem banky žádost o poskytnutí úvěru, což je výchozí bod úvěrového vztahu mezi bankou a klientem, který předchází uzavření úvěrové smlouvy. K tomuto účelu obvykle banky mají speciální formuláře, které usnadňují klientovi sestavit žádost tak, aby obsahovala včetně příloh veškeré podstatné údaje, které banka požaduje. I když je zřejmé, že požadované náležitosti žádosti se mohou u jednotlivých bank lišit, za základní náležitosti žádosti o úvěr lze považovat:

- osobní údaje o žadateli,
- výše a měna požadovaného úvěru,
- návrh předpokládaného režimu čerpání a splácení úvěru,
- podrobná prognóza vývoje finanční a důchodové situace klienta na celé období trvání úvěrového vztahu,
- předmět zajištění úvěru.

Tuto žádost předá pracovník peněžního ústavu k posouzení. Má – li bankéř dostatečnou kompetenci, žádost o úvěr schvaluje přímo on. Jedná – li se o poskytnutí úvěru vyšší částky, bankéř zasílá žádost zpravidla na centrálu příslušné banky. V případě schválení žádosti o poskytnutí úvěru již nic nebrání sepsání smlouvy.

Smlouva o úvěru obvykle obsahuje následující základní náležitosti:

- určení smluvních stran, kterými jsou banka jako věřitel na jedné straně a klient banky – příjemce úvěru, dlužník na straně druhé,
- výše úvěru a měna, ve které je úvěr poskytnut,
- lhůta, ve které může dlužník čerpat,
- doba splatnosti a způsob splácení,
- výše a způsob stanovení úrokové sazby,
- zajištění úvěru.

V závěru jednání se kromě uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru podepisují i ostatní smlouvy s úvěrem spojené (pokud ještě nebyly sepsány), např. smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti, vinkulace pojistného plnění, smlouva o založení běžného účtu u příslušné banky, je – li existence účtu podmínkou.

Pro ukázkou jsem v příloze na str.65 až 69 uvedla dokumentaci, která je spojená s pořízením Americké hypotéky GE Money Bank (dříve úvěr Grande).

### **2.3. Srovnání americké hypotéky se spotřebitelským úvěrem**

Se spotřebitelským úvěrem se můžeme setkat v různých podobách, a proto dříve než přistoupím k vzájemnému srovnávání, je třeba vymezit pojem spotřebitelský úvěr a zmínit se o jeho různorodosti. Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány v celé řadě více či méně se lišících variantách. Z hlediska praktického využití má význam členění spotřebitelských úvěru z následujících hledisek.

Z hlediska subjektu, který úvěr poskytuje, je možné spotřebitelské úvěry členit na

- **přímé spotřebitelské úvěry**, které jsou poskytovány klientovy přímo bankou,

- **nepřímé spotřebitelské úvěry** – do této varianty je možné zařazovat jak případy, kdy úvěr poskytuje obchodník prodávající zboží a služby (který se refinancuje u banky), tak i případy, kdy obchodník vystupuje jako pouhý zprostředkovatel úvěru poskytovaného bankou.

Z hlediska způsobu poskytování se mohou spotřebitelské úvěry vyskytovat ve dvou základních variantách

- **jednorázové spotřebitelské úvěry** jsou poskytovány najednou ve sjednané výši, po splacení úvěru ve sjednané době úvěrový vztah skončí,
- **revolvingové spotřebitelské úvěry** dělíme na
  - **kontokorentní úvěry** jsou úvěry spojené s běžným (kontokorentním) účtem, klient může na tomto účtu přicházet do debetu vymezeného úvěrového rámce,
  - **úvěrové karty** - umožňují klientovi použít kartu k placení (eventuelně k výběru hotovosti) a neuhrazovat své závazky bezprostředně, ale učinit tak až během stanovené lhůty vymezené smlouvou.

Z hlediska účelu se spotřebitelské úvěry rozlišují na

- **účelové úvěry**, které jsou poskytovány na financování nákupu spotřebních předmětů či služeb (nepřímé spotřebitelské úvěry),
- **neúčelové úvěry** jsou poskytovány bankou jako jednorázové úvěry.

Z výše uvedeného členění vyplývá, že za alternativu americké hypotéky můžeme považovat přímý jednorázový neúčelový spotřebitelský úvěr, který je klientovi poskytován prostřednictvím bankovního domu. Pro zjednodušení při vzájemném srovnávání těchto dvou produktů, již nebudu brát v úvahu jiné podoby spotřebitelského úvěru.

## AMERICKÁ HYPOTÉKA

## SPOPŘEBITELSKÝ ÚVĚR

<ol style="list-style-type: none"><li>1. Neúčelový úvěr.</li><li>2. Je určen FO starším 18 let, které jsou občanem ČR, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území ČR, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR a dalším osobám, které mohou vlastnit v České republice nemovitost jako FO).</li><li>3. Je zajištěna zástavním právem k nemovitosti (která se nachází na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu tvořící EHP),i rozestavěné.</li><li>4. Spodní hranice úvěru se pohybuje v rozmezí od 150 000 Kč do 400 000 Kč.</li><li>5. Obvykle je úvěr poskytován do výše 70% tržní ceny zastavené nemovitosti, ale můžeme se setkat i s výjimkami.</li><li>6. Doba splatnosti 1 – 20 let.</li><li>7. Díky zástavě nemovitosti je riziko pro banku nižší a s ním i úroková sazba. V současné době se můžeme setkat s minimálními úrokovými sazbami 4,9% - 7,15%.</li><li>8. Zaplacené úroky nelze využít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů.</li><li>9. Klient může kdykoliv využít možnost mimořádné splátka bez sankcí.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Neúčelový úvěr.</li><li>2. Je určen FO starším 18 let, které jsou občanem ČR, nebo cizí státní příslušník (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území ČR, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR).</li><li>3. Může být zajištěn mnoha způsoby:<ol style="list-style-type: none"><li>a. ručení FO nebo PO,</li><li>b. zástavní právo k cenným papírům, movité nebo nemovité věci,</li><li>c. uzavřením životního pojištění,</li><li>d. popř. kombinace těchto forem.</li></ol></li><li>4. Minimální výše úvěru se pohybuje v rozmezí od 3 000 Kč do 200 000 Kč.</li><li>5. Maximální výše - dle charakteru daného produktu a způsobu zajištění.</li><li>6. Doba splatnosti se pohybuje v intervalu 2 – 10 let.</li><li>7. U spotřebitelského úvěru se můžeme setkat s úrokovou sazbou od 7% do 27%, záleží na bance a konkrétním produktu.</li><li>8. Zaplacené úroky klient nemůže využít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů.</li><li>9. Předčasné umořování úvěru je bankou penalizováno.</li></ol>
--	---



Doklady prokazující příjem klienta jsou u obou druhů srovnávaných úvěrů totožné, rozdíly panují pouze mezi požadavky bank, které úvěr poskytují. Dokumentace k zajištění úvěru se u spotřebitelského úvěru odvíjí od způsobu zajištění.

Poplatky spojené s pořízením a správou srovnávaných úvěrů jsou v podstatě shodné. Jediný rozdíl nastává, když je spotřebitelský úvěr zajištěn jinou formou než zástavou nemovitosti, tehdy je částka vynaložená na zajištění nižší než u americké hypotéky.

Je – li klient vlastníkem vyhovující nemovitosti k zástavě, doporučila bych mu raději americkou hypotéku vzhledem k nižší úrokové sazbě. Rozdíl úrokové sazby se projeví na zaplacených úrocích především u vyšších částek úvěru s dlouhou dobou splatnosti. Pak se americká hypotéka vyplatí i přes nutný odhad nemovitosti placený před vznikem úvěrového vztahu. Neopomenutelnou výhodou americké hypotéky je i možnost mimořádných splátek bez penalizace.

Pro přehled čtenáře o základních parametrech spotřebitelských úvěrů jsem v příloze uvedla tabulku č. 12 – Přehled spotřebitelských úvěrů na bankovním trhu v ČR, která obsahuje roční úrokové sazby, dolní limity a doby splatnosti některých spotřebitelských úvěrů poskytovaných bankami ČR.

#### **2.4. Srovnání americké hypotéky se standardní hypotékou**

Pod pojmem „standardní hypotéka“ rozumějme účelový úvěr, který lze použít na:

- koupi nemovitosti do vlastnictví (bytu, rodinného domu, pozemku),
- financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby,
- financování rekonstrukcí, modernizace nemovitostí a oprav,
- koupi podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických podílů,
- splácení dříve poskytnutých úvěrů a půjček použitých k investicím do nemovitosti.

## AMERICKÁ HYPOTÉKA

## STANDARTNÍ HYPOTÉKA

<ol style="list-style-type: none"><li>1. Neúčelový úvěr</li><li>2. Je určen FO starším 18 let, které jsou občany ČR, nebo cizí státní příslušníci (občan EU s trvalým nebo přechodným pobytem na území ČR, občan mimo EU s trvalým pobytem na území ČR a dalším osobám, které mohou vlastnit v České republice nemovitost jako FO)</li><li>3. Je zajištěna zástavním právem k nemovitosti (která se nachází na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu tvořící EHP), i rozestavěné.</li><li>4. Dolní hranice úvěru se pohybuje od 150 000 Kč do 400 000 Kč.</li><li>5. Obvykle je úvěr poskytován do výše 70% tržní ceny zastavené nemovitosti, ale můžeme se setkat i s výjimkami.</li><li>6. Doba splatnosti 1 – 20 let.</li><li>7. V současné době se na našem bankovním trhu můžeme setkat s úrokovými sazbami, jejichž minimální výše spadá do intervalu 4,9% - 7,15%.</li><li>8. Klient může kdykoliv využít možnost mimořádné splátky, aniž by byl penalizován.</li><li>9. Klient nemůže zaplacené úroky využít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Účelový úvěr.</li><li>2. Bod 2 je stejný jako u americké hypotéky.</li><li>3. Bod 3 je stejný jako u americké hypotéky.</li><li>4. Minimální výše úvěru se pohybuje od 200 000 Kč do 400 000 Kč.</li><li>5. Obvykle je úvěr poskytován do výše 70% tržní ceny zastavené nemovitosti.</li><li>6. Lhůta splatnosti se pohybuje od 5 do 30 let. Většina bank omezuje horní hranici na 20 let, neboť jen na tuto dobu stát poskytuje finanční podporu hypoték.</li><li>7. Díky účelovosti mohou být úrokové sazby až o 2% nižší než u americké hypotéky.</li><li>8. Klient může částku úvěru mimořádně umořit či úplně splatit po uplynutí zvolené doby fixace úrokové sazby. Mimo tuto lhůtu je mimořádná splátka bankou penalizována. Tuto podmínku si určuje banka, a proto se můžeme setkat i s mimořádnými splátkami bez sankcí.</li><li>9. Zaplacené úroky může klient využít jako odčitatelnou položku ze svého základu daně z příjmů. Ročně si touto cestou může základ daně snížit až o 300 000 Kč.</li></ol>
---	---

Protože americká hypotéka a standardní hypotéka podléhají stejnému zákonu, jejich základní znaky jsou shodné. Týká se to především zajištění úvěru a podmínek souvisejících se zastavenou nemovitostí.

Doklady prokazující příjem klienta jsou v podstatě shodné jako při žádosti o americkou hypotéku, samozřejmě záleží na konkrétní bance, která úvěr poskytuje. Doklady k zastavené nemovitosti (která je obvykle prostřednictvím finančních prostředků plynoucích ze standardní hypotéky pořízena) se liší podle účelu čerpání standardní hypotéky. Je rozdíl, zda je úvěr čerpán na výstavbu nového domu, sloužícího současně jako zástava, či koupi nového bytu či domu, sloužícího jako zástava.

Poplatky spojené se standardní hypotékou jsou víceméně shodné jako poplatky spojené s americkou hypotékou.

Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR - podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru. Podpora se vztahuje na hypoteční úvěr, který nepřekročí:

- 1,5 miliónu korun na pořízení rodinného domu s jedním bytem,
- 2 milióny korun na pořízení rodinného domu se dvěma byty,
- 12 tisíc korun na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy, nejvýše 800 tisíc korun na jeden byt.

Podstatnou podmínkou čerpání státní podpory je dokončení stavby (vyčerpání úvěru do čtyř let). Podmínky poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru upravuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Pro klienta, který by žádal o úvěr na investici do nemovitosti, je výhodnější standardní hypotéka nejen z důvodu nižší úrokové sazby, ale i díky možnosti použití zaplacených úroků jako odčitatelnou položku ze základu daně. V neposlední řadě je výhodou standardní hypotéky možnost čerpání státních příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru, což u americké hypotéky není možné.

Pro přehled čtenáře o základních parametrech standardních hypoték jsem v příloze uvedla tabulku č. 12 – Přehled standardních hypoték na bankovním trhu v ČR.

### **3. Americká hypotéka nejznámějších českých bank**

#### **3.1. Česká spořitelna**

##### **3.1.1. Americká hypotéka - hotovostní**

Jedná se o hotovostní neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, který je určen fyzické osobě starší 18 let.

Minimální výše úvěru je 150 000 Kč, maximální výše je omezena pouze hodnotou nemovitosti a tzv. bonitou klienta, tj. schopností klienta splatit úvěr za sjednaných podmínek. Úvěr je poskytován maximálně do 90% hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě ocenění nemovitosti provedené smluvním znalcem České spořitelny.

Finanční prostředky z úvěru jsou převedeny přímo na účet klienta či vyplaceny v hotovosti. Čerpání úvěru probíhá zpravidla jednorázově, na žádost klienta je možné čerpat úvěr i postupně. Výpis z úvěrového účtu poskytuje banka zdarma. Existence spořicího či běžného účtu u České spořitelny není podmínkou.

Maximální doba splatnosti je 20 let. Minimální dobu splatnosti Česká spořitelna ve svých propagačních materiálech neuvádí a není pevně určena. Splácení probíhá formou pravidelné měsíční splátky (anuity). Maximální výše splátky nesmí přesahovat 50 % příjmu klienta. Banka umožňuje mimořádné splátky kdykoliv a bez jakýchkoliv finančních sankcí.

Banka garantuje pevnou výši úrokové sazby po celou dobu splatnosti úvěru. Výše úrokové sazby závisí na délce a výši úvěru. Čím delší je doba splatnosti, tím vyšší je úroková sazba, a čím vyšší úvěrová částka, tím nižší úroková sazba. Ve své propagaci uvádí banka pouze minimální úrokové sazby. Kromě úrokové sazby pro běžného klienta, uvádí Česká spořitelna ještě úrokovou sazbu PRIMA RATE, která je vždy nižší. Tato úroková sazba je poskytována pouze vysoce bonitním klientům (tj. klient s příjmem přesahujícím 40 000,- Kč) a zaměstnancům banky. Žádost o úrokovou sazbu

PRIMA RATE musí být schválena ředitelem České spořitelny. Minimální úrokovou sazbu, sazbu PRIMA RATE a další základní parametry jsem shrnula v tabulce č. 14 – Základní parametry Americké hypotéky hotovostní, uvedené v příloze.

Mezi potřebné doklady k žádosti o úvěr patří:

- průkaz totožnosti,
- žadatel o úvěr (spolužadatelé) s příjmy pouze ze závislé činnosti (zaměstnanec) prokazuje příjmy na základě průměrného čistého příjmu za poslední tři měsíce. Potvrzení platí 30 dnů od jeho vystavení,
- klient – osoba samostatně výdělečně činná – s analytickou evidencí předkládá minimálně daňové přiznání (bez příloh) za poslední 2 ukončená zdaňovací období a doklad o zaplacení daně,
- klient – osoba samostatně výdělečně činná – s podvojným účetnictvím předkládá minimálně daňové přiznání, vč. příloh, za poslední 2 ukončená zdaňovací období, doklad o zaplacení daně a čestné prohlášení o aktuální výši závazků klienta (po lhůtě splatnosti) vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně (vyhotoví žadatel). V případě dalších příjmů předkládá žadatel o úvěr potvrzení o jejich výši.

Další nezbytností při žádosti o úvěr jsou doklady k zastavené nemovitosti:

- odhad nemovitosti zhotovený smluvním znalcem České spořitelny (pouze při žádosti o úvěr nad 500 000,- Kč),
- výpis z katastru nemovitostí,
- nabývací titul nemovitosti ,
- pojištění nemovitosti proti živelným událostem.

Česká spořitelna si účtuje poplatek za posouzení žádosti a poskytnutí úvěru ve výši 0,8% z hodnoty úvěru, minimálně však 5 000 Kč, maximálně 20 000 Kč. Tento poplatek platí klient pouze v případě, že mu žádost o úvěr bude schválena. Za správu a vedení úvěrového účtu klient zaplatí měsíčně 97 Kč. Při změně smluvních podmínek na žádost klienta mu bude účtován poplatek 0,2% z aktuálního zůstatku úvěru, minimálně 1 000 Kč a maximálně 3 000 Kč. První upomínku, v případě nesplácení úvěru klientem,

zasílá banka zdarma, za druhou upomínku si účtuje 300 Kč a za třetí upomínku klient zaplatí 500 Kč.

### **3.1.2. Americká hypotéka - spotřebitelská**

Americká hypotéka - spotřebitelská je účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování:

- zboží a služeb osobní potřeby (např. nákup nového i ojetého automobilu, studium v zahraničí atd.),
- vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení,
- vypořádání závazků mezi občany při převodu užívacího práva k družstevnímu bytu,
- úhrada notářských a soudních poplatků.

Úvěr je určen fyzickým osobám starším 18 let.

Minimální výše úvěru je 150 tis. Kč, maximální výše je omezena pouze hodnotou nemovitosti a bonitou klienta. Úvěr je poskytován maximálně do 90% hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě ocenění nemovitosti provedené smluvním znalcem České spořitelny.

Čerpání úvěru probíhá na základě dokumentů prokazujících účel úvěru (kupní smlouva, faktury, ...). Výpis z úvěrového účtu poskytuje banka zdarma. Existence spořicího či běžného účtu u České spořitelny není podmínkou.

Maximální doba splatnosti je 20 let, minimální doba splatnosti není blíže určena. Banka umožňuje mimořádné splátky kdykoliv a bez jakýchkoliv finančních sankcí. Splácení probíhá formou pravidelné měsíční splátky, která nesmí přesahovat 50% příjmu klienta.

Banka garantuje pevnou výši úrokové sazby po celou dobu splatnosti úvěru. Výše úrokové sazby závisí na délce a výši úvěru. Díky účelovosti Americká hypotéky - spotřebitelské je minimální úroková sazba o více jak 1 % nižší než u Americké hypotéky - hotovostní. I zde je možnost získat zvýhodněnou úrokovou sazbu PRIMA

RATE. Minimální úrokovou sazbu, sazbu PRIMA RATE a další základní parametry jsem shrnula v tabulce č. 15 – Základní parametry Americké hypotéky – spotřebitelské, uvedené v příloze.

Potřebné doklady k žádosti o úvěr:

- průkaz totožnosti,
- doklad k účelovosti čerpání např. faktura, kupní smlouva atd.,
- žadatel o úvěr (spolužadatelé, ručitelé) s příjmy pouze ze závislé činnosti (zaměstnanec) prokazuje příjmy na základě průměrného čistého příjmu za poslední tři měsíce. Potvrzení platí 30 dnů od jeho vystavení,
- klient – osoba samostatně výdělečně činná – s analytickou evidencí předkládá minimálně daňové přiznání, vč. příloh, za poslední 2 ukončená zdaňovací období a doklad o zaplacení daně.
- klient – osoba samostatně výdělečně činná – s podvojným účetnictvím předkládá minimálně daňové přiznání (bez příloh) za poslední 2 ukončená zdaňovací období, doklad o zaplacení daně a čestné prohlášení o aktuální výši závazků klienta (po lhůtě splatnosti) vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně.

Doklady k zastavené nemovitosti:

- odhad nemovitosti zhotovený smluvním znalcem České spořitelny (pouze při žádosti o úvěr nad 500 000,- Kč),
- výpis z katastru nemovitostí,
- nabývací titul nemovitosti,
- pojistnou smlouvu pojištění nemovitosti proti živelným událostem.

Poplatky spojené se tímto úvěrem se shodují s poplatky Americká hypotéky – hotovostní

### 3.2. ČSOB – Americká hypotéka

Neúčelový hypotéční úvěr, zajištěný zástavním právem ke zkolaudované nemovitosti – Americká hypotéka, je určena občanům ČR, EU nebo osobám s trvalým pobytem na území ČR starším 18 let, kteří mají příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo z jiného bankou uznatelného příjmu. O úvěr mohou žádat až čtyři žadatelé ze dvou domácností. Ke dni konečné splatnosti úvěru nesmí věk žadatele přesáhnout 65 let.

Minimální výše americké hypotéky je 200 000 Kč a maximální výše nesmí přesáhnout 70 % z tržní ceny zastavené nemovitosti. V úvahu se bere i bonita klienta.

Čerpání Americké hypotéky je jednorázové - zpravidla převodem peněžních prostředků přímo na účet klienta nebo na účet, který klient určí.

Splatnost úvěru se pohybuje v rozmezí 3 – 20 let. Banka umožňuje mimořádné splátky a předčasné splacení úvěru kdykoliv a bez smluvní pokuty. Klient splácí hypotéku anuitně.

Úroková sazba je fixována na 1, 3, nebo 5 let, záleží jen na výběru klienta. Banka poskytuje slevu 0,10 % p. a. z úrokové sazby v případě, že má klient pojištěnou nemovitost u ČSOB, nebo když si jí nechá pojistit současně s žádostí o úvěr. Dále může klient využít slevu 0,15 % p. a. z úrokové sazby, když bude úvěr splácet z běžného účtu vedeného u ČSOB.

Zastavená nemovitost – zkolaudovaná nemovitost určená k bydlení – se musí nacházet na území České republiky a musí být ve vlastnictví žadatele. Nemovitost musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům.

Doklady potřebné k žádosti o úvěr:

- průkaz totožnosti,
- žadatel o úvěr s příjmy pouze ze závislé činnosti (zaměstnanec) prokazuje příjmy na základě potvrzení o výši příjmu za poslední tři měsíce na originální formulář banky nebo kopii výplatní pásky potvrzené razítkem zaměstnavatele. Potvrzení platí 60 dnů od jeho vystavení,



- klient – osoba samostatně výdělečně činná –dokládá čistý měsíční zisk na základě daňového přiznání,
- dále se dokládají případné příjmy z prodeje, příjmy nabyté dědictvím, ...

Doklady k zastavené nemovitosti:

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- geometrický plán v případě, že stavba nemá snímek katastrální mapy,
- odhad nemovitosti zhotovený odhadcem ČSOB nebo klientem určeným odhadcem po dohodě s bankou,
- pokud je uzavřené pojištění nemovitosti proti živelným pohromám, je nutné předložit pojistnou smlouvu.

Klient, který se rozhodne pro ČSOB americkou hypotéku zaplatí jednorázový poplatek ve výši 0,7% z objemu úvěru za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč. Tento poplatek je splatný pouze v případě schválení žádosti. Za vedení a správu úvěrového účtu klient zaplatí bance každý měsíc 150 Kč. V případě změny smluvních podmínek na žádost klienta mu banka účtuje poplatek ve výši 2 000 – 10 000 Kč. Za písemné upomínky, v případě nesplácení závazků klientem, si banka účtuje 300 Kč.

V tabulce č. 16 – Základní parametry Americké hypotéky ČSOB, uvedené v příloze, jsou shrnuty základní parametry tohoto úvěru.

### **3.3. GE Money Bank – Americká hypotéka**

Dlouhodobý neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR – Americká hypotéka – je poskytován fyzickým osobám starším 21 let, které jsou občany České republiky s trvalým pobytem na území České republiky. Úvěr je třeba zajistit zástavním právem k nemovitosti na území ČR sloužící k bydlení či individuální rekreaci. Nemovitost musí být řádně zkolaudovaná. Ručit lze i více nemovitostmi najednou.

Výše úvěru se odvíjí od tržní ceny nemovitosti stanovenou smluvním odhadcem a schopnosti klienta splácet. Banka půjčuje minimálně 200 000 Kč a maximálně 50 % tržní ceny nemovitosti, horní hranice úvěru je 1 500 000 Kč.

Čerpání úvěru probíhá jednorázově, finanční prostředky jsou bezhotovostně převedeny na účet klienta vedený u GE Money Bank.

Splatnost úvěru se pohybuje v rozmezí od 5 do 20 let. V den uplynutí splatnosti nesmí být žadateli více než 65 let. Úvěr je splácen formou anuitních měsíčních splátek z běžného účtu, přičemž den splátky si volí klient sám. Za provedení mimořádné předčasné splátky k datu změny úrokového období banka neúčtuje žádné sankce.

Úrokovou sazbu si může klient zafixovat na dobu 1, 3, 5 let, přičemž platí, čím delší doba fixace úrokové sazby, tím je úroková sazba vyšší. GE Money Bank svým klientům k úvěru nabízí možnost zprostředkování pojištění schopnosti platit od pojišťovny CARDIF PRO VITA, a. s. Rozhodne – li se klient využít toto pojištění typu A, banka mu poskytne slevu 0,10% z úrokové sazby, při pojištění typu B banka poskytne slevu 0,20% z úrokové sazby.

Doklady potřebné k žádosti o úvěr:

- občanský průkaz a druhý doklad totožnosti,
- aktuální výpis z běžného účtu,
- doložení příjmů –nejčastěji potvrzení o příjmu nebo dvě daňová přiznání orazítkovaná správcem daně a živnostenský list.

Doklady k zastavené nemovitosti:

- aktuální list vlastnictví,
- snímek z katastrální mapy,
- nabývací tituly,
- odhad nemovitosti.

Za zpracování úvěru klient u GE – Money Bank zaplatí 0,8% z výše poskytnutého úvěru, minimálně však 8 000 Kč, maximálně 25 000 Kč. Správa a vedení úvěrového účtu klienta stojí 150 Kč měsíčně. Za vyhotovení dodatku ke změně smluvních

podmínek klient zaplatí 2 000 Kč. Další poplatky se týkají předčasné minimální splátky, kterou klient provede v průběhu úrokového období. V tomto případě si banka naúčtuje 5% p. a. do konce úrokového období z předčasně vyplacené jistiny. Za provedení mimořádné splátky se zkrácením doby splatnosti klient bance zaplatí 5 000 Kč. Za zaslání upomínky banka požaduje 200 Kč.

Tabulka č. 18 - Základní parametry Americké hypotéky GE – Money bank, uvedená v příloze, je přehledným shrnutím výše uvedené charakteristiky..

### **3.4. Komerční banka – Garant**

Úvěr Garant je určen každému občanovi výhradně pro osobní, nepodnikatelské potřeby. Jde o hotovostní úvěr zajištěn nemovitostí, sloužící k nepodnikatelským účelům.

Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximálně jej banka poskytuje do výše 1 mil Kč avšak jeho výše může dosahovat nejvýše 70% obvyklé ceny zastavené nemovitosti.

Finanční prostředky ze získaného úvěru jsou klientovi převáděny přímo na běžný účet.

Úvěr Garant může klient splácet minimálně 1 rok a maximálně 10 let. Splácení probíhá výhradně z běžného účtu u KB anuitními splátkami. Úvěr lze kdykoliv bez sankcí předčasně splatit, a to zcela nebo částečně. Den splátek si klient určí sám.

Komerční banka nabízí klientům pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splatnosti. Její výše se odvíjí podle toho, do kterého pásma je klient začleněn. Kritéria, podle kterých je klient začleněn buď do pásma Q nebo P, jsou především příjem klienta, počet členů rodiny, zadluženost klienta, atd. Úroková sazba v pásmu P je nižší než v pásmu Q, banka zvyhodňuje bonitnější klienty.

K vyřízení úvěru potřebuje žadatel tyto základní doklady:

- 2 doklady totožnosti – občanský průkaz a např. cestovní pas,
- doklady spojené se založením běžného účtu u KB,

- žadatel o úvěr s příjmy ze závislé činnosti (zaměstnanec) prokazuje příjmy na základě potvrzení o výši příjmu za poslední tři měsíce na originální formulář banky,
- klient – osoba samostatně výdělečně činná – dokládá příjem na základě daňového přiznání,
- potvrzení o zůstatcích půjček, úvěrů a jiných závazků žadatele popř. spolužadatele či ručitele.

Doklady k zastavené nemovitosti:

- nabývací titul k nemovitosti ( kupní smlouva, darovací smlouva,...),
- další doklady jsou určeny po osobním jednání s pracovníkem banky.

Cena za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru je konstantní - 6000 Kč, splatná pouze v případě kladného posouzení žádosti o úvěr. Za správu a vedení úvěrového účtu klient bance zaplatí každý měsíc 150 Kč. V případě, že klient nebude splácet dle splátkového kalendáře, bude mu zaslána upomínka, za kterou si banka účtuje 400 Kč. Za odhad nemovitosti zhotovený smluvním znalcem banky, zaplatí klient cenu, která se zpravidla pohybuje v rozmezí 3 500 Kč – 4 500 Kč, dle tržní ceny nemovitosti.

V tabulce č. 17 – Základní parametry Garant KB, uvedené v příloze, jsou shrnuty základní údaje související s tímto úvěrem.

### **3.5. Waldviertler Sparkasse von 1842 – Americká hypotéka**

Americká hypotéka je dlouhodobý neúčelový úvěr poskytovaný v českých korunách. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území České republiky, vinkulací pojistného plnění z pojištění zastavené nemovitosti a ručením minimálně jednou osobou (u manželů je možnost ručení druhého z manželů). Úvěr může být poskytnut fyzické osobě starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR.

Americká hypotéka je poskytována od 150 000 Kč. Maximální výše úvěru není striktně dána, závisí na hodnotě zastavené nemovitosti a bonitě klienta. Výpočet maximální výše

úvěru je pro WSPK pouze orientační, jak mi sdělil vedoucí pobočky WSPK v Dačicích pan Karel Geist, není problém tuto hranici překročit, je – li klient dostatečně bonitní.

Úvěr je zpravidla čerpán jednorázově, ale může být, dle přání klienta, čerpán i postupně. Čerpání se uskutečňuje převodem na osobní účet klienta.

Za maximální splatnost úvěru se zpravidla uvádí 20 let, ale vše závisí na dohodě klienta s bankéřem. Splácení probíhá zpravidla formou pravidelné měsíční splátky (annuity), banka však na žádost klienta umožňuje i splácení kapitálové, tzn. splácení pravidelné měsíční splátky, která snižuje jistinu a jednou za čtvrt roku navíc klient zaplatí úroky za uplynulé 3 měsíce. Splátka je inkasována z osobního účtu klienta vedeného u WSPK. Banka si při předčasném splácení úvěru neúčtuje žádné sankce.

Ohledně úrokové sazby je WSPK velmi benevolentní. Nabízí 3 druhy úrokové sazby:

1. pevná úroková sazba po celou dobu splatnosti úvěru – ve smlouvě si však WSPK vyhrazují právo změny úrokové sazby v případě výrazné změny úrokové sazby na úvěrovém trhu,
2. fixace úrokové sazby na dobu 1, 3 a 5 let – touží – li klient po fixaci úrokové sazby, bankéři ve WSPK jsou ochotni vyhovět, ale sami tuto variantu nenabízí,
3. třetí variantou je vazba na určitou referenční úrokovou sazbu s pravidelným přizpůsobováním v 6-ti měsíčních intervalech, kde referenční sazbou je PRIBOR.

Potřebné doklady k žádosti o úvěr:

- občanský průkaz,
- žadatel o úvěr s příjmy ze závislé činnosti prokazuje příjmy na základě potvrzení o příjmu od zaměstnavatele,
- žadatel o úvěr – osoba samostatně výdělečně činná – předkládá daňové přiznání za poslední 2 roky, potvrzení o bezdlužnosti z příslušného finančního úřadu a z okresní správy sociálního zabezpečení.

Další nezbytností při žádosti o úvěr jsou doklady k zastavené nemovitosti:

- nabývací titul k nemovitosti,

- tržní odhad zastavené nemovitosti,
- pojistná smlouva proti živelným událostem k zastavené nemovitosti.

Cena za zpracování, vyhodnocení žádosti o úvěr a realizaci úvěru je stanovena z objemu požadovaného úvěru ve výši maximálně 2%, minimálně 200 Kč. Tato cena je jednorázová, nevratná a je inkasována až v případě schválení úvěru bankou. Cena za spravování úvěrového účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěr za každé započaté čtvrtletí v hodnotě 100 Kč po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta si banka účtuje jednorázový poplatek v rozpětí od 200 Kč do 2 000 Kč dle charakteru změny.

Základní údaje jsou opět shrnuty v příloze, tabulka č. 19 – Základní parametry Americké hypotéky WSPK

## 4. Modelová situace

### 4.1. Struktura vypracování modelové situace

Vypracování modelové situace americké hypotéky u jednotlivých bank jsem pro přehlednost rozdělila do několika bodů.

#### a) Zajištění úvěru

Nejdříve si banka na základě znaleckého posudku tržní ceny nemovitosti sloužící jako zástava ověří, zda je tato nemovitost dostatečným zajištěním pro požadovanou výši úvěru, neboli vypočítá maximální výši úvěru nebo minimální hodnotu zajištění:

$$\text{Minimální hodnota zajištění} = \frac{\text{výše úvěru} * 100\%}{\text{podíl úvěru na zajištění}} \quad (1)$$

$$\text{Maximální výše úvěru} = \text{cena nemovitosti} * \text{podíl úvěru na zajištění} \quad (2)$$

#### b) Úroková sazba, výpočet měsíční splátky úvěru

Poté, co se banka ujistí o dostatečném zajištění úvěru, stanoví odpovídající úrokovou sazbu a měsíční splátky. Úrokovou sazbu stanoví bankéř na základě interních předpisů.

Výši roční anuity vypočítá podle vztahu:

$$a_{p.a.} = \frac{U * i_{p.a.} * (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1} \quad (3)$$

kde  $a_{p.a.}$  - roční výše anuity

$U$  - výše úvěru

$i_{p.a.}$  - roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo

$n$  - doba splatnosti v letech

Úpravou vzorce je možné vyjádřit i vzorec pro výpočet obvykle využívané měsíční anuity:

$$a_{p.m.} = \frac{U * i_{p.a./12} * (1 + i_{p.a./12})^n}{(1 + i_{p.a./12})^n - 1} \quad (4)$$

kde  $a_{p.m.}$  - měsíční výše anuity

$i_{p.a./12}$  - měsíční úroková sazba z úvěru

$n*12$  - doba splatnosti v měsících

### c) Bonita klienta

Když bankéř zná předpokládanou výši měsíční splátky, ověří na základě dokladů prokazujících výši příjmu žadatele a spolužadatele, zda je klient schopný splácet požadovanou výši úvěru, tzn. počítá bonitu klienta. Každá banka používá pro výpočet bonity klienta jiný vzorec. Zpravidla se však vychází z čistého příjmu žadatele a spolužadatele, životního minima a celkových výdajů domácnosti. Životní minimum se určuje na základě tabulky č. 2 uvedené na následující stránce, která obsahuje částky životního minima a částky určené na nezbytné náklady na domácnost. Výpočet životního minima lze počítat i pomocí kalkulačky, která je uvedena na internetových stránkách [www.penize.cz](http://www.penize.cz) nebo [www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz). Údaje uvedené v tabulce byly platné v období od 1. 1. 2006 do 1. 1. 2007. Banky však tyto údaje používaly pro výpočty bonity klienta i v době vypracování modelové situace, a proto se z těchto částek životního minima bude vycházet i dále.



Tabulka č. 2 – Částky životního minima platné od 1. 1. 2006 do 1. 1. 2007

Částky životního minima (v Kč měsíčně) platné od 1.1. 2006 do 1. 1. 2007

částky určené na osobní potřeby	výše v Kč
dítě ve věku do 6 let	1 750
od 6 do 10 let	1 950
od 10 do 15 let	2 310
od 15 do 26 let*	2 530
ostatní osoby	2 400
* nezaopatřené	
částky určené na nezbytné náklady na domácnost	
domácnost 1 členná	2 020
2 členná	2 630
3-4 členná	3 260
5 a více členná	3 660

Zdroj: Waldviertler Sparkasse von 1842

Konkrétní vzorce, které používají vybrané banky pro výpočet bonity klienta budou uvedeny až při samotném zpracování modelové situace.

#### d) Splátkový kalendář

Následuje sestavení splátkového kalendáře(umořovacího plánu), neboli sestavení přehledu výše splátek úvěru včetně úroků z hlediska jejich časového rozložení.

Umořovací plán obsahuje:

- výši splátky,
- výši úmoru dluhu,
- výši úroku z dluhu,
- zbývající dlužnou částku.

Sestavení splátkového kalendáře s měsíční anuitou:

Anuitní splátka je neměnná po celou dobu splatnosti, může se lišit pouze poslední splátka.

První měsíční splátka:

$$u_1 = i_{p.m.} * U_0 \quad (5)$$

$$M_1 = a - u_1 \quad (6)$$

kde  $u_1$  - úrok z objemu úvěru (za první měsíc) při první splátce,

$M_1$  - úmor úvěru z první splátky,

$i_{p.m.}$  - měsíční úroková sazba převedená na desetinné číslo,

$U_0$  - počáteční výše úvěru.

Další měsíční splátky:

$$u_{r+1} = i_{p.m.} * U_r \quad (7)$$

$$M_{r+1} = a - u_{r+1} \quad (8)$$

kde  $u_{r+1}$  - úrok v období  $r+1$ ,

$U_r$  - zůstatek úvěru v období  $r$ ,

$M_{r+1}$  - úmor úvěru v období  $r+1$ .

Podle vzorce

$$U = a * \frac{1 - (1 + i_{p.m.})^{-n_0}}{i_{p.m.}} + b * (1 + i_{p.m.})^{n_0+1} \quad (9)$$

zjistíme počet předem daných konstantních anuit  $\underline{a}$  a poslední splátku ve výši  $\underline{b}$ .

Tabulka č. 3 - Struktura splátkového kalendáře s měsíčními anuitami:

Splátkový kalendář				
číslo splátky	anuitní splátka	jistina	úroky	neuhrazená jistina
0	-	-	-	$U_0$
1	a	$M_1 = a - u_1$	$u_1 = i_{p.m.} * U_0$	$U_1$
2	a	$M_2 = a - u_2$	$u_2 = i_{p.m.} * U_1$	$U_2$
3	a	$M_3$	$u_3$	$U_3$
4	a	$M_4$	$u_4$	$U_4$
5	a	$M_5$	$u_5$	$U_5$
6	a	$M_6$	$u_6$	$U_6$
7	a	$M_7$	$u_7$	$U_7$
8	a	$M_8$	$u_8$	$U_8$
9	a	$M_9$	$u_9$	$U_9$
10	a	$M_{10}$	$u_{10}$	$U_{10}$
11	a	$M_{11}$	$u_{11}$	$U_{11}$
•	•	•	•	•
•	•	•	•	•
•	•	•	•	•
n	b	$M_n = b - u_n$	$u_n = i_{p.m.} * U_{n-1}$	0 Kč

#### e) Poplatky spojené s úvěrem, ostatní náklady a RPSN

Na závěr každého vypracování modelové situace budou shrnuty poplatky spojené s tímto produktem. Tyto náklady jsou pro přehlednost rozčleněny do 2 skupin:

##### 1) Jednorázové náklady a poplatky

- poplatek za zpracování žádosti a poskytnutí úvěru,
- platba za ocenění nemovitosti, zde, není – li tato cena bankou sdělena, jsem vycházela z poznatků získaných konzultací s Ing. Zdeňkou Procházkovou, která se odhadem nemovitosti zabývá. Cena odhadu se pohybuje v intervalu od 3 000 Kč do 6 000 Kč dle typu nemovitosti. Pro použití v modelových příkladech jsem zvolila střed tohoto intervalu, tedy 4 000 Kč,

- správní poplatek za vklad zástavního práva jsem si zjistila na Katastrálním úřadě v Dačicích,
- pořízení výpisu z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy.

## 2) Opakující se náklady a poplatky

- poplatek za vedení úvěrového účtu,
- platba pojistného spojeného s u většiny bank povinného pojištění nemovitosti proti živelným událostem,
- poplatek za správu osobního účtu, je – li jeho existence podmínkou.

**RPSN (roční procentní sazba nákladů)** je číslo, které má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného úvěru. RPSN udává procentní podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru.

Poskytovatel spotřebitelského úvěru je v České republice od 1. ledna 2002 ze zákona povinen uvádět u své nabídky i RPSN (tato povinnost je částečně omezena, RPSN se nemusí uvádět např. u úvěrů nižších než 5000 Kč nebo vyšších než 800 000 Kč, u úvěrů splatných nejdéle do tří měsíců apod.).

Ve vypracování modelové situace budou uvedeny roční procentní sazby nákladů vypočítané konkrétní bankou, popřípadě vypočítané pomocí internetové kalkulačky uvedené na internetových stránkách [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

#### 4. 2. Zadání příkladu

Pan Tomáš Potočný (34) a manželka Martina Potočná (29) by si rádi pořídili automobil LAND ROVER DEFENDER. Na to, aby si splnili svůj sen potřebují kapitál ve výši 1 100 000,- Kč. Manželé také touží po plošném televizoru SONY za 45 000,-Kč, pan Potočný po rybářském zájezdu na Aljašku v hodnotě 90 000,- Kč a 65 000,- Kč chce pani Potočná použít na rekonstrukci dětského pokojíčku jejich 5-ti letého syna Jakuba. Potřebný kapitál 1 300 000,- Kč chtějí manželé pokrýt úvěrem a splácet ho měsíčními splátkami po dobu 20-ti let.

Pan Potočný je společníkem rodinné firmy ROKO, s. r. o. Jeho čistý měsíční příjem činí 17 000,- Kč a vždy ke konci roku mu jsou vypláceny podíly ve výši od 50 000 – 100 000,- Kč, připadají tedy v úvahu mimořádné splátky. Pani Potočná pracuje na městském úřadě jako úřednice a její čistá měsíční mzda činí 15 500,- Kč. Manželé bydlí ve Slavonicích ve vlastním rodinném domku, kterým by chtěli ručit. Pojištění nemovitosti proti živelným událostem mají již sjednané. Odhad nemovitosti činí 2 350 000,-.

V následující tabulce jsou uvedeny měsíční výdaje domácnosti Potočných.

Tabulka č. 4 – Měsíční výdaje domácnosti

<b>Měsíční výdaje domácnosti</b>	
nájem/náklady na domácnost (elektřina, voda, teplo, TV+rádio)	2 300 Kč
Telefon	500 Kč
splátky úvěrů/leasing	0
splátky za zboží pořízeného na splátky	699 Kč
Spoření	500 Kč
Pojištění	500 Kč
Výživné	0 Kč
výdaje na studium, stravné dětí ve škole	200 Kč
ostatní platby	0 Kč
<b>Výdaje celkem</b>	<b>4 699 Kč</b>

### 4.3. Vypracování modelové situace

#### 4.3.1. Česká spořitelna, a. s. – Americká hypotéka – hotovostní

##### a) Zajištění úvěru

Cena nemovitosti, kterou stanoví smluvní odhadce banky se nazývá nominální hodnota zajišťovacího předmětu (dále jen NHZP). Z této hodnoty po vynásobení koeficientem 0,9 dostaneme tzv. reálnou hodnotu zajišťovacího předmětu (dále jen RHZP). Uvedených 90% hodnoty nemovitosti počítáme z RHZP. Ve skutečnosti tedy Česká spořitelna poskytuje úvěr maximálně do výše  $(0,9 * (90/100) = 0,81)$  81% hodnoty nemovitosti.

$$\text{NHZP} = 2\,300\,500 \text{ Kč}$$

$$\text{RHZP} = 0,9 * \text{NHZP}$$

$$\text{RHZP} = 0,9 * 2\,300\,500 \text{ Kč}$$

$$\text{RHZP} = 2\,115\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Maximální výše úvěru} = 90\% \text{ z RHZP}$$

$$\text{Maximální výše úvěru} = \underline{\underline{1\,903\,500 \text{ Kč}}}$$

Požadovaná výše úvěru nepřesahuje maximální výši, podmínka zajištění nemovitosti je splněna.

##### b) Úroková sazba, měsíční splátka

Protože pan Potočný žádá o úvěr s dobou splatnosti 20 let, pevná úroková sazba po celou dobu splatnosti je jedna z nejvyšších, kterou Česká spořitelna nabízí .

$$\underline{\underline{\text{Roční úroková sazba} = 8,3\%}}$$

Výpočet měsíční anuity:

Při výpočtu měsíční splátky úvěru Česká spořitelna postupuje následovně:

Dle vzorce (3) - Výpočet roční anuitní splátky - uvedeného výše, vypočte tuto splátku, kterou vydělením 12 měsíci v roce převede na měsíční anuitní splátku úvěru. Tuto hodnotu zaokrouhlí na celé stovky.

Výpočet dle zmiňovaného vzorce (3), přičemž

$$U = 1\,300\,000 \text{ Kč}$$

$$i_{p.a.} = 0,083$$

$$n = 20 \text{ let}$$

Roční splátka úvěru = 135 378 Kč

Měsíční splátka = roční splátka / 12

Měsíční splátka = 11 282 Kč

Vypočtená měsíční splátka, kterou Česká spořitelna zaokrouhluje na celé stovky = **11 300 Kč.**

### c) Bonita klienta

Při výpočtu bonity klienta postupuje Česká spořitelna takto:

Maximální měsíční splátka =  $\sum$  příjmy domácnosti – životní minimum domácnosti  
-  $\sum$  výdaje domácnosti

Maximální měsíční splátka = 32 500 Kč – 9 810 Kč – 4 699 Kč

**Maximální měsíční splátka = 17 991 Kč**

Pan Potočný je pro Českou spořitelnu dostatečně bonitní.

### d) Orientační splátkový kalendář

Při zhotovení splátkového kalendáře Česká spořitelna jistinu úročí denní úrokovou sazbou, kde za počet dní v roce používá 360 dní (tzn. denní úroková sazba = roční úroková sazba/360). Pro výpočet úroku z jistiny dále používá skutečný počet dnů v měsíci. Na následující stránce je uveden splátkový kalendář Americké hypotéky – hotovostní. Kalendář znázorňuje první rok splácení úvěru a dále, pod tučnou čarou, jsou uvedeny měsíční splátky realizované vždy ke konci každého roku až do konce doby splatnosti.

Tabulka č. 5 – Orientační splátkový kalendář České spořitelny pro Americkou hypotéku - hotovostní

<b>Orientační splátkový kalendář</b>				
<b>číslo splátky</b>	<b>anuitní splátka</b>	<b>jistina</b>	<b>úroky</b>	<b>Neuhrazená jistina</b>
0				1 300 000 Kč
1	11 300 Kč	2 308 Kč	8 992 Kč	1 297 692 Kč
2	11 300 Kč	2 025 Kč	9 275 Kč	1 295 667 Kč
3	11 300 Kč	2 338 Kč	8 962 Kč	1 293 328 Kč
4	11 300 Kč	2 056 Kč	9 244 Kč	1 291 272 Kč
5	11 300 Kč	2 071 Kč	9 229 Kč	1 289 201 Kč
6	11 300 Kč	2 383 Kč	8 917 Kč	1 286 818 Kč
7	11 300 Kč	2 103 Kč	9 197 Kč	1 284 715 Kč
8	11 300 Kč	2 414 Kč	8 886 Kč	1 282 301 Kč
9	11 300 Kč	2 135 Kč	9 165 Kč	1 280 166 Kč
10	11 300 Kč	2 150 Kč	9 150 Kč	1 278 016 Kč
11	11 300 Kč	3 050 Kč	8 250 Kč	1 274 966 Kč
12	11 300 Kč	2 188 Kč	9 112 Kč	1 272 778 Kč
24	11 300 Kč	2 398 Kč	8 902 Kč	1 243 175 Kč
36	11 300 Kč	2 626 Kč	8 674 Kč	1 210 983 Kč
48	11 300 Kč	2 875 Kč	8 425 Kč	1 175 975 Kč
60	11 300 Kč	3 145 Kč	8 155 Kč	1 137 904 Kč
72	11 300 Kč	3 438 Kč	7 682 Kč	1 096 503 Kč
84	11 300 Kč	3 758 Kč	7 542 Kč	1 051 480 Kč
96	11 300 Kč	4 105 Kč	7 195 Kč	1 002 519 Kč
108	11 300 Kč	4 483 Kč	6 817 Kč	949 275 Kč
120	11 300 Kč	4 894 Kč	6 406 Kč	891 374 Kč
132	11 300 Kč	5 341 Kč	5 959 Kč	828 428 Kč
144	11 300 Kč	5 827 Kč	5 473 Kč	759 933 Kč
156	11 300 Kč	6 355 Kč	4 945 Kč	685 469 Kč
168	11 300 Kč	6 930 Kč	4 370 Kč	685 469 Kč
180	11 300 Kč	7 555 Kč	3 745 Kč	516 429 Kč
192	11 300 Kč	8 235 Kč	3 065 Kč	420 664 Kč
204	11 300 Kč	8 974 Kč	2 326 Kč	316 522 Kč
216	11 300 Kč	9 777 Kč	1 523 Kč	203 270 Kč
228	11 300 Kč	10 651 Kč	649 Kč	80 112 Kč
237	3 374 Kč	3 351 Kč	23 Kč	0 Kč



## e) Poplatky spojené s úvěrem, ostatní náklady a RPSN

### 1) Jednorázové poplatky a náklady

Jednorázový poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru = 0,8% z 1 300 000 Kč, tj. 10 400 Kč

Cena znaleckého posudku = 4 000 Kč.

Poplatky katastrálnímu úřadu:

správní poplatek za vklad zástavního práva	500 Kč
pořízení výpisu z katastru nemovitostí	100 Kč
<u>snímek katastrální mapy</u>	<u>50 Kč</u>
celkový poplatek katastrálnímu úřadu	<u>650 Kč</u>

### 2) Opakující se poplatky a náklady

Měsíční poplatek za správu úvěrového účtu = 97 Kč.

**Roční procentní sazba nákladů určená Českou spořitelnou je 8,84%, což**

v peněžím vyjádření za 20 let představuje:

Σ úroky z úvěru	1 379 142 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	10 400 Kč
Σ poplatky za vedení úvěrového účtu	23 183 Kč
odhad nemovitosti	4 000 Kč
<u>celkem</u>	<u>1 416 725 Kč</u>

## 3.3.2. Česká spořitelna, a. s. – Americká hypotéka – spotřebitelská

### a) Zajištění úvěru

Výpočet maximální výše úvěru vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti je stejný jako u Americké hypotéky – hotovostní, podmínka zajištění úvěru je tedy také splněna.

## b) Úroková sazba, měsíční splátky

Vzhledem k účelovosti tohoto produktu je úroková sazba oproti sazbě stanovené pro Americkou hypotéku – hotovostní nižší o 1,1%.

Roční úroková sazba = 7,2%.

Výpočet měsíční anuity:

Stejně jako v předchozím případě se měsíční splátka úvěru určí použitím vzorce (3) - Výpočet roční anuitní splátky, kterou je dále třeba vydělit počtem měsíců v roce a zaokrouhlit na celé stovky .

Výpočet dle zmiňovaného vzorce (3), přičemž

$$U = 1\,300\,000 \text{ Kč}$$

$$i_{p.a.} = 0,072$$

$$n = 20 \text{ let}$$

$$\text{Roční splátka úvěru} = 124\,625 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka} = \text{roční splátka} / 12$$

$$\text{Měsíční splátka} = 10\,385 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka zaokrouhlená na celé stovky: } \underline{\underline{10\,300 \text{ Kč.}}}$$

## c) Bonita klienta

I výpočet bonity klienta se nijak neliší od výpočtu uvedeného v předchozím příkladě.

**Maximální měsíční splátka = 17 991 Kč**

Bonita pana Potočného je tedy dostačující i v tomto případě.

## d) Orientační splátkový kalendář

Při zhotovení splátkového kalendáře Americké hypotéky – spotřebitelské Česká spořitelna postupuje stejně jako u výše uvedené Americké hypotéky - hotovostní. Splátkový kalendář opět obsahuje strukturu měsíčních splátek v prvním roce a pod tučnou čarou jsou uvedeny splátky realizované vždy ke konci každého roku:

Tabulka č.6 - Orientační splátkový kalendář České spořitelny  
pro Americkou hypotéku - spotřebitelskou

<b>Orientační splátkový kalendář</b>				
<b>číslo splátky</b>	<b>anuitní splátka</b>	<b>jistina</b>	<b>úroky</b>	<b>neuhrazená jistina</b>
0				1 300 000 Kč
1	10 300 Kč	2 500 Kč	7 800 Kč	1 297 500 Kč
2	10 300 Kč	2 515 Kč	7 785 Kč	1 294 985 Kč
3	10 300 Kč	2 530 Kč	7 770 Kč	1 292 455 Kč
4	10 300 Kč	2 545 Kč	7 755 Kč	1 289 910 Kč
5	10 300 Kč	2 561 Kč	7 739 Kč	1 287 349 Kč
6	10 300 Kč	2 576 Kč	7 724 Kč	1 284 773 Kč
7	10 300 Kč	2 591 Kč	7 709 Kč	1 282 182 Kč
8	10 300 Kč	2 607 Kč	7 693 Kč	1 279 575 Kč
9	10 300 Kč	2 623 Kč	7 677 Kč	1 276 952 Kč
10	10 300 Kč	2 638 Kč	7 662 Kč	1 274 314 Kč
11	10 300 Kč	2 654 Kč	7 646 Kč	1 271 660 Kč
12	10 300 Kč	2 670 Kč	7 630 Kč	1 268 990 Kč
24	10 300 Kč	2 869 Kč	7 431 Kč	1 235 672 Kč
36	10 300 Kč	3 082 Kč	7 218 Kč	1 199 874 Kč
48	10 300 Kč	3 312 Kč	6 988 Kč	1 161 412 Kč
60	10 300 Kč	3 558 Kč	6 742 Kč	1 120 088 Kč
72	10 300 Kč	3 823 Kč	6 477 Kč	1 075 688 Kč
84	10 300 Kč	4 107 Kč	6 193 Kč	1 027 984 Kč
96	10 300 Kč	4 413 Kč	5 887 Kč	976 729 Kč
108	10 300 Kč	4 742 Kč	5 558 Kč	921 660 Kč
120	10 300 Kč	5 094 Kč	5 206 Kč	862 492 Kč
132	10 300 Kč	5 474 Kč	4 826 Kč	798 921 Kč
144	10 300 Kč	5 881 Kč	4 419 Kč	730 619 Kč
156	10 300 Kč	6 319 Kč	3 981 Kč	657 233 Kč
168	10 300 Kč	6 789 Kč	3 511 Kč	578 386 Kč
180	10 300 Kč	7 294 Kč	3 006 Kč	493 670 Kč
192	10 300 Kč	7 837 Kč	2 463 Kč	402 649 Kč
204	10 300 Kč	8 420 Kč	1 880 Kč	304 855 Kč
216	10 300 Kč	9 047 Kč	1 253 Kč	199 782 Kč
228	10 300 Kč	9 720 Kč	580 Kč	86 889 Kč
237	7 039 Kč	6 997 Kč	42 Kč	0 Kč

#### e) Poplatky spojené s úvěrem, ostatní náklady a RPSN

Poplatky spojené s tímto úvěrem jsou také shodné s poplatky uvedenými u Americké hypotéky – hotovostní.

**Roční procentní sazba nákladů vypočtená na internetové kalkulačce je 7,83%,**  
což v peněžním vyjádření za 20 let představuje:

Σ úroky z úvěru	1 137 839 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	10 400 Kč
Σ poplatky za vedení úvěrového účtu	23 183 Kč
odhad nemovitosti	4 000 Kč
<b>celkem</b>	<b>1 175 422 Kč</b>

#### 4.3.3. ČSOB – Americká hypotéka

##### a) Zajištění úvěru

ČSOB požaduje odhad nemovitosti zhotovený smluvním odhadcem banky nebo klientem určeným odhadcem po dohodě s bankou. Pan Potočný si zvolil odhad zhotovený smluvním znalcem ČSOB, za který zaplatí 4 500 Kč. Zda je klient pro ČSOB dostatečně bonitní, zjišťují bankéři na základě vzorce (1) - Minimální hodnota zajištění a vzorce (2) - Maximální výše úvěru.

Tržní cena nemovitosti = 2 350 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění = 70%

Maximální výše úvěru = 70% z 2 350 000 Kč

**Maximální výše úvěru = 1 645 000 Kč**

Minimální hodnota zajištění = 1 300 000 \* (100% / 70%)

**Minimální hodnota zajištění = 1 857 143 Kč**

Z těchto výpočtů banky plyne, že nemovitost pana Potočného je dostatečným zajištěním požadovaného úvěru.

## b) Úroková sazba, měsíční splátky

ČSOB nabízí fixaci úrokové sazby na dobu 1, 3 nebo 5 let. Pan Potočný se rozhodl pro fixaci úrokové sazby na dobu 5 let, které odpovídá úroková sazba ve výši 7,99% p. a. Pan Potočný se však rozhodl využít slevy 0,15% p. a. z úrokové sazby, kterou banka poskytuje klientům, kteří úvěr splácí z běžného účtu vedeného u ČSOB.

Základní úroková sazba pro prvních 5 let = 7,99%

Sleva z úroku = 0,15%

Výsledná úroková sazba pro prvních 5 let = 7,84%

### Výše měsíční anuity pro prvních 5 let

Pro výpočet měsíční anuity používá banka vzorce (4) – Výpočet měsíční anuitní splátky, přičemž

$U = 1\,300\,000 \text{ Kč}$

$ip.a. = 7,84 \% / 100 \%$

$ip.a. = 0,0784$

$n = 20 \text{ let}$

### **Měsíční anuita pro prvních 5 let = 10 745 Kč**

S využitím poskytnuté slevy měsíční anuita pro prvních pět let činí 10 745 Kč.

Po uplynutí doby fixace, se úroková sazba změní. Pro situaci pana Potočného se předpokládá, že se po 5 letech úroková sazba zvýší o 1% p. a. a v období dalších 15 let zůstane neměnná. Je zřejmé, že při nové výši úrokové sazby je třeba ze zůstatkové části nesplacené jistiny spočítat příslušnou měsíční anuitu.

Základní úroková sazba pro dalších 15 let = 7,99% + 1%

Základní úroková sazba pro dalších 15 let = 8,99%

Sleva z úroku = 0,15%

Výsledná úroková sazba pro prvních 5 let = 8,84%

Výše měsíční anuity pro dalších 15 let :

Výpočet měsíční anuity dle zmiňovaného vzorce (4), přičemž

$$U = 1\,133\,914 \text{ Kč}$$

$$Ip.a. = 8,84 \% / 100 \%$$

$$Ip.a. = 0,0884$$

$$n = 15 \text{ let}$$

**Měsíční anuita pro dalších 15 let= 11 407 Kč**

**c) Bonita klienta**

ČSOB klientovi na základě příslušných dokladů vypočítá potřebný čistý měsíční příjem vzhledem k výši měsíční splátky dle následujícího vztahu.

Potřebný čistý měsíční příjem = životní minimum domácnosti + výdaje domácnosti + měsíční splátka + rezerva.

Životní minimum určí bankéř na základě tabulky č.2 – Částky životního minima platné od 1. 1. 2006 do 1. 1. 2007

$$\text{Životní minimum domácnosti} = 2\,400 \text{ Kč} + 2\,400 \text{ Kč} + 1\,750 \text{ Kč} + 3\,260 \text{ Kč}$$

$$\text{Životní minimum domácnosti} = 9\,810 \text{ Kč}$$

Za výdaje domácnosti banka považuje:

$$\text{- leasingové splátky} = 699 \text{ Kč}$$

$$\text{- pojištění nemovitosti + ostatní pojištění} = 1\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{výdaje domácnosti celkem} = \underline{1\,699 \text{ Kč}}$$

Rezerva = 50% z výše měsíční splátky

$$\text{Rezerva} = 50\% \text{ z } 10\,745 \text{ Kč}$$

$$\text{Rezerva} = \underline{5\,373 \text{ Kč}}$$

$$\text{Potřebný čistý měsíční příjem} = 9\,810 \text{ Kč} + 1\,699 \text{ Kč} + 10\,745 \text{ Kč} + 5\,373 \text{ Kč}$$

**Potřebná čistý měsíční příjem = 27 627 Kč**

Bonita pana Potočného je dostatečná.

**d) Orientační splátkový kalendář**

Na následující stránce je uveden splátkový kalendář, který je sestaven na základě vztahů uvedených na str.33, tzn. banka užívá měsíční úrokovou sazbu. Údaje nad tučnou čarou představují strukturu splátek realizovaných v prvním roce, údaje pod tučnou čarou odpovídají měsíčním splátkám na konci každého roku do doby splatnosti. Splátky od 6. roku (tj. číslo splátky 72 a dále) jsou vypočítány na základě zvýšené úrokové sazby o 1% (viz. výše), tedy i úrok počítaný ze zůstatkové jistiny je o 1% vyšší.

Tabulka č. 7 – Orientační splátkový kalendář ČSOB Americká hypotéka

<b>Orientační splátkový kalendář</b>				
<b>číslo splátky</b>	<b>anuitní splátka</b>	<b>jistina</b>	<b>úroky</b>	<b>Neuhrazená jistina</b>
0				1 300 000 Kč
1	10 745 Kč	2 252 Kč	8 493 Kč	1 297 748 Kč
2	10 745 Kč	2 266 Kč	8 479 Kč	1 295 482 Kč
3	10 745 Kč	2 281 Kč	8 464 Kč	1 293 201 Kč
4	10 745 Kč	2 296 Kč	8 449 Kč	1 290 905 Kč
5	10 745 Kč	2 311 Kč	8 434 Kč	1 288 594 Kč
6	10 745 Kč	2 326 Kč	8 419 Kč	1 286 267 Kč
7	10 745 Kč	2 341 Kč	8 404 Kč	1 283 926 Kč
8	10 745 Kč	2 357 Kč	8 388 Kč	1 281 569 Kč
9	10 745 Kč	2 372 Kč	8 373 Kč	1 279 197 Kč
10	10 745 Kč	2 388 Kč	8 357 Kč	1 276 810 Kč
11	10 745 Kč	2 403 Kč	8 342 Kč	1 274 407 Kč
12	10 745 Kč	2 419 Kč	8 326 Kč	1 271 988 Kč
24	10 745 Kč	2 615 Kč	8 130 Kč	1 241 698 Kč
36	10 745 Kč	2 828 Kč	7 917 Kč	1 208 947 Kč
48	10 745 Kč	3 058 Kč	7 687 Kč	1 173 534 Kč
60	10 745 Kč	3 306 Kč	7 439 Kč	1 135 243 Kč
72	11 407 Kč	3 604 Kč	7 803 Kč	1 055 649 Kč
84	11 407 Kč	3 604 Kč	7 803 Kč	1 055 649 Kč
96	11 407 Kč	3 936 Kč	7 471 Kč	1 010 275 Kč
108	11 407 Kč	4 298 Kč	7 109 Kč	960 724 Kč
120	11 407 Kč	4 694 Kč	6 713 Kč	906 610 Kč
132	11 407 Kč	5 126 Kč	6 281 Kč	847 514 Kč
144	11 407 Kč	5 598 Kč	5 809 Kč	782 977 Kč
156	11 407 Kč	6 113 Kč	5 294 Kč	712 498 Kč
168	11 407 Kč	6 676 Kč	4 731 Kč	635 530 Kč
180	11 407 Kč	7 291 Kč	4 116 Kč	551 475 Kč
192	11 407 Kč	7 962 Kč	3 445 Kč	459 682 Kč
204	11 407 Kč	8 695 Kč	2 712 Kč	359 437 Kč
216	11 407 Kč	9 496 Kč	1 911 Kč	249 962 Kč
228	11 407 Kč	10 370 Kč	1 037 Kč	130 407 Kč
240	11 252 Kč	11 170 Kč	82 Kč	0 Kč



e) **Poplatky spojené s úvěrem, ostatní náklady, RPSN**

**1) Jednorázové poplatky a náklady**

Jednorázový poplatek za zpracování, poskytnutí úvěru = 0,7% z 1 300 000 Kč, tj. 9 100 Kč

Cena znaleckého posudku = 4 500 Kč.

Poplatky katastrálnímu úřadu:

správní poplatek za vklad zástavního práva	500 Kč
pořízení výpisu z katastru nemovitostí	100 Kč
snímek katastrální mapy	50 Kč
<u>celkový poplatek katastrálnímu úřadu</u>	<u>650 Kč</u>

**2) Opakující se náklady a poplatky**

Měsíční poplatek za správu úvěrového účtu = 150 Kč.

Měsíční náklady spojené se správou běžného účtu = 50 Kč.

**Roční procentní sazba nákladů vypočtená pomocí internetové kalkulačky**

**činí 8,23%, což v peněžním vyjádření za 20 let představuje:**

∑ úroky z úvěru	1 397 806 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	9 100 Kč
∑ poplatky za vedení úvěrového účtu	36 000 Kč
odhad nemovitosti	4 500 Kč
<u>celkem</u>	<u>1 447 406 Kč</u>

**4.3.4. GE Money Bank – Americká hypotéka**

**a) Zajištění úvěru**

Zda je nemovitost pana Potočného dostatečným zajištěním požadované výše úvěru banka určí na základě vzorce (2) – Maximální výše úvěru, přičemž

Tržní cena nemovitosti = 2 350 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění = 70%

Maximální výše úvěru = 70% z 2 350 000 Kč

**Maximální výše úvěru = 1 645 000 Kč**

I podmínkám banky GE Money Bank nemovitost pana Potočného vyhovuje

### **b) Úroková sazba a výpočet měsíční splátky**

GE Money bank nabízí fixaci úrokové sazby na dobu 1, 3 a 5 let. Pro možnost lepšího srovnání si pan Potočný zvolil stejně jako u ČSOB fixaci na dobu 5 let.

Po uplynutí doby fixace 5 let, se úroková sazba zvýší o 1% p. a. a v období dalších 15 let zůstane neměnná, stejně jako tomu bylo v případě modelové situace ČSOB. Je zřejmé, že při nové výši úrokové sazby je třeba ze zůstatkové části jistiny počítat příslušnou měsíční anuitu.

Úroková sazba pro prvních 5 let = 6,59%.

Pro výpočet měsíční anuity používá GE Money Bank vzorce (4) – Výpočet měsíční anuitní splátky, přičemž

$$U = 1\,300\,000 \text{ Kč}$$

$$i_{p.a.} = 0,0659$$

$$n = 20 \text{ let}$$

**Měsíční anuita pro prvních 5 let = 9 761 Kč**

Úroková sazba pro dalších 15 let = 6,59% + 1%

Úroková sazba pro dalších 15 let = 7,69%.

Pro výpočet měsíční anuity opět použijeme vzorce (4), přičemž

$$U = 1\,114\,274 \text{ Kč}$$

$$i_{p.a.} = 0,0759$$

n = 15 let

**Měsíční anuita pro dalších 15 let = 10 387 Kč**

**c) Bonita klienta**

Výpočet maximální měsíční splátky je prováděn následujícím způsobem:

Maximální měsíční splátka = ČP - FZ - ŽM

Čisté příjmy (ČP) = součet všech čistých příjmů klientů v úvěru vyjádřený souhrnnou měsíční částkou = 32 500 Kč.

Souhrn finančních závazků (FZ) = součet všech finančních závazků klientů v úvěru vyjádřený souhrnnou měsíční částkou = 699 Kč

Životní minimum (ŽM) = náklady, které jsou klientovi započteny jako paušální měsíční výdaje na provoz domácnosti a pokrytí osobních potřeb = 9 810 Kč.

Maximální měsíční splátka = 32 500 – 699 – 9 810

**Maximální měsíční splátka = 21 991 Kč**

Pan Potočný je pro GE Money Bank bonitním klientem.

**d) Orientační splátkový kalendář**

Splátkový kalendář je sestaven na základě vztahů uvedených na str.33, tzn. banka užívá měsíční úrokovou sazbu. Splátky č. 1 – 12 představují první rok spáčení úvěru. Údaje pod tučnou čarou odpovídají měsíčním splátkám na konci každého roku do doby splatnosti. Splátky od 6. roku (tj. číslo splátky 72 a dále) jsou vypočítány na základě zvýšené úrokové sazby o 1% (viz. výše), tedy i úrok počítaný ze zůstatkové jistiny je o 1% vyšší.

Tabulka č. 8 – Orientační splátkový kalendář GE Money Bank

<b>Orientační splátkový kalendář</b>				
<b>číslo splátky</b>	<b>anuitní splátka</b>	<b>jistina</b>	<b>úroky</b>	<b>neuhrazená jistina</b>
0				1 300 000 Kč
1	9 761 Kč	2 622 Kč	7 139 Kč	1 297 378 Kč
2	9 761 Kč	2 636 Kč	7 125 Kč	1 294 742 Kč
3	9 761 Kč	2 651 Kč	7 110 Kč	1 292 091 Kč
4	9 761 Kč	2 665 Kč	7 096 Kč	1 289 426 Kč
5	9 761 Kč	2 680 Kč	7 081 Kč	1 286 746 Kč
6	9 761 Kč	2 695 Kč	7 066 Kč	1 284 051 Kč
7	9 761 Kč	2 709 Kč	7 052 Kč	1 281 342 Kč
8	9 761 Kč	2 724 Kč	7 037 Kč	1 278 618 Kč
9	9 761 Kč	2 739 Kč	7 022 Kč	1 275 878 Kč
10	9 761 Kč	2 754 Kč	7 007 Kč	1 273 124 Kč
11	9 761 Kč	2 769 Kč	6 992 Kč	1 270 355 Kč
12	9 761 Kč	2 785 Kč	6 976 Kč	1 267 570 Kč
24	9 761 Kč	2 974 Kč	6 787 Kč	1 232 937 Kč
36	9 761 Kč	3 176 Kč	6 585 Kč	1 195 952 Kč
48	9 761 Kč	3 392 Kč	6 369 Kč	1 156 454 Kč
60	9 761 Kč	3 622 Kč	6 139 Kč	1 114 274 Kč
72	10 387 Kč	3 579 Kč	6 808 Kč	1 072 780 Kč
84	10 387 Kč	3 860 Kč	6 527 Kč	1 028 024 Kč
96	10 387 Kč	4 164 Kč	6 223 Kč	979 750 Kč
108	10 387 Kč	4 491 Kč	5 896 Kč	927 683 Kč
120	10 387 Kč	4 844 Kč	5 543 Kč	871 523 Kč
132	10 387 Kč	5 225 Kč	5 162 Kč	810 949 Kč
144	10 387 Kč	5 635 Kč	4 752 Kč	745 615 Kč
156	10 387 Kč	6 078 Kč	4 309 Kč	675 145 Kč
168	10 387 Kč	6 556 Kč	3 831 Kč	599 136 Kč
180	10 387 Kč	7 071 Kč	3 316 Kč	517 154 Kč
192	10 387 Kč	7 627 Kč	2 760 Kč	428 727 Kč
204	10 387 Kč	8 227 Kč	2 160 Kč	333 351 Kč
216	10 387 Kč	8 873 Kč	1 514 Kč	230 479 Kč
228	10 387 Kč	9 570 Kč	817 Kč	119 521 Kč
240	10 229 Kč	10 165 Kč	64 Kč	0 Kč

#### e) Poplatky spojené s úvěrem, ostatní náklady a RPSN

##### 1) Jednorázové poplatky a náklady

Jednorázový poplatek za zpracování hypotéky = 0,8% z objemu úvěru, tj.  
10 400 Kč.

Cena znaleckého posudku = 4 000 Kč.

Poplatky katastrálnímu úřadu:

správní poplatek za vklad zástavního práva	500 Kč
pořízení výpisu z katastru nemovitostí	100 Kč
snímek katastrální mapy	50 Kč
<u>celkový poplatek katastrálnímu úřadu</u>	<u>650 Kč</u>

##### 2) Opakující se náklady a poplatky

Měsíční poplatek za správu úvěrového účtu = 150 Kč.

#### **Roční procentní sazba nákladů určená za pomoci internetové kalkulačky**

**činí = 7,11 %, což v peněžním vyjádření za 20 let představuje:**

Σ úroky z úvěru	1 155 162 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	10 400 Kč
Σ poplatky za vedení úvěrového účtu	36 000 Kč
odhad nemovitosti	4 000 Kč
<u>celkem</u>	<u>1 205 562 Kč</u>

#### **4.3.5. Komerční banka – Garant**

Komerční banka poskytuje úvěr Garant do výše 70% zastavené nemovitosti, maximálně však 1 milion Kč, přičemž horní hranice splatnosti úvěru je stanovena na 10 let. Vzhledem k těmto omezením Komerční banky je nereálné poskytnutí úvěru v případě pana Potočného.

#### 4.3.6. Waldviertler Sparkasse von 1842

##### a) Zajištění úvěru

Výpočet maximální výše úvěru dle vzorce (2) – Maximální výše úvěru:

Tržní cena nemovitosti = 2 350 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění = 70%

Maximální výše úvěru = 70% z 2 350 000 Kč

Maximální výše úvěru = 1 645 000 Kč.

Nemovitost pana Potočného je dostatečným zajištěním úvěru.

##### b) Úroková sazba a výpočet měsíční splátky

Pevná úroková sazba je 8% p. a.

Výpočet měsíční anuity dle vzorce (4) – Výpočet měsíční anuitní splátky je následující:

$$U = 1\,300\,000 \text{ Kč}$$

$$i_{p.a.} = 0,08$$

$$n = 20 \text{ let}$$

**Měsíční anuita = 10 874 Kč**

V bance WSPK však panu Potočnému vypočítali pomocí jimi vyžívaného počítačového programu **měsíční anuitní splátku ve výši 10 933 Kč.** s kterou je dále počítáno.

##### c) Bonita klienta

Při zjišťování bonity klienta se v bance řídí vztahem:

Výše životního minima \* 1,2 = minimální zůstatek po očištění příjmů o splátky a o platby nespádající do životního minima

Z čistého příjmu rodiny Potočných banka kromě 1,2 násobku životního minima odečte i skutečné měsíční výdaje domácnosti. Výsledná částka je částka použitelná pro splátku úvěru.

Minimální zůstatek po očištění příjmů o splátky a o platby nespádající do životního minima =  $1,2 * 9\,810\text{Kč}$ .

Minimální zůstatek po očištění příjmů o splátky a o platby nespádající do životního minima = 11 772 Kč

Výdaje domácnosti = 4 699 Kč

Částka použitelná pro splátku úvěru =  $32\,500\text{ Kč} - 11\,772\text{ Kč} - 4\,699\text{ Kč}$

**Částka použitelná pro splátku úvěru = 16 029 Kč**

Bonita pana Potočného a jeho rodiny vyhovuje požadavkům WSPK.

#### **d) Orientační splátkový kalendář**

Při zhotovení splátkového kalendáře WSPK jistinu úročí denní úrokovou sazbou, kde za počet dní v roce používá 360 dní (tzn. denní úroková sazba = roční úroková sazba/360). Pro výpočet úroku z jistiny dále používá skutečný počet dnů v měsíci. Splátkový kalendář na následující stránce znázorňuje první rok splácení úvěru a dále, pod tučnou čarou, jsou uvedeny měsíční splátky realizované vždy ke konci každého roku až do doby splatnosti.

Tabulka č. 9 – Orientační splátkový kalendář WSPK

<b>Orientační splátkový kalendář</b>				
<b>číslo splátky</b>	<b>anuitní splátka</b>	<b>jistina</b>	<b>úroky</b>	<b>neuhrazená jistina</b>
0				1 300 000 Kč
1	10 933 Kč	2 266 Kč	8 667 Kč	1 297 734 Kč
2	10 933 Kč	1 993 Kč	8 940 Kč	1 295 741 Kč
3	10 933 Kč	2 295 Kč	8 638 Kč	1 293 446 Kč
4	10 933 Kč	2 023 Kč	8 910 Kč	1 291 423 Kč
5	10 933 Kč	2 037 Kč	8 896 Kč	1 289 387 Kč
6	10 933 Kč	2 337 Kč	8 596 Kč	1 287 050 Kč
7	10 933 Kč	2 067 Kč	8 866 Kč	1 284 983 Kč
8	10 933 Kč	2 366 Kč	8 567 Kč	1 282 617 Kč
9	10 933 Kč	2 097 Kč	8 836 Kč	1 280 519 Kč
10	10 933 Kč	2 112 Kč	8 821 Kč	1 278 408 Kč
11	10 933 Kč	2 978 Kč	7 955 Kč	1 275 429 Kč
12	10 933 Kč	2 430 Kč	8 503 Kč	1 272 999 Kč
24	10 933 Kč	2 632 Kč	8 301 Kč	1 242 542 Kč
36	10 933 Kč	2 850 Kč	8 083 Kč	1 209 558 Kč
48	10 933 Kč	3 087 Kč	7 846 Kč	1 173 835 Kč
60	10 933 Kč	3 343 Kč	7 590 Kč	1 135 148 Kč
72	10 933 Kč	3 621 Kč	7 312 Kč	1 093 250 Kč
84	10 933 Kč	3 921 Kč	7 012 Kč	1 047 874 Kč
96	10 933 Kč	4 246 Kč	6 687 Kč	998 732 Kč
108	10 933 Kč	4 599 Kč	6 334 Kč	945 511 Kč
120	10 933 Kč	4 981 Kč	5 952 Kč	887 873 Kč
132	10 933 Kč	5 394 Kč	5 539 Kč	825 451 Kč
144	10 933 Kč	5 842 Kč	5 091 Kč	757 848 Kč
156	10 933 Kč	6 327 Kč	4 606 Kč	684 634 Kč
168	10 933 Kč	6 852 Kč	4 081 Kč	605 343 Kč
180	10 933 Kč	7 420 Kč	3 513 Kč	519 471 Kč
192	10 933 Kč	8 036 Kč	2 897 Kč	426 472 Kč
204	10 933 Kč	8 703 Kč	2 230 Kč	325 754 Kč
216	10 933 Kč	9 426 Kč	1 507 Kč	216 677 Kč
228	10 933 Kč	10 208 Kč	725 Kč	98 546 Kč
238	3 580 Kč	3 556 Kč	24 Kč	0 Kč



e) **Poplatky spojené s úvěrem, ostatní náklady a RPSN**

**1) Jednorázové poplatky a náklady**

Pro tento příklad by banka požadovala za zpracování, vyhodnocení žádosti o úvěr a realizaci úvěru poplatek ve výši 1% z objemu úvěru, tj. 1% z 1 300 000 Kč = 13 000 Kč.

Cena odhadce za znalecký posudek = 4 000 Kč.

Poplatky katastrálnímu úřadu:

správní poplatek za vklad zástavního práva	500 Kč
pořízení výpisu z katastru nemovitostí	100 Kč
<u>snímek katastrální mapy</u>	<u>50 Kč</u>
celkový poplatek katastrálnímu úřadu	<u>650 Kč</u>

**2) Opakující se náklady a poplatky**

Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu je 100 Kč za 3 měsíce.

Měsíční poplatek za správu osobního účtu = 25 Kč.

**Roční procentní sazba nákladů určená bankou WSPK = 8,62%**, což v peněžním vyjádření představuje:

∑ úroky z úvěru	1 323 643 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	13 000 Kč
∑ poplatky za vedení úvěrového účtu	8 000 Kč
<u>odhad nemovitosti</u>	<u>4 000 Kč</u>
celkem	<u>1 348 643 Kč</u>

#### 4.4. Vyhodnocení modelové situace

Než přistoupím k samotnému srovnávání vypracovaných modelových příkladů americké hypotéky, produkty jednotlivých bank rozdělím do dvou skupin – úvěry s fixní úrokovou sazbou na 5 let a pevná úroková sazba. Důvodem jsou odlišné způsoby úročení, které znemožňují objektivní porovnání. Fixní úroková sazba je nižší, nežli pevná, protože za 5 let si banka úrokovou sazbu přizpůsobí aktuálním úrokovým sazbám na bankovním trhu. Tato sazba se ve skutečnosti v průběhu doby splatnosti může změnit ještě dvakrát. U této sazby není tedy vyloučeno, že na prvních 5 let je banka stanoví nižší, aby nalákala klienty, a po 5-ti letech ji zvýší tak, aby dosáhla požadovaného zisku z úvěru.

#### Srovnání Americké hypotéky - hotovostní a Americké hypotéky WSPK

Aby si čtenář mohl utvořit lepší obrázek o kladech a záporech srovnávaných produktů, shrnula jsem základní ukazatele plynoucí z vypracování příkladů do následující tabulky.

Tabulka č. 10 – Srovnání základních ukazatelů (ČS, a. s. a WSPK)

	ČS, a. s.	WSPK	Rozdíl
Σ úroky z úvěru	1 379 142 Kč	1 323 643 Kč	55 499 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	10 400 Kč	11 300 Kč	-900 Kč
Σ poplatky za vedení úvěrového účtu	23 183 Kč	8 000 Kč	15 183 Kč
odhad nemovitosti	4 000 Kč	4 000 Kč	0 Kč
roční úroková sazba	8,30%	8%	0,30%
RPSN	8,84%	8,62%	0,22%

Z této tabulky je na první pohled zřejmé, že Americká hypotéka poskytnutá WSPK je výhodnější. V první řadě roční úroková sazba nižší o 0,3% zapříčinila úsporu na zaplacených úrocích 55 499 Kč. I na poplatcích za vedení úvěrového účtu ušetří klient nemalou částku 15 183 Kč. Je nutné upozornit na to, že tyto částky jsou celkovou úsporou za dobu splatnosti 20 let. Jedním ze základních ukazatelů je roční procentní sazba nákladů, která je o 0,22% nižší u Americké hypotéky. Jediné úspory

klient u České spořitelny docílí u poplatku za poskytnutí úvěru a to 900 Kč. Na závěr je nutné zmínit se o nákladech spojených s povinným otevřením osobního účtu u WSPK, za jehož vedení klient měsíčně zaplatí 25 Kč, což v přepočtu za 20 let splatnosti úvěru činí 6 000 Kč. U ČS, a. s. není podmínkou mít osobní účet, ale je zřejmé, že ať už bude mít klient účet u kterékoliv banky, poplatkům za vedení účtu se nevyhne.

Z těchto dvou produktů americké hypotéky bych klientovi jednoznačně doporučila Americkou hypotéku Waldviertler Sparkasse von 1842.

### **Srovnání ČSOB Americké hypotéky a Americké hypotéky poskytované bankou GE Money Bank**

ČSOB Americkou hypotéku a Americkou hypotéku GE Money Bank porovnávám v časovém úseku 20 let, kdy pro prvních 5 let je použita úroková sazba určená bankami a pro dalších 15 let je tato úroková sazba zvýšená o 1%. Základní ukazatele jsem opět shrnula do přehledné tabulky.

Tabulka č. 11 – Srovnání základních ukazatelů (ČSOB a GE Money Bank)

	<b>ČSOB</b>	<b>GE Money Bank</b>	<b>Rozdíl</b>
Σ úroky z úvěru zaplacené za 5 let	1 397 806 Kč	1 155 162 Kč	242 644 Kč
poplatek za poskytnutí úvěru	9 100 Kč	10 400 Kč	-1 300 Kč
Σ poplatky za vedení úvěrového účtu	36 000 Kč	36 000 Kč	0 Kč
odhad nemovitosti	4 500 Kč	4 000 Kč	500 Kč
Roční úroková sazba pro prvních 5 let	7,84%	6,59%	1,25%
RPSN pro prvních 5 let	8,23%	7,11%	1,12%
Roční úroková sazba pro dalších 15 let	8,84%	7,59%	1,25%
RPSN pro dalších 15 let	9,23%	8,11%	1,12%

I v tomto případě je na první pohled zjevná výhodnost Americké hypotéky poskytnuté bankou GE Money Bank. Úvěr čerpaný od GE Money Bank přinese panu Potočnému úsporu na zaplacených úrocích 242 644 Kč za 20 let, což je výsledkem nižší úrokové sazby o 1,25 % než u ČSOB Americká hypotéky. Samozřejmě nelze vyloučit možnost, že v dalším úrokovém období si tuto „úrokovou ztrátu“ GE Money

Bank vynahradí nemalým zvýšením úrokové sazby. Na poplatek za poskytnutí úvěru by pan Potočný ušetřil v případě ČSOB Americké hypotéky, a to 1 300 Kč. Roční procentní sazba nákladů je samozřejmě, i přes nepatrnou úsporu na poplatku za poskytnutí úvěru u ČSOB, příznivější u Americké hypotéky GE Money bank, a to o 1,12%. Poplatky plynoucí z vedení a správy úvěrového účtu jsou shodné. Zhotovení odhadu nemovitosti od smluvního znalce banky ČSOB by pana Potočného stálo o 500 Kč více. Jednou z podmínek poskytnutí úvěru GE Money Bank je existence osobního účtu, za jehož vedení by pan Potočný měsíčně zaplatil 35 Kč, což v přepočtu na dobu splatnosti 20 let činí 8 400 Kč. ČSOB nevyžaduje existenci osobního účtu, pro tento příklad jsem však tuto možnost zvolila z důvodu slevy úrokové sazby o 0,15%. Vedení osobního účtu u této banky stojí 50 Kč měsíčně, v přepočtu 12 000 Kč za 20 let.

Ráda bych však upozornila i na zápor Americké hypotéky GE Money Bank. V zadání modelových příkladů je uvedeno, že v případě pana Potočného připadají v úvahu mimořádné splátky, z důvodu čerpání podílu z podnikání pana Potočného vždy na konci kalendářního roku. Mimořádné splátky jsou u GE Money Bank velmi omezené. Zaplatí – li klient mimořádnou splátku v průběhu úrokového období, banka si naúčtuje 5% p. a. do konce úrokového období z předčasně vyplacené jistiny. Za provedení mimořádné splátky se zkrácením doby splatnosti klient bance zaplatí 5 000 Kč.

Z těchto dvou produktů americké hypotéky bych klientovi na základě výše uvedených údajů vztahujících se na dobu 20 let doporučila Americkou hypotéku GE Money Bank.

## 5. Závěr

K dosažení vytyčeného cíle své bakalářské práce jsem použila mě známé a přístupné zdroje literární a internet. Za účelem co nejlepšího a nejpřesnějšího zpracování jsem vycházela především z informací, které jsem získala na pobočkách bankovních institucí působících ve Slavonicích a Dačicích.

Na počátku své práce jsem podrobně popsala a charakterizovala produkt americká hypotéka – dlouhodobý neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, který je na našem bankovním trhu poskytován od 1. 5. 2004. Klíčovou věcí je ocenění nemovitosti. Banky mají pro tyto případy své smluvní odhadce. Výsledkem je pak odhadní cena nemovitosti, od které se odvíjí výše úvěru. Horní limit americké hypotéky je obvykle 70% tržní ceny nemovitosti, ale můžeme se setkat i s výjimkami, např. Česká spořitelna uvádí 90%. Úvěr je možné splácet maximálně po dobu 20 let, zpravidla měsíčními anuitními splátkami. Výpočet měsíční splátky závisí na úrokové sazbě, která se v současné době pohybuje v rozmezí od 6,5% do 8,5%. S americkou hypotékou je spojena, stejně jako s jinými úvěrovými produkty, celá řada poplatků. Vždy je nutné počítat s tím, že vyřízení půjčky bude něco stát. Tento poplatek se pohybuje do jednoho procenta z celkového objemu úvěru, což není zanedbatelná částka. Důležitý výdaj, který s tímto úvěrem souvisí, je cena za zhotovení odhadu tržní ceny nemovitosti, pohybuje ve v intervalu od 3 000 Kč do 6 000 Kč. Jakmile si zájemce o americkou hypotéku vybere banku, čeká jej shromažďování požadovaných dokumentů. Než klient začne s kompletací podkladů, měl by si v příslušné bance nechat zhotovit předběžnou kalkulaci podle svého doloženého čistého příjmu. Je – li bonita dostatečná, nic v kompletování dokumentace již nebrání.

Ze vzájemného porovnání americké hypotéky se spotřebitelským úvěrem a standardní hypotékou plyne mnoho kladů a záporů. Výhodou americké hypotéky je, vedle jejího širokého použití, příznivá úroková sazba, která je sice vyšší než u hypoték na pořízení nemovitosti, ale naopak nižší než u spotřebitelského úvěru. Možnost mimořádných splátek bez sankcí je také důležitým kladem. Za nevýhody americké hypotéky můžeme považovat bankovní poplatky a složitou agendu, která je spojená s každou hypotékou, jako např. odhad nemovitosti či zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. Oproti standardní hypotéce poskytované účelově na investice na bydlení

je velkou nevýhodou americké hypotéky to, že na ni nelze čerpat státní podporu a odečítat si zaplacené úroky z daní.

Z podrobné charakteristiky amerických hypoték poskytovaných nejvýznamnějšími bankami působícími na území ČR (Česká spořitelna, a. s., ČSOB, GE Money bank, Komerční banka a Waldviertler Spraskasse von 1842), je možné pozorovat rozdíly mezi těmito produkty. Odlišnosti nepanují pouze v úrokových sazbách, ale i v dalších parametrech jako např. maximální výše úvěru, podmínky poskytnutí úvěru, poplatky spojené s úvěrem. Proto než se lidé přikloní k nějaké konkrétní bance pro podání žádosti o americkou hypotéku, měli by pečlivě prozkoumat podmínky co největšího počtu peněžních domů. Zájemce by měl také pečlivě zvážit, zda chce úvěr čerpat jako neúčelový či účelový. Některé banky, např. Česká spořitelna, WSPK, při udání účelu a následně doložením tohoto účelu čerpání poskytují úrokovou sazbu až o 1 % nižší, což zejména u vyšších částek úvěru znamená nemalou úsporu na zaplacených úrocích.

Zadání modelové situace poukazuje na široké použití americké hypotéky. U výše zmiňovaných bank jsem modelovou situaci zpracovala, aby si čtenář mohl lépe představit, jak se ve skutečnosti promítnou odlišné podmínky a parametry poskytovaných úvěrů. Z vypracování, které vychází ze skutečných informací a propočtů bank, vyplývá, že největší omezení pro poskytnutí americké hypotéky má Komerční banka, která by pro tento případ americkou hypotéku neposkytla. Vypracování modelové situace obsahuje základní propočty, které banka provádí, tj. dostatečné zajištění úvěru, výpočet měsíční anuitní splátky, ověření bonity klienta, sestavení orientačního splátkového kalendáře a v neposlední řadě i roční procentní sazba nákladů (RPSN). RPSN udává procentní podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru. Je tedy jedním ze základních ukazatelů výhodnosti úvěru, a proto by zájemce o americkou hypotéku neměl tuto informaci, kterou jsou banky povinny uvádět, opomenout.

U amerických hypoték poskytovaných bankami ČSOB a GE Money bank jsem zvolila fixaci úrokové sazby na dobu 5 let a po uplynutí této doby jsem pro názornost zvýšila sazbu o 1%, která se již neměnila po celou dobu splatnosti. Skutečnost však může být jiná. Zájemce o americkou hypotéku si může být jistý, že se tato sazba bude zvyšovat.

Na tento fakt by měl při výběru té správné banky každý myslet a nenechat se zlákat na první pohled tak výhodnou úrokovou sazbou. Banka si svou „ztrátu na úrocích“ jistě v budoucnu vynahradí.

Za povšimnutí také stojí rozdíl mezi americkými hypotékami České spořitelny, které se liší účelovostí. Jak jsem již zmínila, při udání účelu poskytuje Česká spořitelna úrokovou sazbu nižší, a to o 1,1%, což na zaplacených úrocích znamená úsporu 241 303 Kč za 20 let.

Zpracované modelové situace jsem na závěr vyhodnotila. Americké hypotéky jednotlivých bank jsem rozdělila do dvou skupin – úvěry s fixní úrokovou sazbou na 5 let a pevná úroková sazba. Důvodem jsou odlišné způsoby úročení, které znemožňují objektivní porovnání. Ze srovnání Americké hypotéky – hotovostní (ČS, a. s.) a Americké hypotéky WSPK bych jednoznačně doporučila Americkou hypotéku WSPK, nejen díky nižší úrokové sazbě a RPSN, ale i díky úsporám plynoucím z podstatně nižších poplatků za vedení úvěrového účtu. Z porovnání Americké hypotéky GE Money bank a Americké hypotéky ČSOB, které mají úrokovou sazbu fixovanou na dobu 5 let, je zjevná výhodnost Americké hypotéky poskytnuté bankou GE Money Bank. Úvěr přinese nemalou úsporu na zaplacených úrocích (242 644 Kč za 20 let), což je výsledkem nižší úrokové sazby. Ukazatel RPSN je samozřejmě také přijatelnější.

V současné době, kdy se internet stal každodenní součástí našich životů, je zmapování úvěrového bankovního trhu mnohem jednodušší. Snad všechny banky mají dnes své internetové stránky, kde se můžeme dočíst vše o nabízených produktech, podmínky jejich poskytnutí, omezení, která s produktem souvisí. Většina bank má na svých stránkách uvedeny i tzv. úvěrové kalkulačky, které ušetří zájemci o úvěr zdlouhavé návštěvy bank a nejdůležitější propočty - výše měsíční splátky, bonita, dostatečné zajištění úvěru – si může každý snadným způsobem zjistit sám z pohodlí domova. Zní to sice příjemně, ale z vlastní zkušenosti bych ráda upozornila na fakt, že výpočty těchto internetových úvěrových kalkulaček se mohou velice lišit od skutečnosti, a proto není příliš rozumné se na tyto výpočty zcela spoléhat. Raději doporučuji pro získání těchto základních informací obětovat volný čas a navštívit přímo pobočku banky, kde jsou bankéři, kteří Vás velice ochotně o všem podstatném informují.

## 6. Zdroje

### Použitá literatura:

Zbyněk Revenda, Martina Mandel, Jan Kodéry, Petr Musílek, Petr Dvořák, Jaroslav Brada: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 3. vydání, Management Press, Praha 2002

Petr Dvořák: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, 3. přepracované a rozšířené vydání, Linde Praha a. s., 2005

Karel Půlpán, Eva Ducháčková, Petr Musílek, Stanislava Půlpánová, Jitka Veselá, lektoroval: Jiří Havel: *Slovník bankovníctví, pojišťovnictví a kapitálových trhů*, Nakladatelství Public History

### Použité internetové stránky:

[www.csob.cz](http://www.csob.cz)

[www.cs.cz](http://www.cs.cz)

[www.kb.cz](http://www.kb.cz)

[www.gemoney.cz](http://www.gemoney.cz)

[www.wspk.cz](http://www.wspk.cz)

[www.finance.cz](http://www.finance.cz)

[www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

[www.idnes.cz](http://www.idnes.cz)

[www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz)



## **7. Seznam příloh:**

1. Výňatek Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
2. Originální formuláře banky GE Money Bank
3. Tabulka č. 12 – Přehled spotřebitelských úvěrů na bankovním trhu v ČR
4. Tabulka č. 13 – Přehled standardních hypoték na bankovním trhu v ČR
5. Tabulka č. 14 – Základní parametry Americké hypotéky – hotovostní
6. Tabulka č. 15 – Základní parametry Americké hypotéky – spotřebitelské
7. Tabulka č. 16 – Základní parametry Americké hypotéky ČSOB
8. Tabulka č. 17 – Základní parametry Garant KB
9. Tabulka č. 18 – Základní parametry Americké hypotéky GE Money bank
10. Tabulka č. 19 – Základní parametry Americké hypotéky WSPK

**Přílohy:**

ZÁKON  
č. 190/2004 Sb.,  
o dluhopisech

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**Hypoteční zástavní listy**

§ 28

(1) Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.

(2) Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").

(3) Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

(4) Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

(5) Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl

pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.

## § 29

(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitostí stanoví emitent hypotečních zástavních listů. Emitent hypotečních zástavních listů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitostí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2.

(2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

## § 30

(1) Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem.

(2) Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu,<sup>5)</sup> jakož i úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí

podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě<sup>6)</sup> (dále jen "úvěr na družstevní bytovou výstavbu") za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí zahrnout. Převod zastavené nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti. Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta.

(3) Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení.

(4) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření,<sup>5)</sup> lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

(5) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr na družstevní bytovou výstavbu,<sup>6)</sup> lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru na družstevní bytovou výstavbu.<sup>6)</sup>

(6) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí váznou současně zástavní práva podle odstavců 4 a 5, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a součtem pohledávek z úvěru poskytnutého podle odstavců 4 a 5.

## § 31

(1) Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen

- a) hotovostí,
- b) vklady u České národní banky,
- c) vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,
- d) státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,
- e) státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,
- f) dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.

(2) Majetkové hodnoty sloužící ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu nesmí emitent hypotečních zástavních listů zastavit ani jinak použít jako zajištění.

## § 32

(1) Emitent hypotečních zástavních listů je povinen vést o krytí souhrnu všech závazků z jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu samostatnou evidenci poskytující úplné podklady pro posouzení, jak emitent hypotečních zástavních listů dodržuje ustanovení tohoto zákona.

(2) Obsah a způsob vedení evidence podle odstavce 1 stanoví Česká národní banka opatřením vyhlášeným ve Věstníku České národní banky.



GE Money  
Bank

## Žádost o poskytnutí úvěru Grande pro fyzické osoby

### Klient č.1 a 2

#### I. Údaje o klientovi

	Klient č.1	Klient č.2
Titul, jméno, příjmení:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Rodné číslo:	<input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/> / <input type="text"/>
Datum narození: (nemá-li RČ, příp. není-li známo)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Státní příslušnost:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Trvalé bydliště	Ulice, č.p. <input type="text"/> Obec, PSČ <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
Korespondenční adresa: (pokud se liší od trv. bydliště)	Ulice, č.p. <input type="text"/> Obec, PSČ <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
Číslo občanského průkazu (OP): (pasu u cizinců)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum vydání / Platnost OP do: (pasu u cizinců)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Typ druhého dokladu totožnosti:	<input type="checkbox"/> Řidičský průkaz <input type="checkbox"/> Rodný list <input type="checkbox"/> Pas <input type="checkbox"/> Řidičský průkaz <input type="checkbox"/> Rodný list <input type="checkbox"/> Pas	
Číslo druhého dokladu totožnosti: (příp.č. průkazu o povolení k pobytu pro občana EU)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kontaktní telefon- pevná linka:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mobilní telefon:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-mail (nepovinná položka):	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Typ současného bydlení:	<input type="checkbox"/> Osobní vlastnictví <input type="checkbox"/> Družstevní <input type="checkbox"/> Nájemní <input type="checkbox"/> Jiné	<input type="checkbox"/> Osobní vlastnictví <input type="checkbox"/> Družstevní <input type="checkbox"/> Nájemní <input type="checkbox"/> Jiné
Rodinný stav:	<i>Klient č.1</i> <input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> Rozvedený/á* <input type="checkbox"/> Svobodný/á <input type="checkbox"/> Vdovec/vdova	<i>Klient č.2</i> <input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> Rozvedený/á* <input type="checkbox"/> Svobodný/á <input type="checkbox"/> Vdovec/vdova
Vztah ke klientovi č. 1	<input type="text"/>	
* U varianty Rozvedený/á: Došlo k majetkovému vypořádání společného jmění z předchozího manželství?		
	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
Počet vyživovaných dětí / dětí celkem:	<input type="text"/> / <input type="text"/>	<input type="text"/> / <input type="text"/>
Nejvyšší dosažené vzdělání klienta:	<input type="checkbox"/> Základní <input type="checkbox"/> Střední <input type="checkbox"/> Vyučený <input type="checkbox"/> Vysokoškolské	<input type="checkbox"/> Základní <input type="checkbox"/> Střední <input type="checkbox"/> Vyučený <input type="checkbox"/> Vysokoškolské
Jste stávajícím klientem GE Money Bank, a. s. (déle než 6 kalendářních měsíců)?	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

## Ila. Údaje o příjmech

Typ příjmu:  příjem ze zaměstnání  příjem z podnikání (OSVČ)

	Klient č.1	Klient č.2
Název současného zaměstnavatele: (v případě, že máte příjmy ze závislé činnosti)		
Firma a místo podnikání: (v případě, že jste OSVČ)		
IČ zaměstnavatele / IČ podnikatele (OSVČ):		
Datum vzniku stávajícího zaměstnání / podnikatelského oprávnění:		
Informace o předchozím zaměstnání (název firmy, pozice, zaměstnán od -do)		
Čistý měsíční aktuální příjem:		
Přerušení / zrušení podnikatelské činnosti:	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
Datum		Datum

Pokud došlo k přerušení nebo zrušení podnikatelské činnosti, pak klient prohlašuje, že nemá žádné závazky po splatnosti vůči třetím osobám.

Ano  Ne  Ano  Ne

## Ilb. Majetkové podíly klienta ve společnostech

(Vyplňte v případě, že podnikáte a máte majetkové podíly v právnické společnosti nebo jste členem statutárního orgánu právnické osoby.)

	Klient č.1	Klient č.2
Obchodní jméno:		
IČ: (pokud existuje)		
Velikost majetkového podílu (%):		

## Ilc. Jiné příjmy

(Vyplňte výši čistého měsíčního příjmu, pokud tento příjem pravidelně dostáváte.)

	Klient č.1	Klient č.2
Příjmy z pronájmů / podnájmů:		
Ostatní příjmy (prosím specifikujte):		

## III. Současné závazky

	Klient č.1			Klient č.2		
	Věřitel	Výše splátky (za měsíc)	Doba splatnosti	Věřitel	Výše splátky (za měsíc)	Doba splatnosti
Kontokorentní úvěr: (uvedte celkový povolený rámec)						
Spotřebitelský úvěr:						
Jiné hypoteční úvěry:						
Kreditní karta: (uvedte celkem povolený rámec)						
Úvěrové karty:						
Leasing:						
Úvěr od stavební spořitelny:						
Závazky z ručení: (uvedte celkovou výši závazků)						
Závazky ze směnky: (uvedte celkovou výši závazků)						
Jiné závazky:						

#### IV. Údaje o úvěru

Výše úvěru:  
(200 tis. – 1 500 tis., dle tržní ceny nemovitosti)

Tržní cena nemovitosti:

Splatnost úvěru Grande (v letech):

Den splátky (1.–25. den  
v měsíci):

Zajištění Grande

- Zajištění nemovitostí  
 Dozajištění jinou nemovitostí

Pojištění nemovitosti:  
(uveďte název pojišťovny, pokud ji máte vybranou)

Platnost úrokové sazby:

- Jednoletá  Třiletá  Pětiletá

#### Zástupce klientů<sup>1</sup>

Úvěr Grande bude splácen z Běžného účtu  
klienta č. : (shodný se zástupcem klientů)

Číslo Běžného účtu u GEMB: (pokud již existuje)

Běžný účet je / bude veden na Obchodním  
místě GEMB: (uveďte adresu)

V

dne

Podpis: klient č. 1

klient č. 2

klient č. 3

klient č. 4





GE Money  
Bank

**Osobní údaje – zaměstnanec**

Titul, jméno, příjmení

Trvalé bydliště:  
Ulice, č.p., město,  
PSČ

Rodné číslo  /  Počet nezaopatřených dětí  Počet dětí celkem

Stav  svobodný/á  ženatý/vdaná  rozvedený/á  vdovec/vdova

**Údaje o zaměstnavateli**

Název a sídlo firmy

IČ  Hl. předmět činnosti

Tel. výstavce potvrzení (Název a tel. mzdové účetní / účetní firmy)  Tel. zaměstnance

Počet zaměstnanců  méně než 25  více než 25  
Pracovní poměr  na dobu neurčitou  na dobu určitou do.....  dohoda o provedení práce  dohoda o pracovní činnosti

**POTVRZENÍ O PŘÍJMU**

**Potvrzujeme, že pracovník je u nás zaměstnán**  
od  Ve funkci

**Potvrzujeme výši hrubého příjmu za posledních 12 měsíců (uvádějte celkový roční příjem)**  
Celkem (v případě kratší doby uveďte počet měsíců číslíci)  Kč Slovy

**Potvrzujeme výši čistého příjmu za posledních 12 měsíců (uvádějte celkový roční příjem)**  
Celkem (v případě kratší doby uveďte počet měsíců číslíci)  Kč Slovy

**Potvrzujeme výši průměrného čistého příjmu za poslední 3 měsíce od.....do.....**  
Celkem (v případě kratší doby uveďte počet měsíců číslíci)  Kč Slovy

Počet dnů pracovní neschopnosti za toto období

Srážky z pracovního příjmu a) na základě výkonu soudního rozhodnutí  ve výši  Kč  
b) jiné  ve výši  Kč

Potvrzujeme, že pracovník není ve zkušební době a že s ním není vedeno jednání o ukončení pracovního poměru.

Datum vystavení  Vystavil (jméno, funkce, podpis)<sup>1</sup>  Razítko společnosti

Potvrzují pravdivost a úplnost všech uvedených údajů a zavazují se, že budu GE Money Bank, a.s. informovat o všech změnách týkajících se výše uvedených skutečností a o případných změnách, které by mohly být důležité pro poskytnutí úvěru. Dále uděluji výše uvedenému zaměstnavateli souhlas s poskytováním údajů o mé osobě týkajících se trvání pracovního poměru a mých příjmů, a to i telefonicky, za účelem posouzení mé schopnosti splácet závazky související se žádostí o úvěr.

Datum a podpis zaměstnance .....

<sup>1</sup> Pracovník mzdové účetní nebo osoba oprávněná podepisovat se za společnost  
GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4-Michle  
Zapsáno u MS v Praze odd. B, 5403, IČ: 25672720, tel: +420 224 443 636, www.gemoney.cz



GE Money  
Bank

## Souhlas s objednááním odhadu a předběžné posouzení žádosti o hypoteční úvěr u GE Money Bank,a.s.

Předpokládaná výše úvěru		Předpokládaná doba splatnosti			
Předpokládaný typ produktu					
Jméno a příjmení klienta č. 1					
Rodné číslo					
Mobil klienta					
Jméno a příjmení klienta č. 2					
Rodné číslo					
Jméno a příjmení klienta č. 3					
Rodné číslo					
Jméno a příjmení klienta č. 4					
Rodné číslo					
ID obchodu					
Adresa nemovitosti					
Číslo popisné příp. evidenční / číslo pozemku		Kat. území	Obec		
Nemovitost	Rodinný dům		Účel úvěru	Koupě	
	Byt			Výstavba	
	Ostatní			Rekonstrukce	
			Ostatní		
Jméno a příjmení vlastníka nem.					
Mobil vlastníka nemovitosti, příp. kdo umožní zpřístupnění nem.					
Poznámky					

**Žádám o předběžné posouzení mé žádosti** o hypoteční úvěr a souhlasím s poskytnutím svého rodného čísla pro předběžné posouzení žádosti o hypoteční úvěr, které bude takto zpracováváno do doby rozhodnutí o kompletní žádosti o hypoteční úvěr.

Dne:

Podpis klienta č. 1: ..... Podpis klienta č. 2: .....

Podpis klienta č. 3: ..... Podpis klienta č. 4: .....

**Souhlasím s objednááním a vyhotovením Tržního ocenění nemovitosti** za účelem poskytnutí hypotečního úvěru u GEMB a.s.. Zároveň se tímto zavazuji uhradit cenu za vyhotovení tohoto ocenění přímo smluvnímu odhadci dle platného sazebníku odhadce.

Dne:

Podpis klienta č. 1: ..... Podpis klienta č. 2: .....

Podpis klienta č. 3: ..... Podpis klienta č. 4: .....

**Tabulka č. 12 – Přehled spotřebitelských úvěrů na bankovním trhu v ČR**

Název banky	Spotřebitelský úvěr	Dolní limit úvěru	Roční úroková sazba	Doba splatnosti
BAWAG Bank CZ	Osobní půjčka	20 000 Kč	7%	6 let
Česká spořitelna	Hotovostní úvěr	100 000 Kč	10%	6 let
Česká spořitelna	Spotřebitelský úvěr	100 000 Kč	9%	10 let
Česká spořitelna	Tady a Teď	3 000 Kč	10%	6 let
ČSOB	Půjčka na cokoliv	20 000 Kč	11%	5 let
eBanka	Spotřebitelský úvěr	50 000 Kč	9%	5 let
GE Money Bank	Osobní půjčka Expres	30 000 Kč	10%	6 let
HVB Bank	Individuální spotřebitelský úvěr	200 000 Kč	10%	7 let
KB	Osobní úvěr	50 000 Kč	11,94%	6 let
Poštovní spořitelna	Čtyřlístek	15 000 Kč	27%	2 roky
Raiffeisenbank	Rychlá půjčka	20 000 Kč	8%	6 let

**Tabulka č. 13 – Přehled standardních hypotéka na bankovním trhu v ČR**

Název banky	Hypotéka	Min. výše úvěru	5-ti letá úroková sazba	Min. doba splatnosti
BAWAG Bank CZ	Hypoteční úvěr	250 000 Kč	3,78%	4 roky
Česká spořitelna	Nové Top bydlení	300 000 Kč	4,59%	5 let
ČSOB	Hypotéka	200 000 Kč	4,78%	5 let
eBanka	Hypoteční úvěr Standard	300 000 Kč	4,24%	5 let
GE Money Bank	Optimum	300 000 Kč	6,19%	15 let
HVB Bank	Majordomus	400 000 Kč	4,10%	5 let
Hypotéční banka	Hypoteční úvěr 100	300 000 Kč	5,10%	5 let
Hypotéční banka	Hypoteční úvěr 85	300 000 Kč	4,35%	5 let
Komerční banka	Klasik	200 000 Kč	4,03%	5 let
Raiffeisen bank	Klasik	250 000 Kč	4,46%	4 roky
Živnostenská banka	Hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním	200 000 Kč	4,19%	1 rok

**Tabulka č. 14 – Základní parametry Americké hypotéky - hotovostní**

<b>Základní parametry Americké hypotéky – hotovostní</b>	
Podmínka získání úvěru	Fyzická osoba starší 18 let
Minimální výše úvěru	150 000 Kč
Maximální výše úvěru	Maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti
Maximální doba splácení	20 let
<b>Úrokové sazby</b>	
Pevná úroková sazba	Min. 6,00%
Jiné úrokové sazby	Min. 5,8 % (prime rate)
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti
<b>Poplatky</b>	
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8 % z hodnoty úvěru (min. 5 000 Kč, max. 20 000 Kč)
Správa a vedení úvěru	97 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	0,2 % z aktuálního zůstatku (min. 1 tisíc Kč, max. 3 tisíce Kč)
<b>Údaje platné k</b>	1.4.2007

**Tabulka č. 15 – Základní parametry Americké hypotéky - spotřebitelské**

<b>Základní parametry Americké hypotéky - spotřebitelské</b>	
Podmínka získání úvěru	fyzická osoba starší 18 let
Minimální výše úvěru	150 tisíc Kč
Maximální výše úvěru	Maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti
Maximální doba splácení	20 let
<b>Úrokové sazby</b>	
Pevná úroková sazba	Min.4,90 %
Jiné úrokové sazby	4,50 % (prime rate)
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti
<b>Poplatky</b>	
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8 % z hodnoty úvěru (min. 5 000 Kč, max. 20 000 Kč)
Správa a vedení úvěru	97 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	0,2 % z aktuálního zůstatku (min. 1 tisíc Kč, max. 3 tisíce Kč)
<b>Údaje platné k</b>	1.4.2007

**Tabulka č. 16. – Základní parametry Americké hypotéky ČSOB**

<b>Základní parametry Americké hypotéky ČSOB</b>	
Podmínka získání úvěru	fyzická osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR
Minimální výše úvěru	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	Max. do 70% hodnoty zastavené nemovitosti
Minimální doba splácení	3 roky
Maximální doba splácení	20 let
<b>Úrokové sazby</b>	
fixace 1 rok	6,56%
fixace 3 roky	6,95%
fixace 5 let	7,19%
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti určené k bydlení ve vlastnictví žadatele
<b>Poplatky</b>	
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,70 % z požadované částky (min. 6000 Kč, max. 25 000 Kč)
Správa a vedení úvěru	150 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	Min. 2000 Kč, max. 10 000 Kč
<b>Údaje platné k</b>	1.4.2007

**Tabulka č.17 – Základní parametry Garant Kb**

<b>Základní parametry Garant KB</b>	
<b>Název úvěru</b>	<b>Garant</b>
Podmínka získání úvěru	Fyzický osoba starší 18 let
Minimální výše úvěru	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	1 mil.Kč (max. 70% hodnoty nemovitosti)
Minimální doba splácení	1 rok
Maximální doba splácení	10 let
<b>Úrokové sazby</b>	
fixace 1 rok	7,55%
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti sloužící k nepodnikatelským účelům
<b>Poplatky</b>	
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	9 000 Kč
Správa a vedení úvěru	150 Kč měsíčně
<b>Údaje platné k</b>	1.4.2007

**Tabulka č. 18 – Základní parametry Americké hypotéky GE Money bank**

<b>Základní parametry Americké hypotéky GE Money bank</b>	
Podmínka získání úvěru	Fyzická osoba starší 18let
Minimální výše úvěru	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	do 50% zastavené nemovitosti
Minimální doba splácení	5
Maximální doba splácení	20
fixace 1 rok	5,99%
fixace 3 roky	6,69%
fixace 5 let	6,89%
Zajištění úvěru	zástavní právo ke zkolaudované nemovitosti
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8% z výše poskytnutého úvěru, minimálně však 8 000 Kč, maximálně 25 000 Kč
Správa a vedení úvěru	150 Kč měsíčně
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč
<b>Údaje platné k</b>	24.8.2006

**Tabulka č. 19 – Základní parametry Americké hypotéky WSPK**

<b>Základní parametry Americké hypotéky WSPK</b>	
Podmínka získání úvěru	Fyzická osoba starší 18let
Minimální výše úvěru	150 000 Kč
Maximální výše úvěru	až 70% obvyklé ceny zastavené nemovitosti
Maximální doba splácení	20
<b>Úrokové sazby</b>	
Zajištění úvěru	zástavní právo k nemovitosti, vinkulace pojištění nemovitosti proti živelným událostem, ručení jednou osobou
<b>Poplatky</b>	
Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	maximálně 2% z objemu úvěru, minimálně však 200 Kč
Správa a vedení úvěru	100 Kč /3 měsíce
Změna smluvních podmínek	Od 200 Kč do 2000 Kč
<b>Údaje platné k</b>	1.4.2007

