

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2013

Šárka Zemanová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Bakalářská práce

Srovnání poskytování hypotečních úvěrů stavebními spořitel- nami a hypotečními bankami v České republice

Vedoucí bakalářské práce

Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Autorka

Šárka Zemanová

2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Šárka ZEMANOVÁ**
Osobní číslo: **E10140**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Srovnání poskytování úvěrů na pořízení a rekonstrukci nemovitosti stavebními spořitelny a hypotečními bankami v ČR**
Zadávací 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:

Cílem práce je analyzovat situaci na trhu s úvěry na pořízení nemovitosti.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
 - Základní pojmy - banky a jejich činnost, charakteristika hypotečních úvěrů, podmínky zajištění hypoték, legislativní podmínky hypoték
3. Metodika
 - Shromáždění dat, jejich analýza, vyhodnocení formou tabulek a grafů
4. Praktická část
 - Analýza vybraných hypotečních produktů u vybrané stavební spořitelny a hypoteční banky (podmínky poskytování a vedení, dokládání čerpání, atd.)
 - Srovnání zjištění skutečností a jejich vyhodnocení formou tabulek a grafů atd.
 - Vyhodnocení - nejvýhodnější způsob financování bydlení na modelovém příkladu
5. Závěr
6. Seznam odborné literatury
7. Přílohy

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4

SYROVÝ, P. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada Publishing, 2003. ISBN 80-247-0478-1

PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R., BARDOVÁ, D. Úvěrové obchody. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN 978-80-7265-140-5

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

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


Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Katedra účetnictví a financí


Datum zadání bakalářské práce: **1. března 2012**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2013**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

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


doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci na téma Srovnání poskytování hypotečních úvěrů stavebními spořitelny a hypotečními bankami v České republice jsem vypracovala samostatně pouze za použití pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě 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 25.4.2013

.....
Šárka Zemanová

Poděkování

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Liběně Kantnerové, Ph.D. za cenné rady a připomínky při vedení bakalářské práce a současně děkuji všem zaměstnancům vybraných bankovních institucí za ochotu a poskytnutí potřebných informací.

Obsah

1 ÚVOD.....	4
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE	6
2.1 Pojem banka	6
2.1.1 Funkce bank.....	7
2.1.2 Druhy bank	8
2.2 Charakteristika hypotečního úvěru	9
2.2.1 Typy hypotečních úvěrů	10
2.2.2 Vyřizování hypotečního úvěru	11
2.2.3 Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru	12
2.2.4 Čerpání hypotečního úvěru.....	12
2.2.5 Splatnost a splácení	13
2.2.6 Zástavní právo	14
2.2.7 Hypoteční zástavní listy	14
2.2.8 Státní podpory	15
2.2.9 Úroková sazba	16
2.3 Historie hypotečního bankovníctví	17
2.4 Charakteristika stavebního spoření	18
2.4.1 Princip stavebního spoření	18
2.4.2 Průběh stavebního spoření.....	18
2.4.3 Státní podpora.....	21
3 CÍL A METODIKA	23
4 PRAKTICKÁ ČÁST	24
4.1 Česká spořitelna, a.s.	24
4.1.1 Základní údaje	24
4.1.2 Poskytované hypoteční úvěry	24

4.2 Československá obchodní banka, a. s.	26
4.2.1 Základní údaje	26
4.2.2 Poskytované hypoteční úvěry	27
4.3 GE Money bank, a. s.	28
4.3.1 Základní údaje	28
4.3.2 Poskytované hypoteční úvěry	29
4.4 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.....	30
4.4.1 Základní údaje	30
4.4.2 Poskytované úvěry.....	31
4.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	31
4.5.1 Základní údaje	31
4.5.2 Poskytované úvěry.....	31
4.6 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.....	32
4.6.1 Základní údaje	32
4.6.2 Poskytované úvěry.....	33
5 POROVNÁNÍ KRITÉRIÍ PŘI VOLBĚ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH INSTITUCÍ.....	34
5.1 Zhodnocení vybraných kritérií.....	40
Zdroj: vlastní šetření	40
6 MODELOVÉ PŘÍKLADY	43
6.1 Příklad č. 1 – koupě nemovitosti.....	43
6.1.1 Simulace u České spořitelny, a. s.	43
6.1.2 Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	44
6.1.3 Simulace u GE Money Bank, a. s.....	44
6.1.4 Simulace u Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.	45
6.1.5 Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.	45
6.1.6 Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.....	46

6.1.7 Zhodnocení nabídek hypotečních bank	46
6.1.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých stavebních spořitelen	48
6.2 Příklad č. 2 – rekonstrukce nemovitosti.....	50
6.2.1 Simulace u České spořitelny, a. s.	51
6.2.2 Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	51
6.2.3 Simulace u GE Money Bank, a. s.	52
6.2.4 Simulace u Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.	52
6.2.5 Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.	53
6.2.6 Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.....	53
6.2.7 Zhodnocení nabídek hypotečních bank	54
6.2.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých stavebních spořitelen	55
6.3 Příklad č. 3 – výstavba nemovitosti	58
6.3.1 Simulace u České spořitelny, a. s.	58
6.3.2 Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	58
6.3.3 Simulace u GE Money Bank, a. s.	59
6.3.5 Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.	60
6.3.6 Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.....	60
6.3.7 Zhodnocení nabídek hypotečních bank	61
6.3.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých stavebních spořitelen	62
7 ZÁVĚR	65
8 SUMMARY AND KEYWORDS	68
9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	69
10 SEZNAM TABULEK	71
11 SEZNAM GRAFŮ	72
12 SEZNAM PŘÍLOH.....	73

1 ÚVOD

Téma své bakalářské práce jsem si vybrala kvůli aktuálnosti tohoto problému. Lidé, zejména ti mladí, budou vždy hledat možnosti financování svého vlastního bydlení. Pokud se chtějí osamostatnit, mohou si vybrat mezi dvěma možnostmi, buď zvolit pronájem nebo pořízení vlastní nemovitosti, ať již koupí domu či bytu nebo přímo výstavbou domu podle svých představ. Pořídit vlastní nemovitost lze i z vlastních úspor, většina lidí je ovšem nucena využít hypoteční úvěry nebo stavební spoření, protože úspory nemá, nebo nejsou dostačující. Pronájem vyjde relativně levněji než úvěr, jelikož platíme pouze nájem pronajímateli, ale peníze plynou do cizí nemovitosti, resp. někomu jinému, zatímco v případě úvěru sice vydáváme měsíčně více peněz, jednak na splátku úvěru a jednak na spotřebované energie ve financované nemovitosti, ale vynakládáme je do vlastního majetku. Někteří mohou majetek získat od rodiny, čímž mají vlastní bydlení vyřešené, ale nemusí vypadat podle jejich představ, a tak mohou také využít nabídku hypotečních úvěrů nebo stavebních spoření na trhu a vzít si menší úvěr na rekonstrukci nemovitosti.

Na trhu je mnoho bank, které poskytují nejrůznější úvěry včetně hypotečních. Většina z nich nabízí hned několik druhů hypotečních úvěrů, různě zvýhodněných, s premiemi apod. Čas od času také některá banka vstoupí na trh s limitovanou akční nabídkou a snaží se nalákat potenciální zákazníky. Existují také stavební spořitelny, které svými produkty konkurují hypotečním bankám. Nabízí stavební spoření, ze kterého je pak možné získat úvěr právě pro účely bydlení. Žadatelé o úvěr mají tedy skutečně na výběr z pestré škály produktů.

Ve své práci jsem se věnovala srovnání podmínek poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Pro porovnání jsem si vybrala z řad hypotečních bank Českou spořitelnu, a. s., Československou obchodní banku, a. s. a GE Money Bank, a. s., a z řad stavebních spořitelen Stavební spořitelnu České spořitelny, a. s., Wüstenrot – stavební spořitelnu, a. s. a Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a. s., protože patří k největším a nejvlivnějším na našem trhu.

Literární rešerše této práce se zaměřuje nejprve na vysvětlení bankovních pojmů, charakteristiku hypotečního úvěru, jeho rozdělení a popis souvisejících operací s jeho vyřízením a průběhem, dále krátce na historii hypotečního bankovníctví. Poté se zamě-

řuje na charakteristiku stavebního spoření, jeho právní úpravu a průběh. Informace byly čerpány z odborných publikací a z příslušných webových stránek.

Praktická část obsahuje nejprve seznámení s vybranými institucemi a jejich nabízenými produkty, poté výběr nejdůležitějších kritérií, která ovlivňují rozhodování klienta při výběru banky a dále srovnání jednotlivých nabídek podle zvolených kritérií simulovaných na třech modelových příkladech za pomoci tabulek a grafů. Tato část je věnována porovnání poskytování hypotečních úvěrů právě mezi hypotečními bankami a stavebními spořitelny a klade si za cíl podle zvolených kritérií vybrat nejvýhodnější nabídku.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Pojem banka

Běžná a jednoduchá definice bank vychází z toho, že banky jsou finanční instituce, které přijímají depozita a poskytují úvěry. Tato definice je sice jednoduchá, ale velice výstižná, postihující klíčové aktivity bank. [5]

Banka je podnik, který provozuje peněžní operace na vlastní účet. Na rozdíl od jiných ekonomických subjektů (peněžních i nepeněžních) nakupuje peníze ve formě vkladů a ty pak investuje formou půjček. Na jedné straně vstupuje do dlužnických vztahů – pracuje se svěřenými penězi, na druhé straně vystupuje jako věřitel – shromážděné peněžní prostředky investuje. Proto jsou banky označovány jako finanční zprostředkovatel, jehož hlavní činností je zprostředkování pohybu dočasně volných finančních prostředků mezi jednotlivými ekonomickými subjekty, tj. od subjektů přebytkových (majících úspory, tzn. v daný moment volný kapitál) k subjektům deficitním (majícím v daný moment nedostatek finančních prostředků). Objektivní základ existence banky je tedy v přerozdělování dočasně volných peněžních prostředků, tzn. použití svěřených zdrojů k úvěrování. [1]

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách vymezuje banky jako akciové společnosti se sídlem v České republice, které přijímají vklady od veřejnosti a poskytují úvěry, a které k výkonu činnosti mají bankovní licenci. Banka může v rámci své licence vykonávat i investování do cenných papírů na vlastní účet, finanční pronájem (finanční leasing), platební styk a zúčtování, vydávání a správu platebních prostředků, např. platebních karet a cestovních šeků, poskytování záruk, otvírání akreditivů, obstarávání inkasa, poskytování investičních služeb, finanční makléřství, výkon funkce depozitáře, směnárenskou činnost, poskytování bankovních informací, obchodování na vlastní účet nebo na účet klienta s devizovými hodnotami a se zlatem, pronájem bezpečnostních schránek. [9]

2.1.1 Funkce bank

Do funkcí bank lze zařadit z finančního hlediska tyto:

Finanční zprostředkování

Banky představují nejdůležitější instituce finančního zprostředkování, které zajišťují pohyb kapitálu od přebytkových k deficitním jednotkám. Jako podnikatelské subjekty provádějí tuto činnost na ziskovém principu, a tudíž se snaží umisťovat získané zdroje tam, kde přinášejí (při dané míře rizika) nejvyšší zhodnocení.

Emise bezhotovostních peněz

Jedinou institucí ve státě, které může emitovat hotovostní peníze je centrální banka. Bezhotovostní peníze, tj. peníze v podobě zápisů na bankovních účtech, však mohou emitovat kromě centrální banky i ostatní banky. Z toho vyplývá, že banky neposkytují úvěry pouze z přijatých depozit, nýbrž díky emisi bezhotovostních peněz mohou poskytovat úvěry nad rámec přijatých depozit.

Provádění platebního styku

Banky tím, že vedou účty pro velký počet svých klientů, mohou provádět jejich vzájemné platby bezhotovostním převodem na jejich účtech bez potřeby hotovostních peněz. Efektivní platební styk je jednou ze základních podmínek pro fungování tržní ekonomiky.

Zprostředkování finančního investování

Banky pro své klienty na jedné straně zabezpečují emisi cenných papírů, na straně druhé potom zprostředkovávají pro své klienty – investory i jejich nákupy, popř. jiné investiční obchody, jako např. úschovu a správu aktiv, obchody s finančními deriváty apod. [6]

2.1.2 Druhy bank

Z hlediska orientace komerčních bank na určité druhy obchodů se dělí na:

Specializované banky

Tyto banky se orientují jen na určitý druh operací na finančních trzích. Některé se zaměřují jen na depozitní operace a nazýváme je bankami depozitními (např. spořitelny); jiné především na operace úvěrové a jsou v odborné literatuře nazývány bankami obchodními; banky zaměřené na operace s cennými papíry označujeme jako banky investiční.

Univerzální banky

Realizují spolu s úvěrovými operacemi i operace depozitní včetně operací platebního styku.

Existují však ještě další druhy specializovaných bank charakterizovaných nejen tím, na které operace se soustřeďují, ale i způsobem, jak operace na finančním trhu provádějí. Jsou to družstevní banky, hypoteční banky, intervenční banky a stavební spořitelny. [4]

Nejdůležitější pro tuto práci jsou:

1. Hypoteční banky

Zabývají se poskytováním dlouhodobých úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji se jimi financuje pořízení a oprava nemovitostí, nicméně rozšiřuje se i financování nákupu movitých věcí (automobilů, strojů, apod.) – pak mluvíme o tzv. “americké hypotéce”. Zdrojem pro poskytování hypotečních úvěrů je emise hypotečních zástavních listů zajištěných zástavním právem k nemovitosti. Jedná se tedy o poměrně levný, stabilní a dlouhodobý zdroj financování, což znamená značnou výhodu oproti jiným bankám. V České republice může hypoteční bankovníctví provádět i univerzální banka, má-li k tomu od České národní banky licenci, tzn. v České republice musí být k provádění hypotečního bankovníctví povolení v

bankovní licenci, ale hypoteční banka nemusí nutně fungovat jako samostatná instituce – hypoteční úvěr tak může být nabízen v rámci univerzální banky, financován však musí být stále formou emise hypotečních zástavních listů.

2. Stavební spořitelny

Jedná se o banky specializované také na financování pořízení či opravy nemovitostí. Princip solidarity je zde oproti hypotečním bankám odlišný. Nejprve musí být budoucí žadatel o úvěr účastníkem stavebního spoření, tj. ukládat nebo jednorázově uložit určité procento budoucího úvěru u stavební spořitelny – z těchto vkladů tvoří stavební spořitelny fond, z kterého pak poskytují úvěry. Do tohoto systému nesmí přicházet v podstatě žádné jiné zdroje financování a zároveň takto získané zdroje nesmí být použity na nic jiného než na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Další rozdíl oproti hypotečním bankám (konkrétně v České republice) spočívá v institucionálním pojetí – v České republice je nutná samostatná licence od České národní banky, tzn. stavební spořitelny v České republice mohou působit pouze jako samostatné instituce, nikoliv jako část univerzální banky. [1]

2.2 Charakteristika hypotečního úvěru

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tj. 1.5.2004, definuje že, 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. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Před květnem 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území České republiky, na jejich výstavbu či pořízení a zajistit jeho splácení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Výhodou pro klienty je to, že především účelové hypotéky mají díky zdrojům z vydaných hypotečních zástavních listů lepší parametry (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, procento zastavené nemovitosti) než třeba spotřebitelské úvěry. [9]

Hypoteční úvěry se obvykle dělí na úvěry na bydlení a na úvěry na podnikání. Tím se hypoteční úvěry řadí jak do skupiny úvěrů spotřebního charakteru, tak i do skupiny úvěrů typicky komerčních.

Délka trvání hypotečního úvěru má pro jeho příjemce výhodu, že snižuje měsíční pravidelné splátky a tak zároveň snižuje i finanční zatížení rozpočtu tohoto dlužníka. Platí pravidlo, že čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho pravidelné měsíční splátky. Toto pravidlo má i svou druhou stránku. Z hypotečního úvěru se platí úroky stejně jako ze všech ostatních úvěrů. Čím delší je doba splatnosti, tím více se zaplatí na úrocích. [3]

Pro usnadnění možnosti získání takovýchto dlouhodobých zdrojů na finančních trzích jsou podmínky poskytování hypotečních úvěrů obvykle upravovány zvláštním zákonem, stanovujícím závazná pravidla. V České republice jde např. o pravidlo, že v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy nesmí váznout na nemovitosti dávané do zástavy žádné jiné zástavní právo; nemovitosti sloužící jako jištění hypotečních úvěrů nesmí banka použít jako zástavu ke svým jiným obchodním aktivitám apod. [4]

2.2.1 Typy hypotečních úvěrů

Účelový hypoteční úvěr

Účelové hypoteční úvěry musí klient použít pouze na předem definované účely. Souhrnně je můžeme označit jako zajištění potřeb bydlení. Tyto úvěry lze získat na koupi nemovitosti či stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, splácení úvěrů či půjčky použité na investice do nemovitosti, případně získání vlastnického podílu na nemovitosti, např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví, atd.

Neúčelový hypoteční úvěr – Americká hypotéka

Americká hypotéka nemá pro klienta v užití žádná omezení. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, podmínkou je zastavení nemovitosti.

2.2.2 Vyřizování hypotečního úvěru

V první etapě si klient vybírá banku, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Klient bývá při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i seznam všech dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí by měl být též orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Až budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu, zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty. Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít čerpání úvěru. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, se splácí bance pouze úroky z vyčerpané částky.

Po vyčerpaní úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Začne splácet úroky a umořovat jistinu. Při uzavírání hypotéky se sjednává taktéž tzv. fixace úrokové sazby (úrok se může změnit až po uplynutí fixační doby). Před změnou úrokové sazby je klient bankou informován a má možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí. V případě neúčelové hypotéky, lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru. [12]

2.2.3 Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání žadatele o úvěr, že je schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splatit. Banka bude vždy požadovat doložení výše příjmů žadatelů (daňové přiznání, potvrzení příjmů od zaměstnavatele), případně spoludlužníků či ručitelů, ocenění zastavované nemovitosti a výpis z katastru o zanesení zástavního práva.

Pokud je úvěr použit na investici do nemovitostí, banka dále požaduje doklady o nemovitosti.

V případě koupě nemovitosti požaduje kupní smlouvu (smlouva o budoucí kupní smlouvě) a výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno).

V případě výstavby, rekonstrukce, oprav, apod. požaduje stavební povolení (s nabytím právní moci), projektová dokumentace, rozpočet stavby, případně smlouvy s dodavateli, výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti). [12]

2.2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze použít až po proinvestování - vyčerpání vlastních zdrojů, příp. úvěru ze stavebního spoření či dalších prostředků. Hypoteční úvěr přichází až jako poslední alternativa a čerpaným hypotečním úvěrem by se měla daná investice do nemovitosti již dokončit.

Čerpání hypotečního úvěru je možné po splnění podmínek pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti, v současné době již některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na

základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient k penězům dostane podstatně dříve.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně, při neúčelovém úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem, při účelovém úvěru většinou formou proplacení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod. Banku se vyplatí vybírat i podle přístupu k čerpání a to obzvláště u stavby. Některé administrativu ztěžují, jiné ulehčují.

Čerpání může být buď jednorázové (většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat postupně (např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. [12]

2.2.5 Splatnost a splácení

Doba splatnosti může být ze zákona nejdéle 30 let. Nejkratší dobu splatnosti stanovují banky na 5 let. Nejužívanější je pak splatnost 20 let. Splatnost v konkrétním případě ale nesmí být delší než doba životnosti nemovitosti, kterou má banka v zástavě. Zároveň je omezena věkem odchodu do důchodu nejstaršího žadatele. Je možné se zde setkat s rozmezím od 60 let až po 65 let. V individuálních případech lze splácet i do vyššího věku.

Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru. Probíhá nejčastěji měsíčními anuitními splátkami (stále stejnými, pokud se nezmění úroková sazba). Někdy je možné zvolit i jinou formu splácení, především progresivní, kdy splátky postupně narůstají. V některých případech lze dohodnout i odklad splátek. [8]

Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti. [12]

2.2.6 Zástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky z úvěru a jejího příslušenství tím, že v případě nesplnění závazků ze strany dlužníka je věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.

Charakteristika zástavního práva

Zástavní právo patří k nejrozšířenějším způsobům zajišťování pohledávek. Je použitelné ve vztahu ke všem věcným zajišťovacím prostředkům majícím hodnotu, která je realizovatelná, kterou lze zpeněžit. Patří sem věci nemovité, movité, cenné papíry, pohledávky a nejrůznější práva (např. ochranné známky, autorská práva, obchodní podíl v obchodní společnosti apod.)

Pro zástavní právo jako zajišťovací instrument je typické, že předmět zástavního práva zůstává nadále ve vlastnictví dlužníka, který s ním nakládá podle svého uvážení. To ovšem mj. znamená, že zde existuje určité riziko možného špatného zacházení s předmětem zástavy ze strany dlužníka a tím i jeho případného znehodnocení. Toto nebezpečí lze do určité míry omezit využitím zajišťovacího převodu práva zejména u nemovitostí a předáním věci sloužící jako zástava do úschovy věřiteli, zejména u věcí movitých. [4]

2.2.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou druhem dluhopisů emitovaných bankami se speciální licencí, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitosti. Neboli zdroje získané z prodeje hypotečních zástavních listů může banka použít pouze na poskytnutí hypotečních úvěrů. [2]

Hypoteční zástavní listy mívají dobu splatnosti pět a více let. Omezení výše hypotečního úvěru, jehož splácení je zárukou, že i kupec hypotečního zástavního listu dostane své peníze zpět, tak zvyšuje jistotu, že kupci hypotečních zástavních listů o své peníze nepřijdou. Pokud jde o délku splatnosti, je pro hypoteční úvěr typická dlouhá doba

splatnosti, 15,20 i 30 let. Vyplývá z toho, že hypoteční úvěr je kryt nemovitostí, tj. věcí, která má dlouhou dobu životnosti a má dlouhodobě trvalou hodnotu.

Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u České národní banky). Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. [12]

2.2.8 Státní podpory

Podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení.

Na státní dotaci mají nárok žadatelé mladší 36 let, kterých nesmí dovršit v roce podání žádosti o úvěr. Žádají-li o úvěr a s ním o podporu manželé, musí se do věkové hranice vejít oba. Podporu získají nejen noví žadatelé o úvěr, ale všichni, kteří žádali o úvěr s úrokovou dotací dříve a nyní jim končí fixace úrokové sazby. Žadatelé nesmí vlastnit byt, rodinný dům či bytový dům. A bez ohledu na to, zda je manžel či manželka spolužadatelem o úvěr či nikoli, musí tuto podmínku splňovat také.

Požizovaná nemovitost musí být přinejmenším dva roky stará. Na zahraniční nemovitost stát dotaci neposkytne. Výše poskytnuté státní podpory je limitovaná. Přesahuje-li cena bytu 800 tis. Kč, nebo rodinného domu 1,5 mil. Kč, nebude se dotace vztahovat na část úvěru převyšující tyto částky. [12]

Stát poskytuje různá daňová osvobození a úlevy (např. osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daní, možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů) přes přímé dotace k úrokům z hypotečních úvěrů, zvýhodněné

či dokonce bezúročné půjčky od státu až po nejrůznější druhy záruk ze strany státu nebo specializovaných záručních bank. [4]

2.2.9 Úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika faktorech. Těmi jsou:

Účel úvěru

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

Dražší jsou úvěry poskytované jako „americké hypotéky“, např. na vybavení nemovitosti. Dále úvěry poskytované na pronájem nemovitosti. Nejdražší jsou bezúčelové úvěry.

Doba fixace

Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit, proto jsou sazby pro vyšší dobu fixace dražší.

Výše zajištění úvěru

Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost v hodnotě 2 mil. Kč má půjčit 1 mil. Kč nebo celé 2 mil. Kč.

Půjčí-li celou částku, je to pro ni rizikovější, proto si musí toto riziko nechat zaplatit – formou vyšší úrokové sazby.

Půjčí-li 1 mil. Kč, znamená to, že klient se podílí na financování svými vlastními prostředky, což dává bance větší jistotu, že bude ochoten splácet.

Bonita dlužníka

Banky zpravidla požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácí hypoteční úvěr. Buď chtějí znát příjmy, nebo platební morálku u jiného peněžního ústavu. Někdy nevy-

žadují prokazování příjmů dlužníka, ale chtějí za to lepší zajištění (vyšší hodnotu zástavy) a vyšší úrokovou sazbu úvěru.

V některých případech banky nabízejí nižší úrokové sazby, pokud je z jejich hlediska dlužník „kvalitnější“. Pokud má životní pojištění, pak jsou ochotny mu nějakou desetinku procentního bodu slevit. [7]

Úroková sazba může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru. [6]

2.3 Historie hypotečního bankovníctví

První fáze od roku 1995 do roku 1999:

Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték. Hypotéka byla vnímána jako luxusní zboží, jako něco na co běžný člověk nemá a jako něco, co mělo spíše zápornou nálepku.

Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005:

Vznikl hypoteční trh a konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotéky se pro klienty výrazně zvýšila. Lidé začali vnímat hypotéku jako něco, co jim umožní bydlet a postoj k tomuto produktu se výrazně změnil k lepšímu.

Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010:

Období hypotečního boomu a recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval prakticky až do září 2010. Hypotéka se stala doslova módním zbožím, a tím byla až do roku 2008.

S příchodem krize se její atraktivita obratem vytratila a nastalo období hypoteční recese a kocoviny, kdy klienti i banky celkem zásadně změnily úhel pohledu na zadlužení. [14]

2.4 Charakteristika stavebního spoření

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ze dne 25. února 1993, novelizovaný zákonem č. 83/1995 Sb., definuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§ 9). Stavební spořitelna může rovněž vykonávat působnost kontaktního místa veřejné správy, je-li držitelem autorizace podle zvláštního zákona.

Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona (Zákon č. 21/1992 Sb., ve znění zákona č. 264/1992 Sb. Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance), pokud tento zákon nestanoví jinak. [18]

2.4.1 Princip stavebního spoření

Základní princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastníci stavebního spoření po jistou dobu spoří a následně získávají nejen zpět své zúročené úspory, ale při splnění určitých podmínek i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru a pokud jsou fyzickými osobami, i státní podporu. Účastníkem stavebního spoření totiž může být vedle fyzické osoby i osoba právnická, která ovšem nemá nárok na státní podporu. Podstatnou výhodou stavebního spoření je to, že podmínky stavebního spoření (včetně relativně nízké úrokové sazby z úvěru) jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a nelze je bez dohody klienta a spořitelny v průběhu měnit.

2.4.2 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na jedné straně na získávání relativně levných zdrojů, především z vkladů účastníků spoření. Na druhé straně jsou z těchto zdrojů poskytovány

relativně levné úvěry. Při splnění určitých podmínek představuje stavební spoření ve své podstatě uzavřený systém financování. Celý systém stavebního spoření lze rozdělit do tří fází.

1. Spoření

Na počátku spoření je uzavření písemné smlouvy o stavebním spoření. Vedle obvyklých náležitostí je ve smlouvě o stavebním spoření zejména upravena výše cílové částky, výše úrokových sazeb z vkladů a úvěru, podmínky pro nárok na přidělení úvěru, výše jednorázového poplatku při uzavření smlouvy a výše splátek úvěru.

Výše cílové částky představuje celkovou maximální částku, kterou může klient (ve formě vkladů, úroků, státní podpory a úvěru) od stavební spořitelny získat (Stavební spořitelny obvykle stanovují minimální výši cílové částky, která se dle jednotlivých spořitelen a druhů tarifů pohybuje od 10 000 Kč do 20 000 Kč. Některé spořitelny stanovují i maximální výši cílové částky, popř. tyto vyšší částky podléhají schválení vedením spořitelny.).

Výše úrokových sazeb z vkladů a úvěru je stanovena pevnou sazbou na celou sjednanou dobu spoření i splácení úvěru. Jejich výše je stanovena spořitelnou rozdílně pro různé tarify, obvykle bývá 2 – 4 %, p. a. pro vklady 4 – 7 %, p. a. pro úvěry. Rozdíl těchto sazeb může ze zákona ovšem činit nejvýše 3 procentní body.

Výše jednorázového poplatku při uzavření smlouvy o stavebním spoření je různá opět dle spořitelen i druhů tarifů, její obvyklá výše se pohybuje kolem 1 % z cílové částky.

Výše splátek úvěru závisí na výši úvěru a příslušném tarifu. Ve smlouvě je obvykle sjednána minimální výše měsíční anuity stanovená procentem z cílové částky (obvykle mezi 0,3 – 0,7 % z cílové částky).

Ve fázi spoření obvykle stavební spořitelny umožňují, aby klient sjednal se spořitelnou úpravu některých podmínek (např. změna cílové částky, změna tarifu, sloučení s jinou smlouvou nebo naopak rozdělení na dvě smlouvy aj.). Po uzavření smlouvy začíná samotné spoření. Klienti obvykle spoří v pravidelných měsíčních splátkách, nejsou ovšem vyloučeny ani jednorázové vklady. K vkladům jsou dle podmínek daného tarifu připisovány úroky. V závislosti na výši vkladu uspořené během kalendářního roku včetně připsaných úroků je každoročně připsána na účet

klienta – fyzické osoby i státní podpora. Připsané úroky i státní podpora jsou dále určeny společně s vkladem. Během fáze spoření může stavební spořitelna poskytnout účastníkovi, který dosud nesplnil všechny podmínky k přidělení řádného úvěru, překlenovací úvěr, který slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytové otázky. Poskytnutí překlenovacího úvěru je obvykle ze strany stavební spořitelny vázáno na naspoření určité výše cílové částky (mezi 30 – 50 %). Úroková sazba z překlenovacího úvěru je vyšší než úroková sazba z řádného úvěru v rámci stavebního spoření, obvykle však nižší než jsou tržní úrokové sazby. Překlenovací úvěry může ze zákona stavební spořitelna poskytnout maximálně do výše cílové částky. Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí poskytnutím úvěru nebo vyplacením vkladu včetně úroků a popřípadě i státní podpory.

2. Přidělení úvěru

V případě, že účastník stavebního spoření chce čerpat i úvěr od stavební spořitelny, musí k rozhodnému dni splnit určité podmínky pro přidělení úvěru. Nárok na získání úvěru je vázán zejména na splnění minimální čekací doby, na naspoření stanovené části cílové částky, dosažení minimální výše tzv. ohodnocovacího čísla a dostatečné zajištění poskytnutého úvěru.

Minimální doba spoření je nutná k tomu, aby se každý střadatel podílel po určitou dobu na tvorbě zdrojů stavebního spoření, ze kterých jsou poskytovány úvěry. Tato doba je stanovena podmínkami stavební spořitelny, resp. daného tarifu, ze zákona nesmí být kratší než dva roky.

Minimální výše naspořené částky se obvykle dle druhu tarifu pohybuje kolem 40 – 50 % z výše cílové částky. Skládá se nejen z vkladů, ale i z úroků a státní podpory a úroků z nich. Třetí podmínkou k získání nároku na poskytnutí úvěru je dosažení určité výše tzv. ohodnocovacího čísla (používá se označení „parametr ohodnocení“, „hodnotící číslo“ či jen „bodové ohodnocení“.). Smysl této podmínky je v tom, že má spravedlivě změřit „zásluhy“ střadatele na vytváření zdrojů pro poskytování úvěrů v rámci stavebního spoření. Je zřejmé, že „zásluhy“ klienta budou tím větší, čím více prostředků do stavebního spoření v relaci k cílové částce vloží a čím delší dobu zde budou uloženy. Ohodnocovací čísla ke změření těchto zásluh jsou v každé spořitelně více či méně odlišná. Konstrukce nejužívanějších ohodnocovacích čísel vychází

z jedné ze dvou následujících variant. Ohodnocovací číslo může být založeno na součtu úroků, nebo na kumulativním součtu zůstatků na účtu.

V prvním případě výši a současně dobu deponování prostředků lze jednoduše změřit pomocí úroků. Úroky jsou při fixně dané úrokové sazbě tím vyšší, čím delší je doba deponování a čím vyšší je deponovaná částka. Základ formule pro výpočet výše ohodnocovacího čísla je potom dán poměrem sumy připisovaných úroků z vkladů a cílové částky.

V druhém případě výši vložených prostředků a dobu jejich uložení lze měřit i tímto způsobem, že se kumulativně načítají stavy na účtu stavebního spoření v pevně stanovených rozhodných dnech. Základ formule pro výpočet ohodnocovacího čísla je dán poměrem sumy zůstatků na účtu v rozhodném dni a cílové částky.

Podmínkou pro poskytnutí úvěru v rámci stavebního spoření je i jeho kvalitní zajištění. Na prvním místě se jedná o zajištění zástavním právem k nemovitosti, v úvahu mohou přicházet i jiné formy zajištění, některé spořitelny požadují i životní pojištění účastníka stavebního spoření. Stavební spořitelna může rovněž od zajištění úvěru zcela upustit.

3. Splácení úvěru

Splní-li účastník stavebního spoření uvedené podmínky, má nárok na čerpání úvěru. Úvěr může být účastníkem použit pouze na bytové potřeby, které vymezuje zákon. Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních anuitách. Minimální výše měsíční anuity se dle různých tarifů pohybuje přibližně mezi 0,1 – 0,7 % cílové částky, tomu potom odpovídá i splatnost úvěru, která se pohybuje mezi 6 – 21 roky. Úroková sazba z úvěru sjednaná při uzavření smlouvy o stavebním spoření je stanovena fixně na celou dobu splatnosti.

2.4.3 Státní podpora

Za hlavní formu státní podpory lze považovat prémii k naspořeným vkladům. Maximální výše státní podpory činí 2 000 Kč ročně na jednoho účastníka stavebního spoření splňujícího podmínky nároku na státní podporu, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000 Kč celkem na všechny jeho smlouvy s požadavkem na státní podporu. Účastník

může státní podporu požadovat současně na více smluv o stavebním spoření; zálohy státní podpory se pak vypočítávají jako 10 % ze skutečně uspořené částky na každou smlouvu a přednostně poukazují na smlouvy uzavřené nejdříve až do vyčerpání ročního maximálního limitu státní podpory.

Výhodou je, že zákon umožňuje částku převyšující uvedenou výši vkladů převést pro potřeby přiznání státní podpory do příštího roku. Státní podpora je připisována na účet střadatele jedenkrát ročně. V dalších letech je potom spolu s vkladem dále úročena.

Za určitou podporu státu stavebnímu spoření lze považovat i to, že úroky z vkladů stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. [2]

3 CÍL A METODIKA

Cílem práce je analyzovat situaci na trhu s úvěry na pořízení nemovitosti. K porovnání byly vybrány tři hypoteční banky – Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., GE Money Bank, a. s. a tři stavební spořitelny – Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., které mají největší podíl na trhu v České republice.

V bakalářské práci byl použit následující postup.

1. fáze – Vyhledávání zdrojů

- Studium odborné literatury

2. fáze – Sběr potřebných informací

- Získávání základních informací o vybraných bankovních ústavech
- Získávání informací o poskytovaných úvěrech vybranými institucemi

3. fáze – Analýza, komparace, modelové příklady

- Srovnání vybraných kritérií ovlivňujících klienta při výběru banky
- Porovnání nabídek jednotlivých subjektů formou tabulek a grafů v programu Microsoft Word

4. fáze – Zhodnocení

- Vyhodnocení modelových příkladů a výběr nejlepší varianty pro klienta

4 PRAKTICKÁ ČÁST

4.1 Česká spořitelna, a.s.

4.1.1 Základní údaje

Historie České spořitelny, a. s. sahá až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny, a. s. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. 5,2 milionu klientů, které dnes Česká spořitelna, a. s. má, hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu.

Od roku 2000 je Česká spořitelna, a. s. členem Erste Group Bank AG, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě se 17 miliony klientů v osmi zemích, z nichž většina je členy Evropské unie. V červenci roku 2001 Česká spořitelna, a. s. úspěšně dokončila svou transformaci, která se zaměřila na zlepšení všech klíčových součástí banky.

Česká spořitelna, a. s. je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Česká spořitelna, a. s. již vydala více než 3,1 mil. platebních karet, disponuje sítí 657 poboček a provozuje více než 1 445 bankomatů a platbomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna, a. s. mezi významné obchodníky s cennými papíry. [10]

4.1.2 Poskytované hypoteční úvěry

Hypotéka České spořitelny

Tuto hypotéku je možné získat na koupi nemovitosti určené k bydlení či rekreaci, a to i na družstevní byty a dřevostavby, výstavbu, modernizaci nebo rekonstrukci.

Mezi hlavní výhody patří vyřízení hypotéky zdarma. Při výstavbě banka nepožaduje předkládání faktur. U bytů nabízí on-line ocenění zdarma. Při zřízení hypotéky na déle než dvacet let a při volbě tří až pětileté fixace úrokové sazby nabízí banka úrokové zvýhodnění 0,3 % a finanční prémii pro každé další období fixace. Dále poskytuje slevu 0,5 %, pokud klient splácí hypotéku ze svého aktivního Osobního účtu České spořitelny, a. s.

Česká spořitelna, a. s. poskytuje peníze až do 100 % hodnoty nemovitosti. Klient může zvolit pevnou úrokovou sazbu nebo nízkou proměnnou úrokovou sazbu. Splatnost hypotéky je až 30 let.

Americká hypotéka

Produkt je určen pro fyzické osoby starší 18 let. Je to úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování například koupě družstevního bytu i bez zástavy jiné nemovitosti, refinancování předchozích investic do nemovitosti, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, zboží a služeb osobní potřeby.

Minimální výše úvěru musí být 150 000 Kč, maximální výše je omezena hodnotou nemovitosti – maximálně 80 % hodnoty nemovitosti. Maximální doba splatnosti úvěru je 20 let.

Výhodou je garantovaná výše pevné úrokové sazby po celou dobu splatnosti a možnost mimořádné splátky i bez finančních sankcí

Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou

Je určena fyzickým osobám na financování nemovitostí určených k bydlení. Hypotéka nabízí možnost úspory na úrocích a umožňuje splácet tak, aby se splátka v průběhu trvání hypotéky postupně snižovala.

Předností hypotéky je nízký měsíční úrok. Proměnná úroková sazba je navázána na vývoj jednoměsíční sazby PRIBOR. Splatnost je až 30 let. Hypotéka je poskytována bez poplatku za vyřízení. Při výstavbě není nutné dokládání faktur.

Již po 12 měsících může klient vložit mimořádnou splátku, což znamená další úsporu. V souvislosti s vývojem sazeb na trhu má klient kdykoliv možnost změnit proměnnou úrokovou sazbu na sazbu fixní. Banka poskytuje hypotéku až do výše 100 % hodnoty nemovitosti.

Díky nižším úrokovým sazbám a degresivnímu způsobu splácení zaplatí klient nižší sumu na úrocích oproti hypotéce s anuitním splácením. [10]

4.2 Československá obchodní banka, a. s.

4.2.1 Základní údaje

Působí jako univerzální banka v České republice. 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 Kredietbank and Cera Bank. V červnu 2000 Československá obchodní banka, a. s. převzala Investiční a poštovní banku, a. s. Po odkoupení minoritních podílů se v červnu 2007 stala Kredietbank and Cera Bank jediným akcionářem Československé obchodní banky, a. s. Do konce roku 2007 působila Československá obchodní banka, a. s. na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka byla oddělena k 1. lednu 2008.

Československá obchodní banka, a. s. působí v retailovém bankovníctví v České republice pod dvěma základními obchodními značkami – Československá obchodní banka, a. s. a Poštovní spořitelna, a. s. Poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům a korporátním a institucionálním klientům. Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček Česko-

slovenské obchodní banky, a. s., finančních center Poštovní spořitelny, a. s. a obchodních míst České pošty, s. p.

4.2.2 Poskytované hypoteční úvěry

Hypotéka s bonusem

Banka odpustí klientovi 5 % z výše úvěru, pokud u ní zůstane po celou dobu splácení hypotéky. První polovinu bonusu získá klient již po 12 letech splácení úvěru. Splátky je možné rozložit na 20 až 40 let.

Podmínky nároku na bonus jsou minimální délka úvěru 20 let a realizace mimořádné splátky pouze v období změny úrokové sazby do 20 % zůstatku úvěru. Pokud klient poruší podmínky, o již poskytnutou část bonusu nepřijde. Při ztrátě nároku na bonus se hypotéka mění na standardní úvěr, klient neplatí žádné sankce.

Československá obchodní banka, a. s. nabízí slevu 0,15 % z úrokové sazby, je-li využíván její běžný účet a slevu 0,1 % při sjednání pojištění úvěru a majetku. Při výstavbě není nutné předkládat faktury.

Hypotéka se poskytuje od 200 000 Kč až do 100 % hodnoty nemovitosti. Lze si zafixovat úrokovou sazbu na 3 nebo 5 let.

Bezstarostná hypotéka

Banka zajistí odhad ceny nemovitosti, vyřídí výpis z katastru nemovitostí a sjedná klientovi pojištění schopnosti splácet hypotéku, pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti. Při výstavbě či rekonstrukci není nutné dokládat faktury. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a poskytuje se až do 100 % hodnoty nemovitosti. Splátky se pohybují v rozmezí 5 až 40 let.

Hypotéka s garantovanou výší splátky

Hypotéka pomůže klientovi zajistit stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky a také zajišťuje, že se splátka nezvýší. Úroková sazba se nemění až do konce splatnosti hypotéky. Poskytuje se od 200 000 Kč na dobu od 5 do 30 let.

Hypotéka bez dokládání příjmů

Tuto hypotéku upřednostní zejména podnikatelé, kterým nestačí výše příjmů uvedené v daňovém priznání. Poskytuje se od 200 000 Kč na 5 až 40 let, maximální výše úvěru je 5 milionu korun.

Předhypoteční úvěr

Úvěr je využíván na nákup nemovitosti, kterou nejdříve nebylo možné financovat běžnou hypotékou, protože nebylo možné dát nemovitost do zástavy. Jedná se například o privatizaci bytového fondu, koupi družstevního bytu nebo koupi domů a bytů v rámci developerských projektů.

Americká hypotéka

Je to neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Prostředky je možné použít například na bydlení, investice do nemovitosti v zahraničí, nákup zboží osobní spotřeby (např. auto) nebo refinancování dřívějších úvěrů. Poskytuje se od 200 000 Kč do 5 000 000 Kč až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Splátky se pohybují v rozmezí 3 až 20 let. [11]

4.3 GE Money bank, a. s.

4.3.1 Základní údaje

Společnost General Electric byla založena před více než sto lety v roce 1892. Dnes sdružuje firmy z oblasti průmyslu, financí a médií. Podniká v oblastech jako

je výroba letadlových motorů, výroba elektrické energie, finanční služby, lékařská zobrazovací technika či televizní vysílání.

GE Money Bank, a. s. patří mezi největší české peněžní ústavy. Je univerzální bankou, která disponuje jednou z nejširších sítí poboček a bankomatů v České republice a rychle roste. Své služby orientuje jak na občany, tak na malé a střední podniky. Její velkou výhodou je, že je součástí jedné z největších a nejsilnějších společností na světě. General Electric má diverzifikované portfolio průmyslových i finančních firem, které generují vlastní finanční aktiva.

4.3.2 Poskytované hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry poskytuje GE Money Bank, a. s. na financování nebo investice do nemovitostí sloužících k bydlení. Lze je použít například na koupi bytu (i družstevního), rodinného domu, rekreační chalupy nebo stavební parcely. Dále na rekonstrukci, výstavbu či dostavbu, přičemž nevyžaduje předkládání faktur. Úvěry poskytuje od 300 000 Kč maximálně do 80 % tržní ceny nemovitosti. Doba splácení se pohybuje od 5 do 30 let.

Hypotéka „all inclusive“

Banka vyřídí úvěr zdarma, provede zdarma odhad nemovitosti a neplatí se ani vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí. Klient má vedení úvěrového účtu zdarma a má možnost každých 6 měsíců složit mimořádnou dílčí splátku zdarma, nejdříve však po prvním roce splácení. Při výstavbě či rekonstrukci není nutné dokládat faktury.

Variabilní hypotéka

Úroková sazba je složena z pevné a variabilní části. Variabilní část se mění jednou měsíčně, pevná část je platná po celou dobu trvání úvěru nebo je možné ji fixovat na 1, 3 nebo 5 let. Klient může složit mimořádnou splátku v průběhu úrokového období zdarma.

HypoExpres

Banka rychle vyřídí hypotéku pouze na základě příjmů, nevyžaduje žádný doklad k nemovitosti. Klient má 6 měsíců na výběr nemovitosti, popř. přípravu realizace rekonstrukce nemovitosti. [13]

4.4 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

4.4.1 Základní údaje

Rok 1921, německé městečko Wüstenrot, „Spolek přátel“ a jeho motto „Každé rodině střechu nad hlavou“. Tím začala historie stavebního spoření ve Velké Británii a také stavební spořitelny Wüstenrot, a. s., která se stala základem finanční skupiny Wüstenrot. Na základě expanze do mnoha evropských zemí a také spojením s jednou z největších německých pojišťovacích společností Württembergische AG se Wüstenrot, a. s. stal významnou mezinárodní finanční institucí.

Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. zahájila svou činnost na podzim roku 1993, v roce, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Od té doby si získala důvěru statisíců klientů, kterým stavební spoření umožnilo financovat bydlení, vytvořit finanční rezervy na stáří i ušetřit si peníze na jiné potřeby.

Stejně jako v mateřských zemích i v České republice bylo záměrem Wüstenrotu, a. s. poskytnout klientům ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí. Po stavebním spoření přišlo v roce 1999 životní pojištění, začátkem roku 2003 nabídla Wüstenrot, a. s. hypotéky jako další formu financování bydlení.

Další významný mezník v rozvoji služeb představovalo zavedení depozitních produktů a internetového bankovníctví na přelomu let 2010 a 2011.

Dnes je Wüstenrot finanční skupinou, kterou tvoří čtyři společnosti. Díky jejich úzké spolupráci a společné obchodní síti finančních poradců má klient svého osobního finančního poradce, a tím všechny potřebné služby snadno dostupné pod jednou střešou.

4.4.2 Poskytované úvěry

Wüstenrot, a. s. nabízí klientům dvě možnosti volby výše úrokových sazeb z vkladů s dopadem na výši úrokových sazeb úvěru ze stavebního spoření. První možností je 1% úrok z úspor a 3,7% úrok z úvěru ze stavebního spoření a druhá možnost nabízí 2% úrok z úspor a 4,7% úrok z úvěru ze stavebního spoření.

Úvěr smí být účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb, jimiž se rozumí získání bytu, výstavba nebo koupě stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku za účelem výstavby nebo stavebního pozemku, na kterém se stavba již nachází, změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části a stavební úprava nebytového prostoru na byt.

Od počátku smluvního vztahu musí uplynout alespoň 21 měsíců, minimální uspořené částka na účtu stavebního spoření musí činit podle jednotlivých tarifních variant alespoň 30, 40 nebo 50 % cílové částky. [17]

4.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

4.5.1 Základní údaje

Od zahájení své obchodní činnosti v polovině roku 1994 vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny – a představuje tak silnou, flexibilní a finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost.

4.5.2 Poskytované úvěry

Úvěry lze financovat rekonstrukce, modernizace bytu, pořízení vlastní nemovitosti i družstevního bytu, refinancování stávajícího úvěru a ostatní investice do bydlení.

Úvěr od Buřinky

Jednoduché a rychlé řešení pro modernizaci koupelny, kuchyně, výměnu oken nebo zateplení domu či bytu. Do 800 000 Kč není třeba ručit nemovitostí. Pevná úroková sazba 6,85 %. Není nutné mít vlastní finanční prostředky.

Čerpání probíhá expresně, klient získá celou výši úvěru hned a do jednoho roku musí doložit faktury a účtenky od dodavatelů.

Zajištěný úvěr HYPO TREND

Úvěr je vhodný na koupi nemovitosti, větší modernizace, stavbu. Je poskytován až do výše 100 % klientovy finanční potřeby se zajištěním nemovitosti. Klient si také může zvolit neměnnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru. Klient nemusí mít naspořené vlastní prostředky.

Úvěr ze stavebního spoření

Výhodný úvěr pro řešení bytových potřeb, je poskytován na základě uzavřeného stavebního spoření. Vyřízení úvěru je zdarma. Až do 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti, možnost mimořádných splátek kdykoliv zdarma. Je nutné předkládat faktury.

Smlouva o stavebním spoření musí být uzavřena minimálně 24 měsíců a musí být naspořeno 40 % cílové částky. [15]

4.6 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

4.6.1 Základní údaje

Modrá pyramida, a. s. je moderní dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství, které staví na dlouhodobém vztahu mezi klientem a finančním radcem. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí v současné době i řadu pojišťovacích produktů.

4.6.2 Poskytované úvěry

Úvěr ze stavebního spoření

Klient jej může získat již po dvou letech, kdy naspořil minimálně 40 % cílové částky. Úvěr je určen k financování bydlení, s nízkou úrokovou sazbou a může být kdykoliv splacen bez sankcí.

Hypoúvěr

Hypoúvěr je vhodný k financování bytových potřeb (např. koupě nemovitosti nebo pozemku, výstavba či rozsáhlejší rekonstrukce). Doba splácení je maximálně 28 let.

Rychloúvěr

Úvěr bez zajištění od 6,34 % ročně. Rychloúvěr je vhodný především pro rekonstrukci nebo modernizaci.

Nabízí rychlé vyřízení úvěru s minimem potřebných dokladů a bez nutnosti ručitele. Klienti, kteří u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. již spoří, mohou získat Rychloúvěr i bez dokládání příjmů. [16]

5 POROVNÁNÍ KRITÉRIÍ PŘI VOLBĚ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH INSTITUCÍ

Zvolená kritéria jsou nejdůležitější při porovnávání výhodnosti hypotečních úvěrů u jednotlivých bank. Tato kritéria jsem zvolila na základě vlastních zkušeností a dotazování. Významným kritériem je také roční procentní sazba nákladů, do této práce však nebylo zahrnuto, jelikož některé banky jej vůbec nekalkulují.

1. Poplatek za vyřízení úvěru
2. Poplatek za vedení účtu
3. Výše poskytovaného úvěru – do jaké hodnoty zastavené nemovitosti
4. Možnost mimořádných splátek
5. Dokládání faktur při výstavbě či rekonstrukci

1. Poplatek za vyřízení úvěru

Česká spořitelna, a. s.

Poplatek za vyřízení úvěru si banka neúčtuje.

Československá obchodní banka, a. s.

Poplatek za zpracování hypotečního úvěru činí 0,4 % z výše poskytnutého úvěru, minimálně 2 000 Kč, maximálně 10 000 Kč.

GE Money Bank, a. s.

Poplatek za vyřízení úvěru je při sjednání nulového poplatku zdarma. Bez sjednaného nulového poplatku za zpracování úvěru činí poplatek 2 900 Kč, u Americké hypotéky 0,8 % z výše úvěru, minimálně 4 000 Kč, maximálně 12 000 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Zpracování úvěru ze stavebního spoření je prováděno zdarma. Zpracování překlenovacího úvěru je zpoplatněno ve výši 1 % z cílové částky (u fyzických osob minimálně 900 Kč, maximálně 15 000 Kč).

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Vyřízení úvěru ze stavebního spoření je poskytováno zdarma. Vyřízení překlenovacího úvěru je zpoplatněno ve výši 1 % ze sjednané výše úvěru (minimálně 1 500 Kč, maximálně 7 500 Kč).

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Vyřízení úvěru ze stavebního spoření je poskytováno zdarma. Vyřízení překlenovacího úvěru je zpoplatněno ve výši 1 % z cílové částky (maximálně 10 000 Kč).

2. Poplatek za vedení účtu

Česká spořitelna, a. s.

Vedení účtu je zpoplatněno 150 Kč měsíčně. Cena se neuplatňuje u všech úvěrů sjednaných v období 1.3. – 31.5.2013 a úvěrů, kterým se v tomto období mění fixace úrokové sazby.

Československá obchodní banka, a. s.

Za správu a vedení účtu si banka účtuje měsíční poplatek 150 Kč.

GE Money Bank, a. s.

Při sjednání nulového poplatku za vedení účtu je vedení účtu zdarma. Bez sjednaného nulového poplatku za vedení účtu činí poplatek měsíčně 200 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Poplatek za vedení a správu účtu úvěru ze stavebního spoření i překlenovacího úvěru činí 25 Kč měsíčně.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Poplatek je nulový pro samostatně poskytované úvěry ze stavebního spoření sjednané v období od 1.3.2013 do 31.5.2013. Pro ostatní činí 310 Kč za rok. U překlenovacích úvěrů činí poplatek také 310 Kč ročně, s výjimkou úvěru TREND a EXPRES.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

U překlenovacího úvěru i úvěru ze stavebního spoření zaplatí klient za vedení účtu 25 Kč měsíčně.

3. Výše poskytovaného úvěru – do jaké hodnoty zastavené nemovitosti

Česká spořitelna, a. s.

Banka poskytuje úvěr až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti za jednorázový poplatek 3 000 Kč.

Československá obchodní banka, a. s.

ČSOB poskytuje i do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, ale v takovém případě požaduje příjem 30 000 Kč. Nesplňuje-li klient tuto podmínku, poskytne banka úvěr do výše 85 % hodnoty nemovitosti.

GE Money Bank, a. s.

Banka poskytuje úvěry až do výše 80 % hodnoty nemovitosti.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Úvěr je poskytován až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Poskytnutí úvěru až do výše 100 % hodnoty nemovitosti.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Poskytnutí úvěru je možné až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

4. Možnost mimořádných splátek

Česká spořitelna, a. s.

Banka nabízí možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce, v jiném období za měsíční poplatek 200 Kč.

Československá obchodní banka, a. s.

Mimořádná splátka nesjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru podléhá poplatku 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně 25 % z výše mimořádné splátky.

Je-li mimořádná splátka sjednána ve smlouvě, platí klient 1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny.

Mimořádná splátka uskutečněná v termínu změny úrokové sazby je zdarma.

GE Money Bank, a. s.

V den, kdy končí aktuální úrokové období, může klient hypotéku splatit celou nebo částečně a to bez jakýchkoliv poplatků. Nebo si může při sepsování žádosti o hypotéku zvolit Dílčí mimořádnou splátku. V takovém případě i během fixačního období může vložit mimořádnou splátku, avšak max. 25 % z vyčerpané výše hypotéky. Výše poplatku za tento úkon činí 5 000 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Úvěr ze stavebního spoření je možné splatit kdykoliv bez sankce.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

HYPOTREND umožňuje mimořádnou splátku v období fixace zdarma. Během úrokového období záleží na typu sjednané úrokové sazby u překlenovacího úvěru. V případě variabilní sazby je poplatek vyměřen ve výši 3 % z jistiny uhrazené mimořádnou splátkou. V případě pevné úrokové sazby je poplatek stanoven na 6 % z jistiny uhrazené mimořádnou splátkou.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí se vztahuje na mimořádné vklady na účet stavebního spoření ve fázi překlenovacího úvěru a na mimořádné splátky včetně jednorázového splacení přiděleného úvěru.

5. Dokládání faktur při výstavbě či rekonstrukci

Česká spořitelna, a. s.

Při výstavbě či rekonstrukci není nutné předkládat faktury.

Československá obchodní banka, a. s.

Při výstavbě či rekonstrukci není nutné dokládat faktury.

GE Money Bank, a. s.

Při čerpání úvěru na rekonstrukci nebo výstavbu není nutné předkládat faktury.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Klient je povinen dokládat potřebné doklady osvědčující účelovost úvěru.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Doložení faktur je nutné.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Předložení faktur je vyžadováno.

5.1 Zhodnocení vybraných kritérií

Tabulka 1: Zhodnocení vybraných kritérií

Banka	Kritérium				
	Poplatek za vyřízení úvěru	Poplatek za vedení účtu	Výše poskytování úvěru	Možnost mimořádných splátek mimo fixaci	Dokládání faktur
Česká spořitelna, a. s.	zdarma	150 Kč měsíčně	100 %	měsíční poplatek 200 Kč	není nutné
Československá obchodní banka, a. s.	0,4 % z výše poskytnutého úvěru (minimálně 2 000 Kč, maximálně 10 000 Kč)	150 Kč měsíčně	100 %	dle ujednání ve smlouvě	není nutné
GE Money Bank, a. s.	2 900 Kč	200 Kč měsíčně	80 %	max. 25 % z vyčerpané výše hypotéky, za poplatek 5 000 Kč	není nutné
Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.	1 % z cílové částky (u fyzických osob minimálně 900 Kč, maximálně 15 000 Kč).	25 Kč měsíčně (překlenovací i úvěr ze stavebního spoření)	100 %	bez sankcí	je nutné
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	1 % ze sjednané výše úvěru (minimálně 1 500 Kč, maximálně 7 500 Kč)	310 Kč ročně	100 %	dle typu sjednané úrokové sazby	je nutné
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	1 % z cílové částky (maximálně 10 000 Kč)	25 Kč měsíčně (překlenovací i úvěr ze stavebního spoření)	100 %	bez sankcí	je nutné

Zdroj: vlastní šetření

V prvním kritériu se ukázala nejlépe Česká spořitelna, a. s., která vyřídí úvěr zdarma, GE Money Bank, a. s. rozlišuje, zda je nulový poplatek za zpracování sjednán ve smlouvě či ne. Pokud není sjednán, účtuje si 2 900 Kč. Československá obchodní banka, a. s. zpoplatňuje tento úkon 0,4 % z výše úvěru.

U stavebních spořitelén je zpracování úvěru ze stavebního spoření vždy zdarma a překlenovací úvěr mají všechny zpoplatněny 1 % z výše úvěru. Každá má však jiné rozmezí dolní a horní hranice této částky. Nejnižší dolní hranici uvádí Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., avšak horní hranici má nejnižší Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. uvádí pouze horní hranici.

U druhého kritéria opět nejlépe vychází Česká spořitelna, a. s., jelikož tuto službu nezpoplatňuje, Československá obchodní banka, a. s. si účtuje 150 Kč měsíčně a GE Money Bank, a. s. rozlišuje, je-li nulový poplatek sjednaný ve smlouvě či není. Pokud není, požaduje 200 Kč měsíčně.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. si účtuje za vedení účtu úvěru ze stavebního spoření i překlenovacího úvěru 25 Kč měsíčně, stejnou sazbu má i Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. nepožaduje žádný poplatek u smluv týkajících se samostatného úvěru ze stavebního spoření uzavřených v období od 1.3.2013 – 31.5.2013, v ostatních případech si účtuje 310 Kč za rok. Překlenovací úvěry, kromě TREND a EXPRES, jsou také zpoplatněny částkou 310 Kč ročně.

Poskytnutí výše úvěru do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti nabízí vybrané stavební spořitelny všechny a Česká spořitelna, a. s. také, avšak za jednorázový poplatek 3 000 Kč. Československá obchodní banka, a. s. také poskytuje do 100 %, ale požaduje příjmy minimálně 30 000 Kč, nesplňuje-li klient tuto podmínku, banka mu poskytne úvěr do výše 85 % hodnoty nemovitosti. GE Money Bank, a. s. poskytuje pouze do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Všechny subjekty umožňují mimořádnou splátku úvěru v době změny fixace zdarma. V průběhu úrokového období si za mimořádnou splátku účtuje Česká spořitelna, a. s. poplatek 200 Kč měsíčně, GE Money Bank, a. s. umožňuje max. 25 % z vyčerpané výše hypotéky. Za poplatek 5 000 Kč.

U Československé obchodní banky, a. s. záleží na tom, zda je možnost mimořádné splátky sjednána ve smlouvě či nikoliv. Je-li sjednána, banka si účtuje 1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny. Není-li sjednána, účtuje si 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně 25 % z výše mimořádné splátky.

Nejvýhodnější je Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., která nabízí možnost kdykoliv splatit úvěr bez sankcí. Stejně tak i Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

U Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. záleží, který typ úrokové sazby je sjednaný u překlenovacího úvěru. V případě variabilní sazby je poplatek vyměřen ve výši 3 % z jistiny uhrazené mimořádnou splátkou. V případě pevné úrokové sazby je poplatek stanoven na 6 % z jistiny uhrazené mimořádnou splátkou.

Vybrané hypoteční banky nepožadují předložení faktur, vybrané stavební spořitelny je požadují všechny.

6 MODELOVÉ PŘÍKLADY

6.1 Příklad č. 1 – koupě nemovitosti

O hypotéku žádá osoba samostatně výdělečně činná za účelem koupě bytu v Českých Budějovicích. Daňové přiznání podává paušální daní, průměrný čistý měsíční příjem činí 19 000 Kč. Je svobodný, bezdětný a nic nesplácí. Chce půjčit 100 % hodnoty nemovitosti – 1 250 000 Kč. Má vlastní prostředky, které by si ale rád ponechal jako rezervu. Preferuje co nejnižší splátky, čili dobu splácení na 30 let.

6.1.1 Simulace u České spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 2: Simulace u České spořitelny, a. s.

Úroková sazba	4,19 %
Měsíční splátka	6 151 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
Poplatky vybraných služeb (hypotéka s prémie, poskytnutí do 100 %)	6 000 Kč
Poplatek za vyřízení	0 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	5 let

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení v letech:

Doba splácení	5	10	15	20	25
Měsíční splátka	23 165	12 807	9 405	7 742	6 774

6.1.2 Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 3: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Úroková sazba	3,39 %
Měsíční splátka	4 610 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)	150 Kč
Poplatek za vyřízení	2 900 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení:

Fixace	Úrok	5 let	10 let	15 let	20 let	30 let
3 roky	3,39 % p.a.	-	-	-	5 933 Kč	4 610 Kč
5 let	3,84 % p.a.	-	-	-	6 187 Kč	4 885 Kč

6.1.3 Simulace u GE Money Bank, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 4: Simulace u GE Money Bank, a. s.

Úroková sazba	3,14 %
Měsíční splátka	4 291,92 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)	0 Kč
Poplatek za vyřízení	0 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení:

Doba splácení	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Měsíční anuita	-	9 720 Kč	6 973 Kč	5 616 Kč	4 815 Kč	4 291 Kč

6.1.4 Simulace u Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 5: Simulace u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s.

Úroková sazba překlenovacího úvěru	4,3 %
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,70 %
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	7 700 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	8 750 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru	11,8 let
Doba splácení úvěru ze stavebního spoření	8,4 let
Měsíční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	50 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.1.5 Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 6: Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,45 % p.a.
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,75 % p.a.
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	6 375 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	6 375 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru	14,1 let
Doba splácení úvěru ze stavebního spoření	12,9 let
Roční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	620 Kč
Poplatek za vyřízení překlenovacího úvěru	7500 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.1.6 Simulace u Modré pyramidě stavební spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 7: Simulace u Modré pyramidě stavební spořitelny, a. s.

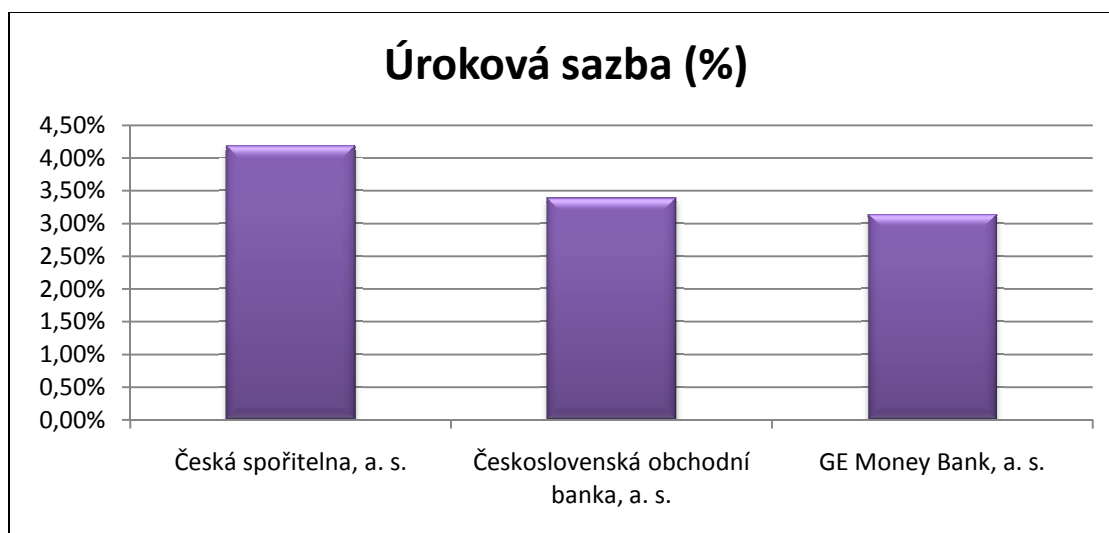
Úroková sazba překlenovacího úvěru	4,14 % p.a.
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,00 % p.a.
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	6 526 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	9 375 Kč
Celková doba splácení	23,4 let
Měsíční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	50 Kč
Poplatek za vyřízení překlenovacího úvěru	1 250 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.1.7 Zhodnocení nabídek hypotečních bank

Rozdíly mezi úrokovými sazbami jednotlivých bank zobrazuje následující graf.

Graf 1: Srovnání úrokových sazeb mezi hypotečními bankami v modelovém příkladě č. 1

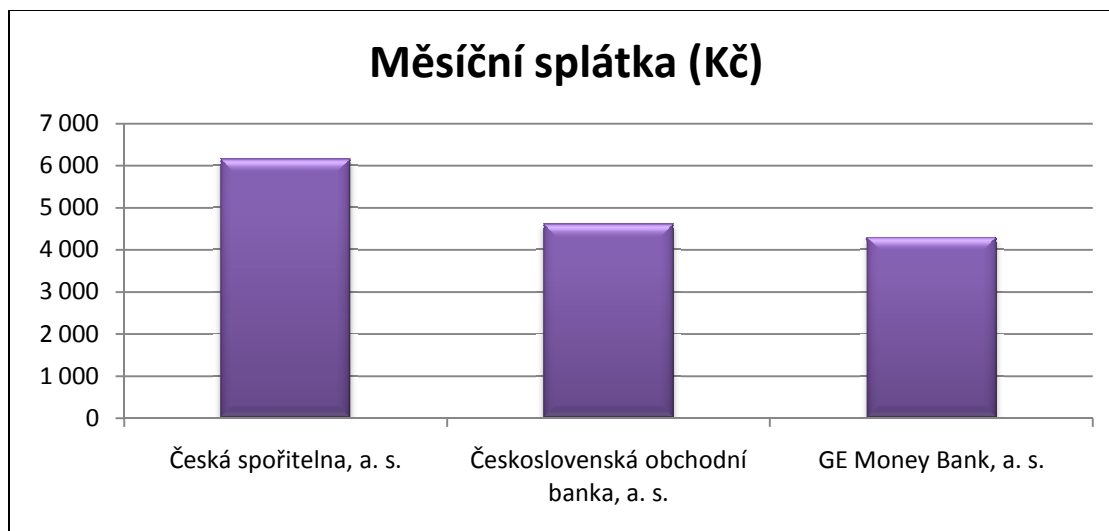


Zdroj: vlastní šetření

Z hlediska výše úrokové sazby vychází nejlépe GE Money Bank, a. s. s výší sazby 3,14 %. Nejhůře naopak Česká spořitelna, a. s. s 4,19 %.

Z dalšího grafu je zřejmé, jak se liší měsíční splátky u jednotlivých hypotečních bank.

Graf 2: Srovnání výše měsíčních splátek u vybraných hypotečních bank v modelovém příkladě č. 1



Zdroj: vlastní šetření

Nejnižší měsíční splátku opět nabízí GE Money Bank, a. s., a to 4 291,92 Kč. Nejdražší opět vychází Česká spořitelna, a. s. s výší splátky 6 149 Kč.

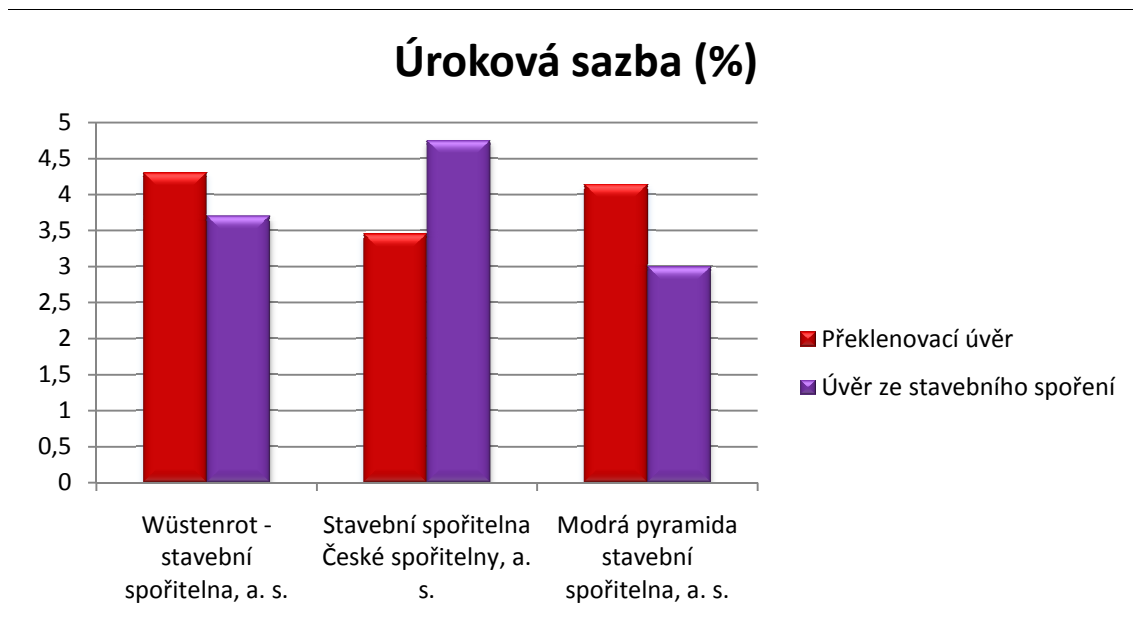
Pro porovnání poplatku za vedení účtu není třeba graf, jelikož jediná Československá obchodní banka, a. s. si účtuje poplatek, a to ve výši 150 Kč měsíčně. Česká spořitelna, a.s. nevybírání žádný poplatek a GE Money Bank, a. s. také nabízí nulový poplatek, pokud si tak klient sjedná ve smlouvě.

Celkově vychází nejlépe GE Money Bank, a. s., bohužel ale nespĺňuje klientův požadavek na poskytnutí úvěru do výše 100 % tržní ceny nemovitosti. Druhá nejlepší nabídka od Československé obchodní banky, a. s. ovšem také nespĺňuje klientův požadavek 100% podílu úvěru na zajištění.

6.1.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých stavebních spořitelen

Následující graf porovnává nabídku výše úrokové sazby pro překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření mezi vybranými stavebními spořitelny.

Graf 3: Srovnání výše úrokových sazeb u překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro modelový příklad č. 1

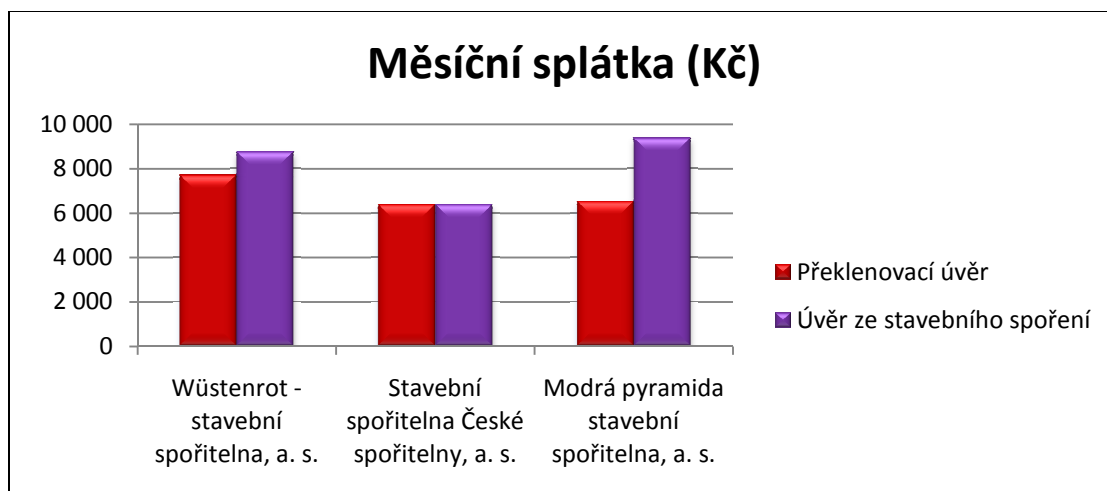


Zdroj: vlastní šetření

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. sice nabízí nejnižší úrokovou sazbu pro překlenovací úvěr ze všech, ale zároveň nejvyšší sazbu u úvěru ze stavebního spoření. Nejlépe tedy vychází nabídka Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. se sazbou pro překlenovací úvěr 4,14 % a pro úvěr ze stavebního spoření 3,7 %.

Další graf poukazuje na rozdíly ve výši měsíčních splátek u vybraných stavebních spořitelen.

Graf 4: Srovnání výše měsíční splátky u vybraných stavebních spořitelen pro modelový příklad č. 1

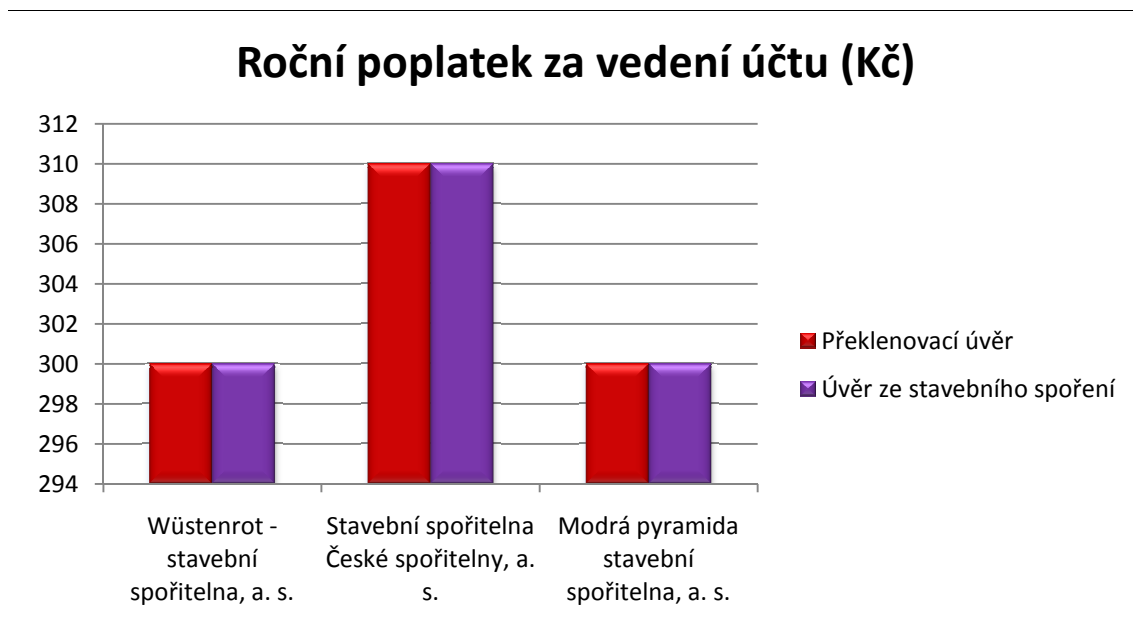


Zdroj: vlastní šetření

Nejlépe vychází nabídka od Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. s měsíční splátkou u překlenovacího úvěru i u úvěru ze stavebního spoření 6 375 Kč. Jen o něco málo vyšší splátku překlenovacího úvěru nabízí Modrá pyramida, a. s. ve výši 6 526 Kč, ale nárokuje nejvyšší splátku úvěru ze stavebního spoření ve výši 9 375 Kč.

Poslední graf porovnává výši poplatků za vedení účtů mezi vybranými stavebními spořitelny.

Graf 5: Srovnání výše poplatků za vedení účtů mezi vybranými stavebními spořitelny pro modelový příklad č. 1



Zdroj: vlastní šetření

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. mají úplně stejné poplatky pro oba účty, a to 300 Kč ročně. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. vychází o 20 Kč ročně draž, tedy na 620 Kč.

6.2 Příklad č. 2 – rekonstrukce nemovitosti

Žadatelé jsou druh a družka. Žádají o úvěr ve výši 500 000 Kč za účelem rekonstrukce bytu v osobním vlastnictví, jehož hodnota je 1 300 000 Kč. Dohromady mají příjmy 26 062 Kč. Nemají žádné jiné závazky.

6.2.1 Simulace u České spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 8: Simulace u České spořitelny, a. s.

Úroková sazba	3,24 %
Měsíční splátka	2 187 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
Poplatky vybraných služeb (hypotéka s prémie)	3 000 Kč
Poplatek za vyřízení	0 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení v letech:

Doba splácení	5	10	15	20	25
Měsíční splátka	9 049	4 895	3 523	2 846	2 447

6.2.2 Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

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

Úroková sazba	3,39 %
Měsíční splátka	2 175 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)	150 Kč
Poplatek za vyřízení	2 000 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení:

Fixace	Úrok	5 let	10 let	15 let	20 let	30 let
3 roky	3,39 % p.a.	-	-	-	2 799 Kč	2 175 Kč
5 let	3,64 % p.a.	-	-	-	2 865 Kč	2 246 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.2.3 Simulace u GE Money Bank, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 10: Simulace u GE Money Bank, a. s.

Úroková sazba	3,79 %
Měsíční splátka	2 326,94 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)	200 Kč
Poplatek za vyřízení	2 900 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení:

Doba splácení	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Měsíční anuita	9 160 Kč	5 012 Kč	3 646 Kč	2 974 Kč	2 581 Kč	2 326 Kč

6.2.4 Simulace u Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 11: Simulace u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s.

Úroková sazba překlenovacího úvěru	4,3 %
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,70 %
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	3 080 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	3 500 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru	11,8 let
Doba splácení úvěru ze stavebního spoření	8,4 let
Měsíční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	50 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.2.5 Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 12: Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,45 % p.a.
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,75 % p.a.
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	2 550 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	2 550 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru	13,4 let
Doba splácení úvěru ze stavebního spoření	12,9 let
Roční poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru	310 Kč
Poplatek za vyřízení překlenovacího úvěru	5 000 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.2.6 Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 13: Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

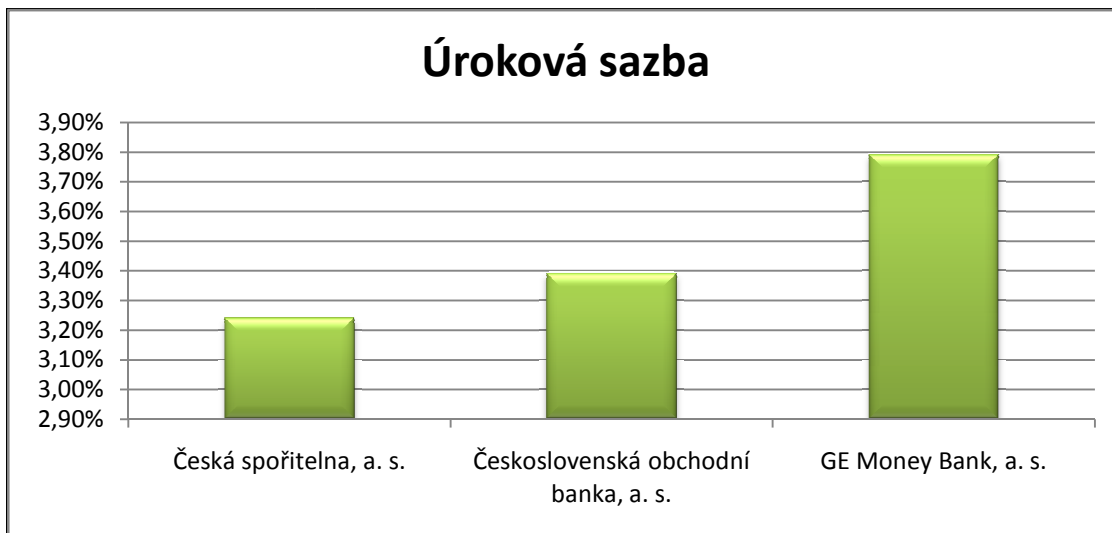
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,14 % p.a.
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,00 % p.a.
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	2 208 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	3 750 Kč
Celková doba splácení	23 let
Měsíční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	50 Kč
Poplatek za vyřízení překlenovacího úvěru	5 000 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.2.7 Zhodnocení nabídek hypotečních bank

Rozdíly mezi úrokovými sazbami jednotlivých bank zobrazuje následující graf.

Graf 6: Srovnání úrokových sazeb mezi hypotečními bankami v modelovém příkladě č. 2

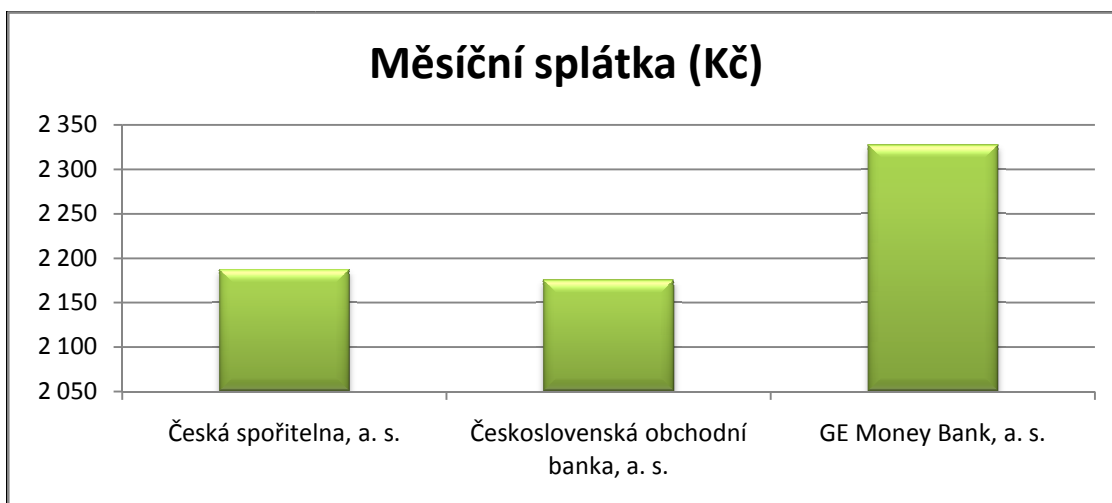


Zdroj: vlastní šetření

Nejnižší úrokovou sazbu, 3,24 %, nabízí Česká spořitelna, a. s. a naopak nejvyšší, 3,79 %, GE Money Bank, a. s.

Z dalšího grafu je zřejmé, jak se liší měsíční splátky u jednotlivých hypotečních bank.

Graf 7: Srovnání výše měsíčních splátek u vybraných hypotečních bank v modelovém příkladě č. 2



Zdroj: vlastní šetření

Nejnižší splátku, tedy 2 175 Kč nabízí Československá obchodní banka, a. s., ovšem Česká spořitelna, a. s. pouze o 12 Kč vyšší, tedy 2 187 Kč měsíčně. Nejhorší vychází nabídka od GE Money Bank, a. s.

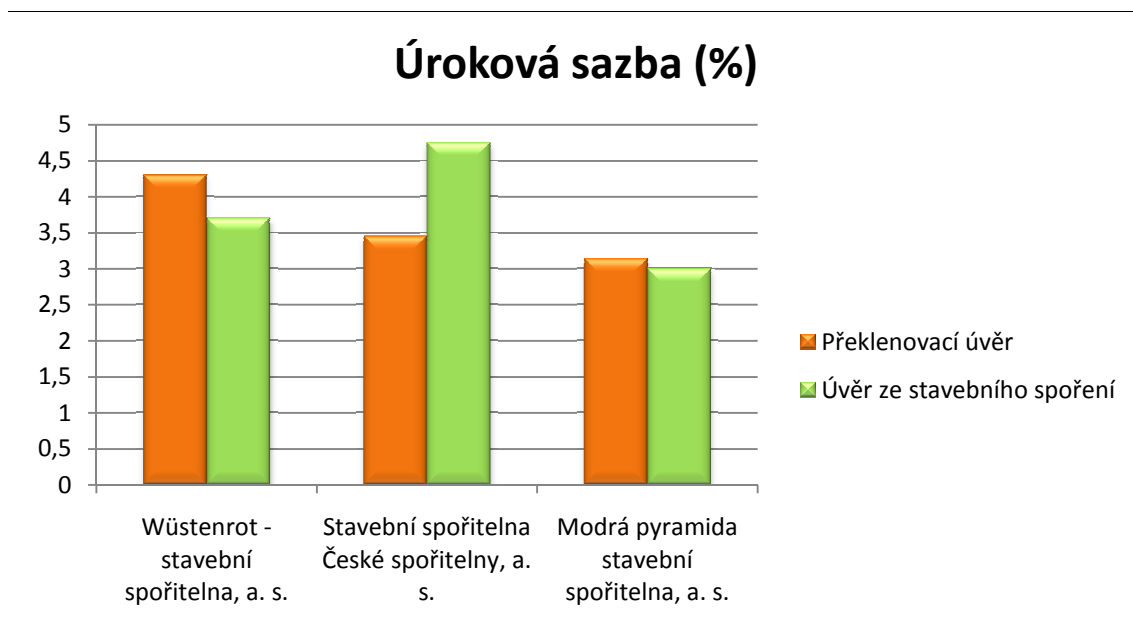
Z dalšího grafu jsou patrné výkyvy mezi požadovanými poplatky za vedení účtu u vybraných hypotečních bank.

Vedení účtu poskytuje zdarma pouze Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s. si účtuje měsíčně 150 Kč. Nejdražší poplatek si nárokuje GE Money Bank, a. s. ve výši 200 Kč měsíčně. Nabízí i nulový poplatek, ten si ale klient musí sjednat ve smlouvě.

6.2.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých stavebních spořitelem

Následující graf porovnává nabídku výše úrokové sazby pro překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření mezi vybranými stavebními spořitelny.

Graf 8: Srovnání výše úrokových sazeb u překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro modelový příklad č. 2

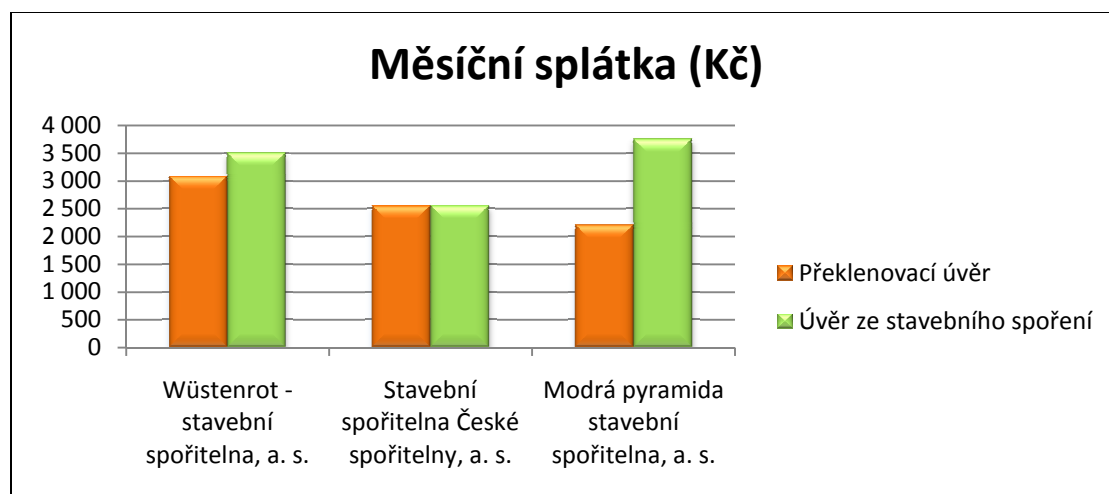


Zdroj: vlastní šetření

Ve všem nejlépe vychází Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. Nejvyšší sazbu, 4,3 %, u překlenovacího úvěru má Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. a u úvěru ze stavebního spoření, 4,75 %, Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Další graf poukazuje na rozdíly ve výši měsíčních splátek u vybraných stavebních spořitel.

Graf 9: Srovnání výše měsíční splátky u vybraných stavebních spořitel pro modelový příklad č. 2

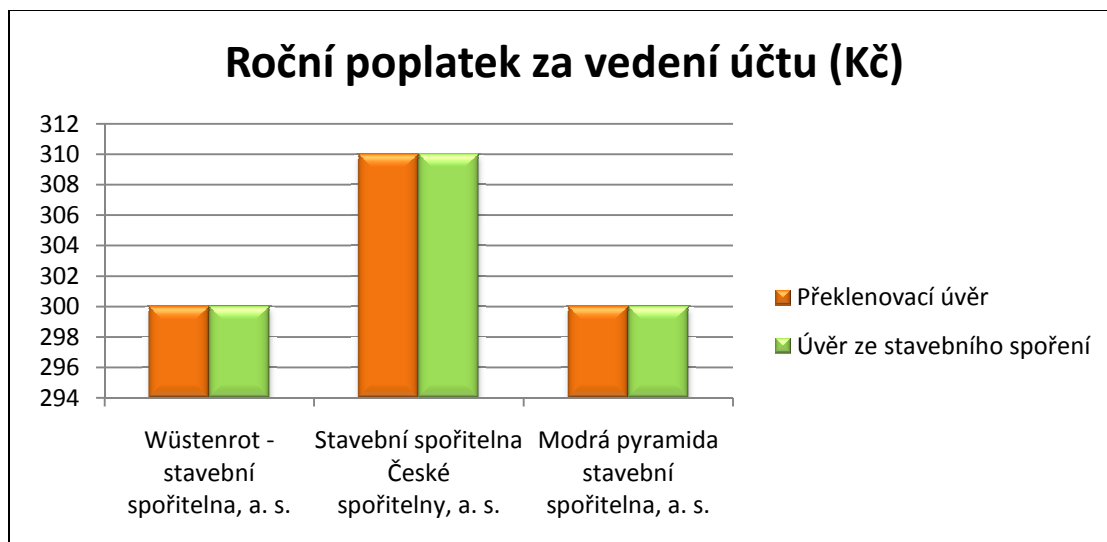


Zdroj: vlastní šetření

Nejnižší splátku překlenovacího úvěru nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. ve výši 2 208 Kč, ale zároveň nejvyšší splátku úvěru ze stavebního spoření ve výši 3 750 Kč. Nejvyšší měsíční splátku překlenovacího úvěru požaduje Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., a to 3 080 Kč, a druhou nejvyšší splátku úvěru ze stavebního spoření – 3 500 Kč.

Poslední graf porovnává výši poplatků za vedení účtů mezi vybranými stavebními spořitelny.

Graf 10: Srovnání výše poplatků za vedení účtu mezi vybranými stavebními spořitelny pro modelový příklad č. 2



Zdroj: vlastní šetření

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. mají úplně stejné poplatky pro oba účty, a to 300 Kč ročně. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. vychází o 20 Kč ročně draž, tedy na 620 Kč.

6.3 Příklad č. 3 – výstavba nemovitosti

Manželé žádají o úvěr ve výši 1 500 000 Kč na výstavbu rodinného domu. Hodnota pozemku je odhadnuta na 2 000 000 Kč. Mají jedno tříleté dítě. Suma jejich příjmů činí 40 317 Kč. Nemají žádné jiné splátky.

6.3.1 Simulace u České spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 14: Simulace u České spořitelny, a. s.

Úroková sazba	3,19 %
Měsíční splátka	6 518 Kč
Poplatek za vedení účtu	0 Kč
Poplatky vybraných služeb (hypotéka s prémii)	3 000 Kč
Poplatek za vyřízení	0 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení v letech:

Doba splácení	5	10	15	20	25
Měsíční splátka (Kč)	27 112	14 649	10 531	8 498	7 300

6.3.2 Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 15: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.

Úroková sazba	3,19 %
Měsíční splátka	6 355 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)	150 Kč
Poplatek za vyřízení	6 000 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení:

Fixace	Úrok	5 let	10 let	15 let	20 let	30 let
3 roky	3,19 % p.a.	-	-	-	8 239 Kč	6 355 Kč
5 let	3,64 % p.a.	-	-	-	8 595 Kč	6 738 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.3.3 Simulace u GE Money Bank, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 16: Simulace u GE Money Bank, a. s.

Úroková sazba	3,59 %
Měsíční splátka	6 811,25 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)	200 Kč
Poplatek za vyřízení	2 900 Kč
Doba splatnosti	30 let
Doba fixace	3 roky

Zdroj: vlastní šetření

Ostatní možné varianty délky splácení:

Doba splácení	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Měsíční anuita (Kč)	9 160	5 012	3 646	2 974	2 581	2 326

6.3.4 Simulace u Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 17: Simulace u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s.

Úroková sazba překlenovacího úvěru	4,3 %
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,70 %
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	9 240 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	10 500 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru	12,3 let
Doba splácení úvěru ze stavebního spoření	8,2 let
Měsíční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	50 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.3.5 Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 18: Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,45 % p.a.
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,75 % p.a.
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	7 650 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	7 650 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru	13,4 let
Doba splácení úvěru ze stavebního spoření	12,9 let
Roční poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru	310 Kč
Poplatek za vyřízení překlenovacího úvěru	7 500 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.3.6 Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

Nejdůležitější údaje nabídky popisuje následující tabulka:

Tabulka 19: Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

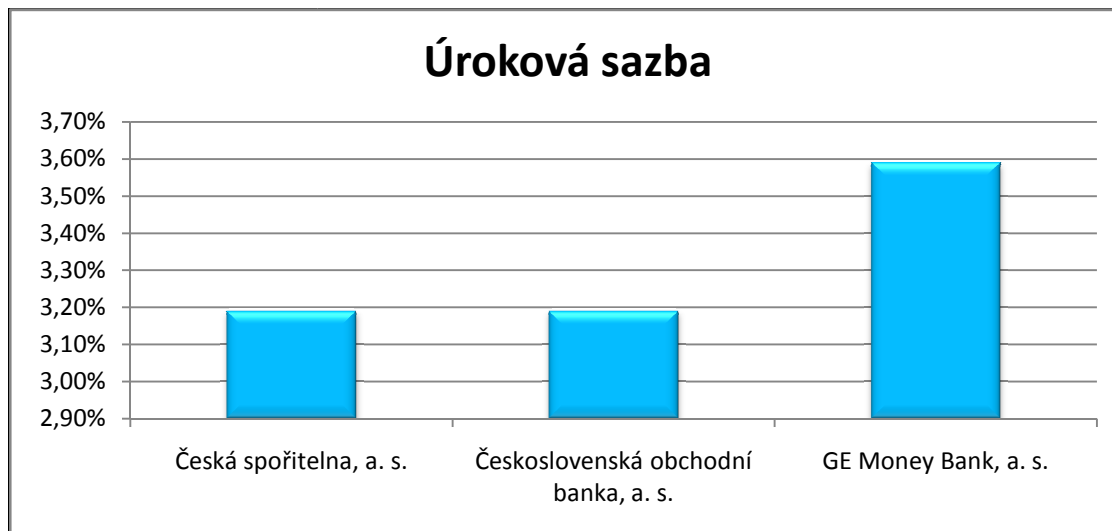
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,14 % p.a.
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,00 % p.a.
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	6 575 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	11 250 Kč
Celková doba splácení	23,4 let
Měsíční poplatek za vedení účtu (překlenovacího a ze stavebního spoření)	50 Kč
Poplatek za vyřízení překlenovacího úvěru	10 000 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření	0 Kč

Zdroj: vlastní šetření

6.3.7 Zhodnocení nabídek hypotečních bank

Rozdíly mezi úrokovými sazbami jednotlivých bank zobrazuje následující graf.

Graf 11: Srovnání úrokových sazeb mezi hypotečními bankami v modelovém příkladě č. 3

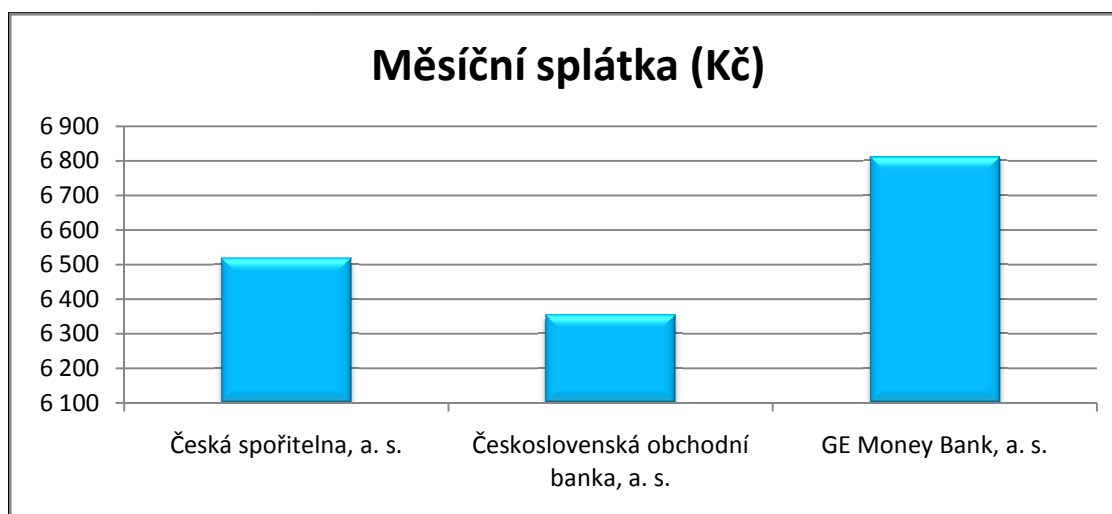


Zdroj: vlastní šetření

Totožnou úrokovou sazbu 3,19 % nabízí Česká spořitelna, a. s. i Československá obchodní banka, a. s. GE Money Bank, a. s. nabízí vyšší o 0,4 %.

Z dalšího grafu je zřejmé, jak se liší měsíční splátky u jednotlivých hypotečních bank.

Graf 12: Srovnání výše měsíčních splátek u vybraných hypotečních bank v modelovém příkladě č. 3



Zdroj: vlastní šetření

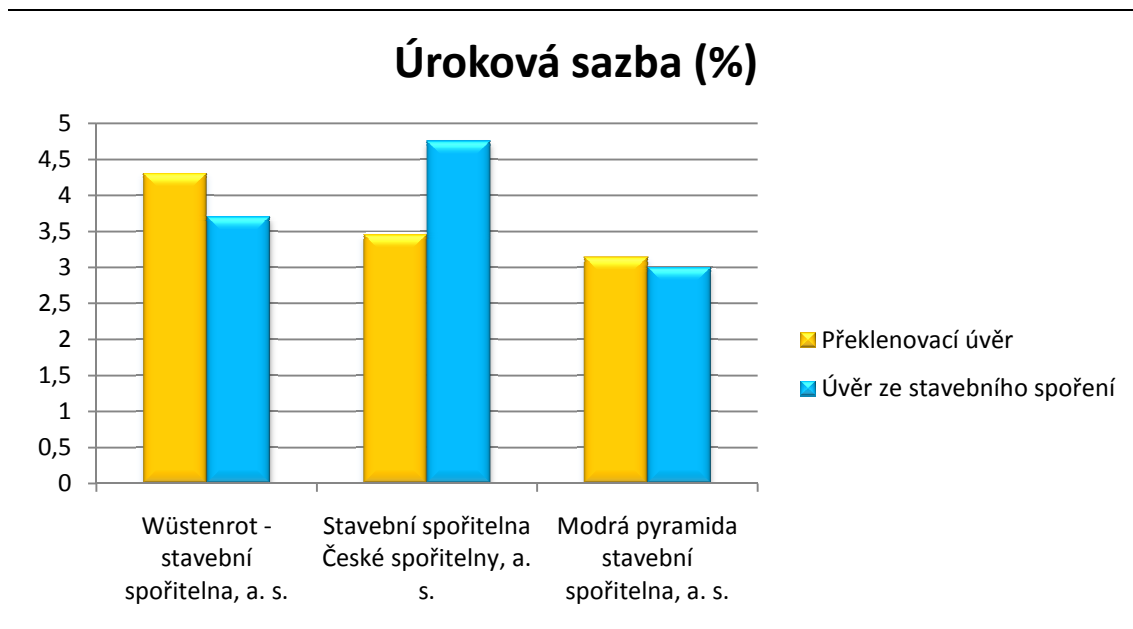
Nejnižší splátku, tedy 6 355 Kč nabízí Československá obchodní banka, a. s., následuje Česká spořitelna, a. s. se splátkou 6 518 Kč. Nejhuře vychází nabídka od GE Money Bank, a. s. – 6 811,25 Kč.

Vedení účtu poskytuje zdarma pouze Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s. si účtuje měsíčně 150 Kč. Nejdražší poplatek si nárokuje GE Money Bank, a. s. ve výši 200 Kč měsíčně. Nabízí i nulový poplatek, ten si ale klient musí sjednat ve smlouvě.

6.3.8 Zhodnocení nabídek jednotlivých stavebních spořitelem

Následující graf porovnává nabídku výše úrokové sazby pro překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření mezi vybranými stavebními spořitelkami.

Graf 13: Srovnání výše úrokových sazeb u překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro modelový příklad č. 3



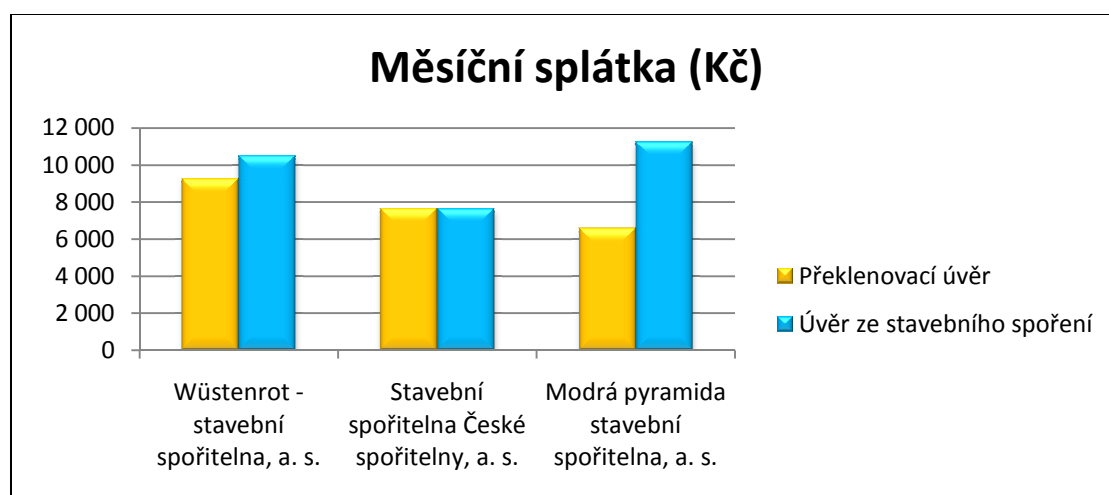
Zdroj: vlastní šetření

Nabídky jsou stejné jako u předchozího modelového příkladu. Ve všem nejlépe vychází Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. Nejvyšší sazbu, 4,3%,

u překlenovacího úvěru má Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. a u úvěru ze stavebního spoření, 4,75%, Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Další graf poukazuje na rozdíly ve výši měsíčních splátek u vybraných stavebních spořitel.

Graf 14: Srovnání výše měsíční splátky u vybraných stavebních spořitel pro modelový příklad č. 3

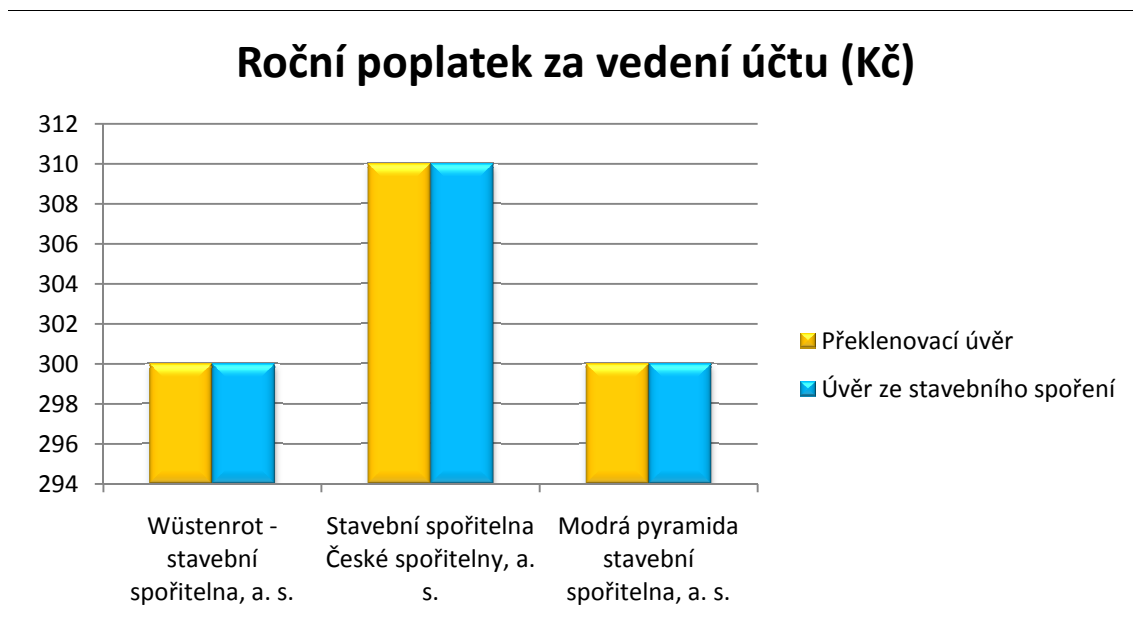


Zdroj: vlastní šetření

Nejnižší splátku překlenovacího úvěru nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. ve výši 6 575 Kč, ale zároveň nejvyšší splátku úvěru ze stavebního spoření ve výši 11 250 Kč. Nejvyšší měsíční splátku překlenovacího úvěru požaduje Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., a to 9 240 Kč, a druhou nejvyšší splátku úvěru ze stavebního spoření – 10 500 Kč. Nejlépe tedy vychází Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. se splátkami 7 650 Kč za překlenovací úvěr i za úvěr ze stavebního spoření.

Poslední graf porovnává výši poplatků za vedení účtů mezi vybranými stavebními spořitelny.

Graf 15: Srovnání výše poplatků za vedení účtu mezi vybranými stavebními spořitelny pro modelový příklad č. 3



Zdroj: vlastní šetření

Poplatky jsou stejné jako u prvního i druhého modelového příkladu. Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. mají úplně stejné poplatky pro oba účty, a to 300 Kč ročně. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. vychází o 20 Kč ročně draž, tedy na 620 Kč.

7 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo porovnat podmínky poskytnutí hypotečního úvěru mezi vybranými hypotečními bankami a stavebními spořitelny v České republice. K porovnání jsem vybrala instituce patřící k největším na trhu, tři hypoteční banky a tři stavební spořitelny – Českou spořitelnu, a. s., Československou obchodní banku, a. s., GE Money Bank, a. s., Wüstenrot – stavební spořitelnu, a. s., Stavební spořitelnu České spořitelny, a. s. a Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a. s.

Nejprve jsem zvolila pět nejdůležitějších kritérií, která mohou ovlivnit klienta při výběru banky, a porovnávala jsem je u vybraných společností.

Prvním kritériem byl poplatek za vyřízení úvěru. Zjistila jsem, že jako nejlepší varianta vyšla Česká spořitelna, a. s., která vyřídí a schválí úvěr zdarma. GE Money Bank, a. s. také vyřídí úvěr zdarma, pokud si za tento úkon klient sjedná nulový poplatek ve smlouvě. Československá obchodní banka, a. s. požaduje 0,4 % z výše poskytovaného úvěru a všechny vybrané stavební spořitelny zpoplatňují vyřízení překlenovacího úvěru jedním procentem z celkového úvěru, vyřízení úvěru ze stavebního spoření rovněž poskytují všechny stavební spořitelny zdarma.

Druhým kritériem byl poplatek za vedení účtu. Zde záleží na úhlu pohledu. Za nejlepší variantu by se dala označit GE Money Bank, a. s., která nezpoplatňuje vedení účtu, ale opět pouze v případě, že si tuto podmínku klient sjedná ve smlouvě. Za vedení účtu nepožaduje poplatek ani Česká spořitelna, a. s., ale pouze v omezeném časovém období od 1.3.2013 do 31.5.2013. Pokud by si klient u GE Money Bank, a. s. nesjednal nulový poplatek, vycházela by nejlépe nabídka od Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. a Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. s celkovým poplatkem 50 Kč měsíčně, resp. 600 Kč ročně. Volba Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. by se ročně prodražila na vedení účtu o 20 Kč oproti ostatním stavebním spořitelnám.

Třetím kritériem byla výše poskytovaného úvěru. Analýza ukázala, že do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti poskytují úvěry všechny vybrané stavební spořitelny. 100% úvěr poskytne i Česká spořitelna, a. s. za jednorázový poplatek 3 000 Kč. I Československá obchodní banka, a. s. je ochotná poskytnout 100% úvěr, ale požaduje měsíční příjem klienta minimálně 30 000 Kč. Jediná GE Money Bank, a. s. poskytuje pouze do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Dalším kritériem byla možnost mimořádných splátek. Při změně fixace umožňují mimořádnou splátku všechny vybrané subjekty zdarma. V průběhu úrokového období je tomu ale jinak. Jako nejvýhodnější se ukázaly Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., které nabízí možnost kdykoliv splatit úvěr bez sankcí. U Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. záleží na sjednaném typu úrokové sazby u překlenovacího úvěru. Lze totiž sjednat variabilní sazbu, při které by poplatek za mimořádnou splátku činil 3 % z její výše a pevnou sazbu, kde by poplatek činil 6 % z výše splátky. Česká spořitelna, a. s. si při mimořádné splátce během úrokového období účtuje poplatek 200 Kč měsíčně. Československá obchodní banka, a. s. umožňuje sjednat mimořádnou splátku ve smlouvě, v takovém případě si pak účtuje 1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek. V opačném případě si účtuje 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně však 25 % z výše splátky. GE Money Bank, a. s. povolí mimořádnou splátku maximálně ve výši 25 % z vyčerpané výše hypotečního úvěru, za poplatek 5 000 Kč.

Posledním vybraným kritériem bylo dokládání faktur při výstavbě či rekonstrukci. Z tohoto hlediska se vyplatí všechny vybrané hypoteční banky, jelikož dokládání faktur nevyžadují. Naopak všechny vybrané stavební spořitelny na nich trvají.

Praktická část pokračuje modelovými příklady, ze kterých vyplývají rozdíly mezi nabídkami jednotlivých vybraných společností. Nejprve byla provedena simulace u každého subjektu a získané údaje byly shrnuty do tabulky a následně pomocí grafů bylo provedeno srovnání.

V prvním modelovém příkladě žádá o úvěr na koupi bytu mladý muž žijící sám, osoba samostatně výdělečně činná, jeho průměrný měsíční příjem činí 19 000 Kč. Má vlastní prostředky, ale rád by si je ponechal jako rezervu, proto požaduje úvěr ve výši 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, která činí 1 250 000 Kč. Pro výše uvedené údaje s fixací úrokové sazby na 3 roky lze rovnou vyloučit Československou obchodní banku, a. s. a GE Money Bank, a. s., jelikož nesplňují klientův požadavek na 100 % poskytnutí úvěru. Jako nejlepší variantu jsem vyhodnotila nabídku od České spořitelny, a. s. s úrokovou sazbou 4,19 %, měsíční splátkou 7 742 Kč a dobou splatnosti 20 let, kde by klient celkově zaplatil včetně všech poplatků 1 864 080 Kč.

Ve druhém modelovém příkladě žádá o úvěr pro účely rekonstrukce mladý bezdětný pár s celkovými měsíčními příjmy 26 062 Kč. Hodnota nemovitosti činí 1 300 000 Kč,

pár žádá o úvěr ve výši 500 000 Kč. Pro tyto údaje a zvolenou dobou fixace na 3 roky vychází nejlépe nabídka od České spořitelny, a. s., při úrokově sazbě 3,24 % a měsíční splátce 2 187 Kč, by tedy klienti zaplatili celkově se všemi poplatky jen 790 320 Kč. U Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. s úrokovou sazbou překlenovacího úvěru 3,14 % a sazbou úvěru ze stavebního spoření 3 %, měsíční splátkou překlenovacího úvěru 2 208 Kč a splátkou úvěru ze stavebního spoření 3 750 Kč, s celkovou dobou splácení 23 let, by celkově zaplatili včetně všech poplatků 791 974 Kč. Což se může zdát výhodnější, ale při přepočtení nabídky od České spořitelny, a. s. pro srovnatelnou dobu splácení 25 let, vychází celková splacená částka na 737 100, tedy opět lépe.

Třetí modelový příklad simuluje žádost o úvěr na výstavbu rodinného domu. Žadatelé jsou manželé, s jedním dítětem ve věku 3 let. Jejich celkové měsíční příjmy činí 40 317 Kč. Hodnota pozemku činí 2 000 000 Kč, manželé však žádají o úvěr pouze ve výši 1 500 000 Kč. Pro tento příklad analýza ukázala jako nejlepší variantu nabídku od Československé obchodní banky, a. s. s úrokovou sazbou 3,19 % a měsíční splátkou 6 355 Kč a dobou splatnosti 30 let. Žadatelé celkově zaplatí za úvěr včetně všech bankou požadovaných poplatků 2 347 800 Kč. Hned druhá nejvýhodnější nabídka je od České spořitelny, a. s. se stejnou dobou splatnosti i úrokovou sazbou a měsíční splátkou 6 518 Kč, kdy klienti zaplatí celkově 2 349 480 Kč včetně všech poplatků.

Vlastním šetřením jsem zjistila, že z vybraných hypotečních bank vždy obstála nejhůře nabídka GE Money Bank, a. s., ve dvou modelových příkladech nebyly sjednány nulové poplatky za vyřízení úvěru a vedení účtu. I kdyby ovšem sjednány byly, stejně by to neovlivnilo výsledky. Celkově si u modelových příkladů stály lépe hypoteční banky než stavební spořitelny. Mezi poplatky jsem zahrнула poplatek za vedení účtu a vyřízení úvěru. Konečné částky, které klienti celkem zaplatí, platí za předpokladu stejné úrokové sazby po celou dobu splácení.

Podle mého šetření je výhodnější vzít si úvěr od hypoteční banky, u stavebních spořitelny je to i administrativně náročnější. V současnosti jsou úrokové sazby na velmi nízké hranici, proto by zájemci o hypoteční úvěry neměli váhat.

8 SUMMARY AND KEYWORDS

The aim this bachelor thesis was analysing loans between banks and building societies. Between banks belong Česká spořitelna a.s., Československá obchodní banka a.s., GE Money bank a.s. and between building societies belong Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. and Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Firstly was choosen important criteria, which help client to choose bank. Between criteria belong for example fee for administration of account, fee for loan processing and possibility of extraordinary instalment. Compared offers was performed on 3 models examples with help tables and graphs. All of that was chosen the best of variant.

Shown have that better offer have mortgage banks than building societies.

Bank, client, mortgage, building society, bridge loan, building saving, building saving loan, interest

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborné publikace

- [1] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. Základy financí. Praha: Grada Publishing, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [2] DVOŘÁK, Petr. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde, 1999, 475 s. ISBN 80-7201-141-3.
- [3] KROH, Michael. Jak si vzít úvěr. Praha: Grada Publishing, 1999, 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [4] PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. Úvěrové obchody. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, 279 s. ISBN 978-80-7265-140-5.
- [5] POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. Praha: Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [6] REVENDA, Zbyněk a OPLTOVÁ. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2008, 632 s. ISBN 978-80-7261-132-4.
- [7] SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [8] SYROVÝ, Petr. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada Publishing, 2003, 171 s. ISBN 80-247-0478-1.

Internetové zdroje

- [9] BusinessCenter.cz: Zákon o bankách. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/banky/cast1.aspx>
- [10] Česká spořitelna. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163>
- [11] ČSOB. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>

- [12] Finance.cz: Abeceda hypoték. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/>
- [13] GE Money Bank. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide>
- [14] Hypoindex.cz. *Kam se posune hypoteční trh v roce 2011?* [online]. [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>
- [15] Stavební spořitelna. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/>
- [16] Modrá pyramida. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: www.modrapyramida.cz
- [17] Wüstenrot. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/>
- [18] Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření. [online]. [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>

10 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Zhodnocení vybraných kritérií.....	40
Tabulka 2: Simulace u České spořitelny, a. s.....	43
Tabulka 3: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	44
Tabulka 4: Simulace u GE Money Bank, a. s.	44
Tabulka 5: Simulace u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s.	45
Tabulka 6: Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.....	45
Tabulka 7: Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.	46
Tabulka 8: Simulace u České spořitelny, a. s.....	51
Tabulka 9: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	51
Tabulka 10: Simulace u GE Money Bank, a. s.	52
Tabulka 11: Simulace u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s.	52
Tabulka 12: Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.....	53
Tabulka 13: Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.	53
Tabulka 14: Simulace u České spořitelny, a. s.....	58
Tabulka 15: Simulace u Československé obchodní banky, a. s.	58
Tabulka 16: Simulace u GE Money Bank, a. s.	59
Tabulka 17: Simulace u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s.	59
Tabulka 18: Simulace u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.....	60
Tabulka 19: Simulace u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.	60

11 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Srovnání úrokových sazeb mezi hypotečními bankami v modelovém příkladě č. 1	46
Graf 2: Srovnání výše měsíčních splátek u vybraných hypotečních bank v modelovém příkladě č. 1	47
Graf 3: Srovnání výše úrokových sazeb u překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro modelový příklad č. 1	48
Graf 4: Srovnání výše měsíční splátky u vybraných stavebních spořitelen pro modelový příklad č. 1	49
Graf 5: Srovnání výše poplatků za vedení účtů mezi vybranými stavebními spořitelny pro modelový příklad č. 1	50
Graf 6: Srovnání úrokových sazeb mezi hypotečními bankami v modelovém příkladě č. 2	54
Graf 7: Srovnání výše měsíčních splátek u vybraných hypotečních bank v modelovém příkladě č. 2	54
Graf 8: Srovnání výše úrokových sazeb u překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro modelový příklad č. 2	55
Graf 9: Srovnání výše měsíční splátky u vybraných stavebních spořitelen pro modelový příklad č. 2	56
Graf 10: Srovnání výše poplatků za vedení účtu mezi vybranými stavebními spořitelny pro modelový příklad č. 2	57
Graf 11: Srovnání úrokových sazeb mezi hypotečními bankami v modelovém příkladě č. 3	61
Graf 12: Srovnání výše měsíčních splátek u vybraných hypotečních bank v modelovém příkladě č. 3	61
Graf 13: Srovnání výše úrokových sazeb u překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro modelový příklad č. 3	62
Graf 14: Srovnání výše měsíční splátky u vybraných stavebních spořitelen pro modelový příklad č. 3	63
Graf 15: Srovnání výše poplatků za vedení účtu mezi vybranými stavebními spořitelny pro modelový příklad č. 3	64

12 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Nabídka Hypotéky České spořitelny
- Příloha č. 2: ČSOB Hypotéka – orientační nabídka
- Příloha č. 3: Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 25.3.2013
- Příloha č. 4: Wüstenrot – Superúvěr - překlenovací úvěr pro stávajícího klienta, nabídka
platná k 11.2.2013
- Příloha č. 5: Stavební spořitelna – výsledek simulace překlenovacího úvěru
- Příloha č. 6: Modrá pyramida – Předběžná kalkulace úvěru
- Příloha č. 7: Nabídka Hypotéky České spořitelny
- Příloha č. 8: ČSOB Hypotéka – orientační nabídka
- Příloha č. 9: Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 13.3.2013
- Příloha č. 10: Wüstenrot – Superúvěr- překlenovací úvěr pro stávajícího klienta,
nabídka platná k 11.2.2013
- Příloha č. 11: Stavební spořitelna – výsledek simulace překlenovacího úvěru
- Příloha č. 12: Modrá pyramida – Předběžná kalkulace úvěru
- Příloha č. 13: Nabídka Hypotéky České spořitelny
- Příloha č. 14: ČSOB Hypotéka – orientační nabídka
- Příloha č. 15: Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 13.3.2013
- Příloha č. 16: Wüstenrot – Superúvěr- překlenovací úvěr pro stávajícího klienta,
nabídka platná k 11.2.2013
- Příloha č. 17: Stavební spořitelna – výsledek simulace překlenovacího úvěru
- Příloha č. 18: Modrá pyramida – Předběžná kalkulace úvěru

Příloha č. 1

v.1.92_pobAKCE.

Nabídka Hypotéky České spořitelny



Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 2 032 000 Kč

Je poskytnutí úvěru reálné? ANO NE

Vaše údaje

Jméno a příjmení: 0

Počet žadatelů: 1

Čistý měsíční příjem žadatelů: 20 000 Kč

Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě

Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 1 250 000 Kč

Výše úvěru: 1 250 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění (LTV): 100%

Splatnost úvěru: 30 let

Doba fixace úrokové sazby: 3

Úroková sazba: 4,19%

Měsíční splátka úvěru: 6 151 Kč

Hypotéka s prémie

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémie ve výši 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.

Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: **50 000 Kč**

Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: **3 roky: 8 824 Kč, 4 roky: 11 765 Kč, 5 let: 14 706 Kč**

Doba splatnosti v letech	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	23 165	12 807	9 405	7 742	6 774	6 151

Výchozí úroková sazba 5,19%

Úroková sazba je ZDARMA garantována do 8.5.2013

Sleva za hypotéku s prémie -0,30%

Sleva za pojištění schopnosti splácet -0,20%

Sleva za splácení z aktivního účtu ČS -0,50%

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

Poplatky

Poplatky vybraných služeb Hypotéky

Hypotéka s prémie 3 000 Kč

Až do 100% hodnoty nemovitosti 3 000 Kč

Celková cena za služby 6 000 Kč

Měsíční poplatky za služby 0 Kč

Poplatek za správu úvěru (Poplatkové prázdniny) ZDARMA

Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 466 Kč

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

Prohlášení klienta:

Zmocňuji(eme) tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (našim osobám) a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Příloha č. 2

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Poradce:

Ing. Jiří Nejedlý
Nádražní 1759
370 01 České Budějovice 1

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: **jnejedly@csob.cz**
 Telefon: **386 100 082, 731 423 316**
 FAX: **386 100 093**
 WWW: **www.csob.cz**



13.3.2013 14:43:56

ver: 5.2.8 build 7

verze sazeb: 2/2013 - 4.3.2013

HUF - Hypotéka s bonusem, do 85 %

Výše hypotéky	1 060 000 Kč
Výše bonusu	53 000 Kč
Maximální výše hypotéky	-
Minimální hodnota zajištění	1 247 059 Kč
Podíl úvěru na zajištění	85 %
Délka hypotéky / Počet splátek	30 let / 360
Typ fixace úroku	3 let
Úrok	3,64 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva	výsledná sleva	<i>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!</i>
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 4 610 Kč

Individuální slevu Vám garantujeme pokud předáte kompletní Návrh na uzavření úvěru v rámci akční nabídky.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok
Celkem po slevě	0 Kč/rok
Pojištění úvěru (1.žad. 100 % V2 = 310 Kč)	310 Kč/měs.
<i>(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100 % V1 = 231 V3 = 436)</i>	
<i>Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání</i>	
Poplatek za zpracování úvěru	2 900 Kč
Or. výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	5 070 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem	13 117 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
3 roky	3,39 % p.a.	-	-	-	5 933 Kč	4 610 Kč
5 let	3,84 % p.a.	-	-	-	6 187 Kč	4 885 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 č. 3



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 25.3.2013

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	Hypotéka GEMB
výše úvěru	1 000 000,- Kč
účel úvěru	Koupě
vámi zvolená úroková sazba	3,14%
základní sazba	3,64%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	0,- Kč
měsíční splátka úvěru	4 291,92 Kč
pojištění schopnosti splácet	0,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	0,- Kč
celková měsíční splátka	4 291,92 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	4.710,00 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	aa aa
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	19 000,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	0,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání.

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč		9 720,00	6 973,00	5 616,00	4 815,00	4 291,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Ivana Nováková
telefon:
mobil:
email: 110028632@mail.ad.ge.com

Adresa:
Pražská 1247/24
37004, České Budějovice

Příloha č. 4

wüstenrot SUPERÚVĚR - Překlenovací úvěr pro stávajícího klienta; nabídka platná k 11.2.2013

ver. 20130207

Vstupní parametry překlenovacího úvěru	
Cílová částka	1 250 000
Úvěrová angažovanost	<input type="radio"/> ano <input type="radio"/> ne
Nárok na státní podporu	ano <input type="radio"/> ne <input type="radio"/>
Úrok z úspor (p.a.)	1,0%
Naspořeno (Kč)	0
Aktuální výše OHC	0
Měsíční dospořování nad splátku PÚ (Kč)	0
Měsíční splátka nad splátku Ú (Kč)	0
Jednorázový mimořádný vklad v	0 měsíci ve výši
Sazba daně z příjmu fyz. osob pro výpočet daň úspor spojené s úvěrem	15%

Výpočet bonity: Příjmy a výdaje domácnosti	
Čistý měsíční příjem klienta	19 000
Čistý měsíční příjem manželky	0
Ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti	0
Celkové měsíční příjmy domácnosti	19 000
Povinné měsíční výdaje domácnosti	0

Výpočet bonity: Údaje pro stanovení životního minima:	
Nezapočetné dítě do 6 let	0
Nezapočetné dítě od 6 do 15 let	0
Nezapočetné dítě od 15 do 26 let	0
Dospělí a započtené děti nad 15 let	1
Životní minimum domácnosti	3 410

Úrok z úvěru
ze stav. spoření
3,70%

Kritéria pro jednotlivé typy překlenovacích úvěrů							
	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
	1 250 000	1 125 000	750 000	625 000	625 000	625 000	625 000
Úvěrová angažovanost	1 250 000	1 125 000	750 000	625 000	625 000	625 000	625 000
Minimální úspora (Kč, % z CČ)	0 0%	125 000 10%	500 000 40%	625 000 50%	625 000 50%	625 000 50%	625 000 50%
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CČ)	6 775 0,54%	7 700 0,62%	6 450 0,52%	3 958 0,3%	2 604 0,2%	3 958 0,3%	2 604 0,2%
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CČ)	2 188 0,2%	3 225 0,3%	1 980 0,1%	8 750 0,7%	8 750 0,7%	7 500 0,6%	7 500 0,6%
Měsíční dospořování	8 750 0,7%	8 750 0,7%	8 750 0,7%	8 750 0,7%	8 750 0,7%	7 500 0,6%	7 500 0,6%
Doba splácení PÚ v letech	17,2	11,8	13,0	4,1	4,1	2,8	2,8
Doba splácení Ú v letech	8,8	8,4	10,3	7,8	7,8	7,8	7,8
Celková doba v letech	25,8	20,3	23,3	11,9	11,9	10,5	10,5
Úroková sazba (p.a.)	4,4%	4,3%	4,9%	3,9%	2,5%	3,6%	2,5%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZNC	ZNO	ZKSA	ZK	ZKSA	ZK
Tarifní varianta	OF	OF	OK	OF	OF	OS	OS
Roční procentní sazba nákladů (RPSN; p.a.)	5,20%	5,00%	5,73%	4,08%	3,66%	5,55%	4,26%
Měsíční daň. úspora - fáze PÚ	185	181	184	143	94	143	94
Měsíční průměrná daň. úspora - fáze Ú	44	44	52	41	41	34	34
Celková úspora na daních (Kč)	39 647	27 335	35 084	10 843	8 464	7 899	6 290
Minimální požadované měs. příjmy domácnosti	12 785	13 873	12 402	9 471	10 108	9 471	13 838
Máximální možná výše úvěru	2 224 000	1 957 000	2 336 000	3 807 000	1 722 000	3 807 000	2 009 000
Faktor zatížení	0,572	0,621	0,555	0,424	0,676	0,424	0,610

Možná nastavení:	
<input checked="" type="checkbox"/>	standardní
<input type="checkbox"/>	pro osoby se zvláštním vztahem k bance
<input type="checkbox"/>	Zelený úvěr ZKC 5,7% p.a.
<input type="checkbox"/>	snížení úrokové sazby PÚ (-0,6% p.a.)

Jméno a příjmení poradce:

Kontakt na poradce:

T:
E:

¹⁾ Pokud je úvěr zajištěn nemovitostí a v úvěrovém závazku je více osob, které splňují požadavky na spoludlužníka, není životní pojištění povinné.

²⁾ Pokud je v úvěrovém závazku více osob, nemusí být překlenovací úvěr uvedením způsobu zajištění (mimo typ ZKDR).

³⁾ Pokud je v úvěrovém závazku více osob, stačí pouze 1 ručitel (mimo typ ZKDR).

Příloha č. 5



Výsledek simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.
Klientské centrum

Zobrazeno pro:

Příjmení:

Jméno:

Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 1250000,00 Kč
- Počátek spoření: 7.3.2013
- Konec spoření: 31.3.2027
- Požadavek na SP: Ne
- Dosažené bodové hodnocení: 375,94
- Pravidelná úložka: 0,00 Kč
- Úroky celkem: 65532,60 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 % p.a.

- Vklady na účet - celkem: 467810,70 Kč
- Pravidelné vklady: 0,00 Kč
- Mimořádné vklady: 467810,70 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 20350,00 Kč
- Za vedení účtu: 4650,00 Kč
- Vstupní úhrada: 7500,00 Kč
- Ostatní: 8200,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 0,00 Kč
- Při ukončení spoření: 0,00 Kč
- Doplatek: 0,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 503163,40 Kč

Stav účtu s doplatkem státní podpory: 503163,40 Kč



Údaje pro překlenovací úvěr:

- Typ úvěru: HYPOTREND variab.-poj. s účtem
- Typ pojištění: A-pojištění pracovní neschopnosti, invalidity a úmrtí
- Výše úvěru: 1250000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 7.3.2013
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 31.3.2027
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 90606,00 Kč
 - za vedení účtu: 4650,00 Kč
 - za projednání úvěru: 7500,00 Kč
 - za pojištění celkem: 78456,00 Kč
- Úroková sazba: 3.45 % p.a.
- Typ úrokové sazby: variabilní
- Maximální měsíční daňová úspora: 542,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 607059,70 Kč
- Měsíční náklady celkem: 6842,00 Kč
 - platba úroků z PÚ: 3663,00 Kč
 - dospořování: 2712,00 Kč
 - Úhrada za udržování pojištění: 467,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 7810,00 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.4.2027
- Datum doplacení úvěru: 25.2.2040
- Výše úvěru: 746836,60 Kč
- Úroková sazba: 4,75 % p.a.
- Zaplacené úroky celkem: 253893,40 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 495,00 Kč
- Úhrady celkem: 46996,00 Kč
 - za vedení účtu: 4030,00 Kč
 - za projednání úvěru: 0,00 Kč
 - za pojištění celkem: 42966,00 Kč
- Splátka úvěru: 6375,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 467,00 Kč
- RPSN: 4,38 % p.a.

Celková částka splatná dlužníkem: 2 260 705,10 Kč
Počet pravidelných měsíčních plateb/splátek: 322
Doba trvání smlouvy o poskytnutí úvěru do: 25.2.2040
Úroky splatné za den: 118,15 Kč

Náklady na zřízení běžného účtu a trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč
Náklady na vedení běžného účtu a realizaci trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na ocenění nemovitostí: 0,00 Kč
Náklady na ověření podpisů na zástavní smlouvě: 0,00 Kč
Náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí: 0,00 Kč
Náklady na pojištění nemovité zástavy: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na individuální životní pojištění: 0,00 Kč za měsíc

Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!

Příloha č. 6:



Modrá pyramida

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
 sídlo: Bělehradská 128, Ep. 222, 120 21 Praha 2,
 IČ: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu
 v Praze v oddílu B, ve vložce 2281. (dále jen „MPSS“)

Nabídka zpracována dne:

02.04.2013

Předběžná kalkulace úvěru

Základní informace			
Jméno, příjmení, rok narození / Název PO, IČ klienta			
Smlouva založena	02.04.2013	Změna smlouvy	
Tarif/ Varianta	2P3	Nárok na státní podporu	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Informace o produktu			
Název produktu	Hypoúvěr 28 let - 100		
Cílová částka (Zvolená CC)	1 250 000 Kč	Akontace* (Vklady na účtu SS)	0 Kč
Zvolené zajištění úvěru	<input type="checkbox"/> bez zajištění <input checked="" type="checkbox"/> ručitel <input type="checkbox"/> záruka+nem.	Připsaná státní podpora celkem (od zahájení spoření)	32 000 Kč
Předpokládaný termín přidělení	30.06.2029	Konečný zůstatek na smlouvě o SS	527 879 Kč
* aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření			
Fáze překlenuvacího úvěru (PÚ)			
Datum od poskytnutí do ukončení	01.05.2013 - 30.06.2029		Celková splatnost úvěru (Doba PÚ + ÚSS)
Měsíční splátka PÚ (úroky, dospořování, poplatek za vedení účtu)	6 526 Kč	Úroková sazba PÚ	4,14 %
Fixece úrokové sazby PÚ	<input checked="" type="checkbox"/> 6 let <input type="checkbox"/> 10 let		
Fáze přiděleného úvěru (ÚSS)			
Datum od přidělení do ukončení	30.06.2029 - 25.10.2036		
Měsíční splátka ÚSS (včetně poplatku za vedení účtu)	9 375 Kč	Úroková sazba ÚSS	3,00 %
Fixece úrokové sazby ÚSS	Po celou fázi ÚSS		
Doplňující informace			
RPSN	4,23 %	RPSN Suma plateb	2 189 880 Kč
		RPSN Počet plateb	283
Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.			
Váš finanční poradce	Hrdličková, Lenka		Pozice
Telefon	774215166	E-mail	Lenka.Hrdlickova@mpss.cz
Na základě této předběžné nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.			
Marketingové akce			
Obecné informace před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, jsou k dispozici na www.modrapyramida.cz . Konkrétní předmluvní informace v souladu se zákonem obdrží klient při návratu smlouvy.			

Příloha č. 7

Nabídka Hypotéky České spořitelny

I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru:	2 973 000 Kč	Je poskytnutí úvěru reálné?	<input checked="" type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
-----------------------------	--------------	-----------------------------	---	-----------------------------

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení:	0	Počet žadatelů:	2
Čistý měsíční příjem žadatelů:	26 000 Kč	Měsíční závazky žadatelů:	0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	koupě	Očekávaná hodnota zast. nemovitosti:	1 300 000 Kč
Výše úvěru:	500 000 Kč	Podíl úvěru na zajištění (LTV):	38%
Splatnost úvěru:	30 let	Doba fixace úrokové sazby:	3
Úroková sazba:	3,24%	Měsíční splátka úvěru:	2 187 Kč

Hypotéka s prémie

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémii ve výši 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.

Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: **20 000 Kč**

Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: **3 roky: 3 529 Kč, 4 roky: 4 706 Kč, 5 let: 5 882 Kč**

Doba splatnosti v letech	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	9 049	4 895	3 523	2 846	2 447	2 187

Výchozí úroková sazba	4,24%	Úroková sazba je ZDARMA garantována do 9.5.2013
Sleva za hypotéku s prémie	-0,30%	
Sleva za pojištění schopnosti splácet	-0,20%	
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50%	

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

IV. Poplatky

Poplatky vybraných služeb Hypotéky

Hypotéka s prémie	3 000 Kč
Celková cena za služby	3 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Poplatek za správu úvěru (Poplatkové prázdniny)	ZDARMA
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba):	186 Kč

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

Prohlášení klienta:

Zmocňuji(eme) tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (naším osobám) a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Příloha č. 8

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Poradce:

Ing. Jiří Nejedlý

Nádražní 1759

370 01 České Budějovice 1

E-mail: jnejedly@csob.cz

Telefon: 386 100 082, 731 423 316

FAX: 386 100 093

WWW: www.csob.cz



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.

13.3.2013 14:48:34

ver: 5.2.8 build 7

verze sazeb: 2/2013 - 4.3.2013

HUF - Hypotéka s bonusem

Výše hypotéky	500 000 Kč
Výše bonusu	25 000 Kč
Maximální výše hypotéky	2 649 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	714 286 Kč
Podíl úvěru na zajištění	70 %
Délka hypotéky / Počet splátek	30 let / 360
Typ fixace úroku	3 let
Úrok	3,64 % p.a.

Sleva z úroku	možná sleva	výsledná sleva	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 2 175 Kč

Individuální slevu Vám garantujeme pokud předáte kompletní Návrh na uzavření úvěru v rámci akční nabídky.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok
Celkem po slevě	0 Kč/rok
Pojištění úvěru (1.žad. 100 % V1 = 113 Kč)	0 Kč/měs.
(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100 % V2 = 152 V3 = 214)	113 Kč/měs.
<i>Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání</i>	
Poplatek za zpracování úvěru	2 000 Kč
Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	2 438 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem	14 098 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
3 roky	3,39 % p.a.	-	-	-	2 799 Kč	2 175 Kč
5 let	3,64 % p.a.	-	-	-	2 865 Kč	2 246 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 hotovostí 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 č. 9



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 13.3.2013

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	Hypotéka GEMB
výše úvěru	500 000,- Kč
účel úvěru	Rekonstrukce
vámi zvolená úroková sazba	3,79%
základní sazba	4,29%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč
měsíční splátka úvěru 2 326,94 Kč	
pojištění schopnosti splácet	117,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	200,- Kč
celková měsíční splátka	2 643,94 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	2.842,50 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	A A
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	26 062,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	2 295 665,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vc rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání.

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč	9 160,00	5 012,00	3 646,00	2 974,00	2 581,00	2 326,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Alena Sluková
telefon:
mobil:
email: 123025504@mail.ad.ge.com

Adresa:
Budějovická 148
38232, Velešín

Příloha č. 10

wüstenrot SUPERÚVĚR - Překlenovací úvěr pro stávajícího klienta; nabídka platná k 11.2.2013

ver. 20130207

Vstupní parametry překlenovacího úvěru	
Cílová částka	500 000
Úvěrová angažovanost	ano <input type="radio"/> ne <input type="radio"/>
Nárok na státní podporu	ano <input type="radio"/> ne <input type="radio"/>
Úrok z úspor (p.a.)	1,0%
Naspořeno (Kč)	0
Aktuální výše OHČ	0
Měsíční dospořování nad splátku PÚ (Kč)	0
Měsíční splátka nad splátku Ú (Kč)	0
Jednorázový mimořádný vklad v	0 měsíci ve výši
Sazba daně z příjmu fyz. osob pro výpočet daň úropey spojené s úvěrem	15%

Výpočet bonity: Příjmy a výdaje domácnosti	
Čistý měsíční příjem klienta	14 500
Čistý měsíční příjem manžel/ky	11 552
Ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti	0
Celkové měsíční příjmy domácnosti	26 052
Povinné měsíční výdaje domácnosti	0

Výpočet bonity: Údaje pro stanovení životního minima:	
Nezaopatřené dítě do 6 let	0
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let	0
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let	0
Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let	2
Životní minimum domácnosti	5 970

Úrok z úvěru
ze stav. spoření
3,70%

Kalkulace pro jednotlivé typy překlenovacích úvěrů						
	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Úvěrová angažovanost	500 000	450 000	300 000	300 000	250 000	250 000
Minimální úspora (Kč, % z CČ)	0 0%	50 000 10%	200 000 40%	200 000 40%	250 000 50%	250 000 50%
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CČ)	2 710 0,54%	3 080 0,62%	2 580 0,51%	1 583 0,3%	1 042 0,2%	1 583 0,3%
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CČ)	3 500 0,7%	3 500 0,7%	3 500 0,7%	3 500 0,7%	3 000 0,6%	3 000 0,6%
Doba spláčení PÚ v letech	17,2	11,8	13,0	4,1	4,1	2,8
Doba spláčení Ú v letech	8,8	8,4	10,3	7,8	7,8	7,8
Celková doba v letech	25,8	20,3	23,3	11,9	11,9	10,5
Úroková sazba (p.a.)	4,4%	4,3%	4,9%	3,8%	2,5%	3,8%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZKC	ZD	ZKA	ZK	ZKA
Tarifní varianta	OF	OF	OK	OF	OF	OS
Roční procentní sazba nákladů (RPSN; p.a.)	5,20%	5,00%	5,73%	4,06%	3,66%	5,55%
Měsíční daň, úspora - fáze PÚ	165	161	184	143	84	143
Měsíční průměrná daň, úspora - fáze Ú	44	44	52	41	41	34
Celková úspora na daních (Kč)	38 547	27 335	35 084	10 843	8 454	7 899
Minimální požadované měs. příjmy domácnosti	11 616	12 052	11 464	10 291	12 546	10 291
Maximální možná výše úvěru	2 765 000	2 433 000	2 904 000	4 733 000	2 141 000	4 733 000
Faktor zatížení	0,379	0,383	0,374	0,330	0,409	0,336

Možná nastavení:	
<input checked="" type="checkbox"/>	standardní
<input type="checkbox"/>	pro osoby se zvláštním vztahem k bance
<input type="checkbox"/>	Zelený úvěr ZKC 5,7% p.a.
<input type="checkbox"/>	snižování úrokové sazby PÚ (-0,6% p.a.)

Jméno a příjmení poradce:

Kontakt na poradce:

T:

E:

¹⁾ Pokud je úvěr zajištěn nemovitostí a v úvěrovém závazku je více osob, které splňují požadavky na spolužádníka, není životní pojištění povinné.
²⁾ Pokud je v úvěrovém závazku více osob, nemusí být překlenovací úvěr uvedenými způsoby zajištěn (mimo typ ZKDR).
³⁾ Pokud je v úvěrovém závazku více osob, stačí pouze 1 ručitel (mimo typ ZKDR).

Příloha č. 11



Výsledek simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.
Klientské centrum

Zobrazeno pro:

Příjmení:

Jméno:

Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 500000,00 Kč
- Počátek spoření: 13.3.2013
- Konec spoření: 30.6.2026
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 353,80
- Pravidelná úložka: 0,00 Kč
- Úroky celkem: 24153,30 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 % p.a.

- Vklady na účet - celkem: 177113,20 Kč
- Pravidelné vklady: 0,00 Kč
- Mimořádné vklady: 177113,20 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 15040,00 Kč
- Za vedení účtu: 4340,00 Kč
- Vstupní úhrada: 5000,00 Kč
- Ostatní: 5700,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 18254,00 Kč
- Při ukončení spoření: 17488,00 Kč
- Doplatek: 766,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 200091,50 Kč

Stav účtu s doplatkem státní podpory: 200857,50 Kč



Údaje pro překlenovací úvěr:

- Typ úvěru: HYPOTREND variab.-poj. s účtem
- Typ pojištění: A-pojištění pracovní neschopnosti, invalidity a úmrtí
- Výše úvěru: 500000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 14.3.2013
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 30.6.2026
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 39073,00 Kč
 - za vedení účtu: 4340,00 Kč
 - za projednání úvěru: 5000,00 Kč
 - za pojištění celkem: 29733,00 Kč
- Úroková sazba: 3,45 % p.a.
- Typ úrokové sazby: variabilní
- Maximální měsíční daňová úspora: 217,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 229545,60 Kč
- Měsíční náklady celkem: 2737,00 Kč
 - platba úroků z PÚ: 1466,00 Kč
 - dospořování: 1084,00 Kč
 - Úhrada za udržování pojištění: 187,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 5310,00 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.7.2026
- Datum doplacení úvěru: 25.5.2039
- Výše úvěru: 299908,50 Kč
- Úroková sazba: 4,75 % p.a.
- Zaplacené úroky celkem: 101992,30 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 199,00 Kč
- Úhrady celkem: 17248,00 Kč
 - za vedení účtu: 0,00 Kč
 - za projednání úvěru: 0,00 Kč
 - za pojištění celkem: 17248,00 Kč
- Splátka úvěru: 2550,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 187,00 Kč
- RPSN: 4,52 % p.a.

Celková částka splatná dlužníkem: 897 198,90 Kč
Počet pravidelných měsíčních plateb/splátek: 313
Doba trvání smlouvy o poskytnutí úvěru do: 25.5.2039
Úroky splatné za den: 47,26 Kč

Náklady na zřízení běžného účtu a trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč
Náklady na vedení běžného účtu a realizaci trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na ocenění nemovitosti: 0,00 Kč
Náklady na ověření podpisů na zástavní smlouvě: 0,00 Kč
Náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí: 0,00 Kč
Náklady na pojištění nemovité zástavy: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na individuální životní pojištění: 0,00 Kč za měsíc

Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!

Příloha č. 12



Modrá pyramida

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
sídlo: Bělehradská 128, Čp. 222, 120 21 Praha 2,
IČ: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu
v Praze v oddílu B, ve vložce 2281. (dále jen „MPSS“)

Nabídka zpracována dne:

02.04.2013

Předběžná kalkulace úvěru

Základní informace

Jméno, příjmení,
rok narození /
Název PO, IČ klienta

Smlouva založena 02.04.2013

Změna smlouvy

Tarif/
Varianta 2P3

Nárok na státní podporu ano ne

Informace o produktu

Název produktu HYPOÚVĚŘ 28Y - 85

Cílová částka (Zvolená ČČ) 500 000 Kč

Akontace* (Vklady na účtu SS) 0 Kč

Zvolené zajištění bez zajištění ručitel záruka+nem.

Připsaná státní podpora celkem (od zahájení spoření) 17 781 Kč

Předpokládaný termín přidělení 31.12.2028

Konečný zůstatek na smlouvě o SS 208 734 Kč

* aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření

Fáze překlenovacího úvěr (PÚ) 02.05.2013 - 31.12.2028

Datum od poskytnutí do ukončení

Celková splatnost úvěru (Doba PÚ + ÚSS) 23 let

Měsíční splátka PÚ (úroky, dospřování, poplatky za vedení účtu) 2 208 Kč

Úroková sazba PÚ 3,14 %

Fixace úrokové sazby PÚ 6 let 10 let

Fáze přiděleného úvěru (ÚSS) 31.12.2028 - 25.05.2036

Datum od přidělení do ukončení

Měsíční splátka ÚSS (včetně poplatku za vedení účtu) 3 750 Kč

Úroková sazba ÚSS 3,00 %

Fixace úrokové sazby ÚSS Po celou fázi ÚSS

Doplňující informace

RPSN 3,36 % RPSN Suma plateb 791 974 Kč

RPSN Počet plateb 278

Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.

Váš finanční poradce Hrdličková, Lenka

Pozice

Telefon 774215166

E-mail Lenka.Hrdlickova@mpss.cz

Na základě této předběžné nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.

Marketingové akce

Obecné informace před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, jsou k dispozici na www.modrapyramida.cz.
Konkrétní předmluvní informace v souladu se zákonem obdrží klient při návrhu smlouvy.

Příloha č. 13

v.1.92_pobAKCE

Nabídka Hypotéky České spořitelny



I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 4 603 000 Kč

Je poskytnutí úvěru reálné? ANO NE

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení: 0

Počet žadatelů: 2

Čistý měsíční příjem žadatelů: 40 000 Kč

Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: výstavba/dostavba/rekonstrukce

Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 2 000 000 Kč

Výše úvěru: 1 500 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění (LTV): 75%

Splatnost úvěru: 30 let

Doba fixace úrokové sazby: 3

Úroková sazba: 3,19%

Měsíční splátka úvěru: 6 518 Kč

Hypotéka s prémie

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémie ve výši 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.

Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: 60 000 Kč

Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: 3 roky: 10 588 Kč, 4 roky: 14 118 Kč, 5 let: 17 647 Kč

Doba splatnosti v letech	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	27 113	14 650	10 531	8 499	7 300	6 518

Výchozí úroková sazba	4,29%	Úroková sazba je ZDARMA garantována do 9.5.2013
Sleva za hypotéku s prémie	-0,30%	
Sleva za pojištění schopnosti splácet	-0,20%	
Sleva za objem	-0,10%	
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50%	

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

IV. Poplatky

Poplatky vybraných služeb Hypotéky

Hypotéka s prémie	3 000 Kč
Celková cena za služby	3 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Poplatek za správu úvěru (Poplatkové prázdniny)	ZDARMA
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba):	559 Kč

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

Prohlášení klienta:

Zmochuji(eme) tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (naším osobám) a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Příloha č. 14

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Poradce:

Ing. Jiří Nejedlý
Nádražní 1759
370 01 České Budějovice 1

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: jnejedly@csob.cz
Telefon: 386 100 082, 731 423 316
FAX: 386 100 093
WWW: www.csob.cz



13.3.2013 14:52:29

ver.5.2.8 build 7

verze sazeb: 2/2013 - 4.3.2013

HUF - Hypotéka s bonusem

Výše hypotéky	1 500 000 Kč
Výše bonusu	75 000 Kč
Maximální výše hypotéky	4 535 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	2 142 858 Kč
Podíl úvěru na zajištění	70 %
Délka hypotéky / Počet splátek	30 let / 360
Typ fixace úroku	3 let
Úrok	3,44 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva	výsledná sleva	<i>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!</i>
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 3,19 % p.a.
Měsíční splátka 6 355 Kč

Individuální slevu Vám garantujeme pokud předáte kompletní Návrh na uzavření úvěru v rámci akční nabídky.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok	
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok	
Celkem po slevě	0 Kč/rok	0 Kč/měs.
Pojištění úvěru (1.žad. 100 % V1 = 315 Kč)		315 Kč/měs.
<i>(Varianty pro porovnání: 1.žad. 100 % V2 = 422 V3 = 594)</i>		
<i>Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání</i>		
Poplatek za zpracování úvěru		6 000 Kč

Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	6 820 Kč/měs.
Potřebný čistý měsíční příjem	23 612 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
3 roky	3,19 % p.a.	-	-	-	8 239 Kč	6 355 Kč
5 let	3,64 % p.a.	-	-	-	8 595 Kč	6 738 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 č. 15



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 13.3.2013

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	Hypotéka GEMB
výše úvěru	1 500 000,- Kč
účel úvěru	Výstavba
vámi zvolená úroková sazba	3,59%
základní sazba	4,09%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč
měsíční splátka úvěru	6 811,25 Kč
pojištění schopnosti splácet	340,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	200,- Kč
celková měsíční splátka	7 351,25 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	8.077,50 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	AA
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	31 455,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	3 248 392,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání.

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč		14 896,00	10 789,00	8 768,00	7 581,00	6 811,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Alena Sluková
telefon:
mobil:
email: 123025504@mail.ad.ge.com

Adresa:
Budějovická 148
38232, Velešín

Příloha č. 16

wüstenrot SUPERÚVĚR - Překlenovací úvěr pro stávajícího klienta; nabídka platná k 11.2.2013

ver. 20130207

Vstupní parametry překlenovacího úvěru	
Cílová částka	1 500 000
Úvěrová angažovanost	<input type="radio"/> ano <input checked="" type="radio"/> ne
Nárok na státní podporu	ano <input type="radio"/> ne <input checked="" type="radio"/>
Úrok z úspor (p.a.)	1,0%
Naspořeno (Kč)	0
Aktuální výše OHČ	0
Měsíční dospořování nad splátku PÚ (Kč)	0
Měsíční splátka nad splátku Ú (Kč)	0
Jednorázový mimořádný vklad v	0 měsíci ve výši
Sazba daná z příjmu fyz. osob pro výpočet daň úspory společně s úvěrem	15%

Výpočet bonity: Příjmy a výdaje domácnosti	
Cistý měsíční příjem klienta	29 424
Cistý měsíční příjem manžela/-ky	19 893
Ostatní čistě měsíční příjmy domácnosti	0
Celkové měsíční příjmy domácnosti	49 317
Povinné měsíční výdaje domácnosti	0

Výpočet bonity: Údaje pro stanovení životního minima:	
Nezaopatřené dítě do 6 let	1
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let	0
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let	0
Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let	2
Životní minimum domácnosti	7 710

Úrok z úvěru
za stav spoření
3,70%

Kalkulace pro jednotlivé typy překlenovacích úvěrů						
	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 350 000	900 000	900 000	750 000	750 000
Minimální úspora (Kč, % z CČ)	0 0%	150 000 10%	600 000 40%	600 000 40%	750 000 50%	750 000 50%
	Družstevní bydlení	úspora z úspor	úspora z úspor	úspora z úspor	úspora z úspor	úspora z úspor
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CČ)	8 130 0,54%	9 240 0,68%	7 740 0,52%	4 750 0,3%	3 125 0,2%	4 750 0,3%
z toho dospořování	2 625 0,2%	3 870 0,3%	1 820 0,1%	-	-	-
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CČ)	10 500 0,7%	10 500 0,7%	10 500 0,7%	10 500 0,7%	9 000 0,6%	9 000 0,6%
Doba splácení PÚ v letech	17,3	12,3	13,2	4,2	4,2	2,8
Doba splácení Ú v letech	8,3	8,2	9,5	8,1	8,1	7,8
Celková doba v letech	25,6	20,4	23,1	12,3	12,3	10,6
Splátky PÚ celkem vč. plateb na účet spoření	1 662 910	1 358 280	1 222 920	237 500	156 250	156 750
Splátky Ú celkem	1 038 900	1 029 000	1 249 500	1 018 500	1 018 500	846 000
Splátky celkem (bez mimof. vkladů)	2 722 410	2 387 280	2 472 420	1 256 000	1 174 750	1 002 750
Úroková sazba (p.a.)	4,4%	4,3%	4,5%	3,8%	2,5%	3,8%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZK	ZK	ZK	ZK	ZK
Tarifní varianta	OF	OF	OK	OF	OF	OS
Roční procentní sazba nákladů (RPSN; p.a.)	5,14%	5,03%	5,66%	5,30%	4,00%	5,68%
Měsíční daň. úspora - fáze PÚ	825	806	919	713	469	713
Měsíční průměrná daň. úspora - fáze Ú	215	215	256	211	177	177
Celková úspora na daních (Kč)	192 046	139 566	175 669	56 108	43 921	40 117
Splátky celkem + úvěr, pojištění - celková úspora	2 530 364	2 247 715	2 296 751	1 199 892	1 130 829	962 633
Minimální požadované měs. příjmy domácnosti	20 449	21 755	19 991	16 473	23 238	19 473
Maximální možná výše úvěru	4 615 000	4 061 000	4 848 000	7 900 000	3 673 000	7 900 000
Faktor zatížení	0,431	0,459	0,421	0,347	0,400	0,347

Zajištění						
úplněné životní pojištění ¹	X	X	X	X	X	X
1 ručitel nebo zást. právo k nemovitosti nebo k pohledávce ²						
2 ručitelé nebo zást. právo k nemovitosti nebo k pohledávce ³	2 ruč. a směnka					
zajištění právo k nemovitosti nebo k pohledávce	X	X	X	X	X	X

¹ Pokud je úvěr zajištěn nemovitostí a v úvěrovém závazku je více osob, které splňují požadavky na spolužadníka, není životní pojištění povinné.
² Pokud je v úvěrovém závazku více osob, nemusí být překlenovací úvěr uvedenými osobami zajištěn (mimo typ ZKDR).
³ Pokud je v úvěrovém závazku více osob, stačí pouze 1 ručitel (mimo typ ZKDR).

Možná nastavení:	
<input checked="" type="checkbox"/>	standardní
<input type="checkbox"/>	pro osoby se zvláštním vztahem k bance
<input type="checkbox"/>	Zelený úvěr ZKC 5,7% p.a.
<input type="checkbox"/>	snížení úrokové sazby PÚ (-0,6% p.a.)

Jméno a příjmení poradce: _____
 T: _____
 E: _____

Příloha č. 17



Výsledek simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.
Klientské centrum

Zobrazeno pro:

Příjmení:

Jméno:

Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 1500000,00 Kč
- Počátek spoření: 13.3.2013
- Konec spoření: 30.6.2026
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 360,60
- Pravidelná úložka: 0,00 Kč
- Úroky celkem: 74365,00 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 % p.a.

- Vklady na účet - celkem: 531899,50 Kč
 - Pravidelné vklady: 0,00 Kč
 - Mimořádné vklady: 531899,50 Kč
 - Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 20040,00 Kč
 - Za vedení účtu: 4340,00 Kč
 - Vstupní úhrada: 7500,00 Kč
 - Ostatní: 8200,00 Kč
 - Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 28000,00 Kč
 - Při ukončení spoření: 26000,00 Kč
 - Doplatek: 2000,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 601069,70 Kč

Stav účtu s doplatkem státní podpory: 603069,70 Kč



Údaje pro překlenovací úvěr:

- Typ úvěru: HYPOTREND variab.-poj. s účtem
- Typ pojištění: A-pojištění pracovní neschopnosti, invalidity a úmrtí
- Výše úvěru: 1500000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 14.3.2013
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 30.6.2026
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 100880,00 Kč
 - za vedení účtu: 4340,00 Kč
 - za projednání úvěru: 7500,00 Kč
 - za pojištění celkem: 89040,00 Kč
- Úroková sazba: 3,45 % p.a.
- Typ úrokové sazby: variabilní
- Maximální měsíční daňová úspora: 650,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 688627,90 Kč
- Měsíční náklady celkem: 8210,00 Kč
 - platba úroků z PÚ: 4396,00 Kč
 - dospořování: 3254,00 Kč
 - Úhrada za udržování pojištění: 560,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 7810,00 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.7.2026
- Datum doplacení úvěru: 25.5.2039
- Výše úvěru: 898930,30 Kč
- Úroková sazba: 4,75 % p.a.
- Zaplacené úroky celkem: 305363,20 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 595,00 Kč
- Úhrady celkem: 51744,00 Kč
 - za vedení účtu: 0,00 Kč
 - za projednání úvěru: 0,00 Kč
 - za pojištění celkem: 51744,00 Kč
- Splátka úvěru: 7650,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 560,00 Kč
- RPSN: 4,36 % p.a.

Celková částka splatná dlužníkem: 2 658 455,10 Kč
Počet pravidelných měsíčních plateb/splátek: 313
Doba trvání smlouvy o poskytnutí úvěru do: 25.5.2039
Úroky splatné za den: 141,78 Kč

Náklady na zřízení běžného účtu a trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč
Náklady na vedení běžného účtu a realizaci trvalého příkazu/inkasa: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na ocenění nemovitosti: 0,00 Kč
Náklady na ověření podpisů na zástavní smlouvě: 0,00 Kč
Náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí: 0,00 Kč
Náklady na pojištění nemovité zástavy: 0,00 Kč za měsíc
Náklady na individuální životní pojištění: 0,00 Kč za měsíc

Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!

Příloha č. 18



Modrá pyramida

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
sídlo: Bělehradská 129, Sp. 222, 120 21 Praha 2,
IČ: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu
v Praze v oddílu B, ve vložce 2281. (dále jen „MPSS“)

Nabídka zpracována dne:

02.04.2013

Předběžná kalkulace úvěru

Základní informace

Jméno, příjmení,
rok narození /
Název PO, IČ klienta

Smlouva založena 02.04.2013

Změna smlouvy

Tarif/
Varianta 2P3

Nárok na státní podporu ano ne

Informace o produktu

Název produktu

HYPOÚVĚR 28Y - 85

Cílová částka
(Zvolená ČČ)

1 500 000 Kč

Akontace*
(Vklady na účtu SS)

0 Kč

Zvolené zajištění
úvěru

bez zajištění ručitel záruka+riem.

Připsaná státní podpora
celkem (od zahájení spoření)

32 000 Kč

Předpokládaný
termín přidělení

30.06.2029

Konečný zůstatek
na smlouvě o SS

632 109 Kč

* aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření

Fáze překlennovacího úvěru (PÚ)

02.05.2013 - 30.06.2029

Datum od poskytnutí do ukončení

Celková splatnost
úvěru
(Doba PÚ + ÚSS)

23,4

let

Měsíční splátka PÚ
(úroky, dospořování,
poplatek za vedení účtu)

6 575 Kč

Úroková
sazba PÚ

3,14

%

Fixace úrokové
sazby PÚ

6 let 10 let

Fáze přiděleného úvěru (ÚSS)

30.06.2029 - 25.10.2036

Datum od přidělení do ukončení

Měsíční splátka ÚSS
(včetně poplatku
za vedení účtu)

11 250 Kč

Úroková
sazba ÚSS

3,00

%

Fixace
úrokové
sazby ÚSS

Po celou fázi ÚSS

Doplňující informace

RPSN 3,26

%

RPSN
Suma plateb

2 383 951

Kč

RPSN
Počet plateb

283

Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.

Váš finanční poradce Hrdličková, Lenka

Pozice

Telefon 774215166

E-mail Lenka.Hrdlickova@mpss.cz

Na základě této předběžné nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.

Marketingové akce

Obecné informace před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, jsou k dispozici na www.modrapyramida.cz.
Konkrétní předmluvní informace v souladu se zákonem obdrží klient při návrhu smlouvy.