Porovnání podmínek hypotečního úvěru
s úvěrem ze stavebního spoření

Bakalářská práce

Autor: Lucie Malcová
Vedoucí práce: Ing. Luďka Jirků

Jihlava 2011
Anotace

Bakalářská práce je zaměřena na porovnání podmínek produktů úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru v České republice. Práce detailně popisuje údaje o produktech, které patří k nejoblíbenějším úvěrovým produktům pro fyzické osoby. Pomocí nich je možno si pořídit vlastní bydlení a zároveň práce popisuje celý průběh vyřízení jednotlivých úvěrů. Pozornost je zaměřena i na jejich vzájemné kombinace. V poslední kapitole je uveden modelový příklad ve dvou zvolených finančních institucích tak, aby mohlo být uskutečněno porovnání výhod jednotlivých variant.

Klíčová slova

stavební spoření, překlenovací úvěr, řádný úvěr, úroková sazba, zajištění úvěru, čerpání úvěru, splácení úvěru, státní podpora, hypoteční úvěr, podmínky pro získání úvěru, hypoteční zástavní listy, kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Annotation

The bachelor thesis is focused on the comparison of the conditions of products like building savings loans and mortgage loan in The Czech republic. It describes the facts about products in detail, which belong to most favorite credit products for individuals. Thanks to them, everyone can make a living. The thesis also describes the whole process of loans transactions. Attention is focused on their reciprocal combination. The last chapter shows a model example in two financial institutions so that a comparison of benefits of particular options can be realised.

Key words

building savings, bridging loan, building savings loan, interest rate, guarantee of loan, draw of loan, pay of loan, state support, mortgage loan, conditions of loan transaction, mortgage bonds, combination of building savings and mortgage loan
Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí bakalářské práce paní Ing. Luďce Jirků, která mi vždy poskytla odpovědi na moje otázky ohledně hypotečních úvěrů a rady a připomínky na ucelenou formu práce. Dále chci poděkovat paní Evě Munduchové, finanční poradkyni z Českomoravské stavební spořitelný, a.s. za poskytnuté informace a poradenství při tvorbě praktické části.
Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval/a jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil/a autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném znění, dále též „AZ“).

Souhlasím s umístěním bakalářské práce v knihovně VŠPJ a s jejím užitím k výuce nebo k vlastní vnitřní potřebě VŠPJ.

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje AZ, zejména § 60 (školní dílo).

Beru na vědomí, že VŠPJ má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé bakalářské práce a prohlašuji, že souhlasím s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědom/a toho, že užít své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠPJ, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených vysokou školou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše), z výdělku dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence.

V Jihlavě dne

......................................................

Podpis
# OBSAH

## ÚVOD ........................................................................................................................... 6

## 1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ .................................................................................................. 8

### 1.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ .......................................................................................... 8

### 1.2 SPOŘICÍ FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .............................................................. 9

### 1.3 ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ V RÁMCI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ ............................................ 9

#### 1.3.1 Úvěr ze stavebního spoření .............................................................................. 10

#### 1.3.2 Překlenovací úvěr ......................................................................................... 11

### 1.4 ÚROKOVÁ SAZBA ............................................................................................... 11

### 1.5 ZAJISTĚNÍ ÚVĚRU ............................................................................................ 12

### 1.6 STÁTNÍ PODPORA ............................................................................................. 12

### 1.7 ZMĚNY VE STÁTNÍ PODPOŘE ............................................................................. 13

## 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR ..................................................................................................... 15

### 2.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR ............................................................................................ 15

#### 2.1.1 Podmínky pro získání úvěru ......................................................................... 15

#### 2.1.2 Výše hypotečního úvěru .............................................................................. 16

### 2.2 ČLENĚNÍ HYPOTÉK ............................................................................................ 16

### 2.3 ÚROKOVÁ SAZBA ............................................................................................. 18

### 2.4 PRŮBĚH VYRÍZENÍ HYPOTÉKY ........................................................................ 19

### 2.5 ČERPÁNÍ ÚVĚRU ............................................................................................... 20

### 2.6 SPLÁCENÍ ÚVĚRU ............................................................................................ 21

### 2.7 ZAJISTĚNÍ ÚVĚRU ............................................................................................ 23

### 2.8 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY ............................................................................ 24

### 2.9 STÁTNÍ PODPORA ............................................................................................. 24

## 3 KOMBINACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .................... 26

### 3.1 KOMBINACE PRODUCTS .................................................................................. 26

### 3.2 MOŽNOSTI UPLATNĚNÍ ...................................................................................... 26

### 3.3 PRÍNOSY KOMBINÁCE ...................................................................................... 27

## 4 PRAKTICKÁ ČÁST ......................................................................................................... 29

### 4.1 CHARAKTERISTIKA ZVOLENÝCH FINANČNÍCH INSTITUCI .......................... 29

#### 4.2 ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S. ............................................. 29

#### 4.2.1 Produkty ČMSS ............................................................................................. 30

### 4.3 KOMERČNÍ BANKA, A. S. .................................................................................. 34

#### 4.3.1 Produkty KB ................................................................................................. 35

### 4.4 MODELOVÝ PŘÍKLAD ....................................................................................... 37

#### 4.4.1 Úvěr ze stavebního spoření ........................................................................... 38

#### 4.4.2 Hypoteční úvěr ............................................................................................ 42

#### 4.4.3 Vyhodnocení příkladu ................................................................................... 45

## ZÁVĚR ........................................................................................................................... 48

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY ................................................................................. 49

### MONOGRAFIE: ....................................................................................................... 49

### ELEKTRONICKÉ ZDROJE: ....................................................................................... 49

### OSTATNÍ ZDROJE: ................................................................................................... 50

## SEZNAM TABULEK A GRAFŮ .................................................................................... 51

## SEZNAM PŘÍLOH ......................................................................................................... 51
Úvod

Většina lidí ve věku 20 až 30 let se chce osamostatnit, postavit se na vlastní nohy a žít svůj vlastní život. S tím souvisí i pořízení vlastního bydlení. Každý má svoje různé představy o možnostech bydlení, někdo je spokojený v bytě a někdo, kdo bydlí právě v bytě z důvodů malých finančních úspor, by si jednou rád pořídil vlastní rodinný dům, kde by vychovával děti, staral se o zahradu a užíval si nic nerušicího života.


Typ bydlení, kvalita i jeho finanční dostupnost jsou klíčovými aspekty témat pro každého dospělého jedince, který zvažuje vlastní bydlení. Dnešní hektická doba ukazuje, jak se lidé stěhují z rušných měst žijících v bytových jednotkách na klidný venek a vyhledávají tak nová místa pro výstavbu rodinných domů. Je to většinou tak u mladých lidí, kteří chtějí založit rodinu nebo mladé rodiny, které chtějí své ratolesti vychovávat v přírodě dáleko od města, a nebo seniory, kteří chtějí své stáří strávit pohodlně, v tichosti a věnovat se svým zálibám, na něž neměli v produktivním věku čas. Každá skupina lidí si najde v někteří z finančních institucí produkt, kterým lze jejich sny proměnit v realitu. Banky vycházejí svým klientům vstříc a snaží se každé skupině lidí upravit splátkový plán dle jejich potřeb.

Téma bakalářské práce bylo vybráno nejen proto, že bych v tomto oboru chtěla uplatnit své vzdělání, ale i proto, že mne problematika financování bydlení zajímá do budoucna.

Práce pojednává o dvou z nejoblíbenějších produktů, prostřednictvím nichž si nejčastěji lidé pořizují vlastní bydlení – stavební spoření a hypoteční úvěr. Tato problematika je dostatečně popsána v prvních třech kapitolách. Zde jsou důkladně popsány oba produkty včetně podmínek pro získání úvěrů, úrokových sazeb a státní podporu. Není
zapomenuto ani na jejich vzájemné kombinace, které jsou obsaženy v třetí kapitole, kterou končí teoretická část.

Poslední kapitola nese název „Praktická část“, kde jsou zvoleny dvě finanční instituce. Tyto instituce zastupují úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry, které jsou porovnávány tak, aby to v konečné fázi bylo pro modelovou rodinu co nejvýhodnější z hlediska celkových nákladů, měsíčního finančního zatížení a doby splácení úvěrů.
1 Stavební spoření

1.1 Stavební spoření

Stavební spoření zabezpečuje financování vlastního bydlení a nabývá stále větší poptávky, a to nejen pro zajímavé zhodnocení peněz formou spoření, ale také pro dostupnost výhodného úvěru. Tento spořicí produkt je vhodný pro ty klienty, kteří mohou shromažďovat svoje finanční úspory v příštích šesti letech, aniž by je čerpali během této doby. Jedná se o oblíbený a rozšířený spořicí a úvěrový produkt nejen pro finanční dostupnost, zajímavý úrok, ale i pro podporu státu. Takto spořit mohou i občané s nižšími příjmy, a to proto, že lze ukládat na účet u své stavební spořitelny menší částku, a tak si za delší čas nashromáždit finance potřebné pro bydlení.

Z historického hlediska stavební spoření spadá až do dvacátých let našeho století, kde v Německu vznikla první myšlenka principu stavebního spoření. Za strůjce je považován Georg Krapp. Odtud se začíná šířit do německy mluvících zemí a dochází k jejímu rozvoji. U klientů nabyly velké oblibě, proto stavební spoření začal podporovat stát a začíná se šířit do světa.

U nás začaly první stavební spořitelny vznikat začátkem 90.let 20.století, a to v roce 1993, kdy vyšel zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření umožňující založení stavební spořitelny.

Hlavní princip spočívá v měsíčním spoření finančních prostředků, jejichž výši a rytmus splácení si klient ujednal ve smlouvě o stavebním spoření. Ukládat může každá fyzická osoba s trvalým pobytom v České republice a nebo fyzická osoba z EU, která má povolení k pobytu a má přiřazené rodné číslo. Většinou jsou klienty stavebních spořitelů i děti, kterým spoří rodiče na budoucí výdaje spojené s bydlením.

V současné době se na našem trhu můžeme setkat s pěti stavebními spořitelnami:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Modrá Pyramida stavební, a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.,
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
Při podepisování smlouvy musí mít klient jasno, na jaký účel v budoucnu použije naspořené peníze. Podle toho si vybírá také tarif – spořicí nebo úvěrový. Pokud použije prostředky k financování rodinného domu, bude pro něj výhodnější úvěrový tarif. Jestliže své prostředky použije k financování rekonstrukce nebo na drobnější nákup v domácnosti, výhodnější bude tarif spořicí.

Za celou spořicí fázi dochází k naspoření finančních prostředků k financování bytových účelů. Celý proces začíná ode dne podepsání smlouvy, kterou upravují všeobecné obchodní podmínky. Klient pravidelně ukládá částku (měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo jedenkrát ročně) na vkladový účet minimálně 100Kč, ale i neomezené mimořádné částky. Smlouva může být uzavřena i na nezletilého účastníka, kde k podpisu je oprávněn zákonný zástupce a může s finančními prostředky nakládat až do dosažení 18ti let. Délka spoření trvá šest let, kdy se posuzuje nárok na úvěr ze stavebního spoření. Pokud klient nesplňuje podmínky úvěru, má dvě možnosti. Může se rozhodnout ukončit stavební spoření s tím, že mu naspořenou částku stavební spořitelna vyplatí. Druhou možností je, že mu vyplatí spořitelná částku, o kterou žádá, s využitím překlenovacího úvěru, který se v okamžiku splnění všech podmínek změní v řádný úvěr. Účastník může ukládat na účet stavební spořitelný částky v hotovosti i bankovním převodem.

Úroky z vkladu spolu s úroky ze státní podpory jsou připsovány na účet klienta a pohybují se kolem 2%. Výhodou je zde to, že jsou připsané úroky osvobozeny od daně z příjmu.

1.3 Členění úvěrů v rámci stavebního spoření

Zájem o úvěry ze stavebního spoření (těž řádný úvěr) je především pro výhodné podmínky, které nabízejí stavební spořitelny pro ty klienty, kteří chtějí výhodně spořit nebo uvažují nad koupí, rekonstrukcí nebo zařízení bydlení.

Je dostupným a levným úvěrovým nástrojem, používá se také pro financování nenáročných rekonstrukcí a modernizací vlastního bydlení.

Po naspoření určité částky, která je uvedena ve smlouvě, si může klient vybrat ze dvou základních typů úvěrů. A to překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření.
1.3.1 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován tomu účastníkovi, který má sepsanou písemnou smlouvu se stavební spořitelnou, spoří minimálně 24 měsíců, má naspěřen minimální zůstatek a splňuje hodnotící číslo.¹

_Minimální zůstatek_ se může u stavebních spořitelní místně lišit, většinou to ale bývá 30 nebo 40% cílové částky, zbývajících 60% činí řádný úvěr.

_Hodnotící číslo_ vyjadřuje vlastně hodnotu smlouvy, které klient dosáhl během spoření a má úzký vztah na poskytnutí běžného úvěru. Čím vyšší hodnotící číslo klient získá, tím výše se dostane do řady čekajících na úvěr. Pro jeho výpočet slouží vzorec, který vyplývá z obchodních podmínek jednotlivých spořitelen.²

Jestliže klient splňuje všechny uvedené podmínky, dostane úvěr. Je také možné, aby byl vyplacen ve prospěch jiné osoby. Tou smí být pouze manžel či manželka účastníka, jeho vlastní či osvojené děti (nikoli tedy děti nevlastní), vnoučata, rodiče, prarodiče, tchán a švagr.³

Úvěr ze stavebního spoření poskytuje stavební spořitelně pouze pro realizaci bytových potřeb klienta. Tento pojem je přesně vymezen v novele zákona č. 423/2003 Sb. Výše úvěru závisí na výši cílové částky, která je uvedena ve smlouvě. Platí: čím vyšší je stanovena cílová částka, tím vyšší je řádný úvěr a zvyšují se i splátky. Rozdíl mezi cílovou částkou a souhrnem naspořených vkladů, státní podporou a připsanými úroky od stavební spořitelně je výsledkem řádným úvěrem.

Doba splatnosti úvěru je dána volbou stavební spořitelně, pro kterou se klient rozhodl. Splátky jsou měsíční, obvykle jsou ve výši 0,5 až 0,75% z cílové částky. Princip splácení je stejný jako u vkladů. Je zde dovoleno splácení mimořádných částek a také splacení vyšší částky na počátku splácení. Ve většině případů se doba splácení úvěru pohybuje kolem 8 let. Někdy to může být 16 nebo až 21 let, ale to už se jedná o speciální tarify.

1.3.2 Překlenovací úvěr

Jedná se o speciální typ úvěru, který je na finančním trhu znám posledních několik let. Překlenovací úvěr (těž mezíúvěr nebo rychlá půjčka) je nabízen těm klientům, kteří nesplnili podmínky dané spořitelnou.


Překlenovací úvěr se vyznačuje také tím, že po celou dobu jeho trvání se splácí pouze úroky, které se pohybují v rozmezí od 6% do 11% ročně. Ke splacení překlenovacího úvěru dojde po splnění všech podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření tak, že je překlenovací úvěr částečně splacen naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část úvěru „přeměně“ stavební spořitelná na úvěr ze stavebního spoření.4

1.4 Úroková sazba

Úrokové sazby se liší u stavebních spořitelně podle předem stanovených podmínek určené smlouvou, typem úvěru a tarifem. Smlouva udává úrokové sazby, které klient obdrží od finanční instituce jako odměnu za vklad a také úrokové sazby, které klient musí finanční instituci hradit současně se splátkou za úvěr.

Úrokovou sazbu z vkladu upravuje smlouva o stavebním spoření. Sazbou pohybující se v rozmezí 2 až 4% p.a. je úročena celá částka zahrnující vlastní naspořené prostředky klienta, státní podporu a dříve připsané úroky. Tyto úroky jsou připsovány na konci roku k 31.12. na jeho spořicí účet.

U překlenovacího úvěru úroková sazba závisí na tom, jak dlouho klient u stavební spořitelný spoří a za jak dlouho dojde k přidělení cílové částky.5 Výše úroků je

ovlivňována délka spoření, výši cílové částky a stavem hodnotícího čísla. Úroky se zejména pohybují v rozmezí 4 až 5%.

Úvěr ze stavebního spoření je úročen fixní úrokovej sazbou pohybující se mezi 3 a 5% p.a. po celou dobu splácení. Ze zákona tu platí takové omezení, že rozdíl mezi úrokovej sazbou z vkladů a úrokovej sazbou z úvěrů může činit nejvýše tři procentní body.

1.5 Zajištění úvěru

Stejně jako každý jiný úvěr tak i úvěr ze stavebního spoření musí být zajištěn pro případ vyskytnutých potíží se splátkami.

Úvěry pohybující se v částkách od 50 000 do 200 000Kč nemusí být zpravidla jištěny ničím. U vyšších částek požaduje banka jištění nanejvýš třemi ručiteli. Další způsob záruky je zástava nemovitostí, která je požadována u úvěrů nad 300 000Kč, kde ji může banka v případě, kdy je klient nebonitní, prodat a tím si uhradit svůj dluh.

Spořitelna klade důraz na splacení úvěru v produktivním věku klienta. Posuzuje také schopnost hradit jeho splátky a to tak, že od příjmů odečte pravidelné splátky a výdaje, což musí být ve výsledku porovnáno s životním minímem rodiny.

1.6 Státní podpora

V zákoně č. 96/1993 Sb. jsou vymezeny účastníci stavebního spoření, kteří mají nárok na státní podporu. Zdrojem financí pro státní podporu je státní rozpočet.

Hlavním důvodem podílení státu na financování bydlení je to, že stavební spoření podporuje stavebnictví a vytváří tak nová pracovní místa.

Státní podpora existuje ve formě peněžitých příspěvků a nebo daňových úlev, kdy si účastník může odečíst zaplacené úroky ze základu daně. Peněžité příspěvky jsou na účet účastníkovi pouze připsovány formou záloh, kdy záloha je ve výši 25% z naspořené částky za daný rok (3 000 Kč), která může být maximálně 20 000 Kč. Převyšující část naspořených prostředků je převedena do dalšího roku, ze kterých bude připsána podpora v následujícím roku. Tyto zálohy jsou dále úročeny, takže účastníkovi i tímto způsobem přínáší efektivní zhodnocení peněz.
Podmínkou pro vyplacení podpory je, spořit a nenakládat s finančními prostředky nejméně po dobu šesti let. Pokud by účastník během povinné doby spoření vybral naspořené finanční prostředky, byl by mu nárok na státní podporu odebrán.

V případě, že účastník na své jméno má uzavřeno více smluv o stavebním spoření, může mu být vyplacena státní podpora pouze u jedné smlouvy.

Účastníkům, kteří splnili všechny podmínky pro získání státní podpory, je po ukončení šesti let státem vyplacena státní podpora.

1.7 Změny ve státní podpoře

Ke konci roku 2010 došlo ke změně zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státním spoření a státní podpoře stavebního spoření a zároveň zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Stavební spoření bylo v minulosti považováno za nejlepší spořicí produkt hned z několika hledisek:

- Podpora státu byla ve výši 3 000 Kč, u některých starších smluv sjednané do roku 2003 až 4 500 Kč za rok.
- Výhodný úrok, který byl minimálně 2%.
- Úroky z vkladů i úroky ze státní podpory byly osvobozeny od daně z příjmu.

Hlavním důvodem změn v zákonech, byla úsporná rešení ze strany státu. V roce 2011 to bude tedy tak, že se budou vyplácet za předešlý rok úroky i státní podpora, která bude zdaněna zvláštní sazbou daně z příjmu ve výši 50%. Takže místo již zmíněných 3 000 Kč za rok, která se vyplácela do roku 2010, bude činit státní podpora 1 500 Kč pro rok 2011. Pro uzavřené smlouvy do roku 2003 to je částka 2 250 Kč (polovina ze 4 500 Kč).

Uzákoněné změny, které se promítou až v roce 2012, kdy se bude vyplácet státní podpora za předešlý rok 2011:

- Výrazné snížení podpory státu na 2 000 Kč za rok.

---

- Úroky z vkladů i úroky ze státní podpory nebudou osvobozeny od daně z příjmu, budou se danit 15% sazbou daně z příjmu.

Důvodem těchto opatření ministerstva financí je, že pro většinu účastníků je spíše výhodným, státem podporovaným spořícím produktem, kdy po splnění minimální doby spoření je možné využít úspory k jakémkoli účelu. V roce 2012 má státu ušetřit šest miliard korun.

---

2 Hypoteční úvěr

2.1 Hypoteční úvěr


Hypotéky nabývají na oblíbenosti hlavně díky nízkým úrokům a jsou na počátku roku 2011 na nejvyšší úrovni. Problematika hypotečních úvěrů je vymezena zákonem č. 320/1990 Sb., o dluhopisech.

V současné době si klient může vybrat ze 14 hypotečních bank, které nabízejí různé hypoteční produkty, liší se výší úvěru, dobou splatnosti a samozřejmě výší úroků. Klient si může vybrat banku sám po důsledném prostudování jednotlivých podmínek nebo může využít služeb finančního poradce, který nabízí velké spektrum služeb od sepsání žádosti o úvěr, přes dohled při jednotlivých schůzkách v bance až po zpracování nabídek hypoték u jednotlivých bank. Je to výhodné především pro toho klienta, který chce uspořit na úrocích a vybrat si, co nejvýhodnější úvěr. Na druhé straně finanční poradce stojí klienta nemalé peníze. Pokud se rozhodne pro jeho služby, bývá to proto, že v celkové částce uspoří. Finanční osoba je tedy nezávislá osoba, která poskytuje služby fyzickým i právnickým osobám v oblasti poradenství. Pro fyzické osoby je to např. poradenství ohledně stavebního spoření, penzijního připojištění, hypotečních úvěrů, pojištění (např. majetku nebo i životní) apod. U právnických osob je to např. zprostředkování úvěru, daňové úlevy, pojištění rizik apod.

2.1.1 Podmínky pro získání úvěru

Potencionální klient musí splnit dvě základní podmínky. Získanými peněžními prostředky od banky musí financovat nemovitost a musí doložit, že bude v budoucích letech pravidelně hradit splátky a úroky s nimi spojené. Zajištěním je zástava již rozestavěné nemovitosti, nebo nemovitost, kterou nevlastní, např. nemovitost příbuzných. Je tomu tak proto, že kdyby se klient ocitl ve finanční tísni a nemohl by
spláceť jednotlivé splátky, může banka zastavenou nemovitost prodat a uhradit tím tak jeho dluh.

2.1.2 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru závisí na třech faktorech. Prvním faktorem je cena zastavené nemovitosti, jejíž maximální výše je v ČR 70%. V zemích Evropy se může liší, na Slovensku je to např. 60%. V praxi je možné vidět, že banky poskytují hypoteční úvěry i do výše 100% ceny nemovitosti. Faktorem druhým ovlivňujícím výši hypotečního úvěru je platební schopnost klienta, kterou udává rozdíl mezi celkovými příjmy účastníka a životním minimem na domácnost. Třetím faktorem je prokázat výši investičního záměru.8

2.2 Členění hypoték

Klient, který se rozhodne financovat své bydlení prostřednictvím hypotéky, si může vybrat:

1. Podle typu
   - U standardní hypotéky si klient půjčí daleko nižší částku než kolik potřebuje na koupì nemovitosti. Velké lákadlo pro budoucího klienta je nízká úroková sazba. Banka mu ji dá, pokud:9
     - kupuje, staví nebo opravuje byt či dům a má vlastní úspory,
     - kromě financované nemovitosti dá do zástavy ještě nějakou jinou,
     - tržní odhad hodnoty nemovitosti převyšuje cenu, za kterou byt či dům kupuje.

   - O stoprocentní hypotéku má zájem zejména ten klient, který nemá vlastní finanční hotovost. Banka umožňuje půjčit tolik peněz, na kolik je znalcem oceněna nemovitost. Oproti standardní hypotéky, která mívá úrok od 3,5%, má stoprocentní hypotéka o 0,5% vyšší úrokovou sazbu.

   - U americké hypotéky ztrácí svůj význam slovo „hypotéka“ Nejedná se přímo o hypotéku, ale o úvěr, který lze použít na financování čehokoliv, nemusí to být přímo bydlení. Tento úvěr musí být zajištěn zástavou nemovitosti. Americká hypotéka má

---

své výhody i nevýhody. Nevýhodou bývá, že banka nepůjčí tolik peněz, na kolik je oceněna nemovitost, dále má vysokou úrokovou sazbu mezi 7 – 8%. Jako příznivá výhoda se jeví fakt, že hypotéka může být splacena kdykoliv a i mimořádnou splátkou.

2. Podle účelu

- **Účelové** – touto hypotékou lze financovat potřeby bydlení jako je koupě nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavba nemovitostí, dále rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitostí, splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitostí, případně získání vlastnického podílu na nemovitostí (např. vypořádání společného jmění manželů – vypořádání dědictví atd.). Pro banku představují menší riziko v oblasti nesplacení úvěru klientem. Je to z toho důvodu, že hypotéka je zajištěna nemovitostí v případě, že je klient nebonitní, proto se snaží klienti o pravidelné splátky.

- **Neúčelové** – tento typ hypotéky je velmi specifický, protože jím lze financovat cokoliv. Typickým příkladem neúčelové hypotéky je hypotéka americká.

3. Podle způsobu splácení

- **Anuitní** – splátky jsou po celou dobu splácení stejné.

- **Progresivní** – výše splátek během splácení se navyšuje.

- **Degresivní** – na počátku jsou splátky vyšší a během splácení dochází k postupnému snižování.

V hypotečním sektoru existuje mnoho dalších členění např. podle úročení a splátek, podle příjemce úvěru na hypotéky určené FO nebo PO, kde FO jsou dále členěny na osoby s příjmy ze závislé činnosti a OSVČ a PO na obchodní společnosti nebo družstva, obce, neziskové organizace.¹¹


2.3 Úroková sazba

Každá finanční instituce ve své úvěrové smlouvě udává dobu, po kterou je úroková sazba fixována. Klient si může vybrat krátkodobou fixaci (úroková sazba kopíruje výši úroků na trhu) nebo delší fixaci, je ovlivněna více faktory.

U dlouhodobé fixace trvající tři nebo pět let jsou úrokové sazby vyšší než u krátkodobé fixace. Během fixace klient nemůže splatit částku jinou, než anuitní splátku, která je uvedena ve smlouvě. Krátkodobá fixace naopak umožňuje splatit část jistiny dříve. S možností krátkodobé fixace je spojeno riziko, že klient zaplatí na úrocích mnohem víc peněz, a to z toho důvodu, že variabilní úroková sazba může mít rychlý nárůst. Po skončení fixní úrokové sazby, klient platí sazbu, kterou vyhlašuje banka. Hypoteční úroková sazba je kombinací ceny zdrojů mezibankovního trhu a vyhlašovanou základní úrokovou sazbou ČNB.

V roce 2010 došlo k výraznému poklesu úrokových sazeb, kdy docházelo měsíce po měsíci ke změnám desetin procenta. Dnes jsou úrokové sazby na svém minimu pohybující se okolo 4% ročně představující pro klienty velmi výhodné úrokové podmínky, které se mezi bankami velmi liší.
V lednu 2011 především zlevnily banky, co se týče krátkodobé fixace do 1 roku. Od roku 2005, kdy byly úrokové sazby pod 5%, se jedná o nejnižší úrokové sazby za poslední roky.

2.4 Průběh vyřízení hypotéky

Prvním krokem obvykle bývá zvolit správnou finanční instituci. Důležitými informacemi o rozhodování jsou základní informace o dané bance, o hypotečních produktech, které nabízí, dále neméně důležitými informacemi jsou dolní a horní limity hypotečních úvěrů, které poskytuje banka svým klientům, její požadavky na bonitu klienta a jeho zajištění za úvěr a další základní obchodní podmínky. Klient může o celém procesu rozhodovat sám podle svého uvážení nebo spolu s finančním poradcem. Při prvním sezení, bankovní poradce v oblasti hypotečních úvěrů, informuje svého klienta o základních produktech a různých možnostech, které by pro něj byly nejvhodnější. Dále je informován o dokledech a dokumentech, které jsou přikládány jako přílohy k žádosti o úvěr.

V dalším kroku si musí klient zajistit potřebné doklady, kterými jsou:
• Doklad identifikace klienta např. občanský průkaz, pas, rodný list apod.
• Doklady dokládající příjmy klienta, spolužadatele i ručitele – potvrzení o výši příjmu např. výplatní pásy, výpisy z bankovního účtu, roční zúčtování daně z příjmu apod.
• Doklady dokládající výdaje klienta a spolužadatele např. smlouvy o úvěru, leasingové smlouvy apod.
• Doklad o vlastnictví stavebního pozemku nebo nemovitosti - výpis z kataardu nemovitosti nebo geodetický plán.
• Doklad o ocenění nemovitosti, případně řeší banka sama.
• Doklad o pořízení nemovitosti (nabývací titul).
• Doklad o výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti – např. stavební povolení, projektová dokumentace, rozpočet stavby apod.

V okamžiku, kdy je klientem podána vyplněná žádost spolu s přílohami, následuje schvalovací fáze. Banka posuzuje pravdivost, správnost a úplnost dokladů a schopnost hradit včasné a pravidelné splátky a to tak, že od všech jeho příjmů jsou odečteny pravidelné výdaje a budoucí splátky hypotečního úvěru. Pokud zbývající částka je vyšší nebo dokonce stejná jako životní minimum rodiny, pak banka shledává klienta bonitním.12

Závěrem se hodnotí i samotná zastavovaná nemovitost, sestavuje se úvěrová, zástavní smlouva a smlouva o vedení účtu. V případě, že klient s podmínkami smluv souhlasí a jsou následně podepsány, může začít úvěr čerpat a splácet.

2.5 Čerpání úvěru

Úvěr může být čerpn, pokud jsou splněny všechny podmínky dané úvěrovou smlouvou. Jedná se především o potvrzení, kdy banka získává zástavní právo k nemovitosti do kataardu nemovitosti. Toto pravidlo není vždy nutné, u některých finančních institucí může klient čerpat celý úvěr nebo jeho část v případě, že je pouze návrh vkladu zástavního práva k nemovitosti potvrzený katastrálním úřadem.

12 Podle internetového portálu www.mesec.cz se jedná o komplexní finanční situaci klienta, která má prokázat jeho schopnost splácet úvěr.
Banka umožňuje vyplatit klientovi peníze pouze převodem na účet dodavatele. Je to především z toho důvodu, že tímto způsobem je kontrolován účel použití úvěru.

Úvěr může být čerpán dvěma různými způsoby:

- **Jednorázového čerpání** je využito zejména při koupi nemovitosti, kdy klient potřebuje finanční prostředky ihned.
- **Postupného čerpání** může být využito např. při výstavbě nové nemovitosti, kdy vznikají průběžné výdaje v různých částkách nebo při rekonstrukcích a modernizacích existující nemovitosti. U tohoto způsobu čerpání je důležitá volba způsobu a termínů čerpání, aby nevznikaly příliš velké časové prodlevy mezi vyplacení částí úvěru a jeho reálným využitím. Finanční instituce při podepisování úvěrové smlouvy sestavuje plán pro čerpání úvěru, kde jsou uvedeny termíny čerpání i výše jednotlivých částek.

V okamžiku, kdy bylo uskutečněno první čerpání, začíná klient hradit úrok, v některých případech ho klient uhradí i z nečerpané části úvěru. Pokud klient bude prodlužovat fázi čerpání, pak se mu okamžitě začínají zvyšovat náklady, a tak celkové náklady vzrostou.

### 2.6 Splácení úvěru

Hypotéky jsou konstruovány tak, aby klienti mohli splatit úvěr ještě v produktivním věku. Jestliže o hypotéční úvěr zažádají později a splátky jím zasáhnou do důchodu, je třeba přizvat nějakého mladšího spolužadatele. Optimum pro splacení hypotéky se pohybuje v rozmezí 15 až 20 let. Sama banka nejprve prověřuje klienta, jestli je schopen hradit pravidelné splátky hypotečního úvěru.

Splácení započíná dočerpáním úvěru. Nejčastěji jsou hrazeny splátky měsíčně, při čemž se hradí dlužná částka a úrok. Pokud je klient schopen uhradit úvěr v kratší době, pak zaplatí i méně na úrocích. Čím déle prodlužuje splácení, tím víc se mu úvěr prodraží.

Pro splácení si může klient vybrat ze třech druhů:

- **Při anuitním metodě** je hrazena stejná částka po celou dobu splácení. U klientů se jedná o oblibenou metodu jednak proto, že zaplatí síce více na úrocích, které lze odečíst od daňového základu, a tak ušetří na daních, ale tolik je měsíčně finančně
nezatíží a také proto, že si dokáží při neměnných splátkách spočítat jakou výši úvěru lze od banky dostat.


\[ a = D * \frac{r}{1 - v^n} \]

kde:

- \( D \) = počáteční výše úvěru,
- \( r \) = úroková sazba za úrokovací období,
- \( v \) = diskontní faktor \([v = 1/(1+r)]\),
- \( n \) = počet úrokovacích období splácení úvěru.

Jestliže vynásobíme anuitní koeficient částkou přiděleného úvěru, dostáváme výši anuitní splátky. Naopak, když podělíme splátku anuitním koeficientem výsledkem je výše úvěru.

- \textit{U progresivní metody} jsou na počátku splátky nižší, které se úměrně zvyšují. Tato metoda, která nebyvá příliš využívána, se hodí především pro klienty, kteří počítají do budoucna s větším příjmem pro domácnost např. z důvodu kariérního růstu nebo návrat do práce z rodičovské dovolené.
- \textit{Degresivní metoda} je protikladem progresivní metody, kde jsou na počátku splátky vyšší a dále se snižují. Tato metoda bývá využívána především staršími klienty, kteří předpokládají, že jejich příjem poklesne odchodem do důchodu. Výhodou je, že klient ušetří na úrocích.

Pokud klient disponuje s příjmy vyššími než na počátku uzavření úvěrové smlouvy, může úvěr předčasně splatit. Mimořádné splátky mimo fixaci jsou obvykle spojeny vysokými poplatky. Je to proto, že finanční instituce si zajišťují pravidelný a stabilní příjem po dobu několik desítek let, na kterou je hypoteční úvěr sjednán. V současné době některé banky umožňují předčasné splacení hypotéky po vypršení doby fixace za nízký poplatek nebo zcela zdarma. Důvodem je stále větší zájem ze strany klientů o hypoteční úvěry.
2.7 Zajištění úvěru

Významnou podmínkou k získání úvěru je i zástava nemovitosti podle závazného práva k nemovitostem. Podle specifických podmínek banky umožňují poskytnout úvěr ve výši 70%, 85% nebo i 100% hodnoty nemovitosti. Tu určuje znalec banky, která musí být vyšší než 1,43násobek výše úvěru.14 Nemovitost se musí nacházet na území České republiky nebo na území Evropské unie.

Může to být nemovitost, na kterou klient žádá hypoteční úvěr nebo jiná nemovitost, ať už je v jeho vlastnictví či není. Pokud je zástavou právě rozestavená nemovitost, musí být zapsaná v katastru nemovitostí. Postupně, jak roste nemovitost a její hodnota, tak je i úvěr postupně čerpán.

Hlavním důvodem, proč banky požadují zástavu nemovitosti je, v případě platební neschopnosti klienta, prodat nemovitost a z ní hradit pohledávku, která ji vznikla. Proto banka upřednostňuje nemovitosti, které lze prodat jako např. rodinné domy a byty nebo bytové domy.

V případě, že klient dá do zástavy nemovitost, jejíž hodnota je nižší než 1,43násobek výše úvěru, může žádat banka další zajištění úvěru jako např.:


- **Směnka** – jedná se o cenný papír představující závazek uhradit dluh majiteli směnky do její splatnosti. Směnky se využívá zejména tehdy, kdy podíl hypotečního úvěru na ceně obvykle nemovitosti se blíží nebezpečně hranici 70% a dále v případech, kdy klient žádá o doplňkový úvěr (úvěr nad 70%).15

- **Zástavní právo** – lze poskytnout k věcem movitým, kdy zástavní právo vzniká dnem podepsání zástavní smlouvy. Jednotlivé movité věci jsou uschovány v bance (např. šperky v trezoru). Zástavní právo se také poskytuje k pohledávkám na základě písemně zástavní smlouvy, kdy účastník musí oznámit svému dlužníkovi, že jeho dluh...

---


je v zástavě. V případě platební neschopnosti klienta, musí poddlužník uhradit jeho dluh přímo bance. Banka prověřuje kvalitu pohledávek i ekonomickou situaci poddlužníka.

Tyto způsoby ručení nejsou typické pro zajištění úvěru fyzických osob, spíše se ho využívá u podnikatelských úvěrů, avšak v některých případech se s nimi setkat lze (např. předhypoteční úvěr16).

2.8 Hypoteční zástavní listy

Jedním z hlavních zdrojů financování banky hypotečních úvěrů je vydávání hypotečních zástavních listů. Mohou je vydávat pouze banky orientované na hypoteční úvěry podle zvláštního oprávnění ČNB. Tento typ zvláštních dluhopisů je plně nebo částečně kryt nemovitostmi, které jsou v zástavě banky. Jedná se o nemovitosti, které jsou na území České republiky nebo členského státu EU.

Z tohoto důvodu se jeví investice do hypotečních zástavních listů velmi bezpečná a jistá. Je určena těm investorům, kteří nemají příliš velké zkušenosti s investováním do cenných papírů na kapitálových trzích.

Banka poskytuje hypoteční zástavní listy za nízký úrok, a proto poskytuje svým klientům hypoteční úvěr, který je nízce úročen. Na druhé straně pro investory nabývá na atraktivitě vyšším úrokom, nízkým rizikem a osvobozením od daně z příjmu.

2.9 Státní podpora

Stát se snaží zajistit větší dostupnost hypoték pro zajištění bydlení svých občanů, a to prostřednictvím státní podpory.

Žádat o státní podporu může každý, kdo splňuje dvě podmínky. Účastník musí mít méně než 36 let v roce, kdy byla žádost o státní podporu podána. Druhá podmínka určuje, že účastník nesmí vlastnit byt, rodinný dům nebo bytový dům kromě bytu, rodinného domu, bytového domu, na které je příspěvek žádán. Pisemnou žádost podává účastník čerpající hypoteční úvěr u své banky. Musí být podána především před prvním

16 Podle internetového portálu www.euro-hypoteky.eu je předhypoteční úvěr na 12 měsíců určen FO, není zajištěn zástavním právem k nemovitosti, pouze doložením dostatečné výše příjmů k vyřazení hypotéky, která se zároveň s předhypotečním úvěrem sjednává, přičemž před hypoteční úvěr lze splácet pouze hypotékou, a mohou o něj žádat až čtyři žadatelé ze dvou domácností.
čerpáním, jinak právo na státní podporu zanikne. Toto věkové omezení platí i pro manžele.

Ještě před rokem 2004 byla státní podpora uplatňována na novostavby, ale po zrušení tohoto nařízení se vztahuje pouze na bydlení starší 2 let.

Stát podporuje hypoteční úvěry formou dotace úroků tzn., že účastník dostává schválené zvýhodnění úroků na běžný účet (v roce 2010 činilo toto zvýhodnění 1%). Podpora je vyplácena maximálně po dobu 10let splácení hypotéky. Dotace se dá uplatnit na hypoteční úvěr, kdy zvýhodnění se týká do výše 800 tis. Kč u bytu, 1500 tis. Kč u rodinného domu.

Výše úrokové dotace se odvíjí od průměrné výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů v předešlém roce.17 Jestliže je průměrná úroková sazba za předešlý rok 8% a více, dotace státu je ve výši 4%. Pokud se průměrná úroková sazba pohybuje mezi 7 a 8% jsou to 3% dotace, mezi 6 a 7% jsou to 2%, mezi 5 a 6% je to 1%, a jestliže klesne průměr úrokových sazeb pod 5% je výše dotace nulová.

Stát se snaží tímto nástrojem podporovat své občany v době, kdy hypoteční banky nabízejí úvěry za vysoký úrok. Naopak v době, kdy úrok je nízký, se podpora nenárokuje jako např. v roce 2005, kdy klesly úrokové sazby a podpora nebyla vyplácena.

V současné době stát nepodporuje hypoteční úvěry, a to z toho důvodu, že v roce 2010 došlo k poklesu průměrných úrokových sazeb pohybující se těsně pod hranici 5%, což byl hlavní důvod pozastavení vyplácení státní podpory.

3 Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

3.1 Kombinace produktů

Tyto typy financování mají své klady i zápory, a proto je tu možnost spojení obou produktů, aby klient mohl maximálně využít výhod, které nabízejí. Stavební spoření nebo hypoteční úvěr lze kombinovat s dalšími produkty podporující státem. Jednak kombinace vzájemná nebo možné kombinování hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním. Důvodem, proč jsou takové kombinace klienty vyhledávány, je přede vším začlenění vlastních zdrojů s cílem usnadnit na celkových nákladech.

3.2 Možnosti uplatnění

Jestliže potenciální klient hypoteční banky spoří se stavební spořitelnou, může stavební spoření využít pro úsporu na hypotéce, a to třemi způsoby:

- **Stavební spoření jako mimořádná splátka hypotéky**
  První možnost je, že klient má vlastní zdroje v podobě stavebního spoření, ale ještě mu nevznikl nárok na vyplacení naspořených peněz (což představuje dobu minimálně 5 let). V tomto případě se může klient dohodnout s bankou na odklad jednotlivých splátek, přičemž měsíčně zaplatí pouze úrok a splátku, kterou by za běžných podmínek hradil, může použít jako vklad na spořicí účet u stavební spořitelny.

  V okamžiku, kdy je naplněna minimální doba pro vyplacení naspořené částky, klient použije tyto prostředky k jednorázové úhradě za svůj dlouh hypoteční bance. Tento způsob je považován za velmi efektivní zejména proto, že klientovi po úhradě zůstává ještě část naspořených peněz a tím se snižuje finanční zatížení rodiny.

- **Mimořádná splátky hypotéky formou překlenovacího úvěru stavebního spoření**
  Druhá možnost je určena těm, kteří nijak nespoří a chtějí zažádat o hypoteční úvěr. Tato možnost přináší úsporu ve formě řešení překlenovacího úvěru. Klient uzavírá smlouvu o stavebním spoření, kde si může zažádat o překlenovací úvěr. Tohoto typu se využívá v případě, že klient ještě nesplnil všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.
Překlenovací úvěr je úvěrem krátkodobým tudíž pro klienta nepředstavuje až tak velké finanční zatížení po celou dobu splácení hypotéky. Nevýhodou jsou vysoké počáteční náklady, kdy klient splácel jistinu i s úrokom, jak u překlenovacího úvěru tak i u hypotéky. Celkové náklady jsou zvyšovány ještě jednotlivými vklady, které je povinen klient ukládat na spořicím účtu, aby mu byl přidělen řádný úvěr, který je výhodnější než překlenovací úvěr nebo hypotéka. Jakmile je překlenovací úvěr splacen, je zde výrazně nižší finanční zatížení. Tím, že klient splatil překlenovacím úvěrem část hypotéky, snížila se mu tak umořovaná jistina a úroky u hypotečního úvěru.

- **Mimořádná splátka hypotéky formou řádného úvěru ze stavebního spoření**

Třetí možnost je využívána těmi klienty, kteří splňují podmínky pro přidělení řádného úvěru. Ten mohou použít jako jednorázovou splátku, kdy dojde ke snížení jistiny, kdy hradí dlouhé splátky bance podobně jako tomu bylo u první možnosti. V okamžiku, kdy klient začne hradit hypotéku, nastává mu povinnost hradit splátky řádného úvěru.

Tato možnost má své výhody i nevýhody. Velkou nevýhodou jsou vyšší náklady, které trvají až do konce splacení řádného úvěru. Tato forma kombinace je vhodná pouze pro movitější klienty. Dnem splacení řádného úvěru výrazně klesá měsíční finanční zatížení klienta, kdy platí méně na úrocích i úmoru. Aby klient mohl získat maximum z obou produktů, měl by volit takovou hypoteční banku, která mu zajistí nižší úrokovou sazbu oproti úroku ze stavebního spoření.

### 3.3 Přínosy kombinací

Hlavním cílem při kombinacích stavebního spoření je získat z obou produktů maximum výhod, které nabízejí.

U *stavebního spoření* je to především státní podpora, na kterou má klient nárok i v případě, že čerpá hypoteční úvěr a dospěje si na spořicím účtu, aby mu vznikl nárok na řádný úvěr. Dalšími výhodami je fixní úroková sazba u překlenovacího i řádného úvěru, žádné ručení v rámci překlenovacího úvěru (pouze do výše 300 000Kč). *Hypoteční úvěry* zase nabízejí nižší úrokové sazby, umožnění přizpůsobení se
požadavkům a přání klienta prostřednictvím několika hypotečních produktů, co se týče splácení, čerpání, doby fixace úroku, výše úvěru apod.

Kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením vychází vstříc především těm klientům, kteří na koupi nebo výstavbu nemovitostí mají nedostatek finančních prostředků. V případě, že klientovi hypoteční banka půjčí nedostatečnou výši hypotečního úvěru potřebnou na nemovitost, má klient dvě možnosti.

Banka mu nabízí tzv. _doplňkové úvěry_, které může použít k dofinancování nemovitosti nebo si může zřídit stavební spoření s potřebnou cílovou částkou. Doplňkové úvěry představují pro banku vyšší riziko, které je způsobené především tím, že tento druh úvěru je sice také zajištěn nemovitostí jako hypoteční úvěr, ale až jako druhý v pořadí, proto bývají doplňkové úvěry zajištěny jinými zdroji, což vede i k vyšším úrokovým sazbám. Z toho vyplývá, že pro klienta je výhodnější si naspořit vlastní prostředky u stavební spořitelny, kde je zajímavý úrok i značná výpomoc státu a využít tak překlenovacího úvěru. Další výhodou je i menší finanční zatížení. U doplňkového úvěru se sice měsíčně splácí nižší částka, ale splatnost je daleko vyšší než u překlenovacího úvěru.

Přínosem u splácení hypotéky formou řádného úvěru ze stavebního spoření jsou zejména nižší úroky v případě splácení řádného úvěru. Tím, že klient získá řádný úvěr od stavební spořitelny, část hypotéky splatí, a tak mu klesají náklady na splácení hypotéky, kde hradí jednak úroky a jednak úmor.

U všech způsobů kombinace klient může využít dvou státních podpor, ať je to podpora ve fázi spoření, nebo podpora u hypotéky formou odpočtu zaplacených úroků od základu daně.
4 Praktická část

4.1 Charakteristika zvolených finančních institucí

Praktická část je zaměřena na úvěrové produkty dvou finančních institucí především zaměřené na pořízení bydlení. Pro stavební spoření byla vybrána Českomoravská stavební spořitelna, a. s. a pro hypoteční úvěr Komerční banka, a. s.

ČMSS byla zvolena z toho důvodu, že právě tato spořitelna je považována za průkopníka ve stavebním spoření na českém trhu a také proto, že již několik let mám sepsanou smlouvu s touto spořitelnou. Hlavním důvodem výběru Komerční banky pro hypoteční produkty bylo, že má silné postavení na českém bankovním trhu a mnoholeté zkušenosti, proto jsem se na ni obrátila.

Cílem praktické části je porovnat podmínky, výhody a nevýhody úvěrů ve zvolených bankách a zvolit tak nejvýhodnější produkt pro modelový příklad.

4.2 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

ČMSS byla založena v roce 1993 se sídlem v Praze a je považována za jedničku v bydlení a finanční jistotě. Po celé České republice má ČMSS několik desítek poboček s necelými třemi tisíci finančních specialistů. Právě tito specialisté se angažují ve čtyřech základních oblastech poradenství, a to:

- Oblast financování bydlení a potřeb s ním související,
- zhodnocování úspor,
- finanční jistota ve stáří,
- základní bankovní produkty.

Spořitelna poskytuje širokou škálu produktů jako je stavební spoření, úvěry pro bydlení, spotřebitelské úvěry dále umožňuje spořit svým klientům na stáří nebo svým dětem spořit na budoucí výdaje spojené s bydlením.

Uzavřenou smlouvu na stavební spoření má s více než několika tisíci klienty. O tom hovoří fakt, že za loňský rok 2010 bylo vyplaceno na úvěrech v rámci stavebního spoření na českém trhu celková částka ve výši 75 miliard Kč. Z toho ČMSS vyplatila
27,2 miliard Kč, a tak zaujala dominantní postavení oproti konkurenčním stavebním spořitelnám. Znamená to, že od roku 2004 je to pro Českomoravskou stavební spořitelnu jeden z nejlepších roků vůbec.

Spořitelna se i nadále snaží svou nabídku rozšiřovat a tak získat nové klienty a uspokojit jejich potřeby. Od února 2011 ČMSS své produktové portfolio rozšířila o Životní pojištění od Lišky a pojištění majetku a odpovědnosti.

O kvalitě svých služeb a produktů také vypovídá to, že v polovině loňského roku získala ČMSS ocenění Zlaté koruny 2010 za tarif stavebního spoření ze své nabídky Atraktiv.

4.2.1 Produkty ČMSS

Jak již bylo řečeno, Českomoravská stavební spořitelna nabízí svým klientům širokou škálu produktů. Zde jsou uvedeny produkty, které souvisí s bydlením.

1. Stavební spoření

Právě stavební spoření od Lišky je nejvýhodnějším finančním nástrojem na českém trhu zabezpečující vlastní bydlení klientů, ať už je to postavení nebo koupě nemovitosti nebo prosté zařízení domácnosti. Finanční poradci ČMSS umožňují zpracovat svým klientům stavební spoření na míru dle jejich potřeb a přání. O tom, že je stavební spoření od Lišky mezi lidmi stále žádáno, ukazuje graf 2.
Graf 2 Přehled nových uzavřených smluv v posledních pěti letech u ČMSS

Stavební spoření od Lišky umožňuje svým klientům spořit i více než 6 let, na úročích mohou vydělat až 5.04% ročně a díky tomu, že si pořídí Kartu klienta, mají nárok na slevy v několika stech obchodech. Dále klientovi dvakrát ročně přijde magazín Liška, kde jsou zveřejňovány novinky, tipy a rady, jak správným a výhodným způsobem lze zhodnocovat své finanční prostředky, a tak financovat své bydlení.

Spořit s Liškou může kdokoliv a v jakémkoli věku. Klient, který uzavírá smlouvu o stavebním spoření se musí nejprve rozhodnout pro vhodný tarif, který bude úměrný jeho možnostem a potřebám. Klient by měl mít už při podpisu smlouvy jasno, jakým způsobem bude finanční prostředky spořit, zda bude chtít výhodně zhodnotit své úspory nebo do budoucna využije řádného úvěru.

Dalším krokem je volba vhodného tarifu, kdy si klient může vybrat ze třech tarifů:
- **Tarif Invest** je vhodný pro klienty, kteří chtějí výhodně spořit své úspory. Pro ně je tu i možnost výběru z velké nabídky překlenovacích úvěrů pro financování bydlení, které zahrnuje i modernizaci a rekonstrukci. Pro tento tarif jsou základní podmínky
následující - vyplácený úrok vyplácený z vkladů je v současné době 2% ročně a v případě, že klient se rozhodne pro úvěr, bude úrok ve výši 4,8% ročně. Minimum cílové částky je stanoveno na 40 000Kč a minimální procento, které j třeba naspůtit z cílové částky je 40%. Klient si může vybrat u toho typu tarifů ze dvou variant, a to standardní variantu, kde je stanovena splátka úvěru na 0,6% z cílové částky. A nebo rychlou variantu, kde je stanovena splátka úvěru na 0,8% z cílové částky.

- **Tarif Perspektiv** je výhodný především pro ty klienty, kteří chtějí z počátku výhodně spořit a do budoucna si vzít úvěr ze stavebního spoření na pořízení vlastního bydlení. Tarif Perspektiv umožňuje klientům vzít si výhodný překlenovací úvěr, aniž by to domácnost stálo vysoké finanční náklady. Pro tento tarif jsou základní podmínky následující – v případě čerpání úvěru je výše úroku 4,8% ročně, minimum částky je stanoveno na 150 000 Kč. A minimální procento, které je třeba naspůtit z cílové částky je 35%. Tarif Perspektiv je pouze nabízen v dlouhodobé variantě, ke je minimální splátka úvěru 0,53 % cílové částky.¹⁸

- **O Tarifu Atraktiv** se dá říci, že je jakýmsi spojením tarifu Invest a Perspektiv, kde klient výhodně spoří a do budoucna má garantovanou výhodnou úrokovou sazbu úvěru, která je ve výši 3,7% ročně. Pro tento tarif jsou základní podmínky následující – v případě čerpání úvěru je výše úroku 3,7% ročně, minimum částky je stanoveno na 40 000 Kč. A minimální procento, které je třeba naspůtit z cílové částky je 38%. Klient si může vybrat u toho typu tarifů ze dvou variant, a to standardní variantu, kde je stanovena splátka úvěru na 0,6% z cílové částky. A nebo rychlou variantu, kde je stanovena splátka úvěru na 0,8% z cílové částky.

2. **Financování bydlení**
Českomoravská stavební spořitelna nabízí pro financování bydlení několik produktů, ale zaměřím se pouze na ty, které v další kapitole uplatní na svých výpočtech, a to na řádný úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Dalšími produkty, které jsou nabízeny klientům v rámci této oblasti je přeúvěrování, hypotéka od Lišky, rizikové životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti a spotřebitelský úvěr od Lišky.

• Úvěr ze stavebního spoření
Řádný úvěr je určen především ke koupi nemovitostí, ale také k modernizaci a rekonstrukci. Výše úvěru je všech spořitelnách dána stejně, a to jako rozdíl cílové částky a naspořených peněz včetně státní podpory a úroků. Základní podmínky pro získání úvěru u ČMSS se od ostatních spořitelně až tolik neliší. Je třeba dosáhnout 35 – 50 % cílové částky po dobu minimálně dvou let a také mít požadovanou výši hodnotícího čísla. Dále spořitelně nebo banka hodnotí schopnost klienta dostát svým závazkům, klient musí doložit, na jaký účel úvěru bude použit a jakým způsobem bude úvěr zajištěn. Klient si může vybrat ze třech tarifů, jako je tarif Invest, Perspektiv a Atraktiv podle svých finančních možností a představ.

• Překlenovací úvěr
Překlenovací úvěr je určen zejména pro ty klienty, kteří nesplňují základní podmínky pro získání řádného úvěru. Tuto dobu, mezi splněním všech podmínek pro řádný úvěr, pomáhá tzv. „překlenout“ právě překlenovací úvěr. Je vhodný pro klienty, kteří potřebují volné finanční prostředky ihned k financování bydlení.

ČMSS nabízí svým klientům několik výhod: úroková sazba je již od 3,9% ročně, překlenovací úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky, umožňuje poskytnout svým klientům úvěr bez zajištění do 500 000 Kč, klient se také může rozhodnout pro překlenovací úvěr s nulovou akontací a poslední výhodou je, že klient může čerpat úvěr dle jeho potřeb (zálohově, jednorázově, postupně).19

Klient, který má zájem o překlenovací úvěr u ČMSS si může zvolit z pěti tarifů:
Kredit Standard – všechny doby splatnosti, úroková sazba je 4,8% ročně, minimální naspořená částka musí být 38 – 40% z cílové částky.
Kredit 90 – je nabízen ve třech variantách:
• Doba splatnosti je 36 měsíců a méně, úroková roční sazba je 6,10% a je třeba naspořit minimálně 10% z cílové částky.
• Doba splatnosti je 72 měsíců a méně, úroková roční sazba je 6,50% a je třeba naspořit minimálně 10% z cílové částky.

• Doba splatnosti je nad 72 měsíců, roční úroková sazba je 6,90% a je třeba naspořit minimálně 10% z cílové částky.

**Topkredit** je nabízen ve dvou variantách:
• Doba splatnosti je 72 měsíců a méně, roční úroková sazba je 4,8% a je třeba naspořit minimálně 1000Kč.
• Doba splatnosti je nad 72 měsíců, roční úroková sazba je 5,1% a je třeba naspořit minimálně 1000Kč.

**Topkredit plus** je nabízen ve dvou variantách:
• Doba splatnosti je 72 měsíců a méně, roční úroková sazba je 5,5% a je třeba naspořit minimálně 1000Kč.
• Doba splatnosti je nad 72 měsíců, roční úroková sazba je 5,8% a je třeba naspořit minimálně 1000Kč.

**Tophypo** je nabízen ve dvou variantách:
• Doba splatnosti je 72 měsíců a méně, roční úroková sazba je 5,0% a je třeba naspořit minimálně 1000Kč.
• Doba splatnosti je nad 72 měsíců, roční úroková sazba je 5,7% a je třeba naspořit minimálně 1000Kč.“

### 4.3 Komerční banka, a. s.

Komerční banka existuje na českém trhu již 21 let, kdy v roce 1990 vznikla jako státní instituce a o dva roky později se stala akciovou společností. Komerční banka působí i na Slovensku od roku 1995 pod názvem „Komerční banka, a.s., pobočka zahraničné banky“. Portfoliо banky je velmi různorodé. Od roku 2011 je vlastníkem 60% státního podílu v Komerční bance Société Générale.20 A v roce 2006 koupila 60% podílu v Modré pyramidě, a tak může kontrolovat třetí největší stavební spořitelnu v České republice. 21

Z historického hlediska se dá 21 let existence banky shrnout do několika zásadních a významných datumů pro její vývoj: Komerční banka vznikla v lednu 1990 tak, že ze své činnosti vyřadila činnost obchodní. V lednu 1992 dochází k zásadnímu kroku –

---

20 Patří k největším finančním skupinám eurozóny, KB se stala jejím členem v říjnu roku 2001, působí v 83 zemích celého světa.

Komerční banka je tvořena osmi dceřinými společnostmi, v nichž se procentuálně podílí na základním kapitálu, jsou to:

- Podnikové služby – Factoring KB, a.s. (100%)
- Stavební spoření – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (100%)
- Penzijní pojištění – Penzijní fond Komerční banky, a.s. (100%)
- Spotřební financování – ESSOX s.r.o. (51%)
- Pojištění – Komerční pojišťovna, a.s. (49%)
- Ostatní – Protos, uzavřený investiční fond, a.s. (KB 90%, Factoring KB 10%), Bastion European Investment S.A. (99,8%), CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s. (20%), CMZRB, a.s. (13%)

### 4.3.1 Produkty KB

Komerční banka nabízí široký výběr ze svých produktů pro fyzické osoby, ale i pro právnické osoby. Produkty určené pro fyzické osoby jsou dále členěny na produkty určené občanům, mládeži a studentům, na privátní bankovnictví a jako služby pro cizince. Zaměříme se na produkty určené občanům, a to především na produkty hypotečního typu, kterými lze financovat bydlení.

Komerční banka má ve své nabídce čtyři hypotéky, které nabízí svým klientům různé možnosti dle jejich potřeb.

- **Hypoteční úvěr** – je klasickou hypotékou určenou pro investice do nemovitosti. Komerční banka umožňuje poskytnout úvěr až do výše 100% hodnoty zajištěné nemovitosti, jako další výhodu lze uvést snížení úrokové sazby, pokud klient má uzavřeno životní pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. Klient si může vztít úvěr v minimální výši 200 000 Kč a maximální výše závisí na: hodnotě zastavené nemovitost, buď to může být 85% nebo 100% z hodnoty nemovitosti, dále to může být bonita klienta nebo celková částka pro pořízení nemovitostí. Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově (lze uplatnit pouze do 70% současné ceny zastavené nemovitosti) nebo postupně během dvou let formou záloh, což lze uplatnit pouze do 70% současné ceny zastavené nemovitostí. A samotný úvěr může klient čerpat nejpozději 9 měsíců od uzavření smlouvy. Hypoteční úvěr je splácen až po vyčerpání, a to po dobu od 5 do 30 let měsíčními anuitními splátkami. Fixní úrok může klient bance platit od 1 do 15 let. Komerční banka si kladou jedinou podmínku pro získání hypotečního úvěru, kterou je uzavření běžného účtu u KB pro fyzické osoby po celou dobu trvání úvěrové smlouvy.

- **Flexibilní hypotéka** – se dokáže přizpůsobit klientovi a jeho finanční situaci tzn., že klient si může měnit výši splátek. Pokud se klient ocitne ve finanční tísni, pak je tento typ hypotéky určen přímo pro něj. Jednotlivé splátky lze upravit dle finančních možností např. přerušení splátek po dobu od 1 do 3 měsíců nebo odklad splátek až o 1 rok. Flexibilní hypotéku lze použít na financování bydlení dané zákonem č. 320/1990 Sb., o dluhopisech. Výše flexibilní hypotéky se pohybuje od 200 000 Kč do 85% nebo 100% hodnoty zastavené nemovitosti. Klient může úvěr čerpat nejpozději do 9 měsíců od uzavření smlouvy, a to jednorázově nebo postupně. Splatnost flexibilní hypotéky se pohybuje od 5 do 30 let, fixní úrok může klient bance platit od 3 do 15 let od uzavření smlouvy.

- **Hypotéka 2 v 1** - má specifický název říká, že je to klasická hypotéka s možností použít část úvěru na jakékoli účely související s nemovitostí např. vnitřní vybavení. Výhodou je, že klient získá finanční prostředky na případné další výdaje spojené s nemovitostí až do výše 400 000 Kč. Klient může využít i možnosti odložit, snížit
či zvýšit splátky podle podmínek, které stanovuje Flexibilní hypotéka. Klient zároveň při podpisu úvěrové smlouvy získává nárok na levnější úrok u rizikového životního pojištění. Výše Hypotéky 2 v 1 se pohybuje od 250 000 Kč, přičemž 200 000 Kč je určená účelově a zbývajících 50 000 Kč může být využit jakkoli, do 85 nebo 100% hodnoty zastavené nemovitosti. Čerpání úvěru se mírně liší u čerpání záloh, kdy lze úvěr čerpat maximálně do 85% hodnoty zastavené nemovitosti, a u jednorázového čerpání, kdy lze čerpat maximálně 70% hodnoty zastavené nemovitosti. U splácení jsou podmínky stejné jako u Flexibilní hypotéky.

- **Hypotéka Dopředu Dozadu** – je určena těm klientům, kteří nemají zatím nemovitost k zajištění hypotéky. Výhodné je to především proto, že klient má schválenou hypotéku dříve, např. už při prvním sezení s bankovním poradcem, aniž by musel vyřizovat potřebné doklady. Navíc banka garantuje stejný úrok až na půl roku. Klient kdykoliv může změnit některé z podmínek hypotéky vyplývající ze smlouvy. Získané finanční prostředky lze použít na cokoli, ale stále se jedná o standardní hypotéku. Spodní hranici pro výši úvěru je 200 000 Kč a horní hranice je stanovena na maximálně 85 % (max. 8 mil Kč) nebo 100 % (max. 4 mil Kč) z ceny zastavených nemovitostí. 23 Po uplynutí smlouvy a splnění všech stanovených podmínek, lze Hypotéku Dopředu Dozadu změnit na klasický Hypoteční úvěr nebo Flexibilní hypotéku.

### 4.4 Modelový příklad

Cílem tohoto modelového příkladu je vyhodnotit nejvýhodnější způsob získání finančních prostředků k pořízení rodinného domu ve výši 1 mil. Kč.

Jako modelový příklad je zde uvedena fiktivní rodina Novákových, kteří v současné době žijí v bytě, ale do budoucna si chtějí pořídit rodinný dům. Pan Novák (47 let) pracuje jako prodejce v automobilovém průmyslu, jeho průměrná měsíční mzda činí 30 000 Kč. Paní Nováková (37 let) je zaměstnána u marketingové agentury jako asistentka a její průměrná měsíční mzda je ve výši 20 000 Kč. Manželé Novákové mají dvě nezletilé děti, které dochází do základní školy ve věku 6 a 13let. Koupili si nové

---

auto na leasing, kde měsíční splátka činí 10 000 Kč. A jako další pravidelný měsíční výdaj je nájemné bytu ve výši 9 000 Kč.

Koncem března dostali Novákovi zajímavou nabídku na koupi rodinného domu v hodnotě 1 milionu Kč, proto pan Novák hledal nejvýhodnější možnost pro získání úvěru. Hodnotil dva způsoby – úvěr dostupný přes stavební spořitelnou Českomoravské stavební spořitelny a.s., se kterou již spoří a hypoteční úvěr od Komerční banky a.s. Obě banky jim při posuzování a vypracování finanční analýzy úvěr schválily a účinili je bonitním.

4.4.1 Úvěr ze stavebního spoření

Pan Novák má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření u Českomoravské stavební spořitelny a. s. od 13.7.2006 s tarifem Invest standardního typu, kde se zavázal měsíčně ukládat 1 000Kč s nárokem na státní podporu. Zajímala ho tedy možnost úvěru ze stavebního spoření. Požádal tedy svého finančního poradce o vypracování finančního plánu. Smlouva byla ujednána na 6 let. Cílová částka byla stanovena na 200 000 Kč, ale protože si Novákovi chtěli vzít úvěr na celkovou částku 1 milion Kč, musela být dne 21.4.2011 navýšena. Úroková sazba, která je roční ve výši 2% na vkladovém účtu je fixní po celou dobu spoření.

Tab. 1 udává od počátku spoření na vkladovém účtu stavy úspor, vyplacených úroků, státní podpory a poplatků za vedení účtu od počátku spoření doposud.
## Přehled úspor ke dni 31.3.2011

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Roční vklad (Kč)</th>
<th>Úroky za rok (Kč)</th>
<th>Státní podpora v Kč</th>
<th>Poplatky (Kč)</th>
<th>Roční naspořená částka (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2006</td>
<td>6 000</td>
<td>11,5</td>
<td>−</td>
<td>2 145</td>
<td>3 866,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>12 000</td>
<td>188,7</td>
<td>−</td>
<td>290</td>
<td>11 898,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>12 000</td>
<td>451,5</td>
<td>1784</td>
<td>290</td>
<td>13 945,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>12 000</td>
<td>731,2</td>
<td>1824</td>
<td>300</td>
<td>14 255,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>12 000</td>
<td>1 016,9</td>
<td>1864</td>
<td>310</td>
<td>14 570,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>3 000</td>
<td>−</td>
<td>−</td>
<td>310</td>
<td>2 690</td>
</tr>
<tr>
<td>∑</td>
<td>57 000</td>
<td>2 399,8</td>
<td>5472</td>
<td>3 645</td>
<td>61 226,8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Autor.

Jejich osobní poradce zhodnotil, zda splňují podmínky pro přiznání řádného úvěru. Podmínku minimální délky spoření splňuje, ale bohužel mu ještě nebylo stavební spořitelnou přiděleno hodnotící číslo v požadované výši a zatím nemá ani naspořené minimum z cílové částky, které činí 20%. Z toho je zřejmé, že na řádný úvěr zatím ještě nemá nárok.

Prozatím mu finanční poradce nabídl možnost překlenovacího úvěru nebo-li meziúvěru. Protože pan Novák nemá ve vlastnictví žádnou nemovitost k zajištění úvěru, zaručí se za něj jeho bratr, který bude ručit svým příjmem.

Tím, že pan Novák si vzal meziúvěr, vznikl ke vkladovému účtu i úvěrový účet, přičemž na vkladovém účtu musela být navýšena i měsíční úložka na 3 526 Kč, kterou bude pravidelně ukládat až do 8/2018. Důvodem je, aby v okamžiku splacení meziúvěru, kdy bude zůstatek na úvěrovém účtu roven nule, byla splněna podmínka 20% naspořených peněz z cílové částky a případně přiděleno i hodnotící číslo. Pak by panu Novákovi vznikl nárok na řádný úvěr.
Zde, v tabulce 2, je přehled jednotlivých ročních úložek, vyplacených úroků, státní podpory a zaplacené poplatky za vedení účtu i poplatek za zřízení úvěru ve výši 8 000Kč v roce 2011.

**tabulka 2: Vkladový účet**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Roční vklad  (Kč)</th>
<th>Úroky za rok  (Kč)</th>
<th>Státní podpora  (Kč)</th>
<th>Poplatky  (Kč)</th>
<th>Roční úspory  (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2006</td>
<td>6 000</td>
<td>11,5</td>
<td>–</td>
<td>2 145</td>
<td>3 866,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>12 000</td>
<td>188,7</td>
<td>–</td>
<td>290</td>
<td>11 898,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>12 000</td>
<td>451,5</td>
<td>1784</td>
<td>290</td>
<td>13 945,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>12 000</td>
<td>731,2</td>
<td>1824</td>
<td>300</td>
<td>14 255,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>12 000</td>
<td>1 016,9</td>
<td>1864</td>
<td>310</td>
<td>14 570,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2011</td>
<td>31 208</td>
<td>1 311,1</td>
<td>1 906</td>
<td>8 600</td>
<td>25 825,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>42 312</td>
<td>2 130,9</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>46 862,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>42 312</td>
<td>3 068,1</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>47 800,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>42 312</td>
<td>4 024,1</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>48 753,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>42 312</td>
<td>4 999,3</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>49 731,3</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>42 312</td>
<td>5 993,9</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>50 732,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2017</td>
<td>42 312</td>
<td>7 008,4</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>51 740,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2018</td>
<td>28 208</td>
<td>5 262</td>
<td>3 000</td>
<td>580</td>
<td>35 890</td>
</tr>
<tr>
<td>∑</td>
<td>367 288</td>
<td>36 197,6</td>
<td>28 378</td>
<td>15 995</td>
<td>415 868,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Interní zdroj ČMSS.

Meziúvěr je s úrokovou sazbou ve výši 4,90 % p.a. dle aktuálních podmínek ČMSS. Dne 26.6.2011 bylo započato čerpání meziúvěru ve výši 1 milion Kč, od kterého byl ihned zaplacen poplatek ve výši 5 000 Kč bance.

Pan Novák se s ČMSS dohodl na pravidelných měsíčních splátkách, což jsou úroky.
Tabulka 3: Úvěrový účet

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Úroky za rok (Kč)</th>
<th>Zůstatek (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2011</td>
<td>25 044,9</td>
<td>974 955,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>49 000,8</td>
<td>925 954,3</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>49 000,8</td>
<td>876 953,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>49 000,8</td>
<td>827 952,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>49 000,8</td>
<td>778 951,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>49 000,8</td>
<td>729 951,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2017</td>
<td>49 000,8</td>
<td>680 950,3</td>
</tr>
<tr>
<td>2018</td>
<td>32 667,2</td>
<td>648 283,1</td>
</tr>
<tr>
<td>∑</td>
<td>351 716,9</td>
<td>–</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Interní materiály ČMSS.

Dne 31.5.2017 bylo spořitelnou přiděleno požadované hodnotící číslo. Pan Novák použil svoje naspořené prostředky ve výši 415 868,6 Kč jako splátku překlenovacího úvěru (351 716,9 Kč) přičemž mu ještě zbylo 64 151,7 Kč. Tuto částku použil ke splacení řádného úvěru, kdy závazek k 8/2018 bance ční 584 131,4Kč.

Na počátku překlenovacího úvěru byl vyplacen 1 milion Kč. Díky vkladovému účtu, kterým bylo možno splatit dluh za meziúvěr, se automaticky dluh z meziúvěru „přemění“ na řádný úvěr.

Řádný úvěr byl uzavřen s roční úrokovou sazbou ve výši 4,80% dle aktuálních podmínek ČMSS, splácení na 10 let a 10 měsíců. Dne 31.8.2018 bylo započato čerpání řádného úvěru ve výši 584 131,4 Kč.

Tabulka 4 udává přehled o jednotlivých splátkách řádného úvěru, kdy měsíční splátka je ve výši 5 840 Kč. Roční splátka pro rok 2019 je navýšena o 3 000 Kč pro pozdní připsání státní podpory. Poslední splátka v 5/2029 bude ve výši 510,2 Kč.
### tabulka 4 Přehled splátek řádného úvěru v letech 8/2018 -5/2029

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Roční splátka (Kč)</th>
<th>Úroky za rok (Kč)</th>
<th>Poplatky (Kč)</th>
<th>Zůstatek (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2018</td>
<td>17 520</td>
<td>9 208,3</td>
<td>–</td>
<td>575 819,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2019</td>
<td>73 080</td>
<td>25 740,9</td>
<td>290</td>
<td>528 770,6</td>
</tr>
<tr>
<td>2020</td>
<td>70 080</td>
<td>23 582,1</td>
<td>290</td>
<td>482 562,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2021</td>
<td>70 080</td>
<td>21 364,2</td>
<td>290</td>
<td>434 136,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2022</td>
<td>70 080</td>
<td>19 039,7</td>
<td>290</td>
<td>383 386,6</td>
</tr>
<tr>
<td>2023</td>
<td>70 080</td>
<td>16 603,7</td>
<td>290</td>
<td>330 200,3</td>
</tr>
<tr>
<td>2024</td>
<td>70 080</td>
<td>14 050,8</td>
<td>290</td>
<td>274 461,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2025</td>
<td>70 080</td>
<td>11 375,3</td>
<td>290</td>
<td>216 046,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2026</td>
<td>70 080</td>
<td>8 571,4</td>
<td>290</td>
<td>154 827,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2027</td>
<td>70 080</td>
<td>5 632,9</td>
<td>290</td>
<td>90 670,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2027</td>
<td>70 080</td>
<td>2 553,3</td>
<td>290</td>
<td>23 434</td>
</tr>
<tr>
<td>2028</td>
<td>23 872,8</td>
<td>148,5</td>
<td>290</td>
<td>-0,3</td>
</tr>
<tr>
<td>∑</td>
<td>745 192,8</td>
<td>157 871,1</td>
<td>3 190</td>
<td>–</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Interní materiály ČMSS.

### 4.4.2 Hypoteční úvěr

Pan Novák zkoumal druhou možnost získání úvěru, a to u Komerční banky, a.s., kde si požádal o zpracování finančního plánu u klasického Hypotečního úvěru ve dvou variantách.

- **První variantou** je úvěr na 850 000 Kč s 85% zajištěním hodnoty nemovitosti, přičemž pan Novák má vlastní naspořené finanční prostředky mimo stavební spoření ve výši 150 000 Kč, které by mu i s úvěrem stačily na koupi rodinného domu v požadované ceně. Doba splatnosti je 18 let, fixní úroková sazba činí 4,54% p.a. po dobu 5 let a výše anuitní splátky je 5 767 Kč měsíčně.
Tab. 5 ukazuje finanční plán na hypoteční úvěr ve výši 850 000 Kč, kdy bylo započato splácení od 1.5.2011. Poslední splátka byla uhrazena dne 1.5.2029. Anuitní splátka za rok činí 69 204 Kč. V jednotlivých letech je poplatek ve výši 1 800 Kč za vedení účtu a v prvním roce dále pak ještě ostatní poplatky, které souvisí s hypotékou např. poplatek za zpracování, za posouzení rizika zástavy bytové jednotky,

### Tabulka 5 Hypoteční úvěr na 850 000 Kč

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Roční splátka (Kč)</th>
<th>Jistina (Kč)</th>
<th>Úroky za rok (Kč)</th>
<th>Poplatky (Kč)</th>
<th>Zůstatek (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2011</td>
<td>46 136</td>
<td>20 681,64</td>
<td>25 454,36</td>
<td>9 950</td>
<td>829 318,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>69 204</td>
<td>32 217,86</td>
<td>36 986,14</td>
<td>1 800</td>
<td>797 100,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>69 204</td>
<td>33 711,38</td>
<td>35 492,62</td>
<td>1 800</td>
<td>763 389,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>69 204</td>
<td>35 274,12</td>
<td>33 929,88</td>
<td>1 800</td>
<td>728 115</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>69 204</td>
<td>36 909,32</td>
<td>32 294,68</td>
<td>1 800</td>
<td>691 205,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>69 204</td>
<td>38 620,31</td>
<td>30 583,69</td>
<td>1 800</td>
<td>652 585,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2017</td>
<td>69 204</td>
<td>40 410,62</td>
<td>28 793,38</td>
<td>1 800</td>
<td>612 174,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2018</td>
<td>69 204</td>
<td>42 283,93</td>
<td>26 920,07</td>
<td>1 800</td>
<td>569 890,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2019</td>
<td>69 204</td>
<td>44 244,07</td>
<td>24 959,93</td>
<td>1 800</td>
<td>525 646,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2020</td>
<td>69 204</td>
<td>46 295,08</td>
<td>22 908,92</td>
<td>1 800</td>
<td>479 351,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2021</td>
<td>69 204</td>
<td>48 441,17</td>
<td>20 762,83</td>
<td>1 800</td>
<td>430 910,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2022</td>
<td>69 204</td>
<td>50 686,41</td>
<td>18 517,26</td>
<td>1 800</td>
<td>380 223,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2023</td>
<td>69 204</td>
<td>53 036,41</td>
<td>16 167,59</td>
<td>1 800</td>
<td>327 187,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2024</td>
<td>69 204</td>
<td>55 495,01</td>
<td>13 708,99</td>
<td>1 800</td>
<td>271 692,3</td>
</tr>
<tr>
<td>2025</td>
<td>69 204</td>
<td>58 067,57</td>
<td>11 136,43</td>
<td>1 800</td>
<td>213 624,8</td>
</tr>
<tr>
<td>2026</td>
<td>69 204</td>
<td>60 759,39</td>
<td>8 444,6</td>
<td>1 800</td>
<td>158 034,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2027</td>
<td>69 204</td>
<td>63 576</td>
<td>5 628</td>
<td>1 800</td>
<td>89 289,38</td>
</tr>
<tr>
<td>2028</td>
<td>69 204</td>
<td>66 523,17</td>
<td>2 680,8</td>
<td>1 800</td>
<td>22 766,21</td>
</tr>
<tr>
<td>2029</td>
<td>23 068</td>
<td>22 772,15</td>
<td>215,49</td>
<td>750</td>
<td>-86,3</td>
</tr>
<tr>
<td>Σ</td>
<td>1 245 672</td>
<td>850 010,9</td>
<td>395 585,7</td>
<td>41 300</td>
<td>–</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Interní materiály KB.

- **Druhá varianta** je na úvěr 1 milionu Kč se 100% zajištěním hodnoty nemovitosti, kde je doba splatnosti také na 18 let, fixní úroková sazba činí 4,94% p.a. po dobu 5
let a výše anuitní splátky je 6 998 Kč měsíčně. Splácení úvěru je započato 1.5.2011 a poslední splátka je k 1.5.2029.

Tabulka 6 ukazuje finanční plán na hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč. Úvěr se začal splácet 1.5.2011 a poslední splátka byla uhrazena dne 1.4.2029. I u 100% hypotéky musí klient zaplatit poplatky, které souvisí s vyřízením hypotéky. V tab. 6 není v jednotlivých anuitních splátkách započítány tyto poplatky.

**Tabulka 6 Hypoteční úvěr na 1 000 000 Kč**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Roční splátka (Kč)</th>
<th>Jistina (Kč)</th>
<th>Úroky za rok (Kč)</th>
<th>Poplatky (Kč)</th>
<th>Zůstatek (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2011</td>
<td>55 984</td>
<td>23 385,54</td>
<td>32 598,46</td>
<td>9 950</td>
<td>976 614,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2012</td>
<td>83 976</td>
<td>36 551,47</td>
<td>47 424,53</td>
<td>1 800</td>
<td>940 063</td>
</tr>
<tr>
<td>2013</td>
<td>83 976</td>
<td>38 398,56</td>
<td>45 577,44</td>
<td>1 800</td>
<td>901 664,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2014</td>
<td>83 976</td>
<td>40 338,99</td>
<td>43 637,01</td>
<td>1 800</td>
<td>861 325,5</td>
</tr>
<tr>
<td>2015</td>
<td>83 976</td>
<td>42 377,48</td>
<td>41 598,52</td>
<td>1 800</td>
<td>818 948</td>
</tr>
<tr>
<td>2016</td>
<td>83 976</td>
<td>44 518,98</td>
<td>39 457,02</td>
<td>1 800</td>
<td>774 429</td>
</tr>
<tr>
<td>2017</td>
<td>83 976</td>
<td>46 768,7</td>
<td>37 207,3</td>
<td>1 800</td>
<td>727 660,3</td>
</tr>
<tr>
<td>2018</td>
<td>83 976</td>
<td>49 132,11</td>
<td>34 843,89</td>
<td>1 800</td>
<td>678 528,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2019</td>
<td>83 976</td>
<td>51 64,95</td>
<td>32 361,05</td>
<td>1 800</td>
<td>626 913,2</td>
</tr>
<tr>
<td>2020</td>
<td>83 976</td>
<td>54 223,26</td>
<td>29 752,74</td>
<td>1 800</td>
<td>572 690</td>
</tr>
<tr>
<td>2021</td>
<td>83 976</td>
<td>56 963,38</td>
<td>27 012,62</td>
<td>1 800</td>
<td>515 726,6</td>
</tr>
<tr>
<td>2022</td>
<td>83 976</td>
<td>59 884,97</td>
<td>24 134,03</td>
<td>1 800</td>
<td>455 884,6</td>
</tr>
<tr>
<td>2023</td>
<td>83 976</td>
<td>62 866,02</td>
<td>21 109,98</td>
<td>1 800</td>
<td>393 018,6</td>
</tr>
<tr>
<td>2024</td>
<td>83 976</td>
<td>66 042,89</td>
<td>17 933,11</td>
<td>1 800</td>
<td>326 975,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2025</td>
<td>83 976</td>
<td>69 380,3</td>
<td>14 595,7</td>
<td>1 800</td>
<td>257 595,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2026</td>
<td>83 976</td>
<td>72 886,37</td>
<td>11 089,63</td>
<td>1 800</td>
<td>184 709</td>
</tr>
<tr>
<td>2027</td>
<td>83 976</td>
<td>76 569,61</td>
<td>7 406,39</td>
<td>1 800</td>
<td>108 139,4</td>
</tr>
<tr>
<td>2028</td>
<td>83 976</td>
<td>80 438,98</td>
<td>3 537,03</td>
<td>1 800</td>
<td>27 700,43</td>
</tr>
<tr>
<td>2029</td>
<td>34 990</td>
<td>27 706,37</td>
<td>285,63</td>
<td>750</td>
<td>-5,94</td>
</tr>
<tr>
<td>∑</td>
<td>1 434 590</td>
<td>1 000 000</td>
<td>511 544,1</td>
<td>39 500</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Autor.
Pro obě varianty platí:

- Měsíčně musí spolu s anuitními splátkami hradit klient 150 Kč za správu úvěrového účtu.
- Finanční plány jsou zpracovány po celou dobu splatnosti úvěru s fixní úrokovou sazbou, protože nelze předvidat, jak se úroková sazba bude po uplynutí fixace měnit.
- Klientovi jsou vyplacené úvěry jednorázově po podpisu smlouvy.
- Pan Novák nemá nárok na státní podporu, protože nesplňuje podmínku věku.

### 4.4.3 Vyhodnocení příkladu

Existuje mnoho hledisek, jak vybrat nejvýhodnější možnost úvěru, ale není to vždy příměře a jednoduché rozhodnutí. V této kapitole jsou porovnány výsledky z jednotlivých úvěrů v modelovém příkladu a nabytých informací v bankovních institucí ze dvou hledisek.

- **Celkové náklady úvěrů**

  Následující tabulka ukazuje, kolik by pan Novák přeplatil na jednotlivých úvěrech.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Úvěr</th>
<th>Výše úvěru</th>
<th>Celkové náklady</th>
<th>Přeplatek</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Úvěr ze stavebního spoření</td>
<td>1 000 000 Kč</td>
<td>1 457 552,5 Kč</td>
<td>457 552,5 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>85% hypoteční úvěr</td>
<td>850 000 Kč</td>
<td>1 245 672 Kč</td>
<td>245 672 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>100% hypoteční úvěr</td>
<td>1 000 000 Kč</td>
<td>1 434 590 Kč</td>
<td>434 590 Kč</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: Autor.

Pokud by pan se Novák rozhodoval podle toho, který z těchto způsobů je nejvýhodnější z hlediska nízkých nákladů, pak by to byl hypoteční úvěr s 85% zajištěním na 850 000 Kč, kde přeplatí úvěr pouze o 245 672 Kč. Musí ale brát v úvahu, že v tomto případě...
použil svoje vlastní prostředky jako u stavebního spoření a jedná se o nižší úvěr, než-li v případě stavebního spoření a 100% hypotéky.

Naopak nejvíce se mu zde prodraží 100% hypotéka, kde přeplatí o 457 552,5 Kč a podobně je na tom i 100% hypotéka, která je finančně srovnatelná se stavebním spořením. I když v případě stavebního spoření pan Novák musel využít vlastních prostředků na rozdíl od 100% hypotečního úvěru. Takže v porovnání je pro něj výhodnější 100% úvěr, kde od banky dostane vyplacený celý úvěr aniž by měl naspořeny vlastní prostředky.

Oba hypoteční úvěry, by byly výhodnější, kdyby byla doba splatnosti do 15 let. Pro klienta jsou produkty hypoték výhodné zejména pro dlouhodobou fixaci úrokových sazeb a pro nízké přeplatky. Pro hypotéku, která má dobu splatnosti delší než 15 let platí, že klient přeplácí čím dál více peněz a stává se pro něj úvěr nevýhodným a finančně příliš zatěžujícím.

- **Měsíční finanční náklady**
  Pokud by pan Novák měl brát v úvahu celkové finanční zatížení rodiny, pak by pro 85% hypotéku znamenal měsíčně 5 917 Kč náklad, přičemž by došlo ke splacení dlužné částky bance za 18 let. U 100% hypotéky by to byl měsíční náklad ve výši 7 148 Kč, kdy doba splatnosti byla také na 18 let. Po porovnání obou hypoték z hlediska měsíčních splátek, je na tom 85% hypotéka lépe.

U finančního zatížení u stavebního spoření, se vycházelo z naspořených peněz, kde pan Novák nesplňoval v roce 2011, kdy si chtěl půjčit od spořitelny peníze, všechny potřebné podmínky pro zřízení úvěru. Díky tomu, že panu Novákovi byl nabídnut v červnu 2011 meziúvěr, kde splácel pouze úroky a zároveň ještě dospořoval na vkladovém účtu, což představuje pro rodinu finanční měsíčně zatížení ve výši 7 609,4 Kč. Po splnění podmínek pro řádný úvěr v srpnu 2018 jej započal splácet, přičemž finanční měsíční zatížení rodiny se snížilo na 5 840 Kč. Celkem byly oba úvěry splaceny za kratší časový horizont 10 let a 10 měsíců.

V této oblasti vychází nejlépe 85% hypotéka, která má nejnižší finanční zatížení a jako druhý produkt jsou úvěry ze stavebního spoření, kdy zpočátku je výše splátek srovnatelná s 100% hypotékou, ale potom dochází k výraznému snížení splátek.
Dle uvedených analýz vyplývá jediné. Pro pana Nováka by byl vhodný hypoteční úvěr s 85% zajištěním hodnoty nemovitosti. Vychází ze všech uvedených produktů nejvýhodněji z hlediska nejnižších celkových nákladů za doprovodu nízkých měsíčních splátek. Pokud by měl zájem splatit úvěr v kratším časovém horizontu, pak by pro něj byl vhodný úvěr ze stavebního spoření, kde jsou splátky relativně nízké.
Závěr

Na českém trhu existuje mnoho finančních institucí nabízející široké spektrum produktů, kde pro každého člověka může být náročné se v toliko nabídkách vyznat a vybrat si opravdu výhodný produkt, který splňuje všechny požadavky.

Bakalářská práce je zaměřena na dva nejčastější úvěrové produkty – hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření, prostřednictvím nichž si mladí lidé pořizují bydlení. Cílem bylo podat ucelený obraz o obou produktech i vzájemných kombinacích, které jsou stále více využívány.


Z modelového příkladu vyplývá, že se vyplatí pro každou nabídku zpracovat finanční plán, porovnat dobu splácení, výši splátky, poplatky, které souvisí s úvěrem. Důležitou informací je i výše úroků, jestli je v úvěrové smlouvě určena nějaká fixní úroková sazba nebo je od počátku úroková sazba proměnlivá. A především si nechat spočítat, kolik peněz klient přeplatí.

Z výše uvedeného vyplývá, že by klient měl sledovat, jaké nabídky nabízejí finanční instituce, požádat o schůzku s finančním poradcem, který podrobně vysvětlí produkt a může mu vypracovat finanční plán, jak by to vypadalo do budoucní. A podle toho se jednoduše lépe klient může zorientovat v jednotlivých nabídkách, a tak se rozhodnout, který produkt pro něj bude nejvýhodnější.
Seznam použité literatury

Monografie:


Elektronické zdroje:

www.cmss.cz

www.euro-hypoteky.cz

www.finance.cz

www.finance.idnes.cz

www.hypoindex.cz

www.hypoteky.name.cz

www.kb.cz

www.mesec.cz

www.mfcr.cz

www.wikipedie.cz
Ostatní zdroje:

HLAVA P.: Stavební spoření. Instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s., aktualizované vydání, ročník II/2006, s. 86.

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb.

Interní materiály Komerční banky, a.s.

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a.s.
Seznam tabulek a grafů

TABULKA 1: Přehled úspor ke dni 31.3.2011
TABULKA 2: Vkladový účet
TABULKA 3: Úvěrový účet
TABULKA 4: Přehled splátek řádného úvěru v letech 8/2018 – 5/2029
TABULKA 5: Hypoteční úvěr na 850 000 Kč
TABULKA 6: Hypoteční úvěr na 1 000 000 Kč
TABULKA 7: Přehled celkových nákladů jednotlivých úvěrů

GRAF 1: Vývoj úrokových sazeb v roce 2010
GRAF 2: Přehled nových uzavřených smluv v posledních pěti letech

Seznam příloh

Příloha č. 1: Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření
Příloha č. 2: Kontrola příjmů
Příloha č. 3: Žádost o poskytnutí meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření
Příloha č. 4: Plán financování
Příloha č. 5: Soupiska dokladů o použití prostředků ze stavebního spoření na bytové účely
Příloha č. 6: Potvrzení o výši pracovního příjmu
Příloha č. 7: Seznam dokladů
Příloha č. 8: Žádost o poskytnutí úvěru / příslibu úvěru a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka