

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2009

Marcela Zemanová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Studijní program: Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku



Hypotéka – sankční poplatky za předčasné splacení

Vedoucí bakalářské práce
PhDr. Marek Šulista

Autor
Marcela Zemanová

2009

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Akademický rok: 2006/2007

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Marcela BENÁKOVÁ
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku
Název tématu: Hypotéka - sankční poplatky za předčasné splacení

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

Cílem bakalářské práce je porovnání hypotečních produktů nabízených v České republice se zaměřením na sankční poplatky za předčasné splacení. Práce zpracuje jednotlivé nabídky a vyhodnotí, z pohledu potencionálních klientů, jejich přednosti a nevýhody. Práce se dále zaměří na porovnání modelů sankčních poplatků využívaných v České republice s modely užívanými v zahraničí.

Metodický postup:

1. Seznámit se s problematikou hypoték v odborné literatuře z oblasti finanční matematiky.
2. Seznámit se s problematikou předčasného splacení hypoték v České republice a nejméně jednou zemí v zahraničí.
3. Zmapovat skutečnou situaci u vybraných bank a společností nabízejících hypoteční produkty a vypracovat analýzu výhodnosti z pohledu potencionálního klienta.
4. Formulovat závěry.

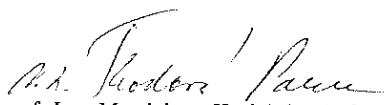
Rozsah grafických prací: do 15 stran
Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

- Cipra, T. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. Edice HZ, Praha 1995.
Cipra, T. Pojistná matematika. Ekopress, Praha 1999.
Macháček, O. Finanční a pojistná matematika. Prospektrum, Praha 2001.
Radová, J. - Dvořák, P. Finanční matematika pro každého. Grada Publishing, Praha 2001.
Zima, P. - Brown L., R. Schaum's Outline of Theory and Problems of Mathematics of Finance. McGraw-Hill Companies, Inc., New York, 1996.

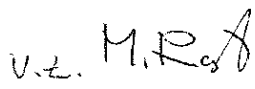
Vedoucí bakalářské práce: PhDr. Marek Šulista
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: 23. dubna 2007
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2008


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Student L.S. 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Hypotéky – sankční poplatky při předčasném splacení vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAB provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Jistebnici 11.9.2009

Marcela Zemanová

Poděkování

Děkuji vedoucímu práce panu PhDr. Marku Šulistovi za odborné vedení a cenné rady.

OBSAH

1. Úvod a cíl práce	9
2. Teoretická část o hypotékách	11
2.1 Co to je hypoteční úvěr	11
2.2 Americká hypotéka	12
2.3 Výše úvěru	12
2.4 Lhůta splatnosti	12
2.5 Úroková sazba.....	13
2.6 Způsob čerpání	13
2.7 Způsob splácení	14
2.7.1 Anuitní splácení	14
2.7.2 Degresivní a progresivní splácení	14
2.8 Pojištění	15
2.9 Bankovní poplatky	15
2.10 Doklady potřebné k vyřízení hypotéky	16
2.10.1 Doklady bonity klienta	16
2.10.2 Doklady k zastavované nemovitosti	16
2.10.3 Doklady prokazující účelovost úvěru	16
2.11 Problémy se splácením	16
2.12 Zástavní právo	17
2.13 Hypotéka není pro každého	18
3. Další úvěry spojené s hypotékami	19
3.1 Doplnkový úvěr	19
3.2 Předhypoteční úvěr	19
4. Státní podpora hypotečního úvěrování	20
4.1 Příspěvek k úrokům	20
4.2 Odpočet úroků	20
5. Předčasné splacení	21
6. Sankční poplatky u vybraných bank v ČR.....	22
6.1 Ideální hypotéka od České spořitelny	22
6.2 Hypoteční banka	25
6.3 Flexibilní hypotéka od Komerční banky	27

6.4 Hypotéka naruby od Raiffeisenbank	30
6.5 mHypotéka od mBank	32
7. Slovenské banky	34
7.1 mHypotéka od mBank SK	36
7.2 Hypotéka od ČSOB SK	37
7.3 Hypotéka od Slovenské spořitelny	38
8. Závěr	39
9. Summary and Key Words.....	41
10. Seznam literatury a pramenů.....	42
11. Přílohy č. 1 – 9	43

1. Úvod a cíl práce

Výstavba bytových jednotek a vůbec celé stavebnictví je důležitou součástí ekonomiky, která vytváří část HDP. Zaměstnává velký počet osob a zejména v období jara až podzimu pozitivně ovlivňuje míru nezaměstnanosti.

V současné době v České republice i ve stavebnictví došlo vlivem krize k mírnému zpomalení po velkém stavebním boomu, který byl charakteristický obrovskou výstavbou nových bytových jednotek, ať už jde o byty nebo rodinné domy. Výstavba probíhá i nadále ve městech, ale i v menších obcích nepříliš vzdálených od měst. Vrchol tohoto boomu bylo možné pozorovat v letech 2006 – 2007.

Mezi hlavní příčiny vysoké poptávky po bytových jednotkách a s tím související vysokou bytovou výstavbu lze řadit velký počet mladých lidí, kteří zakládají rodiny a osamostatňují se (jedná se o silné ročníky z konce 70. let), dobrou ekonomickou situaci země i jejich obyvatel, nutnost stěhování se za práci, expanze na hypotečním trhu, atd. Od roku 2008 dochází k pozvolnému ochlazení v oblasti stavebnictví. Příčiny lze spatřovat v rostoucí inflaci, která zdražuje stavby, nedostatku pracovní síly a samozřejmě i rostoucích cenách hypoték.

Postavit dům nebo koupit byt je vždy finančně náročná operace, která mnohonásobně převyšuje roční příjem osob, které jí chtějí uskutečnit. K financování výstavby je možno užít různé zdroje financí, jako příjmy ze stavebního spoření (nebo úvěru, který je ze stavebního spoření poskytnut), různé druhy podpor v podobě úvěrů z Fondu rozvoje bydlení, běžný úvěr, hypotéka, vlastní zdroje.

Každý z těchto zdrojů financí má své pro i proti. Mezi nečastěji využívané zdroje patří právě stavební spoření (nebo úvěr z něho) a hypotéka. Stavební spoření může založit prakticky kdokoli a získání úvěru je také poměrně jednodušší než v oblasti hypoték, které jsou poměrně administrativně náročné..

Jak vidíme z výše uvedeného je mnoho způsobů jak financovat výstavbu nebo koupit bytové jednotky. Tato práce má za úkol částečně zmapovat český hypoteční trh a napomoci čtenáři k lepší orientaci v této oblasti. V dnešní době se na trhu objevuje řada hypotečních produktů nejrůznějších bank, které se předhánají v lepších podmínkách a různých bonusech. Důležité je řádně prostudovat všechny podrobnosti hypotéky a uvědomit si všechny závazky, které budou plynout ze smlouvy o úvěru. V této práci

chci porovnat banky a níže uvedené jejich hypoteční produkty z pohledu podmínky sankčních poplatků za předčasné splacení hypotéky. Tato podmínka může někomu připadat jako nedůležitá, ale na níže uvedených příkladech bude vidět, že není.

Tato práce je rozdělena do několika částí. První část je zaměřená na vysvětlení základních důležitých pojmů z oblasti hypoték. Další část se orientuje na pět různých bank působících na českém trhu a především na jejich sankční poplatky za předčasné splacení a mimořádné splátky s uvedením příkladů u každé z nich. Dále následuje stručný popis situace na Slovensku a tři slovenské hypoteční banky s příklady mimořádných splátek.

2. Teoretická část o hypotékách

2.1 Co to je hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý, účelový úvěr na investice do nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Zástavním právem k nemovitosti této nebo i jiné. V zástavě může být i více nemovitostí. Hypoteční úvěr definuje Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1.5.2004. Hypoteční úvěr lze použít na nákup nemovitosti do vlastnictví, jako bytu, rodinného domu, pozemku, k financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby, k financování rekonstrukcí, modernizace nemovitostí a oprav, ke koupi podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických podílů a ke splácení dříve poskytnutých úvěrů a půjček použitých k investicím do nemovitostí. Nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. V případě koupě či výstavby nové nemovitosti je možné čerpat státní podporu.

V České republice poskytuje hypoteční úvěr 16 bankovních ústavů, jsou to:

- Citibank Europe plc, organizační složka
- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- ING Bank N.V
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- mBank
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.
- Volksbank CZ a.s.
- Waldviertler Sparkasse von 1842
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.

2.2 Americká hypotéka

Jiný druh hypotéky je tzv. americká hypotéka, ta se od ostatních typů hypoték liší tím, že není účelová, tudíž hypoteční banka nezjišťuje na co klient vypůjčené prostředky využívá. Na rozdíl od hypotečního úvěru klient musí celou částku převést na svůj účet rovnou. Tuto hypotéku tedy nelze čerpat po částech. Čerpání probíhá vždy bezhotovostně. Během splácení lze využít předčasné splacení části nebo celé hypotéky. Doba splatnosti je v rozmezí od 3 do 20 let. Klient však musí hypotéku splatit nejpozději do 65. roku svého života. Fixní sazba tj. zaručená výše úroků se stanovuje na 1, 3 nebo 5 let. Po uplynutí této doby hypoteční banka sjednává novou sazbu. Sazba se odvozuje od sazby PROBOR 3M, kterou vydává ČNB, hypoteční banky si stanovují jen odchylky. Americká hypotéka se zajišťuje rodinným domem, bytem nebo bytovým domem. Zastavená nemovitost musí být pojištěná a vinkulovaná ve prospěch banky.

2.3 Výše úvěru

Výše úvěru hypotéky je minimálně 100 tisíc korun (např. u Oberbank AG), nejčastěji je nejnižší hranice 300.000,- Kč a maximálně 80 – 100 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti stanovené s bankou spolupracujícím odhadcem. 100 % je výjimečně, v praxi to bývá často ještě o něco méně, zhruba 70 %, zbytek musí mít žadatel z jiných zdrojů. Některé banky, např. mBank zohledňuje v úrokové sazbě to, kolik si klient půjčuje poměrem k odhadní hodnotě nemovitosti, tzv. LTV (Loan To Value), čím vyšší poměr LTV tím vyšší je sazba. Takže např. u mBank v srpnu 2009 úroková sazba pro 5 letou fixaci pro úvěr ve výši LTV 0 – 50% je 5,48 % p.a., ale pro LTV 81 – 100 % je sazba znatelně vyšší 6,55 % p.a.. Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově či postupně, a to v závislosti na konkrétním účelu a potřebám, ale vždy až po zápisu zástavního práva k zastavené nemovitosti ve prospěch banky.

2.4 Lhůta splatnosti

Lhůta splatnosti je 5 – 45 let, obvykle 10 – 15 let. Lhůtu splatnosti také ovlivňuje věk žadatele. Většina bank požaduje splnění podmínky, že hypotéku lze splácet maximálně

do 65 let žadatele. Lhůtu splatnosti je nutné správně zvážit vzhledem k výši splátek ku konkrétním příjmům a dalším výdajům klienta, aby např. při kratší době splatnosti vyšší měsíční splátky klienta příliš nezatěžovaly a naopak, když si klient zvolí zbytečně nízké měsíční splátky, tak se mu úvěr prodraží na úrokách. Záleží na konkrétních podmínkách konkrétních klientů.

2.5 Úroková sazba

Úroková sazba je stanovena na základně aktuální úrokové sazby v době podpisu úvěrové smlouvy. Banky dávají na výběr mezi fixní sazbou, ta je obvykle fixována na 1 – 15 let, nebo i na celou dobu splácení úvěru. Po dobu fixace úrokové sazby banka garantuje výši úroků a státní podpory, která platila v době uzavření smlouvy, nelze však u většiny bank provést žádné změny ani předčasně splatit úvěr, aniž by se uhradil sankční poplatek. Další možností je pohyblivá (variabilní) sazba, která se mění v závislosti na pohybu úrokových sazeb na trhu a vývoji výše státní podpory.

2.6 Čerpání

Hypotéku lze čerpat buď jednorázově, což bývá nejčastější způsob v případě koupí nemovitosti, refinancování úvěru či majetkového vypořádání, nebo postupně, což se využívá hlavně při výstavbě či rekonstrukcích.

Jednotlivá čerpání bývají zpoplatněna, první je často zdarma. Ve smlouvě bývá rovněž časový limit, do kdy je nutné celý úvěr vyčerpat – například šest měsíců nebo rok. V případě postupného čerpání dlužník platí bance pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky, splácení úvěru začíná až po ukončení čerpání úvěrových prostředků.

Dlouhodobé čerpání se proto prodražuje. Čerpání úvěru je vždy bezhotovostní, banka zasílá peníze přímo na účet prodávajícího nebo proplácí dodavatelské faktury.

2.7 Způsob splácení

Splácení dle způsobu čerpání lze rozdělit na 2 fáze. Pokud klient čerpá úvěr postupně, např. při výstavbě domu, je-li ještě ve fázi čerpání, může splácet bance zatím pouze úroky. Až dočerpá úvěr celý, následuje 2. fáze a bude splácet úroky i jistinu úvěru.

2.7.1 Anuitní splácení

Nejčastějším způsobem splácení je anuita v měsíčních splátkách, tj. situace, kdy klient splácí stále stejnou výši měsíčních splátek, přičemž v počátečním období splácení převažuje vyšší podíl úroku a nižší podíl splátky jistiny a ke konci splácení hypotečního úvěru je naopak vyšší podíl jistiny tj. úmoru a nižší podíl úroku.

Vzorec pro výpočet měsíční anuity je dle literatury tento:

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

kde $a_{p.a.}$ je roční výše anuity;

HU je výše hypotečního úvěru;

$i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru;

n je doba splatnosti v letech.

2.7.2 Degresivní splácení a progresivní splácení

Některé banky nabízejí degresivní způsob splácení, tzn. že klient platí nejprve vyšší splátku, která se mu postupně snižuje a progresivní způsob splácení tzn. že naopak klient splácí nejprve nižší částky, které se mu postupně navyšují. Oba způsoby jsou mezi klienty málo oblíbené.

Současně s měsíční splátkou se hradí také paušální poplatek za správu, a pokud je sjednané, tak také pojištění hypotéky. Často existuje možnost se s bankou dohodnout na pravidelné měsíční splátce, do které by se promítly pouze úroky. Jistina by se splácela například jednou za pět let, ve chvíli změny úrokových sazeb. Výhoda spočívá v tom, že

částka, která by normálně byla použita na splácení jistiny hypotečního úvěru, může být uložena na stavebním spoření nebo na kapitálovém pojištění, kde se dále zhodnotí. Po dané době se použije na splácení části jistiny hypotečního úvěru. V tomto případě bývá úrokové zatížení vyšší.

2.8 Pojištění

Zastavená nemovitost musí být vždy pojištěna. Hypoteční banky často nabízí zvýhodněné životní či rizikové pojištění sjednané spolu s jejich hypotékou. Částka pojistného plnění musí být vinkulována ve prospěch banky. Je nutné, aby pojištění obsahovalo rizikovou složku pro další rizika jako například invaliditu nebo vážná onemocnění nebo pojištění schopnosti splácet. Tyto události často vedou k výraznému snížení příjmu, což může znamenat pro klienta splácejícího úvěr i pro jeho rodinu závažný problém. Kapitálové či investiční pojištění sjednané zcela bez rizikové složky je pouze spořením, pokud má sloužit jako ochrana dlužníka či jeho pozůstalých, je třeba připojistit si další rizika.

2.9 Bankovní poplatky

Bankovní poplatky týkající se hypotéky je například za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, tam jde obvykle o procento z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou, tento poplatek je nevratný, proto banky nabízejí předběžnou konzultaci. Např. Hypoteční banka počítá poplatek za zpracování úvěru ve výši 0,8% z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč.

Další z hypotečních poplatků je měsíční poplatek za vedení úvěru. Poplatek za vedení a správu bývá nejčastěji 150,- Kč měsíčně, např. u Hypoteční banky, někde 200,- např. u Ideální hypotéky a někde i 220,- Kč měsíčně, např. u Hypoteční banky pokud jde o úvěr se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo s příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, a.s.. Při 15 leté hypotéce 200,- Kč měsíčně není nevýznamná částka, celkem 36.000,- Kč za celou dobu splácení. Žádný poplatek za vedení účtu ze zkoumaných bank nabízí například mHypotéka od mBank. Další poplatek spojený s hypotečními úvěry je pro případnou změnu podmínek a naposledy pojištění nemovitosti.

2.10 Doklady potřebné k vyřízení hypotéky

Banka požaduje celou řadu dokumentů. Lze je rozdělit do několika skupin.

2.10.1 Doklady prokazující bonitu klienta (resp. spoludlužníka či ručitele)

Doklady prokazující bonitu klienta, spoludlužníka či ručitele jsou potvrzení o příjmu žadatele, spoludlužníků, včetně jejich manželů a ručitelů. U podnikatelů jde o daňové přiznání žadatele, spoludlužníků, včetně jejich manželů a ručitelů. Dále do této skupiny patří jiné doklady o příjmech např. důchodový výměr, nájemní smlouvy k doložení příjmů z nájemného atd.

2.10.2 Doklady k zastavované nemovitosti

V této kategorii jde o tyto doklady:

- znalecký posudek - odhad hodnoty zastavované nemovitosti zpracovaný znalcem spolupracujícím s konkrétní hypoteční bankou
- nabývací titul zástavce, např. kolaudační rozhodnutí, kupní smlouva, darovací smlouva, restituční smlouva, rozhodnutí o dědictví apod.
- pojistná smlouva na zastavovanou nemovitost
- snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán (pouze u výstavby nových rodinných domů)

2.10.3 Doklady prokazující účelovost použití úvěru

Mezi tyto doklady patří kupní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí, návrh smlouvy, nabídka od obce, města, družstva k prodeji bytu, prohlášení družstva, atd.

2.11 Problémy se splácením

Pokud nastanou problémy se splácením v první řadě by se měl klient co nejrychleji obrátit na banku a pokusit se s ní vyjednat lepší úrokovou sazbu. Další možností je domluvit si individuální splátkový kalendář, který dočasně nebo trvale sníží pravidelnou

splátku. Dosáhnout toho lze například prodloužením doby splatnosti úvěru. Za změny ve smlouvě si však banky účtují poplatky, které se mohou pohybovat i v tisících korun. Pokud se dlužníkovi nepodaří s bankou svůj problém uspokojivě vyřešit, např. domluvit nižší úrokovou sazbu nebo změnit stávající parametry úvěru, může se pokusit obrátit jinam na jinou banku. Jiná banka může nabízet nižší úrokovou sazbu z titulu nového klienta nebo proto, že část hypotéky je již splacena a cena nemovitosti pravděpodobně vzrostla, nebo může nabízet snížený nebo nulový poplatek za sjednání nového úvěru nebo prodloužení doby splatnosti a tím snížení splátek nebo zkrácení doby splatnosti což při zachování stejné výše splátky celkově sníží zaplacené úroky a poplatky nebo lze změnou banky získat dodatečné prostředky navýšením stávající hypotéky nebo může změnou banky dojít ke změně rozsahu pojištění nebo jeho zrušení. Přesto před rozhodnutím refinancovat úvěr je třeba zvážit, zda bude nová sazba o tolik výhodnější, aby se přestup do jiné banky vyplatil. Zatímco v čase se mohou úrokové sazby měnit velmi výrazně, tak v jistém okamžiku nebudou rozdíly v sazbách nabízených jednotlivými bankami většinou nijak značné. Náklady na refinancování úvěru jsou obzvláště vysoké v případě, kdy se provádí toto refinancování před skončením sjednané doby fixace.

2.12 Zástavní právo

Zástavní právo je institut, kterým jedné osobě vznikají práva vázící k věci, kterou tato osoba nevlastní. Účelem tohoto práva je zajišťování pohledávky věřitele ze smlouvy vůči dlužníkovi, který je zároveň vlastníkem zastavené věci. Může se jednat o smlouvu kupní, o půjčku, o poskytnutí úvěru apod. V našem případě nás bude zajímat především hypotéka, což je zástavní právo, při kterém je zastavenou věcí nemovitost.

Zástavní právo zajišťuje pohledávku tak, že v případě nesplnění povinností plynoucích ze smlouvy dlužníkovi je zástavní věřitel oprávněn domáhat se prodeje zastavené věci a uspokojit svoji pohledávku z výtěžku prodeje. Zbývající část je povinen dlužníkovi vrátit.

Problematiku zřízení zástavního práva řeší jak Občanský, tak i Obchodní zákoník.

Pokud je zřízení zástavního práva upraveno podle Občanského zákoníku, umožňuje věřiteli v případě nesplnění závazků dlužníkem domáhat se pouze návrhem k soudu na

prodej soudní dražbou, a nikoliv mimosoudním prodejem věci. Úprava v Obchodním zákoníku povoluje sjednání jiného způsobu prodeje.

Zástavní právo nejčastěji vzniká smlouvou, která u hypotéky musí být vždy písemná a vložena do katastru nemovitostí. Ze zákona platí, že teprve provedením vkladu do katastru nastává právní účinek skutečností, která vedla k podání návrhu.

Pokud by zastavená nemovitost byla převedena za trvání zástavního práva na někoho jiného, přechází postavení zástavního dlužníka na nového vlastníka. Netýká se to ovšem dluhu, k jehož zajištění byla hypotéka zřízena.

Pokud má dojít k výmazu zástavního práva, které zajišťovalo smlouvu o půjčce, dlužník si musí nechat vystavit potvrzení s úředně ověřeným podpisem, kterým banka deklaruje zánik pohledávky vůči dlužníkovi. Katastrální úřad je povinen provést výmaz zástavního práva z listu vlastnictví zástavce záznamem v pořádkové lhůtě 30 dní ode dne doručení žádosti.

2.13 Hypotéka není pro každého

V uplynutých letech se banky snažily své hypoteční produkty vylepšovat a zpřístupnit je tak co největšímu počtu klientů. Dalo by se říci, že hypoteční úvěr mohl získat i ten, kdo si jej dlouhodobě nemůže dovolit. Proto by si každý klient měl dobře rozmyslet a propočítat, zda opravdu hypotéku zvládne splácet po tak dlouhou dobu. Postupně se měnil přístup bank při poskytování hypoték. Kdysi si banky klienty velmi pečlivě vybíraly. Pak bylo období, kdy poskytovaly hypoteční úvěry téměř na počkání, nyní v době krize, je prověřování klientů opět na vyšší úrovni a lze napsat, že kdo by před rokem či dvěma lety získal úvěr bez potíží, by dnes mohl mít v bance problémy. Banky si samozřejmě i v současnosti bonitu zájemců o hypotéku a jejich schopnost splácet dobře prověřují a neposkytnou sice hypoteční úvěr každému, ale jejich cílem je prodat jich nejlépe co nejvíce. Pokud se dlužník dostane do problému, banka má zástavní právo k nemovitosti, kterou může v případě nesplácení prodat.

3. Další úvěry spojené s hypotékami

3.1 Doplnkový úvěr

Banky nabízejí možnost čerpat doplnkový úvěr. Ten je poskytován do výše 20 % z obvyklé ceny nemovitosti se zástavním právem v druhém pořadí a dozajišťován dalšími instrumenty, jako např. zástavou pohledávek, bankovní zárukou, ručením třetí osoby, směnkami apod.

Doplnkový úvěr je obdobou překlenovacích úvěrů u stavebního spoření. Úroková sazba doplnkového úvěru je vyšší než hypotečního úvěru.

3.2 Předhypoteční úvěr

Vedle doplnkového úvěru je možné čerpat předhypoteční úvěr, to je úvěr, kdy klient má v úmyslu nemovitost pořídit výstavbou a nemá jinou nemovitost do zástavy. Stejně jako u doplnkového úvěru je tento úvěr až do přefinancování zajišťován jinými prostředky než zástavním právem k nemovitosti. Obvykle je poskytován na jeden až dva roky a je vázán na příslib banky o poskytnutí hypotečního úvěru a je jištěn jako běžná hypotéka, úročení je však vyšší.

4. Státní podpora hypotečního úvěrování

Existuje několik možností státní podpory hypotečního úvěrování v České republice.

4.1 Příspěvek k úrokům

Příspěvek k úrokům je stanoven jako rozdíl mezi výší měsíční anuitní splátky při běžné úrokové sazbě banky a výší měsíční splátky, která je stanovena při úrokové sazbě snížené o výši státní finanční podpory. Od února 2009 je kvůli úrokovým sazbám vyšším v roce 2008 znovu poskytován příspěvek k úrokům pro osoby či páry mladší 36 let, kteří nevlastní byt, dům či bytový dům na koupi staršího bytu (do 800.000,- Kč) nebo rodinného domu s jedním bytem (do 1.500.000,- Kč) ve výši 1 %.

4.2 Odpočet úroků

Druhý způsob státní podpory hypotečního úvěrování v České republice je možnost pro fyzické osoby odečíst ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům zaplaceným (bez státního příspěvku) za zdaňovací období z hypotečního úvěru, který byl poskytnutý a použitý na financování bytových potřeb. Maximální částka, kterou lze odečíst je 300.000,- a je to úhrnná suma úroků ze všech úvěrů, kterou lze odečíst v jedné domácnosti. Poplatník musí užívat nemovitost ke svému trvalému bydlení nebo bydlení manžela, potomků, rodičů nebo prarodičů.

5. Předčasné splacení

Nejvhodnější doba pro předčasné splacení hypotéky je při skončení doby fixace. Pokud klient splatí hypotéku nebo její část právě v téhle době, neúčtují si banky žádné sankce ani žádné poplatky nebo jen minimální poplatky za změnu úvěrové smlouvy v řádu několika set korun. Pokud již klient při uzavírání smlouvy o hypotéce očekává v nejbližších několika letech nějakou dotaci, měl by zohlednit tuto skutečnost při výběru délky doby fixace či vůbec při výběru banky a produktu.

Sankční poplatky za předčasné splacení se dělí do několika skupin:

- Nejprve to nejjednodušší, že jakákoli mimořádná splátka je bez sankce. Takovou možnost nabízí například mHypotéka od mBank. To vlastně znamená, že klient může splácet kdykoli cokoli navíc než má uvedeno ve splátkovém kalendáři.
- Další způsob poplatku za mimořádnou splátku je pevná částka např. 1999,- Kč s každou mimořádnou splátkou, toto nabízí např. Ideální hypotéka od České spořitelny.
- Další možnost, jak banky pokutují klienty za mimořádné splátky vedoucí k předčasnému splacení, je určité % z mimořádné splátky, např. sankční poplatek 10 % za mimořádnou splátku mimo datum ukončení fixace. Přesto tyto mimořádné splátky bývají limitovány v konkrétních smlouvách klientů s bankami, např. že součet mimořádných splátek nesmí překročit výši 50 % ze sjednané výše hypotečního úvěru.
- Poslední je poplatek za zkrácení doby splatnosti úvěru v důsledku zvýšení splátky provedené mimo datum konce splatnosti úrokové sazby, takový účtuje např. Hypoteční banka a je ve výši 5 % ze zůstatku jistiny úvěru ke dni splatnosti zvýšené splátky úvěru za každý rok zkrácení původní doby splatnosti úvěru.

Z výše uvedeného vyplývá, že provádět mimořádné splátky mimo datum ukončení fixace může být dosti drahé a je skutečně potřeba tento parametr prozkoumat již před podpisem smlouvy.

6. Sankční poplatky u vybraných bank v ČR

6.1 Ideální hypotéka od České spořitelny

Česká spořitelna uvedla na trh hypotéku, kterou si může klient nastavit podle vlastních potřeb. Ideální hypotéka od České spořitelny nabízí služby zdarma jako poradenství, online ocenění, expresní čerpání, hypotéku bez faktur, změnu výše splátek i mimořádné splátky a mnoho dalších.

Úrokové sazby České spořitelny začínají na 5,19%, pouze sazba pro 1roční fixaci začíná na 5,29%. Sazby jsou psané od a zvyšují se podle bonity, výše úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV), či nadstandardu služeb. Ideální hypotéku lze sjednat i v situaci, když je potřeba koupit pozemek či stavět, ale chybí počáteční hotovost. Mnohé jiné banky pro koupi pozemku a výstavbu základové desky nabízí další instrumenty jako předhypoteční úvěr či spotřebitelský úvěr. Ideální hypotéka nabízí za jednorázové poplatky, které jsou pevně dané nebo stanovené procentem z výše úvěru, zajištění nadstandardních služeb, např. úvěr bez dokladování příjmů nebo zjednodušené čerpání při výstavbě.

Ideální hypotéka nabízí možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce za měsíční poplatek 149,- Kč nebo jednorázový poplatek 1.999,- Kč, ten se vybírá za každé období fixace, pro které si klient službu zvolí.

Příklad č. 1 ukazuje situaci, kdy klient splácí hypotéku ve výši 1.000.000,- Kč na 15 let s 5letou fixací a po ukončení fixace splatí mimořádnou splátku ve výši 250.000,- Kč.

V této situaci je poplatek za mimořádnou splátku úvěru 0,- Kč. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 1.000.000,- Kč, hodnota nemovitosti pro zástavu je 2.000.000,-, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let.

Celý výpočet splátek je uvedený v příloze č. 1.

Tabulka č.1: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu 1

1 000 000	Kč výše úvěru			
15	let splatnost			
5,19%	sazba u České spořitelny			
5	let fixace			
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-8 007,26	-4 325,00	-3 682,26	996 317,74
2	-8 007,26	-4 309,07	-3 698,19	992 619,55
3	-8 007,26	-4 293,08	-3 714,18	988 905,36
4	-8 007,26	-4 277,02	-3 730,25	985 175,11
5	-8 007,26	-4 260,88	-3 746,38	981 428,73
...				
...				
59	-8 007,26	-3 277,68	-4 729,58	753 115,90
60	-8 007,26	-3 257,23	-4 750,04	748 365,87
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	498 365,87

Zdroj: autorka

Příklad č. 2 naopak ukazuje situaci, kdy klient splatil mimořádnou splátku během fixace a proto zaplatil i mimořádný poplatek 1.999,- Kč. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 1.000.000,- Kč, hodnota nemovitosti pro zástavu je 2.000.000,-, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let.

Tabulka č.2: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 2

1 000 000	Kč výše úvěru			
15	let splatnost			
5,19%	sazba u České spořitelny			
5	let fixace			
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-8 007,26	-4 325,00	-3 682,26	996 317,74
...				
15	-8 007,26	-4 095,66	-3 911,60	943 062,08
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	693 062,08
mim.popl.	-1 999,00			693 062,08
16	-8 007,26	-4 078,74	-3 928,52	689 116,57
17	-8 007,26	-4 061,75	-3 945,51	689 116,57

18	-8 007,26	-4 044,69	-3 962,58	685 153,99
19	-8 007,26	-4 027,55	-3 979,71	681 174,28
20	-8 007,26	-4 010,34	-3 996,93	677 177,35
21	-8 007,26	-3 993,05	-4 014,21	673 163,14
22	-8 007,26	-3 975,69	-4 031,57	669 131,56
23	-8 007,26	-3 958,25	-4 049,01	665 082,55
24	-8 007,26	-3 940,74	-4 066,52	661 016,03

Zdroj: autorka

V příkladu č. 2 je vidět, že při splátce během fixace po 15 měsíci splácení je účtován klientovi poplatek ve výši 1.999,- Kč. Celý příklad vypočtený v tabulce je přílohou č. 2 k této práci.

6.2 Hypotéky od Hypoteční banky

Výhody hypoték od Hypoteční banky jsou uváděny tyto:

- u hypoték se nevyžaduje zajištění životním pojištěním
- běžný účet lze mít u kterékoliv banky
- neúčelová část hypotéky
- garance úrokové sazby po dobu 30 dnů
- nízké náklady na získání díky Hypotéce bez poplatku
- není nutné dokládat své příjmy
- možnost splácet hypotéku až 40 let
- list vlastnictví a snímek z katastrální mapy zajistí Hypoteční banky zdarma za klienta

Dle sazebníku Hypoteční banky je zpracování hypotečního úvěru za poplatek 0,8% z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč. Správa a vedení hypotečního úvěru je za 150 Kč měsíčně, pokud jde o úvěr se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo s příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, a.s., pak jde o částku 220 Kč měsíčně.

Mimořádná splátka úvěru uskutečněná v termínu změny úrokové sazby je dle sazebníku zdarma. Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru je zpoplatněna 1% ze sjednané splátky jistiny. Přitom celkový objem takto sjednaných mimořádných splátek nesmí překročit 50% sjednané výše hypotečního úvěru. Poplatek je splatný spolu s poplatkem za zpracování hypotečního úvěru. Nevztahuje se na případy, kdy jsou mimořádné splátky součástí produktu (např. kombinované produkty). Mimořádná splátka hypotečního úvěru nesjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru je zpoplatněná 5% z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky. Celková procentní sazba z výše mimořádné splátky se vypočítá jako násobek počtu let před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky a výše procentní sazby. Zpoplatnění mimořádné splátky hypotečního úvěru v průběhu fixace sjednané na celou dobu trvání hypotečního úvěru se liší dle výše té mimořádné splátky, do 50 % mimořádné splátky sjednané výše hypotečního úvěru je sazba 15 % z výše mimořádné splátky, mimořádná splátka nad 50 % sjednané výše hypotečního úvěru je sazba 25 % z výše mimořádné splátky. Poplatek za zkrácení doby splatnosti úvěru v důsledku zvýšení splátky provedené mimo datum konce splatnosti úrokové sazby je 5 % ze zůstatku jistiny úvěru ke dni splatnosti zvýšené splátky úvěru za každý rok zkrácení původní doby splatnosti úvěru.

V příkladu 3 je situace, kdy klient nechce čekat do ukončení fixace a zaplatí mimořádnou splátku spolu se 37. měsíční splátkou hypotéky. Poplatek za tuto mimořádnou platbu se dělí na 2 části a to na poplatek za mimořádnou splátku hypotečního úvěru ve výši 5% z mimořádné splátky a dále je to poplatek za zkrácení doby splatnosti úvěru v důsledku zvýšené splátky mimo datum ukončení fixace. Částka mimořádné splátky 250.000,- Kč zkrátí dobu splatnosti o 3 roky, takže výpočet sazby pro poplatek za zkrácení doby splatnosti je $3 \times 5\% = 15\%$ z částky 605.906,81 Kč. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 1.000.000,- Kč, hodnota nemovitosti pro zástavu je 2.000.000,-, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let. Celá tabulka s měsíčním splácením po dobu 60 měsíců je v příloze č. 3.

Tabulka č.3: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 3

1 000 000	Kč výše úvěru			
15	let splatnost			
5,09%	sazba u Hypoteční banky			
5	let fixace			
		Z toho		
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	měsíční úrok	úmor dluhu	Zůstatek dluhu
1	-7 954,90	-4 241,67	-3 713,23	996 286,77
2	-7 954,90	-4 225,92	-3 728,98	992 557,79
3	-7 954,90	-4 210,10	-3 744,80	988 812,99
...				
34	-7 954,90	-3 685,04	-4 269,86	864 500,95
35	-7 954,90	-3 666,92	-4 287,97	860 212,98
36	-7 954,90	-3 648,74	-4 306,16	855 906,81
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	605 906,81
mim.popl.	-25 000,00			605 906,81
mim.popl.	-90 886,02			605 906,81
37	-7 954,90	-3 630,47	-4 324,43	601 582,39
38	-7 954,90	-3 612,13	-4 342,77	597 239,62
39	-7 954,90	-3 593,71	-4 361,19	592 878,43
...	-7 954,90	-3 556,63	-4 398,27	584 100,47
59	-7 954,90	-3 208,44	-4 746,46	501 663,51
60	-7 954,90	-3 188,31	-4 766,59	496 896,92

Zdroj: autorka

6.3 Flexibilní hypotéka od Komerční banky

Flexibilní hypotéka je určena klientům, kteří chtějí mít možnost rozhodovat o výši splátek a chtějí mít flexibilitu při splácení hypotečního úvěru.

Flexibilní hypotéka se splácí měsíčně formou anuitních částek. Doba splatnosti je stanovena na dobu od 5 do 30 let. Výši splátky je možné v průběhu splácení snížit až o 50 % nebo zvýšit až o 100 %. S Flexibilní hypotékou lze odložit počátek splácení až o 12 měsíců nebo přerušit splátky až na dobu 3 měsíců. Při odkladu splátek se neplatí jistina ani úroky. Výši splátek nebo přerušování splátek je možné provádět maximálně jednou ročně. U Flexibilní hypotéky se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek - od 3 do 10 let a 15 let od podpisu úvěrové smlouvy. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena tímto:

- 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí (odklad splátek na počátku je možný pouze u úvěru do 90% ceny zastavených nemovitostí)
- celkovou výší investice (rozpočtové náklady, kupní cena pod.)
- schopností klienta splácet

Mezi výhody Flexibilní hypotéky patří:

- možnost kdykoliv si změnit výši splátek podle aktuální výše příjmu bez dodatečných poplatků
- možnost rychlejšího předčasného splacení úvěru v souvislosti se zvýšením splátek bez sankcí
- možnost přerušit splácení na 1 – 3 měsíce
- možnost odložit počátek splácení až o 12 měsíců

Podmínky pro změnu výše měsíční splátky úvěru:

- ukončené čerpání úvěru
- maximální snížení měsíční splátky – až celkově na 50 % ze splátky jistiny a úroků sjednané při uzavření příslušné smlouvy o úvěru, celková doba splacení úvěru po snížení měsíční splátky úvěru nesmí zároveň přesáhnout 30 let od data uzavření příslušné Smlouvy o úvěru
- maximální zvýšení měsíční splátky – až celkově o 100% oproti splátce jistiny a úroků sjednané při uzavření příslušné Smlouvy o úvěru, celková doba splacení úvěru po zvýšení měsíční splátky úvěru nesmí být zároveň nižší než 5 let.
- vklad zástavního práva k nemovitosti, které zajišťuje splacení daného úvěru, byl povolen příslušným katastrálním pracovištěm

- klient a ani ostatní dlužníci z příslušné Smlouvy o úvěru nebyli u všech úvěrových produktů Komerční banky historicky v prodlení s úhradou svého závazku více než 30 dnů, a zároveň nejsou aktuálně v prodlení s úhradou svého závazku u žádného úvěrového produktu Komerční banky
- o změnu výše měsíční splátky nebylo požádáno v období, kdy jsou odloženy splátky úvěru
- o změnu výše měsíční splátky nebylo požádáno v období dva dny před nejbližším dnem splacení jistiny a úroků úvěru včetně tohoto dne
- prodloužení odpovídajícím způsobem doby trvání smlouvy na rizikové životní pojištění, pokud k příslušnému úvěru existuje
- dle posouzení Komerční banky nemá snížení výše měsíční splátky vliv na schopnost klienta dostát svým závazkům z příslušné smlouvy o úvěru

Pokud však klient chce splatit hypotéku mimo termín změny fixace, sankce může být až max. 25% z výše nesplacené jistiny úvěru. Přesné podmínky se liší dle konkrétní smlouvy.

V příkladu č. 4 je situace, kdy klient, který splácí Flexibilní hypotéku od Komerční banky se rozhodne využít možnosti splácet až o 100% vyšší splátky a poslední 2 roky fixace splácí více a ještě při změně úrokové sazby po konci fixace uhradí 250.000,- Kč jako mimořádnou splátku. Obě tyto akce jsou bez poplatku. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 1.000.000,- Kč, hodnota nemovitosti pro zástavu je 2.000.000,-, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let.

Tabulka č.4: splácení úvěru a mimořádné splátky dle příkladu č. 4

1 000 000 Kč výše úvěru				
15 let splatnost				
5,29% sazba u Komerční banky				
5 let fixace				
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-8 059,82	-4 408,33	-3 651,49	996 348,51
2	-8 059,82	-4 392,24	-3 667,59	992 680,92
3	-8 059,82	-4 376,07	-3 683,76	988 997,16
4	-8 059,82	-4 359,83	-3 700,00	985 297,17
...	-8 059,82	-4 343,52	-3 716,31	981 580,86
35	-8 059,82	-3 819,29	-4 240,54	862 138,81
36	-8 059,82	-3 800,60	-4 259,23	857 879,58
37	-16 119,65	-3 781,82	-12 337,83	845 541,75

38	-16 119,65	-3 762,96	-12 356,69	833 185,06
39	-16 119,65	-3 744,02	-12 375,63	820 809,43
40	-16 119,65	-3 724,99	-12 394,66	808 414,78
...				
59	-16 119,65	-3 347,14	-12 772,51	569 187,65
60	-16 119,65	-3 326,37	-12 793,28	556 394,37
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	306 394,37

Zdroj: autorka

Celá tabulka se splátkami po dobu 60 měsíců, tj. 5leté fixace je přílohou č. 4.

6.4 Hypotéka naruby od Raiffeisenbank

Hypotéka naruby od Raiffeisenbank nabízí tyto hlavní výhody:

- vstupní poplatek zdarma
- mimořádné splátky zdarma opakovaně každý rok
- po podpisu smlouvy má klient čas 6 měsíců na nalezení vhodné nemovitosti
- opakovaný odklad celé splátky až na 6 měsíců
- až 20 % výše úvěru lze použít na cokoli

Hypotéku naruby je možné použít na koupě nemovitosti, jako bytovou jednotku, v osobním vlastnictví či družstevní byt, atelier, rodinný dům, rekreační objekt určený k individuální rekreaci. Výše úvěru je 300.000,- až 30.000.000,- Kč, je možné financování až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a až 20 % z výše úvěru lze použít bez účelového prokazování vynaložení prostředků. Splatnost úvěru je min. 5, max. 40 let.

Jsou 2 způsoby jak provést při splácení Hypotéky naruby mimořádnou splátku bez sankce. První je jako u ostatních bank při změně úrokové sazby na konci fixace. Druhý způsob je během fixace. Banka pro tento způsob používá termín turbosplátka, což je mimořádná splátka úvěru až do 25 % z výše nesplacené jistiny po každých 12 řádně uhrazených splátkách. Turbo splátky lze hradit opakovaně, nezáleží na stanovené době fixace úrokové sazby. Pokud se nesplní podmínky pro turbosplátku, je nutné počítat s poplatkem ve výši 10 % z objemu mimořádně splacené částky.

V příkladu č. 5 je situace, kdy klient využívá možnosti navýšeného splácení při turbosplátkách a platí vyšší splátku o 100.000,- Kč po každých 12 běžných zaplacených splátkách a po ukončení fixace doplatí zbytek úvěru, takže zbytek dluhu zůstává 0,- Kč. Poslední navýšená turbosplátka je vyšší jen o 90.000,-, aby plnila limit 25% z nesplacené jistiny. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 1.000.000,- Kč, hodnota nemovitosti pro zástavu je 2.000.000,-, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let.

Tabulka č.5: splácení úvěru a turbosplátky a mimořádná splátka po ukončení fixace

1 000 000 Kč výše úvěru 15 let splatnost 6,69% sazba u Raiffeisenbank 5 let fixace		Z toho		
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	měsíční úrok	úmor dluhu	Zůstatek dluhu
1	-8 815,86	-5 575,00	-3 240,86	996 759,14
2	-8 815,86	-5 556,93	-3 258,93	993 500,21
...				
13	-108 815,86	-5 351,41	-103 464,45	856 430,28
14	-8 815,86	-5 332,10	-3 483,76	852 946,52
...				
25	-8 815,86	-5 112,40	-3 703,46	813 319,14
26	-108 815,86	-5 091,75	-103 724,11	709 595,03
27	-8 815,86	-5 070,99	-3 744,87	705 850,16
...				
38	-8 815,86	-4 834,83	-3 981,03	663 252,73
39	-108 815,86	-4 812,63	-104 003,23	559 249,50
40	-8 815,86	-4 790,32	-4 025,55	555 223,95
...				
51	-8 815,86	-4 536,45	-4 279,41	509 433,86
52	-98 815,86	-4 512,59	-94 303,27	415 130,59
53	-8 815,86	-4 488,60	-4 327,26	410 803,33
...				
60	-8 815,86	-4 316,88	-4 498,98	379 829,45
mim.splátka	-379 829,45		-379 829,45	0,00

Zdroj: autorka

Celý výpočet v tabulce dle jednotlivých měsíců je příloha č. 5.

6.5 mHypotéka od mBanky

MHypotéka je na trhu od začátku roku 2007. Novinkou byl tehdy bilanční mechanismus tzv. mBilans, díky kterému lze snížit částku, ze které se platí úroky. Úvěr může být poskytnut až na 45 let. Poplatek za zpracování je 0 Kč, otevření a správa úvěrového účtu je také zdarma. MBank nabízí flexibilní či pevnou úrokovou sazbu. Při hypotéce do 50 % hodnoty nemovitosti banka nepožaduje potvrzení o výši příjmů. MHypotéka nabízí mimořádnou splátku či celkové splacení kdykoliv bez poplatku a to u fixní i u flexibilní úrokové míry. Bilanční mechanismus funguje tak, že pokud dlužná částka z hypotéky je ještě např. 1.000.000,- Kč a průměrný měsíční zůstatek na bilančním účtu by byl např. 400.000,- Kč, platil by klient úroky pouze z částky 600.000,- Kč. Zde je potřeba upozornit, že také záleží na tom, zda by klient nebyl schopen částku 400.000,- Kč zhodnotit lépe, než kolik mu ušetří na úrocích, když budou ležet na bilančním účtu.

Příklad č. 6 ukazuje situaci klienta mBank, který může bez sankce splácet mimořádné částky kdykoliv, takže navýšil splátku č.30, 40, 50 a 60 o 20.000,-. V příkladu je použita sazba 5,48% pro klienty, kteří si půjčí částku ve výši 50% hodnoty nemovitosti na 15 let při 5 leté fixaci. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 1.000.000,- Kč, hodnota nemovitosti pro zástavu je 2.000.000,-, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let. V příkladu také není počítáno s bilančním mechanismem.

Tabulka č.6: splácení úvěru dle příkladu č. 6

1 000 000 Kč výše úvěru 15 let splatnost 5,48% sazba u mBank 5 let fixace				
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-8 160,23	-4 566,67	-3 593,56	996 406,44
2	-8 160,23	-4 550,26	-3 609,97	992 796,47
...				
29	-8 160,23	-4 077,69	-4 082,54	888 841,95
30	-28 160,23	-4 059,04	-24 101,18	864 740,77
31	-8 160,23	-4 040,32	-4 119,91	860 620,86
...				
39	-8 160,23	-3 887,37	-4 272,85	826 977,00
40	-28 160,23	-3 867,86	-24 292,36	802 684,64
41	-8 160,23	-3 848,26	-4 311,97	798 372,67
...				
49	-8 160,23	-3 688,19	-4 472,04	763 160,46

50	-28 160,23	-3 667,77	-24 492,46	738 668,00
51	-8 160,23	-3 647,25	-4 512,97	734 155,02
...				
60	-28 160,23	-3 458,34	-24 701,88	672 599,45

Zdroj: autorka

7. Porovnání situace na Slovensku

Pro porovnání situace na Slovensku s Českou republikou uvádím přehledné tabulky. Na Slovensku působí méně hypotečních ústavů než v ČR, podmínky jsou podobné.

Poplatek za správu a vedení účtu je však nižší než v ČR jako většina dalších bankovních poplatků na Slovensku.

Tabulka č. 7: přehled hypotečních bank působících na území SR a jejich podmínky, minimální výše úvěru, splatnost v letech, výše úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti a měsíční poplatek za vedení účtu, aktualizované ke 27.8.2009.

PREHĽAD ĎALŠÍCH DÔLEŽITÝCH POLOŽIEK V BANKÁCH

Banka	Min. výška úveru	Splatnosť v rokochoch	Poskytnutie úveru (% z úveru)	Vedenie účtu
ČSOB	4 500 €	3 - 40	0,7 %	2,99 €
Dexia	3 400 €	4 - 30	0,7 % - 1,0 %	2,62 €
Sl. sporiteľňa	7 000 €	1 - 30	Podrobne	2,99 €
VÚB	6 600 €	4 - 30	0,75 %	3,29 €
UniCredit	3 300 €	4 - 30	0,9 %	2,99 €
OTP	3 500 €	4 - 30	0,75 %	3,29 €
Tatra banka	10 000 €	4 - 30	0,7 %	3,29 €
mBank	7 000 €	1 - 45	0 %	0 €
Volksbank	3 319 €	4 - 30	Podrobne	2,99 €

Zdroj: <http://www.hypotekarna-kalkulacka.sk/?id=prehlad>

Sankční poplatky jsou u zkoumaných bank stejného typu jako v ČR, tj. bez sankčního poplatku u mBank nebo určité procento z mimořádné splátky u ČSOB či Slovenské spořitelny.

Tabulkové sazby uvádějí slovenské banky v průměru nižší než v ČR, problém ale bude v tom, že jsou to opět sazby od, takže lze jen domýšlet, jaké skutečné sazby nabídnou banky konkrétním osobám, stejně jako v ČR. Úrokové sazby jsou uvedeny v následujících tabulkách, nejprve tabulka pro Slovenskou republiku pak pro Českou republiku. Převodní kurz ČNB mezi Českou korunou a Eurem např. ke 31.8.2009 byl 25,380 CZK/EUR.

Tabulka č. 8: přehled úrokových sazeb bank pro fyzické osoby při poskytování hypotečních úvěrů na Slovensku, fixace 1, 3, 5 a 10 let z období srpen 2009

PREHLAD ÚROKOV BÁNK PRE FYZICKÉ OSOBY

Banka	FIX 1	FIX 3	FIX 5	FIX 10
ČSOB	od 4,40 %	od 4,15 %	od 4,80 %	od 4,90 %
Dexia	od 4,57 %	-	od 4,96 %	od 6,60 %
Sl. sporitelna	od 4,79 %	od 4,99 %	od 5,19 %	od 5,79 %
VÚB	od 4,54 %	-	od 5,04 %	od 5,64 %
UniCredit	od 4,69 %	od 4,99 %	od 5,29 %	od 6,09 %
OTP	od 5,49 %	-	od 5,49 %	od 5,49 %
Tatra banka	od 4,99 %	od 4,99 %	od 5,39 %	od 5,79 %
mBank*	od 6,10 %	od 6,60 %	od 7,40 %	-
Volksbank	od 4,50 %	od 5,00 %	od 5,47 %	od 5,88 %

Zdroj: <http://www.hypotekarna-kalkulacka.sk/?id=prehľad>

Tabulka č. 9: přehled úrokových sazeb bank pro fyzické osoby při poskytování hypotečních úvěrů v České republice, fixace 1, 3, 5, 10 a 15 let z období červenec 2009, úvěr do 85 % LTV.

Přehled úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Banka	Fixace (úvěr do 85 % LTV)				
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
Citibank	5,69%	5,49%	5,49%	5,69%	5,69%
Česká spořitelna	5,29%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%
ČSOB	5,69%	5,49%	5,49%	5,69%	5,69%
GE Money Bank	5,45%	5,35%	5,35%	5,55%	nenabízí
Hypoteční banka	5,69%	5,49%	5,49%	5,69%	5,69%
Komerční banka	5,69%	5,49%	5,29%	5,29%	5,29%
LBBW Bank	5,06%	5,01%	5,00%	5,46%	5,63%
mBank	5,84%	6,32%	6,37%	nenabízí	nenabízí
Poštovní spořitelna	individuální				
Raiffeisenbank	5,69%	5,69%	6,69%	6,99%	6,99%
UniCredit Bank	4,44%	4,99%	5,07%	5,56%	nenabízí
Volksbank	5,79%	5,59%	5,59%	nenabízí	nenabízí
Wüstenrot hypoteční banka	5,74%/6,04%	5,74%/6,04%	5,54%/5,74%	5,85%	nenabízí

Zdroj: www.hypoindex.cz

7.1 mHypotéka od mBank SR

MHypotéka od mBank působí na Slovensku stejně jako v ČR jako bezpoplatková banka. Nemá poplatky za vyřízení hypotéky, za správu hypotečního úvěru ani za mimořádné splátky kdykoli během splatnosti. Úrokové sazby jsou vyšší než u ostatních bank na Slovensku, ale je to z důvodu, že jako v ČR na splácení aplikují tzv. mBilans, tzn. že úrok se platí z rozdílu mezi dluhem a průměrným stavem klientova běžného účtu u mBank. Sazby jsou vyšší než u mBank ČR.

Příklad č. 7 ukazuje situaci klienta mBank na Slovensku, který může bez sankce splácet mimořádné částky kdykoliv, takže navýšil splátku č.30, 40, 50 a 60 o 500 EUR.

V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 40.000 EUR, hodnota nemovitosti pro zástavu je 80.000 EUR, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let.

V příkladu také není počítáno s bilančním mechanismem.

Tabulka č.10: splácení úvěru dle příkladu č. 7

40 000 EUR výše úvěru 15 let splatnost 7,40% sazba u mBank SK 5 let fixace				
Měsíc splátky	Částka splátky celkem EUR	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-368,54	-246,67	-121,87	39 878,13
...				
29	-368,54	-223,77	-144,76	36 143,05
30	-868,54	-222,88	-645,65	35 497,40
31	-368,54	-221,98	-146,55	35 350,84
...				
39	-368,54	-214,60	-153,94	34 145,42
40	-868,54	-213,65	-654,89	33 490,54
41	-368,54	-212,69	-155,84	33 334,69
...				
49	-368,54	-204,84	-163,70	32 052,84
50	-868,54	-203,83	-664,71	31 388,13
51	-368,54	-202,81	-165,73	31 222,41
...				
60	-868,54	-193,38	-675,15	29 184,12

Zdroj: autorka

Celá tabulka splácení je příloha č. 7.

7.2 ČSOB Hypotéky SR

ČSOB na Slovensku nabízí možnost dohodnout si při uzavírání smlouvy možnost předčasného splacení hypotéky se sankčním poplatkem 1% z mimořádné splátky. Pokud klient očekává nějakou událost, která by mu pomohla k mimořádným financím, měl by si toto sjednat. I zde je možnost splatit bez poplatku při změně sazby po ukončení fixace. Pokud klient nemá sjednanou možnost mimořádných splátek za 1 % z výše splátky ve smlouvě a zároveň nechce čekat se svou mimořádnou splátkou do doby ukončení fixace, tak zaplatí sankční poplatek 4 % z výše mimořádné splátky.

V příkladu 8 je situace, kdy klient nechce čekat do ukončení fixace a zaplatí mimořádnou splátku 1.000 EUR spolu se 37. měsíční splátkou hypotéky. Poplatek za tuto mimořádnou platbu je částka 40 EUR ve výši 4% z mimořádné splátky, protože nemá sjednané mimořádné splátky při splácení za nižší sankční poplatek. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 40.000 EUR, hodnota nemovitosti pro zástavu je 80.000 EUR, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let. Celý výpočet je příloha č. 8.

Tabulka č.11: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 8

40 000	EUR výše úvěru			
15	let splatnost			
4,80%	sazba u ČSOB SK			
5	let fixace			
Měsíc splátky	Částka splátky celkem EUR	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-312,17	-160,00	-152,17	39 847,83
2	-312,17	-159,39	-152,77	39 695,06
...				
36	-312,17	-137,18	-174,98	34 120,60
mim.splátka	-1 000,00		-1 000,00	33 120,60
mim.popl.	-40,00			33 120,60
37	-312,17	-136,48	-175,68	32 944,92
...				
60	-312,17	-119,59	-192,58	28 704,44

Zdroj: autorka

7.3 Hypotéky od Slovenské spořitelny

Hypotéky od Slovenské spořitelny nabízí také možnost splatit mimořádnou splátkou uskutečněnou ve změně úrokové sazby při ukončení fixace nebo nejpozději 30 dnů po změně sazby bez sankčního poplatku. Pokud klient nechce s mimořádnou splátkou čekat do změny fixace a zaplatí mimořádnou splátku mimo změnu sazby, účtuje mu banka sankční poplatek ve výši 2% z mimořádné splátky krát počet dní do konce fixace děleno 360.

V příkladu č. 9 je situace, kdy klient nechce čekat do ukončení fixace a zaplatí mimořádnou splátku 2.000 EUR spolu se 36. měsíční splátkou hypotéky. Poplatek za tuto mimořádnou platbu je částka 81,11 EUR ve výši 2% z mimořádné splátky krát počet dnů do změny fixace $(365+365)$ děleno 360. V příkladu se neuvažuje o dalších poplatcích např. za vedení a správu úvěrového účtu, pojištění spojená s hypotékou atd. Klient je muž, 30 let, úvěr 40.000 EUR, hodnota nemovitosti pro zástavu je 80.000 EUR, délka splatnosti 15 let, délka fixace 5 let.

Tabulka č.12: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 9

40 000	EUR výše úvěru			
15	let splatnost			
5,19%	sazba u Slovenské spořitelny			
5	let fixace			
Měsíc splátky	Částka splátky celkem EUR	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-320,29	-173,00	-147,29	39 852,71
...				
36	-320,29	-148,98	-171,31	34 275,82
mim.splátka	-2 000,00		-2 000,00	32 275,82
mim.popl.	-81,11			32 275,82
37	-320,29	-148,24	-172,05	32 103,77
...				
60	-320,29	-130,29	-190,00	27 934,63

Zdroj: autorka

8. Závěr

Získání nového bydlení je vždy finančně vysoce náročná operace, kterou většina lidí musí alespoň z části zajistit pomocí cizích zdrojů. Mezi tyto zdroje patří například úvěr ze stavebního spoření, úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení nebo hypotéka.

Právě hypotéka je hlavním předmětem této práce. Jedná se o dlouhodobý cizí zdroj, který zaváže rodinu nebo jednotlivce většinou na dlouhou dobu, často kolem 15. či 20. let ke splácení úvěru, který je zajištěn nemovitostí. Díky tomu, že se jedná o dlouhodobý nástroj je nutné velice pečlivě a podrobně prozkoumat všechny podmínky, za kterých je hypotéka poskytnuta. Velice důležité je samozřejmě zjištění všech poplatků, které jsou s hypotékou spojeny. Kromě úroku z úvěru, jsou to také zejména sankční poplatky za předčasné splacení nebo mimořádnou splátku.

Na českém trhu v současnosti působí 16 institucí, které poskytují hypotéky. Mezi nejznámější a taky největší patří:

- Česká spořitelna
- mBanka
- Hypoteční banka
- Raiffeisenbank
- Komerční banka.

Právě tyto banky jsou porovnány v této práci z hlediska sankčních poplatků za předčasné splacení. A jak je vidět výše, dochází u nich k poměrně značným rozdílům. Je nutné také uvést, že konečná podoba hypoteční smlouvy je individuální dle přání a bonity klienta. Banky uvádí své úrokové sazby jako minimální, takže po prověření klienta dochází k jejich úpravě. Spodní hranice těchto sazeb dosáhne jen malé množství zákazníků.

Z porovnání dle sankčních poplatků při předčasném splacení hypotéky v této práci vychází nejlépe mHypotéka od mBank. MBank nabízí klientům možnost kdykoli během splácení úvěru provést mimořádnou splátku úvěru v jakékoli částce bez jakéhokoli sankčního poplatku. MBanka nevybírá poplatek ani za vyřízení úvěru, ani za správu a vedení úvěrového účtu. Úroková sazba mBanky je vyšší než u ostatních hypotečních úvěru od ostatních bankovních institucí, ale to je zdůvodněno tím, že mBanka vypočítává úrok z rozdílu mezi zůstatkem dluhu úvěru a zůstatkem na běžném účtu klienta u mBank. Sazba začíná na 5,45% p.a..

Nejhůře z porovnávání dle sankčních poplatků při předčasném splacení hypotéky zde vyšla Hypoteční banka, protože i při sjednání mimořádné splátky se platí 1% z výše mimořádné splátky a ještě předem při uzavírání smlouvy a sjednávání té mimořádné splátky a při nesjednání mimořádné splátky používá 2 stupňový systém sankcí, nejprve je to 5% z mimořádné splátky krát počet let do konce fixace a pak ještě 5% z nesplacené jistiny krát počet let, o které se zkrátila splatnost (max.30%).

Mezi těmito extrémními případy se nachází Komerční banka a Raiffeisenbank. Obě tyto banky umožňují za určitých podmínek postupné navýšené splácení a pokud se jejich podmínky nesplní, tak nastupují sankční poplatky, u Komerční banky až 25%, u Raifky 10%.

Práce se také snaží poskytnout i určitý náhled a porovnání se slovenským trhem.

Slovenský hypoteční trh je podobný tomu našemu v ČR. Působí zde velká část stejných bankovních subjektů jako v České republice. Proto mi tento trh pro porovnání sankčních poplatků s českým trhem přišel jako velice vhodný.

Nejpodobnější a opět nejvýhodnější vychází v tomto srovnávacím bodě mHypotéka od mBank, stejně tak jako v České republice. Opět tam banka nabízí hypoteční úvěr bez poplatku za zpracování, bez poplatku za vedení účtu a bez poplatku za mimořádné splacení. Úrokové sazby má mHypotéka oproti jiným slovenským konkurentům vyšší, ale je to opět z důvodu používání mBilanz.

Na Slovensku stejně jako v ČR poskytuje hypotéky ČSOB, v práci je zkoumaná jen ČSOB pro slovenský trh ne pro český. Banka zde účtuje mimořádný poplatek ve výši 4% z mimořádné splátky.

Nejhůře ze srovnávaných slovenských bank pak vychází sankční poplatek za mimořádnou splátku u Slovenské spořitelny. Je sice jen 2% z mimořádné splátky, ale násobí se počtem let do konce fixace (resp. počtem dnů do konce fixace / 360). To by bylo obzvlášť nevýhodné při dlouhé např. 15 leté fixaci a mimořádné splátce na počátku období.

9. Summary and Key Words

People or families need lot of money to buy or built a new house or flat. If they have not their own, they need to lend it. The most used way to lend money for living is the mortgage loan.

I compared 8 bank in my bachelor essay, 5 banks from the Czech republic and 3 banks from the Slovakia according the condition of the penalties for preterm quittance of mortgage loan. I chose these banks in the Czech republic: Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank and mBank. And mBank, ČSOB and Slovenská spořitelna in the Slovakia.

According the condition of the penalties for quittance of mortgage loan the winner is mHypotéka from mBank because this bank calculates no penalties for preterm quittance of mortgage loan. This bank calculates no bank charges, no for new loan, no for working of an account and no this penalty. It is same in the Slovakia too.

The other banks use these types of penalties:

- the fixed payment like 1.999 CZK by Česká spořitelna
- the percent from the prepaid amount like Komerční banka, Hypoteční banka, Raiffeisenbank and ČSOB and Slovesnká spořitelna in Slovakia
- the percent from the amount of the rest of debt like Hypoteční banka

Komerční banka and Raiffesenbank offer the possibility to pay higher amounts without penalties when the client meet their conditions. When don't then pay the penalty.

Key words

mortgage loan – the longterm credit, secured by realproperty

fixation of the interest rate – period in years with the same interest rate

loan maturity – total maturity of the loan in years

bank charges – the charges which banks calculate client for their services

penalties for preterm quittance of mortgage loan – bank charges for clients for the preterm payment of the loan

10. Seznam literatury a pramenů

CIPRA, T. Pojistná matematika - teorie a praxe. EKOPRESS, Praha, 2006.

CIPRA, T. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. EKOPRESS, Praha 2005.

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. Finanční matematika pro každého. GRADA Publishing, Praha, 2007.

MACHÁČEK, O. Finanční a pojistná matematika. Prospektum, Praha, 2007.

KAREŠ, J., VANĚČEK, D., BUNEŠOVÁ, M. Technika zpracování bakalářských a diplomových prací. JČU, České Budějovice, 2007.

www.csas.cz

www.hypotecnibanka.cz

www.kb.cz

www.rb.cz

www.mbank.cz

www.hypoindex.cz

www.finance.cz

www.penize.cz

www.mmr.cz

www.hypotekarna-kalkulacka.sk

www.mbank.sk

www.csob.sk

www.slsp.sk

11. Přílohy

Příloha č. 1

Tabulka č.13: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu 1

1 000 000 Kč výše úvěru 15 let splatnost 5,19% sazba u České spořitelny 5 let fixace		Z toho			Zůstatek dluhu
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	měsíční úrok	úmor dluhu		
1	-8 007,26	-4 325,00	-3 682,26	996 317,74	
2	-8 007,26	-4 309,07	-3 698,19	992 619,55	
3	-8 007,26	-4 293,08	-3 714,18	988 905,36	
4	-8 007,26	-4 277,02	-3 730,25	985 175,11	
5	-8 007,26	-4 260,88	-3 746,38	981 428,73	
6	-8 007,26	-4 244,68	-3 762,58	977 666,15	
7	-8 007,26	-4 228,41	-3 778,86	973 887,29	
8	-8 007,26	-4 212,06	-3 795,20	970 092,09	
9	-8 007,26	-4 195,65	-3 811,62	966 280,47	
10	-8 007,26	-4 179,16	-3 828,10	962 452,37	
11	-8 007,26	-4 162,61	-3 844,66	958 607,71	
12	-8 007,26	-4 145,98	-3 861,29	954 746,43	
13	-8 007,26	-4 129,28	-3 877,99	950 868,44	
14	-8 007,26	-4 112,51	-3 894,76	946 973,68	
15	-8 007,26	-4 095,66	-3 911,60	943 062,08	
16	-8 007,26	-4 078,74	-3 928,52	939 133,56	
17	-8 007,26	-4 061,75	-3 945,51	935 188,05	
18	-8 007,26	-4 044,69	-3 962,58	931 225,47	
19	-8 007,26	-4 027,55	-3 979,71	927 245,76	
20	-8 007,26	-4 010,34	-3 996,93	923 248,83	
21	-8 007,26	-3 993,05	-4 014,21	919 234,62	
22	-8 007,26	-3 975,69	-4 031,57	915 203,04	
23	-8 007,26	-3 958,25	-4 049,01	911 154,03	
24	-8 007,26	-3 940,74	-4 066,52	907 087,51	
25	-8 007,26	-3 923,15	-4 084,11	903 003,40	
26	-8 007,26	-3 905,49	-4 101,77	898 901,63	
27	-8 007,26	-3 887,75	-4 119,51	894 782,11	
28	-8 007,26	-3 869,93	-4 137,33	890 644,78	
29	-8 007,26	-3 852,04	-4 155,23	886 489,55	
30	-8 007,26	-3 834,07	-4 173,20	882 316,36	
31	-8 007,26	-3 816,02	-4 191,25	878 125,11	
32	-8 007,26	-3 797,89	-4 209,37	873 915,74	
33	-8 007,26	-3 779,69	-4 227,58	869 688,16	
34	-8 007,26	-3 761,40	-4 245,86	865 442,30	

35	-8 007,26	-3 743,04	-4 264,23	861 178,07
36	-8 007,26	-3 724,60	-4 282,67	856 895,40
37	-8 007,26	-3 706,07	-4 301,19	852 594,21
38	-8 007,26	-3 687,47	-4 319,79	848 274,42
39	-8 007,26	-3 668,79	-4 338,48	843 935,94
40	-8 007,26	-3 650,02	-4 357,24	839 578,70
41	-8 007,26	-3 631,18	-4 376,09	835 202,61
42	-8 007,26	-3 612,25	-4 395,01	830 807,60
43	-8 007,26	-3 593,24	-4 414,02	826 393,58
44	-8 007,26	-3 574,15	-4 433,11	821 960,47
45	-8 007,26	-3 554,98	-4 452,29	817 508,18
46	-8 007,26	-3 535,72	-4 471,54	813 036,64
47	-8 007,26	-3 516,38	-4 490,88	808 545,76
48	-8 007,26	-3 496,96	-4 510,30	804 035,45
49	-8 007,26	-3 477,45	-4 529,81	799 505,64
50	-8 007,26	-3 457,86	-4 549,40	794 956,24
51	-8 007,26	-3 438,19	-4 569,08	790 387,16
52	-8 007,26	-3 418,42	-4 588,84	785 798,32
53	-8 007,26	-3 398,58	-4 608,69	781 189,64
54	-8 007,26	-3 378,65	-4 628,62	776 561,02
55	-8 007,26	-3 358,63	-4 648,64	771 912,38
56	-8 007,26	-3 338,52	-4 668,74	767 243,64
57	-8 007,26	-3 318,33	-4 688,94	762 554,70
58	-8 007,26	-3 298,05	-4 709,22	757 845,49
59	-8 007,26	-3 277,68	-4 729,58	753 115,90
60	-8 007,26	-3 257,23	-4 750,04	748 365,87
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	498 365,87

Zdroj: autorka

Příloha č. 2

Tabulka č.14: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 2

1 000 000 Kč výše úvěru				
15	let splatnost			
5,19%	sazba u České spořitelny			
5	let fixace			
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-8 007,26	-4 325,00	-3 682,26	996 317,74
2	-8 007,26	-4 309,07	-3 698,19	992 619,55
3	-8 007,26	-4 293,08	-3 714,18	988 905,36
4	-8 007,26	-4 277,02	-3 730,25	985 175,11
5	-8 007,26	-4 260,88	-3 746,38	981 428,73
6	-8 007,26	-4 244,68	-3 762,58	977 666,15
7	-8 007,26	-4 228,41	-3 778,86	973 887,29
8	-8 007,26	-4 212,06	-3 795,20	970 092,09
9	-8 007,26	-4 195,65	-3 811,62	966 280,47
10	-8 007,26	-4 179,16	-3 828,10	962 452,37
11	-8 007,26	-4 162,61	-3 844,66	958 607,71
12	-8 007,26	-4 145,98	-3 861,29	954 746,43
13	-8 007,26	-4 129,28	-3 877,99	950 868,44
14	-8 007,26	-4 112,51	-3 894,76	946 973,68
15	-8 007,26	-4 095,66	-3 911,60	943 062,08
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	693 062,08
mim.popl.	-1 999,00			693 062,08
16	-8 007,26	-4 078,74	-3 928,52	689 116,57
17	-8 007,26	-4 061,75	-3 945,51	689 116,57
18	-8 007,26	-4 044,69	-3 962,58	685 153,99
19	-8 007,26	-4 027,55	-3 979,71	681 174,28
20	-8 007,26	-4 010,34	-3 996,93	677 177,35
21	-8 007,26	-3 993,05	-4 014,21	673 163,14
22	-8 007,26	-3 975,69	-4 031,57	669 131,56
23	-8 007,26	-3 958,25	-4 049,01	665 082,55
24	-8 007,26	-3 940,74	-4 066,52	661 016,03

Zdroj: autorka

Příloha č. 3

Tabulka č.15: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 3

1 000 000 Kč výše úvěru				
15	let splatnost			
5,09%	sazba u Hypoteční banky			
5	let fixace			
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-7 954,90	-4 241,67	-3 713,23	996 286,77
2	-7 954,90	-4 225,92	-3 728,98	992 557,79
3	-7 954,90	-4 210,10	-3 744,80	988 812,99
4	-7 954,90	-4 194,22	-3 760,68	985 052,30
5	-7 954,90	-4 178,26	-3 776,63	981 275,67
6	-7 954,90	-4 162,24	-3 792,65	977 483,01
7	-7 954,90	-4 146,16	-3 808,74	973 674,27
8	-7 954,90	-4 130,00	-3 824,90	969 849,38
9	-7 954,90	-4 113,78	-3 841,12	966 008,26
10	-7 954,90	-4 097,49	-3 857,41	962 150,84
11	-7 954,90	-4 081,12	-3 873,78	958 277,07
12	-7 954,90	-4 064,69	-3 890,21	954 386,86
13	-7 954,90	-4 048,19	-3 906,71	950 480,15
14	-7 954,90	-4 031,62	-3 923,28	946 556,88
15	-7 954,90	-4 014,98	-3 939,92	942 616,96
16	-7 954,90	-3 998,27	-3 956,63	938 660,32
17	-7 954,90	-3 981,48	-3 973,41	934 686,91
18	-7 954,90	-3 964,63	-3 990,27	930 696,64
19	-7 954,90	-3 947,70	-4 007,19	926 689,45
20	-7 954,90	-3 930,71	-4 024,19	922 665,26
21	-7 954,90	-3 913,64	-4 041,26	918 624,00
22	-7 954,90	-3 896,50	-4 058,40	914 565,60
23	-7 954,90	-3 879,28	-4 075,62	910 489,98
24	-7 954,90	-3 862,00	-4 092,90	906 397,08
25	-7 954,90	-3 844,63	-4 110,26	902 286,81
26	-7 954,90	-3 827,20	-4 127,70	898 159,11
27	-7 954,90	-3 809,69	-4 145,21	894 013,91
28	-7 954,90	-3 792,11	-4 162,79	889 851,12
29	-7 954,90	-3 774,45	-4 180,45	885 670,67
30	-7 954,90	-3 756,72	-4 198,18	881 472,49
31	-7 954,90	-3 738,91	-4 215,99	877 256,51
32	-7 954,90	-3 721,03	-4 233,87	873 022,64
33	-7 954,90	-3 703,07	-4 251,83	868 770,81
34	-7 954,90	-3 685,04	-4 269,86	864 500,95
35	-7 954,90	-3 666,92	-4 287,97	860 212,98
36	-7 954,90	-3 648,74	-4 306,16	855 906,81

mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	605 906,81
mim.popl.	-25 000,00			605 906,81
mim.popl.	-90 886,02			605 906,81
37	-7 954,90	-3 630,47	-4 324,43	601 582,39
38	-7 954,90	-3 612,13	-4 342,77	597 239,62
39	-7 954,90	-3 593,71	-4 361,19	592 878,43
40	-7 954,90	-3 575,21	-4 379,69	588 498,74
41	-7 954,90	-3 556,63	-4 398,27	584 100,47
42	-7 954,90	-3 537,98	-4 416,92	579 683,55
43	-7 954,90	-3 519,24	-4 435,66	575 247,89
44	-7 954,90	-3 500,43	-4 454,47	570 793,42
45	-7 954,90	-3 481,53	-4 473,37	566 320,05
46	-7 954,90	-3 462,56	-4 492,34	561 827,71
47	-7 954,90	-3 443,50	-4 511,40	557 316,32
48	-7 954,90	-3 424,37	-4 530,53	552 785,79
49	-7 954,90	-3 405,15	-4 549,75	548 236,04
50	-7 954,90	-3 385,85	-4 569,05	543 666,99
51	-7 954,90	-3 366,47	-4 588,43	539 078,56
52	-7 954,90	-3 347,01	-4 607,89	534 470,67
53	-7 954,90	-3 327,46	-4 627,44	529 843,24
54	-7 954,90	-3 307,84	-4 647,06	525 196,17
55	-7 954,90	-3 288,12	-4 666,77	520 529,40
56	-7 954,90	-3 268,33	-4 686,57	515 842,83
57	-7 954,90	-3 248,45	-4 706,45	511 136,38
58	-7 954,90	-3 228,49	-4 726,41	506 409,97
59	-7 954,90	-3 208,44	-4 746,46	501 663,51
60	-7 954,90	-3 188,31	-4 766,59	496 896,92

Zdroj: autorka

Příloha č. 4

Tabulka č.16: splácení úvěru a mimořádné splátky dle příkladu č. 4

1 000 000 15 5,29% 5		Kč výše úvěru let splatnost sazba u Komerční banky let fixace		
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-8 059,82	-4 408,33	-3 651,49	996 348,51
2	-8 059,82	-4 392,24	-3 667,59	992 680,92
3	-8 059,82	-4 376,07	-3 683,76	988 997,16
4	-8 059,82	-4 359,83	-3 700,00	985 297,17
5	-8 059,82	-4 343,52	-3 716,31	981 580,86
6	-8 059,82	-4 327,14	-3 732,69	977 848,17
7	-8 059,82	-4 310,68	-3 749,14	974 099,03
8	-8 059,82	-4 294,15	-3 765,67	970 333,36
9	-8 059,82	-4 277,55	-3 782,27	966 551,08
10	-8 059,82	-4 260,88	-3 798,95	962 752,14
11	-8 059,82	-4 244,13	-3 815,69	958 936,45
12	-8 059,82	-4 227,31	-3 832,51	955 103,93
13	-8 059,82	-4 210,42	-3 849,41	951 254,53
14	-8 059,82	-4 193,45	-3 866,38	947 388,15
15	-8 059,82	-4 176,40	-3 883,42	943 504,73
16	-8 059,82	-4 159,28	-3 900,54	939 604,18
17	-8 059,82	-4 142,09	-3 917,74	935 686,45
18	-8 059,82	-4 124,82	-3 935,01	931 751,44
19	-8 059,82	-4 107,47	-3 952,35	927 799,09
20	-8 059,82	-4 090,05	-3 969,78	923 829,31
21	-8 059,82	-4 072,55	-3 987,28	919 842,03
22	-8 059,82	-4 054,97	-4 004,85	915 837,18
23	-8 059,82	-4 037,32	-4 022,51	911 814,67
24	-8 059,82	-4 019,58	-4 040,24	907 774,43
25	-8 059,82	-4 001,77	-4 058,05	903 716,37
26	-8 059,82	-3 983,88	-4 075,94	899 640,43
27	-8 059,82	-3 965,91	-4 093,91	895 546,52
28	-8 059,82	-3 947,87	-4 111,96	891 434,57
29	-8 059,82	-3 929,74	-4 130,08	887 304,48
30	-8 059,82	-3 911,53	-4 148,29	883 156,19
31	-8 059,82	-3 893,25	-4 166,58	878 989,61
32	-8 059,82	-3 874,88	-4 184,95	874 804,67
33	-8 059,82	-3 856,43	-4 203,39	870 601,27
34	-8 059,82	-3 837,90	-4 221,92	866 379,35
35	-8 059,82	-3 819,29	-4 240,54	862 138,81
36	-8 059,82	-3 800,60	-4 259,23	857 879,58
37	-16 119,65	-3 781,82	-12 337,83	845 541,75
38	-16 119,65	-3 762,96	-12 356,69	833 185,06
39	-16 119,65	-3 744,02	-12 375,63	820 809,43
40	-16 119,65	-3 724,99	-12 394,66	808 414,78
41	-16 119,65	-3 705,88	-12 413,77	796 001,01
42	-16 119,65	-3 686,69	-12 432,96	783 568,05
43	-16 119,65	-3 667,41	-12 452,24	771 115,81
44	-16 119,65	-3 648,05	-12 471,60	758 644,21
45	-16 119,65	-3 628,60	-12 491,05	746 153,16

46	-16 119,65	-3 609,07	-12 510,58	733 642,58
47	-16 119,65	-3 589,44	-12 530,20	721 112,37
48	-16 119,65	-3 569,74	-12 549,91	708 562,46
49	-16 119,65	-3 549,94	-12 569,71	695 992,76
50	-16 119,65	-3 530,06	-12 589,59	683 403,17
51	-16 119,65	-3 510,09	-12 609,56	670 793,61
52	-16 119,65	-3 490,04	-12 629,61	658 164,00
53	-16 119,65	-3 469,89	-12 649,76	645 514,25
54	-16 119,65	-3 449,66	-12 669,99	632 844,25
55	-16 119,65	-3 429,34	-12 690,31	620 153,94
56	-16 119,65	-3 408,92	-12 710,73	607 443,21
57	-16 119,65	-3 388,42	-12 731,23	594 711,98
58	-16 119,65	-3 367,83	-12 751,82	581 960,16
59	-16 119,65	-3 347,14	-12 772,51	569 187,65
60	-16 119,65	-3 326,37	-12 793,28	556 394,37
mim.splátka	-250 000,00		-250 000,00	306 394,37

Zdroj: autorka

Příloha č. 5

Tabulka č.17: splácení úvěru a turbosplátky dle příkladu č. 5

1 000 000 Kč výše úvěru 15 let splatnost 6,69% sazba u Raiffeisenbank 5 let fixace		Z toho		
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	měsíční úrok	úmor dluhu	Zůstatek dluhu
1	-8 815,86	-5 575,00	-3 240,86	996 759,14
2	-8 815,86	-5 556,93	-3 258,93	993 500,21
3	-8 815,86	-5 538,76	-3 277,10	990 223,11
4	-8 815,86	-5 520,49	-3 295,37	986 927,74
5	-8 815,86	-5 502,12	-3 313,74	983 614,00
6	-8 815,86	-5 483,65	-3 332,21	980 281,78
7	-8 815,86	-5 465,07	-3 350,79	976 930,99
8	-8 815,86	-5 446,39	-3 369,47	973 561,52
9	-8 815,86	-5 427,61	-3 388,26	970 173,26
10	-8 815,86	-5 408,72	-3 407,15	966 766,11
11	-8 815,86	-5 389,72	-3 426,14	963 339,97
12	-8 815,86	-5 370,62	-3 445,24	959 894,73
13	-108 815,86	-5 351,41	-103 464,45	856 430,28
14	-8 815,86	-5 332,10	-3 483,76	852 946,52
15	-8 815,86	-5 312,68	-3 503,19	849 443,33
16	-8 815,86	-5 293,15	-3 522,72	845 920,61
17	-8 815,86	-5 273,51	-3 542,36	842 378,26
18	-8 815,86	-5 253,76	-3 562,10	838 816,15
19	-8 815,86	-5 233,90	-3 581,96	835 234,19
20	-8 815,86	-5 213,93	-3 601,93	831 632,26
21	-8 815,86	-5 193,85	-3 622,01	828 010,25
22	-8 815,86	-5 173,66	-3 642,21	824 368,04
23	-8 815,86	-5 153,35	-3 662,51	820 705,53
24	-8 815,86	-5 132,93	-3 682,93	817 022,60
25	-8 815,86	-5 112,40	-3 703,46	813 319,14
26	-108 815,86	-5 091,75	-103 724,11	709 595,03
27	-8 815,86	-5 070,99	-3 744,87	705 850,16
28	-8 815,86	-5 050,11	-3 765,75	702 084,41
29	-8 815,86	-5 029,12	-3 786,74	698 297,67
30	-8 815,86	-5 008,01	-3 807,85	694 489,82
31	-8 815,86	-4 986,78	-3 829,08	690 660,73
32	-8 815,86	-4 965,43	-3 850,43	686 810,30
33	-8 815,86	-4 943,97	-3 871,90	682 938,41
34	-8 815,86	-4 922,38	-3 893,48	679 044,93
35	-8 815,86	-4 900,68	-3 915,19	675 129,74
36	-8 815,86	-4 878,85	-3 937,01	671 192,73
37	-8 815,86	-4 856,90	-3 958,96	667 233,76
38	-8 815,86	-4 834,83	-3 981,03	663 252,73
39	-108 815,86	-4 812,63	-104 003,23	559 249,50
40	-8 815,86	-4 790,32	-4 025,55	555 223,95
41	-8 815,86	-4 767,87	-4 047,99	551 175,96
42	-8 815,86	-4 745,31	-4 070,56	547 105,41
43	-8 815,86	-4 722,61	-4 093,25	543 012,16
44	-8 815,86	-4 699,79	-4 116,07	538 896,09
45	-8 815,86	-4 676,85	-4 139,02	534 757,07

46	-8 815,86	-4 653,77	-4 162,09	530 594,98
47	-8 815,86	-4 630,57	-4 185,30	526 409,68
48	-8 815,86	-4 607,23	-4 208,63	522 201,05
49	-8 815,86	-4 583,77	-4 232,09	517 968,96
50	-8 815,86	-4 560,18	-4 255,69	513 713,27
51	-8 815,86	-4 536,45	-4 279,41	509 433,86
52	-98 815,86	-4 512,59	-94 303,27	415 130,59
53	-8 815,86	-4 488,60	-4 327,26	410 803,33
54	-8 815,86	-4 464,48	-4 351,38	406 451,95
55	-8 815,86	-4 440,22	-4 375,64	402 076,31
56	-8 815,86	-4 415,83	-4 400,04	397 676,27
57	-8 815,86	-4 391,30	-4 424,57	393 251,70
58	-8 815,86	-4 366,63	-4 449,23	388 802,47
59	-8 815,86	-4 341,82	-4 474,04	384 328,43
60	-8 815,86	-4 316,88	-4 498,98	379 829,45
mim.splátka	-379 829,45		-379 829,45	0,00

Zdroj: autorka

Příloha č. 6

Tabulka č.18: splácení úvěru dle příkladu č. 6

1 000 000 Kč výše úvěru 15 let splatnost 5,48% sazba u mBank 5 let fixace		Z toho			Zůstatek dluhu
Měsíc splátky	Částka splátky celkem Kč	měsíční úrok	úmor dluhu		
1	-8 160,23	-4 566,67	-3 593,56	996 406,44	
2	-8 160,23	-4 550,26	-3 609,97	992 796,47	
3	-8 160,23	-4 533,77	-3 626,45	989 170,02	
4	-8 160,23	-4 517,21	-3 643,02	985 527,00	
5	-8 160,23	-4 500,57	-3 659,65	981 867,35	
6	-8 160,23	-4 483,86	-3 676,36	978 190,99	
7	-8 160,23	-4 467,07	-3 693,15	974 497,83	
8	-8 160,23	-4 450,21	-3 710,02	970 787,81	
9	-8 160,23	-4 433,26	-3 726,96	967 060,85	
10	-8 160,23	-4 416,24	-3 743,98	963 316,87	
11	-8 160,23	-4 399,15	-3 761,08	959 555,79	
12	-8 160,23	-4 381,97	-3 778,25	955 777,54	
13	-8 160,23	-4 364,72	-3 795,51	951 982,03	
14	-8 160,23	-4 347,38	-3 812,84	948 169,19	
15	-8 160,23	-4 329,97	-3 830,25	944 338,94	
16	-8 160,23	-4 312,48	-3 847,74	940 491,19	
17	-8 160,23	-4 294,91	-3 865,32	936 625,88	
18	-8 160,23	-4 277,26	-3 882,97	932 742,91	
19	-8 160,23	-4 259,53	-3 900,70	928 842,21	
20	-8 160,23	-4 241,71	-3 918,51	924 923,70	
21	-8 160,23	-4 223,82	-3 936,41	920 987,29	
22	-8 160,23	-4 205,84	-3 954,38	917 032,91	
23	-8 160,23	-4 187,78	-3 972,44	913 060,47	
24	-8 160,23	-4 169,64	-3 990,58	909 069,88	
25	-8 160,23	-4 151,42	-4 008,81	905 061,08	
26	-8 160,23	-4 133,11	-4 027,11	901 033,96	
27	-8 160,23	-4 114,72	-4 045,50	896 988,46	
28	-8 160,23	-4 096,25	-4 063,98	892 924,48	
29	-8 160,23	-4 077,69	-4 082,54	888 841,95	
30	-28 160,23	-4 059,04	-24 101,18	864 740,77	
31	-8 160,23	-4 040,32	-4 119,91	860 620,86	
32	-8 160,23	-4 021,50	-4 138,72	856 482,13	
33	-8 160,23	-4 002,60	-4 157,62	852 324,51	
34	-8 160,23	-3 983,62	-4 176,61	848 147,90	
35	-8 160,23	-3 964,54	-4 195,68	843 952,22	
36	-8 160,23	-3 945,38	-4 214,84	839 737,37	
37	-8 160,23	-3 926,13	-4 234,09	835 503,28	
38	-8 160,23	-3 906,80	-4 253,43	831 249,85	
39	-8 160,23	-3 887,37	-4 272,85	826 977,00	
40	-28 160,23	-3 867,86	-24 292,36	802 684,64	
41	-8 160,23	-3 848,26	-4 311,97	798 372,67	
42	-8 160,23	-3 828,57	-4 331,66	794 041,02	
43	-8 160,23	-3 808,79	-4 351,44	789 689,58	
44	-8 160,23	-3 788,92	-4 371,31	785 318,27	
45	-8 160,23	-3 768,95	-4 391,27	780 927,00	

46	-8 160,23	-3 748,90	-4 411,33	776 515,67
47	-8 160,23	-3 728,75	-4 431,47	772 084,20
48	-8 160,23	-3 708,52	-4 451,71	767 632,49
49	-8 160,23	-3 688,19	-4 472,04	763 160,46
50	-28 160,23	-3 667,77	-24 492,46	738 668,00
51	-8 160,23	-3 647,25	-4 512,97	734 155,02
52	-8 160,23	-3 626,64	-4 533,58	729 621,44
53	-8 160,23	-3 605,94	-4 554,29	725 067,15
54	-8 160,23	-3 585,14	-4 575,09	720 492,07
55	-8 160,23	-3 564,25	-4 595,98	715 896,09
56	-8 160,23	-3 543,26	-4 616,97	711 279,12
57	-8 160,23	-3 522,17	-4 638,05	706 641,07
58	-8 160,23	-3 500,99	-4 659,23	701 981,84
59	-8 160,23	-3 479,72	-4 680,51	697 301,33
60	-28 160,23	-3 458,34	-24 701,88	672 599,45

Zdroj: autorka

Příloha č. 7

Tabulka č.19: splácení úvěru dle příkladu č. 7

40 000 EUR výše úvěru 15 let splatnost 7,40% sazba u mBank SK 5 let fixace		Z toho			Zůstatek dluhu
Měsíc splátky	Částka splátky celkem EUR	měsíční úrok	úmor dluhu		
1	-368,54	-246,67	-121,87	39 878,13	
2	-368,54	-245,92	-122,62	39 755,51	
3	-368,54	-245,16	-123,38	39 632,13	
4	-368,54	-244,40	-124,14	39 508,00	
5	-368,54	-243,63	-124,90	39 383,09	
6	-368,54	-242,86	-125,67	39 257,42	
7	-368,54	-242,09	-126,45	39 130,97	
8	-368,54	-241,31	-127,23	39 003,74	
9	-368,54	-240,52	-128,01	38 875,73	
10	-368,54	-239,73	-128,80	38 746,93	
11	-368,54	-238,94	-129,60	38 617,33	
12	-368,54	-238,14	-130,40	38 486,94	
13	-368,54	-237,34	-131,20	38 355,74	
14	-368,54	-236,53	-132,01	38 223,73	
15	-368,54	-235,71	-132,82	38 090,91	
16	-368,54	-234,89	-133,64	37 957,27	
17	-368,54	-234,07	-134,47	37 822,80	
18	-368,54	-233,24	-135,29	37 687,51	
19	-368,54	-232,41	-136,13	37 551,38	
20	-368,54	-231,57	-136,97	37 414,41	
21	-368,54	-230,72	-137,81	37 276,60	
22	-368,54	-229,87	-138,66	37 137,93	
23	-368,54	-229,02	-139,52	36 998,41	
24	-368,54	-228,16	-140,38	36 858,03	
25	-368,54	-227,29	-141,24	36 716,79	
26	-368,54	-226,42	-142,12	36 574,68	
27	-368,54	-225,54	-142,99	36 431,68	
28	-368,54	-224,66	-143,87	36 287,81	
29	-368,54	-223,77	-144,76	36 143,05	
30	-868,54	-222,88	-645,65	35 497,40	
31	-368,54	-221,98	-146,55	35 350,84	
32	-368,54	-221,08	-147,46	35 203,39	
33	-368,54	-220,17	-148,36	35 055,02	
34	-368,54	-219,26	-149,28	34 905,74	
35	-368,54	-218,34	-150,20	34 755,54	
36	-368,54	-217,41	-151,13	34 604,42	
37	-368,54	-216,48	-152,06	34 452,36	
38	-368,54	-215,54	-153,00	34 299,36	
39	-368,54	-214,60	-153,94	34 145,42	
40	-868,54	-213,65	-654,89	33 490,54	
41	-368,54	-212,69	-155,84	33 334,69	
42	-368,54	-211,73	-156,80	33 177,89	
43	-368,54	-210,76	-157,77	33 020,12	
44	-368,54	-209,79	-158,74	32 861,37	
45	-368,54	-208,81	-159,72	32 701,65	

46	-368,54	-207,83	-160,71	32 540,94
47	-368,54	-206,84	-161,70	32 379,24
48	-368,54	-205,84	-162,70	32 216,54
49	-368,54	-204,84	-163,70	32 052,84
50	-868,54	-203,83	-664,71	31 388,13
51	-368,54	-202,81	-165,73	31 222,41
52	-368,54	-201,79	-166,75	31 055,66
53	-368,54	-200,76	-167,78	30 887,88
54	-368,54	-199,73	-168,81	30 719,07
55	-368,54	-198,68	-169,85	30 549,22
56	-368,54	-197,64	-170,90	30 378,32
57	-368,54	-196,58	-171,95	30 206,37
58	-368,54	-195,52	-173,01	30 033,36
59	-368,54	-194,46	-174,08	29 859,28
60	-868,54	-193,38	-675,15	29 184,12

Zdroj: autorka

Příloha č. 8

Tabulka č.20: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 8

40 000 EUR výše úvěru 15 let splatnost 4,80% sazba u ČSOB SK 5 let fixace				
Měsíc splátky	Částka splátky celkem EUR	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-312,17	-160,00	-152,17	39 847,83
2	-312,17	-159,39	-152,77	39 695,06
3	-312,17	-158,78	-153,39	39 541,67
4	-312,17	-158,17	-154,00	39 387,68
5	-312,17	-157,55	-154,62	39 233,06
6	-312,17	-156,93	-155,23	39 077,83
7	-312,17	-156,31	-155,85	38 921,97
8	-312,17	-155,69	-156,48	38 765,49
9	-312,17	-155,06	-157,10	38 608,39
10	-312,17	-154,43	-157,73	38 450,66
11	-312,17	-153,80	-158,36	38 292,30
12	-312,17	-153,17	-159,00	38 133,30
13	-312,17	-152,53	-159,63	37 973,67
14	-312,17	-151,89	-160,27	37 813,39
15	-312,17	-151,25	-160,91	37 652,48
16	-312,17	-150,61	-161,56	37 490,93
17	-312,17	-149,96	-162,20	37 328,72
18	-312,17	-149,31	-162,85	37 165,87
19	-312,17	-148,66	-163,50	37 002,37
20	-312,17	-148,01	-164,16	36 838,22
21	-312,17	-147,35	-164,81	36 673,40
22	-312,17	-146,69	-165,47	36 507,93
23	-312,17	-146,03	-166,13	36 341,80
24	-312,17	-145,37	-166,80	36 175,00
25	-312,17	-144,70	-167,47	36 007,53
26	-312,17	-144,03	-168,14	35 839,40
27	-312,17	-143,36	-168,81	35 670,59
28	-312,17	-142,68	-169,48	35 501,10
29	-312,17	-142,00	-170,16	35 330,94
30	-312,17	-141,32	-170,84	35 160,10
31	-312,17	-140,64	-171,53	34 988,58
32	-312,17	-139,95	-172,21	34 816,36
33	-312,17	-139,27	-172,90	34 643,46
34	-312,17	-138,57	-173,59	34 469,87
35	-312,17	-137,88	-174,29	34 295,59
36	-312,17	-137,18	-174,98	34 120,60
mim.splátka	-1 000,00		-1 000,00	33 120,60
mim.popl.	-40,00			33 120,60
37	-312,17	-136,48	-175,68	32 944,92
38	-312,17	-135,78	-176,39	32 768,53
39	-312,17	-135,07	-177,09	32 591,44
40	-312,17	-134,37	-177,80	32 413,64
41	-312,17	-133,65	-178,51	32 235,13
42	-312,17	-132,94	-179,23	32 055,90
43	-312,17	-132,22	-179,94	31 875,96

44	-312,17	-131,50	-180,66	31 695,30
45	-312,17	-130,78	-181,38	31 513,92
46	-312,17	-130,06	-182,11	31 331,81
47	-312,17	-129,33	-182,84	31 148,97
48	-312,17	-128,60	-183,57	30 965,40
49	-312,17	-127,86	-184,30	30 781,09
50	-312,17	-127,12	-185,04	30 596,05
51	-312,17	-126,38	-185,78	30 410,27
52	-312,17	-125,64	-186,52	30 223,75
53	-312,17	-124,89	-187,27	30 036,47
54	-312,17	-124,15	-188,02	29 848,46
55	-312,17	-123,39	-188,77	29 659,68
56	-312,17	-122,64	-189,53	29 470,16
57	-312,17	-121,88	-190,29	29 279,87
58	-312,17	-121,12	-191,05	29 088,82
59	-312,17	-120,36	-191,81	28 897,01
60	-312,17	-119,59	-192,58	28 704,44

Zdroj: autorka

Příloha č. 9

Tabulka č.21: splácení úvěru a mimořádná splátka dle příkladu č. 9

40 000 EUR výše úvěru				
15 let splatnost				
5,19% sazba u Slovenské spořitelny				
5 let fixace				
Měsíc splátky	Částka splátky celkem EUR	Z toho		Zůstatek dluhu
		měsíční úrok	úmor dluhu	
1	-320,29	-173,00	-147,29	39 852,71
2	-320,29	-172,36	-147,93	39 704,78
3	-320,29	-171,72	-148,57	39 556,21
4	-320,29	-171,08	-149,21	39 407,00
5	-320,29	-170,44	-149,86	39 257,15
6	-320,29	-169,79	-150,50	39 106,65
7	-320,29	-169,14	-151,15	38 955,49
8	-320,29	-168,48	-151,81	38 803,68
9	-320,29	-167,83	-152,46	38 651,22
10	-320,29	-167,17	-153,12	38 498,09
11	-320,29	-166,50	-153,79	38 344,31
12	-320,29	-165,84	-154,45	38 189,86
13	-320,29	-165,17	-155,12	38 034,74
14	-320,29	-164,50	-155,79	37 878,95
15	-320,29	-163,83	-156,46	37 722,48
16	-320,29	-163,15	-157,14	37 565,34
17	-320,29	-162,47	-157,82	37 407,52
18	-320,29	-161,79	-158,50	37 249,02
19	-320,29	-161,10	-159,19	37 089,83
20	-320,29	-160,41	-159,88	36 929,95
21	-320,29	-159,72	-160,57	36 769,38
22	-320,29	-159,03	-161,26	36 608,12
23	-320,29	-158,33	-161,96	36 446,16
24	-320,29	-157,63	-162,66	36 283,50
25	-320,29	-156,93	-163,36	36 120,14
26	-320,29	-156,22	-164,07	35 956,07
27	-320,29	-155,51	-164,78	35 791,28
28	-320,29	-154,80	-165,49	35 625,79
29	-320,29	-154,08	-166,21	35 459,58
30	-320,29	-153,36	-166,93	35 292,65
31	-320,29	-152,64	-167,65	35 125,00
32	-320,29	-151,92	-168,37	34 956,63
33	-320,29	-151,19	-169,10	34 787,53
34	-320,29	-150,46	-169,83	34 617,69
35	-320,29	-149,72	-170,57	34 447,12
36	-320,29	-148,98	-171,31	34 275,82
mim.splátka	-2 000,00		-2 000,00	32 275,82
mim.popl.	-81,11			32 275,82
37	-320,29	-148,24	-172,05	32 103,77
38	-320,29	-147,50	-172,79	31 930,98
39	-320,29	-146,75	-173,54	31 757,44
40	-320,29	-146,00	-174,29	31 583,15
41	-320,29	-145,25	-175,04	31 408,10
42	-320,29	-144,49	-175,80	31 232,30
43	-320,29	-143,73	-176,56	31 055,74

44	-320,29	-142,97	-177,32	30 878,42
45	-320,29	-142,20	-178,09	30 700,33
46	-320,29	-141,43	-178,86	30 521,47
47	-320,29	-140,66	-179,64	30 341,83
48	-320,29	-139,88	-180,41	30 161,42
49	-320,29	-139,10	-181,19	29 980,23
50	-320,29	-138,31	-181,98	29 798,25
51	-320,29	-137,53	-182,76	29 615,49
52	-320,29	-136,74	-183,55	29 431,93
53	-320,29	-135,94	-184,35	29 247,59
54	-320,29	-135,15	-185,14	29 062,44
55	-320,29	-134,35	-185,95	28 876,50
56	-320,29	-133,54	-186,75	28 689,75
57	-320,29	-132,73	-187,56	28 502,19
58	-320,29	-131,92	-188,37	28 313,82
59	-320,29	-131,11	-189,18	28 124,64
60	-320,29	-130,29	-190,00	27 934,63