

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Pedagogická fakulta

FINANCOVÁNÍ STAVBY RODINNÉHO DOMKU

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Růžena OLIVOVÁ

České Budějovice, duben 2007

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

V Českých Budějovicích 30. dubna 2007

Anotace

Chcete-li si pořídit bydlení na úvěr, pak se nám jako dva nejvhodnější nástroje nabízí hypotéka a stavební spoření. Vybrat z nich pro nás ideální variantu ovšem vyžaduje důkladný rozbor našich dispozic a potřeb.

Cílem bakalářské práce je podat ucelený přehled za jakých podmínek lze hypoteční úvěr nebo stavební spoření získat a jaké výhody a nevýhody tyto produkty mají.

Summary

If you want to get living on credit, then there are two most advisable alternatives – a mortgage and saving in a building society. To choose the best one for us requires a thorough analysis of our possibilities and needs.

The aim of this Bachelor dissertation is to give a coherent summary of requirements for getting a mortgage loan or building society account and to show what are advantages and disadvantages of these products.

Obsah:

1. Úvod
2. Hypoteční úvěr
 - 2.1. Typy hypotečních úvěrů
 - 2.2. Průběh úvěru
 - 2.3. Podmínky žadatele a doklady k žádosti o hypoteční úvěr
 - 2.4. Čerpání úvěru
 - 2.5. Splatnost úvěru
 - 2.6. Splácení úvěru
 - 2.7. Zajištění úvěru
 - 2.8. RPSN
 - 2.9. Odpisy
 - 2.10. Poplatky
 - 2.11. Výhody a nevýhody
3. Stavební spoření
 - 3.1. Účastník stavebního spoření
 - 3.2. Základní operace se stavebním spořením
 - 3.3. Státní podpora
 - 3.4. Cílová částka
 - 3.5. Průběh stavebního spoření
 - 3.6. Překlenovací úvěr
 - 3.7. Poplatky
 - 3.8. Výhody a nevýhody

4. Půjčka pro mladé
5. Kombinace produktů
 - 5.1. Hypoteční úvěr a stavební spoření
 - 5.2. Hypoteční úvěr a životní pojištění
6. Praktická část
 - 6.1. Přehled vybraných hypotečních úvěrů
 - 6.2. Stavební spořitelny
 - 6.3. Modelový příklad
7. Závěr

1. Úvod:

Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Podobně jako potřebujeme jíst, potřebujeme i někde bydlet. Někdo má to štěstí, že zdědí byt po babičce, jinému k bytu pomohou rodiče, další najdou samostatnou bytovou jednotku v rodinném domě rodičů nebo jiných příbuzných. Někdo jiný takové možnosti nemá, a proto mu zbývají dvě základní možnosti:

1. koupit (postavit) si vlastní rodinný dům či byt,

2. dům nebo byt si pronajmout.

Každá z možností (vlastní bydlení nebo nájem) má své výhody a nevýhody.

V případě pronájmu platíme každý měsíc nájemné za to, že využíváme cizí byt. Tento byt ale nikdy nebude náš. Peníze tečou na cizí účty a dá se očekávat, že nájemné do budoucnosti stále poroste.

V případě koupě bytu či domu neplatíme nikomu žádné nájemné, a tím dosáhneme nižších nákladů. Sice musíme nést náklady spojené s udržováním nemovitosti, ale ty budou určitě nižší než placené tržní nájemné. Majitel musí z nájemného platit tytéž náklady na údržbu a zároveň musí něco vydělat. Jednou dojdeme do stavu, kdy přestaneme splácet úvěr a nemovitost bude naše a my nikomu už nebudeme platit. Proto je výhodnější vlastní bydlení před pronájemem.

Jak tedy financovat vlastní rodinný dům či byt? Nabízejí se pouze dvě odpovědi. V případě, že máme bohaté rodiče nebo jsme si dokázali dostatečně naspořit, koupíme nemovitost z vlastních prostředků. Málokdo ovšem má tuto možnost a proto volí druhou variantu a tou jsou cizí zdroje (peníze půjčené). Často dochází ke kombinaci obou variant.

Pro řešení bytové situace je často výhodnější použití úvěrů. Je to rychlejší než čekání na naspoření dostatečného objemu peněz. Díky úvěrům se dostaneme k vlastnímu bydlení daleko rychleji a navíc ušetříme za případný nájem.

Jsou úvěry tak výhodné, jak se snaží v propagačních materiálech přesvědčit banky a stavební spořitelny? Jak vlastně financovat stavbu domku, když nemáme dostatek vlastních finančních prostředků, a jaké podmínky musíme splnit, abychom i my mohli jednou bydlet ve vlastním? Těmito otázkami se budeme zabývat v této bakalářské práci.

2. Co je to hypoteční úvěr

Nový zákon o dluhopisech č.190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry:

Definice:

„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.“

Jaké banky poskytují hypotéky?

Poskytování hypotečních úvěrů (nebo zkráceně hypoték) licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. V současné době poskytují hypoteční úvěry tyto banky :

- Komerční banka, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Živnostenská banka, a.s.
- HVB Bank Czech Republic a.s.
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.
- eBanka, a.s.
- BAWAG Bank CZ a.s.
- Volksbank CZ a.s.

- Citibank a.s.
- ING Bank N.V.
- Poštovní spořitelna

Hypoteční zástavní list (dále jen HZL) je tedy dluhopis, který vydává hypoteční banka s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota HZL včetně úroků je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Pohledávky jsou jištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující hodnotou nemovitostí. Jedná se tedy o velmi bezpečné cenné papíry vhodné pro velké i drobné investory.

2.1 Typy hypotečních úvěrů:

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru:

- **účelové** a
- **neúčelové**, tzv. americká hypotéka.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví. Jedná se tedy o využití zejména na:

- koupi nemovitosti (i spoluvlastnického podílu) do osobního vlastnictví ,
rekonstrukci, modernizaci a údržbu
- koupi nemovitosti sloužící k individuální rekreaci (chaty, chalupy aj.)
- koupi družstevního podílu
- nákup stavebního pozemku určený ke stavbě rodinného domu, garáže nebo jiné nemovitosti
- výstavba bytu, rodinného domu či jiné nemovitosti

- rekonstrukce a modernizace administrativní a polyfunkční budovy s převažující plochou k bydlení, kde návratnost hypotéky je postavena na výnosech z nájemného z této nemovitosti
- na realizaci investičního záměru , kdy se z nebytové jednotky stane bytová
- vypořádání dědictví, společného jmění manželů
- splacení úvěru, půjčky použité na investice do nemovitosti
- profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků (maximálně do 50 % úvěru)
- kombinace dříve uvedených účelů
- profinancovat lze jako součást hypotéky rovněž projekt k nemovitosti, inženýrské činnosti a zařízení staveniště.

Hypotéka naruby

Jedná se o účelový hypoteční úvěr schvalovaný bez znalosti předmětu úvěru a zajištění. Tímto produktem banka vychází vstříc klientům, kteří chtějí před získáním nemovitosti mít jistotu zajištěných finančních prostředků.

Hypotéka naruby se uplatňuje pro účel koupě, případně koupě kombinované s rekonstrukcí či dostavbou v případech, kdy předem není známa zástavní hodnota nemovitostí zajišťujících úvěr.

Poskytnutím hypotéky naruby se banka na základě posouzení bonity klienta zavazuje poskytnout klientovi hypoteční úvěr ve schválené výši za předpokladu, že bance dá do zástavy vhodnou nemovitost s odpovídající zástavní hodnotou a doloží účel.

Neúčelový hypoteční úvěr (americká hypotéka). V poslední době se rozšířily i hypotéky bez dokládání účelů a také příjmů. Je však nutné si uvědomit, že jde o hypotéky bez dokládání příjmů, nikoli pro klienty bez příjmů, a v tom je celé kouzlo. Tyto hypotéky jsou méně výhodné a dražší než hypotéky, u kterých je účel a příjem dokladován. Klient prokazuje bance schopnost splácet úvěr pouze vyplněním žádosti o úvěr obsahující prohlášení o příjmech a majetku. Cílovou skupinou jsou tedy klienti, kteří příjmy i majetek skutečně mají! Úvěr není určen klientům s minimem příjmů či bez nich, začínajícím podnikatelům, klientům se záznamy v registrech apod.

Americká hypotéka je úvěr zajištěný nemovitostí. Je to neúčelový úvěr a poskytovatel nezkoumá využití finančních prostředků. Klient jednoduše poskytne svou či cizí nemovitost jako záruku a půjčí si potřebný finanční obnos. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa.

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví co je úvěrem financováno (např. koupě bytové jednotky), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Neboť je má bakalářská práce zaměřena na financování stavby rodinného domku, budu se dále zabývat pouze účelovými hypotékami.

Hypoteční úvěr lze rozlišit i podle dalších kritérií:

Dle výše úvěru

Hypoteční úvěry rozlišujeme podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60% ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše krytí 70, 80, 90 nebo dokonce 100 procent.

Dle možnosti kombinace

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- **stavebním spořením,**
- **životním pojištěním** nebo
- **hypotečními zástavními listy (HZL).**

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo HZL.

Dle způsobu splácení

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení a to na splácení:

- **Anuitní** (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- nejčastěji používaný typ splácení.
- **Progresivní** (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- tento typ je vhodný pro osoby, které očekávají růst svých příjmů (čerství absolventi, nové zaměstnaní), výše splátky zohledňuje reálnou cenu peněz.
- **Degresivní** (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)
- tento typ je vhodný pro osoby, které se chtějí svého závazku rychle zbavit, případně neočekávají další růst svých příjmů.

Najdou se i **další způsoby** podle kterých lze hypoteční úvěry rozlišovat, např. podle toho komu jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby.

2.2 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

Celou anabázi, od úvah o financování nemovitosti hypotečním úvěrem až k získání prostředků z tohoto úvěru, můžeme rozdělit na tři etapy.

1. etapa - před podáním žádosti o úvěr

Tato etapa zahrnuje výběr banky, která klientovi úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Klient by ovšem neměl podlehnout vidině nízké sazby, protože později by svého rozhodnutí mohl litovat. Je třeba počítat i s dalšími kritérii jako jsou např. různé poplatky: za vyřízení úvěru, za vedení účtu, za změnu ve smlouvě, za předčasné splacení...

Při návštěvě banky bychom měli vědět některé základní otázky jako např.:

- k jakému účelu hypotéku potřebujeme
- kde by se měla nemovitost nacházet
- jaká bude celková cena nemovitosti, kterou si chceme pořídit

- kolik peněz máme k dispozici a kolik chceme půjčit (maximální výše hypotečního úvěru závisí na hodnotě zastavované nemovitosti)
- jakou nemovitostí budeme ručit (nemovitostí, na níž si berete úvěr, nemovitostí, která je už ve vašem vlastnictví, nemovitostí třetí osoby, např. rodičů)
- s kým budeme o hypoteční úvěr žádat
- kolik bychom chtěli měsíčně splácet, aby zatížení našeho rodinného rozpočtu nebylo příliš velké, a zda počítáme s předčasnými splátkami hypotéky.

Na základě těchto údajů je nám doporučen typ hypotečního úvěru, proveden orientační propočet splátek, zda jsme schopni ze svých příjmů úvěr splácet. Obdržíme seznam všech dokladů, které budeme v našem konkrétním případě povinni předložit. Až budeme mít všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu zkompletovány, vyplníme a odevzdáme žádost o poskytnutí úvěru.

2. etapa - po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na její zpracování a schválení. Zatímco u některého (malého a dokonale zajištěného) úvěru stačí schvalovací podpis úvěrového pracovníka a vedoucího úvěrového oddělení, jiné úvěry musí schválit i ředitel pobočky, úvěrová komise či další orgán založený za tímto schvalovacím účelem. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty. Po splnění podmínek může klient začít úvěr čerpat (např. zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru; vinkulace pojistného plnění, tj. opatření klienta, kterým dá pokyn pojišťovně, že v případě škodní události se bude celá výše pojistné události poukazovat přímo bance. Banka se následně s klientem dohodne o použití finančních prostředků, např. na rekonstrukci nemovitosti, částečnou nebo úplnou úhradu hypotečního úvěru. V praxi to většinou probíhá tím způsobem, že klient oznámí bance vznik škodné události a banka vystaví pojišťovně tzv. protokol o devinkulaci. To znamená, že peníze z pojistného plnění získá přímo klient).

3. etapa - po vyčerpání úvěru

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Dále potom klient splácí a dostává od banky výpisy a informace o zaplacených úrocích (možnost snížení základu daně z příjmu zaplacené úroky v daném roce dle zákona o dani z příjmů z.č.586/1992 Sb.)

Po uplynutí fixačního období je klient informován o změně úrokové sazby a splátky. V tuto dobu může úvěr bez sankce zčásti splatit (nebo celý) a může také uzavřít doplňkovou smlouvu, kde bude sjednána nová fixační doba, nová úroková míra a tedy i nový splátkový kalendář.

2.3 Podmínky žadatele o úvěr

Osoba žádající o úvěr nebo též žadatel, klient, dlužník, musí splňovat následující podmínky:

- fyzická osoba starší 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky , občan ČR a držitel průkazu o povolení pobytu člena státu Evropských společenství . Manželé mající společné jmění manželů musí žádat o hypoteční úvěr na koupi bytu či rodinného domu společně.
- žadatel má sjednán pracovní poměr na dobu neurčitou, popř. je mu pravidelně obnovována pracovní smlouva na dobu určitou (pracovní smlouva musí být minimálně jednou prodloužena) nebo je osobou samostatně výdělečně činnou, případně kombinace obou.
- žadatel nesmí být ve zkušební nebo výpovědní lhůtě .
- žádá-li o hypoteční úvěr osoba v manželském stavu, stává se manžel(ka) žadatele/spolužadatele automaticky spolužadatelem, tj. podepisuje žádost, úvěrovou smlouvu společně se žadatelem. Výjimku tvoří případy, kdy mají manželé vypořádáno/zúženo společné jmění manželů (manžel/manželka nemusí být v tomto případě spolužadatelem) .

Všichni žadatelé se po podepsání smlouvy o úvěru stávají dlužníky, kteří jsou vázáni společně a nerozdílně, tzn. v případě neplnění závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru má banka právo požadovat plnění na kterémkoliv z nich.

Doklady předkládané při podání žádosti o úvěr můžeme obecně rozdělit do tří skupin:

1. *doklady vztahující se k objektu úvěru*

- výpis z katastru nemovitostí ne starší 3 měsíců
- snímek katastrální mapy ne starší 12 měsíců
- geometrický plán (pokud stavba nebyla zapsána do katastru nemovitostí)
- nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí)
- vyhotovení odhadu obvyklé ceny určeným znalcem

2. *doklady související s prokazováním příjmu*

- potvrzení o výši pracovního příjmu na formuláři banky ne starší než 60 dnů
- v případě prokazování příjmů z pronájmu musí být doložena i příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí nájemní
- doložení ostatních příjmů

3. *doklady vztahující se k identifikaci klienta*

- doklad k prokázání totožnosti
- v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost, doklad opravňující podnikání(Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku...)
- předmanželská smlouva (byla-li uzavřena)
- rozsudek o rozvodu (vypořádání, alimenty...)
- rozhodnutí soudu vypořádání společného jmění manželů nebo dohoda o zúžení společného jmění manželů

2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru je možné pokud jsou splněny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí a zaplacení poplatku za zprostředkování úvěru.

V současné době již některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient k penězům dostane podstatně dříve.

V době od prvního čerpání do dne dočerpání (období čerpání) úvěru klient měsíčně hradí pouze úrok z již vyčerpané částky. Poslední samostatnou splátku úroků klient zaplatí k nejbližšímu dni splátky, který nastal po dočerpání úvěru, a to i v případě, že k vyčerpaní úvěru došlo ještě před termínem dočerpání sjednaným v úvěrové smlouvě.

Čerpání může být **jednorázové** (zejména v případě koupě nebo refinancování) či **postupné** (např. výstavba, rekonstrukce – dílčí čerpání). Počet dílčích čerpání není omezen, dílčí čerpání je zpoplatněno podle platného sazebníku. V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. Podklady pro čerpání je povinen klient předložit nejpozději 5 pracovních dnů před požadovaným termínem čerpání.

Maximální délka období čerpání nesmí přesáhnout 24 měsíců (bez ohledu na účel úvěru), u amerických hypoték 6 měsíců. Termín dokončení dle stavebního povolení nemá vliv na délku čerpání.

Čerpání účelových hypotečních úvěrů se provádí těmito způsoby:

a) Bezhotovostní čerpání

Běžný účet slouží jen jako převodní účet, ze kterého jsou úvěrové prostředky bezhotovostně převáděny na účty dodavatelů dle předložených faktur, smluv o dílo, na účty věřitelů dle doložených smluv o půjčce, na účty prodávajících dle kupních smluv apod.

b) Zálohové čerpání

U úvěrů na výstavbu, dostavbu, rekonstrukce a opravy lze čerpání provést převodem prostředků přímo na běžný účet klienta, ze kterého je klient čerpá podle své potřeby. Počet čerpání a výši jednotlivých limitů je nutno dohodnout s klientem při respektování povinného procenta zajištění a dle současné hodnoty nemovitosti.

Účelové použití prostředků z posledního čerpání je klient povinen prokázat stejným způsobem na základě závazku zařazeného povinně do úvěrové smlouvy. Pokud klient nedodrží uložený termín, je mu bankou účtován sankční poplatek.

2.5 Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje od 5 do 30 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka nebo navýšit měsíční splátku tak, aby se patřičně zkrátila doba splácení.

Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Tabulka č.1: Výše anuitní měsíční splátky úvěru 1 milionu korun v závislosti na výši úrokové sazby a délce doby splatnosti (v Kč)

Doba splatnosti	Výše roční úrokové sazby (v %)				
	3,0%	4,3%	4,5%	7,0%	12,0%
5 let	17 969	18 552	18 643	19 801	22 244
10 let	9 656	10 268	10 364	11 611	14 347
15 let	6 906	7 548	7 650	8 988	12 002
20 let	5 546	6 219	6 326	7 753	11 011
25 let	4 742	5 445	5 558	7 068	10 532
30 let	4 216	4 949	5 067	6 653	10 286

Zdroj: www.fincentrum.cz

2.6 Splácení hypotečního úvěru

Splácení je měsíční a den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě. Období splácení začíná v den splátky měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla uhrazena poslední samostatná platba úroku v období čerpání. Prakticky je mezi datem posledního čerpání a datem první anuitní splátky jedna samostatná splátka úroku.

Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky, a to až do doby než je vyčerpán celý úvěr. V okamžiku, kdy je úvěr skutečně dočerpán, je klientovi oznámen formou oznámení banky skutečný termín dočerpání (pokud není u jednotlivých produktů uvedeno jinak) a dlužník začne splácet hypoteční úvěr většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok.

Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající (degresivní) nebo rostoucí (progresivní).

Řádné splácení, období splácení:

- a) Měsíční anuitní splátka - používá se standardně u většiny hypotečních úvěrů.
- b) Jednorázová splatnost nebo individuální splátkový kalendář úvěru - v případě kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením budeme splácet pouze úroky. Po uplynutí sjednané doby bude úvěr částečně umořen z výnosu naspořené částky. Po částečném splacení je hypoteční úvěr dále splácen anuitními splátkami nebo lze cyklus opakovat. V případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním budeme splácet pouze úroky, jistinu splatíme z pojistného plnění kapitálového životního pojištění jednorázově ke dni splatnosti úvěru nebo postupně v předem určených termínech

Mimořádné splácení:

- a) K datu změny úrokové sazby - bez sankce část jistiny nebo celý její zbytek, pokud v úvěrové smlouvě není jiné ustanovení. K tomuto datu lze zvýšit měsíční anuitní splátku (dodatek k úvěrové smlouvě - dojde ke změně termínu splatnosti, respektive počtu měsíčních splátek).

b) Mimo termín změny úrokové sazby – bude uplatněna sankce za mimořádnou splátku, která je kalkulována z výše mimořádné splátky. (Aktuálně je u amerických hypoték účtován poplatek 1% z mimořádné splátky, u ostatních hypotečních úvěrů sankce až do výše 10% z mimořádné splátky.)

Hypoteční úvěr se státní podporou

Při splácení hypotečního úvěru můžeme počítat i s podporou státu, který se tímto způsobem snaží napomáhat výstavbě nových domů a bytů. V současné době existují dvě formy státní podpory.

1) Možnost odpočtu úroků od základu daně podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Od základu daně si lze odečíst částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Podmínkou odpočtu je použití úvěru na financování bytových potřeb.

Potvrzení o zaplacených úrocích posílají banky klientům obvykle koncem ledna. Pokud je účastníků smlouvy o úvěru více, uplatňuje odpočet buď jeden z nich, anebo každý z nich, a to rovným dílem. Osoby s příjmy ze závislé činnosti mohou u svého zaměstnavatele uplatnit také měsíční odpočet úroků na základě potvrzení o předpokládaných úrocích z úvěru v příslušném zdaňovacím období (kalendářním roce).

2) Poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Základní podmínky, které musí být splněny pro přiznání státní podpory dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

- žádost o podporu musí být bance předána nejdříve v den podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a nejpozději v den prvního čerpání hypotečního úvěru
- žádný z žadatelů o podporu nesmí v roce podání žádosti o podporu dovršit věku 36 let
- žadatelem může být jedna fyzická osoba, nebo manželé

- hypoteční úvěr musí být splácen výhradně žadateli o státní finanční podporu. V případě, že jsou ve Smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru uvedeny i jiné osoby, nemůže být podpora poskytnuta
- kupovaný byt, případně rodinný dům s jedním bytem musí být ve výlučném vlastnictví žadatele, pokud o podporu žádá pouze 1 fyzická osoba, nebo ve společném jmění manželů, pokud o podporu žádají manželé
- k datu podání žádosti o podporu nesmí být žádný z žadatelů vlastníkem jiného bytu nebo rodinného domu (s výjimkou nemovitosti, ke které požaduje podporu)
- účelem hypotečního úvěru musí být koupě nemovitosti na základě kupní smlouvy, přičemž není přípustné, aby z hypotečního úvěru byla financována pouze část pořizované nemovitosti,
- příspěvek se neposkytuje téže osobě opakovaně

Podpora se zaručuje po celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejdéle však na dobu dvaceti let. Podpora se poskytuje ve výši, která závisí na výši úroků hypotečních úvěrů sjednávaných mezi hypoteční bankou a klientem. A to tak, že při:

- průměrné úrokové sazbě nad 10% čtyři procentní body
- průměrné úrokové sazbě mezi 9-10% tři procentní body
- průměrné úrokové sazbě mezi 8-9% dva procentní body
- průměrné úrokové sazbě mezi 7-8% jeden procentní bod
- průměrné úrokové sazbě nižší jak 7% se podpora neposkytuje

Z důvodu stávajících nízkých úrokových sazeb je příspěvek od 1.února 2003 nulový.

Podklady, které musí být doloženy k žádosti o poskytnutí státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.:

- čestné prohlášení na formuláři banky (vždy originál)
- kupní smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (originál nebo úředně ověřená kopie)
- výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele (originál nebo úředně ověřená kopie)
- doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty (originál nebo úředně ověřená kopie)

V případě vzniku pochybností o splnění některé z podmínek přiznání podpory může banka požadovat i další potřebné doklady.

2.7 Jak je to se zajištěním hypotéky?

Úvěr se zajišťuje zástavním právem k nemovitosti, jak vyplývá ze zákona a jeho výše musí být nižší než 70% hodnoty nemovitosti. Banky vyžadují většinou zajištění třemi způsoby:

1. Zajištění zástavním právem k nemovitosti.

- zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru nebo to může být jiná nemovitost ležící na území České republiky (lze zastavit i více nemovitostí)
- nemovitost, která je předmětem zajištění hypotéky, nesmí být k datu čerpání zatížena zástavním právem třetí osoby a ani její převod nesmí být omezen s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou
- nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být nejpozději před čerpáním hypotéky pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno v prospěch hypoteční banky
- nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

2. Vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

3. Uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky.

Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, nebo vyšší věk klienta).

2.8 Roční procentní sazba nákladů (RPSN)

RPSN se rozumí procentní podíl z dlužné částky, který je klient povinen bance zaplatit za období jednoho roku. RPSN obsahuje úroky, poplatky včetně poplatku za poskytnutí úvěru a poplatku za správu úvěru a případné pojistné. RPSN není totožný s roční úrokovou mírou, vzorec pro jejich výpočet je odlišný. Zavedením RPSN byla rovněž sledována jednotnost - RPSN jsou všichni poskytovatelé (spotřebitelských) úvěrů povinni uvádět na roční bázi, zatímco úroková sazba může být vypočítána na i např. na bázi měsíční či týdenní, což znesnadňuje orientaci spotřebitelů.

Banka je oprávněna RPSN upravit v případě, že :

- poté, co byl úvěr dočerpán, dojde na základě kalkulace ke snížení RPSN
- klient uhradí mimořádnou splátku
- dojde k takové změně smlouvy, která by mohla mít na výši RPSN vliv
- při stanovení úrokové sazby na další období platnosti.

Změnu RPSN musí banka klientovi oznámit písemně a klient může vyslovit se změnou RPSN nesouhlas a je oprávněn úvěr předčasně splatit.

Výpočet roční procentní sazby nákladů na spotřebitelský úvěr

Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr se vypočítá podle následujícího vzorce

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}$$

Význam písmen a symbolů:

K je pořadové číslo půjčky téže osoby

K' je číslo splátky

A_K je výše půjčky číslo K

$A'_{K'}$ je výše splátky číslo K'

\square značí celkový souhrn

m je číslo poslední půjčky

m' je číslo poslední splátky

t_K je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů následných půjček č. 2 až m

$t_{K'}$ je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m'

i je hledaná roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr, kterou je možno vypočítat (buď algebraicky nebo numericky opakovanými aproximacemi na počítači), jestliže jsou hodnoty ostatních veličin rovnice známy buď ze smlouvy nebo odjinud.

Zdroj: Zákon č. 321/2001 Sb.

V současnosti však platná legislativa nenařizuje u úvěrů na bydlení RPSN uvádět.

2.9 Odpisy

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem.

2.10 Poplatky

Hypoteční úvěr je velmi drahá záležitost a proto by se žadatel měl zajímat i o veškeré výdaje (poplatky), které jsou spojené s poskytnutím hypotečního úvěru.

- Největší poplatek si banky účtují za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr; jedná se obvykle o procento z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou (6 000 - 25 000,- Kč); poplatek je nevratný, proto banky nabízejí předběžnou konzultaci
- poplatek za odhad nemovitosti
- měsíční poplatek za vedení úvěru (obvykle 50- 200,-Kč za měsíc; více zaplatí zájemci o státní podporu)
- poplatek za čerpání peněz
- měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu (100 až 220 korun),
- měsíční poplatek běžného účtu, který budete muset uzavřít, pokud nejste klientem vybrané banky
- případný poplatek za změnu podmínek
- pojištění nemovitosti
- je třeba počítat i s náklady na opatření potřebných dokumentů

2.11 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

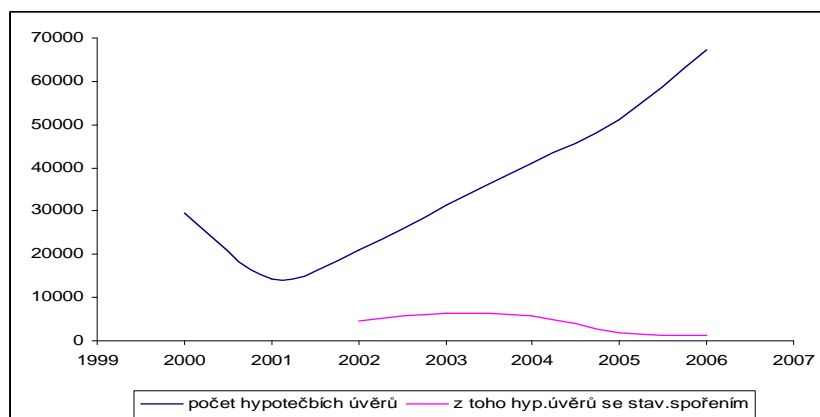
Výhody:

- nízké úrokové sazby
- výše úvěru až do výše 100% ceny nemovitosti
- splácí se dluh a nejen úroky z něj
- daňové odpisy až do výše 300 000,-Kč ročně
- krátká lhůta vyřízení hypotečního úvěru
- možnost kombinace se stavebním spořením či s životním pojištěním
- možnost čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva
- možnost získat státní podporu (u nové bytové jednotky)
- splatnost úvěru až 30 let
- finanční prostředky mám okamžitě a nemusím dlouho spořit

Nevýhody:

- vysoké poplatky za uzavření smlouvy a předčasné splacení mimo povolené termíny
- poplatky za odhad nemovitosti
- zajištění nemovitosti zástavním právem
- výše hypotéky až od 200 000,-Kč
- povinnost mít účet u banky, která poskytla úvěr
- úroková sazba je pevná na dohodnutou dobu fixace

Graf č.1: Počet hypotečních úvěrů a úvěrů se stavebním spořením za období 2000-2006



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

3. Stavební spoření

Stavební spoření vzniklo za účelem umožnit širokému spektru obyvatel řešit a realizovat vlastní bytovou otázku formou výhodných podmínek spoření. Stavební spoření vytváří za spoluúčasti státu podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňuje žádná jiná forma spoření, a společně s výhodným úvěrem prostředky pro financování bydlení.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Ukládání peněz probíhá na číslo účtu každého klienta, podobně jako v bance. Každá stavební spořitelna je vlastně bankovním ústavem a proto jsou i vklady ve stavebních spořitelnách pojištěny dle Zákona o bankách č. 21/1992 Sb.

Dále je o stavebním spoření i zmínka v zákoně č. 586/1993, o daních z příjmu, kde se upravuje možnost odečtu úroků zaplacených splátek u úvěru ze stavebního spoření do určité výše. Výnosy ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo.

Kdo poskytuje stavební spoření v České republice

Stavební spoření je účelovým spořením, které je řízeno Zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů.

Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření.

Na základě uvedeného zákona smí být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelny. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky

mohou ve své obchodní firmě užívat slova "stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená" a nabízet produkt pod označením "stavební spoření".

Stavebních spořitelen je v České republice celkem šest:

- Českomoravská stavební spořitelna
- Stavební spořitelna České spořitelny
- Modrá pyramida stavební spořitelna
- Raiffeisen stavební spořitelna
- HYPO stavební spořitelna
- Wüstenrot stavební spořitelna

3.1 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření je osoba s trvalým pobytem na území ČR (nemusí být občanem ČR), která má přidělené rodné číslo, uzavřela písemnou smlouvu o stavebním spoření a vlastní platný občanský průkaz (v případě uzavření smlouvy na nezletilé je zapotřebí ještě rodný list dítěte, pokud dítě není uvedené v občanském průkazu).

U stavebního spoření není žádné věkové omezení (smlouvu o stavebním spoření může sjednat právě tak narozené miminko, stejně jako kterýkoliv senior). Za osoby mladší 18 let nebo bez právní způsobilosti jednají rodiče nebo zákonný zástupce (stačí jeden). Vklady účastníků stavebního spoření jsou obvykle úročeny 1% až 4% ročně (v současné době stavební spořitelny své úroky snižují, což se týká pouze nových klientů). Vedle úroků je dalším výnosem účastníka státní podpora a právě ta dělá ze stavebního spoření atraktivní formu investice a nadprůměrného zhodnocení volných finančních prostředků (až 7% ročně) s minimálními riziky.

3.2 Základní operace se stavebním spořením

1. Uzavření smlouvy

Osoba žádající o uzavření stavebního spoření musí přijít na pobočku spořitelny, kde s ní bude sepsán návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření na tiskopise spořitelny. Smlouva o stavebním spoření je uzavřena dnem přijetí návrhu a obsahuje tyto informace: osobní údaje účastníka stavebního spoření, u nezletilých osob také zákonného zástupce, tarifní variantu, cílovou částku, úhradu za uzavření smlouvy, výši předpokládaného měsíčního vkladu, prohlášení klienta, zda žádá či nežadá státní podporu, podpis navrhovatele smlouvy, případně zákonného zástupce, datum, razítko a podpis smluvního partnera (finančního poradce).

2. Změny smlouvy o stavebním spoření

Na základě písemné dohody účastníka a spořitelny lze provést zejména následující změny smlouvy o stavebním spoření:

- zvýšit nebo snížit cílovou částku,
- změnit variantu stavebního spoření,
- změnit výši měsíčního vkladu,
- změnit požadavek na státní podporu,
- změnit podmínky úročení smlouvy o stavebním spoření.
- rozdělení smlouvy (je v nabídce pouze u vybraných stavebních spořitelien)

Při každé změně smlouvy účastník zaplatí určitý poplatek. Např. při zvýšení cílové částky se jedná o 1 % z rozdílu mezi novou a původní cílovou částkou. Důvody ke změně smlouvy jsou různé:

- při zvýšení cílové částky
 - původní finanční potřeba účastníka se zvýšila
 - účastník již naspořil nad limit z cílové částky (nutný pro poskytnutí úvěru) a ještě nechce čerpat úvěr a pokračuje ve spoření
 - účastník přespořil cílovou částku
- při snížení cílové částky
 - pokud chce účastník dosáhnout dříve přidělení cílové částky
 - pokud chce účastník snížit měsíční úložky

- při rozdělení
- potřeba dřívějšího přidělení cílové částky
- účastník chce pouze část prostředků ze stavebního spoření použít na řešení bytových potřeb
- účastník potřebuje finanční hotovost a má zájem dále pokračovat ve spoření

3. Zrušení stavebního spoření

Výpovědní lhůta u smlouvy ze stavebního spoření je zpravidla 2 až 3 měsíce, při uzavření tzv. následné smlouvy u té samé stavební spořitelny je zpravidla promíjena nebo je pouze cca 1 měsíc. Velká výhoda je, že smlouva o stavebním spoření se uzavírá na dobu neurčitou a klient ji kdykoliv může vypovědět. Při výpovědi před uplynutím šestileté lhůty si stavební spořitelny zpravidla účtují poplatek ve výši 0,5% z cílové částky. Po splnění určité doby spoření (v současné době 6 let), si klient může peníze vybrat a použít na cokoli bez prokazování účelu. Takto využívá stavební spoření většina účastníků, protože zhodnocení prostředků je velmi zajímavé a téměř bez rizika. Žádost o vypovězení smlouvy se podává stavební spořitelně písemně. Žádost musí být vždy podepsána účastníkem a podpis musí být ověřen. Smlouva o stavebním spoření končí:

- splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny
- uplynutím výpovědní lhůty
- odstoupením od smlouvy o stavebním spoření
- odstoupením od smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření
- úmrtím účastníka - fyzické osoby, pokud zákon nestanoví jinak
- na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů .

Účastník stavebního spoření může smlouvu ukončit kdykoliv. V případě výpovědi se vždy posuzuje, zda se jedná o výpověď do 6-ti let nebo po 6-ti letech od uzavření smlouvy. V případě smluv uzavřených do 31.12.2003 se jedná dobu 5-ti let. Při výpovědi po této době zůstává účastníkovi nárok na státní podporu. Při výpovědi do 6-ti let (do 5-ti let) od uzavření smlouvy ztrácí účastník nárok na vyplacení státní podpory.

3.3 Státní podpora

Je-li účastníkem stavebního spoření fyzická osoba, má nárok na zálohu státní podpory. Smlouvy uzavřené do 31.12.2003 - Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši 25% z ročně uspořené částky (max.4500,-Kč), maximálně však z 18 000 Kč. Případné přeplatky nad tuto částku a úroky z vkladů účastníka se převádějí do základu pro výpočet státní podpory v dalším roce. Účastník může mít uzavřenu pouze jednu smlouvu s nárokem na státní podporu.

Smlouvy uzavřené od 1.1.2004 - Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši ve výši 15% z ročně uspořené částky (max.3000,-Kč) v příslušném kalendářním roce, maximálně však z 20 000 Kč. Pokud má účastník, fyzická osoba, uzavřeno více smluv v jednom kalendářním roce může čerpat státní příspěvek, vždy jen na jednu smlouvu.. Částka nad 20 000 Kč se převádí do následujícího roku v případě, že smlouva obsahuje prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Nárok na státní podporu se posuzuje vždy k 31. prosinci každého kalendářního roku. Klient musí uzavřít se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, ve které se zavazuje ukládat pravidelně (lze měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně) dohodnutou částku, přičemž jde o minimální výši. Lze však ukládat i vyšší částky, nebo nepravidelné úložky. Stavební spoření lze zaplatit i jednorázově na 6 let dopředu. Hodně klientů ukládá také 20 000 Kč 1x ročně, zpravidla na konci kalendářního roku.

Úročení:

Vklady klientů stavebního spoření a připsané zálohy státní podpory jsou stavební spořitelnou úročeny ročně 1-4% (dle podmínek při založení smlouvy) a jsou úročeny ode dne jejich připsání na účet po dobu dní zbývajících do konce roku. Získaný úrok se účastníkovi nevyplácí, nýbrž je připisován na účet vždy k 31.12. daného roku. Již připsané úroky (i státní podpora) jsou rovněž úročeny, dochází k jejich roční kapitalizaci. Rozdíl mezi sjednanou úrokovou sazbou z vkladů a sjednanou úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše 3%. Úročení úvěru ze stavebního spoření začíná dnem jeho čerpání.

3.4 Cílová částka

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si účastník vždy zvolí výši cílové částky. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Výše cílové částky tedy nepředstavuje - jak se někdy všeobecně věří - výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle pouhých 40 až 50 % cílové částky - zbývajících 50 až 60 % cílové částky představuje prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření. Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

3.5 Průběh stavebního spoření

Standardní "cyklus" stavebního spoření má dvě fáze. Fázi spořicí a úvěrovou.

Spořicí fáze

V rámci spořicí fáze je účastník stavebního spoření povinen spořit měsíčně částku, kterou si sjednal ve smlouvě o stavebním spoření. Většina stavebních spořitel v ČR přitom nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 5 - 6 let a účastník naspořil za toto období 40 nebo 50 % cílové částky.

Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření (výše cílové částky, varianty atd.), pokud se v průběhu spoření změní představy a potřeby účastníka. Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují Všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření.

Ve spořicí části můžeme sledovat dva hlavní cíle:

- získat co nejlepší zhodnocení našich finančních prostředků
- mít co nejlepší podmínky pro čerpání úvěru

Spořit můžeme dvěma způsoby:

- **pravidelné spoření** - každý měsíc uložíme na účet stavebního spoření pevně danou částku sepsanou ve smlouvě. Optimální částka pro spoření je v současné době 1666,-Kč měsíčně, což je 20000,-Kč za rok(částka z které můžeme získat max. státní podporu, tj.3000,- Kč. Při spoření nižší částky budeme dostávat i nižší státní podporu.

- jednorázový vklad - všechny peníze vložíme na začátku spoření. Výhodou tohoto způsobu je, že na úrocích inkasujeme více než v případě postupného (pravidelného) spoření. Je to dáno tím, že se úroky připisují hned od začátku z celé částky. Málokdo ovšem může hned na začátku uložit na stavební spoření takovou finanční částku.

Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím 24 měsíců, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření, nejpozději dnem ukončení smlouvy. U smluv uzavřených do konce roku 2003 může účastník po 5 letech spoření, pokud nemá zájem o využití výhodného úvěru, smlouvu o stavebním spoření vypovědět a své velmi dobře zhodnocené peníze (vklady, státní podpora, úroky z vkladů a státní podpory) plus případné úrokové zvýhodnění vybrat a použít dle vlastního uvážení. U smluv uzavřených po 31.12.2003 se minimální doba spoření pro získání státní podpory bez využití úvěru prodlužuje z 5 na 6 let. Vklady včetně státní podpory bude moci účastník využít na cokoli a smlouvu vypovědět až splnění 6 let spoření. Do této doby, když smlouvu vypoví, přijde o státní podporu.

Úvěrová fáze

Po skončení spořicí fáze a po splnění následujících podmínek přechází stavební spoření do druhé - úvěrové fáze, kdy má účastník spoření nárok na úvěr ze stavebního spoření s nízkou úrokovou sazbou. Ve většině případů jsou v ČR úvěry ze stavebního spoření úročeny 3 až 6 % p.a.

Na čerpání řádného úvěru má účastník stavebního spoření nárok za následujících podmínek:

- smlouva o stavebním spoření trvá již alespoň 24 měsíců
- účastník naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou (v ČR 40% nebo 50% cílové částky)
- účastník získá tzv. hodnotící parametr vyžadovaný stavební spořitelnou.
- podání žádosti o poskytnutí úvěru
- prokázání úvěruschopnosti (bonity) žadatele
- zajištění návratnosti úvěru
- doložení účelového použití poskytovaného úvěru

Úvěr ze stavebního spoření lze poskytnout pouze na financování bytových potřeb účastníka. Financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se pro tyto účely považuje příbuzný v řadě přímé sourozenec a manžel.

Pokud ještě klient nesplní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, může stavební spořitelna poskytnout účastníkovi tzv. překlenovací úvěr až do výše cílové částky.

Hodnotící parametr - ukazatel ve kterém se odráží spolehlivost klienta. Výpočet se provádí na čtyři desetinná místa. Taktéž může být nazýván jako ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, parametr ohodnocení, ohodnocovací číslo, hodnotící číslo. Toto číslo roste s časem, s vyšší vkladu (při naspoření 60% cílové částky je vyšší než při naspoření 40%), s včasností vkladu a se zvolenou variantou.

Prokázání úvěruschopnosti (bonity) žadatele

Žadatel o úvěr musí prokázat svoji schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- přiměřenou obživu sobě i své rodině
- zajištění nezbytných nákladů na domácnost
- zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb členů rodiny
- ostatní existující závazky (např. půjčky, jiné úvěry, výživné)
- finanční rezervu ve stanovené výši z čistého měsíčního příjmu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (dovolená, kultura, lékařská péče, školné atd.) u rizikovějších úvěrových případů.

Zaměstnanci předloží potvrzení zaměstnavatele o výši příjmu účastníka úvěrového případu za posledních 12 měsíců a doklad o příjmech za poslední dva výplatní měsíce, vzhledem k datu podpisu žádosti o poskytnutí úvěru klientem.

Podnikatelé předloží kopii daňového přiznání za poslední 2 roky potvrzené razítkem finančního úřadu (dále FÚ) a podpisem pracovníka FÚ (razítko podatelny není akceptováno)

Zajištění návratnosti úvěru

Pro poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření je nutné mimo jiné jeho dostatečné a kvalitní zajištění. Spořitelna bude chtít mít jistotu, že se jí půjčené peníze vrátí i s úroky. Proto spořitelna prověřuje dostatečnou bonitu klienta. Schopnost splatit úvěr však není jedinou věcí, kterou banka prověřuje. Banky většinou stanovují ještě další podmínku pro půjčení peněz – hledají další formy zajištění úvěru. V případě stavebního spoření existuje několik způsobů zajištění. Vše záleží na tom, o jakou částku žádáte. Hranice je samozřejmě u každé stavební spořitelny jiná.

- **Úvěr bez zajištění** – jedná se o úvěr při kterém ničím neručíte a dokládáte pouze výši příjmu.

Tabulka č.2: Výše úvěru bez zajištění u jednotlivých stavebních spořitelen

Stavební spořitelna	Úvěr ze stavebního spoření	Překlenovací úvěr
	Výše nezajištěné částky- bez zajištění	
Českomoravská stavební spořitelna	do 200 000,- Kč	
HYPO stavební spořitelna	do 50 000,-Kč	
Raiffeisen stavební spořitelna	do 150 000,-Kč	do 50 000,-Kč
Stavební spořitelna České spořitelny	do 300 000,-Kč	
Modrá pyramida stavební spořitelna	do 150 000,- Kč	
Wüstenrot stavební spořitelna	do 50 000,-Kč	

- **Úvěr s ručitelem** – pokud překročíte finanční hranici, která dává možnost získat úvěr bez zajištění, bude po vás banka požadovat ručení další osobou. Ručitelem ovšem nemůže být manžel (manželka). Je totiž spoludlužníkem, tedy osobou, která dluží společně s vámi jako žadatelem o úvěr. Spořitelna může požadovat i více ručitelů podle výše úvěru. Existují i různé kombinace ručení, např. životní pojistka, pojištění úvěru.

Tabulka č. 3: Výše úvěrů a požadovaný počet ručitelů u jednotlivých stavebních spořitelen

Stavební spořitelna	Výše úvěru	Minimální požadované zajištění
Českomoravská stavební spořitelna	do 350 000,-Kč do 500 000,-Kč	1 ručitel 2ručitelé
HYPO stavební spořitelna	do 150 000,-Kč do 300 000,-Kč	1 ručitel 2ručitelé
Raiffeisen stavební spořitelna	150 000-300 000,-Kč 300 000-500 000,-Kč	1 ručitel 2ručitelé
Stavební spořitelna České spořitelny	do 300 000,-Kč do 400 000,-Kč	1 ručitel 2ručitelé
Modrá pyramida stavební spořitelna	do 200 000,-Kč do 300 000,-Kč	1 ručitel 2ručitelé
Wüstenrot stavební spořitelna	50 000-120 000,-Kč 120 000-300 000,-Kč 300 000- 500 000,-Kč	životní pojištění žadatele 1 ručitel+životní pojištění 2ručitelé+životní pojištění

- **Zástavní právo** k nemovitosti se požaduje při úvěru vyšším než je uvedeno v předcházející tabulce. Zastavit lze jen nemovitost v osobním vlastnictví. Vlastníkem může být žadatel o úvěr nebo jiná osoba, která se zástavou souhlasí (např. rodiče, sourozenci). Nemovitost musí být pojištěna a pojištění vinkulováno ve prospěch stavební spořitelny.

Doložení účelového použití poskytovaného úvěru

Účelovost použití úvěrů ze stavebního spoření je dána zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. Stát, který poskytuje podporu ke stavebnímu spoření, zároveň určuje, že úvěr ze stavebního spoření je možné použít pouze na řešení vlastních bytových potřeb.

Bytovými potřebami se rozumí:

- získání bytu
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými

3.6 Překlenovací úvěr

V případě, kdy účastník stavebního spoření nesplňuje podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tj. doposud nenaspořil požadovaný vklad, jeho smlouva o stavebním spoření netrvá alespoň 24 měsíců nebo nezískal odpovídající hodnotu parametru, může využít tzv. překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěr běží paralelně s původní smlouvou o stavebním spoření, na kterou musí účastník případně dále spořit (v případě pokud ještě nenaspořil požadovanou částku), a trvá do okamžiku, kdy účastník splňuje všechny podmínky pro přidělení „klasického“ úvěru ze stavebního spoření úročeného 3 až 6 % p.a.

Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky - nikoli jen z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků účastníka (naspořené prostředky účastníka jsou také součástí fondu stavebního spoření, ze kterého překlenovací úvěry poskytovat nelze). Následkem toho dlužník paradoxně platí i úroky z vkladů, které sám naspořil.

Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků - splácením překlenovacího úvěru tak dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část "přemění" na úvěr ze stavebního spoření.

Splácení úvěru

Úvěr ze stavebního spoření se splácí pravidelnými stejnými měsíčními splátkami sjednanými v úvěrové smlouvě. Měsíční splátky úvěru jsou zpravidla stanoveny jako určité procento z cílové částky.

V případě překlenovacího úvěru platí žadatel pouze úroky a zároveň spoří, a to až do doby, kdy je mu automaticky poskytnut úvěr ze stavebního spoření.

3.7 Poplatky ze stavebního spoření

Každá stavební spořitelna si účtuje při uzavření smlouvy o stavebním spoření tzv. uzavírací poplatek (někdy také jednorázová úhrada za uzavření smlouvy) ve výši 0,75 % (u tarifů pro děti a mládež) až po 1,8 % z cílové částky. Nejčastější varianta poplatku bývá kolem 1 %. Poplatek se odúčtuje od prvních vkladů, které na účet účastníka stavebního spoření dorazí.

Stavební spořitelny si ještě každý rok účtují tzv. poplatek za vedení účtu (obdobu poplatku za vedení běžného účtu v bance), který se v současnosti pohybuje kolem 200 až 400 Kč za kalendářní rok. Mnoho stavebních spořitelen poskytuje takové "třešničky na dortu" jako je např. zasílání klientského časopisu s novinkami o stavební spořitelně, různé výhody: jako jsou klientské karty na slevy (především na stavební materiály), soutěže a slosování o hodnotné ceny, dárky pro každého klienta, který uzavře smlouvu.

3.8 Výhody a nevýhody stavebního spoření

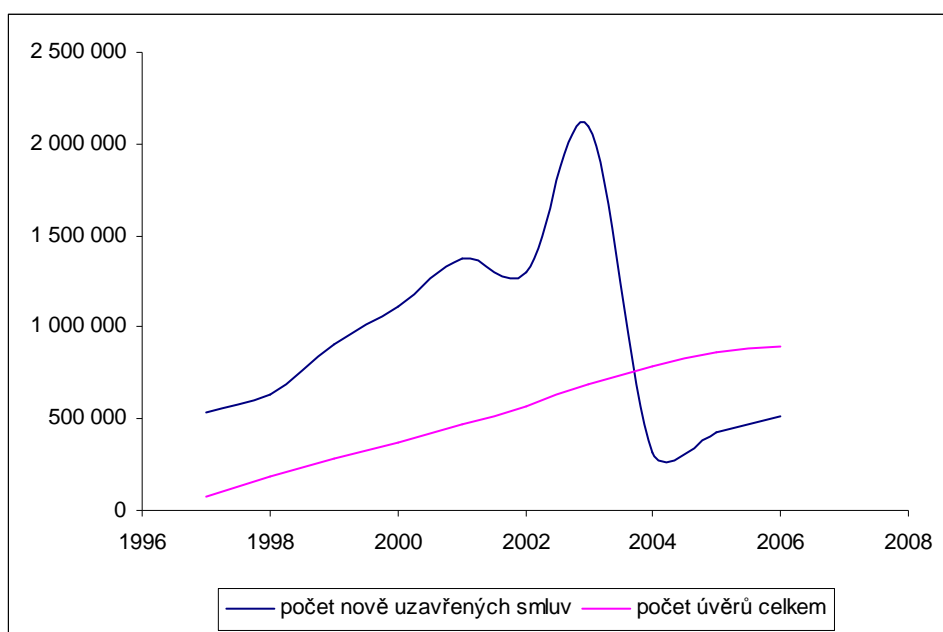
Výhody stavebního spoření:

- z výnosů se neplatí daň
- 15 % státní podpora
- bezpečné uložení peněz - vklady stavebního spoření jsou ze zákona pojištěny
- úrokové sazby z vkladů i úvěrů jsou pevné po celou dobu trvání vztahu
- velmi dobré zhodnocení finančních prostředků
- možnost kdykoliv po 2 letech čerpat levný úvěr
- nízký úrok z úvěru ze stavebního spoření
- jeden klient může mít více smluv o stavebním spoření (státní podporu však může čerpat pouze na jednu smlouvu)
- klientem může být každý, kdo má přiděleno rodné číslo a trvalý pobyt v ČR, tedy i občan jiného státu
- věk 0 až neomezeno
- možnost splacení úvěru bez sankce kdykoli

Nevýhody stavebního spoření:

- státní podpora max. 3 000 Kč ročně na jednoho klienta
- úvěr je vázán na naspoření určité částky
- poměrně vysoké roční poplatky
- při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do šesti let ztráta záloh státní podpory

Graf č.2: Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření a úvěrů
za období 1997-2006



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

4. Půjčka pro mladé

Další možností jak výhodně získat finanční prostředky na stavbu rodinného domu je tzv. půjčka pro mladé. Tuto půjčku poskytuje Státní fond rozvoje bydlení na základě nařízení vlády 616/2004 Sb. a nařízení vlády 28/2006 Sb.

Jaké podmínky musíme splnit, abychom získali tuto půjčku od Státního fondu rozvoje bydlení :

- žít v manželství, kde alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr
- být samostatná osoba, která v roce podání žádosti nedosáhla 36 roku věku, pokud trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.
- nesmíme vlastnit byt, bytový dům, rodinný dům nebo být nájemcem družstevního bytu a to ani manžel (manželka)

Tato půjčka se poskytuje na výstavbu nebo koupi bytu, na přestavbu nebytových prostor na bytové a na úhradu členského vkladu do bytového družstva. Velikost bytu nebo rodinného domu přitom není limitována. V případě, že je byt pořizován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené).

Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let (ode dne, kdy bylo započato s čerpáním úvěru) a úročí se 2 % úrokovou sazbou ročně (zatížení klienta při 20leté splatnosti je přibližně 1.520,- Kč měsíčně). Na žádost klienta může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok (při maximální částce úvěru 300 000,- Kč ve výši 500 Kč). Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let. Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušování splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušování splácení.

5. Kombinace produktů

Jeden finanční produkt v sobě neumí integrovat všechny výhody, které finanční trh nabízí. Každý produkt má jiné výhody. Zejména v oblasti státních podpor je situace pestrá a výhod je tím více. Některé produkty jako je třeba stavební spoření mají státní podporu, a proto jsou vhodné na spoření. Jiné produkty v sobě zahrnují pojištění a proto je výhodné je použít pro snížení rizik, která mohou ohrozit příjem žadatele. Z těchto důvodů se využívají různé kombinace jednotlivých produktů, které se takto velice výhodně doplňují.

5.1 Hypoteční úvěr a stavební spoření

Zejména u mladých lidí, kteří stojí na začátku pracovní kariéry, bývá problémem nashromáždit potřebné vlastní zdroje. U hypotéky je povinností mít alespoň 30 procent vlastních zdrojů a právě v tomto případě lze vhodně kombinovat hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření. Ideální samozřejmě je, když účastník stavebního spoření již splňuje nárok na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, ale lze využít i překlenovacího úvěru k získání potřebných finančních prostředků.

Další možností jak použít stavební spoření je, že k hypotečnímu úvěru uzavřeme ještě stavební spoření, kam pravidelně měsíčně spoříme. Až bude končit doba fixace, máme možnost splatit část hypotečního úvěru. Buď použijeme jenom naspořenou částku nebo použijeme ještě úvěr ze stavebního spoření. Velkou výhodou kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření je využití státních podpor z obou produktů.

5.2 Hypoteční úvěr a životní pojištění

Kromě hypotečního úvěru si založíme ještě životní pojištění, kam ukládáme peníze. V průběhu splácení platíme bance pouze úroky z úvěru a nesplácíme jistinu. Jistina, tedy úvěr jako takový, je pak zajištěn z výnosu pojištění na konci doby splatnosti úvěru. Hypoteční úvěr můžeme kombinovat s kapitálovým nebo investičním životním pojištěním. Kapitálové životní pojištění klientovi zajistí vyplacení garantované pojistné částky (nikoli garantované zhodnocení, ačkoli je to takto některými agenty prezentováno). Je to smlouva mezi klientem a pojišťovnou, ve které se pojišťovna

zavazuje vyplatit sjednanou pojistnou částku v případě pojistné události (smrt nebo dožití, pojistná částka se může lišit pro obě události) a klient se zavazuje za tuto službu zaplatit úhradu (pravidelně či jednorázově). Zaplacené pojistné je majetkem pojišťovny.

V případě investičního životního pojištění vede pojišťovna každému klientovi individuální účet tvořený investičními podílovými jednotkami. Podílové jednotky pojišťovna klientovi nakupuje za celé nebo část přijatého pojistného, naopak z podílového účtu si pojišťovna strhává správní poplatky a rizikové pojistné. Hodnota pojistného plnění (ať již v případě smrti nebo dožití) je vázána na hodnotu individuálního podílového účtu k datu pojistné události. Investiční riziko nese pojistník, nikoliv pojišťovna jako tomu je u kapitálového životního pojištění. V případě smrti je vyplacena nejméně sjednaná pojistná částka, v případě dožití aktuální hodnota fondu.

6. Praktická část

6.1 Přehled vybraných hypotečních úvěrů

Každá hypoteční banka nabízí řadu hypotečních úvěrů. V níže uvedeném přehledu je u jednotlivých bank vždy vybrán jeden produkt. Většinou se jedná o 100%-ní hypotéku.

Wüstenrot - společnost byla v České republice založena v roce 1992. Dnes „pod střechou“ Wüstenrotu existují čtyři samostatné společnosti, které díky úzké vzájemné spolupráci nabízejí stavební spoření, životní pojištění, neživotní pojištění, hypoteční úvěry a kombinace těchto produktů.

HÚ určený fyzickým osobám - občanům má tyto vlastnosti:

- doba splatnosti až 30 let (možnost splácet až do 70 let věku)
- úroková sazba stanovena s platností na 1, 2, 5 nebo 10let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- výše úvěru od 300 tis. Kč
- není nutnost účtu u banky

Tabulka č.4: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	hypotéka Wüstenrot
Fixace 1 rok	3,79%
Fixace 3 roky	4,09%
Fixace 5 let	4,19%
Fixace 10 let	5,55%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8 % , min. 4 000 Kč, max. 25 000 Kč.
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	Zdarma, 200 Kč (bez DPH) na žádost klienta.
Změna smluvních podmínek	1 500 Kč
Pohyby na účtu	Poplatek za čerpání úvěru: 200 Kč.

Zdroj: www.finance.cz

Banka Citibank - tato banka je v České republice přítomna od roku 1991. V počátečních letech se banka zaměřovala převážně na poskytování bankovních služeb nadnárodním korporacím, velkým českým podnikům a finančním institucím. V roce 2001 začala Citibank nabízet také služby osobního bankovníctví, jako jsou kreditní a debetní karty, osobní úvěry, vklady, podílové fondy nebo služby privátního bankovníctví

Hypoteční úvěr (HÚ) určený fyzickým osobám - občanům u této banky má následující vlastnosti:

- doba splatnosti až 40 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 let nebo 15 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- výše úvěru od 200 tis. Kč
- není nutnost účtu u banky

Tabulka č.5: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Klasická hypotéka
Fixace 1 rok	3,99%
Fixace 3 roky	4,14%
Fixace 5 let	4,50%
Fixace 10 let	5,34%
Fixace 15 let	5,72%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,70%, Min. 6 000 Kč max. 25 000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Změna smluvních podmínek	2000 Kč (min.), 10 000 Kč (max.)
Pohyby na účtu	poplatek za čtvrté a další čerpání 500 Kč

Zdroj: www.finance.cz

Komerční banka je jedna z nejvýznamnějších bankovních institucí v České republice. Banka se stará o peníze více než 1,5 milionu klientů na 361 pobočkách a v 623 bankomatech v celé republice.

V prestižní soutěži MasterCard Banka roku získala Komerční banka ocenění Banka roku 2005.

HÚ určený fyzickým osobám – občanům, který poskytuje Komerční banka má následující vlastnosti:

- dobu splatnosti až 5 - 30 let
- pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1 rok až 10 let nebo 15 let
- je poskytován až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- minimální výše úvěru 200 tis. Kč
- expresní zpracování úvěru do 7-mi pracovních dnů
- odhad ceny nemovitosti 3000 - 4000,- Kč
- nutnost účtu u banky

Tabulka č.6: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Klasik
Fixace 1 rok	3,38%
Fixace 3 roky	3,89%
Fixace 5 let	4,16%
Fixace 10 let	4,43%
Fixace 15 let	4,55%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8 % , min. 9 000 Kč, max. 28 000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	238 Kč
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč
Pohyby na účtu	zdarma

Zdroj: www.finance.cz

Česká spořitelna - historie České spořitelny sahá až do roku 1825, kdy byla založena předchůdkyně České spořitelny – Spořitelna česká. Od roku 1992 již společnost pokračovala pod názvem Česká spořitelna. V dnešních dnech má již přes 5,5 milionů klientů. Od roku 2000 se společnost stala členem silné finanční skupiny Erste Bank.

V roce 2006 získala Česká spořitelna titul Banka roku, Hypotéka roku a obhájila ocenění Nejdůvěryhodnější banka roku v soutěži MasterCard Banka roku.

Pro HÚ České spořitelny, který je určený fyzickým osobám – občanům platí:

- doba splatnosti 5 let až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok až 5 let, 10 let, 15 let nebo 20 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti stanovené bankou
- minimální výše úvěru 300 tis. Kč
- odhad ceny nemovitosti 3000 - 5000,- Kč
- není nutnost účtu u banky

Tabulka č.7: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	HYP OHIT
Fixace 1 rok	3,39%
Fixace 3 roky	3,99%
Fixace 5 let	4,19%
Fixace 10 let	4,69%
Fixace 15 let	4,99%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,9 % , min. 9 500 Kč, max 25 000 Kč.
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Změna smluvních podmínek	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000 Kč.
Pohyby na účtu	zdarma

Zdroj: www.finance.cz

Hypoteční banka - banka vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako banka regionálního charakteru s univerzálními službami. Od září 1995 získala oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy a stala se první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice. Od června roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka.

Pro HÚ, který je určený fyzickým osobám - občanům platí:

- doba splatnosti 5 let až 40 let
- pevná úroková sazba stanovena na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- minimální výše úvěru 300 tis. Kč
- zpracování úvěru za 5 dnů
- není nutnost účtu u banky

Tabulka č.8: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr 70
Fixace 1 rok	3,74%
Fixace 3 roky	3,79%
Fixace 5 let	4,35%
Fixace 10 let	5,29%
Fixace 15 let	5,47%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,7% , min. 6000 Kč, max. 25000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč; 220 Kč (se státní podporou)
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma jednou za rok; 100 Kč na žádost klienta
Změna smluvních podmínek	min. 2000 Kč; max. 10 000 Kč
Pohyby na účtu	poplatek za čtvrté a další čerpání 400 Kč

Zdroj: www.finance.cz

Raiffeisenbank - je významným bankovním ústavem, který v České republice nabízí široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. Banka je součástí rakouské finanční skupiny Raiffeisen, která v České republice nabízí produkty a služby rovněž v oblasti stavebního spoření (Raiffeisen stavební spořitelna), pojištění (UNIQA pojišťovna) a leasingu.

V úvěrové oblasti má banka silnou pozici v hypotečním úvěrování, kde patří mezi banky s neširší produktovou nabídkou, poskytuje rovněž spotřebitelské úvěry či kreditní karty.

HÚ určený fyzickým osobám – občanům, který poskytuje Raiffeisenbank má následující vlastnosti:

- doba splatnosti 5 let až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 let nebo 15 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- výše úvěru od 250 tis. Kč do 30 mil. Kč
- není nutnost účtu u banky, ovšem zdarma

Tabulka č.9: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Klasik
Fixace 1 rok	3,60%
Fixace 3 roky	3,90%
Fixace 5 let	4,17%
Fixace 10 let	4,46%
Fixace 15 let	4,67%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8 % , min. 5 000 Kč, max. 29 000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	Zdarma (1x ročně), 250Kč (včetně DPH) na žádost klienta
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč (čerpání, splácení)
Pohyby na účtu	poplatek za páté a další čerpání 400 Kč

Zdroj: www.finance.cz

Živnostenská banka - je jednou z nejstarších finančních institucí v České republice. Byla založena v roce 1868 jako akciová společnost zaměřená na financování malých a středních českých podniků. Byla první bankou v Rakousku-Uhersku s výhradně českým kapitálem.

Živnostenská banka byla první bankou ve střední a východní Evropě privatizovanou vstupem zahraničního kapitálu. Došlo k tomu v rámci programu privatizace v roce 1992.

HÚ , který je určený fyzickým osobám – občanům má následující vlastnosti:

- doba splatnosti 1 rok až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok, 3 roky, 5 let nebo 10 let
- až do výše 80% hodnoty nemovitosti
- minimální výše úvěru 200 tis. Kč
- není nutnost účtu u banky

Tabulka č.10: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr účelový
Fixace 1 rok	3,69%
Fixace 3 roky	3,77%
Fixace 5 let	4,11%
Fixace 10 let	4,95%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	1% ,min. Kč 8.000,-, max. Kč 30.000,-
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	Zdarma (1x ročně), 200Kč na žádost klienta
Změna smluvních podmínek	1 000 Kč
Pohyby na účtu	zdarma

Zdroj: www.finance.cz

eBanka - v říjnu 1997 vznikla Expandia Banka. Hlavním cílem bylo vybudovat silný peněžní ústav, který nabídne klientům široké spektrum služeb komerčního bankovníctví prostřednictvím informačních technologií.

V roce 2001 mění Expandia Banka svůj název na **eBanka, a.s.** V roce 2006 se eBanka stává součástí mezinárodní finanční skupiny Raiffeisen International.

Pro HÚ určený fyzickým osobám - občanům platí:

- doba splatnosti 5 let až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená od 1 roku , max. 7 let
- až do výše 100% obvyklé ceny nemovitosti
- výše úvěru od 300 tis. Kč
- nutnost účtu u banky

Tabulka č.11: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Hypotéka standart
Fixace 1 rok	3,14%
Fixace 3 roky	3,94%
Fixace 5 let	4,24%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,85 %, min 5 000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma, mimořádně 500 Kč
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč
Pohyby na účtu	poplatek za druhé a další čerpání 500 Kč

Zdroj: www.finance.cz

Volksbank CZ a.s. - tato banka úspěšně působí na českém trhu již od roku 1993, kdy byla v Brně otevřena pobočka rakouské bankovní skupiny Volksbank AG. Volksbank je univerzální obchodní banka se širokým spektrem produktů a služeb v oblasti drobného i podnikového bankovníctví. Během svého působení na českém trhu Volksbank získala pevnou pozici v segmentu středních a menších bankovních domů.

Pro HÚ od Volksbank CZ, který je určený fyzickým osobám platí:

- doba splatnosti 1 rok až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok, 3 roky nebo 5 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- výše úvěru od 300 tis.
- standardní zpracování úvěru do 5-ti dnů
- nutnost účtu u banky

Tabulka č.12: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Standardní hypoteční úvěr
Fixace 1 rok	3,44%
Fixace 3 roky	3,90%
Fixace 5 let	4,05%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,75% , Min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Změna smluvních podmínek	Min. 2 000 Kč
Pohyby na účtu	poplatek za čtvrté a další čerpání 600 Kč

Zdroj: www.finance.cz

GE Money - GE byla založena před více než sto lety v roce 1892. U kolébky této společnosti stál geniální vynálezce Thomas Alva Edison. Po celou dobu své existence je GE synonymem kvality a špičkových technologií. Po několik let za sebou získala prestižní ocenění nejobdivovanější společnost světa. GE Money Bank působí v ČR již téměř 10 let a v roce 2005 získala titul Internetová banka roku v hlasování veřejnosti.

HÚ určený fyzickým osobám od GE Money má následující vlastnosti:

- doba splatnosti 5let až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok, 3 roky nebo 5 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- výše úvěru od 300 tis. Kč do 5 mil. Kč
- standardní zpracování úvěru do 5-ti dnů
- nutnost účtu u banky

Tabulka č.13: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Hypotéka
Fixace 1 rok	3,79%
Fixace 3 roky	4,39%
Fixace 5 let	4,59%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,8 % , min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč.
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Změna smluvních podmínek	2 000 Kč
Pohyby na účtu	poplatek za čerpání 500 Kč.

Zdroj: www.finance.cz

Poštovní spořitelna - tato instituce začala fungovat v roce 1991 pod názvem Poštovní banka. Svůj současný název užívá až od roku 1995. V tomto roce přešla pod křídla Investiční a poštovní banky. Po jejím pádu se stala v roce 2000 součástí skupiny ČSOB. Z pohledu bankovního dohledu je Poštovní spořitelna jednou z obchodních značek ČSOB, která využívá pro služby své spořitelny především distribuční síť České pošty.

Poštovní spořitelna nabízí HÚ určený fyzickým osobám s následujícími vlastnostmi:

- doba splatnosti 3 až 30 let
- pevná úroková sazba stanovená na 1 rok, 3 roky nebo 5 let
- až do výše 100% hodnoty nemovitosti
- výše úvěru od 200 tis. Kč
- standardní zpracování úvěru do 5-ti dnů
- nutnost účtu u banky

Tabulka č.14: Poplatky za poskytnutí úvěru a úrokové sazby

Typ hypotečního úvěru	Účelový hypoteční úvěr - HUF 70
Fixace 1 rok	3,89%
Fixace 3 roky	4,64%
Fixace 5 let	4,74%
Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	0,7% , min. 6000 Kč , max. 25000 Kč
Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	150 Kč měsíčně
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	100 Kč
Změna smluvních podmínek	min. 2000 Kč; max. 10 000 Kč
Pohyby na účtu	poplatek za čtvrté a další čerpání 500 Kč

Zdroj: www.finance.cz

6.2 Stavební spořitelny

Stavební spořitelny v České republice vznikly až v roce 1993 (a dále), kdy parlament ČR přijal zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ačkoliv je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo.

V následujících tabulkách si ukážeme některé parametry překlenovacího a řádného úvěru.

Českomoravská stavební spořitelna

Oficiálně zahájila činnost v září 1993. Jednou z priorit bylo ihned od začátku budování obchodní sítě, která by stavební spoření a poradenské služby co nejvíce přiblížila klientům. Dnes se této spořitelně říká „Liška“. V roce 2006 získala Liška dvě ocenění : Nejlepší stavební spořitelna roku 2006 a Nejoblíbenější stavební spořitelna roku 2006

Tabulka č.15: Vlastnosti překlenovacího a řádného úvěru

překlenovací úvěr	
roční úroková sazba	2,7 - 6,5 %
poplatek za poskytnutí	0 – 1 % z úvěru
vedení účtu / rok	290,-Kč
řádný úvěr	
roční úroková sazba	3,7 – 4,8 %
vedení účtu / rok	290,- Kč
min. naspořeno	35 – 40 % cíl.částky
max.výše úvěru	až 65 % cíl.částky
min.měsíční splátka	0,53 – 0,8 % cíl.částky

Zdroj: www.finance.cz

HYPO stavební spořitelna

Tato spořitelna patří ke klíčovým hráčům na českém trhu stavebního spoření od 1. října 1994. K 31. 12. 2006 bylo evidováno 402 399 platných smluv o stavebním spoření. Celkem poskytla stavební spořitelna na nové bydlení úvěry ve výši 3,1 mld.

Tabulka č.16: Vlastnosti překlenovacího a řádného úvěru

překlenovací úvěr	
roční úroková sazba	4,2 - 5,2 %
poplatek za poskytnutí	0,9 % z úvěru
vedení účtu / rok	360,- Kč
řádný úvěr	
roční úroková sazba	3,9 - 4,9 %
vedení účtu / rok	360,- Kč
min. naspořeno	40 % cíl.částky
max.výše úvěru	Dvojnásobek cíl.částky
min.měsíční splátka	1% z úvěru

Zdroj: www.finance.cz

Modrá pyramida stavební spořitelna

Je specializovanou stavební spořitelnou zabývající se výhradně financováním bytových potřeb svých klientů. V soutěži MasterCard Banka roku získala Modrá pyramida již dvakrát nejvyšší ocenění, stala se Stavební spořitelnou roku 2005 a 2006.

Tabulka č.17: Vlastnosti překlenovacího a řádného úvěru

překlenovací úvěr	
roční úroková sazba	Od 3,99 %
poplatek za poskytnutí	1 % z úvěru
vedení účtu / rok	300,-Kč
řádný úvěr	
roční úroková sazba	3 – 5 %
vedení účtu / rok	300,- Kč
min. naspořeno	40 % cíl.částky
max.výše úvěru	Neomezeno
min.měsíční splátka	0,45 – 0,9 % cíl.částky

Zdroj: www.finance.cz

Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna působí na českém trhu už od roku 1993. Tehdy se ale ještě jmenovala AR stavební spořitelna, a.s. V roce 2006 a 2005 byla Raiffeisen stavební spořitelna oceněna druhým místem v soutěži Stavební spořitelna roku.

Tabulka č.18: Vlastnosti překlenovacího a řádného úvěru

překlenovací úvěr	
roční úroková sazba	2,99 - 6,7 %
poplatek za poskytnutí	1 % z úvěru
vedení účtu / rok	300,-Kč
řádný úvěr	
roční úroková sazba	3,5 – 4,9 %
vedení účtu / rok	300,- Kč
min. naspořeno	40 % cíl.částky
max.výše úvěru	60 % cíl.částky
min.měsíční splátka	0,5 – 0,7 % cíl.částky

Zdroj: www.finance.cz

Stavební spořitelna České spořitelny

Tato spořitelna zahájila svou činnost v polovině roku 1994 a zaujala přední pozice na trhu. Dnes se jí neřekne jinak než „Buřinka“ V roce 2003 a 2004 byla Buřinka oceněna druhým místem v soutěži Stavební spořitelna roku.

Tabulka č.19: Vlastnosti překlenovacího a řádného úvěru

překlenovací úvěr	
roční úroková sazba	4,15 - 6,45 %
poplatek za poskytnutí	1 % z úvěru
vedení účtu / rok	285,-Kč
řádný úvěr	
roční úroková sazba	4,75 %
vedení účtu / rok	285,- Kč
min. naspořeno	40 % cíl.částky
max.výše úvěru	60 % cíl.částky
min.měsíční splátka	0,55 – 0,65 % cíl.částky

Zdroj: www.finance.cz

Wüstenrot stavební spořitelna

Wüstenrot stavební spořitelna byla jako český peněžní ústav založena v roce 1993. Jejím heslem je "Každé rodině střechu nad hlavou". V ČR se Wüstenrot stavební spořitelna řadí mezi středně velké stavební spořitelny.

Tabulka č.20: Vlastnosti překlenovacího a řádného úvěru

překlenovací úvěr	
roční úroková sazba	2,5 - 6,6 %
poplatek za poskytnutí	1 % z úvěru
vedení účtu / rok	250,-Kč
řádný úvěr	
roční úroková sazba	3,7 – 4,8 %
vedení účtu / rok	250,- Kč
min. naspořeno	30 – 50 % cíl.částky
max.výše úvěru	50 – 70 % cíl.částky
min.měsíční splátka	0,5 – 0,7 % cíl.částky

Zdroj: www.finance.cz

6.3 Modelový příklad

Cílem modelového příkladu je ukázat si, jak je možné různými způsoby financovat stavbu rodinného domu. Předpokládejme, že se jedná o mladý manželský pár, kdy oba pracují, mají dostatečné příjmy, mají pozemek na který jsou přivedeny inženýrské sítě a hotovost ve výši 600.000,- Kč, kterou použijí na rozjetí stavby. V současné době žijí u rodičů a na vlastní stavbu domu potřebují částku 2.500.000,-Kč. V příkladech uvidíme, kolik manželé budou muset měsíčně splácet při různém typu úvěru a kolik celkově zaplatí za poskytnutí úvěru.

Způsob č.1 – hypoteční úvěr

Budeme předpokládat, že naši manželé splnili všechny podmínky uvedené v kapitole 2.3. pro získání hypotečního úvěru a rozhodli se pro anuitní splácení. Vybrali si Hypoteční úvěr Klasik u Raiffeisenbank banky. Úvěr je poskytnut do výše 100% hodnoty zástavy.

Tabulka č.21: Propoččet hypotečního úvěru ve výši 2.500.000,-Kč

Hypoteční úvěr	
Výše hypotéky	2.500.000,-Kč
Úroková míra	4,5%
Délka fixace	5 let
Doba splatnosti	20 let
Měsíční platba	16.016,-Kč
Celkem zapláceno	3.843.807,-Kč
Úspora na daních	335.952,-Kč
Čistá platba	3.507.855,-Kč

Jak je z tabulky patrné, při délce splatnosti 20let, úrokové míře 4,5% a 5-ti leté fixaci se hypotéka o výši 2.500.000,-Kč přeplatí o 1.007.855,- Kč.

Způsob č.2 – kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění

Zde si ukážeme jak pomocí životního pojištění a prodloužení doby splatnosti můžeme ušetřit. Základní parametry jsou uvedeny výše v záhlaví modelového příkladu. Naši manželé se rozhodli pro Hypoteční úvěr Stabilita Invest. Úvěr je poskytnut do 100% hodnoty zástavy a je kombinovaný se životním pojištěním. Při dožití (po 20-ti letech od podpisu smluvy) získá klient 921.600,-Kč. V případě úmrtí v průběhu pojištění získá klient 150% pojistného tj. 1.382.400,- Kč

Tabulka č.22: Propoččet úvěru ve výši 2.500.000,-Kč v kombinaci s životním pojištěním

Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění		
Výše hypotéky	2.500.000,-Kč	
Úroková míra	4,5%	
Délka fixace	5 let	
Doba splatnosti	30 let	20 let
Měsíční platba	12.790,-Kč	3.200,-Kč
Celkem zaplaceno	3.837.577,-Kč	
Úspora na daních	647.684,-Kč	
Čistá platba	3.109.893,-Kč	

Z tabulky vidíme, že při prodloužení doby splatnosti z 20-ti na 30 let se nám výrazně snížila měsíční splátka. Pokud ovšem k měsíční splátce hypotečního úvěru přičteme měsíční splátku na životní pojištění, dostáváme se na celkovou částku 15.990,- Kč, což je téměř stejná částka jako v předchozím případě. Jak je tedy možné, že při prodloužení doby splatnosti přeplatíme v tomto případě půjčenou částku jen o 609.893,- Kč? Odpověď je zřejmá. Po 20-ti letech naspoříme pomocí životního pojištění 921.600,-Kč. V tuto dobu bude dluh u hypotečního úvěru činit 918.435,-Kč. Vezmeme tedy peníze z životního pojištění a zaplatíme jimi zbytek nesplacené částky hypotéky. Tímto způsobem jsme splatili hypoteční úvěr již po 20-ti letech a ne až po 30-ti letech, jak bylo původně plánováno.

Způsob č.3 – stavební spoření s meziúvěrem

V tomto příkladu, použijeme přibližně stejnou dobu splatnosti (20 let) a měsíční splátku (asi 15.000,-). Děláme to z toho důvodu, abychom mohli jednotlivé způsoby porovnat.

Neboť naši manželé mají 600.000,-Kč vlastní prostředků, zřejmě neměli už další příležitost spořit. Nemají založeno žádné stavební spoření a proto na úvěr ve výši 2.500.000,- Kč si musejí vzít překlenovací úvěr. Podmínky překlenovacího úvěru jsou uvedeny v kapitole 3.6. Stavební spoření Topkredit PLUS s překlenovacím úvěrem uzavřeli u Českomoravské stavební spořitelny.

Tabulka č.23: Propočet úvěru stavebního spoření ve výši 2.500.000,-Kč
v kombinaci s meziúvěrem

Stavební spoření s meziúvěrem		
Výše úvěru	2.500.000,-Kč	
	Meziúvěr	Řádný úvěr
Úroková míra	4,3%	3,7%
Měsíční platba	17.583,-Kč	14.580,-Kč
Doba trvání	108 měsíců	123 měsíců
Celkem zaplaceno	3.692.304,-Kč	
Úspora na daních	342.741,-Kč	
Čistá platba	3.349.563,-	

V tomto případě by naši manželé přeplatili o 849.563,-Kč.

Z uvedených třech způsobů je zřejmé, že finančně nejvýhodněji pro naše manželé vychází hypoteční úvěr s životním pojištěním. Neznamená to ovšem, že pokud si chceme vzít úvěr na částku 2.500.000,-, bude pro nás nejvýhodnější kombinace hypotečního úvěru s životním pojištěním. Jak už jsme si dříve řekli, záleží na mnoha okolnostech, jako např. na výši příjmu, finanční hotovosti, vlastnictví nemovitosti atd.

7. Závěr:

Donedávna převládal (ve) u veřejnosti názor, že hypotéky jsou pouze pro bohaté, a skutečně tomu tak v polovině devadesátých let také bylo. Hypoteční banky teprve vznikaly, konkurence nebyla příliš velká, úroky byly mnohonásobně vyšší a podmínky pro získání úvěru daleko tvrdší než dnes. Od té doby se příznivě změnila legislativní úprava hypotečního úvěrování.

V současné době již na našem trhu funguje tvrdé soutěžení nejen mezi hypotečními bankami navzájem, ale i mezi hypotečními bankami a stavebními spořitelny, což je okolnost pro potenciální zájemce o úvěry velmi příjemná. Úrokové sazby jsou stále nízké a banky se mezi sebou předhánějí, která přiláká více klientů. Nabízejí stále pestřejší paletu produktů, které se snaží zpřístupnit i lidem, pro něž byly hypotéky dříve z nejrůznějších důvodů nedostupné.

Financování vlastního bydlení je velmi složitý a zdlouhavý proces. Není možné jednoznačně říci, zda je lepší hypotéka nebo úvěr ze stavebního spoření. Neexistuje totiž jen jedno kritérium, podle kterého je možné oba produkty rozsoudit. Záleží na kupní ceně nemovitosti, bonitě klienta a jeho úsporách. Rozhodujícím kritériem při výběru vhodné banky i produktu by neměly být jen úrokové sazby. Do celkových nákladů a tedy výhodnosti finančního produktu je třeba započítat i všechny další související poplatky jako například poplatek za sjednání úvěru, poplatky související s úvěrovým účtem, měsíční bankovní poplatky k povinně zřízenému účtu, pojištění úvěru či životní pojistku. V úvahu je třeba brát i sankce za předčasné splacení.

Dalo by se říci, že pokud má klient smlouvu o stavebním spoření a nějaké úspory nebo pokud se jedná o nízký úvěr, doporučuje se spíše stavební spoření. Jinak je vhodnější hypoteční úvěr. Často však výhodně vychází i kombinace hypotečních úvěrů s úvěry ze stavebního spoření, jedná se ale o komplikovanou záležitost. Buď si ohlídáte sami jednotlivé termíny převodů mezi produkty nebo je ohlídá banka za Vás, jste však více omezeni ve svobodě s nakládáním prostředky. Chce to však dobře propočítat.

Kdo nechce počítat a nemá čas běhat z jedné banky do druhé a shánět všechny informace, měl by se obrátit na nezávislého finančního poradce. Nejlépe na takového, který má přehled o celém finančním trhu, zná podmínky všech stavebních spořitel a hypotečních bank a na základě potřeb a možností klienta sestaví optimální plán financování bydlení.

SEZNAM POŽITÉ LITERATURY

- [1] J.Radová, P.Dvořák: *Finanční matematika pro každého*, Praha: GRADA, 2001
- [2] Michael Kroh: *Jak si vzít úvěr*, Praha: GRADA, 1999
- [3] Petr Syrový: *Financování vlastního bydlení*, Praha: GRADA, 2005
- [4] Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření
- [5] Zákon č. č.190/2004 Sb., o dluhopisech
- [6] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- [7] Zákon č. 586/1993 Sb., o daních z příjmu
- [8] Zákon č. 321/2001 Sb., o podmínkách sjednávání spotřeb. úvěru
- [9] Internetové stránky: www.finance.cz
www.fincentrum.cz
www.cmss.cz
www.mmr.cz
www.sfrb.cz
- [10] Informační letáky bank a stavebních spořitelen