

**Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta**

***Modely splácení hypoték -
- srovnání situace v ČR a v zahraničí***

Vedoucí diplomové práce: PhDr. Marek Šulista

Konzultant: doc. RNDr. Václav Nýdl, CSc.

Vypracovala: Bc. Miroslava Novotná

České Budějovice 2007

Prohlašuji, že jsou diplomovou prací na téma: „MODELY SPÁCENÍ HYPOTÉK – srovnání situace v ČR a v zahraničí“ vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a materiálů uvedených v seznamu literatury.

Děkuji touto cestou panu PhDr. Markovi Šulistovi za odborné vedení, cenné rady a pomoc při zpracování mé diplomové práce.

Obsah

1. Úvod	7
2. Hypoteční úvěry	8
2.1 Použití hypotečního úvěru	8
2.2 Charakteristické rysy hypotečních úvěrů.....	8
2.3 Hypoteční zástavní list.....	9
2.4 Hypoteční banky	10
2.5 Úroková sazba a doba fixace	11
2.6 Výše hypotečního úvěru	14
2.7 Zajištění úvěru	15
2.8 Bonita klienta.....	17
2.9 Kombinace hypotéky a životního pojištění	18
2.10 Doložená výše a účel investice do nemovitosti	19
2.11 Výpočet splátky	20
2.12 Modely umořování dluhu.....	21
2.12.1 Metoda klesajícího fondu.....	21
2.12.2 Metoda amortizační	22
2.12.3 Metoda sumační	22
2.13 Stanovení zůstatku dluhu	22
2.14 Poplatky	23
2.15 Nízkoúročené úvěry pro mladé lidi	23
2.16 Státní příspěvek na koupi bytu nebo rodinného domu	25
2.16 Odpočet úroků od základu daně.....	28

3. Česká spořitelna	30
3.1 Hypotéka 100 %.....	30
3.1.1 Charakteristika a popis produktu.....	30
3.1.2 Podklady k posouzení hypotečního úvěru.....	32
3.2 Splátkový kalendář u ČS.....	34
3.2.1 Hypoteční kalkulátor ČS.....	34
3.2.2 Metoda klesajícího fondu.....	37
3.2.3 Metoda amortizační.....	38
3.2.4 Metoda sumační.....	43
4. Komerční banka	49
4.1 Hypotéka Klasik.....	49
4.1.1 Charakteristika a popis produktu.....	50
4.1.2 Podklady pro posouzení.....	52
4.2 Splátkový kalendář u KB.....	54
4.2.1 Hypoteční kalkulátor KB.....	54
4.2.2 Metoda klesajícího fondu.....	56
4.2.3 Metoda amortizační.....	57
4.2.4 Metoda sumační.....	61
5. Kalkulátory u ostatních bank	66
6. VÚB banka, a. s.	67
6.1 Nabídka hypoték.....	67
6.1.1 Flexihypotéka.....	68
6.1.2 Euro flexihypotéka.....	69
6.1.3 Bezúčelová flexihypotéka.....	70
6.2 Cena za poskytnutí hypoték.....	71
7. Wüstenrot	72
7.1 IDEAL Bauspardarlehen.....	72
7.2 Worausdarlehen.....	73

7.3	Zwischenkredit.....	73
7.4	Wüstenrot-Ideal-Darlehen	73
8.	<i>Americká hypotéka.....</i>	75
9.	<i>Závěr.....</i>	76

1. Úvod

Každý z nás se jistě již ocitl v situaci, kdy řešil problém s bydlením. Málo kdo má dostatek vlastních finančních prostředků, aby si mohl postavit dům či koupit byt. V takové chvíli jednou z možností financování je právě hypotéka. Klient si u banky půjčí určitou sumu peněz a pak ji postupem času splácí.

V dnešní době je velké množství bankovních institucí, které nabízejí své produkty v oblasti hypotečního úvěrování. Jak ale zjistit, co bude nejvýhodnější? Jedna z možností je využít služby internetových kalkulátorů, které spočítají po zadání potřebných informací požadované hodnoty. Zájemce si může nastavit dobu splácení, výši úvěru, ale také např. dobu fixace úrokové sazby.

Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala dva peněžní ústavy. Nejprve jsem se seznámila s jejich nabídkou hypotečních úvěrů a podmínkami poskytnutí úvěru. Následovalo využití jejich internetového kalkulátoru. Takto dosažené hodnoty jsem porovnávala s výsledky, které mi vyšly podle třech základních matematických modelů splácení hypoték (metody klesajícího fondu, metody amortizační, metody sumační).

Jednalo se o Českou spořitelnu a Komerční banku. Obě instituce mají v České republice dlouholetou tradici a pevné místo na trhu.

V další části diplomové práce jsem porovnávala nabídky a způsob jejich prezentace se zahraničními bankami. S jednou ze Slovenské republiky a druhou z Německa. Tak mi pomohlo pro lepší porovnání zemí, kde má hypoteční trh už delší tradici, se zeměmi kde se hypoteční nabídka rozvíjí zhruba stejně dlouho jako v České republice.

Podklady a informace pro mou diplomovou práci jsem čerpala z odborné literatury, z informačních materiálů bankovních institucí. Důležitým zdrojem pro mne byl i internet a spolupráce s pracovníky jednotlivých bankovních ústavů.

2. Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry patří k nejstarším druhům bankovního úvěru. Základním charakteristickým rysem hypotečních úvěrů je jejich zajištění zástavním právem na nemovitost, v užším pojetí se k tomu přidává i kritérium účelu použití hypotečních úvěrů, kterým je financování výstavby či pořízení nemovitosti.

Z tohoto pojetí vychází i naše legislativa, která vymezuje hypoteční úvěr dvěma znaky: jde o úvěry poskytované na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení. Z definice hypotečního úvěru tak jednoznačně vyplývá jednak účel použití, jednak i způsob zajištění.

2.1 Použití hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr může být použit zejména na:

- získání vlastního bydlení – koupě a výstavba bytu, rodinného domu, bytového domu nebo stavebního pozemku,
- modernizaci stávajícího domova,
- údržbu nemovitostí,
- vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů (týká se pouze nemovitého majetku),
- splácení dříve poskytnutých úvěrů nebo půjček na investici do nemovitosti,
- realizaci investice do bytových nemovitostí,
- uhrazení členského podílu právnické osobě (např. bytovému družstvu) v případě koupě nebo výstavby nemovitostí.

2.2 Charakteristické rysy hypotečních úvěrů

- Jde zpravidla o úvěry dlouhodobé, doba splatnosti se obvykle pohybuje mezi 5 – 30 lety,
- jsou placeny obvykle pravidelnými konstantními anuitami,

- i když nemusejí být spojeny z hlediska bank s konkrétním druhem refinancování, získávají banky zdroje k jejich poskytování zejména emisí hypotečních zástavních listů
- stát obvykle podporuje hypoteční úvěry, u nás je to formou snížení základu daně u fyzických osob, nebo dotacemi právníckým osobám.

2.3 Hypoteční zástavní list

Hypoteční úvěry patří mezi úvěry dlouhodobé. Pro hypoteční banky tedy představují dlouhodobé pohledávky. Aby se hypoteční banky nedostaly do problémů se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou, je zapotřebí, aby proti nim stály odpovídající dlouhodobé zdroje jejich poskytování. Jeden z nich představují hypoteční zástavní listy.

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisů – dlužních úpisů. Jsou brány jako cenné papíry, které svým prodejem získají vydavateli půjčku od těch, kdo si tento papír koupí. Kupec tím, že si dluhopis koupí, tak poskytne vydavateli dluhopisu úvěr a vydavatel se tímto listem zavazuje, že bude kupci pravidelně vyplácet úrok, a že po uplynutí doby splatnosti mu částku uvedenou v dluhopise zase vrátí.

Hypoteční úvěry jsou aktivní stranou, kdy banka je v pozici věřitele a klient v pozici dlužníka. Hypoteční zástavní listy představují pasivní stranu, kdy se banka nachází v pozici dlužníka a klient v pozici věřitele.

Odlišnosti hypotečních zástavních listů od jiných dluhopisů:

- Hypoteční zástavní listy mohou být vydávány pouze bankami, které k tomu mají zvláštní oprávnění od některého z centrálních orgánů. V České republice má toto oprávnění Česká národní banka se souhlasem Ministerstva financí.
- Jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů, včetně úroků musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Jejich vydávání je tedy vázáno na existenci hypoték (zástavních práv k nemovitostem).
- Zdroje, které hypoteční banky z emise a prodeje hypotečních zástavních listů získávají, jsou ze zákona účelově určeny na poskytování hypotečních úvěrů.

Hypoteční zástavní list je vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován, a to především:

- a) zástavním právem k nemovitostem,
- b) hypotečními úvěry,
- c) kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky,
- d) státním a bankovním dozorem nad jejich vydáváním a obchodováním s nimi.

Každý majitel hypotečního zástavního listu od banky dostává pravidelně vyplácené *úroky*, jejich výše je počítána procentem z nominální, čili jmenovité hodnoty hypotečního zástavního listu. Úroky se nejčastěji stanoví jako pevné po celou dobu splatnosti a jsou v České republice osvobozeny od daně z příjmů.

2.4 Hypoteční banky

Pokud se stavebník rozhodne využít hypoteční úvěr, bude s největší pravděpodobností zjišťovat, které banky hypoteční úvěr poskytují. V současné době poskytuje hypoteční úvěr na území České republiky dvanáct bankovních ústavů, jsou to:

1. Bawag Bank CZ, a. s.
2. Citibank, a. s.
3. Česká spořitelna, a. s.
4. ČSOB, a. s.
5. eBanka, a. s.
6. GE Money Bank, a. s.
7. HVB Bank, a. s.
8. Hypoteční banka, a. s.
9. ING Bank N.V.
10. Komerční banka, a. s.
11. Ober bank AG pobočka ČR
12. Poštovní spořitelna
13. Raiffeisenbank, a. s.
14. Volksbank CZ, a. s.
15. Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka

16. Wüstenrot hypoteční banka
17. Živnostenská banka, a. s.

Žadatel by si měl u jednotlivých bank zjistit zejména:

- účely, na které jsou hypoteční úvěry poskytovány,
- existenci možných *dolních a horních limitů* poskytování jednotlivých druhů hypotečních úvěrů (některé banky neposkytují hypoteční úvěry pod určitou výši, může však existovat i horní limit, který banka nechce překročit),
- požadavky na *minimální výši platební schopnosti*,
- *základní obchodní podmínky* (úrokové sazby, maximální doby splatnosti, poplatky za vyřízení žádosti o úvěr, poplatky za vedení účtu a správu úvěru).

2.5 Úroková sazba a doba fixace

Úroková sazba z hypotečních úvěrů je primárně odvozena od ceny zdrojů, které banka používá k jejich refinancování. Při refinancování prostřednictvím hypotečních zástavních listů je to tedy úroková sazba vyplácená z těchto dluhopisů.

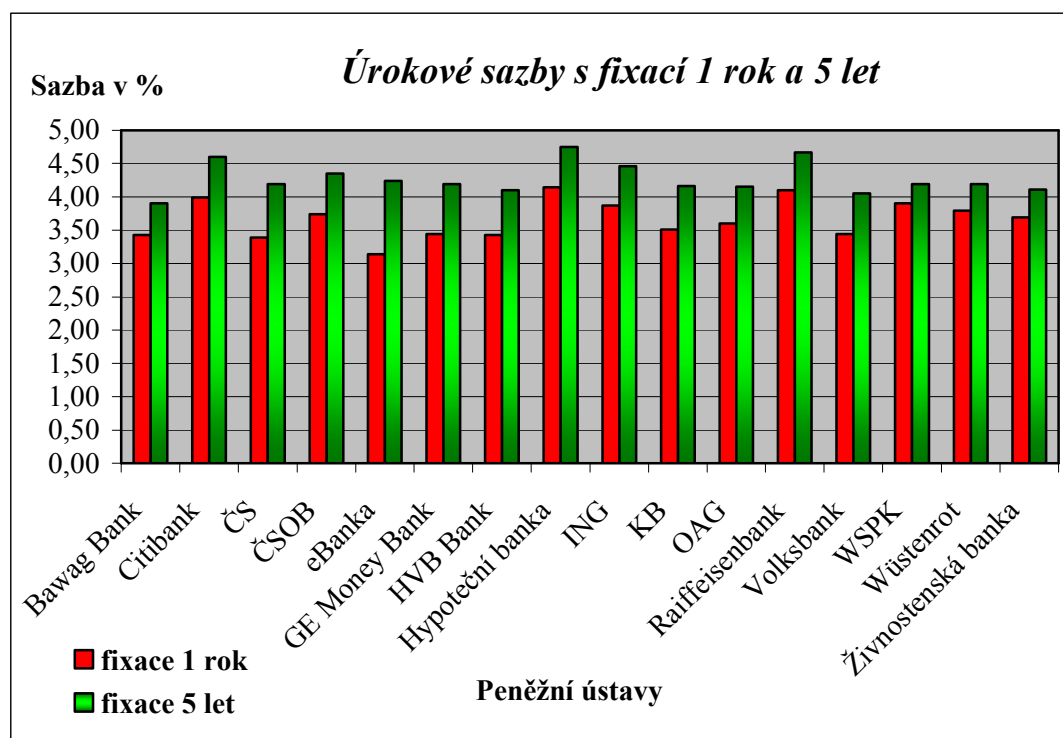
Úroková sazba může být stanovena jako:

- *pevná* – sazba po celou dobu splatnosti je stejná,
- *pohyblivá* – sazba je závislá na vývoji tržních úrokových sazeb,
- *kombinace* – to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.

Přehled minimálních úrokových sazeb u jednotlivých finančních ústavů při fixaci na jeden rok a na pět let je v tabulce číslo 1. Údaje jsou platné k 25. březnu 2007.

Peněžní ústav	Minimální úroková sazba (v %)	
	fixace 1 rok	fixace 5 let
Bawag Bank CZ, a. s.	3,43	3,90
Citibank, a. s.	3,99	4,60
Česká spořitelna, a. s.	3,39	4,19
ČSOB, a. s.	3,74	4,35
eBanka, a. s.	3,14	4,24
GE Money Bank, a. s.	3,44	4,19
HVB Bank, a. s.	3,43	4,10
Hypoteční banka, a. s.	4,14	4,75
ING Bank N.V.	3,87	4,46
Komerční banka, a. s.	3,51	4,16
Oberbank AG pobočka ČR	3,60	4,15
Poštovní spořitelna	individuální	individuální
Raiffeisenbank, a. s.	4,10	4,67
Volksbank CZ, a. s.	3,44	4,05
Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka	3,90	4,19
Wüstenrot hypoteční banka	3,79	4,19
Živnostenská banka, a. s.	3,69	4,11

Tab. č. 1: Minimální úrokové sazby k 25. 3. 2007



Graf č. 1: Úrokové sazby s fixací 1 rok a 5 let

Doba fixace udává období, kdy je úroková sazba z hypotečního úvěru stanovena jako pevná. Každá hypoteční banka má ve své nabídce dobu pěti let. Vedle toho je možné u řady bankovních domů zvolit jen jeden rok, tři roky, ale i více než pětileté období. Výběr nejvýhodnější varianty závisí na aktuální situaci na trhu a předpokládaném dalším vývoji úrokových sazeb. Volbou této doby si klient nezafixuje jen úrokovou sazbu, ale také výši státní podpory. Po uplynutí doby fixace je dlužník postaven před stejnou volbu další lhůty, kdy jsou úrokové sazby již jiné.

Obecně se doporučuje výběr co nejdélejší fixace v případě, kdy se očekává budoucí nárůst úrokových sazeb. U delší doby fixace však banky obvykle nabízejí již o něco vyšší sazby oproti krátkým fixacím.

<i>Peněžní ústav</i>	<i>Doba fixace</i>
Bawag Bank CZ, a. s.	1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20
Citibank, a. s.	1, 3, 5, 10, 15
Česká spořitelna, a. s.	1, 2, 3, 4, 5, 10, 15,
ČSOB, a. s.	1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30
eBanka, a. s.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
GE Money Bank, a. s.	1, 3, 5
HVB Bank, a. s.	1 - 15
Hypoteční banka, a. s.	1, 3, 5, 10, 15
ING Bank N.V.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 15
Komerční banka, a. s.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15
Oberbank AG pobočka ČR	1 - 10
Poštovní spořitelna	1, 3, 5
Raiffeisenbank, a. s.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 15
Volksbank CZ, a. s.	1, 3, 5 + možné individuální
Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka	možné individuální
Wüstenrot hypoteční banka	1, 3, 5, 10
Živnostenská banka, a. s.	1, 3, 5, 10

Tab. č. 2: Doba fixace

Předčasné splacení úvěru umožňují všechny finanční ústavy. Ale způsoby jsou různé stejně jako sankce za ně.

- a) zdarma pouze v období změny fixace úrokové sazby,
- b) minimální stanovenou částkou,

- c) procento z výše mimořádné splátky za každý započatý rok, který schází do konce platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky,
- d) jednou procentní částkou v první polovině doby před ukončením fixace úrokové sazby a v druhé polovině doby jinou procentní částkou.

2.6 Výše hypotečního úvěru

Výše úvěru je omezena hodnotou zastavených nemovitostí a schopností klienta úvěru splácet. Dále mají jednotlivé banky stanovenou minimální výši poskytovaného úvěru.

<i>Peněžní ústav</i>	<i>Výše úvěru</i>	
	<i>minimum (v Kč)</i>	<i>maximum (% z ceny investice)</i>
Bawag Bank CZ, a. s.	250 000,00	90,00%
Citibank, a. s.	300 000,00	100,00%
Česká spořitelna, a. s.	300 000,00	90,00%
ČSOB, a. s.	200 000,00	100,00%
eBanka, a. s.	300 000,00	100,00%
GE Money Bank, a. s.	300 000,00	85,00%
HVB Bank, a. s.	400 000,00	100,00%
Hypoteční banka, a. s.	300 000,00	100,00%
ING Bank N.V.	250 000,00	100,00%
Komerční banka, a. s.	200 000,00	70,00%
Oberbank AG pobočka ČR	100 000,00	100,00%
Poštovní spořitelna	300 000,00	100,00%
Raiffeisenbank, a. s.	250 000,00	100,00%
Volksbank CZ, a. s.	300 000,00	100,00%
Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka	100 000,00	100,00%
Wüstenrot hypoteční banka	300 000,00	90,00%
Živnostenská banka, a. s.	200 000,00	100,00%

Tab. č. 3: Výše úvěru

2.7 Zajištění úvěru

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti.

Odhad ceny nemovitosti

Odhad ceny nemovitosti provádí peněžní ústav svými specialisty, nebo ho zadává u nezávislého znalce, který pro banku vykonává tyto práce na základě zpravidla smluvního vztahu.

Při odhadech se používají různé metody, např.:

- indexy stavebních nákladů
- indexy ceny nemovitosti.

Uvedené indexy jsou zpravidla formou přehledných tabulek obecně pro různé účely nebo si banky provádějí odhad podle vlastních podkladů.

Výsledkem tohoto ocenění je tzv. cena stavební. Podpůrně se při tomto způsobu výpočtu používá někdy metod srážek a přírážek, pomáhající zohlednit různou vybavenost nemovitosti (nadprůměrnou, podprůměrnou), jíž se upřednostňuje cena nemovitosti.

Vedle hodnoty stavební se stanoví tzv. cena výnosová kapitalizací výnosu nemovitosti platnou úrokovou sazbou. Při prokazování výnosů se přihlíží k jejich pravděpodobnosti, tj. bere se zřetel na bonitu pozemku, cenu a poptávku po uvedených plodinách apod.

Ze stavební a výnosové ceny se odvodí tzv. pravá cena (definitivní, půjčková) a určitý podíl této cena, např. 60 – 80 % tvoří tzv. pupilární nebo sirotčí jistotu, na kterou banka poskytne požadovaný úvěr.

V naší praxi se nemovitost oceňuje obvyklou cenou. Tato cena zohledňuje jak výše uvedené činitele, tak i vliv místních a časových podmínek.

Zastavení nemovitosti

V zásadě je možné uvažovat se dvěma variantami:

- a) máme k dispozici jako záruku jen tu nemovitost, kterou si chceme pořídit,
- b) máme k dispozici ještě jiné nemovitosti, které můžeme dát do zástavy.

V obou případech se zástava musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zákonem o dluhopisech je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí min. na 143%. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší. Jestliže klient disponuje ještě dalšími nemovitostmi, které může dát do zástavy, lze úvěrem zaplatit celých 100 % investičního záměru (jak udává tabulka č. 3) .

Na nemovitost, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

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, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143%, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a plnění 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).

V případě zástavy se postup úvěru prodlužuje, protože je třeba sepsat zástavní smlouvu a nechat je registrovat na katastru nemovitostí. Nejprve je zpracován odhad nemovitosti a provedena kontrola, zda je nemovitost pro zástavu vhodná. Dále klient podepíše s bankou smlouvu o úvěru, kde je jednou z podmínek čerpání úvěru zřízení zástavního práva ve prospěch instituce, která půjčuje finanční prostředky. Zástavní smlouvy podepsané klientem se spolu s návrhem na vklad zástavního práva doručí na katastr nemovitostí. Teprve poté, co je zástavní právo ve prospěch finanční instituce zapsáno na výpisu z katastru nemovitosti, je možno uvolnit finanční prostředky na realizaci investičního záměru.

2.8 Bonita klienta

Banka nám půjčí peníze a očekává, že je budeme pravidelně měsíčně splácet. K tomu musíme mít nějaké zdroje, které chce banka znát, aby rozhodla, jestli jsou dostatečné. Proto požaduje, aby tyto zdroje byly pravidelně dosažitelné a aby trvaly po celou dobu splácení úvěru. Většinou se jedná o pravidelný příjem ze zaměstnání nebo z podnikání. Banka se zajímá, jestli jich bylo pravidelně dosahováno v minulosti, protože pak se dá předpokládat jejich dosahování i v budoucnu. Banka se také rozhoduje podle věku klienta a požaduje, aby úvěr byl splácen ještě v jeho produktivním věku, protože v důchodu by již neměl dostatečné příjmy na jeho splácení.

Bonita klienta se většinou počítá z jeho příjmu sníženého o všechny pravidelné měsíční závazky a měsíční splátky. Částka, která zbude, musí stačit na obživu klienta a jeho rodiny. Jestli je částka dostatečná se poměruje životním minimem.

Některé hypoteční banky mají trochu jiný přístup. Od příjmů klienta odečtou životní minimum a musí mu zůstat částka na splácení úvěrů plus určitá suma, která je dána procentem ze splátky.

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o hypoteční úvěr nepodnikatelský mohou vůči bance vystupovat:

- *žadatel* (tj. osoba, která iniciuje žádost o úvěr, je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti). Žadatel může být občanem České republiky nebo i jiného státu. V tom případě musí mít povolení k trvalému (nebo dlouhodobému) pobytu. Svou totožnost a plnoletost musí prokázat občanským průkazem, cestovním diplomatickým průkazem apod.

- *spolužadatelé* (tj. osoby, které jsou na realizaci investice do nemovitosti nějakým způsobem zainteresovány, např. osoby spřízněné s žadatelem příbuzensky nebo osoby propojené s žadatelem majetkově),
- *ručitel* (tj. fyzická nebo právnická osoba, která se za úvěr zaváže.)

2.9 Kombinace hypotéky a životního pojištění

Jednou z možností jak také splácet hypotéku je i varianta kombinace s životním pojištěním.

Princip je na první pohled jednoduchý. Kromě hypotéky si klient založí i životní pojištění, kam spoří peníze. V průběhu splácení hypotéky pak bance splácí jen úroky a nesplácí tedy jistinu. V životním pojištění se peníze průběžně zhodnocují a na konci splatnosti hypotéky je tato pomocí naspořených a zhodnocených prostředků splacena. Banky v současnosti nabízejí především kombinaci hypotéky s kapitálovým životním pojištěním, ale lze se už na trhu setkat i s kombinací s investičním životním pojištěním.

Výhody kombinace:

- Klient je po celou dobu splácení hypotéky pojištěn
- Větší daňová úspora – výše hypotéky se postupně nesnižuje a tudíž na úrocích zaplatí klient bance více a více si i může odečíst na daních. Navíc při splnění podmínek si klient může od základu daně odečíst i zaplacené pojistné.
- Při vysokých výnosech klient po skončení splácení hypotéky dostane od pojišťovny peníze navíc.
- U některých bank je hypoteční úvěr úročen nižší úrokovou sazbou, pokud má klient životní pojištění

Nevýhody kombinace:

- Větší finanční zatížení rozpočtu domácnosti – po dobu splácení hypotéky platí klient jednak úroky bance a také měsíční příspěvky na životní pojištění. Díky tomu je celková měsíční splátka často vyšší než u anuitního splácení hypotéky.

- K pojištění po dobu splácení lze využít i rizikové životní pojištění – výhoda, že je klient po celou dobu splácení pojištěn, k tomu lze však využít i podstatně levnější rizikové životní pojištění.
- Výnosy u kapitálového životního pojištění jsou v současnosti jen na úrovni 3 až 4 %, u investičního životního pojištění lze dosáhnout i podstatně vyššího zhodnocení, ovšem samozřejmě i s vyšší mírou rizika.

Je kombinace životního pojištění výhodná či ne?

Na tuto otázku neexistuje jednoduchá odpověď, vždy totiž záleží na konkrétních podmínkách jako je výše příjmu klienta, výše a doba splatnost hypotéky či výše zhodnocení a typ životního pojištění. Nicméně obecně lze říci, že se za současných výnosů, kterých kapitálové životní pojištění dosahuje (3 až 4 % p.a.) je jeho kombinace s hypotékou nevýhodná.

Jiná je situace u investičního životního pojištění, které dosahuje zhodnocení vyššího. U této kombinace je ovšem i vyšší míra rizika, protože u investičního životního pojištění zpravidla nebývá na rozdíl od kapitálového garantováno minimální zhodnocení. Tento produkt u nás v současné době nabízejí dvě banky – Volksbank a především Raiffeisenbank.

2.10 Doložená výše a účel investice do nemovitosti

Při žádosti o hypoteční úvěr musí žadatel vedle účelu prokázat i výši zamýšlené investice do nemovitosti. Při koupi ji prokazuje kupní smlouvou, při výstavbě rozpočtem atd.

Doložená výše investičního záměru se v praxi nemusí shodovat s obvyklou cenou nemovitosti, která může být dána do zástavy. V praxi se při pořízení nemovitosti výstavbou objevují zejména tyto případy:

- a) prokazatelné náklady na pořízení nemovitosti výstavbou jsou nižší než cena obvyklá → hypoteční úvěr může být poskytnut až do výše prokazatelných nákladů na výstavbu, pokud náklady nepřekročí 70 % ceny obvyklé,

- b) prokazatelné náklady na pořízení nemovitosti výstavbou jsou vyšší než cena obvyklá → hypoteční banka nemůže poskytnout vyšší úvěr než do 70 % ceny obvyklé, zbytek je nutné financovat z jiných zdrojů.

2.11 Výpočet splátky

Podle Otakara Macháčka (2001) hypotékou rozumíme výpůjčku peněžní částky k zakoupení domu či jiné nemovitosti, kdy tato nemovitost slouží též jako záruka; jindy bankovní smlouvu o takové půjčce. Splácení hypoték se děje zpravidla měsíčními splátkami, zatím co úročení složenými úroky má frekvenci nižší (půlroční, roční). Proces splácení hypoték má tedy charakter obecných opakovaných plateb. Pro porovnání výhodnosti hypoték je třeba znát **celkový úrokový výnos**.

Pro výpočet celkového úrokového výnosu musíme znát:

- výši úvěru **PV**
 - úrokovou míru **i**
 - frekvence úročení **f**
 - frekvence splácení **F**
 - podíl úrokové míry v určitém období **v**
- $$v = (i / 100) / f$$
- počet plateb **n**
 - měsíční fiktivní splátka **K**

$$K = \frac{PV}{\frac{1 - (1 + v)^{-n}}{v}}$$

Celkem splátky po n době splatnosti = $K * (n * F)$

Celkový úrokový výnos = *Celkem splátky* – PV

2.12 Modely umořování dluhu

Nyní si všimneme různých metod spláčení úročených dluhů (půjček), kde se využívá opakovaných plateb. Nejčastěji se setkáváme s **umořováním** dluhu opakovanými platbami stejné částky. Každá platba splácí vedle **úroků** ze zůstatku dluhu také část dluhu samotného (**úmor dluhu**). Zůstatek dluhu se postupně zmenšuje, čímž klesá i úrok.

Je-li dluh umořován stejnými částkami ve stejných intervalech, můžeme dluh chápat jako diskontovanou hodnotu objemu opakovaných plateb, a k výpočtu částky plateb (**splátky**) použít dosud uvedený postup. Běžná praxe zaokrouhluje splátku na nejbližší pětihaléř, desetihaléř, případně celou korunu, což se projeví ve snížené částce závěrečné splátky.

Při umořování dluhu opakovanými platbami ve stejných intervalech je třeba umět rozlišit kolik z každé splátky připadá na úroky a kolik na spláčení dluhu (úmor). K tomu účelu lze postupovat podle následujících metod. Také je možné sestavit **umořovací plán**.

2.12.1 Metoda klesajícího fondu

Vždy se splatí věřiteli úrok za uplynulý interval z celé částky, zatímco konstantní vklad se zaplatí do klesajícího fondu vedeného s úrokovou mírou na jedno období – v něm se naspoří celá částka a tu dostane věřitel až na konec.

$$\text{splátka} = \text{úrok} + \text{vklad} = PV * v + \frac{PV}{s_n | v}$$

n.....celkový počet plateb

i.....úroková míra

v.....podíl úrokové míry

s_n | i.....střadatel polhůtný

$$s_n | v = \frac{(1 + v)^n - 1}{v}$$

2.12.2 Metoda amortizační

Vždy se splatí věřiteli částka periodické platby K odpovídající polhůtnému modelu vyplácení důchodu PV , tj.

$$\text{splátka } K = \frac{PV}{a_n |v} \qquad K_q = \text{úrok}_q + \text{úmor}_q$$

$$\text{úrok}_q = v * K_q * a_{n-q+1} |v \qquad \text{úmor}_q = K_q * (1+v)^{q-n-1}$$

2.12.3 Metoda sumační

Modifikujeme „metodu amortizační“ tak, že velikost K splátky se ponechá, ale celková suma úroků C určená v předcházejícím modelu se přerozdělí v klesajícím poměru $n:(n-1):\dots:2:1$. Úrok zahrnutý do q -té splátky je pak roven

$$\text{úrok}_q = (n+1-q) * C * \frac{2}{n * (n+1)}$$

2.13 Stanovení zůstatku dluhu

V některých případech je třeba určit zůstatek dluhu (pohledávky) k určitému datu: rozhodne-li se dlužník splatit zůstatek najednou. Rozhodne-li se věřitel svoji pohledávku prodat apod. Je možno k tomu účelu použít techniku umořovacího plánu, ale při větším počtu splátek je to zdouhavé. Označme nesplacený zůstatek po tom, co byla složena q -tá splátka, jako Z .

a) Retrospektivní postup

Vychází z dosavadního vývoje splácení dluhu, zůstatek dluhu je stanoven jako rozdíl mezi současnou hodnotou dluhu a souhrnnou hodnotou dosavadních splátek.

b) Perspektivní postup

Uvažuje výhled splácení dluhu v budoucnosti. Zůstatek dluhu Z koncem g -tého intervalu plateb je stanoven jako diskontovaná hodnota zbývajících $(k-q)$ splátek.

2.14 Poplatky

Mimo placení samostatných splátek účtuje banka klientovi také poplatky:

- za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr; jedná se obvykle o procento z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou; poplatek je nevratný, proto banky nabízejí předběžnou konzultaci
- měsíční poplatek za vedení úvěru (obvykle padesát až dvě stě korun za měsíc; více zaplatí zájemci o státní podporu)
- případný poplatek za změnu podmínek
- pojištění nemovitosti

2.15 Nízkoúročené úvěry pro mladé lidi

Dne 1.12.2004 vláda schválila Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., na základě kterého bude Státní fond rozvoje bydlení poskytovat mladým lidem nízkoúročené úvěry na pořízení bydlení.

Státní fond rozvoje bydlení poskytne úvěr mladým lidem:

a) žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr

b) samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně.

Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů. Proto požaduje některou z forem zajištění splácení úvěru, nejčastěji formou závazku ručitele. S žadatelem

může však být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění. Zajištění zástavou na nemovitosti zpravidla ponechává hypoteční bance, aby nebránil složit potřebnou finanční částku z více zdrojů.

Na žádost příjemce úvěru 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. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let.

Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušeni splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušeni splácení.

Úvěr je možno využít k financování:

- a) výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů,
- b) výstavby bytu v rodinném domě,
- c) výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení,
- d) koupě bytu,
- e) koupě rodinného domu s jedním bytem,
- f) úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována. V případě, že byt je pořizován výstavbou nebo koupí, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 000,-- Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené).

Úvěr nelze poskytnout:

- a) je-li žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu,
- b) téže osobě opakovaně,
- c) na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr Státním fondem rozvoje bydlení již poskytnut.

2.16 Státní příspěvek na koupi bytu nebo rodinného domu

Příspěvek k hypotečnímu úvěru podle Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., v platném znění je poskytován jako podpora ke splátce hypotečního úvěru poskytnutého výhradně a pouze jen fyzickým osobám mladším 36 let (dále jen „státní příspěvek“).

Podmínky pro fyzické osoby

Fyzické osoby musí splňovat zejména tyto podmínky:

- žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let,
- žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, který byl zakoupen s pomocí úvěru, k němuž jsou žádány příspěvky podle tohoto nařízení,
- k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly nejméně 2 roky:
 - od nabytí vlastnictví k rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem,
 - od nabytí vlastnictví k budově, ve které se byt nachází, prvním vlastníkem, pokud se nejedná o byt podle bodu následujícího bodu,
 - ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o byt, který vznikl změnou dokončené stavby,

- ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví vystavěný na základě smlouvy o výstavbě,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem jsou na území České republiky.

Účel poskytnutí

- úvěr na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem,
- nebo na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem včetně pozemků nebo jejich odpovídajících částí, které jsou kupovány společně s bytem nebo rodinným domem s jedním bytem a na koupi movitých a nemovitých věcí, které se na těchto pozemcích nacházejí (dále jen "byt nebo rodinný dům s jedním bytem").

Výše příspěvku

Výše příspěvku je dána úhrnem měsíčně vyplácených částek příspěvku na částečnou úhradu měsíčních splátek hypotečního úvěru (dále jen "měsíční částky příspěvku"). Výše měsíčních částek příspěvku se stanoví v závislosti na výši měsíční splátky hypotečního úvěru v době rozhodnutí o poskytnutí příspěvku a v závislosti na době, po níž budou měsíční částky příspěvku vypláceny.

V prvním roce po rozhodnutí o poskytnutí příspěvku může výše měsíční částky příspěvku odpovídat maximálně jedné třetině měsíční splátky hypotečního úvěru. Měsíční splátkou hypotečního úvěru se rozumí konstantní měsíční splátka jistiny (úmor) a úroku rozložená na dobu splácení úvěru při úrokové sazbě, kterou banka sjednala ve smlouvě o hypotečním úvěru, snížené o tři procentní body ročně.

V každém dalším roce bude výše měsíčních částek příspěvku vždy pro příslušný rok, počítaný od rozhodnutí o poskytnutí příspěvku, snížena o konstantní částku tak, aby po uplynutí doby byla rovna nule.

Za poskytnutí příspěvku platí jeho příjemce úhradu po dobu vyplácení měsíčních částek příspěvku a splácení příspěvku. Výše úhrady činí ročně 2,5 % ze sjednané částky příspěvku. Splácení úhrady lze odložit až do období splácení příspěvku.

Měsíční částky příspěvku lze vyplácet po dobu končící současně se skončením první poloviny doby splatnosti hypotečního úvěru, nejdéle však po dobu deseti let od rozhodnutí o poskytnutí příspěvku.

Bezprostředně po skončení vyplácení měsíčních částek příspěvku je občan povinen započít se splácením příspěvku a úhrady za poskytnutí příspěvku v pravidelných měsíčních splátkách. Výše splátek se bude vždy pro příslušný rok počítaný od skončení vyplácení měsíčních částek příspěvku rovnoměrně zvyšovat tak, aby poskytnutý příspěvek a úhrada za poskytnutí příspěvku byly plně splaceny nejdéle za stejnou dobu, po jakou byly vypláceny měsíční částky příspěvku.

V případě nedočerpání hypotečního úvěru o více než 20 % jeho původně sjednané výše snižuje se výše příspěvku poměrně v závislosti na skutečně čerpaném hypotečním úvěru.

Kontrolu dodržování podmínek stanovených tímto nařízením provádějí územní finanční orgány.

Ostatní podmínky

- písemnou žádost o poskytnutí příspěvků (dále jen "žádost") předkládá žadatel hypoteční bance nejdříve v den uzavření smlouvy o úvěru a nejpozději v den započítání čerpání úvěru, k němuž jsou příspěvky požadovány,
- žádost musí obsahovat jméno a příjmení žadatele, jeho trvalý pobyt, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum jeho narození, žadatel musí současně doložit, že jsou splněny podmínky uvedené v části „Komu je státní příspěvek poskytován“
- s žadatelem, který předloží doklad o provedení vkladu vlastnického práva k bytu nebo rodinnému domu s jedním bytem do katastru nemovitostí, uzavře hypoteční banka smlouvu o poskytování příspěvků podle tohoto nařízení vlády,
- příspěvky se poskytují příjemci nebo nabyvateli k úvěru nebo jeho části určeným na koupi bytu nejvýše do částky 800 tis. Kč, nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do částky 1,5 mil. Kč, přesahuje-li úvěr nebo jeho část určená na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem částky uvedené ve větě první, příspěvky se na část úvěru přesahující tyto částky neposkytnou,
- příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let,

- příspěvek se poskytuje ke splátce úvěru stanovené ve smlouvě o úvěru, příspěvek za uplynulý měsíc se převádí příjemci nebo nabyvateli na jím určený účet do konce následujícího měsíce.

2.16 Odpočet úroků od základu daně

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, uvádí v § 15, že od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky anebo zahraniční bankou v souvislosti s úvěrem ze staveného spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu a změnu stavby domu nebo bytu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu. Bytovými potřebami se rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo změna stavby,
- b) koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba v písmenu a) s využitím úvěru na financování bytových potřeb, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupě pozemku.
- c) koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatně výdělečné činnosti anebo k pronájmu, lze odečtení úroků po dobu užívání uplatnit pouze v poměrné výši.

V případě, že účastníky smlouvy o úvěr na financování bytové potřeby je více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem. V roce nabytí vlastnictví stačí, jestliže předmět bytové potřeby poplatník vlastnil ke konci zdaňovacího období. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

3. Česká spořitelna



Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala Českou spořitelnu. Jedná se totiž o jednu z největších peněžních institucí v naší zemi. V minulém roce financovala privátní hypotéky v objemu 35,7 mld. Kč, což v meziročním nárůstu činí 44 %. Počet privátních hypoték činil v roce 2006 celkem 23 114 ks, meziročně tak vzrostl o 33 %.

3.1 Hypotéka České spořitelny

Česká spořitelna nabízí osm druhů hypotečních úvěrů:

- Novomanželská hypotéka
- Hypotéka 100 %
- Hypotéka Družstevní byt
- Hypotéka Podnikatel
- Hypotéka Student +
- Hypotéka Pronájem
- Hypotéka Investor

Liší se mezi sebou např. dobou fixace nebo úrokovou sazbou. Každý z produktů se snaží přizpůsobit různé skupině občanů, uspokojit jejich individuální potřeby a tím získat klienty pro banku. Já jsem si vybrala Hypotéku 100 %.

3.1.1 Charakteristika a popis produktu

Hypotéka 100 % je dlouhodobý účelový úvěr k financování investic do nemovitostí určený fyzickým osobám a to:

- na koupi nemovitosti (např. pozemku, rodinného domu, bytu včetně příslušenství – garáž, sklep apod.)
- na koupi objektu pro individuální rekreaci
- na koupi podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků

- na financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti (stavba, rekonstrukce, nástavba, přístavba)
- a také na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.)
- na splacení dříve poskytnutých úvěrů na nemovitosti, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých ČS
- oddlužení nemovitosti – splacení jiných závazků, kdy na nemovitosti vážne zástavní právo
- refinancování předchozích investic do nemovitosti
- předplacení nájemného
- odstupné za uvolnění bytu či domu

Doba splatnosti dosahuje až 30 let. Česká spořitelna poskytuje pevnou úrokovou sazbu na 1, 2, 3, 4, 5, 10 nebo 15 let.

Splácí se formou pevných pravidelných měsíčních částek. Úvěr může dosáhnout až do výše 100 % hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Hypotéka je zajištěna smluvním zástavním právem k předmětné nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch ČS.

<i>Doba fixace</i>	<i>Úroková sazba (v %)</i>
1 rok	3,79
2 roky	4,29
3 roky	4,39
4 roky	4,49
5 let	4,59
10 let	5,19
15 let	5,39

Tab. č. 4: Úrokové sazby ČS k 25. 3. 2007

Čerpání probíhá jednorázově nebo postupně dle potřeb klienta. Je podmíněno investicí do nemovitosti (např. kupní cena nemovitosti, rozpočtové náklady stavby), včetně prokazatelných nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti (poplatky za investici, bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.)

Po dobu čerpání se platí úroky z vyčerpané částky úvěru. Banka si neúčtuje žádné sankce, pokud se úvěr nedočerpá celý. Výši čerpání si klient určuje sám. A jako bonus Česká spořitelna nabízí pomoc při komunikaci s katastrem nemovitostí.

3.1.2 Podklady k posouzení hypotečního úvěru

a) doklady o příjmech – občan s příjmy ze závislé činnosti

- Originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů za poslední 3 měsíce nebo originál pracovní smlouvy, pokud je celý příjem poukazován na účet u ČS, pokud ne – ještě poslední 3 výplatní pásky.
- Při souběhu příjmů Přiznání k dani z příjmů za poslední rok, vč. příloh – kopie potvrzená razítkem FÚ a doklad o zaplacení daně (pouze v případě nedostatečného příjmu ze závislé činnosti).

b) doklady o příjmech – osoba samostatně výdělečně činná

- Popis a základní charakteristika podnikatelské aktivity (historie, jednotlivé aktivity a jejich podíl na tržbách, počet zaměstnanců, podíl na trhu apod.).
- Přiznání k dani z příjmů za poslední 2 ukončená zdaňovací období, vč. příloh, kopie potvrzená razítkem FÚ.
- Doklady o zaplacení daně.
- Čestné prohlášení o stavu závazků klienta vůči finančnímu úřadu, správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně.
- Informace o aktuální úvěrové a jiné splátkové angažovanosti (typ, splatnost, výše splátek, zajištění).

c) Ostatní

- Doklad totožnosti.

- Smlouva o zúžení/rozšíření společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo rozhodnutí soudu o tomtéž.

d) Podklady k zastavované nemovitosti

- Ocenění nemovitosti – klient obdrží Kontaktní list od banky.
- Nabývací titul k nemovitosti – není požadováno u koupě z developerských projektů nebo tam, kde nabytí nastalo z rozhodnutí státních orgánů.
- Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelným rizikům – termín předložení je individuální dle povahy obchodu – ČS nabízí sjednání nového pojištění.
- Snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán – pouze u výstavby nových rodinných domů.

e) Podklady pro financování nemovitosti – koupě, výstavba, rekonstrukce nemovitosti, pořízení nemovitosti určené k pronájmu (příjem klienta z pronájmu)

- Návrh smlouvy/smlouva o smlouvě budoucí kupní/kupní smlouva.
- Stavební povolení s nabytím právní moci nebo ohlášení stavebních prací – možno předložit až před čerpáním.
- Smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby.
- Položkový rozpočet a harmonogram prací.
- Doklady o úhradě prací a materiálu.
- Soupis prací prováděných svépomocí včetně jejich ocenění (ČS nabízí provedení znalecm).
- Nájemní smlouvy (budoucí nájemní smlouvy).
- Propoččet ročních výnosů a nákladů souvisejících s pořizovanou nemovitostí.

3.2 Splátkový kalendář u ČS

Česká spořitelna nabízí na svých internetových stránkách tzv. hypoteční kalkulačtor. Zde si může každý individuálně vyzkoušet kolik bude měsíčně splácet. Jediné co musí, je zadat následující informace:

- Investice do nové nebo starší nemovitosti
- Druh nemovitosti (byt, rodinný dům s 1 bytem včetně pozemku, jiný účel)
- Účel nemovitosti (koupě nebo jiný účel)
- Věk klienta
- Výše investice
- Výše vlastních prostředků
- Doba splatnosti
- Délka fixace úrokové sazby
- Průměrný hrubý měsíční příjem

3.2.1 Hypoteční kalkulačtor ČS

Odkaz na hypoteční kalkulačtor se nachází většinou v postraních nabídkách. Po kliknutí na něj, se zobrazí prázdný formulář na vyplnění.



Obrázek č. 1: Hypoteční kalkulačka ČS

Předpokládejme, že si např. pan Dvořák chce koupit byt za 1 500 000,-- Kč. Protože má již ušetřeno 500 000,-- Kč, hodlá si od banky vypůjčit 1 000 000,-- Kč. Úvěr chce splácet 10 let a zvolí si 10letou fixaci úrokové sazby, tzn. úrokovou míru 5,19 %. Je mu 25 let a jeho průměrný hrubý výdělek činí 25 000,-- Kč.

Po doplnění základních požadavků kalkulátor sám navádí klienta a zobrazí stručný výpočet hypotečního úvěru.

▣ Výpočet hypotečního úvěru

Výše investice:	1500000 Kč
Výše vlastních prostředků:	500000 Kč
Výše hypotečního úvěru:	1000000 Kč
Doba splatnosti:	10 let
Délka fixace úrokové sazby:	10 let
Výše garantované úrokové sazby:	5.19 %
Orientační výše splátek:	10735 Kč
Průměrný hrubý měsíční příjem žadatele:	18201 - 27600
Daňové pásmo:	25.0 %
Zohlednit daňovou úsporu:	Ano
Měsíční úspora na daních:	1081 Kč

[Zobrazit graf](#) [Splátkový kalendář](#)

[Zpět](#) [Pokračovat](#)

Obrázek č. 2: Výpočet hypotečního úvěru ČS

Dalším krokem je doplnění upřesňujících údajů.

▣ Orientační výpočet výše volných finančních prostředků

Celkové čisté měsíční příjmy žadatelů / spolužadatelů: Kč

Stanovení výdajů domácnosti žadatele

Počet dětí ve věku od 0 do 6 let:

Počet dětí ve věku od 6 do 10 let:

Počet dětí ve věku od 10 do 15 let:

Počet nezaopatřených dětí od 15 do 26 let:

Počet ostatních osob včetně žadatele:

Splátky dalších finančních závazků: Kč

Orientační výše splátky hypotečního úvěru: Kč

[Zpět](#) [Pokračovat](#)

Obrázek č. 3: Orientační výpočet výše volných fin. prostředků ČS

Dále následuje orientační výpočet volných finančních prostředků a zhodnocení, zda si klient může hypotéku dovolit či nikoliv. Pro případ nedosažitelnosti na úvěr, Česká spořitelna nabízí několik možných řešení jako např. zažádat o úvěr spolu se svými příbuznými či přáteli, rozložit splátky na delší časové období nebo zkusit provést výpočet na nižší objem hypotečního úvěru.

Splácení úvěru podle hypotečního kalkulátoru je vyčísleno v tabulce.

<i>Rok</i>	<i>Měsíční splátka</i>	<i>Měsíční jistina</i>	<i>Měsíční úrok</i>	<i>Daňová úspora</i>	<i>Čistá splátka</i>	<i>Reál. hod. splátky</i>	<i>Zůstatek HÚ</i>
0	10 735	6 410	4325	1 081	9 654	9 654	1 000 000
1	10 735	6 751	3984	996	9 739	9 455	921 224
2	10 735	7 110	3625	906	9 829	9 265	838 260
3	10 735	7 487	3248	812	9 923	9 081	750 887
4	10 735	7 885	2850	713	10 022	8 904	658 870
5	10 735	8 305	2430	608	10 127	8 736	561 962
6	10 735	8 746	1989	497	10 238	8 574	459 903
7	10 735	9 211	1524	381	10 354	8 419	352 419
8	10 735	9 700	1035	259	10 476	8 270	239 222
9	10 735	10 216	519	130	10 605	8 128	120 008
10	10 735	10 759	-24	-6	10 741	7 992	-5 542

Tab. č. 5: Splátkový kalendář podle hyp. kalkulátoru ČS

Pan Dvořák chtěl ale vědět, jak se k těmto výsledkům došlo. Proto si přepočítal splácení úvěru sám podle výše uvedených metod.

3.2.2 Metoda klesajícího fondu

Po dosazení do vzorečků vyjde následující tabulka č. 6. Za celých 10 let naspoří pan Dvořák do fondu 764 959,81 Kč, na úrocích zaplatí 519 000,-- Kč. Dohromady za celých 10 let při úročení 5,19 % p.a. bance odvede 1 283 959,81 Kč. Sazba České spořitelny je platná k 25. březnu 2007.

<i>Rok</i>	<i>Měsíční splátka</i>	<i>Měsíční úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Vklad do fondu měsíčně</i>	<i>Dluh na konci roku</i>	<i>Fond na konci roku</i>
<i>1</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	76 495,98
<i>2</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	152 991,96
<i>3</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	229 487,94
<i>4</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	305 983,92
<i>5</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	382 479,90
<i>6</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	458 975,88
<i>7</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	535 471,87
<i>8</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	611 967,85
<i>9</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	688 463,83
<i>10</i>	10 699,67	4 325,00	0	6 374,67	1 000 000	764 959,81
<i>Celkem</i>	<i>1 283 959,81</i>	<i>519 000,00</i>	<i>0</i>	<i>764 959,81</i>	<i>x</i>	<i>x</i>

Tab. č. 6: Metoda klesajícího fondu pro ČS

3.2.3 Metoda amortizační

Další možnost výpočtu je pomocí amortizační metody. Stále se počítá s 5,19 % p.a., půjčkou 1 000 000,-- Kč po dobu 10 let s měsíční frekvencí splácení.

Celková částka zaplacená bankovnímu ústavu činí 1 283 959,81 Kč. Měsíční splátka je konstantní 10 699,67 Kč. Výše měsíčního úroku klesá, ale naopak roste úmor. Celkově úroky dosahují za dobu trvání půjčky 283 959, 81 Kč a celkový úmor činí 1 000 000.—Kč. Rozpis jednotlivých měsíčních úhrad obsahuje tabulka č. 7.

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
<i>1</i>	1	10 699,67	4 325,00	6 374,67	993 625,33
	2	10 699,67	4 297,43	6 402,24	987 223,10
	3	10 699,67	4 269,74	6 429,93	980 793,17
	4	10 699,67	4 241,93	6 457,73	974 335,44
	5	10 699,67	4 214,00	6 485,66	967 849,78
	6	10 699,67	4 185,95	6 513,71	961 336,06
	7	10 699,67	4 157,78	6 541,89	954 794,17
	8	10 699,67	4 129,48	6 570,18	948 223,99
	9	10 699,67	4 101,07	6 598,60	941 625,40
	10	10 699,67	4 072,53	6 627,14	934 998,26
	11	10 699,67	4 043,87	6 655,80	928 342,46
	12	10 699,67	4 015,08	6 684,58	921 657,88
<i>2</i>	13	10 699,67	3 986,17	6 713,49	914 944,39
	14	10 699,67	3 957,13	6 742,53	908 201,86
	15	10 699,67	3 927,97	6 771,69	901 430,16
	16	10 699,67	3 898,69	6 800,98	894 629,18
	17	10 699,67	3 869,27	6 830,39	887 798,79
	18	10 699,67	3 839,73	6 859,94	880 938,85
	19	10 699,67	3 810,06	6 889,60	874 049,25
	20	10 699,67	3 780,26	6 919,40	867 129,85
	21	10 699,67	3 750,34	6 949,33	860 180,52
	22	10 699,67	3 720,28	6 979,38	853 201,14
	23	10 699,67	3 690,09	7 009,57	846 191,57
	24	10 699,67	3 659,78	7 039,89	839 151,68
<i>3</i>	25	10 699,67	3 629,33	7 070,33	832 081,34
	26	10 699,67	3 598,75	7 100,91	824 980,43
	27	10 699,67	3 568,04	7 131,62	817 848,81
	28	10 699,67	3 537,20	7 162,47	810 686,34
	29	10 699,67	3 506,22	7 193,45	803 492,89
	30	10 699,67	3 475,11	7 224,56	796 268,33

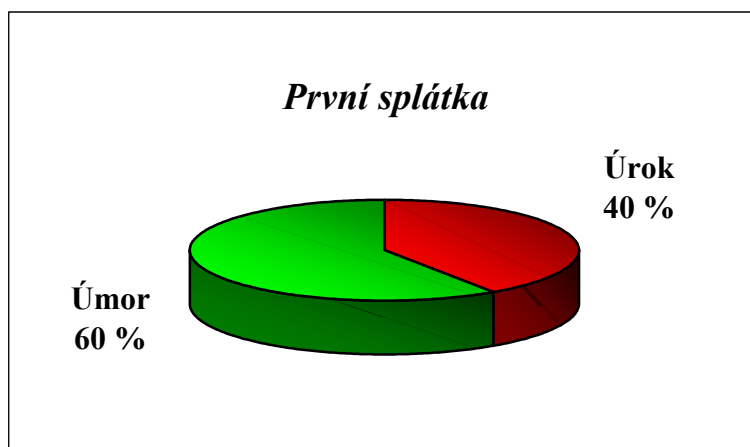
<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
3	31	10 699,67	3 443,86	7 255,80	789 012,53
	32	10 699,67	3 412,48	7 287,19	781 725,34
	33	10 699,67	3 380,96	7 318,70	774 406,64
	34	10 699,67	3 349,31	7 350,36	767 056,28
	35	10 699,67	3 317,52	7 382,15	759 674,14
	36	10 699,67	3 285,59	7 414,07	752 260,06
4	37	10 699,67	3 253,52	7 446,14	744 813,92
	38	10 699,67	3 221,32	7 478,34	737 335,58
	39	10 699,67	3 188,98	7 510,69	729 824,89
	40	10 699,67	3 156,49	7 543,17	722 281,72
	41	10 699,67	3 123,87	7 575,80	714 705,92
	42	10 699,67	3 091,10	7 608,56	707 097,36
	43	10 699,67	3 058,20	7 641,47	699 455,89
	44	10 699,67	3 025,15	7 674,52	691 781,37
	45	10 699,67	2 991,95	7 707,71	684 073,66
	46	10 699,67	2 958,62	7 741,05	676 332,61
	47	10 699,67	2 925,14	7 774,53	668 558,09
	48	10 699,67	2 891,51	7 808,15	660 749,93
5	49	10 699,67	2 857,74	7 841,92	652 908,01
	50	10 699,67	2 823,83	7 875,84	645 032,18
	51	10 699,67	2 789,76	7 909,90	637 122,27
	52	10 699,67	2 755,55	7 944,11	629 178,16
	53	10 699,67	2 721,20	7 978,47	621 199,69
	54	10 699,67	2 686,69	8 012,98	613 186,72
	55	10 699,67	2 652,03	8 047,63	605 139,08
	56	10 699,67	2 617,23	8 082,44	597 056,65
	57	10 699,67	2 582,27	8 117,40	588 939,25
	58	10 699,67	2 547,16	8 152,50	580 786,75
	59	10 699,67	2 511,90	8 187,76	572 598,99
	60	10 699,67	2 476,49	8 223,17	564 375,81

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
6	61	10 699,67	2 440,93	8 258,74	556 117,07
	62	10 699,67	2 405,21	8 294,46	547 822,61
	63	10 699,67	2 369,33	8 330,33	539 492,28
	64	10 699,67	2 333,30	8 366,36	531 125,92
	65	10 699,67	2 297,12	8 402,55	522 723,37
	66	10 699,67	2 260,78	8 438,89	514 284,49
	67	10 699,67	2 224,28	8 475,38	505 809,10
	68	10 699,67	2 187,62	8 512,04	497 297,06
	69	10 699,67	2 150,81	8 548,86	488 748,21
	70	10 699,67	2 113,84	8 585,83	480 162,38
	71	10 699,67	2 076,70	8 622,96	471 539,42
	72	10 699,67	2 039,41	8 660,26	462 879,16
7	73	10 699,67	2 001,95	8 697,71	454 181,45
	74	10 699,67	1 964,33	8 735,33	445 446,12
	75	10 699,67	1 926,55	8 773,11	436 673,01
	76	10 699,67	1 888,61	8 811,05	427 861,95
	77	10 699,67	1 850,50	8 849,16	419 012,79
	78	10 699,67	1 812,23	8 887,43	410 125,35
	79	10 699,67	1 773,79	8 925,87	401 199,48
	80	10 699,67	1 735,19	8 964,48	392 235,00
	81	10 699,67	1 696,42	9 003,25	383 231,75
	82	10 699,67	1 657,48	9 042,19	374 189,57
	83	10 699,67	1 618,37	9 081,30	365 108,27
	84	10 699,67	1 579,09	9 120,57	355 987,70
8	85	10 699,67	1 539,65	9 160,02	346 827,68
	86	10 699,67	1 500,03	9 199,64	337 628,05
	87	10 699,67	1 460,24	9 239,42	328 388,62
	88	10 699,67	1 420,28	9 279,38	319 109,24
	89	10 699,67	1 380,15	9 319,52	309 789,72
	90	10 699,67	1 339,84	9 359,82	300 429,90

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
8	91	10 699,67	1 299,36	9 400,31	291 029,59
	92	10 699,67	1 258,70	9 440,96	281 588,63
	93	10 699,67	1 217,87	9 481,79	272 106,83
	94	10 699,67	1 176,86	9 522,80	262 584,03
	95	10 699,67	1 135,68	9 563,99	253 020,04
	96	10 699,67	1 094,31	9 605,35	243 414,69
9	97	10 699,67	1 052,77	9 646,90	233 767,79
	98	10 699,67	1 011,05	9 688,62	224 079,17
	99	10 699,67	969,14	9 730,52	214 348,65
	100	10 699,67	927,06	9 772,61	204 576,04
	101	10 699,67	884,79	9 814,87	194 761,17
	102	10 699,67	842,34	9 857,32	184 903,85
	103	10 699,67	799,71	9 899,96	175 003,89
	104	10 699,67	756,89	9 942,77	165 061,12
	105	10 699,67	713,89	9 985,78	155 075,34
	106	10 699,67	670,70	10 028,96	145 046,38
	107	10 699,67	627,33	10 072,34	134 974,04
	108	10 699,67	583,76	10 115,90	124 858,14
10	109	10 699,67	540,01	10 159,65	114 698,48
	110	10 699,67	496,07	10 203,59	104 494,89
	111	10 699,67	451,94	10 247,72	94 247,16
	112	10 699,67	407,62	10 292,05	83 955,12
	113	10 699,67	363,11	10 336,56	73 618,56
	114	10 699,67	318,40	10 381,26	63 237,29
	115	10 699,67	273,50	10 426,16	52 811,13
	116	10 699,67	228,41	10 471,26	42 339,87
	117	10 699,67	183,12	10 516,55	31 823,33
	118	10 699,67	137,64	10 562,03	21 261,30
	119	10 699,67	91,96	10 607,71	10 653,59
	120	10 699,67	46,08	10 653,59	0,00
Celkem	x	1 283 959,81	283 959,81	1 000 000	x

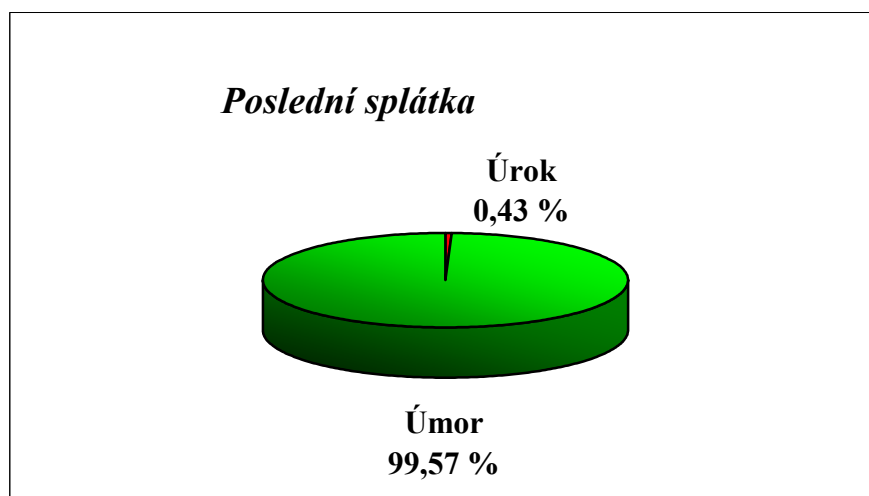
Tabulka č. 7: Metoda amortizační pro ČS

Pro lepší porovnání změn poměrů úroku a úmoru v jednotlivých splátkách uvádím i následující grafy.



Graf č. 2: První splátka

V první splátce je úrok zastoupen 40 % a úmor 60 %. Zato v poslední splátce má úmor podíl téměř 100 % a úrok je zanedbatelný.



Graf č. 3: Poslední splátka

3.2.4 Metoda sumační

Také pro tuto metodu vycházíme ze stejných předpokladů. Výpočet měsíční splátky je stejný jako u předcházející metody. Pouze přerozdělení úroků se řídí podle poměrů a stále v jednotlivých měsících klesají. Oproti tomu pravidelný měsíční úmor roste. Celková částka za 10 let trvání je opět 1 283 599,81 Kč z toho úroky 283 959,81 Kč. Konečný

výsledek je tedy stejný jako u předchozí metody. Podrobné vyčíslení splátek zachycuje tabulka č. 8.

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
<i>1</i>	1	10 699,67	4 693,55	6 006,11	993 993,89
	2	10 699,67	4 654,44	6 045,23	987 948,66
	3	10 699,67	4 615,32	6 084,34	981 864,32
	4	10 699,67	4 576,21	6 123,45	975 740,86
	5	10 699,67	4 537,10	6 162,57	969 578,30
	6	10 699,67	4 497,99	6 201,68	963 376,62
	7	10 699,67	4 458,87	6 240,79	957 135,83
	8	10 699,67	4 419,76	6 279,90	950 855,92
	9	10 699,67	4 380,65	6 319,02	944 536,90
	10	10 699,67	4 341,53	6 358,13	938 178,77
	11	10 699,67	4 302,42	6 397,24	931 781,53
	12	10 699,67	4 263,31	6 436,36	925 345,17
<i>2</i>	13	10 699,67	4 224,20	6 475,47	918 869,70
	14	10 699,67	4 185,08	6 514,58	912 355,12
	15	10 699,67	4 145,97	6 553,70	905 801,43
	16	10 699,67	4 106,86	6 592,81	899 208,62
	17	10 699,67	4 067,74	6 631,92	892 576,70
	18	10 699,67	4 028,63	6 671,03	885 905,66
	19	10 699,67	3 989,52	6 710,15	879 195,51
	20	10 699,67	3 950,41	6 749,26	872 446,25
	21	10 699,67	3 911,29	6 788,37	865 657,88
	22	10 699,67	3 872,18	6 827,49	858 830,40
	23	10 699,67	3 833,07	6 866,60	851 963,80
	24	10 699,67	3 793,95	6 905,71	845 058,09

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
3	25	10 699,67	3 754,84	6 944,82	838 113,26
	26	10 699,67	3 715,73	6 983,94	831 129,32
	27	10 699,67	3 676,61	7 023,05	824 106,27
	28	10 699,67	3 637,50	7 062,16	817 044,11
	29	10 699,67	3 598,39	7 101,28	809 942,83
	30	10 699,67	3 559,28	7 140,39	802 802,44
	31	10 699,67	3 520,16	7 179,50	795 622,94
	32	10 699,67	3 481,05	7 218,62	788 404,33
	33	10 699,67	3 441,94	7 257,73	781 146,60
	34	10 699,67	3 402,82	7 296,84	773 849,76
	35	10 699,67	3 363,71	7 335,95	766 513,80
	36	10 699,67	3 324,60	7 375,07	759 138,74
4	37	10 699,67	3 285,49	7 414,18	751 724,56
	38	10 699,67	3 246,37	7 453,29	744 271,26
	39	10 699,67	3 207,26	7 492,41	736 778,86
	40	10 699,67	3 168,15	7 531,52	729 247,34
	41	10 699,67	3 129,03	7 570,63	721 676,71
	42	10 699,67	3 089,92	7 609,74	714 066,96
	43	10 699,67	3 050,81	7 648,86	706 418,11
	44	10 699,67	3 011,69	7 687,97	698 730,14
	45	10 699,67	2 972,58	7 727,08	691 003,05
	46	10 699,67	2 933,47	7 766,20	683 236,86
	47	10 699,67	2 894,36	7 805,31	675 431,55
	48	10 699,67	2 855,24	7 844,42	667 587,13
5	49	10 699,67	2 816,13	7 883,53	659 703,59
	50	10 699,67	2 777,02	7 922,65	651 780,95
	51	10 699,67	2 737,90	7 961,76	643 819,18
	52	10 699,67	2 698,79	8 000,87	635 818,31

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
5	53	10 699,67	2 659,68	8 039,99	627 778,32
	54	10 699,67	2 620,57	8 079,10	619 699,23
	55	10 699,67	2 581,45	8 118,21	611 581,01
	56	10 699,67	2 542,34	8 157,33	603 423,69
	57	10 699,67	2 503,23	8 196,44	595 227,25
	58	10 699,67	2 464,11	8 235,55	586 991,70
	59	10 699,67	2 425,00	8 274,66	578 717,03
	60	10 699,67	2 385,89	8 313,78	570 403,26
6	61	10 699,67	2 346,78	8 352,89	562 050,37
	62	10 699,67	2 307,66	8 392,00	553 658,37
	63	10 699,67	2 268,55	8 431,12	545 227,25
	64	10 699,67	2 229,44	8 470,23	536 757,02
	65	10 699,67	2 190,32	8 509,34	528 247,68
	66	10 699,67	2 151,21	8 548,45	519 699,23
	67	10 699,67	2 112,10	8 587,57	511 111,66
	68	10 699,67	2 072,98	8 626,68	502 484,98
	69	10 699,67	2 033,87	8 665,79	493 819,18
	70	10 699,67	1 994,76	8 704,91	485 114,28
	71	10 699,67	1 955,65	8 744,02	476 370,26
	72	10 699,67	1 916,53	8 783,13	467 587,13
7	73	10 699,67	1 877,42	8 822,24	458 764,88
	74	10 699,67	1 838,31	8 861,36	449 903,53
	75	10 699,67	1 799,19	8 900,47	441 003,05
	76	10 699,67	1 760,08	8 939,58	432 063,47
	77	10 699,67	1 720,97	8 978,70	423 084,77
	78	10 699,67	1 681,86	9 017,81	414 066,96
	79	10 699,67	1 642,74	9 056,92	405 010,04

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
7	80	10 699,67	1 603,63	9 096,04	395 914,01
	81	10 699,67	1 564,52	9 135,15	386 778,86
	82	10 699,67	1 525,40	9 174,26	377 604,60
	83	10 699,67	1 486,29	9 213,37	368 391,22
	84	10 699,67	1 447,18	9 252,49	359 138,74
8	85	10 699,67	1 408,07	9 291,60	349 847,14
	86	10 699,67	1 368,95	9 330,71	340 516,42
	87	10 699,67	1 329,84	9 369,83	331 146,60
	88	10 699,67	1 290,73	9 408,94	321 737,66
	89	10 699,67	1 251,61	9 448,05	312 289,61
	90	10 699,67	1 212,50	9 487,16	302 802,44
	91	10 699,67	1 173,39	9 526,28	293 276,17
	92	10 699,67	1 134,27	9 565,39	283 710,78
	93	10 699,67	1 095,16	9 604,50	274 106,27
	94	10 699,67	1 056,05	9 643,62	264 462,66
	95	10 699,67	1 016,94	9 682,73	254 779,93
	96	10 699,67	977,82	9 721,84	245 058,09
9	97	10 699,67	938,71	9 760,95	235 297,13
	98	10 699,67	899,60	9 800,07	225 497,06
	99	10 699,67	860,48	9 839,18	215 657,88
	100	10 699,67	821,37	9 878,29	205 779,59
	101	10 699,67	782,26	9 917,41	195 862,18
	102	10 699,67	743,15	9 956,52	185 905,66

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
9	103	10 699,67	704,03	9 995,63	175 910,03
	104	10 699,67	664,92	10 034,75	165 875,28
	105	10 699,67	625,81	10 073,86	155 801,43
	106	10 699,67	586,69	10 112,97	145 688,45
	107	10 699,67	547,58	10 152,08	135 536,37
	108	10 699,67	508,47	10 191,20	125 345,17
10	109	10 699,67	469,36	10 230,31	115 114,86
	110	10 699,67	430,24	10 269,42	104 845,44
	111	10 699,67	391,13	10 308,54	94 536,90
	112	10 699,67	352,02	10 347,65	84 189,26
	113	10 699,67	312,90	10 386,76	73 802,49
	114	10 699,67	273,79	10 425,87	63 376,62
	115	10 699,67	234,68	10 464,99	52 911,63
	116	10 699,67	195,56	10 504,10	42 407,53
	117	10 699,67	156,45	10 543,21	31 864,32
	118	10 699,67	117,34	10 582,33	21 281,99
	119	10 699,67	78,23	10 621,44	10 660,55
	120	10 699,67	39,11	10 660,55	0,00
Celkem	<i>x</i>	1 283 959,81	283 959,81	1 000 000,00	<i>x</i>

Tab. č. 8: Metoda sumační pro ČS

4. Komerční banka



Další významnou bankovní institucí na našem trhu je Komerční banka. Proto jsem si ji vybrala jako další peněžní ústav pro svojí diplomovou práci.

4.1 Hypotéka Klasik

Komerční banka nabízí svým klientům tři druhy hypotečních úvěrů. Jde o hypotéku *Klasik*, hypotéku *Plus* a úvěr *Garant*. Hlavní rozdíly mezi produkty spočívají v maximální výši hypotečního úvěru, době splatnosti a úrokových sazbách.

<i>Ukazatel</i>	<i>Klasik</i>	<i>Plus</i>	<i>Garant</i>
Maximální výše úvěru	70,00 %	100,00 %	70,00 %
Minimální doba splatnosti	5 let	5 let	1 rok
Maximální doba splatnosti	30 let	30 let	10 let
Úroková sazba fixace 1 rok	3,51 %	3,77 %	5,71 %
Úroková sazba fixace 3 roky	3,95 %	4,26 %	6,74 %
Úroková sazba fixace 10 let	4,43 %	4,71 %	7,62 %

Tab. č. 9: Produkty KB

Minimální výše úvěru je pro všechny 200 000 Kč. Garant je forma americké hypotéky. Slouží výhradně pro osobní, nepodnikatelské potřeby.

Pro mé výpočty nejlépe poslouží hypoteční úvěr Klasik.

4.1.1 Charakteristika a popis produktu

Hypoteční úvěr patří do skupiny účelových úvěrů. Jedná se o produkt, který klientovi usnadní investování do nemovitosti. Je určen fyzickým osobám - občanům s trvalým pobytem na území ČR (za podmínky, že jsou starší 18 let a způsobilí k právním úkonům), popř. cizím státním příslušníkům, pokud mají povolen trvalý pobyt v ČR. U manželům musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k trvalému pobytu.

Hypoteční úvěr se splácí měsíčně formou anuitních částek. Poskytuje se s minimální dobou splatnosti nad 5 let a maximálně 30 let.

Lze ho použít na :

- koupi nemovitosti do vlastnictví (i koupi spoluvlastnictví podílu),
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti,
- koupě družstevního bytu,
- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy,
- výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí,
- konsolidaci (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či vyrovnání půjček použitých na investice do nemovitosti.

Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti (hypotékou), která musí být pojištěna. Pro získání úvěru také potřebujete mít u KB korunový běžný účet pro fyzické osoby–občany.

Čerpat úvěr lze několika způsoby:

- nejpozději do 6 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru,
- jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od začátku čerpání (při využití státní finanční podpory se lhůta prodlužuje až na 4 roky)

Splácení úvěru

U hypotečních úvěrů se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek (1 rok až 10 let, 15 let od podpisu úvěrové smlouvy). Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena:

- cenou zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka,
- objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.),
- schopností klienta splácet.

Pokud příjmy žadatele nedosahují požadované výše pro splácení úvěru, můžete využít tzv. principu spoludlužnictví. Ten spočívá v tom, že jednu společnou žádost o úvěr podá i více fyzických osob - občanů, maximálně však 4 spolužadatelé (max. 2 domácnosti). Pro posouzení schopnosti splácet se příjmy všech spolužadatelů sčítají.

Doba fixace

U hypotečních úvěrů se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek. Doba fixace si stanoví každý samostatně. Komerční banka nabízí fixace od jednoho roku do 10 let anebo 15 let. Samozřejmě se stanovení délky pro změnu úrokové sazby promítne i do její výše. Takže čím delší doba fixace, tím vyšší je i úroková sazba. Výše úrokové

<i>Doba fixace</i>	<i>Úroková sazba (v %)</i>
1 rok	3,87
2 roky	4,24
3 roky	4,26
4 roky	4,38
5 let	4,46
6 let	4,68
7 let	4,74
8 let	4,80
9 let	4,85
10 let	4,90
15 let	4,99

Tab. č. 10: Úrokové sazby KB k 25.3. 2007

sazby platí za splnění podmínky sjednání rizikového životního připojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru) a směřování příjmů klienta na účet vedený v KB.

Komerční banka ve svých sazebnících uvádí pouze minimální úrokové sazby, než které se následně zobrazí v internetovém kalkulátoru. Právě ty jsem uvedla v tab. č. 10, protože podle nich banka účtuje klientovi úroky. Proto jsem je použila ve výpočtech.

Hlavní důvod navýšení sazby je ve zpřesnění podmínek poskytnutí úvěru (výše půjčky, její doba, příjem klienta atd.).

4.1.2 Podklady pro posouzení

K vyřízení žádosti o hypoteční úvěr jsou potřebné následující doklady:

1. Doklady identifikující klienta

- Doklady totožnosti (popř. cestovní pasy) za všechny spolužadatele.

2. Doklady vztahující se k příjmům klienta

- Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti za poslední rok (ne starší 1 měsíce).
- Daňové přiznání za poslední zdaňovací období včetně případného komentáře a doklad dokumentující zaplacení daně za příslušná období.
- Živnostenské (příp. jiné) oprávnění k podnikatelské činnosti nebo výpis z obchodního rejstříku.
- Doklady o výnosech nemovitosti - nájemní smlouvy, smlouvy o smlouvách nájemních budoucích v případě zahrnutí výnosů do příjmů žadatele.

3. Ostatní doklady vztahující se ke klientovi

- Pojistná smlouva o životním a úrazovém pojištění, pokud je uzavřeno.
- Smlouvy a doklady o nesplacených půjčkách či jiných závazcích (např. splátky leasingu, závazky plynoucí ze stavebního spoření, pojistných smluv, klientem poskytnuté ručení za úvěry jiných osob, avaly směnek apod.) včetně dokladu o zůstatku závazku.

4. Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)

- Výpis z katastru nemovitostí týkající se nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru (ne starší 1 měsíce).
- Nabývací titul nemovitosti, např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí apod. (doklad stávajícího vlastníka).
- Snímek z katastrální mapy.
- Pojistná smlouva pojištění zastavované nemovitosti proti živelním a jiným rizikům, doklad o zaplacení pojistného, je-li nemovitost k datu žádosti pojištěna.

5. Další doklady při účelu úvěru koupě nemovitosti

- Kupní smlouva, příp. smlouva o smlouvě budoucí kupní.

6. Další doklady při účelu úvěru výstavby, rekonstrukce

- Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) ověřené stavebním úřadem.
- Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci.
- Smlouva o dílo s dodavatelem, příp. smlouva o budoucí smlouvě, příp. i s více dodavateli.
- Sestavení rozpočtových nákladů stavby.
- Smlouva o výstavbě u výstavby bytů dle zákona č. 72/1994 Sb.

7. Další doklady při účelu úvěru konsolidace

- Úvěrová smlouva s bankou, smlouva o půjčce.

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné neověřené kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě bance předloženého originálu.

4.2 Splátkový kalendář u KB

Pro vyčíslení splátkového kalendáře KB požaduje následující informace:

- celková cena nemovitosti,
- vlastní prostředky,
- výše hypotečního úvěru,
- dobu splatnosti,
- zvolenou fixaci úrokové sazby,
- věk klienta,
- výše rizikového životního pojištění.

4.2.1 Hypoteční kalkulačtor KB

Na svých stránkách Komerční banka také nabízí hypoteční kalkulačtor.

I zde je upozornění, že výpočet částky je pouze orientační a pro bližší informace má klient kontaktovat jejich hypoteční centrum.



The image shows a screenshot of the KB mortgage calculator website. The page has a blue header with the KB logo and the text 'Hypoteční kalkulačtor'. Below the header, there are several input fields for calculating mortgage payments. The fields are: 'CELKOVÁ CENA NEMOVITOSTI:' with a value of 1 500 000; 'VLASTNÍ PROSTŘEDKY:' with a value of 500 000; 'VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU:' (empty); 'DOBA SPLATNOSTI:' with a dropdown menu set to 10; 'PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY:' with a dropdown menu set to 10; 'VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY:' (empty); 'MĚSÍČNÍ SPLÁTKA:' (empty); 'VĚK KLIENTA:' (empty); and 'RIZIKOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ:' (empty). At the bottom of the form, there are three buttons: 'CHCI SJEDNAT SCHŮZKU', 'TISK', and 'SMAZAT'. The browser address bar shows 'http://www.kb.cz - Komerční banka - Hypoteční kalkulačtor - M'.

Obrázek č. 4: Hypoteční kalkulačtor KB

Po zadání požadavků pana Dvořáka a příkazu „spočítat“ se zobrazí kalkulačka s výpočty.

Výpočet je pouze orientační.

CELKOVÁ CENA NEMOVITOSTI: 1 500 000 Kč

VLASTNÍ PROSTŘEDKY: 500 000 Kč

VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU: 1 000 000 Kč

DOBA SPLATNOSTI: 10 let

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY: 10 let

VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY: 4,9 %

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA: 10 558 Kč

VĚK KLIENTA: 25 let

RIZIKOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ: 250 Kč / měsíc

> CHCI SJEDNAT SCHŮZKU > TISK > SMAZAT > SPOČÍTAT

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek:

Doba platnosti ÚS / Splatnost	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	10 063	7 332	5 992	5 207	4 700
3 roky	10 249	7 528	6 198	5 423	4 925
5 let	10 345	7 630	6 305	5 536	5 043
10 let	10 558	7 856	6 544	5 788	5 307

Obrázek č. Výpočet měsíční splátky u KB

V tomto případě jde o následující výsledky:

Měsíční splátka.....10 558,-- Kč tj. za 10 let1 266 960,-- Kč

Rizikové životní pojištění250,-- Kč/ měsíc tj. za 10 let.....30 000,-- Kč

Pan Dvořák zaplatí na úrocích 266 960, -- Kč.

Pro informaci banka uvádí ještě další varianty výše měsíční splátky, aby se klient mohl lépe orientovat a zvolit si tak pro něj nejlepší variantu.

4.2.2 Metoda klesajícího fondu

Úroková míra KB pro 10letou fixaci je 4,90 % ročně. Dosazením do vzorečků vyjdou částky zobrazené v tab. č. 11. Za 10 let pan Dvořák uloží do fondu 776 928,75 Kč, na úrocích zaplatí 490 000,-- Kč. Celkem tedy odvede bance 1 266 928,75 Kč a to v měsíčních splátkách 10 557,74 Kč.

<i>Rok</i>	<i>Měsíční splátka</i>	<i>Měsíční úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Vklad do fondu měsíčně</i>	<i>Dluh na konci roku</i>	<i>Fond na konci roku</i>
<i>1</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	77 692,87
<i>2</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	155 385,75
<i>3</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	233 078,62
<i>4</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	310 771,50
<i>5</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	388 464,37
<i>6</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	466 157,25
<i>7</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	543 850,12
<i>8</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	621 543,00
<i>9</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	699 235,87
<i>10</i>	10 557,74	4 083,33	0	6 474,41	1 000 000	776 928,75
<i>Celkem</i>	<i>1 266 928,75</i>	<i>490 000,00</i>	<i>0</i>	<i>776 928,75</i>	<i>x</i>	<i>x</i>

Tab. č. 11: Metoda klesajícího fondu pro KB

4.2.3 Metoda amortizační

Výše splátek, úroků a úmoru se nyní přepočítá podle amortizační metody. Měsíční splátka se opět rovná 10 557,74 Kč, ale částka úroku klesá a úmor naopak roste. Po 10 letech (což je celkem 120 splátek) pan Dvořák umoří celou částku 1 000 000,-- Kč a víc zaplatí 266 928,75 Kč. Podrobně jsou měsíční splátky vyobrazeny v tabulce č. 12.

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
<i>1</i>	1	10 557,74	4 083,33	6 474,41	993 525,59
	2	10 557,74	4 056,90	6 500,84	987 024,75
	3	10 557,74	4 030,35	6 527,39	980 497,36
	4	10 557,74	4 003,70	6 554,04	973 943,32
	5	10 557,74	3 976,94	6 580,80	967 362,52
	6	10 557,74	3 950,06	6 607,68	960 754,84
	7	10 557,74	3 923,08	6 634,66	954 120,18
	8	10 557,74	3 895,99	6 661,75	947 458,43
	9	10 557,74	3 868,79	6 688,95	940 769,48
	10	10 557,74	3 841,48	6 716,26	934 053,22
	11	10 557,74	3 814,05	6 743,69	927 309,53
	12	10 557,74	3 786,51	6 771,23	920 538,30
<i>2</i>	13	10 557,74	3 758,86	6 798,87	913 739,43
	14	10 557,74	3 731,10	6 826,64	906 912,79
	15	10 557,74	3 703,23	6 854,51	900 058,28
	16	10 557,74	3 675,24	6 882,50	893 175,78
	17	10 557,74	3 647,13	6 910,61	886 265,17
	18	10 557,74	3 618,92	6 938,82	879 326,35
	19	10 557,74	3 590,58	6 967,16	872 359,19
	20	10 557,74	3 562,13	6 995,61	865 363,59
	21	10 557,74	3 533,57	7 024,17	858 339,42
	22	10 557,74	3 504,89	7 052,85	851 286,56
	23	10 557,74	3 476,09	7 081,65	844 204,91
	24	10 557,74	3 447,17	7 110,57	837 094,34

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
3	25	10 557,74	3 418,14	7 139,60	829 954,73
	26	10 557,74	3 388,98	7 168,76	822 785,98
	27	10 557,74	3 359,71	7 198,03	815 587,95
	28	10 557,74	3 330,32	7 227,42	808 360,53
	29	10 557,74	3 300,81	7 256,93	801 103,59
	30	10 557,74	3 271,17	7 286,57	793 817,02
	31	10 557,74	3 241,42	7 316,32	786 500,70
	32	10 557,74	3 211,54	7 346,20	779 154,51
	33	10 557,74	3 181,55	7 376,19	771 778,32
	34	10 557,74	3 151,43	7 406,31	764 372,01
	35	10 557,74	3 121,19	7 436,55	756 935,45
	36	10 557,74	3 090,82	7 466,92	749 468,53
4	37	10 557,74	3 060,33	7 497,41	741 971,12
	38	10 557,74	3 029,72	7 528,02	734 443,10
	39	10 557,74	2 998,98	7 558,76	726 884,33
	40	10 557,74	2 968,11	7 589,63	719 294,71
	41	10 557,74	2 937,12	7 620,62	711 674,09
	42	10 557,74	2 906,00	7 651,74	704 022,35
	43	10 557,74	2 874,76	7 682,98	696 339,37
	44	10 557,74	2 843,39	7 714,35	688 625,01
	45	10 557,74	2 811,89	7 745,85	680 879,16
	46	10 557,74	2 780,26	7 777,48	673 101,68
	47	10 557,74	2 748,50	7 809,24	665 292,44
	48	10 557,74	2 716,61	7 841,13	657 451,31
5	49	10 557,74	2 684,59	7 873,15	649 578,16
	50	10 557,74	2 652,44	7 905,30	641 672,87
	51	10 557,74	2 620,16	7 937,58	633 735,29
	52	10 557,74	2 587,75	7 969,99	625 765,30
	53	10 557,74	2 555,21	8 002,53	617 762,77
	54	10 557,74	2 522,53	8 035,21	609 727,56

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
5	55	10 557,74	2 489,72	8 068,02	601 659,54
	56	10 557,74	2 456,78	8 100,96	593 558,58
	57	10 557,74	2 423,70	8 134,04	585 424,54
	58	10 557,74	2 390,48	8 167,26	577 257,28
	59	10 557,74	2 357,13	8 200,61	569 056,68
	60	10 557,74	2 323,65	8 234,09	560 822,59
6	61	10 557,74	2 290,03	8 267,71	552 554,87
	62	10 557,74	2 256,27	8 301,47	544 253,40
	63	10 557,74	2 222,37	8 335,37	535 918,03
	64	10 557,74	2 188,33	8 369,41	527 548,62
	65	10 557,74	2 154,16	8 403,58	519 145,04
	66	10 557,74	2 119,84	8 437,90	510 707,14
	67	10 557,74	2 085,39	8 472,35	502 234,79
	68	10 557,74	2 050,79	8 506,95	493 727,84
	69	10 557,74	2 016,06	8 541,68	485 186,16
	70	10 557,74	1 981,18	8 576,56	476 609,59
	71	10 557,74	1 946,16	8 611,58	467 998,01
	72	10 557,74	1 910,99	8 646,75	459 351,26
7	73	10 557,74	1 875,68	8 682,06	450 669,21
	74	10 557,74	1 840,23	8 717,51	441 951,70
	75	10 557,74	1 804,64	8 753,10	433 198,60
	76	10 557,74	1 768,89	8 788,85	424 409,75
	77	10 557,74	1 733,01	8 824,73	415 585,02
	78	10 557,74	1 696,97	8 860,77	406 724,25
	79	10 557,74	1 660,79	8 896,95	397 827,30
	80	10 557,74	1 624,46	8 933,28	388 894,02
	81	10 557,74	1 587,98	8 969,76	379 924,27
	82	10 557,74	1 551,36	9 006,38	370 917,89
	83	10 557,74	1 514,58	9 043,16	361 874,73
	84	10 557,74	1 477,66	9 080,08	352 794,64

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
8	85	10 557,74	1 440,58	9 117,16	343 677,48
	86	10 557,74	1 403,35	9 154,39	334 523,09
	87	10 557,74	1 365,97	9 191,77	325 331,32
	88	10 557,74	1 328,44	9 229,30	316 102,02
	89	10 557,74	1 290,75	9 266,99	306 835,03
	90	10 557,74	1 252,91	9 304,83	297 530,20
	91	10 557,74	1 214,91	9 342,82	288 187,37
	92	10 557,74	1 176,77	9 380,97	278 806,40
	93	10 557,74	1 138,46	9 419,28	269 387,12
	94	10 557,74	1 100,00	9 457,74	259 929,38
	95	10 557,74	1 061,38	9 496,36	250 433,02
	96	10 557,74	1 022,60	9 535,14	240 897,88
9	97	10 557,74	983,67	9 574,07	231 323,81
	98	10 557,74	944,57	9 613,17	221 710,64
	99	10 557,74	905,32	9 652,42	212 058,22
	100	10 557,74	865,90	9 691,84	202 366,38
	101	10 557,74	826,33	9 731,41	192 634,97
	102	10 557,74	786,59	9 771,15	182 863,82
	103	10 557,74	746,69	9 811,05	173 052,78
	104	10 557,74	706,63	9 851,11	163 201,67
	105	10 557,74	666,41	9 891,33	153 310,34
	106	10 557,74	626,02	9 931,72	143 378,62
	107	10 557,74	585,46	9 972,28	133 406,34
	108	10 557,74	544,74	10 013,00	123 393,34
10	109	10 557,74	503,86	10 053,88	113 339,46
	110	10 557,74	462,80	10 094,94	103 244,52
	111	10 557,74	421,58	10 136,16	93 108,37
	112	10 557,74	380,19	10 177,55	82 930,82
	113	10 557,74	338,63	10 219,11	72 711,71
	114	10 557,74	296,91	10 260,83	62 450,88

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
10	115	10 557,74	255,01	10 302,73	52 148,15
	116	10 557,74	212,94	10 344,80	41 803,35
	117	10 557,74	170,70	10 387,04	31 416,30
	118	10 557,74	128,28	10 429,46	20 986,85
	119	10 557,74	85,70	10 472,04	10 514,80
	120	10 557,74	42,94	10 514,80	0,00
Celkem	x	1 266 928,75	266 928,75	1 000 000,00	x

Tab. č.12: Metoda amortizační pro KB

4.2.4 Metoda sumační

Pokud měsíční splátku přerozdělí pan Dvořák podle sumační metody, vyjde mu zase postupně klesající úrok a rostoucí úmor. Složení jednotlivých splátek je vyobrazeno v tabulce č. 13. Celkové součty po 10 letech se musí rovnat s předešlou metodou, tzn. že celkem zaplatí pan Dvořák bance 1 266 928,75 Kč z toho 266 928,75 Kč na úrocích.

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
1	1	10 557,74	4 412,05	6 145,69	993 854,31
	2	10 557,74	4 375,28	6 182,46	987 671,84
	3	10 557,74	4 338,51	6 219,23	981 452,62
	4	10 557,74	4 301,74	6 256,00	975 196,62
	5	10 557,74	4 264,98	6 292,76	968 903,86
	6	10 557,74	4 228,21	6 329,53	962 574,33
	7	10 557,74	4 191,44	6 366,30	956 208,03
	8	10 557,74	4 154,68	6 403,06	949 804,97
	9	10 557,74	4 117,91	6 439,83	943 365,14
	10	10 557,74	4 081,14	6 476,60	936 888,54
	11	10 557,74	4 044,37	6 513,36	930 375,18
	12	10 557,74	4 007,61	6 550,13	923 825,05

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
2	13	10 557,74	3 970,84	6 586,90	917 238,15
	14	10 557,74	3 934,07	6 623,67	910 614,48
	15	10 557,74	3 897,31	6 660,43	903 954,05
	16	10 557,74	3 860,54	6 697,20	897 256,85
	17	10 557,74	3 823,77	6 733,97	890 522,88
	18	10 557,74	3 787,01	6 770,73	883 752,15
	19	10 557,74	3 750,24	6 807,50	876 944,65
	20	10 557,74	3 713,47	6 844,27	870 100,38
	21	10 557,74	3 676,70	6 881,04	863 219,34
	22	10 557,74	3 639,94	6 917,80	856 301,54
	23	10 557,74	3 603,17	6 954,57	849 346,97
	24	10 557,74	3 566,40	6 991,34	842 355,64
3	25	10 557,74	3 529,64	7 028,10	835 327,53
	26	10 557,74	3 492,87	7 064,87	828 262,66
	27	10 557,74	3 456,10	7 101,64	821 161,02
	28	10 557,74	3 419,34	7 138,40	814 022,62
	29	10 557,74	3 382,57	7 175,17	806 847,45
	30	10 557,74	3 345,80	7 211,94	799 635,51
	31	10 557,74	3 309,03	7 248,71	792 386,81
	32	10 557,74	3 272,27	7 285,47	785 101,33
	33	10 557,74	3 235,50	7 322,24	777 779,09
	34	10 557,74	3 198,73	7 359,01	770 420,09
	35	10 557,74	3 161,97	7 395,77	763 024,31
	36	10 557,74	3 125,20	7 432,54	755 591,77
4	37	10 557,74	3 088,43	7 469,31	748 122,46
	38	10 557,74	3 051,66	7 506,07	740 616,39
	39	10 557,74	3 014,90	7 542,84	733 073,55
	40	10 557,74	2 978,13	7 579,61	725 493,94
	41	10 557,74	2 941,36	7 616,38	717 877,56
	42	10 557,74	2 904,60	7 653,14	710 224,42

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
4	43	10 557,74	2 867,83	7 689,91	702 534,51
	44	10 557,74	2 831,06	7 726,68	694 807,83
	45	10 557,74	2 794,30	7 763,44	687 044,39
	46	10 557,74	2 757,53	7 800,21	679 244,18
	47	10 557,74	2 720,76	7 836,98	671 407,20
	48	10 557,74	2 683,99	7 873,75	663 533,45
5	49	10 557,74	2 647,23	7 910,51	655 622,94
	50	10 557,74	2 610,46	7 947,28	647 675,66
	51	10 557,74	2 573,69	7 984,05	639 691,62
	52	10 557,74	2 536,93	8 020,81	631 670,80
	53	10 557,74	2 500,16	8 057,58	623 613,22
	54	10 557,74	2 463,39	8 094,35	615 518,87
	55	10 557,74	2 426,62	8 131,11	607 387,76
	56	10 557,74	2 389,86	8 167,88	599 219,88
	57	10 557,74	2 353,09	8 204,65	591 015,23
	58	10 557,74	2 316,32	8 241,42	582 773,81
	59	10 557,74	2 279,56	8 278,18	574 495,63
	60	10 557,74	2 242,79	8 314,95	566 180,68
6	61	10 557,74	2 206,02	8 351,72	557 828,96
	62	10 557,74	2 169,26	8 388,48	549 440,48
	63	10 557,74	2 132,49	8 425,25	541 015,23
	64	10 557,74	2 095,72	8 462,02	532 553,21
	65	10 557,74	2 058,95	8 498,79	524 054,43
	66	10 557,74	2 022,19	8 535,55	515 518,87
	67	10 557,74	1 985,42	8 572,32	506 946,55
	68	10 557,74	1 948,65	8 609,09	498 337,47
	69	10 557,74	1 911,89	8 645,85	489 691,62
	70	10 557,74	1 875,12	8 682,62	481 009,00
	71	10 557,74	1 838,35	8 719,39	472 289,61
	72	10 557,74	1 801,59	8 756,15	463 533,45

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
7	73	10 557,74	1 764,82	8 792,92	454 740,53
	74	10 557,74	1 728,05	8 829,69	445 910,84
	75	10 557,74	1 691,28	8 866,46	437 044,39
	76	10 557,74	1 654,52	8 903,22	428 141,17
	77	10 557,74	1 617,75	8 939,99	419 201,18
	78	10 557,74	1 580,98	8 976,76	410 224,42
	79	10 557,74	1 544,22	9 013,52	401 210,90
	80	10 557,74	1 507,45	9 050,29	392 160,61
	81	10 557,74	1 470,68	9 087,06	383 073,55
	82	10 557,74	1 433,91	9 123,82	373 949,72
	83	10 557,74	1 397,15	9 160,59	364 789,13
	84	10 557,74	1 360,38	9 197,36	355 591,77
8	85	10 557,74	1 323,61	9 234,13	346 357,65
	86	10 557,74	1 286,85	9 270,89	337 086,75
	87	10 557,74	1 250,08	9 307,66	327 779,09
	88	10 557,74	1 213,31	9 344,43	318 434,67
	89	10 557,74	1 176,55	9 381,19	309 053,47
	90	10 557,74	1 139,78	9 417,96	299 635,51
	91	10 557,74	1 103,01	9 454,73	290 180,78
	92	10 557,74	1 066,24	9 491,50	280 689,29
	93	10 557,74	1 029,48	9 528,26	271 161,02
	94	10 557,74	992,71	9 565,03	261 596,00
	95	10 557,74	955,94	9 601,80	251 994,20
	96	10 557,74	919,18	9 638,56	242 355,64
9	97	10 557,74	882,41	9 675,33	232 680,31
	98	10 557,74	845,64	9 712,10	222 968,21
	99	10 557,74	808,87	9 748,86	213 219,34
	100	10 557,74	772,11	9 785,63	203 433,71
	101	10 557,74	735,34	9 822,40	193 611,31
	102	10 557,74	698,57	9 859,17	183 752,15

<i>Rok</i>	<i>Číslo splátky</i>	<i>Splátka</i>	<i>Úrok</i>	<i>Úmor</i>	<i>Dluh po splátce</i>
9	43	10 557,74	2 867,83	7 689,91	702 534,51
	44	10 557,74	2 831,06	7 726,68	694 807,83
	45	10 557,74	2 794,30	7 763,44	687 044,39
	46	10 557,74	2 757,53	7 800,21	679 244,18
	47	10 557,74	2 720,76	7 836,98	671 407,20
	48	10 557,74	2 683,99	7 873,75	663 533,45
10	49	10 557,74	2 647,23	7 910,51	655 622,94
	50	10 557,74	2 610,46	7 947,28	647 675,66
	51	10 557,74	2 573,69	7 984,05	639 691,62
	52	10 557,74	2 536,93	8 020,81	631 670,80
	53	10 557,74	2 500,16	8 057,58	623 613,22
	54	10 557,74	2 463,39	8 094,35	615 518,87
	55	10 557,74	2 426,62	8 131,11	607 387,76
	56	10 557,74	2 389,86	8 167,88	599 219,88
	57	10 557,74	2 353,09	8 204,65	591 015,23
	58	10 557,74	2 316,32	8 241,42	582 773,81
	59	10 557,74	2 279,56	8 278,18	574 495,63
	60	10 557,74	2 242,79	8 314,95	566 180,68
Celkem	<i>x</i>	1 266 928,75	266 928,75	1 000 000,00	<i>x</i>

Tab. č. 13: Metoda sumační pro KB

5. Kalkulátory u ostatních bank

I ostatní banky poskytují svým klientům možnost vypočítat si výši hypotečního úvěru, splátek a úroků prostřednictvím internetových kalkulátorů. Informace, které požadují, jsou většinou stejné. Jedná se o předpokládanou cenu nemovitosti, požadovanou výši hypotéky, fixaci úrokové sazby, délku splácení hypotéky, účel půjčky.

Některé banky navíc chtějí znát např. ostatní výdaje (splátky úvěrů, spoření, leasing), pojištění nemovitosti (někdy se udává také jako jedna z podmínek poskytnutí úvěru), počet osob ve společné domácnosti (dospělých osob, dětí do 6 let, od 6 do 10 let, od 10 do 15 let a od 15 do 26 let), cenu nemovitosti.

Výši úrokové sazby mohou ovlivnit také tzv. *úrokové bonusy*. Mezi ně se zahrnuje uzavření pojištění u peněžního ústavu (od kterého si chce žadatel půjčit), zda má klient už nějakou dobu účet u banky a nebo se zaváže směřovat tam svůj příjem. Další důležitá informace pro získání bonusu může být i okres nového bydliště.

6. VÚB banka, a. s.



Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava byla založena 1. ledna 1990 vyčleněním z bývalé státní banky Československé. Významným mezníkem v rozvoji služeb a produktů banky se stal listopad 2001, kdy byla úspěšně završena privatizace VUB. Hlavním akcionářem se stala významná italská bankovní skupina IntesaBci, která působí ve více než 40 zemích světa. Kromě České republiky a Slovenska rozvíjí své obchodní aktivity v rámci regionu střední a východní Evropy také v Maďarsku, Chorvatsku a Polsku.

6.1 Nabídka hypoték

Flexihypotéka – určená pro klienty, kteří chtějí investovat do bydlení a upřednostňují úvěry poskytované ve slovenských korunách.

Euro flexihypotéka – je také zaměřená na investice do bydlení, ale pro klienty, kteří chtějí použít část úvěru na libovolný účel. Poskytuje se v eurech. Splácet je možné i ve slovenských korunách.

Bezúčelová flexihypotéka – určená pro větší potřebu hotovostní sumy s nižšími splátkami. Stačí ručit nemovitostí.

Některé podmínky jsou stejné (ty uvádím), ostatní se liší podle jednotlivého druhu produktu. Závisí to hlavně na účelu použití peněžních prostředků.

Kdo může žádost o hypotéku požádat:

- občan Slovenské republiky anebo cizí státní příslušník s trvalým pobytem na území Slovenské republiky

Rychlost získání úvěru:

Rychlost závisí na konkrétním případě. Banka se však snaží o co nejkratší termíny, tzn. až do 48 hodin.

6.1.1 Flexihypotéka

Výška flexihypotéky:

- minimálně 200 000,-- Sk
- maximální výška závisí na hodnotě nemovitosti, která je poskytnuta jako záruka – může být až do 100 % její hodnoty, nejvíc však 5 000 000,-- Sk.

Hodnotu nemovitosti na požádání určí specialista banky nebo bude určena na základě znaleckého posudku. Získání půjčky se posuzuje individuálně, ale je možné ji získat do 48 hodin.

Použití flexihypotéky:

- koupě nebo vypořádání spoluvlastnických podílů resp. dědických nároků na nemovitost,
- financování výstavby,
- rekonstrukce, modernizace nebo údržba,
- splácení už poskytnutých úvěrů.

Nemovitost, která se bude financovat, se musí nacházet na území Slovenské republiky.

Zajištění úvěru:

Flexihypotéka je hypoteční úvěr a proto ze zákona musí být jištěný nemovitostí, která se nachází na území Slovenské republiky. Může to být už existující nemovitost, nebo která je teprve ve výstavbě. Podmínkou je, aby byla zapsaná v listě vlastnictví. Také musí být pojištěná pro případ poškození anebo zničení a pojistné plnění musí být vyinkasované ve prospěch banky. VÚB preferuje jištění tou stejnou nemovitostí, která se financuje. V individuálních případech nemusí jít o totožnou, na kterou se úvěr bude čerpat a kterou se bude ručit.

Čerpání:

Teprve až po splnění podmínek stanovených v úvěrové smlouvě lze úvěr čerpat. Klient předloží doklady z katastru. Peněžní prostředky se poté převedou na účet dodavatele a nebo na klientův běžný účet. Může jít o jednorázové či postupné plnění.

Spláčení:

- minimální doba spláčení jsou 4 roky,
- maximální doba spláčení je 30 let.

Provádí se pravidelnými měsíčními splátkami, které mohou být anuitní anebo pouze splátky úroků (jen při flexihypotéce s vazbou na vybrané programy kapitálového životního pojištění). Spláčení začne následující měsíc po prvním čerpání. Během postupného čerpání platíte jen úroky z vyčerpané částky.

6.1.2 Euro flexihypotéka***Výška Euro flexihypotéky:***

- minimálně 10 000,-- EUR
- maximální výška závisí na hodnotě nemovitosti, která je poskytnuta jako jištění. Může být až 100 % její hodnoty.

Použití úvěru:

Musí jít pouze na nemovitost, která se nachází na území Slovenské republiky. Konkrétní použití se týká:

- koupě nebo vypořádání spoluvlastnických podílů resp. dědických nároků na nemovitost,
- financování výstavby,
- rekonstrukce, modernizace nebo údržba,
- spláčení už poskytnutých úvěrů.

Stačí doložit 70 % použitých prostředků z úvěrů.

Zajištění úvěru:

Euro flexihypotéka je hypoteční úvěr a proto ze zákona musí být jištěný nemovitostí, která se nachází na území Slovenské republiky. Může to být už existující nemovitost, nebo která je teprve ve výstavbě. Podmínkou je, aby byla zapsaná v listě vlastnictví. I zde musí být pojištěná pro případ poškození anebo zničení a pojistné plnění musí být vyinkasované ve prospěch banky. Stále platí preference jištění tou stejnou nemovitostí, která se financuje. V individuálních případech nemusí jít o totožnou, na kterou se úvěr bude čerpat a kterou se bude ručit.

Čerpání:

Teprve až po splnění podmínek stanovených v úvěrové smlouvě lze úvěr čerpat. Klient předloží doklady z katastru. Peněžní prostředky se poté převedou na účet dodavatele a nebo na klientův běžný účet. Může jít o jednorázové či postupné plnění po jednotlivých částech. Peníze banka poukazuje i na účet vedený ve slovenských korunách.

Splácení

I zde je možné splátky rozložit na různě dlouhé časové období.

- minimum je 5 let
- maximální doba je 30 let.

Splácení probíhá pravidelnými měsíčními splátkami. Není potřeba mít účet v eurech, stačí účet ve VÚB, který je vedený ve slovenských korunách. Začíná se následující měsíc po prvním čerpání. Během postupného čerpání klient platí jen úroky z vyčerpané částky.

6.1.3 Bezúčelová flexihypotéka

Výška bezúčelové flexihypotéky:

- minimálně 200 000,-- Sk
- maximální výška závisí na hodnotě nemovitosti, která je poskytnuta jako záruka – může být až do 100 % její hodnoty, nejvíc však 5 000 000,-- Sk.

Použití hypotéky:

Použití je libovolné. Záleží na každém klientovi. Banka nepožaduje znát účel investice ani nechce nic dokazovat doklady.

Zajištění hypotéky:

Prostřednictvím existující dokončené nemovitosti (rodinný dům anebo byt v osobním vlastnictví), která se nachází na území Slovenské republiky. Podmínkou je, aby jako už existující nemovitost byla zapsána na listě vlastnictví. Tím se zabrání, aby byla pouze rozestavěná. Také musí být pojištěná pro případ poškození anebo zničení a pojistné plnění musí být vyinkasované ve prospěch banky.

Čerpání:

Teprve až po splnění podmínek stanovených v úvěrové smlouvě lze úvěr čerpat. Klient předloží doklady z katastru a peníze se jednorázově převedou na jeho běžný účet.

Splácení:

Splátky je možné si rozložit na různě dlouhé časové období.

- minimální doba je 1 rok
- maximální až 20 let.

I zde platí, že úvěr je umořován pravidelnými měsíčními anuitními splátkami. Splácení začne následující měsíc po vyčerpání

6.2 Cena za poskytnutí hypoték

<i>Druh úvěru</i>	<i>Sazba v % z objemu úvěru</i>	<i>Minimum</i>		<i>Maximum</i>	
		<i>Sk</i>	<i>EUR</i>	<i>Sk</i>	<i>EUR</i>
Účelový úvěr	0,75	6 000	150	30 000	750
Bezúčelový úvěr	0,75	3 000	75	30 000	750

Tab. č. 14: Poplatek VUB

7. Wüstenrot



Firma Wüstenrot se poprvé objevuje jako stavební spořitelna – a to s nejdelsí tradicí na evropském kontinentě. Vznikla v roce 1921 z tzv. „Spolku přátel“, založeným v městečku Wüstenrot Georgem Kroppem, tvůrcem principu stavebního spoření. Jeho základem bylo financování vlastních domů a bytů formou kolektivního spoření.

Dnes patří stavební spořitelna Wüstenrot k předním peněžním ústavům v Německu, Rakousku, České republice, na Slovensku, v Chorvatsku a Maďarsku.

Úvěrové produkty

- IDEAL Bauspardarlehen (IDEAL půjčka ze stavebního spoření)
- Vorausdarlehen (před-hypotéka)
- Zwischenkredit (mezi-úvěr)
- Wüstenrot- Ideal- Darlehen (Wüstenrot-Ideální půjčka)

7.1 IDEAL Bauspardarlehen

Výše úvěru – minimálně 5 000 EUR

Fixace úroků – úrok je pevně stanoven až do vrácení půjčky

Umoření dluhu – běžné rozdělení: měsíční sazba se odvozuje od tarifní varianty mezi 3,5 % až 7 %.

- Individuální umoření – měsíční sazba minimálně 0,7 % a maximálně 3 % úvěru.
- Mimořádné splátky jsou možné.

Doba splatnosti – závisí na zvolené době umořování. Je to mezi cca. 3 lety až do 18 let a 4 měsíce.

Ručení – zpravidla 72 % hodnoty zástavy.

Výhody pro klienta – nejnižší sazby pevných úroků až do doby úplného splacení dluhu,

- rychlá splatnost,
- možnost mimořádné splátky kdykoliv
- rodina je jistěna životním pojištěním.

7.2 Worausdarlehen

Výše úvěru – minimálně 10 000 EUR

Fixace úroků – úrok je pevně stanoven až do vrácení půjčky

Umoření dluhu – řídí se podle úvěrové smlouvy.

- úroky jsou placeny během celé doby splatnosti.

Doba splatnosti – odvozuje se od zvolené varianty splácení.

- pohybuje se mezi 5 lety a 4 měsíci až 19 lety a 3 měsíci.

Ručení – zpravidla 72 % ceny zástavy.

Výhody pro klienta – doba splatnosti závislá na pevně stanovených měsíčních sazbách,

- zaručená výše úroků,
- životní pojištění celé rodiny.

7.3 Zwischenkredit

Výše úvěru – minimum 10 000 EUR.

Fixace úroků – pevně stanovená úroková sazba až do splacení úvěru.

Umoření dluhu – přesně podle uzavřené smlouvy,

- během celé doby splacení jsou úroky placeny i úroky.

Doba splácení – závisí na zvolené variantě překlenovacího úvěru a podílu hypotečního úvěru.

Ručení – zpravidla 72 % hodnoty zástavy.

Výhody pro klienta – předem stanovené měsíční sazby po celou dobu splacení,

- pevné úrokové sazby,
- životní pojištění celé rodiny,

7.4 Wüstenrot-Ideal-Darlehen

Výše úvěru – od 25 000 EUR.

Fixace úroků – od jednoleté až do patnáctileté fixace.

Umořování dluhu – přímé umořování 1 – 5 % p. a.,

- umořuje se přes uzavřené stavební spoření nebo životní pojištění.
- Oddálení splátek je možné až na 10 let.

Doba splácení – odvozuje se od zvolených podmínek splácení.

Ručení – většinou 80 % ceny záruky.

Výhody pro klienta – flexibilní nastavení úroků a varianty umoření dluhu,

- možnost fixovat úrokovou sazbu až 15 let.

8. Americká hypotéka

Jedná se o nový trend v oblasti hypoték. Je to účelový úvěr zajištění 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.

Mezi výhody patří garantovaná úroková sazba pevná po celou dobu splatnosti úvěru, dlouhodobé splácení snižující finanční zatížení klienta, možnost mimořádné splátky bez jakýchkoliv finančních sankcí.

Žadatel musí prokázat své příjmy ze závislé činnosti na základě průměrného čistého měsíčního příjmu za poslední měsíce. Pokud podniká, předkládá daňové přiznání a doklad o zaplacení daně. Dalším důležitým dokladem jsou doklady k nemovitosti (odhad nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí, nabyvací titul nemovitosti, pojistnou smlouvu proti živelným událostem atd.)

9. Závěr

Hypoteční úvěr je v současné době už nedílnou součástí dlouhodobého financování. Na trhu se objevuje nepřeborné množství těchto produktů. Každá banka nabízí minimálně dva.

Jak se ale vyznat v tak široké nabídce?

Nejprve je důležité znát pojmy, které se v této oblasti používají. Jedná se o definování hypotéky, doby splatnosti, splátky, úroku, doby fixace úrokové sazby, jaká jsou omezení hypotečních úvěrů, jejich zajištění atd. Zájemce o hypotéku by si měl před uzavřením smlouvy zjistit, jednotlivé rozdíly mezi bankovními institucemi, aby se mohl rozhodnout pro nejvýhodnější variantu, která mu bude nejvíce vyhovovat. Obecný přehled o těchto pojmech a rozdílech jsem uvedla v teoretické části.

Pro praktickou část jsem si vybrala Českou spořitelnu a Komerční banku. Obě instituce mají v České republice dlouholetou tradici, pevné místo na trhu a jsou zárukou stability.

Jako první jsem představila Českou spořitelnu. Mezi její produkty v oblasti hypotečních úvěrů patří Hypotéka 100 %. Pro lepší porovnání obou bankovních ústavů mi pomohl hypotetický příklad pana Dvořáka. Pan Dvořák si chce půjčit 1 000 000,-- Kč na zakoupení nového bytu.

Nejprve jsem splácení úvěru vypočítala prostřednictvím internetového kalkulátoru, který Česká spořitelna nabízí na svých stránkách. Vyšlo mi, že pan Dvořák by zaplatil za 10 let s 10letou fixací úrokové sazby na úrocích 177 240,-- Kč a v jistinách 1 110 960,-- Kč. Celková částka odvedená bance tedy činí 1 288 200,-- Kč. Ale po započítání daňové úspory je to pouze 1 281 823,-- Kč.

Tyto výsledky jsem porovnála s třemi základními matematickými modely prezentovanými v odborné literatuře. Zde se částka zaplacená bance u všech modelů rovná 1 283 959,81 Kč. U metody klesajícího fondu se splácí úroky a jistina jde do fondu, kterým se nakonec vyrovná dluh. U ostatních dvou metod se současně platí úrok i úmor. Rozdíl mezi amortizační a sumační metodou spočívá v přerozdělení úroku a úmoru

v jednotlivých měsíčních splátkách. Přehled o celkové výši zaplacených částek je v tabulce č. 15.

<i>Název metody</i>	<i>Úroky celkem (Kč)</i>	<i>Úmor celkem (Kč) (Vklad do fondu)</i>	<i>Splátky celkem (Kč)</i>
Klesajícího fondu	519 000,00	764 959,81	1 283 959,81
Amortizační	283 959,81	1 000 000,00	1 283 959,81
Sumační	283 959,81	1 000 000,00	1 283 959,81

Tab. č. 15: Souhrn pro ČS

Při porovnání výsledků z hypotečního kalkulatoru ČS a podle matematických modelů vyjde rozdíl 4 240,20 Kč. O tolik více by pan Dvořák odvedl bance.

Stejný postup následoval i u Komerční banky. Zde jsem představila produkt KLASIK.

Také Komerční banka nabízí možnost spočítat si individuálně výši splátek pomocí internetového kalkulatoru. Ten udává ale pouze přibližné částky. Podle nich by pan Dvořák zaplatil po 10letech s 10letou fixací úrokové sazby celkem 1 266 960,-- Kč. Podle matematických modelů vyšly platby bance celkem 1 266 928,75 Kč. Rozdíl mezi částkou podle hypotečního kalkulatoru a částkou vypočítanou pomocí matematických metod je 31,50 Kč. Což je minimální rozdíl. Výše úroků u jednotlivých modelů je zobrazena v tabulce č. 16.

<i>Název metody</i>	<i>Úroky celkem (Kč)</i>	<i>Úmor celkem (Kč) (Vklad do fondu)</i>	<i>Splátky celkem (Kč)</i>
Klesajícího fondu	490 000,00	776 928,75	1 266 928,75
Amortizační	266 928,75	1 000 000,00	1 266 928,75
Sumační	266 928,75	1 000 000,00	1 266 928,75

Tab. č. 16: Souhrn pro KB

U České spořitelny by pan Dvořák podle hypotečního kalkulátoru zaplatil více o 21 240,-- Kč než u Komerční banky. Obě instituce ale upozorňují, že uvedené údaje jsou pouze orientační.

Podle matematických modelů ušetří u KB o 17 031,06 Kč více než u ČS. Hlavním důvodem je různá úroková sazba, která je pro 10letou fixaci u ČS 5,19 % a u KB 4,90 %. Z toho vyplývá, že pan Dvořák využije služeb Komerční banky.

Také oba zahraniční finanční ústavy jsem vybírala podle jejich silného postavení na trhu. Mohla jsem tak snáze porovnat, jaká je situace na úvěrových trzích v zemích, kde hypotéky už dlouhodobě nabízejí a naopak.

Základní rozdíl je v množství poskytnutých informací na jejich serverech. Zatímco Všeobecná úverová banka podává velice podrobné informace, Wüstenrot zveřejňuje pouze základní. U ní je kladen důraz hlavně na podmínkách sjednaných individuálně s klientem, kterému se snaží co nejvíce přizpůsobit. Naproti tomu VUB má pevně stanovené podmínky u každého produktu.

Jeden z nových trendů je tzv. americká hypotéka. Hlavní rozdíl mezi ní a klasickou hypotékou je určení cíle půjčky. Finanční prostředky zde nemusí být cíleny do nemovitosti, stačí že se nemovitostí ručí.

Než kdokoli využije některý finanční produkt měl by se nejprve informovat o stavu na trhu a možnostech nabídky jednotlivých institucí. Neměl by chybět ani předběžný výpočet. A právě internetové kalkulátory nám toto umožňují.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- 1) CIPRA, Tomáš. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Praha : Edice HZ, 1995. 320 s.
- 2) KLETEČKOVÁ, Marie, NÝDL, Václav. *Finanční a pojistná matematika*. Skriptum ZF JU České Budějovice, 2001
- 3) MACHÁČEK, Otakar. *Finanční a pojistná matematika*. Praha : Prospektrum, 2001. 213 s.
- 4) RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK , Petr. *Finanční matematika pro každého*. Praha : Grada Publishing, 2001. 259 s.
- 5) Informační letáky bank.
- 6) Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.
- 7) Nařízení vlády č. 616/2004 Sb.
- 8) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- 9) Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ADRES

- 1) <http://www.bawag.cz>
- 2) <http://citibank.cz>
- 3) <http://www.csas.cz>
- 4) <http://www.csob.cz>
- 5) <http://www.ebanka.cz>
- 6) <http://www.fincentrum.cz>
- 7) <http://www.gemoney.cz>
- 8) <http://www.hvb.cz>
- 9) <http://www.hypotecnibanka.cz>
- 10) <http://www.ing.cz>
- 11) <http://www.kb.cz>
- 12) <http://www.mesec.cz>
- 13) <http://www.mmr.cz>
- 14) <http://www.oberbank.cz>
- 15) <http://www.postovnisporitelna.cz>
- 16) <http://www.reiffeisen.cz>
- 17) <http://www.sfinance.cz>
- 18) <http://www.sfrb.cz>
- 19) <http://www.volksbank.cz>
- 20) <http://www.vub.sk>
- 21) <http://www.wspk.cz>
- 22) <http://www.wuestenrot.de>
- 23) <http://www.wustenrot.cz>
- 24) <http://www.zivnobanka.cz>