

**Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích**

**Ekonomická fakulta**

**Katedra účetnictví a financí**

---

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

## **Financování nemovitosti**

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Liběna Kantnerová

Autor:

Bc. Pavlína Brusová

---

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Ekonomická fakulta  
Katedra účetnictví a financí  
Akademický rok: 2008/2009

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Pavlína BRUSOVÁ**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**  
  
Název tématu: **Financování nemovitosti**

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

Cíl práce:

Nalezení optimální varianty financování nemovitostí pro daného klienta vyhovující jeho podmínkám

Metodický postup:

1. Úvod
2. Literární rešerše
3. Charakteristika forem financování nemovitosti
4. Legislativní úprava
5. Vyřízení hypotečního úvěru a fáze stavebního spoření
6. Metodika
7. Charakteristika modelového klienta
8. Hypoteční úvěry a stavební spoření vybraných finančních institucí
9. Závěr

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

**50 - 60 stran**

Forma zpracování diplomové práce:

**tištěná**

Seznam odborné literatury:

**Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky, Praha 2003**

**Vojtěch, L., Kielar, P.: Stavební spoření a stavební spořitelny, Ekopress**

**Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře v platném znění**

**Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech**

Vedoucí diplomové práce:

**Ing. Liběna Kantnerová**

Katedra účetnictví a financí

Datum zadání diplomové práce:

**5. března 2009**

Termín odevzdání diplomové práce:

**30. dubna 2010**



prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13 (1)  
370 05 České Budějovice



prof. Ing. František Střeleček, CSc., Dr.h.c.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 5. března 2009

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Financování nemovitosti“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích dne 30. dubna 2010

.....  
Bc. Pavlína Brusová

**Poděkování:**

Touto cestou upřímně děkuji vedoucí diplomové práce, Ing. Liběně Kantnerové, za odborné rady, připomínky a metodické vedení práce, které mi pomohly dokončit tuto diplomovou práci. Poděkování patří také pracovníkům finančních institucí za poskytnutí potřebných podkladů pro vypracování této diplomové práce.

## **Abstrakt**

Téma této diplomové práce je „Financování nemovitosti“.

Snahou práce je porovnat možnosti financování pořízené nemovitosti prostřednictvím stavebního spoření a hypotečního úvěru s cílem vyhodnocení neoptimálnější formy financování nemovitosti pro daného klienta vyhovující jeho podmínkám.

Teoretická část je věnována charakteristice forem financování pořízení nemovitosti, a to zejména charakteristice stavebního spoření a hypotečního úvěru, jejich legislativní úpravě, fázím stavebního spoření a vyřízení hypotečního úvěru.

V praktické části práce jsou teoretická východiska aplikována se zaměřením na modelového zájemce o pořízení nemovitosti. Dále jsou popsány jednotlivé možnosti financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření a hypotečních úvěrů, které nabízí vybrané instituce pro daného klienta, na základě kterých je provedena analýza neoptimálnější formy financování nemovitosti.

### **Klíčová slova:**

Nemovitost

Možnosti financování

Stavební spoření

Úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr

Hypoteční úvěr

## **Abstract**

The topic of this diploma work is "Financing of the real property".

The aim of this work is comparing the possibilities of financing the acquisition of the real estate by the building savings and by the mortgage loan with the aim of an interpretation the most optimal form of the financing of the real property for the client which suits his conditions.

The theoretical part is attended to the characteristics of the forms of financing the acquisition of real property, especially the characteristic of building savings and mortgage loan, its legislative form, building saving stages and a disposal of the mortgage loan.

In the practical part of this work are the theoretical recourses applied with the intention of a model interested person in acquiring property. There are also described possibilities of financing the housing by building savings and mortgage loans, which are offered by selected institutions for the client. On the basis of these possibilities is made an analysis of the most optimal form of financing the real estate.

### **Keywords:**

Real property

Possibilities of financing

Building savings

Building savings loan

Bridging loan

Mortgage loan

## Obsah

1. Úvod .....	1
2. Charakteristika forem financování nemovitosti .....	2
2. 1 Stavební spoření.....	2
2. 1. 1 Základní charakteristika stavebního spoření .....	2
2. 1. 2 Typy klientů stavebního spoření podle jejich rozhodnutí .....	3
2. 1. 3 Řádný úvěr ze stavebního spoření .....	4
2. 1. 4 Překlenovací úvěr .....	5
2. 1. 5 Výhody plynoucí ze stavebního spoření .....	7
2. 1. 6 Státní podpora .....	8
2. 2 Hypoteční úvěry .....	10
2. 2. 1 Základní charakteristika hypotečních úvěrů .....	10
2. 2. 2 Měření ceny hypotečního úvěru .....	14
2. 3 Rozdíly stavebního spoření a hypoték .....	16
2. 4 Další možnosti financování bydlení .....	18
2. 4. 1 Vlastní hotovost .....	18
2. 4. 2 Spotřebitelský úvěr .....	18
2. 4. 3 Státní fond rozvoje bydlení .....	18
2. 4. 4 Leasing nemovitosti .....	19
2. 4. 5 Družstevní financování .....	19
2. 4. 6 Půjčka od rodiny a přátel .....	20
2. 4. 7 Americká hypotéka .....	20
3. Legislativní úprava .....	21
3. 1 Legislativní úprava stavebního spoření .....	21
3. 2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů .....	22
4. Vyřízení hypotečního úvěru a fáze stavebního spoření .....	24
4. 1 Fáze stavebního spoření .....	24
4. 2 Vyřízení hypotečního úvěru .....	25
5. Metodika .....	31
6. Charakteristika modelového klienta .....	33
7. Hypoteční úvěry a stavební spoření vybraných finančních institucí .....	34
7. 1 Vybrané finanční instituce .....	34
7. 2 Charakteristika vybraných finančních institucí .....	34



7. 2. 1 Česká spořitelna, a. s. ....	34
7. 2. 1. 1 Dceřinné společnosti České spořitelny .....	35
7. 2. 2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s. ....	37
7. 2. 3 Československá obchodní banka, a. s. ....	37
7. 2. 3. 1 Skupina ČSOB a její společnosti .....	37
7. 3 Charakteristika produktů financování bydlení vybraných finančních institucí ....	39
7. 3. 1 Úvěry ze stavebního spoření .....	39
7. 3. 1. 1 Úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny.....	39
7. 3. 1. 2 Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny .....	40
7. 3. 2 Překlenovací úvěry .....	41
7. 3. 2. 1 Překlenovací úvěr HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny.....	41
7. 3. 2. 2 Překlenovací úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny .....	41
7. 3. 3 Hypoteční úvěry .....	42
7. 3. 3. 1 Ideální hypotéka České spořitelny .....	42
7. 3. 3. 2 ČSOB hypotéka .....	43
7. 4 Simulace produktů poskytující vybrané finanční instituce .....	44
7. 4. 1 Simulace úvěrů ze stavebního spoření .....	44
7. 4. 1. 1 Simulace úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny .....	44
7. 4. 1. 2 Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny .....	45
7. 4. 2 Simulace překlenovacích úvěrů .....	46
7. 4. 2. 1 Simulace překlenovacích úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny .....	46
7. 4. 2. 2 Simulace překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny .....	47
7. 4. 3 Simulace hypotečního úvěrů .....	48
7. 4. 3. 1 Simulace Ideální hypotéky České spořitelny .....	48
7. 4. 3. 2 Simulace ČSOB hypotéky .....	49
7. 4. 4 Srovnání průměrných ročních skutečně zaplacených úroků u vybraných produktů financování bydlení .....	51
7. 5 Poplatky spojené s jednotlivými produkty financování bydlení .....	51
7. 5. 1 Poplatky spojené s úvěry ze stavebního spoření .....	52
7. 5. 1. 1 Úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny .....	52

7. 5. 1. 2 Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny .....	52
7. 5. 1. 3 Srovnání celkově zaplacených poplatků za úvěry ze stavebního spoření.	53
7. 5. 2 Poplatky spojené s překlenovacími úvěry .....	53
7. 5. 2. 1 Překlenovací úvěr HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny.	53
7. 5. 2. 2 Překlenovací úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny .....	54
7. 5. 2. 3 Srovnání celkově zaplacených poplatků za překlenovací úvěry .....	54
7. 5. 3 Poplatky spojené s hypotečními úvěry .....	55
7. 5. 3. 1 Ideální hypotéka od České spořitelny .....	55
7. 5. 3. 2 ČSOB hypotéka od Českomoravské stavební spořitelny .....	55
7. 5. 3. 3 Srovnání celkově zaplacených poplatků za hypoteční úvěry .....	55
7. 5. 4 Srovnání průměrných ročně zaplacených poplatků u vybraných produktů financování .....	56
7. 6 Výše poskytnutých úvěrů .....	57
8. Závěr .....	58
9. Seznam literatury .....	61
10. Seznam obrázků, tabulek a grafů .....	62
11. Seznam příloh .....	63

# 1. Úvod

Každá fyzická či právnická osoba potřebuje pro financování svého bydlení určité množství finančních prostředků. Často dochází k tomu, že dané osoby nemají dostatek vlastních prostředků a jsou tedy nuceny financovat bydlení produkty, kterými jsou zejména úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. Na základě těchto skutečností byla vypracována tato diplomová práce na téma „Financování nemovitosti“.

Cílem práce je vyhodnocení nejoptimálnějšího financování nemovitosti pro daného klienta vyhovující jeho podmínkám.

Diplomová práce se skládá z několika celků, z nichž první je úvod, poté následuje teoretická část, metodika a praktická část. Poslední část je závěrečná, po které následuje seznam použité literatury, seznam obrázků, tabulek a grafů a seznam příloh.

Teoretická část je věnována charakteristice forem financování pořízení nemovitosti, a to charakteristice stavebního spoření a hypotečních úvěrů, jejich legislativní úpravě, fázím stavebního spoření a vyřízení hypotečního úvěru.

V praktické části práce jsou aplikována teoretická východiska se zaměřením na modelového zájemce o pořízení nemovitosti. Dále jsou popsány jednotlivé úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a hypoteční úvěry, které nabízí vybrané instituce pro daného klienta a na základě kterých je provedena analýza nejoptimálnější formy financování nemovitosti.

## **2. Charakteristika forem financování nemovitosti**

Každá fyzická či právnická osoba potřebuje pro financování svého vlastního bydlení určité množství finančních prostředků. Často dochází k tomu, že dané osoby nemají dostatek vlastních prostředků a jsou tedy nuceny financovat své bydlení nejtýpějšími produkty pro financování bydlení, kterými jsou zejména:

- úvěry ze stavebního spoření
- hypoteční úvěry.

Bydlení lze financovat i dalšími možnostmi financování, kterými jsou:

- vlastní hotovost
- spotřebitelský úvěr
- Státní fond rozvoje bydlení
- leasing nemovitosti
- družstevní financování
- půjčka od rodiny a přátel
- americká hypotéka.

### **2. 1 Stavební spoření**

Stavební spoření je produkt, který je podporovaný státem a jehož cílem je pomoci lidem se zajištěním nebo zlepšením bytové situace.

Tento produkt využívá jak vlastních zdrojů (ve formě úspor klienta), tak cizích zdrojů (finančních prostředků získaných z úvěru).

Účastníkem stavebního spoření může být nejen fyzická osoba, ale i právnická osoba, která ovšem nemá nárok na státní podporu jako určitou formu motivace ze strany státu ke stavebnímu spoření.

Z důvodu rozsáhlejšího využívání stavebního spoření fyzickými osobami je tato práce zaměřena právě na tyto klienty, tedy na fyzické osoby.

#### **2. 1. 1 Základní charakteristika stavebního spoření**

Jednou ze základních charakteristik stavebního spoření je povinnost dodržení účelovosti, která je specifikována v zákoně a její dodržování je předmětem kontrol ministerstva financí. Je to dáno tím, že státní podporou motivuje stát klienty ke spoření

za daným účelem (podpora rozvoje bydlení). Tato účelovost se vztahuje na poskytované úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry a v případě přidělení cílové částky před uplynutím vázací lhůty i na naspořenou částku [1].

Klientů, kteří pravidelně spoří a nevyužijí možnosti získat úvěr ze stavebního spoření (tzv. přátelských klientů - jejich úspory jsou k dispozici jako zdroje pro poskytování úvěrů ostatním klientům) se povinnost účelového dodržení využití naspořených prostředků netýká – přátelský klient je pouze omezen dobou, po kterou nesmí s vkladem nakládat, aniž by ztratil nárok na definitivní získání podpory, a to po určitou, v zákoně definovanou dobu (po tzv. vázací lhůtu). Je tomu tak proto, že poskytnutí státní podpory je považováno za určitý druh odměny – motivace k tomu, aby volné prostředky přátelského klienta byly k dispozici pro účely financování ostatních účastníků stavebního spoření a stavební spořitelna měla možnost relativně spolehlivě kalkulovat objem zdrojů, které může klientům půjčit [1].

### **2. 1. 2 Typy klientů stavebního spoření podle jejich rozhodnutí**

V systému stavebního spoření se rozlišují dva druhy klientů – klient, který se chová jako investor a snaží se své prostředky co nejlépe zhodnotit, a klient, který chce získat úvěr pro financování svých bytových potřeb [1].

Klient, který chce pouze spořit

Tento klient je motivován získáváním státní podpory a úroků od stavební spořitelny, které jeho vklady zhodnocují více, než by tomu bylo u klasického spořicího produktu. Tento klient pravidelně spoří, ale nevyužije možnost získat úvěr ze stavebního spoření.

V případě klienta, který chce pouze spořit, odpadá úvěrová fáze, a doba spoření nekončí přidělením cílové částky, ale výpovědí smlouvy klientem. Klient může smlouvu vypovědět kdykoli, v případě výpovědi před uplynutím vázací lhůty (tzn. klient se zavázal při podpisu smlouvy, že své uspořené prostředky po určitou dobu nevybere) však ztrácí nárok na státní podporu, a může být sankcionován i stavební spořitelnou [1].

Klient, který chce úvěr

Klient, který se rozhodne využít stavební spoření pro účely financování (chce využít možnosti získat úvěr), spoří pouze po určitou dobu, a to zpravidla pravidelnými částkami, které jsou specifikovány ve smlouvě. Po splnění stanovených podmínek

(viz. kapitola 2. 1. 3 Řádný úvěr ze stavebního spoření) mu vzniká nárok na přidělení cílové částky (tzn. nárok na úvěr ze stavebního spoření). Bezprostředně po přidělení jsou klientovi vyplaceny jeho naspořené prostředky, a po uzavření úvěrové smlouvy je mu vyplacen i úvěr. V praxi je běžné, že se úvěrová smlouva podepisuje ještě před vlastním přidělením, takže v okamžiku přidělení je klientovi k dispozici celá cílová částka (tj. naspořená částka i úvěr). Poskytnutý úvěr je pak splácen pravidelnými měsíčními splátkami [1].

Výpočet výše úvěru:

$$\text{cílová částka} = \text{uspořená částka} + \text{úvěr ze stavebního spoření}$$

Z této rovnice vyplývá, že čím vyšší bude uspořená částka, tím nižší bude úvěr ze stavebního spoření a naopak (pro vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření klient musí naspořit minimálně stanovenou výši, zpravidla 40 % z cílové částky) [1].

### **2. 1. 3 Řádný úvěr ze stavebního spoření**

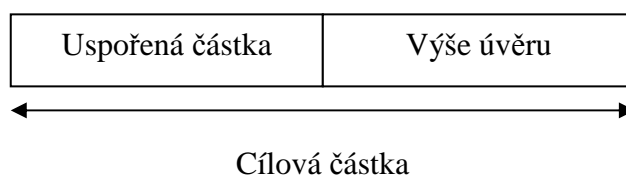
Úvěry u stavebního spoření fungují na principu obsluhy klientů, kteří nějakou dobu spoří, ukládají peníze a pak chtějí peníze půjčit.

Aby klient získal úvěr, je potřeba, aby splnil následující podmínky:

- naspořil určité procento z cílové částky (např. 40 %)
- spořil minimálně 2 roky a
- splnil tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení) – tzn. parametr, který stanovuje stavební spořitelna a který ovlivňuje vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření, resp. přidělení cílové částky. Hodnotící číslo odráží výkon klienta ve fázi spoření (výši a intenzitu spoření). Jedním z hlavních významů tohoto parametru je udržení dlouhodobé likvidity stavební spořitelny [1].

Po splnění těchto tří podmínek má klient nárok na úvěr, stavební spořitelna tedy vyplatí tzv. cílovou částku, která se skládá z klientových úspor a z úvěru (viz. Obrázek 1: Složení cílové částky stavebního spoření) [1].

Obrázek 1: Složení cílové částky stavebního spoření [1]



#### 2. 1. 4 Překlenovací úvěr

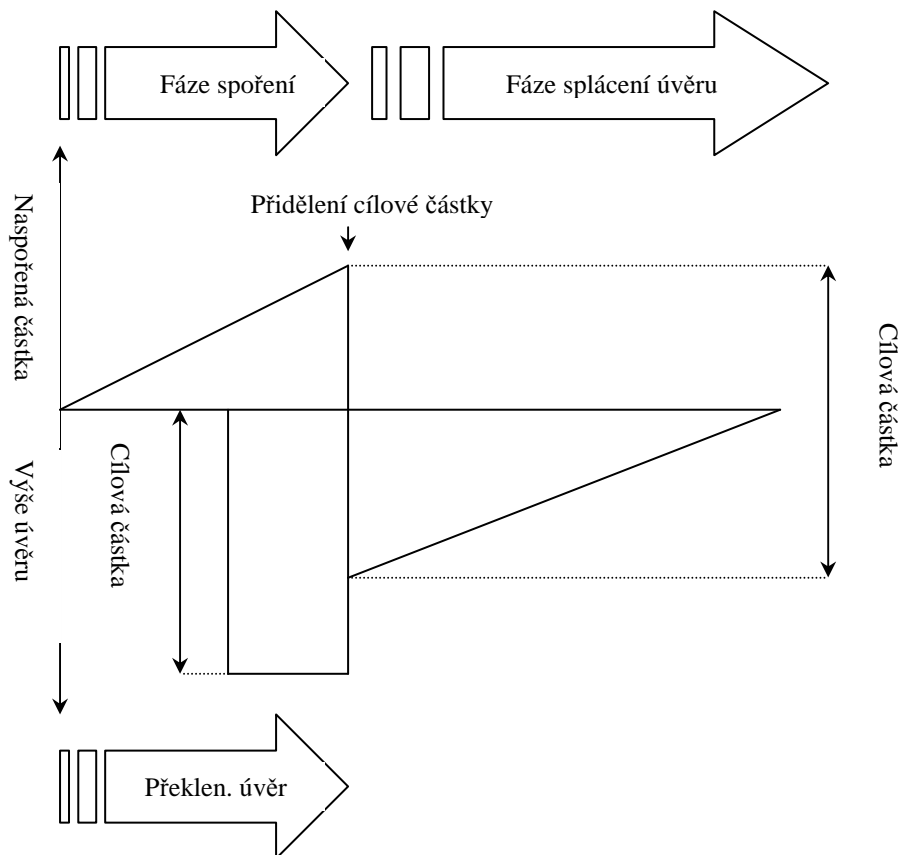
Způsob poskytování úvěrů pro klienta, který chce úvěr, zajišťuje možnost získat úvěr po splnění podmínek definovaných pro přidělení cílové částky. Mohou však nastat situace, kdy klient potřebuje řešit svoji bytovou potřebu mnohem dříve, než mu vznikne na úvěr ze stavebního spoření nárok [1].

Tuto situaci může stavební spořitelna řešit pomocí překlenovacího úvěru, pro který se v české terminologii vžil pojem meziúvěr. Jedná se o speciální úvěr poskytnutý spořitelnou, který je vázaný ke konkrétnímu účelu stavebního spoření a určený na překlenutí období do přidělení cílové částky [1].

Překlenovací úvěr je zpravidla poskytován ve výši cílové částky (může být i nižší, nikdy však vyšší). Klientovi poskytuje stejný objem zdrojů jaký by měl klient k dispozici po přidělení cílové částky, ale mnohem dříve a bez ohledu na splnění podmínek pro přidělení cílové částky – je tedy poskytován již ve fázi spoření [1].

Doba trvání překlenovacího úvěru se tedy může pohybovat od několika dnů až po celou dobu fáze spoření. První případ se vyskytuje u klientů, kteří potřebují prostředky o několik dnů nebo týdnů dříve, než získají přidělení cílové částky. Opačný extrém se týká klientů, kteří potřebují financovat své bytové potřeby a nemají dosud uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Ti pak uzavírají smlouvu o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavebním spoření [1].

Obrázek 2: Schéma překlenovacího úvěru [1]



Překlenovací úvěr má svá specifika – není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Po dobu jeho trvání klient hradí pouze úroky z něj. Při přidělení je celá cílová částka (tj. naspořená částka i úvěr ze stavebního spoření) použita na splacení překlenovacího úvěru. To je umožněno tím, že v období, kdy je poskytnut překlenovací úvěr, klient dále spoří na svůj účet stavebního spoření. Jeho měsíční zatížení tedy tvoří jak úroky z překlenovacího úvěru, tak dohodnutý pravidelný vklad na účet ze stavebního spoření, který je však zhodnocován jak o státní podporu, tak o úroky. Klientům je však umožněno, aby jednorázově složili na účet stavebního spoření ve smlouvě dohodnutou částku (zpravidla 40 % cílové částky), případně aby ukládali na účet stavebního spoření vyšší než dohodnuté vklady. Tímto způsobem si klienti mohou zkrátit dobu vzniku nároku na úvěr ze stavebního spoření [1].

Ze systémového pohledu nejsou překlenovací úvěry přímou součástí produktu stavebního spoření. V některých zemích s fungujícím systémem stavebního spoření je běžné, že překlenovací úvěry poskytují klientům kromě stavebních spořitelien i jiné



banky. Situace v České republice je však odlišná. Překlenovací úvěry poskytují výlučně stavební spořitelny a drtivá většina úvěrů stavebních spořitelen je dnes poskytována formou překlenovacích úvěrů, které jsou po splnění podmínek pro přidělení převedeny na úvěry ze stavebního spoření [1].

Také řízení zdrojů pro poskytování překlenovacích úvěrů je odlišné od úvěrů ze stavebního spoření. Úrokové sazby překlenovacích úvěrů nejsou (na rozdíl od úrokových sazeb ve fázi spoření a úvěru ze stavebního spoření) zákonem regulovány, a nemusí být ani pevné až do splatnosti. Stavební spořitelna tak má mnohem více možností jak získat zdroje pro poskytování překlenovacích úvěrů (například emisí cenných papírů nebo výpůjčkou na mezibankovním trhu) [1].

### **2. 1. 5 Výhody plynoucí ze stavebního spoření**

Cílem stavebního spoření je poskytnout účastníkům co nejvýhodnější podmínky pro financování bydlení. Zásadní výhodou je neměnnost podmínek. Ve smlouvě o stavebním spoření je sjednána pevná sazba pro úročení vkladů, ale i pevná sazba úvěru, který může být klientovi poskytnut. Společně s úrokovými sazbami je předem pevně dána i výše měsíční splátky úvěru. Tím klient získává potřebnou jistotu pro budoucí plánování [1].

Další výhodou je státní podpora, díky které dochází ke zhodnocení vkladů ve fázi stavebního spoření. Tato výhoda je velice zajímavá a motivuje klienty ke spořivosti. Většina klientů stavebních spořitelen vstupuje do systému stavebního spoření pouze za účelem výhodného spoření, ale řada z nich se dostane do situace, kdy musí řešit otázky spojené s bydlením a ocení možnost získání výhodného úvěru [1].

Neméně významné je i to, že úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření je stejná pro všechny klienty. Tím jsou relativně zvýhodňováni klienti žádající o úvěry o menších objemech. Stavební spořitelny totiž poskytují úvěry na bydlení již od částky 20 – 30 tisíc Kč, což v některých případech postačuje na drobné opravy. Zde je stavební spoření alternativou ke spotřebitelským úvěrům, ovšem za značně výhodnějších podmínek [1].

## 2. 1. 6 Státní podpora

Důležitou roli hraje v systému stavebního spoření státní podpora, kterou lze považovat za určitou prémii k naspořeným vkladům.

Hlavním smyslem poskytování státní podpory je podpora financování bydlení ze strany státu. V tomto ohledu existují v zásadě dvě cesty podpory:

- podpora ve fázi úvěru
- podpora ve fázi spoření

### Podpora ve fázi úvěru

Podpora ve fázi úvěru v principu snižuje cenu poskytnutého úvěru. Může být realizována například příspěvkem státu ke splátce úvěru, nebo daňovým zvýhodněním. Výsledkem je nižší efektivní úrok poskytnutého úroku [1].

### Podpora ve fázi spoření

Stavební spoření však umožňuje využít druhý způsob, kdy je státní podpora vyplácena ve fázi spoření. Poskytovaná státní podpora zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů na účtech stavebního spoření a přispívá tak ke tvorbě vlastního kapitálu jednotlivých účastníků stavebního spoření. Vlastní naspořená částka je přitom velmi důležitou složkou financování bydlení. Pokud klient nemá žádné vlastní prostředky a nemovitost je pořízována pouze z úvěru, existuje zde vysoké riziko pro věřitele, ale i pro samotného dlužníka. Státní podpora motivuje ke spoření, takže účastníci stavebního spoření vstupují do úvěrové fáze s dostatečným objemem vlastních prostředků [1].

Státní podpora poskytovaná ve fázi spoření má však ještě jednu roli, která je dokonce důležitější. Tím, že státní podpora zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů ve fázi spoření, dává stavební spořitelně možnost úročit vklady klientů ve fázi spoření nízkou úrokovou sazbou. I při nízké nominální úrokové sazbě zůstává efektivní výnos pro klienta zajímavý. Vzniká tak levný zdroj prostředků, který mohou stavební spořitelny využít pro poskytování úvěrů. Aby nedocházelo ke zneužití této výhody, mají stavební spořitelny povinnost tyto úvěry poskytovat, a navíc je zákonem omezeno úrokové rozpětí mezi úrokovou sazbou úvěrů ze stavebního spoření a vkladů. Čím nižší úrokovou sazbu nabídne stavební spořitelna ve fázi spoření, tím nižší úrok může získat z poskytnutého úvěru [1].

To je hlavní důvod, proč je státní podpora poskytována i těm klientům, kteří částku uspořenou stavebním spořením využijí jinak než na bydlení. Tito klienti totiž svými vklady spoluvytvářejí levné zdroje pro poskytování výhodných úvěrů [1].

V praxi je výše státní podpory, kterou může klient získat, shora omezená. Například činí-li státní podpora 15 % z vkladů účastníka, nejvýše však 3 000 Kč ročně, a klient uspoří za rok více než 20 000 Kč, jeho státní podpora bude stále 3 000 Kč. Efektivní výnos ve fázi spoření tedy bude u vkladů nad 20 000 Kč ročně postupně klesat. Tato skutečnost však nijak neomezuje funkčnost celého systému. Vyšší úložky totiž pocházejí především od těch účastníků, kteří mají v budoucnu zájem o úvěr. Ti jsou motivováni především výhodnými podmínkami úvěru, které jsou dosaženy díky existenci přátelských klientů [1].

Účelem státní podpory je motivovat především přátelské klienty, kteří svými vklady umožňují zlepšovat podmínky pro poskytování úvěrů těm klientům, kteří mají o úvěr zájem [1].

### **Efektivita státní podpory**

Nejlepším ukazatelem efektivnosti státní podpory je poměr mezi vyplacenou výší státní podpory a objemem prostředků, které jsou prostřednictvím stavebního spoření investovány do bytových potřeb.

Vyplacenou státní podporu tvoří veškerá státní podpora, kterou stavební spořitelny vyplátily svým klientům po ukončení fáze spoření – bez ohledu na to, zda jde o přátelského klienta či klienta čerpajícího úvěr [1].

Objem prostředků použitých pro řešení bytových potřeb zahrnuje objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a objem přidělených cílových částek použitých bezprostředně na financování bytových potřeb (nejsou tedy započítány přidělené cílové částky použité na splacení překlenovacích úvěrů). Dále je nutno započítat prostředky, které použijí na financování bydlení přátelští klienti [1].

Hodnota výše prostředků ze stavebního spoření použitých na financování bytových potřeb je poměrně dostupná, problémem je výše skutečně vyplacené státní podpory. Nejedná se totiž o běžně vykazované účetní hodnoty [1].

## **2. 2 Hypoteční úvěry**

Hypoteční úvěr (hypotéka) je dlouhodobý účelový úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Tento typ úvěru lze využít k libovolnému účelu, např.:

- nákup nemovitosti
- nákup družstevního podílu
- výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti
- úhrada dědického podílu
- vypořádání společného jmění manželů
- refinancování hypotéky jiných bank nebo stavebních spořitelen [7].

Pokud je hypoteční úvěr poskytován za účelem koupě, výstavby, rekonstrukce či přestavby nemovitosti nebo k refinancování jiného hypotečního úvěru na uvedený účel, nabízí banky výhodnější úrokové sazby [7].

### **2. 2. 1 Základní charakteristika hypotečních úvěrů**

#### a) účelovost

V minulosti byly hypoteční úvěry pouze na financování nemovitostí. Nyní už jsou hypoteční úvěry v zásadě na cokoli. Klient si může vzít tzv. americké hypotéky, kdy dává do zástavy nemovitost a kdy pomocí úvěru financuje např. vybavení nemovitosti, auto či dovolenou. Hypotéky si dokonce mohou vzít klienti i jako bezúčelové, nemusí tak bance účel vůbec sdělovat [2].

#### b) zajištění

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření.

Proto vzniká problém při financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru. Z hlediska účelu to možné je, problém vzniká při zajištění úvěru, protože družstevním bytem se za hypoteční úvěr nedá ručit. Proto je nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví [2].

### c) úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika faktorech, a to zejména na:

- účelu úvěru
- době fixace
- na výši zajištění úvěru a
- na bonitě („kvalitě“) dlužníka [2].

#### Podle účelu

Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji.

Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitosti. Zde je pro banku vyšší riziko. Záleží totiž na tom, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. Kdyby se náhodou dostal do potíží, bude jeho motivace splácet úvěr nižší [2].

Stejně tak dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení nemovitosti. Nejdražší jsou hypotéky, které jsou bezúčelové [2].

#### Podle fixace

Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli chce mít klient jisté neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší chce klient jistotu, tím více musí zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou dražší [2].

Vysvětlení, proč je úroková sazba různá pro různou fixaci vychází ze zdrojů pro hypoteční banky. Banky si půjčují peníze na trhu ve velkých objemech, ty „zabalí“ do produktu „hypotéka“ a poskytnou klientům. Banky tak fungují podobně jako velkoobchod. Cena peněz na trhu se tak promítá do ceny koncového klienta [2].

#### Podle výše zajištění

Výše úrokové sazby také závisí na výši zajištění úvěru. Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 2 mil. Kč má půjčit:

- 1 mil. Kč, nebo
- 1, 5 mil. Kč, nebo
- 1, 8 mil. Kč, nebo dokonce
- 2 mil. Kč.

Půjčit celé 2 mil. Kč je pro banku rizikovější a toto riziko si musí nechat zaplatit – a to formou vyšší úrokové sazby. A naopak pokud banka půjčuje jen 1 mil. Kč, klient se na financování podílí svými vlastními penězi. To dává bance vyšší jistotu, že bude ochoten splácet. Navíc má banka jistotu, že v případě nutnosti prodeje na ni zbyde dost peněz a celá pohledávka bude uhrazena [2].

Podle kvality dlužníka

Banky zpravidla požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácí hypotéční úvěr. Buď chtějí znát příjmy nebo chtějí znát platební morálku u jiného peněžního ústavu (např. při financování úvěru u jiné banky) [2].

Někdy nevyžadují prokazování příjmů dlužníka, ale chtějí za to:

- lepší zajištění (vyšší hodnotu zástavy) a
- vyšší úrokovou sazbu úvěru.

V některých případech banky nabízejí nižší úrokové sazby, pokud je z jejich hlediska dlužník „kvalitnější“. Pokud má životní pojištění, pak jsou ochotny mu nějakou desetinu procentního bodu slevit [2].

d) splátka, splatnost

Hypotéční úvěr se splácí tzv. anuitní splátkou, která je po celou dobu stejná (pokud se po uplynutí fixace nezmění úroková sazba úvěru). Obsahuje v sobě jistinu a úrok. Splátka se určí na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti [2].

Poměr jistiny a úroků se v průběhu splácení mění. Na počátku je největší podíl úroků, později podíl úroků klesá na úkor splátky jistiny [2].

Výše zaplaceného úroku souvisí s aktuální výší úvěru. Úplně stejně, jak klesá výše úvěru, klesá i výše aktuálně placeného úroku. Při splácení tedy klient platí úroky z toho, co aktuálně dluží [2].

Protože výše anuitní splátky je stále stejně vysoká, zbývá na splácení jistiny stále více prostředků. Proto se splácení úvěru stále zrychluje. Výše úvěru klesá čím dál tím rychleji [2].

e) změna sazby

Úroková sazba, kterou si s bankou klient sjedná, platí jenom po určité pevnou dobu. Tato doba se nazývá „období fixace úrokové sazby“.

Úrokové sazby, které banka nabízí, opět souvisí s logikou poskytování hypotečních úvěrů a se zdroji, které banka používá. Banka si na trhu půjčila peníze např. s pětiletou splatností. Z těch klientovi vyrobila hypotéku a k těmto penězům mu může sdělit jejich cenu. Po pěti letech si banka bude muset znovu půjčit jiné zdroje, které klientovi nabídne. Jaká bude jejich cena, banka neví. Proto bude schopna klientovi sdělit cenu peněz až těsně před tím, než si peníze na trhu půjčí. A tak se klient dostává do situace, kdy má po určité období jistou cenu peněz a po jeho uplynutí je v podobné pozici, jako by si peníze znovu půjčoval [2].

f) možnosti splácení úvěru

Pravidla pro předčasné splácení hypotečního úvěru opět plynou z toho, jaké banka používá zdroje. Banka si půjčila peníze např. na 5 let a za tyto peníze někomu zaplatí úrok. Ty samé peníze půjčila klientovi a potřebuje, aby během pěti let od něho dostala úroky zpět. Potřebuje pokrýt náklady na půjčení peněz plus další náklady a zisk [2].

Proto nemůže klientovi dovolit, aby jí peníze jen tak bez oznámení kdykoli vrátil zpět a dále z nich neplatil úroky.

Kdyby mu banka dovolila splatit bezplatně část úvěru, mohla by prodělat. Tomu se banka samozřejmě brání a zpravidla nedovoluje splatit úvěr předčasně mimo dohodnuté období fixace. Resp. banka to dovolí, ale nechá si zaplatit ušlý zisk (nebo jeho část) [2].

Další možností, kterou mohou banky udělat, je zahrnout právo předčasného splacení do úrokové sazby. Mohou tedy nabídnout možnost splatit část úvěru, ale tuto službu neposkytnou zadarmo. Navýší o něco nabízenou úrokovou sazbu [2].

Další možností, kdy banka může nabídnout splatit úvěr kdykoli, je variabilní úroková sazba. Banka může nabídnout hypotéku se sazbou, která je vázaná např. na měsíční PRIBOR (mezibankovní sazbu). Banka si na trhu půjčuje měsíční peníze a klientům je půjčuje s přírůžkou. Pokud klient půjčku kdykoliv splatí, bance to nebude vadit. Měla jenom měsíční zdroje, a tak nebude řešit problém, že jí naše peníze zbývají a nic nevydělává [2].

### 2. 2. 2 Měření ceny hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr se řadí k „dobrým“ neboli levným dluhům. Hypotéka je levná, i když se to možná nezdá. Měřit cenu úvěru úrokovou sazbou není ono, protože se neberou v úvahu poplatky. Měření tím, „kolik celkem klient zaplatí“ je také špatně. Musí se vzít v úvahu i „časová hodnota peněz“. Koruna dnes má totiž úplně jinou hodnotu než bude mít za 10 let nebo než měla před 10 lety [2].

Správný způsob měření ceny úvěru je prostřednictvím efektivního úroku, který dokáže říci, jaký úvěr je levný a jaký je drahý. Dokáže říci, kolik jaký úvěr stojí (včetně všech dalších nákladů – např. poplatky, které jsou s hypotečním úvěrem spojené).

Cena hypotečního úvěru závisí zejména na:

- úrokové sazbě banky
- poplatcích spojených s vyřízením úvěru
- poplatcích spojených s vedením úvěrového účtu
- na daňových odpočtech a
- na výši úvěru [2].

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

S vyřízením hypotečního úvěru, na jeho začátku a i v průběhu jeho splácení, jsou spojené různé poplatky, a to:

- jednorázový poplatek za vyřízení hypotečního úvěru
- pravidelné poplatky

Jednorázovým poplatkem je například:

- ocenění nemovitosti: jedná se o poplatek, který se hradí smluvnímu znalci banky, který dle metodiky banky zpracuje požadované ocenění nemovitosti. To je zcela nezbytné pro získání hypotečního úvěru [5]

- poplatek za schválení (vyřízení) hypotéky: tento poplatek je u banky splatný po schválení hypotečního úvěru a činí dle volby banky 0, 6% - 1% z výše hypotečního úvěru (u vyšších hypoték je omezen maximální částkou) [5]



- poplatek za nadstandardní služby: takovou službou je většinou myšlena možnost čerpání hypotéky před zapsáním zástavní smlouvy, tedy nejdříve v okamžiku podání návrhu na vklad zástavního práva (většinou je tento jednorázový poplatek ve výši 1 000 Kč) [5].

Pravidelným poplatkem je například:

- poplatek za čerpání úvěru: zde se jedná u některých bank o poplatky za každé čerpání úvěru (řádově ve výši 300 - 500 Kč). U některých bank není tento poplatek vůbec účtován, u některých až u několikátého čerpání úvěru [5]
- poplatek za správu úvěru: jedná se o měsíční poplatek, který se pohybuje většinou ve výši 150 Kč za každý měsíc trvání hypotéky [5].

Daňové odpočty

Další významný faktor, který ovlivňuje cenu úvěru, jsou daňové odpočty.

O zaplacené úroky z hypotečního úvěru si může klient snížit daňový základ a díky nim tak ušetřit. Kolik ušetří záleží na daňových zákonech platných v daném roce. Pokud by se změnila daňová zákona, změní se i daňové odpočty a změní se i výše úspory [2].

Snížení efektivního úroku díky daňovým odpočtům:

$$\text{snížení efektivního úroku} = \text{daňová sazba} * \text{úroková sazba}$$

Výsledný efektivní úrok:

$$\text{výsledný efektivní úrok} = \text{úroková sazba} - \text{snížení efektivního úroku}$$

Jestli jsou úvěry levné nebo drahé záleží na tom, s čím je cena úvěrů srovnávána.

Typicky se může srovnávat s:

- očekávanou mírou inflace, nebo
- očekávaným zhodnocením investovaných prostředků [2].

## 2. 3 Rozdíly stavebního spoření a hypoték

### a) zdroje pro úvěry

Banky si při poskytování hypoték půjčují finanční prostředky na finančním trhu. Vydají např. 5leté dluhopisy a z nich půjčují hypotéky s pětiletou fixací. Takže si půjčují na trhu za aktuální úrokové sazby a tyto peníze vlastně dále půjčují jednotlivým žadatelům o hypotéky [2].

Stavební spořitelny mají úvěrové zdroje odlišné od výše uvedených zdrojů hypotečních úvěrů.

Stavební spořitelny přijímají vklady od účastníků stavebního spoření a z těchto vkladů poté poskytují úvěry na bydlení. Tyto úvěrové zdroje jsou levné, protože stavební spořitelny platí účastníkům stavebního spoření úrokovou sazbu z vkladů ve výši cca 2 % p. a.. I tak se jedná o velmi zajímavý produkt z důvodu zhodnocení úspor ve formě poskytované státní podpory.

### b) podmínky

Podmínky hypoték se spíše odvíjejí od aktuální situace na finančním trhu a od ceny peněz. Úvěr ze stavebního spoření se naopak musí „zasloužit“. A to tím, že nejdříve dá klient své peníze stavební spořitelně, aby je mohla půjčovat ostatním [2].

### c) nárok na úvěr

Úvěry u stavebního spoření fungují jinak, než jsou klienti zvyklí u hypoték. Hypotéky typicky řeší případ klientů, kteří potřebují do několika dnů půjčit řádově miliony korun. Stavební spoření typicky obsluhuje klienty, kteří nějakou dobu spoří, ukládají peníze a pak chtějí peníze půjčit [2].

### d) doba splatnosti a splátka

Zatímco u hypoték si klient zvolí dobu splatnosti a tím pádem mu vyjde splátka úvěru, u stavebního spoření je to jinak. Podle toho, jaké si zvolil podmínky mu stavební spořitelna spočte splátku úvěru a určí tak jeho splatnost. Když bude chtít jinou dobu splatnosti, musí zároveň s tím změnit i další podmínky smlouvy.

Doba splatnosti úvěru souvisí s dobou, po kterou bude klientovi úvěr ze stavebního spoření poskytnut. Pokud bude chtít splácet úvěr delší dobu, bude si muset na úvěr také počkat o něco déle. Tento princip vychází z logiky stavebního spoření: stavební

spořitelna půjčuje peníze klientům, proto se musí klienti déle podílet na vytváření zdrojů, aby mohli čerpat úvěr delší dobu.

U splácení úvěru ze stavebního spoření je možnost předčasného splacení. Úvěr ze stavebního spoření je možné splatit i předčasně a to bez jakýchkoli sankcí. Samozřejmě je také možnost splácet úvěr rychleji, než jsme si sjednali ve smlouvě [2].

#### e) zajištění

Stavební spořitelny proti hypotékám mají tu výhodu, že znají platební historii dlužníků. Jestliže je někdo schopen spořit 6 let částku 1 600 Kč měsíčně, proč by také nebyl schopen splácet částku 1 650 Kč měsíčně. Proto nebude stavební spořitelna požadovat žádné zajištění úvěru (platí u nižších úvěrů), případné požadavky na zajištění úvěru u stavebních spořitelen (např. zajištění prostřednictvím ručitele) závisí především na výši úvěru [2].

U hypoték jsou klienti zvyklí, že se úvěr zajišťuje vždy nemovitostí. Je nutné ale zmínit skutečnost týkající se neplnění povinností klienta, a to ve formě neplacení splátek hypotečního úvěru. Je důležité si ve smlouvě o hypotečním úvěru určit kdo v případě neplnění povinností klienta bude zpeněžovat nemovitost, která je v zástavě.

V případě, že nemovitost bude prodávat banka, u které má klient hypoteční úvěr, může dojít k tomu, že banka prodá nemovitost za nižší částku než je její skutečná hodnota. A naopak, pokud bude prodávat nemovitost sám klient, tak se bude snažit získat z tohoto prodeje nemovitosti co nejvíce peněžních prostředků.

## **2. 4 Další možnosti financování bydlení**

### **2. 4. 1 Vlastní hotovost**

Tento způsob je nejjednodušší, ale ne každá fyzická či právnická osoba disponuje potřebným finančním obnosem. Díky nedostatku vlastních finančních prostředků a potřebě financovat bydlení se tyto osoby nejčastěji přiklánějí k již zmíněným způsobům financování bydlení, kterými jsou úvěry ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěry.

### **2. 4. 2 Spotřebitelský úvěr**

Spotřebitelské úvěry jsou půjčky, které poskytují komerční banky svým klientům (fyzickým osobám) na řešení jejich nenadálé finanční potřeby, tedy na financování jejich nepodnikatelských potřeb.

Tyto půjčky jsou určeny zejména k financování nákupu spotřebního zboží, různých služeb, ale také mohou sloužit k financování nákupu či rekonstrukci nemovitostí.

U této možnosti financování je nutné rozlišovat, zda se jedná o spotřebitelské úvěry účelové nebo neúčelové. Účelové úvěry jsou poskytovány komerční bankou přímo na konkrétní předem stanovený účel (např. nákup spotřebního zboží, nákup nemovitosti, atd.), neúčelové úvěry jsou poskytovány bankou bez konkrétního stanového účelu. U tohoto neúčelového úvěru tedy záleží na klientovi na co poskytnutý úvěr použije, nevýhodou ovšem je vyšší úroková sazba než je u spotřebitelského úvěru účelového.

Dále se rozlišuje, zda se jedná o zajištěný spotřebitelský úvěr kde banka vyžaduje jištění úvěru věcí movitou (např. spotřebním zbožím, nemovitostí, atd.) nebo nezajištěný spotřebitelský úvěr, který banky poskytují pouze vybraným klientům.

Je možné rozdělovat spotřebitelské úvěry také podle doby splatnosti, a to na krátkodobé úvěry, střednědobé a dlouhodobé úvěry.

### **2. 4. 3 Státní fond rozvoje bydlení**

Státní fond rozvoje bydlení vznikl na základě zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení. Jeho úkolem je shromažďování finančních prostředků určených na podporu bydlení, podporu soukromé a obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury. Rozděluje finanční prostředky plynoucí z fondů Evropské unie, sjednává za účelem podpory bydlení smlouvy s bankami, obcemi a jednotlivými příjemci podpory. Dalšími činnostmi fondu je analýza situace v bydlení a účinnost státní podpory bydlení, dále navrhuje

Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky. Také se zabývá poskytováním poradenských služeb v oblasti realizace programů poskytování podpory v oblasti bydlení mladých lidí ve formě nízkouročených úvěrů na pořízení bydlení.

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje úvěr mladým lidem:

- žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36. roku věku (není rozhodující, který požádá o úvěr)
- je samostatnou osobu, která v roce podání žádosti o úvěr nedosáhne 36. roku věku, pokud trvale pečuje alespoň o jedno nezletilé dítě (může jít i o dítě osvojené)

Tento typ úvěru může být poskytnut až do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a je zajištěn nejčastěji formou závazku ručitele, přičemž velikost rodinného domu nebo bytu není limitována.

#### **2. 4. 4 Leasing nemovitosti**

Leasing nemovitostí představuje dlouhodobé financování nemovitosti, při kterém se náklady na pořízení nemovitosti rozloží do několika let. Vlastníkem nemovitosti je leasingová společnost. Uživatel nemovitosti je pouze v pronájmu, platí v pravidelných intervalech splátky a po zaplacení poslední částky leasingu přechází nemovitost z leasingové společnosti do vlastnictví nájemce nemovitosti.

Výhodou leasingu je, že uživatel nemovitosti nemusí mít dostatečné množství finančních prostředků na koupi či stavbu domu a také, že leasingové splátky snižují základ daně.

Určitou nevýhodu leasingu nemovitosti představuje jeho dvojitý zdanění. Částka na pořízení nemovitosti podléhá dani v období, kdy ji nakupuje leasingová společnost a poté znovu, když přechází nemovitost do vlastnictví nájemce.

#### **2. 4. 5 Družstevní financování**

Družstevní financování představuje převod členských práv a povinností k bytu, případně splácení podílu v právnické osobě nebo splácení členského vkladu.

Majitelem družstevního bytu je bytové družstvo, člen družstva se stává nájemcem převodem práv a povinností nebo splacením podílu. Z důvodu vlastnictví družstevního bytu bytovým družstvem si nemůže nájemce vzít hypoteční úvěr (hypoteční úvěr by si mohl vzít jen v případě, že by ručil jinou nemovitostí).

Členové družstva vstoupí do bytového družstva, zaplatí část prostředků z vlastních zdrojů a zbytek potřebných finančních prostředků jim půjčí družstvo, které získá finanční obnos od banky ve formě úvěru. Po splacení půjčených peněz od družstva se stane člen vlastníkem bytu.

#### **2. 4. 6 Půjčka od rodiny a přátel**

Půjčka od rodiny a přátel představuje půjčku v rámci rodiny a nejbližších osob, kde se většinou sjednají mnohem výhodnější podmínky bez nepřiměřených sankcí za zpožděnou splátku. Dochází k pravidelnému splácení zapůjčených peněz včetně úroků.

Tento druh půjčky se ovšem v České republice moc nevyužívá z důvodu snahy nezatěžovat své nejbližší.

#### **2. 4. 7 Americká hypotéka**

Americká hypotéka je neúčelová půjčka, za kterou klient starší 18-ti let a s trvalým pobytem na území České republiky ručí bance danou nemovitostí. Banka poskytuje klientovi peněžní prostředky, které může klient využít na jakýkoliv účel.

Tento typ půjčky umožňuje půjčit si vyšší obnos než například u spotřebitelského úvěru. Díky tomu, že je půjčka zajištěna nemovitostí, je u americké hypotéky nižší úroková sazba, nižší splátky a možnost předčasného splacení bez sankcí.

## 3. Legislativní úprava

### 3.1 Legislativní úprava stavebního spoření

Dle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření je stavební spoření charakterizováno jako účelové spoření spočívající v:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření [3].

Účastníkem stavebního spoření může být podle zákona o stavebním spoření fyzická nebo právnická osoba [3].

Provozovatelem stavebního spoření jsou v České republice stavební spořitelny. Jedná se o speciální banky, které mají přesně vymezený rozsah činnosti a mohou nabízet pouze produkt stavebního spoření a provozovat činnosti, které s tím souvisejí. Hlavním důvodem pro toto omezení je minimalizace rizik, neboť stavební spořitelny spravují nezanedbatelný objem státních prostředků ve formě státní podpory, která je účastníkům stavebního spoření poskytována. Je pochopitelné, že stát klade určité požadavky na společnosti, které nabízejí státem podporovaný produkt. Stavební spořitelny tak podléhají v plném rozsahu zákonu o bankách a navíc speciálnímu zákonu o stavebním spoření [1].

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. upravuje jak činnost stavebních spořitel, tak i podmínky pro poskytování státní podpory. Ta se připisuje na účty stavebního spoření zálohově a je klientovi vyplacena po ukončení fáze spoření pouze tehdy, pokud splní podmínky stanovené zákonem. V opačném případě se podpora nevyplácí a vrací se do státního rozpočtu [1].

S účinností od 1. července 1995 byl zákon novelizován (zákonem č. 83/1995 Sb.) s dopady zejména do procesní oblasti, kdy nejvýznamnější bylo ustanovení o možnosti poskytovat překlenovací úvěry. Daleko podstatnější změny však přinesla novelizace zákonem č. 423/2003 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 2004. Kromě úprav

souvisejících s členstvím České republiky v EU tato novela upravila zejména výši státní podpory. Výše státní podpory byla stanovena z 25 % na 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Maximální výše státní podpory, kterou může klient získat za jeden rok, tak byla snížena z 4 500 Kč na 3 000 Kč. Zároveň byla prodloužena vázací lhůta (tj. doba, po kterou účastník nesmí nakládat s vkladem, aniž by přišel o státní podporu) z 5 na 6 let [1].

Snížení státní podpory se vztahovalo pouze na smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004, u smluv uzavřených před vstoupením novely v platnost zůstala státní podpora i nadále vyplácena v původní výši [1].

Poslední významnější změna zákona je novela č. 292/2005 Sb., která s účinností od 1. 10. 2005 stanovuje povinnost stavební spořitelny deklarovat při uzavření smlouvy budoucí vývoj poplatků, které jsou spojeny s vedením účtu klienta. Zároveň byla ustanovena povinnost stavebních spořitelen k připsání obdržených záloh státní podpory na účet účastníka do druhého dne po jejím obdržení [1].

Zatím poslední úprava zákona o stavebním spoření se týkala změny v definici účastníků, kteří nejsou občany ČR (zákon č. 161/2006 Sb. s účinností od 1. 4. 2006), a úpravy poskytování informací Ministerstvem vnitra České republiky pro výkon státní kontroly (zákon č. 342/2006 Sb. s účinností od 1. 7. 2006) [1].

### **3. 2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů**

Dle zákona č 190/2004 Sb. o dluhopisech, který nabyt účinnosti dnem přistoupení České republiky do EU je hypoteční úvěr charakterizován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví [4].

Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor [4].



Změnou oproti předcházející právní úpravě (tedy zákon č. 530/1990 Sb. v pozdějším znění zákona č. 84/1995 Sb.) je možnost poskytovat neúčelový hypoteční úvěr. Dříve byl za hypoteční úvěr považován jen úvěr na investice do nemovitostí, které byly na území České republiky nebo její výstavbu či pořízení, jehož splácení bylo zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti na území České republiky.

## **4. Vyřízení hypotečního úvěru a fáze stavebního spoření**

### **4. 1 Fáze stavebního spoření**

Pokud má klient zájem o stavební spoření musí nejprve uzavřít se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Ta se sepisuje na určitou cílovou částku a obsahuje předem sjednané podmínky spoření. Poté, co je uhrazen poplatek za uzavření smlouvy, vstupuje do první a poté do druhé fáze celého procesu [8].

#### **1. Fáze spoření**

V tomto období jsou na účet spořitelny pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) nebo nepravidelně (na účet lze kdykoliv vložit jakoukoliv částku) ukládány smluvené částky. Tyto částky jsou průběžně úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně k nim je připisována státní podpora [8].

Doba spoření není nijak maximálně omezena. Pokud však klient nepožádá o úvěr a nechce přijít o státní podporu, musí vklady ve spořitelně nechat nejméně po dobu 6 let. Po šesti letech může buď smlouvu vypovědět a uspořené peníze použít na jakýkoliv účel (mimo jiné také na uzavření nové smlouvy o stavebním spoření), nebo lze na stejnou smlouvu a za stejných podmínek spořit i nadále, do doby dosažení cílové částky [8].

#### **2. Fáze úvěru**

Se stavebním spořením však klient nemusí jenom spořit, ale může také požádat o úvěr. Pokud bude mít zájem o klasický úvěr ze stavebního spoření, musí ze zákona nejprve projít minimálně dvouletou fází spoření. Pro přidělení úvěru pak musí splnit i další podmínky, které si každá spořitelna stanovuje individuálně. Jde především o naspoření určitého procenta cílové částky, dosažení určité hodnoty hodnotícího čísla a předložení důkazů o dostatečné bonitě klienta, příp. zajištění úvěru. Úvěr může být (na rozdíl od částky získané pouze spořením) použit pouze na bytové potřeby a toto použití musí být řádně prokázáno [8].

Pokud klient nesplní některou z podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, může požádat o překlenovací úvěr. Ten mu může být přidělen prakticky ihned po založení smlouvy a slouží k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru ze stavebního spoření. Se splácením úroků z překlenovacího úvěru zároveň spoří

na svůj účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je mu přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření, kterým se splatí úvěr překlenovací [8].

Stavební spoření končí výpovědí smlouvy nebo splacením úvěru.

## **4. 2 Vyřízení hypotečního úvěru**

Pořízení hypotečního úvěru má určité fáze, kterými klient, jenž o hypotéku žádá a jímž může být občan, fyzická či právnická osoba, nebo dokonce obec, musí projít. Tyto fáze slouží zejména proto, aby se předešlo situaci, že dlužník se dostane do pozice insolvence, tedy nebude schopen své závazky hradit, ale také jde o to, aby hypotéka šla skutečně na účel, k jakému je určena. Tedy na financování bydlení, protože americká hypotéka v naší republice ještě není natolik rozšířená [6].

Vyřízení hypotečního úvěru lze rozdělit celkem na tři etapy:

### **1. Přípravná etapa**

V této fázi se po zájemci o hypotéku požaduje několik základních a zásadních úkolů. Tím úplně prvním je výběr banky, respektive instituce, která hypotéky poskytuje a u které by měl klient zájem smlouvu o hypotečním úvěru uzavřít.

V tomto ohledu jsou základní kritéria pro výběr:

- výše úrokové sazby
- roční procentní sazba nákladů
- doba její fixace.

Roční procentní sazba nákladů vyjadřuje procentuální podíl z dlužné částky, který je zájemce o hypotéku povinen uhradit během jednoho roku v souvislosti se správou, splátkami a dalšími výdaji spojenými s čerpáním hypotečního úvěru.

Doba fixace určuje počet měsíců (let), během nichž nemůže banka nijak měnit úrokovou sazbu sjednanou ve smlouvě. Existují dva druhy fixace – krátkodobá a dlouhodobá. Obě mají své výhody a nevýhody [6].

### Krátkodobá fixace

Dvě výhody krátkodobé fixace jsou nižší úrokové sazby než u dlouhodobých fixací a možnost po skončení fixace splatit buď rovnou celý úvěr, anebo jeho část, která může být vyšší než obvyklá splátka.

Nevýhodou této krátkodobé fixace je v podstatě pouze nejistota toho, jaká bude další úroková míra, až tato fixace vyprší [6].

### Dlouhodobá fixace

Výhodou dlouhodobé fixace, tedy fixace nad 5 let je skutečnost, že klient má po celou dobu jistou výši úrokové sazby, což má zároveň za následek lepší možnost hospodaření s domácími financemi [6].

Dlouhodobá fixace má však také své nevýhody, a to hlavně vyšší úrokové sazby, než jaké jsou poskytovány u krátkodobé fixace, a také skutečnost, že po celou dobu fixace většinou nemůže klient bez postihu splatit větší částku úvěru, i kdyby mohl [6].

Již zde je tedy pro klienta velmi důležité určit si priority, jestli je klient ochoten po celou dobu platit stejně, s tím že na úrokových sazbách neprodělá, ani nevydělá, anebo raději přijme rizika krátkodobé fixace, a bude spoléhat na to, že úrokové sazby příliš neporostou, a on tak na tom vydělá oproti dlouhodobé fixaci [6].

Dnes se však lze setkat s hypotečními produkty, které nabízejí fixaci po celou dobu se stejnou úrokovou mírou či dokonce s nižší úrokovou mírou u dlouhodobé fixace. Proto je již volba instituce a úvěru velmi důležitá a je třeba se více rozhlédnout a zajímat se o nabídku různých bank než pouze jediné, s kterou může mít klient sice dobré zkušenosti, ale to ještě neznamená, že její hypoteční úvěr je na trhu pro něj tím skutečně nejlepším [6].

Pokud je již ta správná instituce vybrána, nezbývá, než ji kontaktovat, a to nejlépe přímo osobně. Když klient zajde na pobočku banky, jsou mu podány základní informace o typech úvěrů, o dalších možnostech klienta a také informace o dokladech, které budou potřeba při vytvoření žádosti o hypoteční úvěr. Na tomto sezení může být klientovi také vypočítána výše měsíčních splátek a na základě těchto splátek určeno jak by zvládal svou finanční situaci [6].

Jelikož je otevření hypotečního úvěru operací poměrně náročnou, je vyžadováno značné množství dokumentů, aby mohlo být vše prověřeno a mohla být uzavřena skutečná smlouva o hypotečním úvěru. K žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru musí klient předložit následující dokumenty:

- doklad identifikující klienta (občanský průkaz, živnostenský list atd.)
- doložení výše příjmů (u PO – daňové přiznání, u FO – potvrzení příjmu od zaměstnavatele, popř. budoucí nájemní smlouvu atd.) jak žadatelů, tak i spoludlužníků či ručitelů
- doklady vztahující se k výdajům (např. leasingová smlouva)
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti), geodetický plán atd.
- ocenění zastavené nemovitosti,
- kupní smlouva (resp. smlouva o budoucí kupní smlouvě), pokud jde o koupi nemovitosti, nebo
- stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby a případně smlouvy s dodavateli, pokud jde o výstavbu či rekonstrukci nemovitosti.

Pokud klient předloží všechny potřebné dokumenty, vyplní žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, která je následně předána ke zpracování [6].

## **2. Schvalovací etapa**

Jakmile je podána žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, má banka určitou dobu na její zpracování [6].

Nejprve se kontroluje, zda klientem vyplněné informace jsou pravdivé, správné a úplné. Dále se posuzuje zda je klient schopen splácet a také posouzení samotné zástavy, kterou je v případě hypotečního úvěru samozřejmě nemovitost (nemovitostí může být i více, ale musí se nacházet na území České republiky, Evropské unie, případně i na území Evropského hospodářského prostoru). A nakonec se sestavují i podrobné podmínky dané smlouvy, respektive smluv [6].

Mezi jedno z hlavních kritérií, je zjištění bonity klienta, tedy to, jak je klient schopen dostát svým závazkům, zda má dostatek finančních prostředků k tomu, aby s ním vůbec smlouvy mohly být uzavřeny.

Banka tuto klientovu schopnost splácet hodnotí velice podobným způsobem jako stavební spořitelny. Od příjmů klienta odečte splátky úvěru a další závazky

a zároveň vyžaduje, aby zbyl dostatek peněz na živobytí, většinou několikanásobek životního minima, a ještě k tomu nějaká finanční rezerva, např. 25 % ze splátky [6].

Pokud klient splňuje všechny podmínky, může se tedy přistoupit k vyhotovení smlouvy, kdy ve skutečnosti jsou navrhovány a zhotovovány celkem tři druhy smluv:

- úvěrová smlouva
- zástavní smlouva
- smlouva o vedení účtu

Při vytváření podmínek, hlavně úvěrové smlouvy, banka až v této fázi stanoví konečnou výši úvěru a také úrokových měr s přihlédnutím na to, jaký produkt klient žádal a s jak dlouhou fixací [6].

Zástavní smlouva slouží k tomu, aby bylo zákonně ustanoveno, že nemovitost se stává zástavou poskytnutého úvěru a že v případě neplacení banka může z této zástavy čerpat. Jelikož se jedná o nemovitost, musí být zástavní právo zaznamenáno v katastru nemovitostí [6].

K zástavě se váží některá zákonem stanovená kritéria, která je při zastavování důležité dodržet:

- zastavit lze kupovanou nemovitost (tento způsob na českém trhu převládá), jinou nemovitost ve vlastnictví dlužníka nebo nemovitost ve vlastnictví třetí osoby (nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor)
- banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výši
- nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu
- na nemovitost také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání [6].

Vzhledem k tomu, že je zástavou nemovitost, je potřeba její cenu vyčíslit, nelze to učinit pouze na základě kupní smlouvy, ale na základě znaleckého rozhodnutí, kdy tento znalec je znalcem uznaným, tedy zplnomocněným provádět odhad ceny nemovitostí. Je pak už na bance, kdo ponese náklady znaleckého posudku. V praxi

se lze setkat s oběma přístupy, tedy jak s tím, kdy náklady na znalce platí klient, tak s tím, kdy veškeré náklady zaplatí banka [6].

Aby mohl klient uzavřít smlouvy a čerpat úvěr, o který mu vlastně během tohoto poměrně dlouhého procesu jde, musí jej banka obeznámit se všemi náležitostmi smluv a on, až když je se vším relevantním seznámen, má právo podepsat, případně nepodepsat všechny tři smlouvy. Pokud jsou smlouvy podepsány, dochází k realizační etapě, poslední fázi celého procesu [6].

### **3. Realizační etapa**

V realizační fázi se přechází k čerpání úvěru a jeho následnému splacení. K tomu, aby mohl být úvěr čerpán, musí být splněny následující podmínky:

- musí být podepsána úvěrová smlouva
- musí dojít k podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky
- musí dojít ke vkladu této zástavní smlouvy, přesněji vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí (v současnosti některým bankám stačí návrh o zápis vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí, čímž se urychluje chvíle, kdy je možno úvěr čerpat) [6].

Bankou může být v úvěrové smlouvě požadováno ještě splnění dalších podmínek, kam většinou patří následující:

- doložení pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace (omezení dispozice) pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky
- uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace ve prospěch úvěrující banky [6].

Co se týká čerpání, dochází k němu bezhotovostně ve formě proplacení faktur či uhrazení kupní částky prodávajícímu. Také lze stanovit, zda bude úvěr čerpán jednorázově (právě při okamžitém proplacení kupní ceny) či postupně (pokud dochází k výstavbě nemovitosti nebo k její rekonstrukci) [6].

Pokud klient vyčerpá úvěr, je mu bankou oznámeno ukončení čerpání a dochází k přesnému výpočtu splátky, která bude každý měsíc odváděna, přičemž klientovi je bankou zasílán výpis z účtu, aby měl přehled o tom, jak je jím získaný úvěr postupně splácen. Tímto začíná běžet i doba fixace. Ve chvíli, kdy fixace končí, tedy po předem

dohodnutých letech, má klient právo na to přijmout novou dobu fixace, případně splatit jednorázově celou částku, která ještě chybí ke splacení, či její větší část. Má také možnost přejít na jiný produkt u jiné banky, pokud by mu navrhovaná úroková sazba nevyhovovala, ale přibírá si tím práci navíc spojenou s dalšími finančními výdaji. To ale ještě nemusí znamenat, že v celkovém součtu budou tyto výdaje navíc větší, než rozdíl mezi úrokem u nové banky a úrokem u staré banky, který je mu nabízen. Opět záleží na tom, co je pro klienta výhodnější a jakou formu si vybere, zda dále pokračovat u stávající banky, nebo přejít k jiné, která nabízí o něco výhodnější sazby [6].



## 5. Metodika

Objekty zkoumání v této diplomové práci jsou vybrané finanční instituce poskytující stavební spoření a hypoteční úvěry, kterými jsou Česká spořitelna, a. s., Českomoravská stavební spořitelna, a. s. a Československá obchodní banka, a. s..

Více informací o těchto zmíněných institucích včetně stručných informací týkajících se jejich dceřinných společností je uvedeno v praktické části této práce.

Praktická část práce je dále zaměřena na produkty financování bydlení, které nabízí výše uvedené finanční instituce, a to úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a hypoteční úvěry.

Nejprve jsou produkty financování bydlení popsány a na základě těchto charakteristik vytvořeny jejich simulace, jejichž cílem je získat potřebné informace o produktech určených pro potřebu financování bydlení modelového klienta, který nemá dostatečné množství finančních prostředků na financování svých bytových potřeb.

U simulace úvěru ze stavebního spoření je postupováno tak, že se stanoví datum přechodu ze stavebního spoření na úvěr ze stavebního spoření. Na základě zjištěných údajů je zjištěna skutečná částka zaplacená na úrocích, a to tak, že od částky celkových úroků z úvěru ze stavebního spoření jsou odečteny úroky z vkladů na stavební spoření a celková státní podpora.

U překlenovacího úvěru je tento postup složitější o tzv. dospořování. Na základě zjištěných informací je postupováno tak, že je vypočítán datum přechodu z překlenovacího úvěru na úvěr ze stavebního spoření. Skutečná částka zaplacená na úrocích je vypočítána sečtením úroků z překlenovacího úvěru a úroků z úvěru ze stavebního spoření a odečtením úroků z vkladů na stavebním spoření a celkové státní podpory.

U hypotečního úvěru je skutečně zaplacená částka na úrocích stanovena celkově zaplacenou částkou hypotečního úvěru po odečtení výše požadovaného úvěru.

Na základě výsledků vyplývajících ze simulací úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacích úvěrů a hypotečních úvěrů je vybrán produkt, který nejlépe vyhovuje podmínkám modelového klienta.

Nejvýhodnější produkt je vybrán na základě výše celkových skutečně zaplacených úroků s ohledem na dobu splatnosti a výši měsíčních splátek. Dalším kritériem výběru nejvhodnějšího produktu financování bydlení je možná výše poskytnutého úvěru a poplatky za uzavření, správu a vedení účtu úvěrů. Hodnota peněz, uplatnění daňových úspor a vliv inflace nejsou brány v úvahu.

Informace potřebné k vypracování praktické části diplomové práce byly získány na základě spolupráce s pracovníky jednotlivých finančních institucí.

## 6. Charakteristika modelového klienta

Pro praktickou část této diplomové práce byl vybrán modelový klient, kterého charakterizují následující informace o jeho osobě a na základě nichž žádá o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru:

- věk: 25 let
- stav: svobodný
- vzdělání: střední s maturitou
- čistý měsíční příjem: 25 000, 00 Kč
- účel úvěru: koupě nemovitosti
- hodnota nemovitosti: 1 200 000, 00 Kč
- požadovaný úvěr: 1 000 000, 00 Kč
- splátky jiných úvěrů, leasingů: 1 000, 00 Kč
- fixace úrokové sazby: 3 roky
- počet obyvatel v obci, ve které se nemovitost nachází: > 2 000
- požadovaná maximální doba splácení a minimální měsíční splátky
- typ zaměstnání: zaměstnanec.

## **7. Hypoteční úvěry a stavební spoření vybraných finančních institucí**

Na finančním trhu existuje velký počet finančních institucí, které nabízejí klientům možnost financovat své bydlení v případě, že nemají dostatek svých vlastních finančních prostředků, tedy poskytují klientům určitou finanční pomoc při řešení jejich bytových potřeb.

### **7.1 Vybrané finanční instituce**

Pro zjednodušení a lepší orientaci byly vybrány následující finanční instituce, které byly ochotny poskytnout potřebné informace pro zpracování této práce, kterými jsou:

- a) instituce poskytující stavební spoření
  - Česká spořitelna, a. s.
  - Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
  
- b) instituce poskytující hypoteční úvěry
  - Česká spořitelna, a. s.
  - Československá obchodní banka, a. s.

### **7.2 Charakteristika vybraných finančních institucí**

#### **7.2.1 Česká spořitelna, a. s.**

Právním předchůdcem České spořitelny byla Spořitelna česká, která vznikla již v roce 1825 a na jejíž tradici byla založena v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost, která má cca 5,3 milionu klientů a tím je řazena mezi největší banku na trhu.

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group, která je jedním z největších evropských poskytovatelů finančních služeb ve střední Evropě s více než 17 miliony klientů.

Česká spořitelna je banka, která je zaměřena na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. Dále financuje velké korporace a poskytuje služby v oblasti finančních trhů.

### **7. 2. 1. 1 Dceřinné společnosti České spořitelny**

Česká spořitelna, a. s. má na území České republiky těchto 11 dceřinných společností:

#### **1. Brokerjet České spořitelny, a. s.**

Brokerjet České spořitelny, a. s. byl založen v roce 2002 jako dceřinná společnost České spořitelny, a. s., rakouské společnosti ecetra Internet Services AG a dceřinné společnosti Erste Bank.

Posláním této instituce v České republice je rozšíření online brokerage mezi nejširší veřejnost na základě spojení dynamického produktu online brokerage a silné a stabilní banky – České spořitelny, a. s..

#### **2. Erste Corporate Finance, a. s.**

Erste Corporate Finance, a. s. byla založena v roce 1819 jako Erste österreichische Spar - Casse. Tato společnost se zabývá poskytováním finančního poradenství v zemích východní a střední Evropy, a to v České republice, Rakousku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku, Chorvatsku, Srbsku a Ukrajině.

#### **3. Factoring České spořitelny, a. s.**

Factoring České spořitelny, a.s. je finanční společnost působící v oblasti factoringových operací. Nabízí financování, správu a inkaso pohledávek a také ručení za nezaplacení v případě smluvně dohodnutých kontraktů s odběrateli. Factoring České spořitelny, a. s. je zakládajícím členem Asociace factoringových společností v České republice, je členem Finanční skupiny České spořitelny a. s. a factoringových organizací na světě Factors Chain International a International Factors Group.

#### **4. GRANTIKA České spořitelny, a. s.**

GRANTIKA České spořitelny, a. s. je dotačně - poradenská společnost v České republice v oblastech poradenství a zajišťování procesu získávání a čerpání dotací z fondů Evropské unie a fondů České republiky.

#### **5. INFORMATIKA České spořitelny, a. s.**

Společnost INFORMATIKA České spořitelny, a.s. vznikla v roce 1998 jako dceřinná společnost České spořitelny. Posláním společnosti je zajišťování dodávky IT systémů a jejich servis především pro mateřskou firmu, ale také servis platebních terminálů.

## **6. PARTNER České spořitelny, a. s.**

Společnost Partner České spořitelny, a. s. vznikla v roce 2009 jako dceřinná společnost České spořitelny. Společnost je tvořena poradci, kteří nabízejí finanční poradenství, služby a produkty pro splnění přání klientů Finanční skupiny České spořitelny, ale i ostatních klientů.

## **7. Penzijní fond České spořitelny, a. s.**

Penzijní fond České spořitelny, a. s. vstoupil na český finanční trh v roce 1995, od roku 2001 je vlastníkem Česká spořitelna, a. s..

Posláním je poskytování penzijního připojištění se státním příspěvkem soukromým i podnikovým klientům.

## **8. Realitní společnost České spořitelny, a. s.**

Realitní společnost České spořitelny, a. s. vstoupila na trh s nemovitosti před pěti lety.

Tato dceřinná společnost České spořitelny, a. s. nabízí klientům řešení jejich bytových potřeb, souvisejících s prodejem, pořízením a nájmem nemovitosti.

## **9. REICO České spořitelny, a. s.**

REICO České spořitelny, a. s. se stala v roce 2006 dceřinnou společností České spořitelny, a. s..

Posláním společnosti je poskytování služeb spojených se správou majetku ve fondech, s investováním do otevřených podílových fondů, se zajišťováním doprovodných poradenských a technických služeb.

## **10. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.**

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., známá jako Buřinka, zahájila svou činnost v roce 1994 na základě povolení působit jako banka v oblasti stavebního spoření. Patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení Finanční skupiny České spořitelny.

## **11. sAutoleasing**

sAutoleasing je specializovaná leasingová společnost poskytující služby operativního a finančního leasingu podnikatelským subjektům, občanům, velkým firmám, státním a neziskovým organizacím.

### **7. 2. 2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.**

Českomoravská stavební spořitelna byla založena v roce 1993, vlastníky jejích akcií byla Investiční a poštovní banka a největší stavební spořitelna v Německu Bausparkasse Schwäbisch Hall. Investiční a poštovní banku poté nahradila Československá obchodní banka, a. s..

Českomoravská stavební spořitelna, a. s. se zabývá financováním bydlení pomocí stavebního spoření a úvěrů z tohoto spoření a také hypotečními úvěry. Lze si zde také sjednat penzijní připojištění nebo rizikové životní pojištění, zajištěné podílové fondy a další služby, které jsou spojeny s Československou obchodní bankou, která je jejím prioritním vlastníkem.

### **7. 2. 3 Československá obchodní banka, a. s.**

Československá obchodní banka, a. s., známá pod zkratkou ČSOB je bankou působící na českém i slovenském trhu finančních služeb. Byla založena státem v roce 1964 jako specializovaná součást Československé obchodní banky, která měla v tehdejším Československu zajišťovat financování zahraničního obchodu pod přímým dohledem státu a půjčky v zahraničních měnách z mezinárodních trhů pro komunistický stát.

V roce 1999 se po privatizaci jejím majoritním vlastníkem stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V roce 2000 Československá obchodní banka převzala Investiční a poštovní banku.

Po odkoupení minoritních podílů se v roce 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB.

Od 1. ledna 2008 došlo k osamostatnění ČSOB na Slovensku.

Československá obchodní banka se specializuje na bankovní služby pro fyzické osoby a podnikatelské subjekty.

### **7. 2. 3. 1 Skupina ČSOB a její společnosti**

Skupina ČSOB je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC působící v Belgii, střední a východní Evropě. Do této skupiny ČSOB patří tyto společnosti:

#### **1. ČSOB**

ČSOB je univerzální banka poskytující řešení finančních potřeb pro podnikatele, občany, malé a střední podniky a další instituce. Nabízí bankovní služby, a to půjčky, hypotéky, možnosti spoření a investování.

## **2. ČSOB Pojišťovna**

ČSOB Pojišťovna je univerzální pojišťovnou nabízející životní i neživotní pojištění pro právnické i fyzické osoby.

## **3. Hypoteční banka**

Banka zaměřená na poskytování hypotečních úvěrů v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení.

## **4. Českomoravská stavební spořitelna**

Společnost poskytuje stavební spoření, financování bydlení i financování potřeb domácností.

## **5. ČSOB Penzijní fond Stabilita a ČSOB Penzijní fond Progres**

ČSOB Penzijní fond Stabilita a ČSOB Penzijní fond Progres jsou univerzální penzijní fondy, které na základě platné české legislativy shromažďují peněžní prostředky účastníků penzijního připojištění, státní příspěvky poskytované těmto účastníkům a poskytují všechny druhy penzí a dalších dávek, které mohou penzijní fondy na území České republiky poskytovat.

## **6. ČSOB Leasing**

ČSOB Leasing je univerzální leasingová společnost, která je zaměřena na financování všech druhů dopravních prostředků, strojů a zařízení.

## **7. ČSOB Factoring**

Společnost ČSOB Factoring umožňuje poskytovat factoringové služby.

## **8. ČSOB Asset Management**

Cílem společnosti je poskytování služeb a komplexního servisu privátním investorům a právnickým osobám v oblasti obhospodařování portfolií.

## **9. ČSOB Investiční společnost**

ČSOB Investiční společnost obhospodařuje podílové fondy a umožňuje investovat do různých fondů společnosti KBC.



## **10. Patria Finance**

Na základě povolení České národní banky je oprávněna k obchodování s domácími i zahraničními cennými papíry, je členem a akcionářem Burzy cenných papírů Praha.

### **7. 3 Charakteristika produktů financování bydlení vybraných finančních institucí**

Na základě charakteristiky a podmínek modelového klienta byly vybrány následující produkty financování bydlení:

#### a) úvěry ze stavebního spoření

- úvěr ze stavebního spoření – Česká spořitelna, a. s.
- úvěr ze stavebního spoření Invest Standard - Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

#### b) překlenovací úvěry

- překlenovací úvěr HYPO TREND – Česká spořitelna, a. s.
- překlenovací úvěr Topkredit – Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

#### c) hypoteční úvěry

- Ideální hypotéka České spořitelny – Česká spořitelna, a. s.
- ČSOB hypotéka – Československá obchodní banka, a. s.

### **7. 3. 1 Úvěry ze stavebního spoření**

#### **7. 3. 1. 1 Úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny**

Úvěr ze stavebního spoření je určen pro účastníky stavebního spoření, kteří použijí peněžní prostředky na financování bytových potřeb.

Vkladová úroková sazba je 2 % p. a., pevná úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je ve výši 4,75 % p. a.. Doba splatnosti úvěru je až 13 let.

Česká spořitelna poskytne klientovi úvěr ze stavebního spoření po splnění následujících podmínek:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření alespoň před 24 měsíci
- dosažení zůstatku účtu ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc minimálně 40 % cílové částky

- bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření účastníka ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc dosáhlo stanovené výše 220 bodů (dle Sdělení České spořitelny).

Bodové hodnocení je stanoveno tak, že součet uspořené částky, záloh státní podpory evidovaných na účtu účastníka a úrokového faktoru se dělí čtyřmi promilemi cílové částky.

$$BH = ( UČ + SP + ÚF ) / (0,004 \times CČ)$$

BH = bodové hodnocení

UČ = uspořená částka

SP = zálohy státní podpory evidované na účtu účastníka

ÚF = úrokový faktor

CČ = cílová částka

Úrokový faktor představuje násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory připsaných na účet účastníka ke dni hodnocení. Hodnota tohoto násobku je uvedena ve Sdělení České spořitelny a je ve výši jednadvacetinásobku úroků.

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut až do výše 60 % cílové částky, maximálně však ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření v okamžiku poskytnutí úvěru.

Po dobu čerpání úvěru ze stavebního spoření klient platí úroky a splátky jistiny.

### **7. 3. 1. 2 Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny**

Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard je určen k financování nákupu nemovitosti, modernizace či rekonstrukce. Může ho využít klient na financování svých bytových potřeb za předpokladu splnění následujících podmínek:

- spoří na smlouvu o stavebním spoření alespoň 2 roky
- naspořeno 40 % cílové částky
- splnění dalších podmínek pro čerpání úvěru.

Úroková sazba vkladů je 2 % p. a., úrok z úvěru je úročen pevnou sazbou ve výši 4,8 % p. a., minimální výše měsíční splátky (v % z cílové částky) 0,60 %.

Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard je poskytován do výše rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření.

Po dobu čerpání úvěru ze stavebního spoření klient platí úroky a splátky jistiny.

### **7.3.2 Překlenovací úvěry**

Překlenovací úvěry u obou institucí jsou poskytovány ve dvou formách, a to s pevnou nebo variabilní sazbou. Pro hodnocení těchto produktů financování bydlení byla vybrána forma s pevnou sazbou z důvodu přesnějšího vyhodnocení výsledků.

Při použití variabilní sazby by byly výsledky nepřesné z důvodu měnící se sazby s předpokladem jejího budoucího růstu.

#### **7.3.2.1 Překlenovací úvěr HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny**

Překlenovací úvěr HYPO TREND s pevnou sazbou je určen pro fyzické osoby, které chtějí financovat své bytové potřeby dříve, než jim vznikne možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a může úvěr zajistit nemovitostí.

Úroková sazba vkladů je 2 % p. a., úroková sazba úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou je po celou dobu trvání úvěrového vztahu je výši 5,95 % p. a.. Doba splatnosti úvěru je až 28 let.

Překlenovací úvěr může být poskytnut až do výše 100 % cílové částky.

Po dobu čerpání překlenovacího úvěru klient platí úroky a částky na stavební spoření.

#### **7.3.2.2 Překlenovací úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny**

Překlenovací úvěr Topkredit s pevnou sazbou je určen stejně jako předcházející překlenovací úvěr od České spořitelny, a. s. pro klienty, kteří nesplňují podmínky pro úvěr ze stavebního spoření.

Vklady stavebního spoření jsou úročeny 2 % p. a., překlenovací úvěr je po celou dobu úvěru úročen 5, 10 % p. a. Doba do splatnosti úvěru je 72 měsíců a více.

Překlenovací úvěr Topkredit může být poskytnut až do výše 100 % cílové částky.

Po dobu čerpání překlenovacího úvěru je klient povinen platit úroky a částky na stavební spoření.

### **7. 3. 3 Hypoteční úvěry**

#### **7. 3. 3. 1 Ideální hypotéka České spořitelny**

Tento produkt České spořitelny je určen fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Pevná úroková sazba je stanovena na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let. Doba splatnosti této hypotéky může být až 30 let.

Možnosti použití Ideální hypotéky České spořitelny jsou následující:

- nákup nemovitosti (např. pozemku, rodinného domu, bytu včetně příslušenství)
- nákup objektů pro individuální rekreaci (chaty, chalupy atd.)
- nákup družstevního bytu nebo bytu od města či obce i bez zástavy jiné nemovitosti
- nákup nemovitosti na bydlení za účelem jejího pronájmu
- nákup podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků
- financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti (stavba, rekonstrukce, nástavba, přístavba)
- splacení dříve poskytnutých úvěrů na nemovitosti, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou
- refinancování předchozích investic do nemovitosti
- na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.).

Ideální hypotéka České spořitelny je poskytována až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění dle účelu úvěru, je zajištěna smluvním zástavním právem k financování nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být

pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny. Minimální a maximální výše hypotéky není zpravidla stanovena.

Po dobu čerpání hypotečního úvěru platí klient úroky z vyčerpané částky úvěru, jistinu úvěru začne splácet až po jejím úplném vyčerpání formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit po dobu klientem zvolené doby splatnosti.

### **7. 3. 3. 2 ČSOB hypotéka**

Nejoblíbenější hypotéka klientů ČSOB, kterou můžou použít na koupi, výstavbu, modernizaci nebo rekonstrukci nemovitosti. Pevná úroková sazba je stanovena na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let, tedy doba splatnosti této hypotéky může být až 30 let.

Možnosti použití ČSOB hypotéky jsou následující:

- nákup nemovitosti do osobního vlastnictví (i spoluvlastnického podílu)
- modernizace, rekonstrukce a opravy nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- možnost refinancování již dříve poskytnutých úvěrů na bydlení
- kombinace výše uvedených možností použití této hypotéky, včetně vypořádání majetkových poměrů

Klient ČSOB může investovat do rodinného domu, stavebního pozemku, chat a chalup, bytu v osobním vlastnictví, nebytových jednotek a také do nemovitého příslušenství jako je například krb nebo bazén.

ČSOB hypotéka je poskytována stejně jako Ideální hypotéka České spořitelny až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění dle účelu úvěru, je zajištěna smluvním zástavním právem k financování nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch Československé obchodní banky, a. s.. Maximální výše hypotečního úvěru není stanovena.

Po dobu čerpání úvěru klient platí úroky z vyčerpané částky úvěru, jistinu úvěru začne splácet až po jejím úplném vyčerpaní formou pravidelných měsíčních splátek po dobu klientem zvolené doby splatnosti.

#### **7. 4 Simulace produktů poskytující vybrané finanční instituce**

Z důvodu dosud klientem neuzavřené smlouvy o stavebním spoření jsou simulace produktů vytvořeny tak, že klient v roce 2010 uzavře smlouvu o stavebním spoření a teprve po splnění podmínek jsou mu poskytnuty produkty financování bydlení.

##### **7. 4. 1 Simulace úvěrů ze stavebního spoření**

###### **7. 4. 1. 1 Simulace úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny**

Pokud klient stavebního spoření splňuje podmínky pro přidělení cílové částky ze stavebního spoření, může využít možnosti financování svých bytových potřeb prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření.

Klient v této simulaci (viz. Příloha 1: Simulace úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny) spoří po dobu 15-ti let a 2 měsíců, tj. 182 měsíců měsíčně částku 1 700, 00 Kč. Úvěr ze stavebního spoření bude splácet po dobu 12-ti let a 1 měsíce, tj. 145 měsíců, a to měsíční splátkou úvěru ve výši 5 500, 00 Kč.

##### **Údaje pro stavební spoření**

Cílová částka:	1 000 000, 00 Kč
Počátek spoření:	1. 2. 2010
Konec spoření:	30. 4. 2025
Vkladová úroková sazba:	2, 00 % p. a.
Úroky celkem:	56 051, 90 Kč
Státní podpora celkem:	47 015, 00 Kč

##### **Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

Datum poskytnutí úvěru:	1. 5. 2025
Datum doplacení úvěru:	26. 6. 2037
Výše úvěru:	599 513, 10 Kč
Úroková sazba:	4, 75 % p. a.
Zaplacené úroky celkem:	191 762, 00 Kč

Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření:	191 762, 00 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření:	- 56 051, 90 Kč
Celková státní podpora:	- 47 015, 00 Kč
<b>Skutečně zaplacená částka na úrocích:</b>	<b>88 695, 10 Kč</b>

Skutečně zaplacená částka na úrocích při použití úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny je za celkovou dobu 27 let a 3 měsíců, tj. za 327 měsíců ve výši 88 695, 10 Kč.

Klient má nárok na úvěr ze stavebního spoření ve výši 599 513, 10 Kč.

#### **7. 4. 1. 2 Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny**

Klient v této simulaci (viz. Příloha 2: Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny) spoří 6 let a 7 měsíců, tj. 79 měsíců měsíčně částku 5 000, 00 Kč. Úvěr ze stavebního spoření bude hrazen po dobu 10-ti let a 8 měsíců, tj. 128 měsíců částkou 5 600, 00 Kč měsíčně.

#### **Údaje pro stavební spoření:**

Cílová částka:	1 000 000, 00 Kč
Počátek spoření:	19. 2. 2010
Konec spoření:	30. 9. 2016
Vkladová úroková sazba:	2, 00 % p. a.
Úroky celkem:	28 232, 30 Kč
Státní podpora celkem:	21 000, 00 Kč

#### **Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

Datum poskytnutí úvěru:	1. 10. 2016
Datum doplacení úvěru:	1. 6. 2027
Výše úvěru:	560 507, 70 Kč
Úroková sazba:	4, 8 % p. a.
Zaplacené úroky celkem:	151 560, 00 Kč

Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření:	151 560, 00 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření:	- 28 232, 30 Kč
Celková státní podpora:	- 21 000, 00 Kč
<b>Skutečně zaplacená částka na úrocích:</b>	<b>102 327, 70 Kč</b>

Klient zaplatí na úrocích za dobu spoření a úvěru, tj. za dobu 17-ti let a 3 měsíců 102 327, 70 Kč. Úvěr ze stavebního spoření je ve výši 560 507, 70 Kč.

#### **7. 4. 2 Simulace překlenovacích úvěrů**

##### **7. 4. 2. 1 Simulace překlenovacího úvěr HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny**

V této simulaci překlenovacího úvěru (viz. Příloha 3: Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny) klient spoří 15 let a 2 měsíce, tj. po dobu 182 měsíců měsíčně částku 1 700, 00 Kč. Po stejnou dobu čerpá překlenovací úvěr ve výši 1 000 000, 00 Kč, za který platí úroky.

Po přechodu z překlenovacího úvěru na úvěr ze stavebního spoření začne klient po dobu 9 let platit měsíčně splátky úvěru ve výši 6 700, 00 Kč.

#### **Údaje pro stavební spoření:**

Cílová částka:	1 000 000, 00 Kč
Počátek spoření:	1. 2. 2010
Konec spoření:	30. 4. 2025
Vkladová úroková sazba:	2, 00 % p. a.
Úroky celkem:	56 770, 90 Kč
Státní podpora celkem:	47 247, 00 Kč

#### **Údaje pro překlenovací úvěr:**

Výše úvěru:	1 000 000, 00 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	1. 2. 2010
Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření:	30. 4. 2025
Úroková sazba:	5, 95 % p. a.
Typ úrokové sazby:	pevná
Zaplacené úroky celkem:	907 660, 30 Kč



**Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

Datum poskytnutí úvěru:	1. 5. 2025
Datum doplacení úvěru:	26. 5. 2034
Výše úvěru:	594 982, 30 Kč
Úroková sazba:	4, 75 % p. a.
Zaplacené úroky celkem:	139 449, 80 Kč

Celkové úroky z překlenovacího úvěru:	907 660, 30 Kč
Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření:	139 449, 80 Kč
Zaplacené úroky z úvěrů celkem:	1 047 110, 10 Kč
Úroky z vkladů ze stavebního spoření:	- 56 770, 90 Kč
Státní podpora celkem:	- 47 247, 00 Kč
<b>Skutečně zaplacená částka na úrocích:</b>	<b>943 092, 20 Kč</b>

Při využití varianty překlenovacího úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny zaplatí klient za celkovou dobu 24 let a 2 měsíců na úrocích celkem částku ve výši 943 092, 20 Kč.

**7. 4. 2. 2 Simulace překlenovacího úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny**

Tato simulace překlenovacího úvěru (viz. Příloha 4: Simulace překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny) byla pro klienta, který spoří po dobu 9-ti let a 2 měsíců, tj. 110 měsíců měsíčně částku ve výši 3 211, 00 Kč. Po stejnou dobu je mu poskytnut překlenovací úvěr ve výši 1 000 000, 00 Kč.

Po ukončení spoření přechází překlenovací úvěr na úvěr ze stavebního spoření, ze kterého je klient povinen platit měsíčně částku 5 840, 00 Kč po dobu 10-ti let a 7 měsíců, tj. po dobu 127 měsíců.

**Údaje pro stavební spoření:**

Cílová částka:	1 000 000, 00 Kč
Počátek spoření:	12. 2. 2010
Konec spoření:	30. 4. 2019
Vkladová úroková sazba:	2, 00 % p. a.
Úroky celkem:	36 430, 00 Kč
Státní podpora celkem:	30 000, 00 Kč

**Údaje pro překlenovací úvěr:**

Výše úvěru:	1 000 000, 00 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	12. 2. 2010
Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření:	30. 4. 2019
Úroková sazba:	5, 10 % p. a.
Typ úrokové sazby:	pevná
Zaplacené úroky celkem:	467 783, 40 Kč

**Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

Datum poskytnutí úvěru:	1. 5. 2019
Datum doplacení úvěru:	1. 12. 2029
Výše úvěru:	584 639, 00 Kč
Úroková sazba:	4, 8 % p. a.
Zaplacené úroky celkem:	158 195, 40 Kč

Celkové úroky z překlenovacího úvěru:	467 783, 40 Kč
Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření:	158 195, 40 Kč
Zaplacené úroky z úvěrů celkem:	625 978, 80 Kč
Úroky z vkladů ze stavebního spoření:	- 36 430, 00 Kč
Státní podpora celkem:	- 30 000, 00 Kč
<b>Skutečně zaplacená částka na úrocích:</b>	<b>559 548, 80 Kč</b>

Pokud klient využije možnosti financovat své bydlení prostřednictvím překlenovacího úvěru Topkredit, tak za dobu 19-ti let a 9 měsíců zaplatí na úrocích celkem 559 548, 80 Kč.

**7. 4. 3 Simulace hypotečních úvěrů****7. 4. 3. 1 Simulace Ideální hypotéky České spořitelny**

Simulace Ideální hypotéky (viz. Příloha 5: Simulace Ideální hypotéky České spořitelny) byla vytvořena na maximální dobu splatnosti hypotečního úvěru, tj. na dobu 30 let. Klient je povinen platit měsíční splátku úvěru ve výši 6 300, 00 Kč.

**Údaje pro hypoteční úvěr:**

Výše hypotéky: 1 000 000, 00 Kč

Délka hypotéky: 30 let

Počet splátek: 360

Fixace úroku: 3 roky

Úrok: 6, 45 % p. a.

Slevy z úroku:

Sleva za splácení z účtu ČS: - 0, 10 % p. a.

Sleva za PPI: - 0, 10 % p. a.

PPI ... pojištění proti insolventnosti

Sleva celkem: - 0, 20 % p. a.

Výsledný úrok: 6, 25 % p. a.

Měsíční splátka: 6 300, 00 Kč

Zaplacené úroky celkem: 1 268 000, 00 Kč

Celkově zaplacené úroky z hypotečního úvěru za dobu splatnosti 30 let činí nejméně 1 268 000 Kč, protože po stanovené fixní době 3 let se budou úrokové sazby měnit a je předpoklad, že tyto úrokové sazby porostou.

**7. 4. 3. 2 Simulace ČSOB hypotéky**

ČSOB hypotéka (viz. Příloha 6: Simulace ČSOB hypotéky) byla pro klienta vytvořena také na maximální dobu splatnosti, kterou je 30 let. Klient bude platit měsíční splátku úvěru ve výši 5 609, 00 Kč.

**Údaje pro hypoteční úvěr:**

Výše hypotéky: 1 000 000, 00 Kč

Délka hypotéky: 30 let

Počet splátek: 360

Fixace úroku: 3 roky

Úrok:	5, 64 % p. a.
Slevy z úroku:	
Pojištění ČSOB:	- 0, 10 % p. a.
Plat do ČSOB:	- 0, 15 % p. a.
Sleva celkem:	- 0, 25 % p. a.
Výsledný úrok:	5, 39 % p. a.
Měsíční splátka:	5 609, 00 Kč
Zaplacené úroky celkem:	1 019 240, 00 Kč

Celkově zaplacené úroky z hypotečního úvěru ČSOB za dobu splatnosti 30 let činí nejméně 1 019 240, 00 Kč, protože po stanovené fixní době 3 let se budou úrokové sazby měnit a je předpoklad, že tyto úrokové sazby porostou.

Při srovnání Ideální hypotéky od České spořitelny a ČSOB hypotéky bylo zjištěno, že Ideální hypotéka představuje vyšší měsíční splátky, a to ve výši 6 300, 00 Kč oproti ČSOB hypotéce s měsíčními splátkami 5 609, 00 Kč, což je způsobeno vyšší úrokovou sazbou u České spořitelny o 0, 86 % p. a..

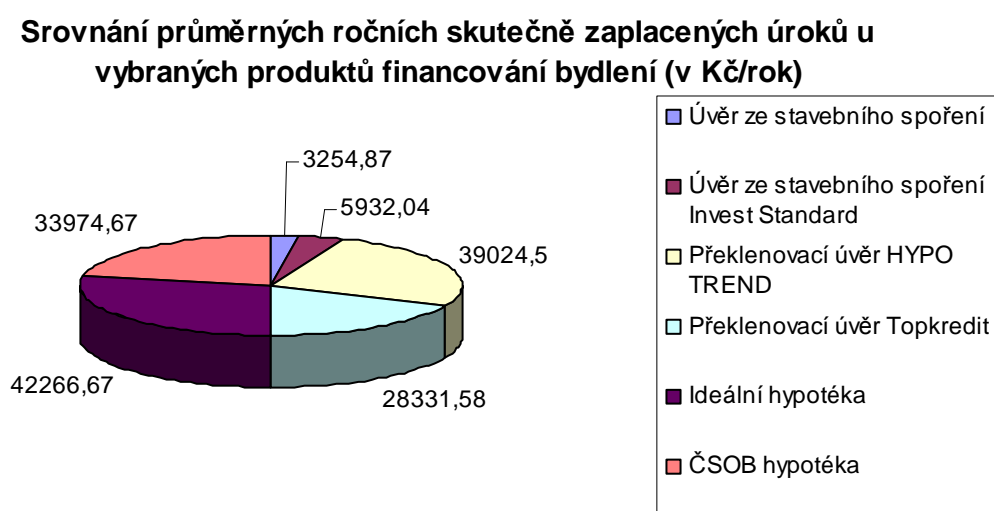
Celkově zaplacené úroky z hypotečního úvěru u České spořitelny za dobu splatnosti 30-ti let činí nejméně 1 268 000, 00 Kč, u ČSOB Hypotéky činí nejméně 1 019 240, 00 Kč. Přesnou výši celkově zaplacených úroků z hypotečních úvěrů nelze vypočítat z důvodu měnící se úrokové sazby po uplynutí fixní doby.

Z uvedeného zjištění vyplývá, že pro klienta, který se rozhoduje, u které finanční instituce požádá o hypoteční úvěr, zda u České spořitelny, a. s. nebo Československé obchodní banky, a. s. a rozhoduje se pouze na základě skutečně zaplacených úroků za celou dobu hypotečního úvěru, je pro modelového klienta výhodnější využít možnosti financování bytových potřeb prostřednictvím ČSOB hypotéky, a to z důvodu nižších měsíčních splátek úvěru a také z důvodu nižší částky celkově zaplacených úroků z hypotečního úvěru o 248 760, 00 Kč oproti hypotečnímu úvěru od České spořitelny.

#### 7. 4. 4 Srovnání průměrných ročních skutečně zaplacených úroků u vybraných produktů financování bydlení

Z důvodu srovnatelnosti byly skutečně zaplacené částky na úrocích přepočítány s ohledem na dobu splatnosti produktu financování bytových potřeb a to tak, že skutečně zaplacené celkové úroky byly vyděleny počtem měsíců celkové doby daných produktů financování a následně vynásobeny 12 měsíci.

Graf 1: Srovnání průměrných ročních skutečně zaplacených úroků u vybraných produktů financování bydlení (v Kč/rok)



Zpracováno autorem

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že nejnižší průměrné roční skutečně zaplacené úroky zaplatí klient v případě financování bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny, a to ve výši 3 254, 87 Kč/rok. Naopak nejvyšší průměrné roční skutečně zaplacené úroky ve výši 42 266, 67 Kč/rok zaplatí klient u Ideální hypotéky od České spořitelny.

#### 7. 5 Poplatky spojené s jednotlivými produkty financování bydlení

Poplatky spojené s jednotlivými produkty financování jsou nejdříve vyčísleny a aby bylo možné celkové poplatky srovnat, jsou dále přepočítány na průměrné roční poplatky, a to tak, že celkové poplatky za celou dobu produktu jsou vyděleny počtem měsíců splatnosti produktu a vynásobeny 12 měsíci.

### **7. 5. 1 Poplatky spojené s úvěry ze stavebního spoření**

S úvěry ze stavebního spoření jsou spojeny tyto poplatky:

- za uzavření smlouvy o stavebním spoření
- za správu a vedení účtu stavebního spoření
- za uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření
- za správu a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření.

#### **7. 5. 1. 1 Úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny**

Klient, který žádá o úvěr ze stavebního spoření u České spořitelny, a. s. musí zaplatit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 5 000, 00 Kč.

Poplatek za správu a vedení účtu pro smlouvy o stavebním spoření je pro vklady úročené 2 % p. a. ve výši 4 880, 00 Kč za celou dobu spoření.

Uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření poskytuje Česká spořitelna zdarma, poplatek za správu a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření je ve výši 3 660, 00 Kč za celou dobu úvěru ze stavebního spoření.

Klient tedy celkově zaplatí na poplatcích spojených se stavebním spořením a úvěrem ze stavebního spoření celkem částku 13 540, 00 Kč.

#### **7. 5. 1. 2 Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny**

Klient je povinen zaplatit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 10 290, 00 Kč.

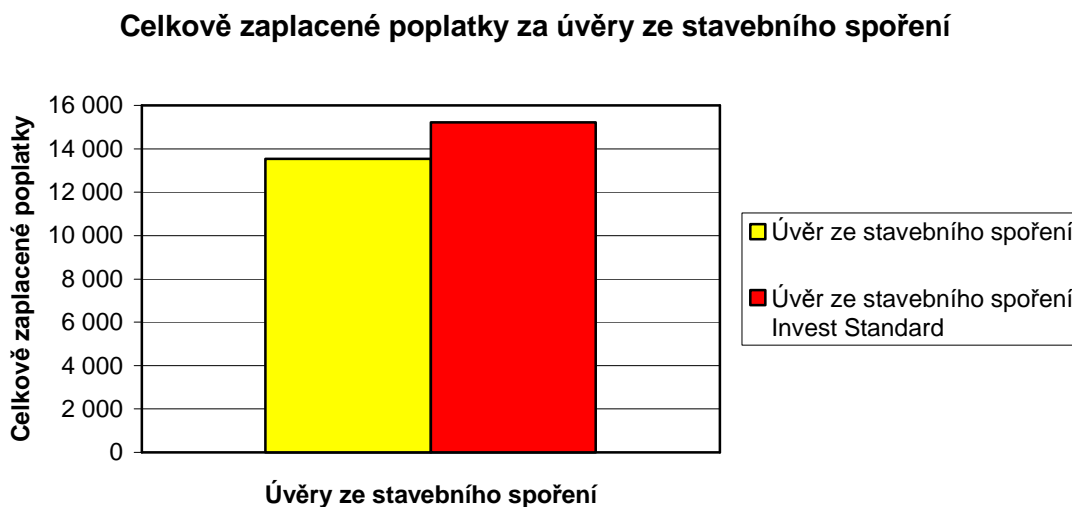
Poplatek za správu a vedení účtu stavebního spoření je za celou dobu spoření ve výši 1 740, 00 Kč.

Uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření poskytuje Českomoravská stavební spořitelna zdarma, poplatek za správu a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření Invest Standard je 3 190, 00 Kč.

Klient tedy zaplatí za celou dobu spoření a poskytnutí úvěru celkově na poplatcích částku 15 220, 00 Kč.

### 7. 5. 1. 3 Srovnání celkově zaplacených poplatků za úvěry ze stavebního spoření

Graf 2: Celkově zaplacené poplatky za úvěry ze stavebního spoření



Zpracováno autorem

V případě, že se klient rozhodne pro financování svých bytových potřeb prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny zaplatí celkově za dobu 27 let a 3 měsíců na poplatcích 13 540, 00 Kč.

Pokud bude klient financovat své bydlení úvěrem ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny, tak zaplatí za dobu 17-ti let a 3 měsíců na poplatcích částku 15 220, 00 Kč.

### 7. 5. 2 Poplatky spojené s překlenovacími úvěry

S překlenovacími úvěry jsou spojeny tyto poplatky:

- za uzavření smlouvy o stavebním spoření
- za správu a vedení účtu stavebního spoření
- spojené s překlenovacím úvěrem
- za správu a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření.

#### 7. 5. 2. 1 Překlenovací úvěr HYPO TREND od České spořitelny

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření u České spořitelny je ve výši 5 000, 00 Kč, poplatky za správu a vedení účtu pro smlouvy o stavebním spoření 4 880, 00 Kč.

Poplatky spojené s překlenovacím úvěrem 4 880, 00 Kč, poplatek za správu a vedení účtu pro úvěr ze stavebního spoření 2 745, 00 Kč.

Celkově tedy klient zaplatí poplatky ve výši 17 505, 00 Kč.

#### 7. 5. 2. 2 Překlenovací úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny

Poplatek spojený s uzavřením smlouvy o stavebním spoření je u Českomoravské stavební spořitelny ve výši 10 580, 00 Kč, poplatky za správu a vedení účtu stavebního spoření jsou ve výši 5 220, 00 Kč.

Poplatky spojené s překlenovacím úvěrem 5 000, 00 Kč, poplatky spojené se správou a vedením účtu úvěru ze stavebního spoření ve výši 2 900, 00 Kč.

Souhrn poplatků je ve výši 23 700, 00 Kč.

#### 7. 5. 2. 3 Srovnání celkově zaplacených poplatků za překlenovací úvěry

Graf 3: Celkově zaplacené poplatky za překlenovací úvěry



Zpracováno autorem

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že poplatky u překlenovacího úvěru HYPO TREND za celkovou dobu poskytnutí a splácení úvěru, tj. za dobu 24 let a 2 měsíců jsou ve výši 17 505, 00 Kč.

Celkově zaplacené poplatky u překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny za dobu 19-ti let a 9 měsíců jsou 23 700, 00 Kč.



### 7. 5. 3 Poplatky spojené s hypotečními úvěry

S hypotečními úvěry jsou spojeny poplatky:

- za zpracování hypotečního úvěru
- za vedení a správu hypotečního úvěru.

#### 7. 5. 3. 1 Ideální hypotéka od České spořitelny

Česká spořitelna poskytuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr zdarma, poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru jsou po dobu hypotečního úvěru (30 let) ve výši 72 000, 00 Kč.

Klient při využití financování bydlení prostřednictvím Ideální hypotéky od České spořitelny zaplatí na poplatcích celkem 72 000, 00 Kč.

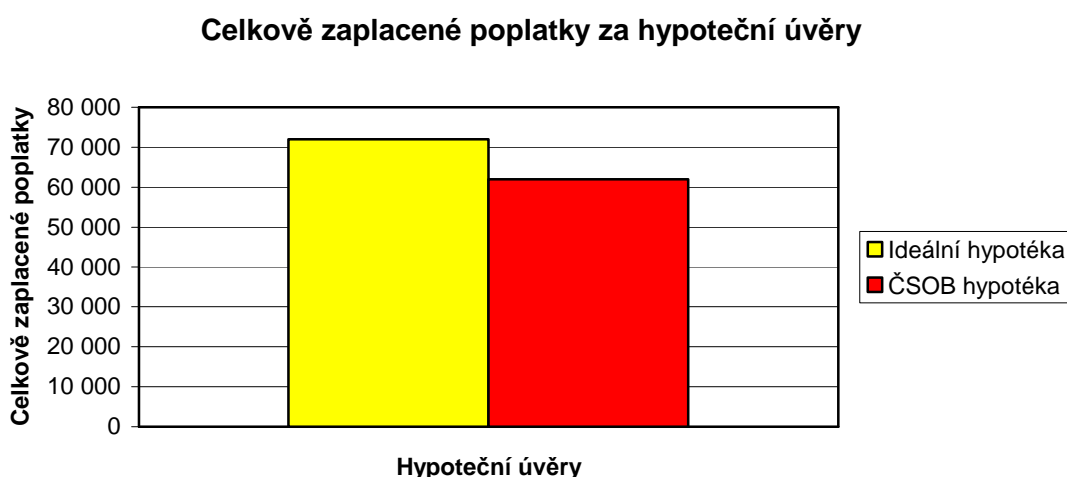
#### 7. 5. 3. 2 ČSOB hypotéka od Českomoravské stavební spořitelny

Poplatek za zpracování ČSOB hypotéky je ve výši 8 000, 00 Kč, poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru jsou po dobu poskytnutého hypotečního úvěru, tzn. 30 let, ve výši 54 000, 00 Kč.

Klient ČSOB, který využil možnosti financovat své bytové potřeby prostřednictvím ČSOB hypotéky zaplatí na poplatcích 62 000, 00 Kč.

#### 7. 5. 3. 3 Srovnání celkově zaplacených poplatků za hypoteční úvěry

Graf 4: Celkově zaplacené poplatky za hypoteční úvěry

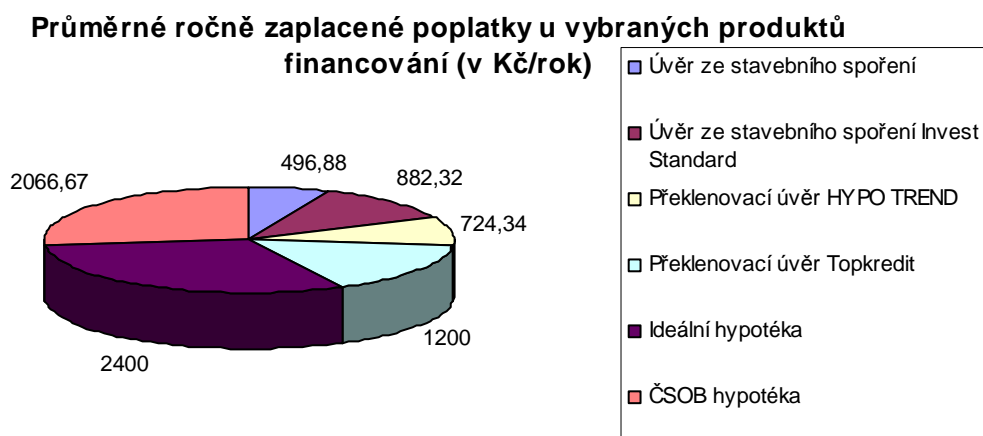


Zpracováno autorem

Poplatky u Ideální hypotéky od České spořitelny jsou za 30 let 72 000, 00 Kč, poplatky u ČSOB hypotéky jsou za stejnou dobu o 10 000, 00 Kč nižší, tedy ve výši 62 000, 00 Kč.

#### 7. 5. 4 Srovnání průměrných ročně zaplacených poplatků u vybraných produktů financování

Graf 5: Průměrné ročně zaplacené poplatky u vybraných produktů financování



Zpracováno autorem

Z grafu je patrné, že na průměrných ročních poplatcích zaplatí klient nejméně u úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny, a to 496, 88 Kč za rok. U úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny zaplatí o 385, 44 Kč/rok více než u úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny.

Pokud by klient zvolil formu financování bydlení překlenovací úvěr HYPO TREND od České spořitelny, tak by u tohoto úvěru zaplatil průměrně ročně na poplatcích 724, 34 Kč, to je o 475, 66 Kč/rok méně než kdyby financoval své bytové potřeby překlenovacím úvěrem Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny.

Financováním bydlení prostřednictvím Ideální hypotéky od České spořitelny by klient byl povinen zaplatit průměrné roční poplatky ve výši 2 400, 00 Kč. Pokud by zvolil ČSOB hypotéku, tak by jeho peněžní výdaje ve formě platby průměrných ročních poplatků byly o 333, 33 Kč nižší, tj. ve výši 2 066, 67 Kč za rok.

## 7. 6 Výše poskytnutých úvěrů

Úvěry ze stavebního spoření jsou většinou poskytovány jen do výše 60 % cílové částky, překlenovací úvěry zpravidla až do výše 100 % cílové částky a hypoteční úvěry lze poskytnout až do výše hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého posudku. Vzhledem k požadavkům klienta ohledně požadovaného úvěru ve výši 1 000 000, 00 Kč bude dále v této práci pracováno s požadovanou výší hypotečního úvěru ve výši 1 000 000, 00 Kč.

Tabulka 1: Výše poskytnutých úvěrů

	<b>Výše úvěru</b>
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	599 513, 10 Kč
<b>Úvěr ze stavebního spoření Invest Standard</b>	560 507, 70 Kč
<b>Překlenovací úvěr HYPO TREND</b>	1 000 000, 00 Kč
<b>Překlenovací úvěr Topkredit</b>	1 000 000, 00 Kč
<b>Ideální hypotéka</b>	1 000 000, 00 Kč
<b>ČSOB hypotéka</b>	1 000 000, 00 Kč

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že klient požadovaný úvěr ve výši 1 000 000, 00 Kč nezíská jen u úvěrů stavebního spoření. Je to dáno tím, že klient si musí určitou částku (zpravidla 40 % cílové částky) naspořit. U překlenovacích a hypotečních úvěrů klient získá úvěr v požadované výši.

## 8. Závěr

Každá fyzická či právnická osoba se může kdykoliv dostat do situace, kdy bude potřebovat peněžní prostředky na financování bydlení. Často dochází k tomu, že dané osoby nemají v případě potřeby dostatek vlastních finančních prostředků a jsou tedy nuceny financovat své bytové potřeby prostřednictvím produktů, které nabízí k tomu určené finanční instituce. Nejčastěji využívanými produkty financování jsou úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a hypoteční úvěry.

Teoretická část této diplomové práce byla věnována charakteristice forem financování nemovitosti, a to zejména charakteristice stavebního spoření a hypotečního úvěru, jejich legislativní úpravě, fázím stavebního spoření a vyřízení hypotečního úvěru.

V praktické části práce je nejdříve charakterizován modelový klient, který žádal o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího a hypotečního úvěru za účelem nákupu nemovitosti.

Čistý měsíční příjem klienta byl 25 000, 00 Kč. Klient požadoval úvěr ve výši 1 000 000, 00 Kč, hodnota nemovitosti byla ve výši 1 200 000, 00 Kč.

Na základě informací o modelovém zájemci byly vytvořeny simulace úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacích a hypotečních úvěrů a na základě nichž byl splněn cíl práce, kterým bylo nalezení optimální varianty financování nemovitostí pro daného klienta vyhovující jeho podmínkám.

Pro tyto simulace byly vybrány finanční instituce, kterými jsou Česká spořitelna, a. s., Českomoravská stavební spořitelna, a. s. a Československá obchodní banka, a. s.. Tyto instituce byly v diplomové práci charakterizovány včetně jejich dceřiných společností.

Dále byly popsány jednotlivé produkty financování, které dané finanční instituce poskytly modelovému zájemci o nemovitost. Těmito produkty byl úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny, a. s., úvěr ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny, a. s., překlenovací úvěr HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny, a. s., překlenovací úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny, a. s., Ideální hypotéka České spořitelny a ČSOB hypotéka.

Nejoptimálnější varianta financování nemovitosti byla vybrána na základě požadavků klienta, kterými byly skutečně zaplacené úroky a zaplacené poplatky za dobu splatnosti úvěru a také výše poskytnutého úvěru. Hodnota peněz, vliv inflace a uplatnění daňových úspor nebyly brány v úvahu.

V případě, že by klient využil možnosti financování bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny, tak by za celkovou dobu spoření a úvěru, tj. za dobu 27 let a 3 měsíců zaplatil částku na úrocích ve výši 88 695, 10 Kč. Poplatky u tohoto produktu byly 13 540, 00 Kč, výše poskytnutého úvěru 599 513, 10 Kč.

Pokud by klient financoval bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny, tak by za celkovou dobu 17 let a 3 měsíců zaplatil na úrocích 102 327, 70 Kč. Dále by zaplatil poplatky ve výši 15 220, 00 Kč. Výše poskytnutého úvěru byla 560 507, 70 Kč.

Klient nemá možnost získat u úvěrů ze stavebního spoření požadovanou výši úvěru 1 000 000, Kč, protože je povinen nejdříve splnit podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Těmito podmínkami je spořit alespoň 2 roky, naspořit alespoň 40 % cílové částky a dosažení bodového hodnocení klienta ve výši stanovené finančními institucemi.

Z hlediska překlenovacích úvěrů měl klient možnost financovat bytové potřeby prostřednictvím dvou překlenovacích úvěrů od různých finančních institucí.

Financováním prostřednictvím překlenovacího úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny by klient zaplatil za dobu 24 let a 2 měsíců na úrocích celkem částku 943 092, 20 Kč. Výše poplatků by byla 17 505, 00 Kč. Výše úvěru by byla požadovaných 1 000 000, 00 Kč.

Pokud by klient využil možnosti překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny, tak by zaplatil za dobu 19 let a 9 měsíců na úrocích celkem částku 559 548, 80 Kč. Za poplatky by zaplatil 23 700, 00 Kč a výše úvěru by byla 1 000 000, 00 Kč.

Ideální hypotékou by klient zaplatil na úrocích za dobu 30 let nejméně 1 268 000, 00 Kč, poplatky spojené s tímto produktem by činily 72 000, 00 Kč.

ČSOB hypotéka byla spojena s celkovými úroky ve výši nejméně 1 019 240, 00 Kč a s poplatky ve výši 62 000, 00 Kč.

V celkovém porovnání těchto produktů je pro klienta nejvhodnější forma financování nemovitosti úvěr ze stavebního spoření od České spořitelny kde by klient zaplatil nejnižší průměrné ročně zaplacené úroky ve výši 3 254, 87 Kč a také nejnižší průměrné ročně zaplacené poplatky ve výši 496, 88 Kč. Je ale potřeba zmínit, že modelový klient neměl dosud uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, takže je nejprve povinen splnit podmínky pro udělení úvěru ze stavebního spoření.

V případě, že by klient nebyl ochoten čekat na splnění těchto podmínek a peněžní prostředky by potřeboval co možná nejdříve, má možnost využít překlenovací nebo hypoteční úvěr.

Nejvhodnější formou financování by poté byl překlenovací úvěr Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny kde by klient zaplatil průměrné ročně zaplacené úroky 28 331, 58 Kč a průměrné ročně zaplacené poplatky ve výši 1 200, 00 Kč.

Pokud by se rozhodl pro hypoteční úvěr, byla by nejoptimálnější forma financování ČSOB hypotéka s průměrnými ročně zaplacenými úroky 33 974, 67 Kč a průměrnými ročně zaplacenými poplatky 2 066, 67 Kč.

Nejméně výhodná varianta financování klientova bydlení by byla Ideální hypotéka od České spořitelny s nejvyššími průměrnými ročně zaplacenými úroky i s nejvyššími průměrnými ročně zaplacenými poplatky.

## 9. Seznam literatury

- [1] LUKÁŠ, V., KIELAR, P.. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [2] SYROVÝ, P.. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [3] *Zákon o stavebním spoření*. [online]. Finance [cit. 2009-10-18]. Dostupný z WWW: <<http://finance.cz/financovani-bydleni/zakony/o-stavebnim-sporeni/>>.
- [4] *Zákon o dluhopisech* [online]. Finance [cit. 2009-10-18]. Dostupný z WWW: <<http://finance.cz/kapitalovy-trh/zakony/o-dluhopisech/>>.
- [5] *Poplatky spojené s hypotečním úvěrem* [online]. Gepard finance pro život [cit. 2009-10-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-uverem>>.
- [6] *Proces vyřízení hypotečního úvěru* [online]. Hypoteky.name [cit. 2009-11-10]. Dostupný z WWW: <<http://hypoteky.name/proces-vyrizeni/>>.
- [7]. *Hypoteční úvěry* [online]. Měšec [cit. 2009-10-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/texty/hypoteční-uvery/>>.
- [8] *Stavební spoření* [online]. Měšec [cit. 2009-10-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/texty/stavebni-sporeni/>>.

## 10. Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek 1: Složení cílové částky stavebního spoření

Obrázek 2: Schéma překlenovacího úvěru

Graf 1: Srovnání průměrných ročních skutečně zaplacených úroků u vybraných produktů financování bydlení (v Kč/rok)

Graf 2: Celkově zaplacené poplatky za úvěry ze stavebního spoření

Graf 3: Celkově zaplacené poplatky za překlenovací úvěry

Graf 4: Celkově zaplacené poplatky za hypoteční úvěry

Graf 5: Průměrné ročně zaplacené poplatky u vybraných produktů financování

Tabulka 1: Výše poskytnutých úvěrů



## 11. Seznam příloh

Příloha 1: Simulace úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny

Příloha 2: Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny

Příloha 3: Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny

Příloha 4: Simulace překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny

Příloha 5: Simulace Ideální hypotéky České spořitelny

Příloha 6: Simulace ČSOB hypotéky



## Výsledek simulace úvěru ze stavebního spoření

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

Zobrazeno pro:  
Příjmení:  
Jméno:

### Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 1000000,00 Kč
- Počátek spoření: 1.2.2010
- Konec spoření: 30.4.2025
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 394,39
- Pravidelná úložka: 1700,00 Kč
- Úroky celkem: 56051,90 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,0 % p.a.
- Vklady na účet - celkem: 311100,00 Kč
  - Pravidelné vklady: 311100,00 Kč
  - Mimořádné vklady: 0,00 Kč
  - Prémie: 0,00 Kč
- Úhrady - celkem: 10680,00 Kč
  - Za vedení účtu: 4880,00 Kč
  - Vstupní úhrada: 5000,00 Kč
  - Ostatní: 800,00 Kč
  - Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč
- Státní podpora - celkem: 47015,00 Kč
  - Při ukončení spoření: 44015,00 Kč
  - Doplatek: 3000,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 400486,90 Kč  
Stav účtu s doplatkem státní podpory: 403486,90 Kč

## Příloha 1: Simulace úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny



### Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.5.2025
- Datum doplacení úvěru: 26.6.2037
- Výše úvěru: 599513,10 Kč
- Úroková sazba: 4,75 % p.a.
- Typ pojištění: Soubor pojištění A - jedna osoba (S, I, PN)
- Zaplacené úroky celkem: 191762,00 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 397,00 Kč

- Úhrady celkem: 36140,00 Kč
- za vedení účtu: 3660,00 Kč
- za projednání úvěru: 0,00 Kč
- za pojištění celkem: 32480,00 Kč

Splátka úvěru: 5500,00 Kč

Úhrada za udržování pojištění: 224,00 Kč

RPSN: 6,11 % p.a.

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 1.2.2010

## Příloha 2: Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny

### Model 6.04

Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Zástupce

Adresa Českomoravská stavební spořitelna,a.s.

Telefon

Telefon

E-mail

Informace o smlouvě

Datum uzavření	19.02.2010
Cílová částka	1 000 000,00 Kč
VOP	03/06 Invest:Standard
Typ klienta	S podporou
Spoření ukončeno dne	30.09.2016
Splacení úvěru	01.06.2027

Naspořená částka

Vklady	405 290,00 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Úroky	28 232,30 Kč
Státní podpora	18 000,00 Kč
Úhrady	-12 030,00 Kč
Celkem naspořeno	439 492,30 Kč

Výnos ve fázi spoření

Úroky	28 232,30 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Státní podpora	18 000,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	3 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady	-12 030,00 Kč
Výnos	37 202,30 Kč

Finanční náklady

Úroky z úvěru	151 560,00 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-22 734,00 Kč
Úroky z vkladů	-28 232,30 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Státní podpora ve fázi spoření	-18 000,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-3 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady ve fázi spoření	12 030,00 Kč
Úhrady ve fázi splácení úvěru	3 190,00 Kč
Celkové finanční náklady	94 813,70 Kč

## Příloha 2: Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny

### Celkové náklady

Úložky ve fázi spoření	405 290,00 Kč
Splátky úvěru	715 257,70 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-22 734,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-3 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Náklady celkem	1 094 813,70 Kč

### Efektivita

Naspořeno / Cílová částka	43,95 %
Úvěr / Cílová částka	56,05 %

### Události

Datum	Událost	Měsíční platby			celkem (Kč)
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	
19.02.2010	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Mimořádná úložka ve výši 10 290,00 Kč, zůstatek je 0,00 Kč, HČ 0.				
01.03.2010	Zahájení pravidelného spoření.	5 000,00			5 000,00
31.03.2016	Naspořeno 40 % cílové částky.				
30.06.2016	Dosaženo hodnotící číslo 64. Konec pravidelného spoření. Spoření ukončeno přidělením.	0,00			0,00
30.09.2016	Ukončení spoření, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Naspořená částka činí 439 492,30 Kč. Dodatečně bude připsána státní podpora 3 000,00 Kč.				
01.11.2016	Čerpání úvěru ve výši 560 507,70 Kč, úroková sazba ve fázi úvěru 4.8 % p.a. Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.			5 600,00	5 600,00
21.04.2017	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč. Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			1 057,70	1 057,70
01.06.2027	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00

Příloha 2: Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny

Spoření měsíčně

Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
2010.02	10 290,00	10 290,00				0,000
2010.03	5 000,00				5 000,00	0,019
2010.04	5 000,00				10 000,00	0,059
2010.05	5 000,00				15 000,00	0,118
2010.06	5 000,00				20 000,00	0,197
2010.07	5 000,00				25 000,00	0,297
2010.08	5 000,00				30 000,00	0,416
2010.09	5 000,00				35 000,00	0,555
2010.10	5 000,00				40 000,00	0,715
2010.11	5 000,00				45 000,00	0,894
2010.12	5 000,00			455,60	50 455,60	1,093
2011.01	5 000,00	290,00			55 165,60	1,314
2011.02	5 000,00				60 165,60	1,537
2011.03	5 000,00				65 165,60	1,813
2011.04	5 000,00		3 000,00		73 165,60	2,097
2011.05	5 000,00				78 165,60	2,409
2011.06	5 000,00				83 165,60	2,741
2011.07	5 000,00				88 165,60	3,093
2011.08	5 000,00				93 165,60	3,465
2011.09	5 000,00				98 165,60	3,857
2011.10	5 000,00				103 165,60	4,269
2011.11	5 000,00				108 165,60	4,701
2011.12	5 000,00			1 691,50	114 857,10	5,153
2012.01	5 000,00	290,00			119 567,10	5,631
2012.02	5 000,00				124 567,10	6,112
2012.03	5 000,00				129 567,10	6,646
2012.04	5 000,00		3 000,00		137 567,10	7,187
2012.05	5 000,00				142 567,10	7,757
2012.06	5 000,00				147 567,10	8,346
2012.07	5 000,00				152 567,10	8,956
2012.08	5 000,00				157 567,10	9,586
2012.09	5 000,00				162 567,10	10,235
2012.10	5 000,00				167 567,10	10,905
2012.11	5 000,00				172 567,10	11,594
2012.12	5 000,00			2 979,50	180 546,60	12,304
2013.01	5 000,00	290,00			185 256,60	13,044
2013.02	5 000,00				190 256,60	13,754
2013.03	5 000,00				195 256,60	14,585
2013.04	5 000,00		3 000,00		203 256,60	15,389
2013.05	5 000,00				208 256,60	16,221
2013.06	5 000,00				213 256,60	17,074
2013.07	5 000,00				218 256,60	17,946

2013.08	5 000,00				223 256,60	18,838
2013.09	5 000,00				228 256,60	19,751
2013.10	5 000,00				233 256,60	20,683
2013.11	5 000,00				238 256,60	21,636
2013.12	5 000,00			4 293,30	247 549,90	22,608
2014.01	5 000,00	290,00			252 259,90	23,616
2014.02	5 000,00				257 259,90	24,576
2014.03	5 000,00				262 259,90	25,693
2014.04	5 000,00		3 000,00		270 259,90	26,765
2014.05	5 000,00				275 259,90	27,865
2014.06	5 000,00				280 259,90	28,986
2014.07	5 000,00				285 259,90	30,126
2014.08	5 000,00				290 259,90	31,286
2014.09	5 000,00				295 259,90	32,467
2014.10	5 000,00				300 259,90	33,667
2014.11	5 000,00				305 259,90	34,888
2014.12	5 000,00			5 633,40	315 893,30	36,128
2015.01	5 000,00	290,00			320 603,30	37,410
2015.02	5 000,00				325 603,30	38,625
2015.03	5 000,00				330 603,30	40,033
2015.04	5 000,00		3 000,00		338 603,30	41,379
2015.05	5 000,00				343 603,30	42,752
2015.06	5 000,00				348 603,30	44,146
2015.07	5 000,00				353 603,30	45,560
2015.08	5 000,00				358 603,30	46,993
2015.09	5 000,00				363 603,30	48,447
2015.10	5 000,00				368 603,30	49,921
2015.11	5 000,00				373 603,30	51,415
2015.12	5 000,00			7 000,30	385 603,60	52,929
2016.01	5 000,00	290,00			390 313,60	54,489
2016.02	5 000,00				395 313,60	56,017
2016.03	5 000,00				400 313,60	57,728
2016.04	5 000,00		3 000,00		408 313,60	60,540
2016.05	5 000,00				413 313,60	62,959
2016.06	5 000,00				418 313,60	65,500
2016.07	5 000,00				423 313,60	68,042
2016.08	5 000,00				428 313,60	70,713
2016.09	5 000,00			6 178,70	439 492,30	74,466
Celkem	405 290,00	12 030,00	18 000,00	28 232,30	439 492,30	

Datum Úložka (Kč) Úhrada (Kč) Podpora (Kč) Úrok (Kč) Zůstatek (Kč) HČ

Příloha 2: Simulace úvěru ze stavebního spoření Invest Standard od Českomoravské stavební spořitelny

Úvěr ročně

Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
2016	11 200,00		560 507,70	6 660,40	555 968,10	999,06
2017	70 200,00	290,00		24 862,50	510 920,60	3 729,38
2018	67 200,00	290,00		22 799,80	466 810,40	3 419,97
2019	67 200,00	290,00		20 682,50	420 582,90	3 102,38
2020	67 200,00	290,00		18 463,60	372 136,50	2 769,54
2021	67 200,00	290,00		16 138,20	321 364,70	2 420,73
2022	67 200,00	290,00		13 701,10	268 155,80	2 055,16
2023	67 200,00	290,00		11 147,10	212 392,90	1 672,07
2024	67 200,00	290,00		8 470,50	153 953,40	1 270,58
2025	67 200,00	290,00		5 665,40	92 708,80	849,81
2026	67 200,00	290,00		2 725,70	28 524,50	408,86
2027	29 057,70	290,00		243,20		36,48
Celkem	715 257,70	3 190,00	560 507,70	151 560,00	0,00	22 734,02
Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".

Verze Modelu 6.04: 2009-01-08



Příloha 3: Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny



**STAVEBNÍ  
SPOŘITELNA**  
ČESKÉ SPOŘITELNY

**ČESKÁ  
SPOŘITELNA**

## Výsledek simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

**Zobrazeno pro:**

Příjmení:

Jméno:

**Údaje pro stavební spoření:**

- Cílová částka: 1000000,00 Kč
- Počátek spoření: 1.2.2010
- Konec spoření: 30.4.2025
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 399,30
- Pravidelná úložka: 1700,00 Kč
- Úroky celkem: 56770,90 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 % p.a.

- Vklady na účet - celkem: 314679,80 Kč
- Pravidelné vklady: 1700,00 Kč
- Mimořádné vklady: 312979,80 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 10680,00 Kč
- Za vedení účtu: 4880,00 Kč
- Vstupní úhrada: 5000,00 Kč
- Ostatní: 800,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 47247,00 Kč
- Při ukončení spoření: 44247,00 Kč
- Doplatek: 3000,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 405017,70 Kč

Stav účtu s doplatkem státní podpory: 408017,70 Kč

### Příloha 3: Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND s pevnou sazbou od České spořitelny



**STAVEBNÍ  
SPOŘITELNA**  
ČESKÉ SPOŘITELNY

**ČESKÁ  
SPOŘITELNA**

#### Údaje pro překlenovací úvěr:

- Typ úvěru: HYPO TREND Pevná sazba
- Typ pojištění: Soubor pojištění A - jedna osoba (S, I, PN)
- Výše úvěru: 1000000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 1.2.2010
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 30.4.2025
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 72766,00 Kč
  - za vedení účtu: 4880,00 Kč
  - za projednání úvěru: 0,00 Kč
  - za pojištění celkem: 67886,00 Kč
- Úroková sazba: 5,95 % p.a.
- Typ úrokové sazby: pevná
- Maximální měsíční daňová úspora: 748,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 907660,30 Kč
- Měsíční náklady celkem: 7073,00 Kč
  - platba úroků z PÚ: 5054,00 Kč
  - dospořování: 1646,00 Kč
  - Úhrada za udržování pojištění: 373,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 5305,00 Kč

#### Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.5.2025
- Datum doplacení úvěru: 26.5.2034
- Výše úvěru: 594982,30 Kč
- Úroková sazba: 4,75 % p.a.
- Zaplacené úroky celkem: 139449,80 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 387,00 Kč
- Úhrady celkem: 26721,00 Kč
  - za vedení účtu: 2745,00 Kč
  - za projednání úvěru: 0,00 Kč
  - za pojištění celkem: 23976,00 Kč
- Splátka úvěru: 6700,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 373,00 Kč
- RPSN: 6,56 % p.a.

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 1.2.2010

## Příloha 4: Simulace překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny

### Model 6.04

Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Zástupce

Adresa Českomoravská stavební spořitelna,a.s.

Telefon

Telefon

E-mail

#### Informace o smlouvě

Datum uzavření	12.02.2010
Cílová částka	1 000 000,00 Kč
VOP	03/06 Invest:Standard
Typ klienta	S podporou
Spoření ukončeno dne	30.04.2019
Splacení úvěru	01.12.2029

#### Meziúvěr

Datum uzavření	12.02.2010
Cílová částka	1 000 000,00 Kč
VOP	03/06 Invest:Standard
Datum modelování	12.02.2010
Počet měsíců od data modelování do přidělení ČČ	110
Datum přidělení cílové částky	30.04.2019
Úroková sazba meziúvěru	5,10 %

#### Naspořená částka

Vklady	367 731,00 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Úroky	36 430,00 Kč
Státní podpora	27 000,00 Kč
Úhrady	-15 800,00 Kč
Úhrady za meziúvěr	-5 000,00 Kč
Celkem naspořeno	410 361,00 Kč

#### Výnos ve fázi spoření

Úroky	36 430,00 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Státní podpora	27 000,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	3 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady	-20 800,00 Kč
Výnos	45 630,00 Kč

#### Finanční náklady

Úroky z úvěru	158 195,40 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-23 729,31 Kč
Úroky z meziúvěru	467 783,40 Kč

Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-70 167,51 Kč
Úroky z vkladů	-36 430,00 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Státní podpora ve fázi spoření	-27 000,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-3 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady ve fázi spoření	20 800,00 Kč
Úhrady ve fázi splácení úvěru	2 900,00 Kč
Celkové finanční náklady	489 351,98 Kč
Celkové náklady	
Úložky ve fázi spoření	367 731,00 Kč
Splátky úvěru	745 734,40 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-23 729,31 Kč
Úroky z meziúvěru	467 783,40 Kč
Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-70 167,51 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-3 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Náklady celkem	1 484 351,98 Kč
Efektivita	
Naspořeno / Cílová částka	41,54 %
Úvěr / Cílová částka	58,46 %

#### Události

Datum	Událost	Měsíční platby			celkem (Kč)
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	
12.02.2010	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 110. Mimořádná úložka ve výši 11 310,00 Kč, zůstatek je 1 020,00 Kč, HČ 0. Zahájení pravidelného spoření.	3 211,00			3 211,00
28.02.2010	Čerpání meziúvěru 1 000 000,00 Kč při sazbě 5.1 % p.a. snížené o úhradu 5 000,00 Kč. Vyplaceno 995 000,00 Kč.				
31.03.2010	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		4 533,40		7 744,40
30.04.2010	Změna pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		4 250,00		7 461,00
31.01.2018	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
31.01.2019	Naspořeno 40 % cílové částky.				
30.04.2019	Konec pravidelného spoření. Spoření ukončeno přidělením.	0,00			4 250,00
	Ukončení spoření, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi				

spoření 2 % p.a.

Naspořená částka činí 415 361,00 Kč.

Dodatečně bude připsána státní podpora  
3 000,00 Kč.

Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a  
úvěrem 584 639,00 Kč úročeným úrokovou  
sazbou ve výši 4.8 % p.a.

	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	0,00	0,00
01.06.2019	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.	5 840,00	5 840,00
21.04.2020	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.		
	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.	6 894,40	6 894,40
01.12.2029	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.	0,00	0,00

#### Spoření měsíčně

Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
2010.02	14 521,00	10 580,00			3 941,00	0,002
2010.03	3 211,00				7 152,00	0,019
2010.04	3 211,00				10 363,00	0,048
2010.05	3 211,00				13 574,00	0,091
2010.06	3 211,00				16 785,00	0,146
2010.07	3 211,00				19 996,00	0,214
2010.08	3 211,00				23 207,00	0,295
2010.09	3 211,00				26 418,00	0,389
2010.10	3 211,00				29 629,00	0,495
2010.11	3 211,00				32 840,00	0,614
2010.12	3 211,00			311,10	36 362,10	0,747
2011.01	3 211,00	580,00			38 993,10	0,891
2011.02	3 211,00				42 204,10	1,036
2011.03	3 211,00				45 415,10	1,216
2011.04	3 211,00		3 000,00		51 626,10	1,403
2011.05	3 211,00				54 837,10	1,610
2011.06	3 211,00				58 048,10	1,830
2011.07	3 211,00				61 259,10	2,063
2011.08	3 211,00				64 470,10	2,309
2011.09	3 211,00				67 681,10	2,568
2011.10	3 211,00				70 892,10	2,839
2011.11	3 211,00				74 103,10	3,124
2011.12	3 211,00			1 114,30	78 428,40	3,421
2012.01	3 211,00	580,00			81 059,40	3,733
2012.02	3 211,00				84 270,40	4,047
2012.03	3 211,00				87 481,40	4,396
2012.04	3 211,00		3 000,00		93 692,40	4,751

2012.05	3 211,00			96 903,40	5,126
2012.06	3 211,00			100 114,40	5,515
2012.07	3 211,00			103 325,40	5,916
2012.08	3 211,00			106 536,40	6,330
2012.09	3 211,00			109 747,40	6,757
2012.10	3 211,00			112 958,40	7,197
2012.11	3 211,00			116 169,40	7,650
2012.12	3 211,00		1 956,00	121 336,40	8,115
2013.01	3 211,00	580,00		123 967,40	8,599
2013.02	3 211,00			127 178,40	9,062
2013.03	3 211,00			130 389,40	9,605
2013.04	3 211,00		3 000,00	136 600,40	10,131
2013.05	3 211,00			139 811,40	10,678
2013.06	3 211,00			143 022,40	11,238
2013.07	3 211,00			146 233,40	11,811
2013.08	3 211,00			149 444,40	12,397
2013.09	3 211,00			152 655,40	12,996
2013.10	3 211,00			155 866,40	13,607
2013.11	3 211,00			159 077,40	14,231
2013.12	3 211,00		2 813,80	165 102,20	14,868
2014.01	3 211,00	580,00		167 733,20	15,528
2014.02	3 211,00			170 944,20	16,154
2014.03	3 211,00			174 155,20	16,883
2014.04	3 211,00		3 000,00	180 366,20	17,584
2014.05	3 211,00			183 577,20	18,306
2014.06	3 211,00			186 788,20	19,042
2014.07	3 211,00			189 999,20	19,790
2014.08	3 211,00			193 210,20	20,550
2014.09	3 211,00			196 421,20	21,324
2014.10	3 211,00			199 632,20	22,111
2014.11	3 211,00			202 843,20	22,910
2014.12	3 211,00		3 689,10	209 743,30	23,722
2015.01	3 211,00	580,00		212 374,30	24,560
2015.02	3 211,00			215 585,30	25,353
2015.03	3 211,00			218 796,30	26,273
2015.04	3 211,00		3 000,00	225 007,30	27,152
2015.05	3 211,00			228 218,30	28,053
2015.06	3 211,00			231 429,30	28,967
2015.07	3 211,00			234 640,30	29,893
2015.08	3 211,00			237 851,30	30,833
2015.09	3 211,00			241 062,30	31,785
2015.10	3 211,00			244 273,30	32,750
2015.11	3 211,00			247 484,30	33,728
2015.12	3 211,00		4 581,90	255 277,20	34,719
2016.01	3 211,00	580,00		257 908,20	35,739
2016.02	3 211,00			261 119,20	36,736
2016.03	3 211,00			264 330,20	37,816
2016.04	3 211,00		3 000,00	270 541,20	38,878

2016.05	3 211,00				273 752,20	39,961
2016.06	3 211,00				276 963,20	41,057
2016.07	3 211,00				280 174,20	42,166
2016.08	3 211,00				283 385,20	43,287
2016.09	3 211,00				286 596,20	44,422
2016.10	3 211,00				289 807,20	45,569
2016.11	3 211,00				293 018,20	46,729
2016.12	3 211,00			5 493,00	301 722,20	47,902
2017.01	3 211,00	580,00			304 353,20	49,108
2017.02	3 211,00				307 564,20	50,244
2017.03	3 211,00				310 775,20	51,556
2017.04	3 211,00		3 000,00		316 986,20	52,804
2017.05	3 211,00				320 197,20	54,072
2017.06	3 211,00				323 408,20	55,354
2017.07	3 211,00				326 619,20	56,649
2017.08	3 211,00				329 830,20	57,956
2017.09	3 211,00				333 041,20	59,276
2017.10	3 211,00				336 252,20	60,609
2017.11	3 211,00				339 463,20	61,955
2017.12	3 211,00			6 421,50	349 095,70	63,314
2018.01	3 211,00	580,00			351 726,70	64,709
2018.02	3 211,00				354 937,70	66,022
2018.03	3 211,00				358 148,70	67,536
2018.04	3 211,00		3 000,00		364 359,70	68,973
2018.05	3 211,00				367 570,70	70,432
2018.06	3 211,00				370 781,70	71,903
2018.07	3 211,00				373 992,70	73,387
2018.08	3 211,00				377 203,70	74,884
2018.09	3 211,00				380 414,70	76,393
2018.10	3 211,00				383 625,70	77,916
2018.11	3 211,00				386 836,70	79,451
2018.12	3 211,00			7 369,00	397 416,70	80,999
2019.01	3 211,00	580,00			400 047,70	82,588
2019.02	3 211,00				403 258,70	84,754
2019.03	3 211,00				406 469,70	87,175
2019.04	3 211,00		3 000,00	2 680,30	415 361,00	90,754
Celkem	367 731,00	15 800,00	27 000,00	36 430,00	415 361,00	
Datum Úložka (Kč) Úhrada (Kč) Podpora (Kč) Úrok (Kč) Zůstatek (Kč) HČ						

Příloha 4: Simulace překlenovacího úvěru Topkredit od Českomoravské stavební spořitelny

Meziúvěr ročně

Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
2010	42 783,40	1 000 000,00	42 783,40	1 000 000,00	6 417,51
2011	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2012	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2013	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2014	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2015	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2016	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2017	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2018	51 000,00		51 000,00	1 000 000,00	7 650,00
2019	17 000,00		17 000,00	1 000 000,00	2 550,00
Celkem	467 783,40	1 000 000,00	467 783,40	1 000 000,00	70 167,51
Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Úvěr ročně

Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
2019	40 880,00		584 639,00	18 059,80	561 818,80	2 708,97
2020	73 080,00	290,00		25 068,80	514 097,60	3 760,32
2021	70 080,00	290,00		22 877,80	467 185,40	3 431,67
2022	70 080,00	290,00		20 626,00	418 021,40	3 093,90
2023	70 080,00	290,00		18 266,20	366 497,60	2 739,93
2024	70 080,00	290,00		15 793,00	312 500,60	2 368,95
2025	70 080,00	290,00		13 201,20	255 911,80	1 980,18
2026	70 080,00	290,00		10 484,90	196 606,70	1 572,74
2027	70 080,00	290,00		7 638,30	134 455,00	1 145,74
2028	70 080,00	290,00		4 655,00	69 320,00	698,25
2029	71 134,40	290,00		1 524,40		228,66
Celkem	745 734,40	2 900,00	584 639,00	158 195,40	0,00	23 729,31
Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".  
Verze Modelu 6.04: 2009-01-08



## Příloha 5: Simulace Ideální hypotéky České spořitelny



### SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

**ČESKÁ  
SPŮRITELNA**  
Jsem Vám blíž.

#### Ideální hypotéka České spořitelny - orientační propoččet

Vážený kliente,

děkujeme za zájem o Ideální hypotéku České spořitelny. Orientační výše měsíční splátky uvedená níže odpovídá Vámi zadaným hodnotám a v výběru služeb. Po předložení požadovaných dokladů Vám hypoteční specialista připraví konečnou nabídku. Úrokovou sazbu uvedenou v tomto propočtu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů.

Výše hypotéky:	1 003 998 Kč
Doba splatnosti:	30
Délka fixace úrokové sazby:	3
Základní úroková sazba:	6,45%
Sleva za splácení z účtu ČS	-0,10%
Sleva za PPI	-0,1%
Úroková sazba: (po zvýhodnění za splácení z účtu vedeného u České spořitelny)	6,25%
Zvýhodněná úroková sazba	6,25%
<b>Maximální měsíční splátka</b>	<b>6 300 Kč</b>
<b>Základní služby</b>	
Poradenství a sjednání hypotéky	0 Kč
Garance 30 dní	0 Kč
On-line ocenění nemovitosti	0 Kč
Čerpání po 3 měsíce zdarma	0 Kč
<b>Vybrané služby</b>	
Expresní čerpání	1 999 Kč
Sjednání pojištění schopnosti splácet Až do 100% hodnoty nemovitosti	1 999 Kč
<b>Cena za vybrané služby</b>	
Sleva za poskytnutý balíček služeb	0 Kč
Jednorázový poplatek za vybrané služby	0
Sleva na Osobním účtu v rámci Programu výhod *	75%
Měsíční poplatky	200 Kč
<b>Pojištění schopnosti splácet</b>	<b>334 Kč</b>

#### Kontaktní údaje

Jméno klienta:

telefon:

e-mail:

Vytvořil:

telefon:

e-mail:

datum:

1.2.2010

verze:

v.911

datum dalšího kontaktu:

3.2.2010

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

Garance je platná za předpokladu správnosti uvedených údajů a jejich změnou zaniká.

\* Sleva je aplikována dle pravidel Programu výhod. Výše slevy odpovídá zůstatku Vaší hypotéky.

platnost garance:

1.2.2010 + 30 dní

## ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA



Klient:

Poradce:

SS SS

Poskytovatelem hypotečního úvěru je Hypoteční banka, a.s.,  
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5,  
zastoupená Československou obchodní bankou, a.s.,  
Radlická 333/150, 150 57, Praha 5.

E-mail:  
Telefon:  
FAX:  
WWW: [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

12.2.2010 15:18:23

ver.5.1.1 build 6

verze sazeb: 3/2009 - 29.12.2009

### HUF, do 85%

Výše hypotéky			1 000 000 Kč
Maximální výše hypotéky			2 510 000 Kč
Minimální hodnota zajištění			1 176 471 Kč
Podíl úvěru na zajištění			85 %
Délka hypotéky / Počet splátek			30 let / 360
Typ fixace úroku			3 let
Úrok			5,64 % p.a.
<hr/>			
Slevy z úroku	možná sleva		výsledná sleva
Pojištění ČSOB 2 ze 3	0,10 % p.a.	ano	0,10 % p.a.
Plat do ČSOB	0,15 % p.a.	ano	0,15 % p.a.
<hr/>			
Sleva celkem			0,25 % p.a.
<b>Výsledný úrok</b>			<b>5,39 % p.a.</b>
<b>Měsíční splátka</b>			<b>5 609 Kč</b>
<p><i>Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 12.2.2010 po dobu 30 dnů do 14.3.2010 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínky Vámi zadaných pro její výpočet.</i></p>			
Pojištění nemovitosti	969 Kč/rok		
Pojištění domácnosti	921 Kč/rok		
Celkem po slevě	1 890 Kč/rok		158 Kč/měs.
Pojištění úvěru (1.žad. 100% V2 = 312 Kč)			312 Kč/měs.
<p>(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100% V1 = 254 V3 = 439)  <i>Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání</i></p>			
Poplatek za zpracování úvěru			8 000 Kč
<hr/>			
Or.výše měsíčních poplatků			150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních			0 Kč/měs.
<b>Orientační finanční zatížení</b>			<b>6 229 Kč/měs.</b>
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>			<b>14 410 Kč/měs.</b>

#### Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky

Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
1 rok	5,69 % p.a.	19 189 Kč	10 947 Kč	8 272 Kč	6 987 Kč	5 798 Kč
<b>3 roky</b>	<b>5,39 % p.a.</b>	19 051 Kč	10 798 Kč	8 113 Kč	6 817 Kč	<b>5 609 Kč</b>
5 let	5,29 % p.a.	19 005 Kč	10 749 Kč	8 060 Kč	6 761 Kč	5 547 Kč
10 let	5,29 % p.a.	19 005 Kč	10 749 Kč	8 060 Kč	6 761 Kč	5 547 Kč
15 let	5,69 % p.a.	19 189 Kč	10 947 Kč	8 272 Kč	6 987 Kč	5 798 Kč
20 let	5,99 % p.a.	19 328 Kč	11 097 Kč	8 433 Kč	7 159 Kč	5 989 Kč
25 let	5,99 % p.a.	19 328 Kč	11 097 Kč	8 433 Kč	7 159 Kč	5 989 Kč
30 let	5,99 % p.a.	19 328 Kč	11 097 Kč	8 433 Kč	7 159 Kč	5 989 Kč

*K vybraným hypotékám nabízíme bonus v podobě ČSOB Kreditní karty. Budete tak mít k dispozici finanční rezervu, kterou můžete použít například při placení za zboží a služby, pro výběry hotovosti z bankomatů nebo při platbách na internetu. Její vedení je první rok zdarma.*

**Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne .....**