

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2012

Jana Grycová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

**Srovnání podmínek při poskytování hypotečního úvěru
u komerčních bank v ČR**

Vedoucí bakalářské práce
Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Autor
Jana Grycová

2012

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO-DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana GRYSOVÁ**
Osobní číslo: **E09024**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Srovnání podmínek při poskytování hypotečních úvěrů
u jednotlivých hypotečních bank v České republice**
Zadávající katedra: **Katedra účetnictví a financí**

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

Cíl práce:
Porovnat podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů u tří obchodních bank v České republice.

Rámcová osnova:

1. Úvod.
2. Literární rešerše - průřez danou problematikou (základní pojmy, legislativní podmínky pro poskytování hypoték, rozdělení subjektů těchto úvěrů, jednotlivé produkty).
3. Metodika - analýza a komparace dat, popis produktů, vyhodnocení formou grafů a tabulek.
4. Praktická část:
 - analýza hypotečních úvěrů u jednotlivých finančních ústavů působících v ČR (podmínky poskytování a vedení, dokládání čerpání atd.)
 - srovnání zjištění skutečností a jejich vyhodnocení formou tabulek a grafů atd.)
 - srovnání dat a jejich vyhodnocení v tabulkách a grafech - výhodnost pro klienta, poskytující instituci, vyhodnocení nejvýhodnějšího způsobu financování nemovitosti na modelovém příkladu.
5. Závěr - porovnání jednotlivých produktů z pohledu klienta a poskytující instituce.

Rozsah grafických prací

Rozsah pracovní zprávy:

40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce:

tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, P. : Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha : Linde a.s., 2005. ISBN 80-7201-515-X

REVENDA, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2008. ISBN 978-80-7261-132-4

PLÍVA, S., ELEK, Š., LIŠKA, P., MAREK, K.: Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 979-80-7357-433-8

POLOUČEK, S. a kol.: Bankovníctví. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7

ROSE, P., MARQUIS, M.H. : Money and capital markets. McGraw-Hill Co. Inc., 2008. ISBN 978-007-128432-5

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Liběna Kantnerová
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce:

1. března 2011


Termín odevzdání bakalářské práce:

15. dubna 2012


doc. Ing. Ladislav Růžiček, Ph.D.

děkan

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


doc. Ing. Milan Elek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2011

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji,

že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 24. 4. 2012

.....
Jana Grycová

Poděkování

Velmi děkuji vedoucí bakalářské práce, Ing. Liběně Kantnerové, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a připomínky při zpracování bakalářské práce. Současně děkuji zaměstnancům Komerční banky, a. s., Raiffeisenbank, a. s. a Československé obchodní banky, a. s. za poskytnuté informace.

Obsah

1. ÚVOD	1
2. ÚVĚRY	3
2. 1 Obecně	3
2. 2 Faktory ovlivňující schválení úvěru	3
2. 3 Úroková sazba	4
2. 4 Peněžní úvěry	6
2. 4. 1 Kontokorentní úvěr	6
2. 4. 1. 1 Postata a technika	6
2. 4. 1. 2 Splatnost úvěru	6
2. 4. 1. 3 Zajištění	7
2. 4. 1. 4 Úročení	7
2. 4. 1. 5 Výhody a nevýhody kontokorentního úvěru	7
2. 4. 2 Eskontní úvěr	8
2. 4. 2. 1 Postata a technika	8
2. 4. 2. 2 Úvěrové riziko	8
2. 4. 2. 3 Podmínky eskontovatelnosti směnek	8
2. 4. 2. 4 Úročení eskontního úvěru	9
2. 4. 3 Spotřební úvěry	9
2. 4. 3. 1 Charakteristika spotřebních úvěrů	9
2. 4. 3. 2 Druhy spotřebních úvěrů	10
3. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	11
3.1 Historie hypotečního úvěrování v českých zemích	11
3.2 Zákonná úprava hypotečního bankovníctví v České republice a jeho vývoj	12
3.3 Charakteristika hypotečního úvěru	13
3.3.1 Účelovost hypotečního úvěru	13
3.3.2 Zajištění hypotečního úvěru	14

3.4 Hypoteční banky	15
3.5 Druhy hypotečních úvěrů	16
3.5.1 Hledisko času	17
3.5.2 Hledisko úvěrového subjektu	17
3.5.3 Hledisko úvěrového objektu	17
3.6 Výše hypotečního úvěru.....	18
3.6.1 Výše zástav (jištění)	19
3.6.2 Výše a účel investice do nemovitosti	19
3.6.3 Platební schopnost klienta.....	21
3.7 Čerpání hypotečního úvěru	23
3.8 Splácení hypotečního úvěru	24
3.9 Státní podpora hypotečního úvěru a daňové úlevy	25
3.9.1 Podpora k hypotečním úvěrům	25
3.9.2 Příspěvky pro mladé do 36 let.....	26
3.9.3 Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka.....	27
4. CÍL A METODIKA	28
5. POPIS VYBRANÝCH BANK	29
5.1. Raiffeisenbank, a. s.	29
5.1.1. Základní údaje.....	29
5.1.2. Poskytované hypoteční úvěry	30
5.2. Komerční banka, a. s.	32
5.2.1. Základní údaje.....	32
5.2.2. Poskytované hypoteční úvěry	33
5.3. Československá obchodní banka, a. s.	34
5.3.1. Základní údaje.....	34
5.3.2. Poskytované hypoteční úvěry	35
6. POROVNÁNÍ KRITÉRIÍ PRO ZVOLENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH BANK.....	37

6. 1. Zhodnocení vybraných kritérií.....	41
7. MODELOVÉ PŘÍKLADY	44
7. 1. Příklad č. 1 – Koupě nemovitosti.....	44
7. 1. 1. Simulace u Komerční banky, a. s.....	44
7. 1. 2. Simulace u Raiffeisenbank, a. s.	45
7. 1. 3. Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	45
7. 1. 4. Zhodnocení.....	46
7. 2. Příklad č. 2 – Rekonstrukce nemovitosti.....	49
7. 2. 1. Simulace u Komerční banky, a. s.....	49
7. 2. 2. Simulace u Raiffeisenbank, a. s.	50
7. 2. 3. Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	50
7. 2. 4. Zhodnocení.....	51
7. 3. Příklad č. 3 – Výstavba nemovitosti	54
7. 3. 1. Simulace u Komerční banky, a. s.....	54
7. 3. 2. Simulace u Raiffeisenbank, a. s.	55
7. 3. 3. Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	55
7. 3. 4. Zhodnocení.....	56
8. ZÁVĚR	59
9. SUMMARY	62
10. PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ	63
11. SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	65
12. PŘÍLOHY	66

1. ÚVOD

Téma své bakalářské práce jsem si vybrala, protože je mi velmi blízké. Vždyť nejen já, ale i většina mých přátel a kamarádů bude v nadcházejících letech muset řešit otázku, jak se osamostatnit v bydlení od své původní rodiny. Někdo již v horizontu měsíců, jiný v delším časovém úseku. Každý z nás to také bude řešit jiným způsobem, neboť každý máme jiné představy, ale také různé nároky a požadavky na své budoucí bydlení. Určitě máme také své sny, jak by mělo naše nové – první samostatné bydlení vypadat. Ale než uskutečníme tyto své sny, budeme si muset také odpovědět na otázku, jak sehnat finanční prostředky na dosažení svých cílů. Někomu pomůže rodina, tím že bude moci bydlet v domě svých rodičů či prarodičů, jiní to vyřeší pronájmem bytu a další se rozhodnou pořídit si vlastní bydlení, ať již koupí bytu či domu, nebo přímo výstavbou nového.

Většina z nás ale bude potřebovat finanční prostředky, ať už na pořízení, rekonstrukci, či zařízení toho svého nového domova. A zde přichází na řadu v dnešní době tolik diskutované téma stavebních spoření, úvěrů a hlavně hypotečních úvěrů. V současnosti je těžké pořídit si vlastní bydlení pouze ze svých úspor. Většina lidí se musí uchýlit k nejrůznějším druhům úvěrů. Mezi nejčastěji využívaný typ úvěrů na bydlení patří jednoznačně hypoteční úvěr. To lze pozorovat i v rozšiřujících se nabídkách jednotlivých bankovních institucí. Každá banka nabízí různé typy hypotečních úvěrů, některé jsou typické pro určitou banku, jiné se v různých obměnách v jednotlivých bankách opakují.

Tato bakalářská práce je věnována hypotečním úvěrům a srovnání podmínek jejich poskytnutí. K porovnání jsem si vybrala tři bankovní instituce, patřící mezi největší v České republice, kterými jsou Komerční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s. a Československá obchodní banka, a. s. Zároveň jsem srovnání podmínek uskutečnila na třech modelových příkladech.

Literární rešerše obsahuje souhrn informací o úvěrech. Pro bližší prozkoumání možností financování jsem si vybrala kontokorentní úvěr, spotřební úvěr a eskontní úvěr. Dále jsem se zaměřila již na hypoteční úvěry. Nejprve krátce na jejich historii a právní úpravu. Následuje charakteristika hypotečního úvěru a vysvětlení dalších pojmů souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru.

V praktické části je nejprve uvedeno seznámení s výše uvedenými společnostmi a jejich nabídkou hypotečních úvěrů. Práci jsem zakončila třemi modelovými příklady, na kterých je vidět, jak se liší nabídky uvedených společností, ale zároveň čím jsou si podobné. Tuto část jsem doplnila i přehlednými grafy.

2. ÚVĚRY

2.1 Obecně

Úvěr lze z obecně ekonomického hlediska považovat za způsob řešení rozporu, kdy na jedné straně (u jedněch ekonomických subjektů) vzniká dočasný přebytek prostředků a na straně druhé (u jiných ekonomických subjektů) jejich dočasný nedostatek. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2008)

Pojem úvěr znamená přenechání hospodářského práva disponovat kapitálem oproti závazku vrátit později zapůjčený kapitál majiteli a vyplatit mu jistou peněžní částku (úrok), která je odměnou za zapůjčení. (Šenkýřová, 1998)

Úvěry jsou zpravidla nejvýznamnějším produktem bank. V rozvaze představují nejdůležitější položku mezi aktivy, generují největší část příjmů banky a představují pro banku největší část rizika, kterému je vystavena.

Zjednodušeně, úvěr jsou peníze poskytnuté za úrok. Při čerpání úvěru klientem vzniká bance aktivum podobné pohledávce nebankovní instituce.

Úvěrové přísliby jsou nečerpané úvěry. Banka vydává klientovi příslib, že mu poskytne prostředky v určité výši a v době, kdy je bude potřebovat. Jakmile klient o čerpání požádá, příslib zaniká a „vzniká“ úvěr. (Waterhouse, 1996)

2.2 Faktory ovlivňující schválení úvěru

Rozhodnutí poskytnout úvěr, v jaké výši a za jakých podmínek, je ovlivněno celou řadou faktorů. Nejdůležitějším z nich je úvěrové riziko neboli pravděpodobnost, že dlužník nedostojí svým závazkům z úvěrové smlouvy.

Kromě toho je rozhodnutí o poskytnutí úvěru a jeho podmínkách ovlivněno následujícími faktory:

- úrokové sazby úvěrového trhu,
- pravidla bankovního dohledu omezující poskytování úvěrů,
- kapitálová přiměřenost banky ve vztahu k poskytnutým úvěrům,
- požadavky na likviditu banky a riziko, že úvěrové prostředky by mohly být nutné pro jiné účely,
- poptávka po úvěrech a vliv konkurence na úrokové sazby,
- poplatky a ostatní úvěrové podmínky.

Způsob, kterým banka promítá uvedené faktory do svého rozhodnutí o úvěru, včetně ceny úvěru, by měl být součástí strategického plánu banky. (Waterhouse, 1996)

2.3 Úroková sazba

Specifikou úvěrových obchodů jakožto obchodů s penězi je i jejich cena. Zboží a služby, práce, pracovní síla, vyjadřují svou cenu v penězích. Vyjadřovat cenu peněz v penězích však nemá ani logiku ani opodstatnění. Věta „sto korun stojí sto korun“ je definicí kruhu. Na peněžních a kapitálových trzích se však neobchoduje s penězi jako takovými, ale s jejich vlastnostmi – schopností sloužit jako kupní a platební prostředek (likvidita) a schopností sloužit jako kapitál (hodnota), která přináší hodnotu. Od těchto dvou obchodovatelných vlastností peněz se odvíjí i formování jejich ceny v podobě podílu na přínosech plynoucích z jejich užití jakožto likvidity a kapitálu. Míra přínosu by měla odpovídat velikosti angažovaných prostředků a tuto míru přínosu nejlépe vyjadřuje úrok.

Úrokem tedy můžeme rozumět:

- cenu, vyjádřenou v procentech z půjčené částky peněz,
- skutečné množství peněz zaplacené za možnost disponovat obchodovanou částkou peněz po určitou dobu.

Z toho plynou tři zvláštnosti úroku jako ceny peněz. Skutečné množství zaplacených úroků závisí na:

- velikosti dlužné částky (jistiny),
- výši úrokové sazby vyjádřené v procentech z jistiny,
- době, po kterou se úvěrový obchod realizuje.

Standardní úroková sazba

Standardní úroková sazba zahrnuje tři složky:

- inflační
- pokrývající ztráty věřitele plynoucí z inflačního vývoje a znehodnocování peněz v důsledku růstu cen,
- nákladovou
- pokrývající náklady věřitele spojené s opatřováním zdrojů a s jeho vlastním fungováním (úroková marže),
- rizikovou
- pokrývající možné ztráty z případného neúspěchu úvěrového obchodu.

Skutečná úroková sazba

Skutečná úroková sazba se může od standardní odchylovat z řady důvodů. Nejvýznamnější z nich je vliv nabídky a poptávky a konkurence, jinými slovy úloha trhu. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2008)

Při stanovení úrokové sazby bere banka v úvahu následující skutečnosti: (Waterhouse, 1996)

- náklady banky na refinancování,
- tržní úrokové sazby,
- úvěruschopnost dlužníka,
- účel úvěru, zajištění a další aspekty úvěru,
- lhůta splatnosti úvěru,
- konkurence na úvěrovém trhu,
- kapitál banky a objem prostředků, které jsou k dispozici pro úvěry.

2. 4 Peněžní úvěry

Za peněžní úvěry jsme označili všechny ty úvěry, při kterých banka bezprostředně poskytuje likvidní finanční prostředky klientovi. Dále se zaměříme na vybrané peněžní úvěry, které mají určitou specifickou techniku. (Dvořák, 2005)

K bližšímu prozkoumání jsme si vybrali kontokorentní úvěr, eskontní úvěr a spotřební úvěr. Kontokorentní úvěr a spotřební úvěr patří v dnešní době mezi nejčastěji využívané úvěry. Eskontní úvěr je specifický tím, že banka odkupuje (eskontuje) směnky před dobou jejich splatnosti.

2. 4. 1 Kontokorentní úvěr

Nejvýznamnějším krátkodobým bankovním úvěrem je dnes ve vyspělých tržních ekonomikách kontokorentní úvěr.

2. 4. 1. 1 Postata a technika

Kontokorentní úvěr je úvěr poskytovaný na kontokorentním (běžném) účtu tak, že na základě smlouvy s bankou může zůstatek účtu klienta přecházet do debetu. Klient může čerpat úvěr zcela automaticky tím, že může platit ze svého účtu i v případě, kdy na něm nemá dostatečné prostředky.

Z povahy kontokorentního úvěru plyne, že se velmi často mění jeho stav. Maximální výše kontokorentního úvěru je dána dohodnutým úvěrovým rámcem. Úvěrový rámec určuje maximálně přípustný debet na kontokorentním účtu.

Banka zpravidla povoluje i určité krátkodobé překročení tohoto rámce, což může být spojeno pro klienta s dodatečnými úrokovými náklady. Překročení bývá limitováno jak co do své výše, tak i doby trvání. (Dvořák, 2005)

2. 4. 1. 2 Splatnost úvěru

Splatnost je v zásadě krátkodobá. Vyplývá to z účelu použití úvěru i doby, na kterou je smlouva uzavírána (zpravidla 1 rok). Vzhledem k tomu, že banka

s dobrými klienty úvěr každoročně prodlužuje, může mít úvěr střednědobý až dlouhodobý charakter. (Dvořák, 2005)

2. 4. 1. 3 Zajištění

Vyplývá z bonity klienta a výše úvěru. Pokud banka vyžaduje zajištění, využívají se prakticky všechny známé formy. (Dvořák, 2005)

2. 4. 1. 4 Úročení

Celková cena kontokorentního úvěru se skládá jednak ze samotných úroků a jednat z dalších položek, které souvisejí s vedením kontokorentního účtu, prováděním plateb atd. Způsob jejich stanovení může být mezi jednotlivými bankami i pro různé klienty v jedné bance rozdílný. V zásadě mohou být celkové náklady různou kombinací následujících položek: (Dvořák, 2005)

- úroky, ze skutečně čerpaného úvěru,
- úvěrová provize, má za cíl krýt bance náklady, které má z „udržováním“ úvěrového rámce,
- provize za překročení úvěrového rámce, kterou může banka účtovat v případě, že klient překročí sjednaný úvěrový rámec,
- obratová provize, pokrývá bance náklady spojené s vedením kontokorentního účtu.

2. 4. 1. 5 Výhody a nevýhody kontokorentního úvěru

Pro klienta je velkou výhodou kontokorentního úvěru, že má možnost čerpat úvěr pohotově podle své momentální potřeby, je však relativně drahým úvěrem.

Pro banku je výhodou relativně vysoká úroková sazba. Nevýhody plynou z možného rizika nevyužití úvěrových zdrojů v případě nečerpání předpokládané výše úvěru, jsou s ním spojeny i vyšší nároky na řízení likvidity. (Dvořák, 2005)

2. 4. 2 Eskontní úvěr

2. 4. 2. 1 Postata a technika

Eskontní úvěr je krátkodobý úvěr, který poskytuje banka prostřednictvím odkupu (eskontu) směnky před její splatností, přičemž si sráží úrok – diskont za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky.

Obchodní banka si může eskontované směnky ponechat ve svém portfoliu a v době splatnosti směnky předložit hlavnímu směnečnému dlužníkovi k proplacení nebo může na směnku dále reeskontovat (odprodat) na jiné subjekty.

Eskontuje-li banka směnku, stává se jejím majitelem se všemi právy, ale i povinnostmi. Banka poskytuje subjektu, který na ni eskontoval směnku, eskontní úvěr, jehož výše je určena směnečnou částkou a doba splatnosti splatností směnky. Vzhledem k tomu, že banky zpravidla eskontují směnky se zbytkovou splatností do 1 roku, jedná se o úvěr krátkodobý. Úvěr je splacen v den splatnosti směnky směnečníkem. (Dvořák, 2005)

2. 4. 2. 2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko pro banku závisí u eskontního úvěru na bonitě směnečného dlužníka, který směnku na banku eskontoval a rovněž všech dalších směnečně zavázaných osob. Prověření úvěrové způsobilosti probíhá stejně jako u jiných úvěrů. (Dvořák, 2005)

2. 4. 2. 3 Podmínky eskontovatelnosti směnek

Při eskontu směnek požadují banky, aby směnky splňovaly určité podmínky. Jejich konkrétní výčet může být u jednotlivých bank odlišný. Za nejčastější podmínky pro eskont směnek lze považovat zejména následující: (Dvořák, 2005)

- musí splňovat veškeré podstatné formální náležitosti dle směnečného zákona,
- musí se jednat o směnky obchodní,
- dostatečná bonita příjemce eskontního úvěru,
- délka zbytkové splatnosti směnky nesmí převyšovat určitou dobu,

- formuláře, na kterém je směnka sepsána, musí být schváleny bankou,
- minimální výše směnečné částky,
- možnost reeskontovatelnosti na centrální banku.

2. 4. 2. 4 Úročení eskontního úvěru

Základem pro stanovení úroku z eskontního úvěru jsou smluvně dohodnuté podmínky mezi klientem a bankou. Celkové náklady tvoří zpravidla tyto položky:

- diskontní sazba obchodní banky,
- eskontní provize,
- související poplatky a výlohy.

Diskontní sazba obchodní banky leží zpravidla nad diskontní sazbou centrální banky. Eskontní provize je náhradou za výlohy spojené s poskytnutím eskontního úvěru. Banky používají často pro eskontní úvěry netto podmínky, které slučují dohromady diskontní úroky a provizi.

Výše diskontu se počítá podle vzorce pro obchodní diskont: (Dvořák, 2005)

$$\text{diskont} = \frac{\text{směnečná částka} * \text{zbytková doba splatnosti ve dnech} * \text{diskontní sazba v \%}}{100 * \text{počet dnů v roce}}$$

2. 4. 3 Spotřební úvěry

2. 4. 3. 1 Charakteristika spotřebních úvěrů

Spotřební úvěry zahrnují veškeré úvěry poskytované soukromým osobám a domácnostem, které slouží k financování nákupu spotřebních předmětů, pořízení nebo stavbě bytu a rodinných domků, eventuálně ke krytí jiných spotřebních výdajů. (Dvořák, 2005)

2. 4. 3. 2 Druhy spotřebních úvěrů

I když neexistuje jednotná klasifikace, můžeme v souladu s nejčastěji užívanými přístupy v obecné rovině rozčlenit spotřební úvěry na revolvingové, splátkové, hypoteční a ostatní druhy. (Dvořák, 2005)

Revolvingové spotřební úvěry

Patří sem veškeré spotřební úvěry, které jsou poskytovány formou úvěrového rámce na běžném účtu klienta. Klient může do tohoto rámce čerpat úvěr zcela automaticky a úrok samozřejmě platí pouze za skutečně čerpaný úvěr. Podmínkou pro získání úvěru je zpravidla určitá doba od založení účtu, stabilní příjem, důvěryhodnost klienta, atd. Výše rámce je obvykle stanovena dle čistého příjmu klienta. Banka obvykle nepožaduje další zajištění úvěru. Termín a splácení záleží na rozhodnutí klienta. Tento typ úvěrů je dnes velmi často spojen s kreditními kartami, může však být spojen i se šeky nebo jiným platebním instrumentem. (Dvořák, 2005)

Splátkové úvěry

Jsou charakteristické pravidelným splácením úvěru včetně úroků. Vzhledem k relativně malé průměrné výši splátkových úvěrů nabízejí banky standardizované varianty. Splátkové úvěry mají obvykle účelový charakter a slouží k financování nákupu zboží dlouhodobé spotřeby. Může být sjednán jako přímý nebo nepřímý úvěr. Přímý úvěr je sjednán přímo mezi bankou a klientem. U nepřímého úvěru vstupuje mezi klienta a banku obchodník, který prodává zboží klientovi a současně zprostředkovává i poskytnutí úvěru. (Dvořák, 2005)

Jiné druhy spotřebních úvěrů

Patří sem především úvěry označované jako nesplátkové. Jejich charakteristickým rysem je to, že nejsou spláceny v pravidelných splátkách, nýbrž zpravidla najednou v jedné sumě. Jsou využívány jako překlenovací úvěry při jednorázové krátkodobé potřebě finančních prostředků (např. mezi koupí nového a prodejem stávajícího domu). (Dvořák, 2005)

3. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

3.1 Historie hypotečního úvěrování v českých zemích

Zastavování nemovitostí jako zdroj dlouhodobého financování má dlouhou tradici. Hypotéka jako forma zajištění půjček se vyvinula již v antickém Řecku. Také ve středověku zastavovali panovníci hrady, kláštery i města pro pokrytí svých finančních potřeb. Vznik hypotečního úvěru jako zvláštního druhu obchodů a s tím související úprava hypotečních zástavních listů jsou však spojeny až s 18. stoletím.

První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého založena roku 1865 jako banka se zemských ručením. V roce 1890 vznikla k potřebám českého průmyslu také Zemská banka Království českého, jejíž hlavní činností bylo poskytování komunálních a železničních úvěrů.

Krátce před první světovou válkou existovalo na českém území celkem šest zemských a hypotečních bank. Na konci 20. let 20. století to byly pouze následující čtyři: (Čechlovská Šárka, Aplikované právo 1/2005)

- 1) **Zemská banka** (do roku 1920 Zemská banka Království českého), která hypoteční úvěry poskytovala jen v malé míře,
- 2) **Hypoteční a zemědělská banka moravská,**
- 3) **Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav,**
- 4) **Hypoteční banka česká** (do roku 1921 pod názvem Hypoteční banka Království českého) měla mezi hypotečními bankovními ústavami výjimečné postavení, neboť za její transakce ručila česká země.

Hypoteční banky měly velký význam také ve 30. letech 20. století v období krize, kdy se zvyšoval počet hypotečních zápůjček, a hypoteční banky tvořily stabilizační prvek české ekonomiky. Hypoteční úvěry byly v té době dostupnější než ostatní druhy úvěrů.

S nástupem protektorátu se zastavil vzestupný hospodářský vývoj českých zemí zhruba na 10 let, sektor hypotečního bankovníctví byl téměř zlikvidován. Ještě v roce 1962 Státní spořitelna poskytovala půjčky, jejichž základním zajištěním bylo sice postoupení nároku na mzdu, ale v odůvodněných případech (např. výstavba rodinného domu) Státní spořitelna vyžadovala ještě zajištění půjčky zástavním právem k nemovitosti. (Čechlovská Šárka, Aplikované právo 1/2005)

3.2 Zákonná úprava hypotečního bankovníctví v České republice a jeho vývoj

Zákonná úprava zástavního práva z roku 1964 znamenala definitivní konec hypotečního bankovníctví v Čechách na téměř tři desetiletí, neboť zástavní právo bylo omezeno pouze na mezinárodní obchod.

Formálně bylo hypoteční bankovníctví, tehdy ještě v Československu, obnoveno v roce 1990 vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Zákon o dluhopisech mimo jiné stanovil, že hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka či spořitelna mající k tomu povolení od Ministerstva financí. V roce 1990 získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů Československá obchodní banka, ale pro nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995 poté, kdy vstoupil v platnost zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval právní normy týkající se dané oblasti.

Období 90. let 20. století lze, i přes novelu zákona v roce 1995, označit jen jako velmi nesmělý návrat hypotečního bankovníctví. Hypoteční úvěry byly poskytovány spíše ojediněle, i přestože na přelomu let 1995 a 1996 vstoupilo v platnost nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, na jehož základě začal stát poskytovat státní finanční podporu.

K významnému posunu došlo až na konci 90. let 20. století. Nárůst počtu poskytnutých hypotečních úvěrů byl ovlivněn především poklesem úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Navíc zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (po novele z roku 1997), od roku 1998 umožňuje od základu daně v příslušném zdaňovacím období

odečíst část úroků zaplacených z úvěru ze stavebního spoření, z hypotečního úvěru nebo jiného úvěru určeného na bytové potřeby až do výše 300 000 Kč.

Poslední změna zákona o dluhopisech platná od 1. 5. 2004 přinesla na trh hypotečních úvěrů další změny. Dosud platný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, byl zrušen a nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Změny v oblasti hypotečního bankovníctví se týkají především definice hypotečního úvěru.

Další legislativní změny souvisí přímo se vstupem České republiky do Evropské unie a s rozšířením evropského hospodářského prostoru. (Čechlovská Šárka, Aplikované právo 1/2005)

3.3 Charakteristika hypotečního úvěru

Česká právní úprava, provedená zákonem č. 190/2004 Sb., definuje v § 28, odst. 2 a 3 hypoteční úvěr takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“

Hypoteční úvěr je tedy chápán jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavou k nemovitosti. Hypoteční úvěr je charakterizován jednak svojí účelovostí a jednak způsobem zajištění.

3.3.1 Účelovost hypotečního úvěru

Účelové hypoteční úvěry musí klient použít pouze na předem definované účely. Souhrnně je můžeme označit jako zajištění potřeb bydlení. Účelový hypoteční úvěr lze získat podle internetových stránek na tyto záměry:

- koupě nemovitosti či stavebního pozemku,
- výstavba, dostavba nebo přístavba nemovitosti,

- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky prokazatelně použité na investice do nemovitosti,
- případné získání vlastnického podílu na nemovitost (např. vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání dědictví).

Dle Občanského zákoníku §119 je nemovitost definována jako „pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Pro účely hypotečního úvěru považujeme za nemovitost to, co je zapsáno v katastru nemovitostí. Například se může jednat o:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům nebo bytová jednotka),
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům,
- nemovitě příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (např. garáž, bazén, sauna, atd.).

3.3.2 Zajištění hypotečního úvěru

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

Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci), v zástavě může být i více nemovitostí.

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

Zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143 %. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

Na nemovitost, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Výjimkou je zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna

s přednostním pořadím svého zástavního práva dala emitentovi hypotečního zástavního listu ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí hypotečních zástavních listů zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Příkladem může být domácnost, která má úvěr ze stavebního spoření například ve výši 500 000 Kč a má jej zajištěn rodinným domem v hodnotě 2 500 000 Kč. Tato domácnost může požádat o hypoteční úvěr. Dostane ho však maximálně ve výši 1 250 000 Kč (70 % z 2 500 000 Kč → 1 750 000 Kč – 500 000 Kč = 1 250 000 Kč). Podmínkou je, že domácnost ručí pouze touto nemovitostí.

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

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Dalším nástrojem zajištění, která banka vyžaduje je, vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Banka také může požadovat uzavření pojištění nemovitosti, životního pojištění nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění, opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet.

3.4 Hypoteční banky

Poskytovat hypoteční úvěry mohou pouze banky, které získaly na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů podle zákona č. 530/1992 Sb., o dluhopisech.

V současné době působí na území České republiky tyto peněžní ústavy poskytující hypoteční úvěry:

- Česká spořitelna, a. s.,
- Československá obchodní banka, a. s.,
- GE Money Bank, a. s.,
- Hypoteční banka, a. s.,
- Komerční banka, a. s.,
- UniCredit Bank Czech Republic, a. s.,
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s.,
- Živnostenská banka, a. s.,
- Raiffeisenbank, a. s.,
- Česká pojišťovna, a. s.,
- mBank, (BRE Bank S. A.),
- Fiobanka, a. s.,
- Oberbank AG,
- LBBW Bank CZ, a. s.,
- Poštovní spořitelna,
- Volksbank CZ, a. s.

3.5 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry můžeme rozlišovat dle několika hledisek:

- hledisko času,
- hledisko úvěrového subjektu,
- hledisko úvěrového objektu.

3.5.1 Hledisko času

Doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány na investice do nemovitostí, které mají dlouhou životnost pohybující se v řádech desítek až stovek let. Proto jsou hypoteční úvěry poskytovány jako dlouhodobé se splatností 5 až 45 let. Každá hypoteční banka si stanovuje splatnosti individuálně a záleží na mnoha okolnostech, např. na možnostech klienta splácet. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Obecně platí, že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Na druhou stranu, klient v tomto případě zaplatí více na celkových úrocích. Obecně se soudí, že optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 – 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr.

3.5.2 Hledisko úvěrového subjektu

Podle toho, komu je úvěr poskytován, rozlišujeme:

- nepodnikatelské hypoteční úvěry,
- podnikatelské hypoteční úvěry.

Další zvláštní skupinou jsou úvěry poskytované obcím (municipality) pod názvem komunální úvěry. (Dvořák, 2005)

3.5.3 Hledisko úvěrového objektu

Z hlediska úvěrového objektu rozlišujeme, je-li hypoteční úvěr poskytnut na již postavenou nemovitost, její úpravy nebo výstavbu. Rozlišujeme tedy:

- klasický hypoteční úvěr,
- stavební hypoteční úvěr.

Klasický hypoteční úvěr je poskytován na investice do nemovitostí na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor. Jde o formu koupě nemovitosti včetně souvisejících pozemků, koupě vlastnického podílu, dědické nároky nebo vypořádání spoluvlastnictví, atd.

Stavební hypoteční úvěr je poskytován za účelem výstavby, rekonstrukce či modernizace nemovitosti, koupě rozestavěné nemovitosti spojené s její dostavbou nebo za účelem stavebních úprav nemovitosti (přístavby, nástavby, vestavby).

Požadavky pro poskytnutí hypotečního úvěru se pro fyzické i právnické osoby liší. Tato práce je zaměřena na poskytování hypotečních úvěrů pro fyzické osoby, tj. nepodnikatelské hypoteční úvěry.

3.6 Výše hypotečního úvěru

Před návštěvou hypoteční banky je vhodné si promyslet a najít odpověď na dvě zdánlivě prosté otázky. Kolik nám může hypoteční banka půjčit a kolik bude třeba, abychom si skutečně půjčili.

Množství vypůjčených peněz závisí především na třech základních bodech, tzv. „magického trojúhelníku“: (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

- výše zástav (zajištění úvěru),
- výše a účel investice do nemovitosti,
- platební schopnosti klienta.

Kolik je doopravdy třeba si půjčit, závisí i na tom, jak velké máme vlastní úspory (vlastní kapitál) a jaké jsou případné vedlejší nebo návazné investice na investici do nemovitosti (např. koupě nábytku, vybavení zahrady apod.), které rovněž bude nutné uhradit, ale na které se hypoteční úvěr neposkytuje. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

3.6.1 Výše zástav (jištění)

Jak z definice hypotečního úvěru vyplývá, ve vazbě na hodnotu nemovitosti či nemovitostí je možnost půjčky omezena hranicí 90 % jejich ceny obvyklé. V zásadě je možné uvažovat se dvěma variantami:

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

V prvním případě nelze v podstatě od hypoteční banky získat hypoteční úvěr v částce vyšší než je oněch uvedených 70 % ceny obvyklé zastavované nemovitosti. Pokud náš investiční záměr je vyšší než těchto 70 %, zbývající částku musíme zaplatit z jiných zdrojů, většinou z vlastních úspor.

Zákon z důvodu vyšší opatrnosti pouze stanoví, že banka může půjčit maximálně 70 % obvyklé ceny. Hypoteční banky neposkytují ve všech případech ani těchto 70 %. Například proto, že usoudí, že v krajním případě bude zastavená nemovitost jen těžko prodejná.

Z druhé strany je však třeba zároveň říci, že hypoteční banky, se snaží svým klientům vycházet vstříc a pokud splňují ostatní podmínky (především podmínku schopnosti splácet úvěr), rády jim poskytnou tzv. doplňkový úvěr k úvěru hypotečnímu.

Ve druhém případě, kdy klient disponuje ještě dalšími nemovitostmi, které může dát do zástavy, lze hypotečním úvěrem zaplatit 100 % investičního záměru. V tomto případě je nutné, aby cena obvyklá všech nemovitostí dávaných do zástavy byla větší nebo alespoň rovna 143 % požadované výše hypotečního úvěru (přesněji 142,8 %, což představuje převrácenou hodnotu 70 %). (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

3.6.2 Výše a účel investice do nemovitosti

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

Doložená výše investičního záměru se v praxi nemusí shodovat a často ani neshoduje s obvyklou cenou nemovitosti, která může být dána do zástavy. V praktickém životě se objevují zejména tyto případy:

Koupě nemovitosti

- a) při koupi je kupní cena uvedená v kupní smlouvě stejná jako cena obvyklá. Hypoteční banka v tomto případě může půjčit až 90 % kupní ceny nemovitosti.
- b) při koupi nemovitosti je kupní cena dohodnutá v kupní smlouvě vyšší než cena obvyklá. Hypoteční banka nemůže v tomto případě poskytnout vyšší úvěr než 70 % ceny obvyklé.
- c) při koupi nemovitosti je kupní cena dohodnutá v kupní smlouvě nižší, než cena obvyklá. Hypoteční banka pak nemůže poskytnout vyšší úvěr, než kolik představuje kupní cena.

Pořízení nemovitosti výstavbou nebo rekonstrukcí

- a) prokazatelné náklady na pořízení nemovitosti výstavbou jsou nižší než cena obvyklá. Hypoteční úvěr může být poskytnut až do výše prokazatelných nákladů na výstavbu (pokud tedy nepřekročí 70 % ceny obvyklé).
- b) prokazatelné náklady na pořízení nemovitosti výstavbou jsou vyšší než cena obvyklá. Hypoteční banka nemůže poskytnout vyšší úvěr než do 70 % ceny obvyklé. Zbytek je nutné zaplatit či profinancovat z jiných zdrojů.

Při pořizování nemovitostí je často do nákladů na její získání zahrnováno i vnitřní vybavení. Toto vnitřní vybavení neodpovídá účelu hypotečního úvěru, a proto je při posuzování investičního záměru z něj vyloučeno. To znamená, že hypoteční úvěr nemůže být použit např. na nákup nábytku, i když tento nákup je součástí investičního záměru. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

3.6.3 Platební schopnost klienta

Cena zastavených nemovitostí a doložená výše a účel investice do nemovitosti představují první dva z vrcholů „magického trojúhelníku“, které určují horní hranici možností poskytnutí hypotečního úvěru. Existuje ještě třetí, neméně důležitý vrchol, a to schopnost klienta takový hypoteční úvěr (a případně i úvěr doplňkový) splácet.

Schopnost splácet hypoteční úvěr představuje platební schopnost klienta a prokazuje se porovnáním jeho příjmů s velikostí splátek hypotečního úvěru. Vzhledem k tomu, že ke splácení úvěru nelze použít celé příjmy, kterými klient disponuje, hypoteční banka při posuzování platební schopnosti hodnotí dostatečnost jeho příjmů. Dostatečnost příjmů se posuzuje tak, že od celkových příjmů klienta se odečte určitá část (tzv. odpočtová část), o které se ví nebo předpokládá, že ji klient bude nezbytně potřebovat k jiným účelům. Rozdíl mezi celkovými příjmy dlužníka a touto odpočtovou částí představuje úvěrovou kapacitu klienta. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

Do příjmů se zahrnují v podstatě všechny příjmy, které slouží k úhradě nákladů a ostatních finančních výdajů spojených se zajištěním funkce rodiny. Například podle zákona č. 463/1991 Sb., se podle § 6 o životním minimu za příjmy rodiny považuje zejména:

- příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky,
- příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti,
- příjmy z kapitálového majetku,
- příjmy z pronájmu,
- peněžité dávky nemocenského pojištění a důchodového zabezpečení,
- hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání,
- výživné a příspěvek na výživu rozvedeného manžela a neprovdané matce
- příjmy ze zahraničí obdobné příjmům výše vyjmenovaným,
- případně další opakující se nebo pravidelní příjmy.

Své příjmy žadatel prokáže daňovým priznáním. Pokud jej nevyplňuje, použije jiné náhradí doklady. Například je to potvrzení od zaměstnavatele doplněné výplatní páskou, u příjmů z podnikání to mohou být podnikatelem podepsané účetní výkazy, u příjmů z pronájmu nájemní smlouva apod.

Každá hypoteční banka stanovuje odpočtovou část podle své metodiky, takže hodnocení úvěrové kapacity se může u jednotlivých bank od sebe lišit.

Pokud jsou splátky hypotečního úvěru včetně úroků menší nebo nejvýše rovny úvěrové kapacitě klienta, pak je jeho platební schopnost hodnocena jako dostatečná. Při splnění i ostatních podmínek, banka může klientovi poskytnout požadovaný hypoteční úvěr.

Mít dostatečné příjmy však ještě neznamená, že banka skutečně hypoteční úvěr poskytne. K tomu je nutné splnit ještě řadu dalších podmínek a především mít dostatečně vysoké jištění hypotečního úvěru nemovitostní zástavou.

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o hypoteční úvěr nemusí vůči bance vystupovat vždy jen jedna osoba – žadatel. Zpravidla jich bývá více a to například:

- žadatel (budoucí dlužník),
- spolužadatelé (budoucí spoludlužníci),
- ručitel (případně ručitelé).

Žadatelem je ten, kdo iniciuje žádost o úvěr, respektive kdo je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti. Spolužadatelé jsou většinou osoby spřízněné s žadatelem příbuzensky, majetkově s ním propojené nebo jiné, většinou na realizaci investice do nemovitosti určitým způsobem zainteresované.

Žadatel a spolužadatel jsou vždy fyzickými osobami a posuzují se jako jedna osoba. Jejich příjmy, ale i odpočtové částky se sčítají a dále se porovnávají jako celek.

Jako ručitel může vystupovat kdokoli, kdo se k ručení za úvěr zaváže. Může to být fyzická osoba (např. vzdálený příbuzný, známý apod.) i právnická osoba (zde jsou jako ručitelé vítány zejména jiné banky). U ručitelů se požaduje, aby jejich platební schopnost byla minimálně na takové úrovni, jako platební schopnost žadatele a případných spolužadatelů dohromady. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

3.7 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání z hypotečního úvěru je možné, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené v úvěrové smlouvě. Jednou z nejdůležitějších podmínek je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně formou proplácení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod. Výjimečně, pokud je účelem hypotečního úvěru výstavba svépomocí, lze s bankou dohodnout, že část peněz bude uvolňována formou proplácení účtů za nákupy, které klient zaplatil v hotovosti.

Placení převodem přímo na účet dodavatele či prodávajícího usnadňuje kontrolu banky nad tím, na jaké účely klient skutečně uvolněné peníze použije.

Čerpání úvěru může probíhat v různých variantách. Záleží zejména na účelu investice. Rozlišujeme:

- jednorázové čerpání hypotečního úvěru,
- postupné čerpání hypotečního úvěru.

K jednorázovému čerpání se přistupuje např. při koupi nemovitosti, splacení dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti nebo při získání vlastnického podílu k nemovitosti.

Postupné čerpání se používá např. při financování výstavby nové nemovitosti nebo opravě, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti již existující. Využívá-li jej klient na stavbu nemovitosti, kterou zároveň použil jako zástavu, hypoteční banka mu při každém čerpání poskytne vždy maximálně 70 % hodnoty rozestavěné nemovitosti. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

3.8 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je vyčerpán celý úvěr.

V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu fixace /platnosti/ úrokové sazby), může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splacení.

Banky umožňují splácení třemi způsoby:

- konstantní splácení,
- degresivní splácení,
- progresivní splácení.

Při konstantním (anuitním) splácení se celková splátka úvěru nemění, ale mění se v ní podíl úmoru a úroku. A to tak, že úmor (tj. splátka jistiny) neustále roste a úrok trvale klesá. Jejich součet se však nemění. Tento způsob splácení hypotečních úvěrů je nabízen především ve spojení s hypotečními úvěry nepodnikatelského charakteru. Anuitní splátka má tu výhodu, že představuje trvalou a stabilní položku rodinného rozpočtu. Lze ji dobře plánovat a zajišťovat.

Pro degresivní splácení je typické, že úmor se po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátku úmoru, neustále klesá. Splátky se v čase tedy snižují, což znamená, že můžeme na začátku rychleji uhradit jistinu a snížit si celkovou výši dluhu. Výhodou této metody je, že celkově zaplatíme bance méně. Nevýhodou je, že tento způsob vyžaduje vyšší částku na počátku úhrady dluhu.

Pro progresivní splácení je typické, že úmor trvale roste, a to rychleji než klesá úroková míra, takže celková splátka se neustále zvyšuje. Tento způsob splácení se příliš nevyužívá. Jde o nejdražší způsob splácení, jelikož zaplatíme nejvíce na celkových úrocích.

Splácení jisty a platby úroků nejsou jedinými poplatky, které musí klient během celého splácení platit. Musí hradit i další částky, jako např. poplatky za správu úvěru, zaslání výpisů nebo vedení účtu. (Pavelka, Bardová, Opltová, 2003)

3.9 Státní podpora hypotečního úvěru a daňové úlevy

Bytová otázka je pro stát velice důležitá. Existují studie, které uvádějí, že koruna vydaná na bydlení se mnohonásobně vrátí, protože přináší další peníze ze soukromých zdrojů. Např. ve stavebním spoření klienti spoří a stát přispívá 15% z uspořené částky v daném kalendářním roce. Většina peněz, která plyne do stavebnictví ze stavebního spoření, je ze soukromých zdrojů. Podobně v případě hypoték činí státní podpora pouze malou část splátky úvěru. (Syrový, 2003)

3. 9. 1 Podpora k hypotečním úvěrům

3. 9. 1. 1 Státní finanční podpora

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby je upravena nařízením vlády č. 244/1995 Sb. v platném znění.

Smyslem této podpory je podpora nové bytové výstavby, proto se vztahuje pouze na účely hypotečního úvěru, které jsou spojeny se vznikem nové bytové jednotky (např. výstavba rodinného domu nebo koupě nového bytu do 2 let po kolaudaci).

Výše podpory závisí na výši úrokových sazeb. Myšlenka podpory je taková, že podpora je nejvyšší v dobách, kdy jsou vysoké úrokové sazby, a klesá v obdobích, kdy jsou úrokové sazby nižší. Pro následující rok se stanoví státní podpora dle průměrné úrokové sazby v roce předchozím. Vyhlášená výše podpory je platná po celý další rok. (Syrový, 2003)

Tabulka 1: Výše státní finanční podpory v závislosti na úrokové sazbě

Průměrná úroková sazba	Výše státní podpory	Reálný úrok
nad 10 %	4 procentní body	nad 6 %
9 až 10 %	3 procentní body	6 až 7 %
8 až 9 %	2 procentní body	6 až 7 %
7 až 8 %	1 procentní bod	6 až 7 %
pod 7 %	neposkytuje se	pod 7 %

Zdroj: Syrový, 2003

3. 9. 2 Příspěvky pro mladé do 36 let

Další podporou, kterou stát poskytuje, je příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám mladších 36 let. Tento příspěvek je upraven nařízením vlády č. 249/2002 Sb.

Mladí lidé často řeší svoji bytovou situaci velice obtížně. Většinou hledají starší rodinné domy nebo byty, protože ty jsou cenově dostupnější než byty nové. Právě pro ně je určen tento příspěvek, který má podpořit mladé lidi, kteří financují svoje první bydlení.

Žadatel o příspěvek musí splnit následující podmínky:

- v roce podání žádosti nedovrší 36 let,
- není vlastníkem ani spoluvlastníkem rodinného domu nebo bytu,
- uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví bytu prvním vlastníkem,
- nemovitost je na území České republiky.

Výše příspěvku se stanoví v závislosti na výši úrokové sazby hypotečních úvěrů v minulém roce. Princip určení výše příspěvku je podobný jako u státní finanční podpory na nové bydlení, jen se při výpočtu používají jiné hranice úrokových sazeb. (Syrový, 2003)

Tabulka 2: Výše příspěvku pro mladé v závislosti na úrokové sazbě

Průměrná úroková sazba	Výše státní podpory	Reálný úrok
nad 8 %	4 procentní body	nad 4 %
7 až 8 %	3 procentní body	4 až 5 %
6 až 7 %	2 procentní body	4 až 5 %
5 až 6 %	1 procentní bod	4 až 5 %
pod 5 %	neposkytuje se	pod 5 %

Zdroj: Syrový, 2003

3. 9. 3 Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka

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

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

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

4. CÍL A METODIKA

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů u tří komerčních bank. Pro srovnání byly vybrány Komerční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s. a Československá obchodní banka, a. s. Poté na základě zjištěných skutečností navrhnout klientovi vhodnou bankovní instituci.

Bakalářská práce byla vypracována na základě následujícího postupu.

1. fáze – Studium literatury a vyhledávání zdrojů

- studium odborné literatury
- vyhledávání potřebných zdrojů a informací

2. fáze – Získávání a shromažďování informací

- získání základních informací o vybraných společnostech (Komerční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s., Československá obchodní banka, a. s.)
- získání informací o poskytovaných hypotečních úvěrech u jednotlivých společností

3. fáze – Analýza, komparace, modelová srovnání

- porovnání kritérií, která ovlivňují klienta při výběru banky
- zpracování modelových situací a porovnání orientačních propočetů jednotlivých společností pomocí tabulek a grafů v programu Microsoft Word

4. fáze – Vyhodnocení

- vyhodnocení modelových situací a doporučení vhodné společnosti klientovi

5. POPIS VYBRANÝCH BANK

5. 1. Raiffeisenbank, a. s.

5. 1. 1. Základní údaje

Raiffeisenbank a.s. poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008. Raiffeisenbank, a. s. obsluhuje klienty v síti více než 120 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.

Majoritním akcionářem je s 51 procenty rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG, která vznikla v říjnu 2010 spojením Raiffeisen International a části Raiffeisenbank, a. s. Dalšími akcionáři banky jsou Raiffeisenlandesbank Niederösterreich – Wien AG s 24 procenty a RB Prag-Beteiligungs GmbH, která drží 25 procent. Raiffeisenbank, a. s. zajišťuje služby firemním a investičním klientům v Rakousku a dále obsluhuje klienty v řadě zemí střední a východní Evropy. Majoritním vlastníkem Raiffeisen Bank International je Raiffeisenbank, a. s. se 78,5 procenty, zbývající část se volně obchoduje.

Skupina Raiffeisen získává pravidelně od prestižních časopisů Euromoney, Global Finance in The Banker ceny pro "Nejlepší banku ve střední a východní Evropě", síťové banky navíc získávají ocenění pro nejlepší banky v daných zemích regionu. Raiffeisenbank a.s. od samého počátku aktivně nabízí služby s důrazem na zohlednění specifických potřeb klientů v různých regionech. Vedle svých ryze obchodních aktivit se banka angažuje v souladu se 140letou tradicí jména Raiffeisen rovněž v řadě veřejně prospěšných aktivit, zahrnujících např. oblast kultury, vzdělávání či charitativní projekty.

Emblémem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je zvláštní architektonický prvek: dvě zkřížené koňské hlavy (tzv. Giebelkreuz). Giebelkreuz, který již po staletí zdobí štíty mnoha budov v Evropě, je symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střešou před zlem a životním ohrožením. (webové stránky banky)

5. 1. 2. Poskytované hypoteční úvěry

Hypotéka Klasik

Hypotéku Klasik je možné využít na pořízení nemovitosti k bydlení i jako investici do nemovitosti určené k pronájmu. Hypotéku Klasik může klient žádat také v případě potřeby financování družstevního bytu či nemovitosti určené k individuální rekreaci.

Mezi hlavní výhody toho typu hypotéky patří vstupní poplatek zdarma, mimořádné splátky zdarma opakovaně každý rok a výstavba nemovitosti bez dokládání faktur.

Hypoteční úvěr je poskytován až do výše 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti se pohybuje v rozmezí 5 až 30 let.

Hypotéka Klasik Plus

Hypotéka Klasik Plus pomáhá financovat takové záměry, kdy není možné dočasně použít pořizovanou nemovitost k zajištění úvěru.

Klasik Plus je tvořena dvěma na sobě závislými úvěry – nejprve je klientovi poskytnut nezajištěný úvěr až na dobu 24 měsíců, který je po zřízení zástavního práva k nemovitosti následně splacen hypotečním úvěrem. S bankou však klient uzavře jen jednu úvěrovou smlouvu a mimo poplatku za správu úvěru nehradí žádné jiné poplatky.

Offset – hypotéka se zápočtem úspor

Offset hypotéka je pro klienty, kteří potřebují hypoteční úvěr, ale současně chtějí mít uloženou hotovost pro případ nepředvídaných výdajů. Pomocí zápočtu úspor pomáhá snížit úrokové náklady hypotéky a výši měsíční splátky.

Po dočerpání úvěru zřídí banka k offsetové hypotéce offsetový spořicí účet s nulovým úročením, na který klient převede své úspory. Měsíční úroky z hypotéky banka pravidelně účtuje pouze z rozdílu mezi nesplacenou jistinou úvěru a zůstatkem spořicího účtu. Prostředky na spořicím účtu jsou tak zhodnoceny stejnou sazbou

jako hypoteční úvěr. Klient díky tomu výrazně ušetří na úrocích na hypotéku. Prostředky ze spořicího účtu lze kdykoliv vybrat.

Mezi hlavní výhody patří aktivní ovlivnění nákladů úvěru, prostředky na spořicí účtu k dispozici jako pohotová finanční rezerva.

Americká hypotéka univerzál

Hypotéka na koupi a financování čehokoliv – banka se neptá na použití finančních prostředků.

Finanční prostředky může klient použít k financování libovolného záměru. Hypotéku je vhodné použít v případech, kdy nestačí finance poskytované v rámci klasického spotřebitelského úvěru. Americká hypotéka univerzál umožňuje půjčit si vyšší částku, a díky tomu, že je zajištěna nemovitostí, získáte nižší úrokovou sazbu, podobnou těm u klasických hypotečních úvěrů.

Na tento typ hypotéky v objemu do 1 880 000 Kč se u smluv podepsaných po 1. lednu 2011 vztahují ustanovení zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelských úvěrech.

Variabilní hypotéka

Neúčelová hypotéka s kontokorentním rámcem, která umožňuje čerpat a splácet úvěr dle potřeb klienta.

Hypotéka je poskytována do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Hypotéka Profit

Hypotéka specializovaná na komerční nemovitosti určené k následnému pronájmu – hypotéka jako investice.

Na splácení hypotéky může klient použít i budoucí příjmy z nájemného. Tyto příjmy se k běžným příjmům klienta přičítají již v okamžiku, kdy o hypotéku žádá a podstatně zvyšují jeho šance na získání hypotéky.

Equi hypotéka - bez dokládání příjmů

Hypotéka určená žadatelům, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem a chtějí si koupit nemovitost nebo získat volné finanční prostředky. Klient tedy neprokazuje své příjmy daňovým přiznáním, výplatními páskami či potvrzením o příjmu. Plně postačí prohlášení o příjmech.

5. 2. Komerční banka, a. s.

5. 2. 1. Základní údaje

Komerční banka, a. s., je mateřskou společností Skupiny Komerční banka a je součástí mezinárodní skupiny Société Générale. Komerční banka, a. s. patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Komerční banka, a. s. je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím sítě poboček Komerční banky, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. Prostřednictvím pobočky poskytuje Komerční banka své služby rovněž ve Slovenské republice.

Komerční banka, a. s. vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Akcie Komerční banky, a. s. jsou kótovány na Burze cenných papírů Praha i ve RM-Systému již od jejich vzniku. Globální depozitní certifikáty (GDR) zastupující akcie Komerční banky, a. s. se obchodují na Burze cenných papírů v Londýně od roku 1995. V roce 2001 koupila státní 60 % podíl v Komerční bance, a. s. Société Générale. Po této privatizaci začala Komerční banka, a. s. kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit výrazně rozvíjet aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele. Součástí rozvoje retailových aktivit byl i nákup zbývajících 60 % podílu v Modré pyramidě v roce 2006, kterým Komerční banka, a. s. získala plnou kontrolu

nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice. Dne 31. 12. 2010 nabyla účinnosti přeshraniční fúze sloučením mezi Komerční bankou, a. s. a Komerční bankou Bratislava s tím, že nástupnickou společností se stala Komerční banka, a. s., která pokračuje v aktivitách na Slovensku prostřednictvím pobočky.

5. 2. 2. Poskytované hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr

Úvěr, jehož účelem je investice do nemovitosti. Tyto účely lze vzájemně kombinovat, např. koupě a rekonstrukce, koupě a dostavba apod. Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti. Hypoteční úvěr je určen občanům České republiky, cizincům s trvalým pobytem v ČR, cizozemcům a občanům členských zemí EU s průkazem k povolení pobytu.

Flexibilní hypotéka

Hypotéka nabízí možnost rozhodovat o výši splátek. Mezi hlavní výhody patří možnost snížení splátky až o 50 % nebo opakované využití mimořádné splátky až 20 % z úvěru, odložení počátku splácení až o 12 měsíců, možnost přerušování splácení až na dobu 3 měsíců.

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr s možností použití i na investice, u kterých není účel stanoven. Neúčelovou část úvěru lze použít na cokoli (například nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky), financování musí vždy souviset s danou nemovitostí.

Hypotéka Dopředu Dozadu

Určena pro klienty, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve, než mají vybranou konkrétní nemovitost (hypotéka Dopředu) nebo těm, kteří chtějí získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení (hypotéka Dozadu).

Překlenovací hypoteční úvěr

Překlenovací hypoteční úvěr je účelový úvěr k investici do nemovitosti. Jeho splácení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a. s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny.

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je krátkodobý úvěr sloužící k investování do nemovitosti. Úvěr je vždy poskytován v kombinaci s hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem.

Úvěr na nemovitost

Úvěr na nemovitost je bezhotovostní úvěr ve výši od 100 000 Kč. Účelem je libovolná investice do nemovitosti (např. rekonstrukce nemovitosti, koupě nemovitosti, koupě družstevního podílu). Maximální doba splatnosti je 10 let. Výhodou jsou výhodnější úroky než u ostatních spotřebitelských úvěrů a delší doba splatnosti než u spotřebitelských úvěrů.

5. 3. Československá obchodní banka, a. s.

5. 3. 1. Základní údaje

Československá obchodní banka, a. s. působí jako univerzální banka v České republice. Československá obchodní banka, a. s. byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V červnu 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V červnu 2000 Československá obchodní banka, a. s. převzala Investiční a poštovní banku (IPB). Po odkoupení minoritních podílů v červnu 2007 se stala KBC Bank jediným akcionářem Československé obchodní banky, a. s. Do konce roku 2007 působila

Československá obchodní banka na českém i slovenském trhu, slovenská pobočka byla oddělena k 1. lednu 2008.

V českém bankovníctví společnost působí pod dvěma základními obchodními značkami – Československá obchodní banka, a. s. a Poštovní spořitelna. Poskytují své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům a korporátním a institucionálním klientům. Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček Československé obchodní banky, a. s., Finančních center Poštovní spořitelny a obchodních míst České pošty. Československá obchodní banka, a. s. nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé skupiny Československé obchodní banky, a. s. Služby pod značkou Československá obchodní banka, a. s. i Poštovní spořitelna jsou dále poskytovány prostřednictvím distribučních kanálů v rámci skupiny Československé obchodní banky, a. s. a různých distribučních kanálů přímého bankovníctví.

5. 3. 2. Poskytované hypoteční úvěry

Bezstarostná hypotéka

Bezstarostná hypotéka je založena na snadném vyřízení bez zbytečného papírování. Banka klientovi zajistí odhad ceny nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí a pojištění dle požadavků klienta. Nabízí stejnou výši splátek po celou dobu trvání projektu. Při rekonstrukci a výstavbě nemusí klient dokládat faktury.

Hypotéka s garantovanou výší splátky

Hypotéka zajišťuje stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky. Klient bude mít jistotu, že se jeho splátka po celou dobu splácení úvěru nezvýší. Lépe tak může plánovat budoucí výdaje.

Hypotéka bez dokládání příjmů

Pro získání hypotéky nemusí klient dokládat své příjmy. Je to výhodné především pro podnikatele, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky standardních podmínek.

Předhypoteční úvěr

Úvěr klient využije na nákup nemovitosti, kterou zpočátku nelze financovat Bezstarostnou hypotékou, protože není možné ji dát do zástavy (může se jednat např. o privatizaci bytového fondu, koupi družstevního bytu nebo koupi domů či bytů v rámci developerských projektů).

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Získané prostředky je možné použít na cokoliv, například na bydlení, investice do nemovitostí v zahraničí, nákup auta nebo refinancování dříve poskytnutých úvěrů.

6. POROVNÁNÍ KRITÉRIÍ PRO ZVOLENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH BANK

Pro porovnání nám poslouží následující kritéria. Kritéria byla vybrána tak, aby zobrazovala, jak se jednotlivé společnosti liší a klientovi usnadnila přehled rozdílů u jednotlivých společností.

1. Rychlost schválení hypotečního úvěru
2. Poplatky za schválení (zpracování) hypotečního úvěru
3. Poplatky za čerpání peněz z hypotečního úvěru
4. Dokládání účelovosti hypotečního úvěru – dokládání faktur
5. Předčasné splacení hypotečního úvěru
6. Postup banky při nesplácení hypotečního úvěru

1. Rychlost schválení hypotečního úvěru

Komerční banka, a. s.

Rychlost schvalování hypotečního úvěru u Komerční banky, je velmi individuální. Záleží především, jak rychle klient splní všechny specifické podmínky stanovené ve smlouvě o poskytnutí úvěru.

Komerční banka umožňuje čerpání hypotéky i na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva. Za tuto službu zaplatí klient poplatek v souladu se Sazebníkem Komerční banky. Pokud klient využije této možnosti, může hypoteční úvěr čerpat již ve velmi krátké době po podpisu smlouvy o úvěru (např. druhý den).

Standardní čas schválení je od dodání veškerých podkladů a splnění všech podmínek klientem 14 dní.

Raiffeisenbank, a. s.

Po předložení všech potřebných dokumentů banka posuzuje žádost klienta, tj. závazné rozhodnutí o tom, zda bude úvěr poskytnut v požadované výši a za sjednaných podmínek. Tato doba trvá standardně 5 pracovních dní.

Československá obchodní banka, a. s.

Standardní doba schválení hypotečního úvěru po kompletním obdržení podkladů je dva až tři dny.

2. Poplatky za schválení (zpracování) hypotečního úvěru

Komerční banka, a. s.

Poplatek za vyřízení úvěru je u hypotečního úvěru flexibilní hypotéky, překlenovacího hypotečního úvěru, hypotéky Dopředu Dozadu 2 900 Kč. U předhypotečního úvěru 2 000 Kč.

Raiffeisenbank, a. s.

Přijetí a posouzení žádosti, včetně zpracování úvěrové dokumentace je poskytováno bez poplatku.

Československá obchodní banka, a. s.

Zpracování hypotečního úvěru je zpoplatněno ve výši 0,4 % z výše poskytnutého úvěru (min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč). Za zpracování předhypotečního úvěru klient zaplatí 2 000 Kč.

3. Poplatky za čerpání hypotečního úvěru

Komerční banka, a. s.

Poplatek za čerpání hypotečního úvěru si banka neúčtuje.

Raiffeisenbank, a. s.

Čerpání hypotečního úvěru je zpoplatněno za třetí a každé další čerpání ve výši 500 Kč.

Československá obchodní banka, a. s.

První tři čerpání jsou poskytována zdarma. Za každé další čerpání zaplatí klient 800 Kč.

4. Dokládání účelovosti hypotečního úvěru - dokládání faktur

Komerční banka, a. s.

Banka požaduje dokládání dokladů prokazujících účel čerpání. U rekonstrukce a výstavby může klient čerpat tzv. „zálohově“ (bez dokládání konkrétních dokladů prokazujících účel čerpání) na běžný účet klienta.

Raiffeisenbank, a. s.

Banka nepožaduje dokládání účelovosti předkládáním faktur. Banka požaduje pouze Protokol o stavu stavby a po skončení prací doložení dokončení nemovitosti.

Československá obchodní banka, a. s.

Čerpání úvěru probíhá bez potřeby doložení faktur. Čerpání probíhá na základě předložení stavebního povolení či souhlasu stavebního úřadu.

5. Předčasné splacení hypotečního úvěru

Komerční banka, a. s.

Banka umožňuje předčasnou splátku bez sankce při skončení platnosti úrokové sazby. Sankce mimo tuto dobu upravuje úvěrová smlouva klienta.

Raiffeisenbank, a. s.

Při otočce úrokové sazby je možné úvěr splatit mimořádně bez sankčních poplatků. Mimo termín konce platnosti úrokové sazby je mimořádná splátka zpoplatněna ve výši 10 % z objemu mimořádně splacené částky.

Československá obchodní banka, a. s.

Mimořádná splátka hypotečního úvěru nesjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru je zpoplatněna ve výši 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby (max. 25 % z výše mimořádné splátky).

Mimořádná splátka úvěru uskutečněná v termínu změny úrokové sazby není zpoplatněna.

Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru je zpoplatněna 1 % ze sjednané mimořádné splátky jistiny.

6. Postup banky při nesplácení hypotečního úvěru

Komerční banka, a. s.

V zástavní smlouvě má klient rozhodčí doložku, tzn., že se případný spor s klientem v případě nesplácení neřeší soudně, nýbrž přes určeného rozhodce.

Raiffeisenbank, a. s.

Nesplácí-li klient řádně, je kontaktován oddělením pohledávek a upozorněn na nutnost doplatit dlužné částky. Současně jsou účtovány klientovi sankční úroky z prodlení. Při dlouhodobějším nesplácení nahlásí banka klienta do registru dlužníků. V případě přetrvávajících problému klienta s nesplácením, banka navrhuje, aby klient prodal zastavenou nemovitost a uhradil dluh, který mu vznikl vůči bance. Pokud klient s bankou nekomunikuje, je banka nucena přistoupit k prodeji pohledávky.

Československá obchodní banka, a. s.

V případě nesplácení banka kontaktuje klienta a snaží se ve spolupráci s klientem nalézt schůdné řešení.

Pokud klient s bankou nekomunikuje, dlouhodobě nesplácí či komunikuje, ale není schopen splácet, je splácení řešeno prodejem zastavené nemovitosti bankou a uspokojením pohledávky.

6. 1. Zhodnocení vybraných kritérií

Prvním porovnávaným kritériem byla rychlost schvalování hypotečního úvěru. Nejkratší dobu pro schválení potřebuje Československá obchodní banka, a. s., která je schopna schválit úvěr do 2 až 3 dnů. Následuje Raiffeisenbank, a. s., u které

je standardní doba schválení úvěru 5 dní. Nejdelší proces schvalování vykazuje Komerční banka, a. s., a to 14 dní.

Poplatky za schválení hypotečního úvěru činí u Komerční banky, a. s., 2 900 Kč nebo 2 000 Kč dle typu hypotečního úvěru. Československá obchodní banka, a. s., zpoplatňuje schválení úvěru ve výši 0,4 % z výše poskytnutého úvěru. Nejlépe vychází Raiffeisenbank, a. s., která tento proces nezpoplatňuje.

Dalším porovnávaným kritériem byly poplatky za čerpání peněz z hypotečního úvěru. Nejlépe zde vychází Komerční banka, a. s., která žádné čerpání nezpoplatňuje. Raiffeisenbank, a. s., zpoplatňuje třetí a každé další čerpání ve výši 500 Kč. Československá obchodní banka, a. s. zpoplatňuje čerpání až od čtvrtého ve výši 800 Kč.

Dokládání účelovosti hypotečního úvěru fakturami nepožaduje Raiffeisenbank, a. s. ani Československá obchodní banka, a. s. Komerční banka, a. s. vyžaduje dokládání účelovosti, ale v případě výstavby a rekonstrukce to není nutné.

Sankce za předčasné splacení hypotečního úvěru v Komerční bance, a. s. a Raiffeisenbank, a. s. i Československé obchodní bance, a. s., při skončení platnosti úrokové sazby nejsou. Sankce v Komerční bance, a. s. mimo tuto dobu upravuje úvěrová smlouva klienta. Raiffeisenbank, a. s. zpoplatňuje mimořádnou splátku mimo termín konce platnosti úrokové míry ve výši 10 % z objemu mimořádně splacené částky. Československá obchodní banka, a. s. rozlišuje, zda byla mimořádná splátka sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru. Nesjednaná splátka je zpoplatněna ve výši 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby. Splátka sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru je zpoplatněna ve výši 1 % ze sjednané mimořádné splátky jistiny.

Posledním porovnávaným kritériem byl postup banky při nesplacení hypotečního úvěru. Banky se v tomto kritériu snaží nejprve zkontaktovat klienta a najít schůdné řešení. V případě, že klient nekomunikuje, nebo není schopen vůbec splácet, navrhuje banky prodej zastavené nemovitosti klientem či bankou samotnou a tím splacení dluhu bance.

Kritérium	Banka		
	Komerční banka, a. s.	Raiffeisenbank, a. s.	Československá obchodní banka, a. s.
1. Rychlost schválení úvěru	14 dní	5 dní	2 - 3 dny
2. Poplatky za schválení úvěru	2 900 Kč (2 000 Kč)	0 Kč	0,4 % z výše poskytnutého úvěru
3. Poplatky za čerpání úvěru	0 Kč	od 3. čerpání 500 Kč	od 4. čerpání 800 Kč
4. Dokládání účelovosti fakturami	výžaduje (mimo výstavbu a rekonstrukci)	nepožaduje	nepožaduje
5a. Sankce za předčasné splacení v době konce fixace úrokové sazby	0 Kč	0 Kč	0 Kč
5b. Sankce za předčasné splacení mimo dobu konce fixace úrokové sazby	dle úvěrové smlouvy klienta	10 % z objemu mimořádné splátky	splátka sjednaná ve smlouvě: 1 % z výše splátky splátka nesjednaná ve smlouvě: 5 % z výše splátky
6. Postup banky při nesplacení úvěru	spot v případě nesplacení řeší prostřednictvím určeného rozhodce	kontaktování klienta oddělením pohledávek, sankční úroky z prodlení, prodej nemovitosti bankou	kontaktování klienta a snaha o nalezení schůdného řešení, prodej zastavené nemovitosti bankou

Tabulka 3: Porovnání vybraných kritérií

Zdroj: vlastní šetření

7. MODELOVÉ PŘÍKLADY

7. 1. Příklad č. 1 – Koupě nemovitosti

O hypoteční úvěr žádají manželé (muž ve věku 34 let a žena ve věku 29).

Mají dvě děti ve věku 2 a 5 let.

O hypoteční úvěr žádají za účelem koupě bytu v Českých Budějovicích.

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva je 2 100 000 Kč.

Manželé mají vlastní prostředky ve výši 630 000 Kč.

Žádají tedy o úvěr ve výši 1 470 000 Kč.

Muž má čistý měsíční příjem ve výši 25 132 Kč a žena, která je na mateřské dovolené má příjem 8 300 Kč.

7. 1. 1. Simulace u Komerční banky, a. s.

Pro zvolenou dobu splácení 30 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 4: Simulace u Komerční banky, a. s.

Úroková sazba	3,94 %
Měsíční splátka	6 968 Kč
RPSN	-
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky splácení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	-	-	10 830 Kč	8 862 Kč	6 968 Kč

7. 1. 2. Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Pro zvolenou dobu spláčení 30 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 5: Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Úroková sazba	4,59 %
Měsíční splátka	7 527 Kč
RPSN	4,87 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky spláčení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	27 465 Kč	15 299 Kč	11 313 Kč	9 372 Kč	7 527 Kč

7. 1. 3. Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Pro zvolenou dobu spláčení 30 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 6: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Úroková sazba	3,39 %
Měsíční splátka	6 511 Kč
RPSN	-
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	5 880 Kč

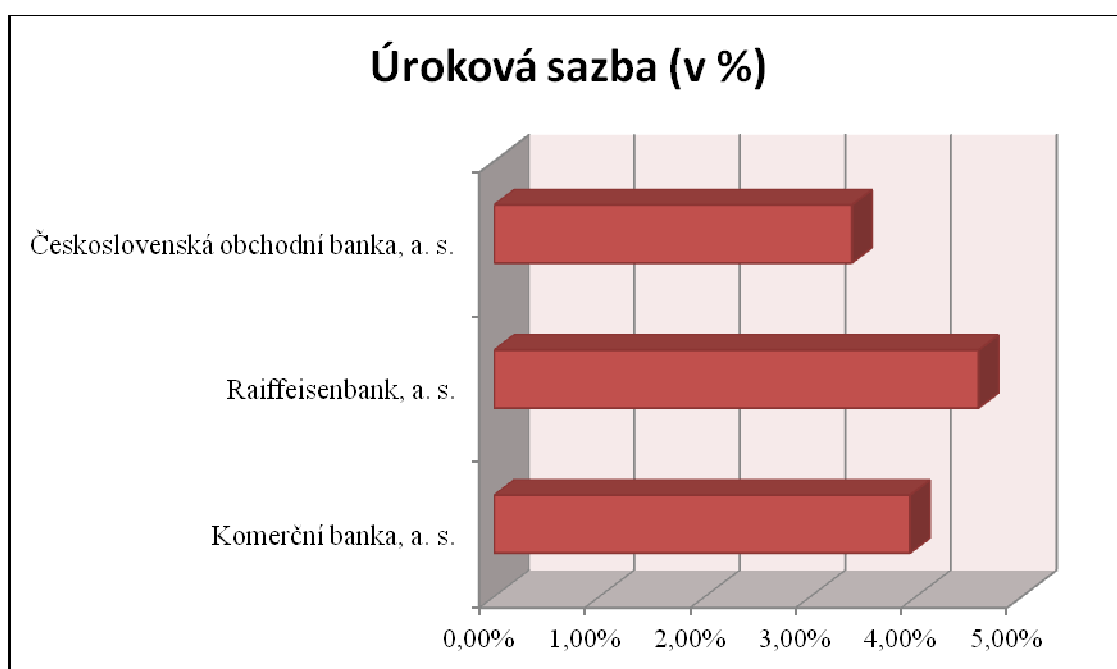
Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky splácení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	26 670 Kč	14 461 Kč	10 430 Kč	8 443 Kč	6 511 Kč

7. 1. 4. Zhodnocení

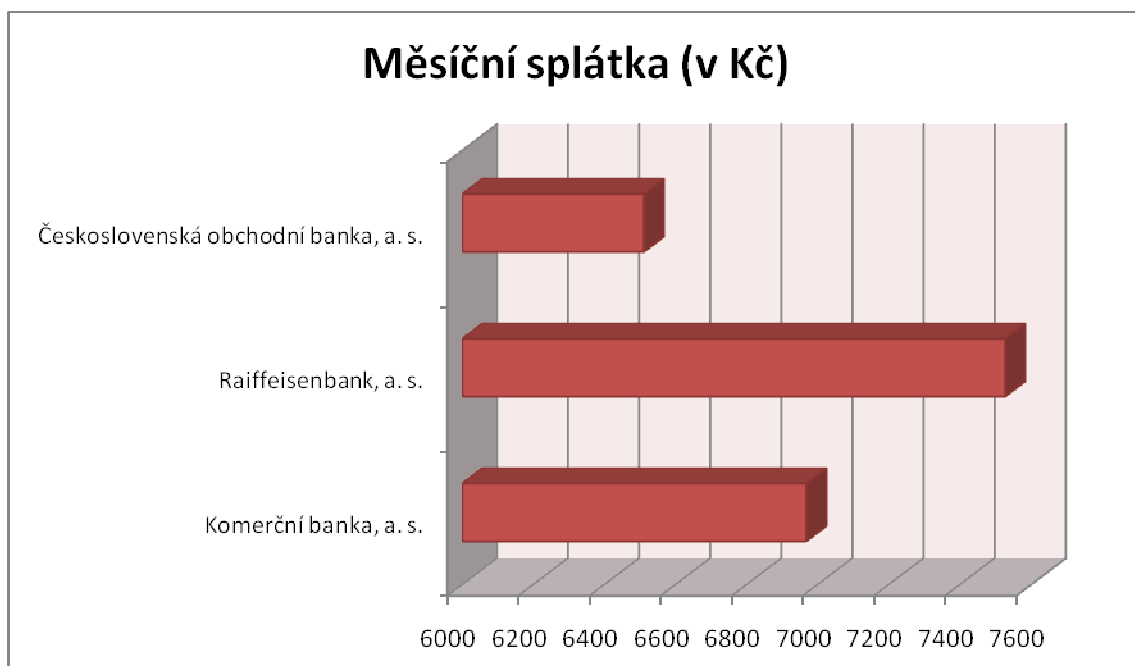
Následující graf zobrazuje, jak se pohybují úrokové sazby jednotlivých společností pro daný modelový příklad.



Graf 1: Porovnání úrokových sazeb v modelovém příkladě č. 1

Zdroj: vlastní šetření

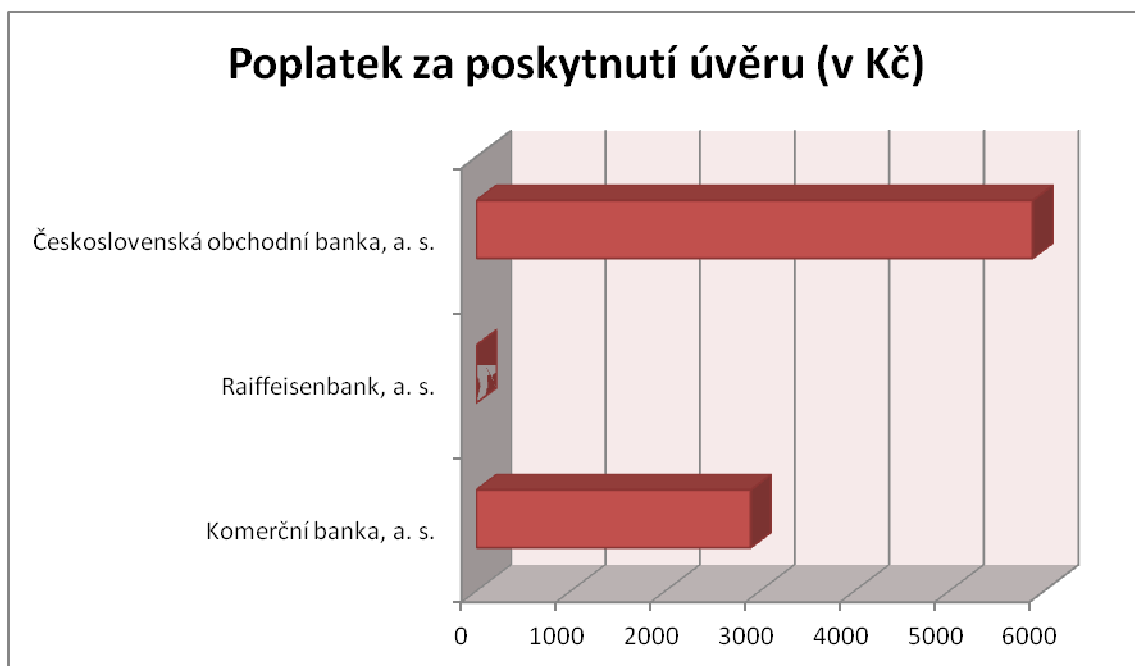
Z dalšího grafu je patrné, jak se liší měsíční splátky hypotečního úvěru u jednotlivých společností.



Graf 2: Porovnání měsíčních splátek v modelovém příkladě č. 1

Zdroj: vlastní šetření

Na dalším grafu, který zobrazuje poplatky za poskytnutí hypotečního úvěru, je zřejmé že poplatky se u jednotlivých společností zásadně liší.



Graf 3: Porovnání poplatků za poskytnutí úvěru v modelovém příkladě č. 1

Zdroj: vlastní šetření

Z pohledu klienta vychází nejlépe Československá obchodní banka, a. s., která nabízí výslednou úrokovou sazbu 3,39 % s měsíční splátkou 6 511 Kč. Přibližně srovnatelnou úrokovou sazbu a výši splátky nabízí Komerční banka, a. s. Záleží na klientovi, zda bude vybírat jen podle úrokové míry a výše měsíční splátky nebo zda zohlední i další kritéria. Například Československá obchodní banka, a. s. má oproti Komerční bance, a. s. téměř dvojnásobný poplatek za poskytnutí téhož úvěru. Nejvyšší úrokovou sazbu nabízí klientovi Raiffeisenbank, a. s. a to 4,59 % s měsíční splátkou 7 527 Kč. Ale oproti Československé obchodní bance, a. s. a Komerční bance, a. s. nabízí schválení a poskytnutí hypotečního úvěru bez poplatku.

7. 2. Příklad č. 2 – Rekonstrukce nemovitosti

O hypoteční úvěr žádá mladý pár (muž ve věku 26 let a žena ve věku 24).

Nejsou manželé a nemají děti.

O hypoteční úvěr žádají za účelem rekonstrukce bytu v Českých Budějovicích.

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva je 1 400 000 Kč.

Žádají o úvěr ve výši 400 000 Kč.

Muž má čistý měsíční příjem ve výši 23 431 Kč a žena 19 636 Kč.

7. 2. 1. Simulace u Komerční banky, a. s.

Pro zvolenou dobu splácení 25 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 7: Simulace u Komerční banky, a. s.

Úroková sazba	3,99 %
Měsíční splátka	2 110 Kč
RPSN	-
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky splácení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	-	-	2 957 Kč	2 422 Kč	1 908 Kč

7. 2. 2. Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Pro zvolenou dobu spláčení 25 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 8: Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Úroková sazba	5,19 %
Měsíční splátka	2 383 Kč
RPSN	5,98 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky spláčení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	7 583 Kč	4 280 Kč	3 203 Kč	2 682 Kč	2 194 Kč

7. 2. 3. Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Pro zvolenou dobu spláčení 25 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 9: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Úroková sazba	3,59 %
Měsíční splátka	2 022 Kč
RPSN	-
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 000 Kč

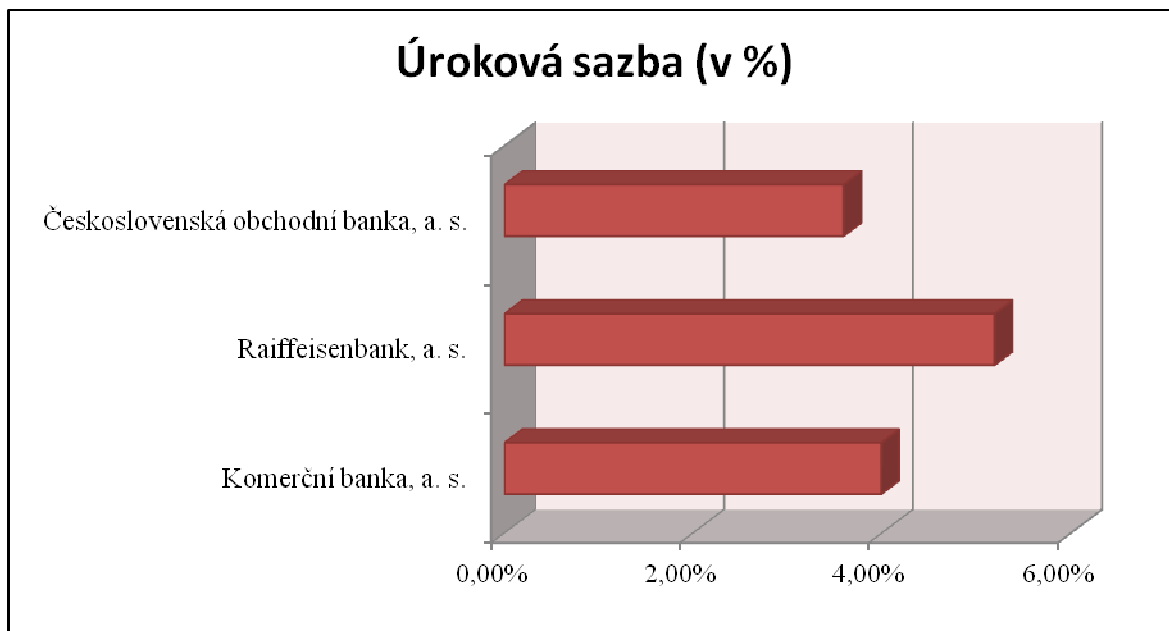
Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky spláčení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	7 293 Kč	3 972 Kč	2 877 Kč	2 339 Kč	1 816 Kč

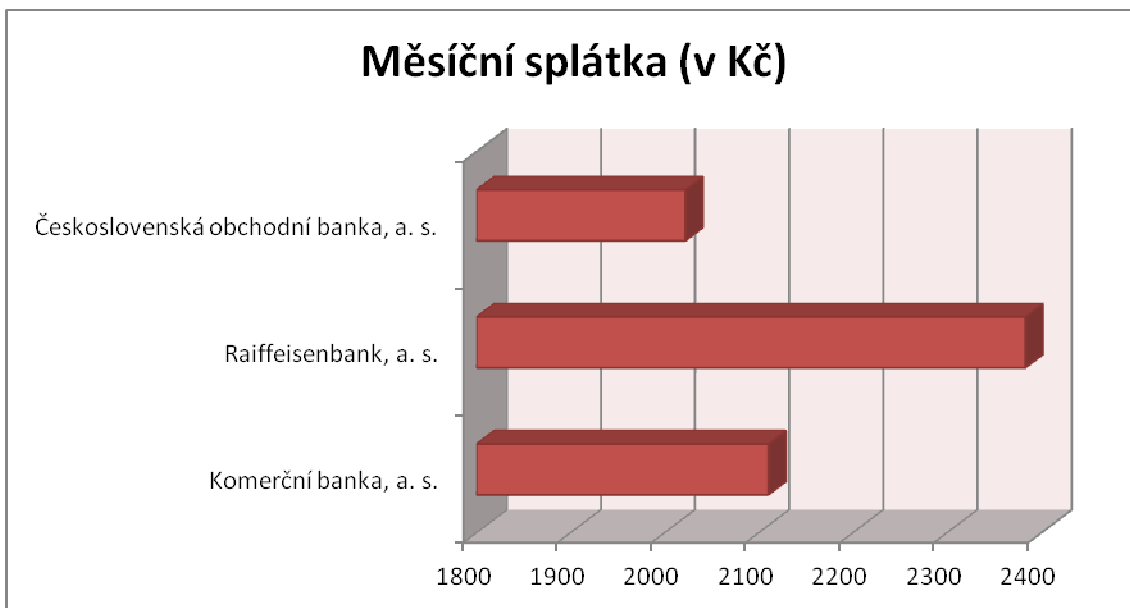
7. 2. 4. Zhodnocení

Následující graf zobrazuje, jak se pohybují úrokové sazby jednotlivých společností pro daný modelový příklad.



Graf 4: Porovnání úrokových sazeb v modelovém příkladě č. 2
Zdroj: vlastní šetření

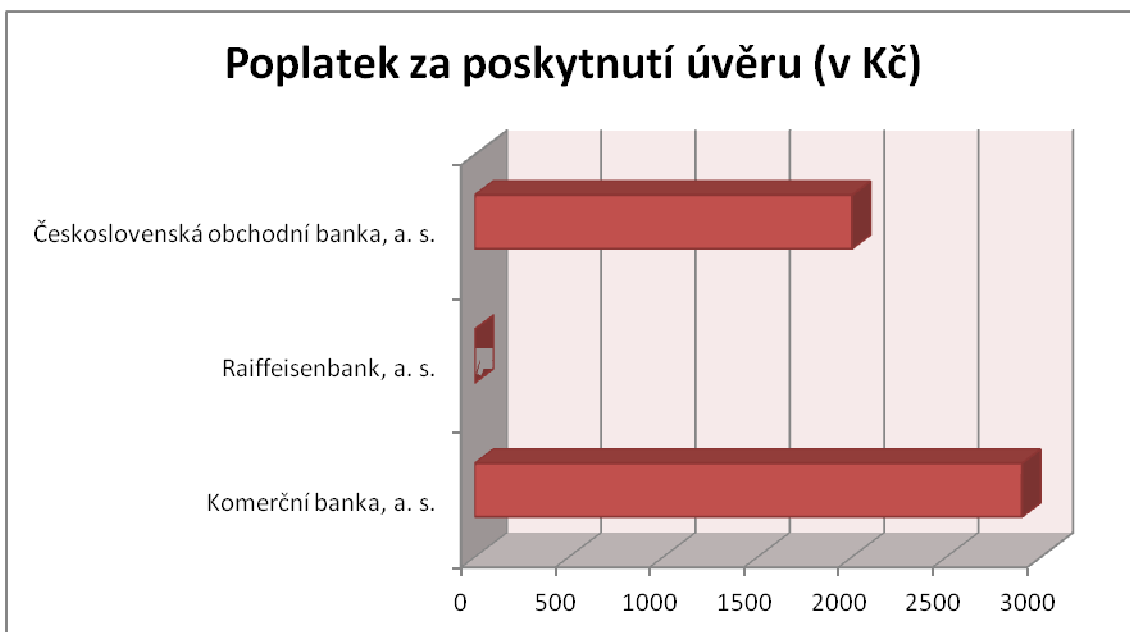
Z dalšího grafu je patrné, jak se liší měsíční splátky hypotečního úvěru u jednotlivých společností.



Graf 5: Porovnání měsíčních splátek v modelovém příkladě č. 2

Zdroj: vlastní šetření

Na dalším grafu, který zobrazuje poplatky za poskytnutí hypotečního úvěru, je zřejmé že poplatky se u jednotlivých společností zásadně liší.



Graf 6: Porovnání poplatků za poskytnutí úvěru v modelovém příkladě č. 2

Zdroj: vlastní zpracování

V dalším modelovém příkladu nabízí nejnižší úrokovou sazbu opět Československá obchodní banka, a. s. a to ve výši 3,59 % s měsíční splátkou 2 022 Kč. O něco vyšší úrokovou sazbu 3,99 % nabízí Komerční banka, a. s., měsíční splátka činí 2 110 Kč. V tomto případě Československá obchodní banka, a. s. nabízí i nižší poplatek za poskytnutí úvěru oproti Komerční bance, a. s. Nejvyšší úrokovou sazbu opět nabízí Raiffeisenbank, a. s. ve výši 5,19 %. Na rozdíl od Československé obchodní banky, a. s. a Komerční banky, a. s. nezaplatňuje poskytnutí hypotečního úvěru.

7. 3. Příklad č. 3 – Výstavba nemovitosti

O hypoteční úvěr žádají manželé (muž ve věku 36 let a žena ve věku 31).

Mají jedno dítě věku 5 let.

O hypoteční úvěr žádají za účelem výstavby rodinného domu v Českých Budějovicích.

Hodnota nemovitosti (pozemku) určené ke zřízení zástavního práva je 2 880 000 Kč.

Žádají o úvěr ve výši 1 100 000 Kč.

Muž má čistý měsíční příjem ve výši 26 546 Kč a žena 16 387 Kč.

7. 3. 1. Simulace u Komerční banky, a. s.

Pro zvolenou dobu splácení 25 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 10: Simulace u Komerční banky, a. s.

Úroková sazba	3,99 %
Měsíční splátka	5 801 Kč
RPSN	-
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky splácení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	-	-	8 132 Kč	6 660 Kč	5 246 Kč

7. 3. 2. Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Pro zvolenou dobu spláčení 25 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 11: Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Úroková sazba	4,19 %
Měsíční splátka	5 922 Kč
RPSN	4,52 %
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky spláčení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	20 353 Kč	11 237 Kč	8 242 Kč	6 776 Kč	5 373 Kč

7. 3. 3. Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Pro zvolenou dobu spláčení 25 let a fixaci úrokové míry 3 roky uvádí následující tabulka:

Tabulka 12: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Úroková sazba	3,39 %
Měsíční splátka	5 442 Kč
RPSN	-
Měsíční poplatek za správu úvěru	150 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	4 400 Kč

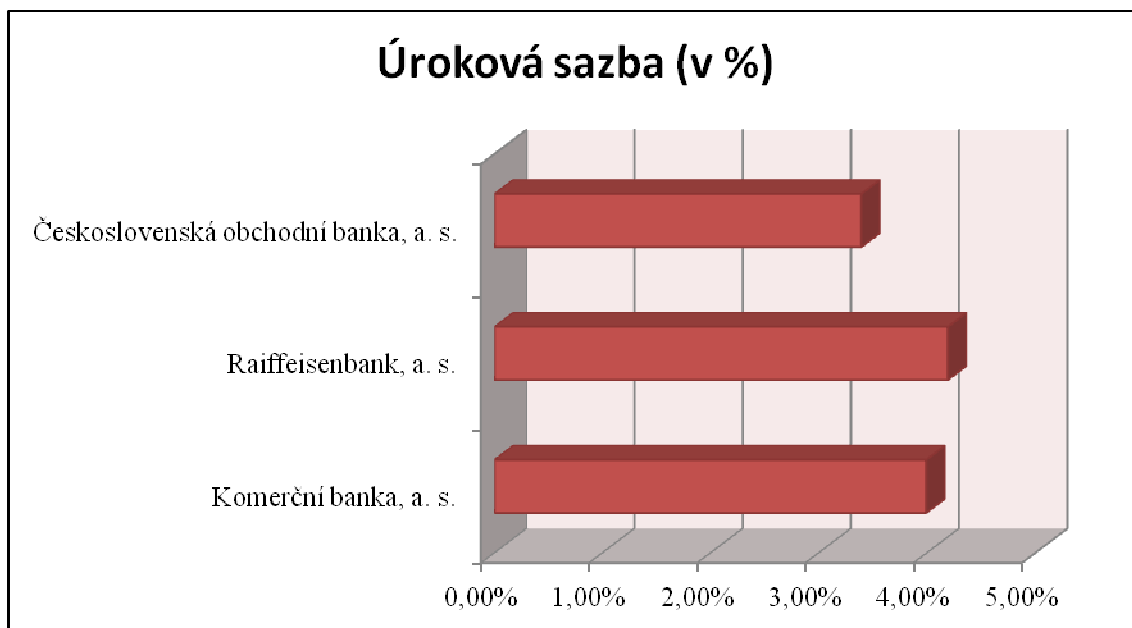
Zdroj: vlastní šetření

Další varianty délky spláčení (v letech):

	5	10	15	20	30
Měsíční splátka	19 957 Kč	10 821 Kč	7 805 Kč	6 318 Kč	4 872 Kč

7. 3. 4. Zhodnocení

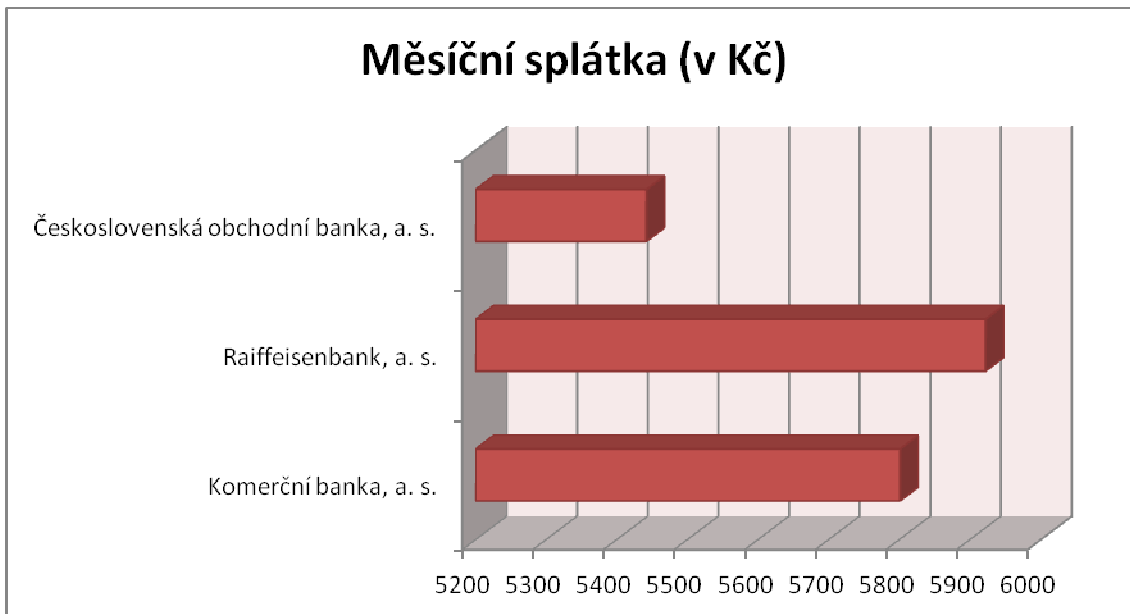
Následující graf zobrazuje, jak se pohybují úrokové sazby jednotlivých společností pro daný modelový příklad.



Graf 7: Porovnání úrokových sazeb v modelovém příkladě č. 3

Zdroj: vlastní šetření

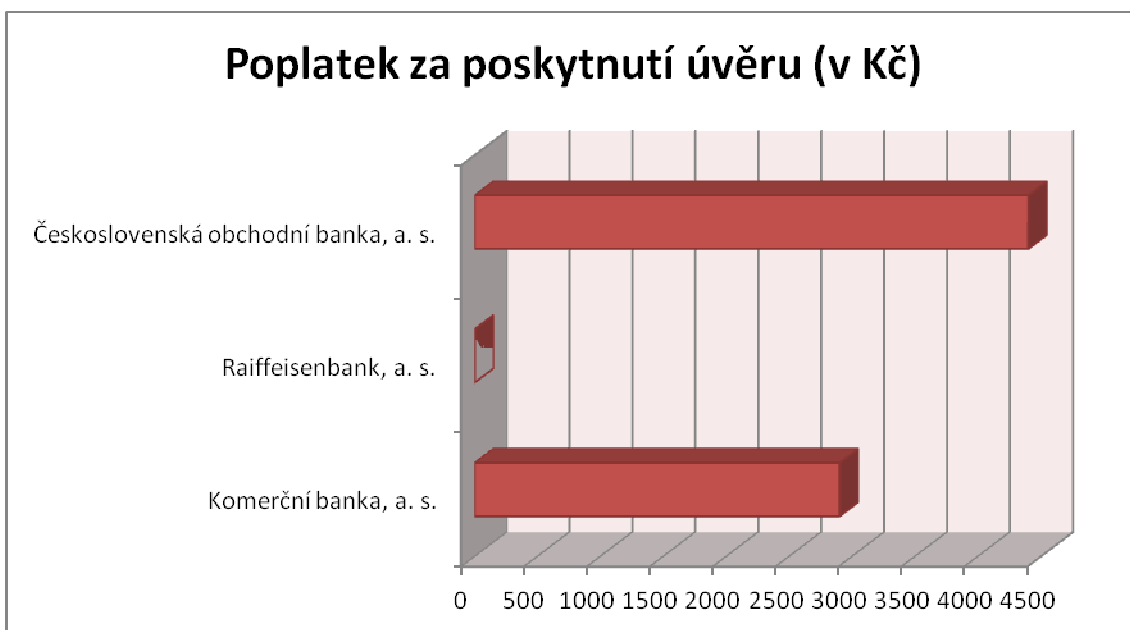
Z dalšího grafu je patrné, jak se liší měsíční splátky hypotečního úvěru u jednotlivých společností.



Graf 8: Porovnání měsíčních splátek v modelovém příkladě č. 3

Zdroj: vlastní šetření

Na dalším grafu, který zobrazuje poplatky za poskytnutí hypotečního úvěru, je zřejmé že poplatky se u jednotlivých společností zásadně liší.



Graf 9: Porovnání poplatků za poskytnutí úvěru v modelovém příkladě č. 3

Zdroj: vlastní šetření

Třetí modelový příklad na poskytnutí hypotečního úvěru, tentokrát za účelem výstavby nemovitosti opět ukazuje, že nejnižší úrokovou sazbu ve výši 3,39 % nabízí Československá obchodní banka, a. s. s měsíční splátkou 5 442 Kč. Naopak si banka účtuje nejvyšší poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 4 400 Kč. Komerční banka, a. s. nabízí o něco vyšší úrokovou sazbu 3,99 % s měsíční splátkou ve výši 5 801 Kč. I Komerční banka, a. s. zpoplatňuje poskytnutí úvěru ve výši 2 900 Kč. O málo vyšší úrokovou sazbu nabízí Raiffeisenbank, a. s. 4,19 % s měsíční splátkou 5 922 Kč. Raiffeisenbank, a. s. na rozdíl od Komerční banky, a. s. a Československé obchodní banky, a. s. nezpoplatňuje poskytnutí hypotečního úvěru klientovi.

8. ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo srovnání podmínek při poskytování hypotečního úvěru u tří komerčních bank.

Teoretická část této bakalářské práce byla věnována obecně charakteristice úvěrů. Krátce byly charakterizovány některé úvěry. Vybrala jsem kontokorentní úvěr, spotřební úvěr a eskontní úvěr. Následně jsem si již věnovala charakteristice a vysvětlení pojmů z oblasti hypotečních úvěrů.

Praktická část je věnována nejprve popisu vybraných společností a krátké charakteristice poskytovaných hypotečních úvěrů. K dalšímu porovnání byly vybrány Raiffeisenbank, a. s., Komerční banka, a. s. a Československá obchodní banka, a. s. Dále jsem si zvolila šest kritérií týkající se hypotečních úvěrů a porovnávala jsem je u jednotlivých společností. Prvním kritériem byla rychlost schválení hypotečního úvěru. **Zjistila jsem že, nejkratší dobu pro schválení hypotečního úvěru potřebuje Československá obchodní banka, a. s., která je schopna schválit úvěr do 2 až 3 dnů.** V Raiffeisenbank, a. s. je standardní doba schválení úvěru 5 dní. Nejdelší proces schvalování vykazuje Komerční banka, a. s., a to 14 dní.

Druhým srovnávaným kritériem byly poplatky za schválení hypotečního úvěru. Komerční banka, a. s. rozlišuje tento poplatek pro jednotlivé úvěry. Poplatek činí 2 900 Kč či 2 000 Kč dle typu úvěru. Československá obchodní banka, a. s. zpoplatňuje schvalování úvěru ve výši 0,4 % z výše poskytnutého úvěru. **Analýza ukázala, že nejlépe vyšla Raiffeisenbank, a. s., která tento proces nezpoplatňuje.**

Třetím porovnávaným kritériem byly poplatky za čerpání peněz z hypotečního úvěru. **Jako nejlepší se ukázala Komerční banka, a. s., která žádné čerpání nezpoplatňuje.** Raiffeisenbank, a. s. zpoplatňuje čerpání od třetího ve výši 500 Kč za jedno čerpání. Československá obchodní banka, a. s. zpoplatňuje čerpání až od čtvrtého ve výši 800 Kč za jedno čerpání.

Čtvrtým porovnávaným kritériem bylo dokládání účelovosti hypotečního úvěru. **Nejvýhodnější způsob dokládání čerpání nabízí Raiffeisenbank, a. s. a Československá obchodní banka, a. s., které dokládání nepožadují.** Komerční banka, a. s. dokládání požaduje, ale v případě výstavby a rekonstrukce to není nutné.

Pátým srovnávaným kritériem byly sankce za předčasné splacení hypotečního úvěru. **V Komerční bance, a. s., Raiffeisenbank, a. s. a Československé obchodní bance, a. s. při skončení platnosti úrokové sazby sankční poplatky při mimořádném splacení nejsou.** Sankce v Komerční bance, a. s. mimo tuto dobu upravuje úvěrová smlouva klienta. Raiffeisenbank, a. s. zpoplatňuje mimořádnou splátku mimo termín konce platnosti úrokové míry ve výši 10 % z objemu mimořádně splacené částky. Československá obchodní banka, a. s. rozlišuje, zda byla mimořádná splátka sjednána ve smlouvě o poskytnutí úvěru. Nesjednanou splátku banka zpoplatňuje ve výši 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby. Splátka sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru je zpoplatněna ve výši 1 % ze sjednané mimořádné splátky jistiny.

Posledním šestým porovnávaným kritériem byl postup banky při nesplacení hypotečního úvěru. Banky se v tomto kritériu snaží nejprve zkontaktovat klienta a najít schůdné řešení. V případě, že klient nekomunikuje nebo není schopen vůbec splácet, navrhuje banky prodej zastavené nemovitosti klientem či bankou samotnou a tím splacení dluhu bance.

Praktická část dále obsahuje modelové příklady, které názorně ukazují, jak se pro konkrétní příklad liší nabídky bank. Nejprve byla provedena simulace u každé banky a poté pomocí grafů bylo provedeno porovnání mezi jednotlivými bankami.

V prvním modelovém příkladě o hypoteční úvěr žádají manželé, kteří chtějí hypoteční úvěr použít na koupi nemovitosti. Zástavní hodnota nemovitosti je 2 100 000 Kč. Manželé mají vlastní prostředky ve výši 630 000 Kč, žádají tedy o úvěr ve výši 1 470 000 Kč. Muž má čistý měsíční příjem ve výši 25 132 Kč a jeho manželka, která je na mateřské dovolené, má čistý měsíční příjem ve výši 8 300 Kč. Pro výše uvedené údaje a zvolenou dobu splatnosti 30 let s fixací úrokové sazby 3 roky, **nejlépe**

pro klienta vyšel hypoteční úvěr od Československé obchodní banky, a. s. s úrokovou sazbou ve výši 3,39 % a měsíční splátkou 6 511 Kč. Přibližně srovnatelnou výši úrokovou sazbu a výši měsíční splátky nabízí Komerční banka, a. s. Nejvyšší úrokovou sazbu nabízí klientovi Raiffeisenbank, a. s. a to 4,59 % s měsíční splátkou 7 527 Kč.

V druhém modelovém příkladě o hypoteční úvěr žádá mladý pár za účelem rekonstrukce nemovitosti. Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva je 1 400 000 Kč. Mladý pár žádá o hypoteční úvěr ve výši 400 000 Kč. Muž má čistý měsíční příjem ve výši 23 431 Kč a žena 19 636 Kč. Pro výše uvedené údaje a zvolenou dobu splácení 25 let, s dobou fixace úrokové sazby 3 roky **opět nejlépe pro klienta vyšel úvěr od Československé obchodní banky, a. s. s úrokovou sazbou 3,59 % a měsíční splátkou 2 022 Kč.** Druhou nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka, a. s. a to ve výši 3,99 % a měsíční splátkou ve výši 2 110 Kč. Nejvyšší úrokovou sazbu ve výši 5,19 % s měsíční splátkou ve výši 2 383 Kč.

Třetí modelový příklad znázorňuje simulaci hypotečního úvěru za účelem výstavby nemovitosti. O hypoteční úvěr žádají manželé. Hodnota nemovitosti (pozemku) ke zřízení zástavního práva je 2 880 000 Kč. Manželé žádají o hypoteční úvěr ve výši 1 100 000 Kč. Čistý měsíční příjem muže je 26 546 Kč a jeho žena má čistý měsíční příjem ve výši 16 387 Kč. Pro výše uvedené údaje a dobu splatnosti 25 let s fixací úrokové sazby 3 roky **nejnižší úrokovou sazbu 3,39 % a měsíční splátku ve výši 5 442 Kč nabízí Československá obchodní banka, a. s.** O něco vyšší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka, a. s. a to ve výši 3,99 % s měsíční splátkou 5 801 Kč. Nejvyšší úrokovou sazbu opět nabízí Raiffeisenbank, a. s. ve výši 4,19 % s měsíční splátkou 5 922 Kč.

Jak jsem zjistila, jsou v současnosti úrokové sazby bank na historicky nejnižší úrovni, a proto v případě, že jsme nuceni řešit bytovou situaci, je vhodná doba zareagovat.

9. SUMMARY

The aim this bachelor thesis was to compare the conditions of provision of mortgage loans from three commercial banks in the Czech Republic. The following banking institutions were selected for comparisons: Komerční banka, a. s., Raiffeisenbank, a. s. and Československá obchodní banka, a. s.

Firstly, the comparison was performed on the selected criteria, which have shown us how individual bank offers differ. Among the selected criteria were for example charges for drawing a loan, or for a mortgage approval, the speed of loan processing or how much a client pays for an extraordinary loan instalment. Further comparisons were performed on three model examples. The selected banks set up an indicative mortgage loan offer for the selected data. Based on these offers a comparison was compiled using charts and graphs and the most convenient bank was chosen from the client's point of view.

The findings have shown that the best offer provided Československá obchodní banka, a. s. from the perspective of a client, which in all cases offers the lowest interest rate under the terms and conditions comparable to the other banks.

10. PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.

PAVELKA, František , Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.

PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. vydání. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2008. ISBN 978-80-7265-140-5.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 3. rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2003. ISBN 80-247-0662-8.

ŠENKÝŘOVÁ, Dr. Bohuslava. A KOL. *Bankovníctví II*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1998. ISBN 80-7169-663-3.

WATERHOUSE, Price. *Základy bankovníctví*. Přel. Vlastislav Navrátil, Joseph Vedlich. 1. vydání. Praha: Management Press, 1996. ISBN 80-85943-02-6.

ČECHLOVSKÁ, Šárka. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Aplikované právo*. 2005.

Česká republika. Zákon č. 190/2004 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In Sbíрка zákonů České republiky. 2004, částka 63. ISSN 1211-1244.

Československo. Zákon č. 40/1964 ze dne 5. března 1964 občanský zákoník. In Sbíрка zákonů Československé republiky. 1964, částka 19. ISSN 1211-1244.

Česká republika. Zákon č. 110/2006 o životním a existenčním minimu ze dne 31. března 2006. In Sbíрка zákonů České republiky. 2006, částka 37. ISSN 1211-1244.

Finance.cz: Daňové odpočty úroků - slevy na dani. [online]. [cit. 2011-12-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/podpory-bydleni/odpocet-uroku/>

Finanční noviny: Osobní finance-hypotéky-. *Finanční noviny* [online]. [cit. 2011-11-01]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/>

Komerční banka [online]. 2010 [cit. 2012-03-21]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/>

Raiffeisenbank [online]. 2008, 2012 [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/>

Československá obchodní banka [online]. 2012 [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>

11. SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1: Výše státní finanční podpory v závislosti na úrokové sazbě

Tabulka 2: Výše příspěvku pro mladé v závislosti na úrokové sazbě

Tabulka 3: Porovnání vybraných kritérií

Tabulka 4: Simulace u Komerční banky, a. s.

Tabulka 5: Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Tabulka 6: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Tabulka 7: Simulace u Komerční banky, a. s.

Tabulka 8: Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Tabulka 9: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Tabulka 10: Simulace u Komerční banky, a. s.

Tabulka 11: Simulace u Raiffeisenbank, a. s.

Tabulka 12: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Graf 1: Porovnání úrokových sazeb v modelovém příkladě č. 1

Graf 2: Porovnání měsíčních splátek v modelovém příkladě č. 1

Graf 3: Porovnání poplatků za poskytnutí úvěru v modelovém příkladě č. 1

Graf 4: Porovnání úrokových sazeb v modelovém příkladě č. 2

Graf 5: Porovnání měsíčních splátek v modelovém příkladě č. 2

Graf 6: Porovnání poplatků za poskytnutí úvěru v modelovém příkladě č. 2

Graf 7: Porovnání úrokových sazeb v modelovém příkladě č. 3

Graf 8: Porovnání měsíčních splátek v modelovém příkladě č. 3

Graf 9: Porovnání poplatků za poskytnutí úvěru v modelovém příkladě č. 3

12. PŘÍLOHY

Příloha 1: Orientační nabídka Komerční banky, a. s. – modelový příklad č. 1

Příloha 2: Orientační nabídka Raiffeisenbank, a. s. – modelový příklad č. 1

Příloha 3: Orientační nabídka Československé obchodní banky, a. s. – modelový příklad č. 1

Příloha 4: Orientační nabídka Komerční banky, a. s. – modelový příklad č. 2

Příloha 5: Orientační nabídka Raiffeisenbank, a. s. – modelový příklad č. 2

Příloha 6: Orientační nabídka Československé obchodní banky, a. s. – modelový příklad č. 2

Příloha 7: Orientační nabídka Komerční banky, a. s. – modelový příklad č. 3

Příloha 8: Orientační nabídka Raiffeisenbank, a. s. – modelový příklad č. 3

Příloha 9: Orientační nabídka Československé obchodní banky, a. s. – modelový příklad č. 3

Příloha 1



Komerční banka, a.s.
Pobočka 102330
Krajinská 15
České Budějovice
37072

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 05.04.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	2 100 000,00 Kč
Vlastní prostředky	630 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 470 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 729 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,94 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 968,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	4,54 % p.a.	11276	9332	8205	7484	-
3 roky	3,94 % p.a.	10830	8862	7711	6968	-
5 let	3,94 % p.a.	10830	8862	7711	6968	-
10 let	4,84 % p.a.	11503	9572	8457	7749	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitosti. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

ZAPISANA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDEDNÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360

1/3



10230053623623

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY: 1.8.2008 TSS_NABÍDKU.DOC: 05.04.2012 9:14:23

Příloha 2



ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru

HÚ KLASIK

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	2 100 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 470 000,00 Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	70,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech)	30
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	3
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	33 432,00 Kč
Čistý měsíční příjem Hlavního žadatele	25 132,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení:	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Jihočeský kraj	
Kontaktní telefon:	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	jednotka	
E-mail:	Vzdělání:	úplně střední			
Ulice a č.p.:	Počet měsíců praxe v oboru:	60	Financovaná nemovitost		
Město/Obec:			Využití nemovitosti	Bydlení	

	30	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjem žadatelů:	25 000,-	54 931,-	30 597,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka:	7 527,-	27 465,-	15 299,-	11 313,-	9 372,-	7 527,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,59%					
Úroková sazba garantována zdarma do	29.4.2012					

---	---
---	---

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 33432 Kč	3 264 500,-	894 600,-	1 606 100,-	2 172 000,-	2 622 000,-	3 264 500,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 33432 Kč	16 716,-	16 715,-	16 715,-	16 716,-	16 716,-	16 716,-
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku ANO, sleva 1%				
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky? NE, sleva 0,1%				
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 239 752,-	Bude v RB uzavřeno pojištění? ANO, sleva 0,2%				
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	5 623,-	Příjmy kalkulované % z obrátu? NE				
		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS? NE				

*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC: 4,87%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce		Raiffeisenbank a.s.	
Jméno a příjmení:		Příjmení a jméno	
Společnost:		pracovníka RB:	
Provizní číslo:		HC/pobočka:	
Kontakt:		Kontakt:	
Podpis		Podpis, datum	

Zpracováno dne: 30.3.2012 verze 20120326

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Poradce:



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:

4.4.2012 09:20:04

ver.5.1.7 build 2

verze sazeb: 1/2012 - 1.2.3.2012

HUF

Výše hypotéky				1 470 000 Kč
Maximální výše hypotéky				3 256 000 Kč
Minimální hodnota zajištění				2 100 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění				70 %
Délka hypotéky / Počet splátek				30 let / 360
Typ fixace úroku				3 let
Úrok				3,64 % p.a.
Slevy z úroku	možná sleva		výsledná sleva	Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu! Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!
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.	
Sleva celkem			0,25 % p.a.	
Výsledný úrok				3,39 % p.a.
Měsíční splátka				6 511 Kč
Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 4.4.2012 po dobu 30 dnů do 4.5.2012 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.				
Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok			
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok			
Celkem po slevě	0 Kč/rok			0 Kč/měs.
Pojištění úvěru				0 Kč/měs.
(Varianty pro porovnání:)				
Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání				
Poplatek za zpracování úvěru				5 880 Kč
Or.výše měsíčních poplatků				150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních				0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení				6 661 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem				23 544 Kč/měs.

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	4,04 % p.a.	27 099 Kč	14 911 Kč	10 903 Kč	8 939 Kč	7 052 Kč
3 roky	3,39 % p.a.	26 670 Kč	14 461 Kč	10 430 Kč	8 443 Kč	6 511 Kč
5 let	3,59 % p.a.	26 801 Kč	14 598 Kč	10 574 Kč	8 594 Kč	6 675 Kč
10 let	4,39 % p.a.	27 332 Kč	15 157 Kč	11 163 Kč	9 213 Kč	7 353 Kč
15 let	4,49 % p.a.	27 399 Kč	15 228 Kč	11 238 Kč	9 292 Kč	7 440 Kč
20 let	4,49 % p.a.	27 399 Kč	15 228 Kč	11 238 Kč	9 292 Kč	7 440 Kč
25 let	4,49 % p.a.	27 399 Kč	15 228 Kč	11 238 Kč	9 292 Kč	7 440 Kč
30 let	4,49 % p.a.	27 399 Kč	15 228 Kč	11 238 Kč	9 292 Kč	7 440 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

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s.; Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Příloha 4



Komerční banka, a.s.
Pobočka 102330
Krajinská 15
České Budějovice
37072

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **05.04.2012**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 400 000,00 Kč
Vlastní prostředky	1 000 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	400 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	471 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,99 % p.a.
Výše měsíční splátky	2 110,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	4,59 % p.a.	3079	2551	2244	2049	-
3 roky	3,99 % p.a.	2957	2422	2110	1908	-
5 let	3,99 % p.a.	2957	2422	2110	1908	-
10 let	4,89 % p.a.	3141	2616	2313	2121	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

***) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

1/3

ZPRÁVA O OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VE VEŘEJNÉM LISTU PRÁVNÍHO ÚSTAVU Č. 146/2012 S. 4530A/1362



10230053637212

10230053637212

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru

HÚ KLASIK

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 400 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	400 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	28,57% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Rekonstrukce
Požadovaná doba splácení (v letech)	25

Fixace úrokové sazby na období (v letech)	3
Kalkulováno pro počet žadatelů	2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů	43 067,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení:	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Jihočeský kraj	
Kontaktní telefon:	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	jednotka	
E-mail:	Vzdělání:	úplně střední			
Ulice a č.p.:	Počet měsíců praxe v oboru:	60			Financovaná nemovitost
Město/Obec: České Budejovice			Využití nemovitosti	Bydlení	

	Další varianty délky splácení (v letech):					
	25	5	10	15	20	30
Minimální příjem žadatelů:	25 000,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka:	2 383,-	7 583,-	4 280,-	3 203,-	2 682,-	2 194,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,19%	V úvěr. smlouvě bude závazek Klienta vést u Raiffeisenbank a.s. svůj platební styk. V případě nesplnění závazku bude úrok. sazba bankou zvýšena. Nabídka slevy 1,3% platí pro propočty zpracované od 1.4. do 31.5.2012 s podpisem úvěrové smlouvy do 30.6.2012. Banka si vyhrazuje právo tuto slevu kdykoli upravit, popř. zrušit.				
Úroková sazba garantovaná zdarma do	2.5.2012					

---	---	
---	---	

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 43067 Kč	3 614 700,-	1 135 800,-	2 012 500,-	2 689 200,-	3 211 500,-	3 925 900,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 43067 Kč	21 533,-	21 533,-	21 533,-	21 533,-	21 533,-	21 533,-
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku				
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?				
Celkem uhrazeno úroků v Kč*:	314 856,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?				
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	1 730,-	Příjmy kalkulované % z obrátů?				
		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?				

*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby

(při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC: 5,98%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení: _____	Příjmení a jméno pracovníka RB: _____
Společnost: _____	HC/pobočka: _____
Provizní číslo: _____	Kontakt: _____
Kontakt: _____	
Podpis	Podpis, datum

Zpracováno dne:

3.4.2012

verze:

20120402

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Poradce:



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:

4.4.2012 09:24:57

ver. 5.1.7 build 2

verze sazeb: 1/2012 - 1.2.3.2012

HUF

Výše hypotéky	400 000 Kč
Maximální výše hypotéky	4 952 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	571 429 Kč
Podíl úvěru na zajištění	70 %
Délka hypotéky / Počet splátek	25 let / 300
Typ fixace úroku	3 let
Úrok	3,84 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva	výsledná sleva	Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu! Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!
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.	
Sleva celkem		0,25 % p.a.	
Výsledný úrok		3,59 % p.a.	
Měsíční splátka		2 022 Kč	

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 4.4.2012 po dobu 30 dnů do 4.5.2012 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok
Celkem po slevě	0 Kč/rok
Pojištění úvěru	0 Kč/měs.

(Varianty pro porovnání:)

Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost,
Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání

Poplatek za zpracování úvěru	2 000 Kč
------------------------------	----------

Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	2 172 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem	14 235 Kč/měs.

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	4,24 % p.a.	7 410 Kč	4 096 Kč	3 007 Kč	2 475 Kč	1 966 Kč
3 roky	3,59 % p.a.	7 293 Kč	3 972 Kč	2 877 Kč	2 339 Kč	1 816 Kč
5 let	3,79 % p.a.	7 329 Kč	4 010 Kč	2 917 Kč	2 380 Kč	1 862 Kč
10 let	4,59 % p.a.	7 474 Kč	4 163 Kč	3 079 Kč	2 550 Kč	2 048 Kč
15 let	4,69 % p.a.	7 492 Kč	4 182 Kč	3 099 Kč	2 572 Kč	2 072 Kč
20 let	4,69 % p.a.	7 492 Kč	4 182 Kč	3 099 Kč	2 572 Kč	2 072 Kč
25 let	4,69 % p.a.	7 492 Kč	4 182 Kč	3 099 Kč	2 572 Kč	2 072 Kč
30 let	4,69 % p.a.	7 492 Kč	4 182 Kč	3 099 Kč	2 572 Kč	2 072 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

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s.; Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

Příloha 7



Komerční banka, a.s.
Pobočka 102330
Krajinská 15
České Budějovice
37072

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 05.04.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	výstavba nemovitosti svépomocí
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	2 880 000,00 Kč
Vlastní prostředky	1 780 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 100 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 294 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,99 % p.a.
Výše měsíční splátky	5 801,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	4,59 % p.a.	8466	7013	6171	5633	-
3 roky	3,99 % p.a.	8132	6660	5801	5246	-
5 let	3,99 % p.a.	8132	6660	5801	5246	-
10 let	4,89 % p.a.	8636	7193	6361	5832	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPISANA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VE DENNÍM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ÚČINNÁ OD 11.11.2004



10230053637182

DATA ÚČINNOSTI: 05.04.2012 11:38:56

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru

HÚ KLASIK

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	2 880 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 100 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	38,19% z hodnoty nemovitosti
---	------------------------------

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Výstavba
---	----------

Požadovaná doba splácení (v letech)	25
-------------------------------------	----

Fixace úrokové sazby na období (v letech)	3
---	---

Kalkulováno pro počet žadatelů	2
--------------------------------	---

Čistý měsíční příjem všech žadatelů	42 933,00 Kč
--	--------------

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč
---	----

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení:	Typ příjmu:	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Jihočeský kraj	
Kontaktní telefon:	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	pozemek	
E-mail:	Vzdělání:	úplně střední			
Ulice a č.p.:	Počet měsíců praxe v oboru:	60			
Město/Obec:					

Financovaná nemovitost

Využití nemovitosti	Bydlení
---------------------	---------

	25	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 000,-	40 705,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka:	5 922,-	20 353,-	11 237,-	8 242,-	6 776,-	5 373,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,19%					
Úroková sazba garantovaná zdarma do	2.5.2012					

V úvěr. smlouvě bude závazek Klienta vést u Raiffeisenbank a.s. svůj platební styk. V případě nesplnění závazku bude úrok. sazba bankou zvýšena. Nabídka slevy 1,3% platí pro propočty zpracované od 1.4. do 31.5.2012 s podpisem úvěrové smlouvy do 30.6.2012. Banka si vyhrazuje právo tuto slevu kdykoli upravit, popř. zrušit.

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splňeny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 42933 Kč	3 987 200,-	1 160 200,-	2 101 400,-	2 865 000,-	3 484 600,-	4 394 900,-	
Maximální možná výše anuity při příjmu 42933 Kč	21 466,-	21 466,-	21 466,-	21 466,-	21 466,-	21 466,-	
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku					ANO, sleva 1,3%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?					NE, sleva 0,1%
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	676 667,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?					ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	3 841,-	Příjmy kalkulované % z obrátu?					NE
		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?					ANO, sleva 0,1%
		---					---
		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:					4,52%

*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno pracovníka RB:
Společnost:	HC/pobočka:
Provizní číslo:	Kontakt:
Kontakt:	
Podpis	Podpis, datum

Zpracováno dne: 3.4.2012	verze	20120402
--------------------------	-------	----------

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA



Klient:

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:

4.4.2012 09:28:00

ver 5.1.7 build 2

verze sazeb: 1/2012 - 1.2.3.2012

HUF

Výše hypotéky				1 100 000 Kč
Maximální výše hypotéky				4 841 000 Kč
Minimální hodnota zajištění				1 571 429 Kč
Podíl úvěru na zajištění				70 %
Délka hypotéky / Počet splátek				25 let / 300
Typ fixace úroku				3 let
Úrok				3,64 % p.a.
Slevy z úroku	možná sleva		výsledná sleva	Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu! Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!
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.	
Sleva celkem			0,25 % p.a.	
Výsledný úrok			3,39 % p.a.	
Měsíční splátka			5 442 Kč	
Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 4.4.2012 po dobu 30 dnů do 4.5.2012 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.				
Pojištění nemovitosti			0 Kč/rok	
Pojištění domácnosti			0 Kč/rok	
Celkem po slevě			0 Kč/rok	0 Kč/měs.
Pojištění úvěru				0 Kč/měs.
(Varianty pro porovnání:) Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání				
Poplatek za zpracování úvěru				4 400 Kč
Or.výše měsíčních poplatků				150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních				0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení				5 592 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem				19 797 Kč/měs.

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	4,04 % p.a.	20 278 Kč	11 158 Kč	8 159 Kč	6 689 Kč	5 277 Kč
3 roky	3,39 % p.a.	19 957 Kč	10 821 Kč	7 805 Kč	6 318 Kč	4 872 Kč
5 let	3,59 % p.a.	20 055 Kč	10 924 Kč	7 913 Kč	6 431 Kč	4 995 Kč
10 let	4,39 % p.a.	20 452 Kč	11 342 Kč	8 353 Kč	6 894 Kč	5 502 Kč
15 let	4,49 % p.a.	20 502 Kč	11 395 Kč	8 409 Kč	6 953 Kč	5 567 Kč
20 let	4,49 % p.a.	20 502 Kč	11 395 Kč	8 409 Kč	6 953 Kč	5 567 Kč
25 let	4,49 % p.a.	20 502 Kč	11 395 Kč	8 409 Kč	6 953 Kč	5 567 Kč
30 let	4,49 % p.a.	20 502 Kč	11 395 Kč	8 409 Kč	6 953 Kč	5 567 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

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

