

VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Katedra ekonomických studií

Úvěry na bydlení a jejich konsolidace

bakalářská práce

Autor: Jana Šidláková

Vedoucí práce: Ing. Luďka Jirků

Rok: 2016

ANOTACE

Bakalářská práce je zaměřena na úvěrové finanční produkty, které se v ČR používají na podporu soukromého bydlení. V této oblasti dominují hypoteční úvěry. Druhý nejčastěji využívaný úvěr je úvěr ze stavebního spoření, který patří do produktového portfolia stavebních spořitelů. Dle současné legislativy mají vlastníci těchto úvěrů oprávnění nejen vkládat mimořádné splátky, ale i splatit jednorázově celou dlužnou částku a to až na výjimky kdykoli během trvání úvěrového vztahu. Pro splacení úvěru novým úvěrem se používá označení refinancování. Nejčastěji se užívá ve spojení právě s hypotečními úvěry. Pokud máme více závazků, můžeme tyto půjčky spojit do jedné. Tento proces se nazývá konsolidace neboli sloučení. Tyto transakce mají za cíl, snížit úrokovou zátěž a uspořit majitelům finanční prostředky. V této práci popíšu zmíněné produkty a uvedu jejich základní charakteristiky. Na modelovém příkladu bude znázorněn postup konsolidace úvěrů a srovnání nabídek vybraných bank. Závěrem budou jednotlivé nabídky vyhodnoceny z hlediska finanční výhodnosti.

KLÍČOVÁ SLOVA: banka, úvěr, úroková sazba, refinancování, konsolidace, splátka

ANNOTATION

Bachelorarbeit wird auf Kredit Finanzprodukte konzentriert, die in der Tschechischen Republik, die Wohnungsbaufinanzierung unterstützen. In diesem Bereich die Hypothekendarlehen dominieren. Die zweite sind die Wohnungsbaukredite, die zum Produktportfolio von Bausparkassen gehören. Gemäß den geltenden Vorschriften, haben die Besitzer bestimmte Privilegien. Sie können nicht nur zusätzliche Zahlungen einfügen, sondern auch fällig, außerhalb der Ausnahmen, jederzeit während der Laufzeit des Vertragsverhältnis, den gesamten Betrag zurückzuzahlen. Um das Darlehen durch neues Darlehen zurückzahlen, wird die Bezeichnung zu refinanzieren verwendet. Es steht am häufigsten in Verbindung mit Hypothekendarlehen. Wenn wir mehr Verpflichtungen haben, können wir diese Kredite miteinander zu kombinieren. Dieser Vorgang wird als Konsolidierung oder Fusion genannt. Diese Transaktionen zielen darauf ab, die Zinsbelastung zu verringern und den Eigentümer Geld sparen. In dieser Arbeit beschreibe ich genannte Produkte und ihre grundlegenden Eigenschaften. Ein Musterbeispiel veranschaulicht den Prozess von der Darlehenskonsolidierung und dann kommt vergleichen von Angeboten den ausgewählten Banken. Schließlich die Angeboten bewertet werden, in Bezug auf die finanzielle Rentabilität.

SCHLÜSSELWÖRTER: Bank, Darlehen, Zinssatz, Refinanzierung, Konsolidierung, Zahlung

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí bakalářské práce Ing. Luďce Jirků za její pomoc a odborné vedení práce. Děkuji také hypoteční specialiste Haně Marešové za čas, který mi věnovala na konzultace, které přispěly k vytvoření této práce. Poděkování patří rovněž mé rodině za trpělivou podporu.

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 **s o u h l a s í m** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědom/a toho, že užití 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

Osnova

Osnova.....	5
1. ÚVOD.....	7
2. TEORETICKÁ ČÁST	8
2.1. Řešení bytové otázky.....	8
2.2. Bankovní sektor.....	9
2.3. Poptávka po penězích a úrokové sazby	9
2.4. Riziko a nejistota úvěrování	10
2.5. Řízení úvěrového rizika.....	11
2.6. Členění spotřebitelských úvěrů	11
2.7. Účelový úvěr.....	11
2.7.1. Účelové využití finančních prostředků zahrnuje celou řadu činností	12
2.8. Neúčelový úvěr.....	12
2.9. Hypoteční úvěr	13
2.10. Hypoteční zástavní listy	13
2.11. Formy splácení hypotečního úvěru	14
2.12. Fixace úrokových sazeb	14
2.13. Zajištění nemovitosti.....	15
2.14. Stavební spoření.....	15
2.15. Úvěry ze stavebního spoření	16
2.16. Řádný úvěr ze stavebního spoření	17
2.17. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření.....	17
2.18. Zásady inkasní formy placení	18
2.19. Katastr nemovitostí	18
2.20. Poskytování údajů z katastru nemovitostí.....	18
2.21. Ocenění nemovitosti	18
2.22. Loan-To-Value (LTV)	19
2.23. Pojištění.....	19
2.24. Exekuce na peněžní plnění.....	20
2.25. Refinancování hypotečního úvěru	21
2.26. Proces konsolidace	21
2.27. Kroky konsolidace	22

2.27.1.	Náklady konsolidace.....	22
3.	PRAKTICKÁ ČÁST	23
3.1.	Územní a bytová politika v ČR	23
3.2.	Významné bankovní instituce v České republice.....	25
3.3.	Vývoj úrokové sazby hypoték	26
3.4.	Srovnání zdrojů financování bydlení.....	27
3.5.	Objem poskytnutých hypoték v ČR.....	28
3.6.	Poměr nově sjednaných a refinancovaných hypoték.....	29
3.7.	Modelový příklad	30
3.8.	Rekapitulace stávajících závazků	30
3.8.1.1.	Modelace splátkového kalendáře HÚ (ČS)	31
3.9.	Modelace úvěru ze stavebního spoření.....	32
3.10.	Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření.....	33
3.11.	Ostatní platby a administrativní poplatky úvěru ze stavebního spoření	34
3.12.	Aktuální nabídky bankovních institucí pro potřeby konsolidace	35
3.12.1.	Nabídka 1. Česká spořitelna kalkulace na 10 a 15 let částka 1 032 400 Kč..	35
3.12.2.	Nabídka 2. Komerční banka kalkulace na 10 částka 1 032 400 Kč	36
3.12.3.	Nabídka 3. Komerční banka kalkulace na 15 let částka 1 032 400 Kč	37
3.13.	Aktuální bankovní nabídky – rekapitulace	38
3.13.1.	Současný stav nekonsolidovaných závazků ke dni 31. 1. 2016	38
3.14.	Závěrečné zhodnocení.....	39
3.14.1.	Přechodové náklady žadatele při změně úvěrové banky (popř. při refinancování).....	40
3.15.	Rekapitulace.....	41
4.	Závěr	42
5.	Seznam použité literatury.....	43
6.	Seznam tabulek, grafů a příloh	44

1. ÚVOD

Práce je zaměřena na úvěrové produkty finančního trhu, které jsou určeny na bytové účely. Pro mnoho lidí je vzhledem k cenám nemovitostí nereálné naspořit ze svých příjmů celou částku na byt či dům. Úvěr je mnohdy jediná možnost zařídit si vlastní bydlení. Mezi tyto produkty patří konkrétně hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Oba produkty se těší na trhu poměrně velké oblibě. Práce poukazuje na možnosti sloučení neboli konsolidace obou produktů do jednoho. Hlavním důvodem konsolidace je finanční úspora, zpřehlednění finanční situace domácnosti a snížení úvěrové zátěže. Přesto, že stavební spoření a hypoteční úvěry jsou produkty konkurenční, na finančním trhu se vzájemně doplňují. Je zcela běžné, že klienti využívají současně oba produkty. Hypoteční produkt má různé varianty a je používán v mnoha zemích světa. Rovněž stavební spoření není pouze produktem tuzemského trhu, v podobné formě je nabízen v mnoha zemích Evropské unie.

Práce ukáže způsob, jakým je možné realizovat sloučení finančních produktů a vyhodnotit tak všechny aspekty, které s finanční transakcí souvisí. V úvodní části popíšu trendy vývoje na úvěrovém trhu, základní specifikace bankovního sektoru a vztahů mezi věřitelem a dlužníkem. Dále uvedu charakteristiky účelových úvěrů v závislosti na platnou legislativu. Následovat bude pohled na finanční trh zmíněných produktů a jeho vývoj. Na příkladu uvedu postup při zhodnocení finančních závazků klientů a návrh na konsolidaci jejich společných úvěrů. Závěr je věnovaný zhodnocení předložených nabídek.

2. TEORETICKÁ ČÁST

Tato část je zaměřena na popis bankovního sektoru a charakteristiku účelových úvěrů v návaznosti na jejich legislativní úpravu.

2.1. Řešení bytové otázky

První bankovní instituce na našem území vznikají v 19. století. V roce 1824 byla založena Česká spořitelna. Velký význam pro shromažďování úspor měl Poštovní spořitelní ústav založený roku 1883. Vznikat začala i úvěrová družstva a občanské záložny. V oblasti úvěrů na financování bytových potřeb se významně podílela Hypoteční banka království Českého založena v roce 1865. Tato banka již požadovala zástavu nemovitostí, která byla zapsána v pozemkových knihách. V roce 1926 byla zřízená akciová Národní banka československá.

Období mezi válkami je obdobím bankovních fúzí, bankovníctví u nás je silně ovlivněno Rakouskými a Německými zemskými bankami. Německá okupace zcela paralyzovala do té doby dobře zaběhnutý bankovní sektor a ochromila jeho vývoj. Trh s hypotékami byl zcela zastaven a obrátu k lepšímu nedošlo v této oblasti ani v poválečném vývoji.

Řešení bytové otázky v socialistickém Československu bylo spojeno s mnoha problémy, které způsobovala nepružnost plánovaného hospodářství. Dominantní roly hrál státní bytový fond a instituce stavebních bytových družstev, která postupovala podle zákona 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě. Situace na trhu s byty byla téměř zoufalá. Na přidělení státního bytu se čekalo i několik let a štěstí měli ti, kteří si mohli alespoň částečně vybrat lokalitu. Pořadník byl sestavován podle zákona 41/1964 Sb. o hospodaření s byty. Jak ve státních tak v družstevních bytech bylo státem regulované nájemné. Na venkově se držel trend především dvougeneračních rodinných domků. Ani jedna varianta však nebyla snadná. S výstavbou rodinných domků zase vyvstaly problémy s nedostatkem stavebního materiálu a bytového vybavení. Zatímco ve vyspělejších západních zemích od 60let 19. století banky rozvíjely produktové portfolio a přicházely na trh s novými strategiemi, situace v tuzemsku byla zcela odlišná. Ne, že by neexistovala poptávka, ale v otázce úvěrových produktů se vesměs jednalo o špatně formulovanou nabídku, presentovanou víceméně pouze Českou spořitelnou.

K zásadním změnám přispěl vývoj po listopadu 1989. Prostředí se mění vlivem privatizačních programů, restitucí a trhu. Dochází k růstu stavebního průmyslu. Formulují se komerční bankovní sektor a na tuzemský trh přichází nové produkty představující různé formy spotřebních úvěrů, podnikatelských úvěrů, ale i produkty podporující bydlení jako stavební spoření a hypoteční úvěry.

2.2. Bankovní sektor

Slovo „banka“ smí užívat právnická osoba, které byla udělena příslušná licence. Licence obsahuje jmenovité vymezení povolené činnosti, které vydává ČNB. (Zákon o bankách č. 21/1992 Sb.)

Bankovní sektor se po listopadu 1989 rozdělil na centrální bankovníctví představované ČNB a obchodní (komerční) banky. Komerční banky - se utkávají v konkurenčním boji. Jejich cílem je přirozeně maximalizace zisku a zároveň upevňování tržní pozice. V konkurenčním boji je zásadní vybudovat si důvěryhodnost u klientů. Pouhými sliby si však banky přízeň nezískají. Je zapotřebí vybudovat si úspěšnou obchodní strategii a vytvořit si dobrou pověst. Budování si důvěry u obyvatel je pomalý proces. Banka musí obstát na trhu nejen v době ekonomického růstu, ale rovněž i době ekonomické recese. (SAMUELSON, 2013) Obchodní banky v ČR jsou zaměřeny víceméně universálně. Poskytují široké portfolio produktů pro právnické i fyzické osoby, včetně různých forem úvěrů. Zvolit si vhodnou banku pro poskytnutí úvěrového produktu není zcela snadné. Banky mění své strategie i nabízené produkty a obratně reagují na měnící se tržní podmínky.

2.3. Poptávka po penězích a úrokové sazby

Úvěry souvisí s penězi. Připomeňme si, že peníze jsou jedinečnou ekonomickou komoditou. Předmětem poptávky po úvěrových penězích, ale nejsou principiálně peníze samotné, nýbrž to co si za ně můžeme pořídit. (pomineme-li možnost uspokojení potřeb pouhým hromaděním peněz) Peníze tedy slouží lidem nepřímo, především velmi usnadňují obchod a směnu. Nabídka peněz je určována především centrálními bankami a soukromým bankovním sektorem. (SAMUELSON, 2013) Poptávku po penězích tvoří touha ekonomických subjektů uspokojovat své potřeby. Spojením nabídky peněz a poptávky po penězích lze stanovit úrokovou sazbu (cenu peněz).

(POLOUČEK, 2013) Poskytování úvěrů patří mezi klíčové činnosti bankovních institucí. U komerčních bank tvoří úvěry rozhodující část aktiv. Hlavním zdrojem zisku jsou pak úroky z těchto úvěrů. Likviditě a riziku úvěrů, stejně jako době jejich splatnosti, odpovídá výše úrokové sazby. Úrokové sazby v úvěrovém portfoliu bank nejsou jednotné. Jsou ovlivněny charakterem konkrétního produktu. Jiné úrokové sazby mají spotřební úvěry, jiné mají podnikatelské úvěry, jiné mají účelové úvěry atd.

Za stanovení úrokových sazeb stojí složité mechanismy, jejichž aspekty ovlivňuje mnoho faktorů. Důležitou roli na tuzemském mezibankovním sektoru sehrává sazba PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate). Za tuto sazbu si banky navzájem poskytují peníze (likviditu). Její výše je důležitá především pro hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou, neboť se od této sazby odvíjí jejich výše. Například banka nabídne hypotéku, která se odvíjí od sazby jednoměsíční sazby PRIBOR a navýší o 2 procentní marži. Celková roční úroková sazba tak bude 1M PRIBOR + 2. Těchto variabilních hypoték je v České republice minimum. Lidé dávají přednost stabilitě v podobě fixace, drtivou část hypotečního portfolia tvoří fixované hypotéky na 3 a 5 let.

V oblasti úvěrové politiky, zejména pak u dlouhodobých úvěrů, kterými hypotéka bezpochyby je, sehrává velkou roli hospodářská stabilita, míra inflace, aktivita investiční činnosti, míra nezaměstnanosti a státní politika, ceny nemovitostí a jiné ukazatele.

2.4. Riziko a nejistota úvěrování

Lidé jsou během svého života vystaveni nemalému riziku. Riziko je všudypřítomné. Většinou si ho ani příliš neuvědomujeme. Riziko ohrožení života tkví třeba v jízdě dopravním prostředkem nebo v náročném zaměstnání v nemoci či sportu. Jiným druhem rizika je riziko finanční. To není ve spojení s bezprostředním ohrožením života, ale je představováno obavami z ekonomické situace. Zahrnuje například investice na kapitálových trzích, ale i třeba půjčku známému. Riziko půjčky je oboustranné, tedy jak pro dlužníka, tak pro věřitele.

Z pohledu úvěrového procesu, lze usoudit, že pro poskytnutí dlouhodobé půjčky je důležité nabídnout klientům co nejmenší riziko, vyplývající z úvěrového vztahu. Eliminovat tak negativní dopady splátek na rodinný rozpočet a životní úroveň dlužníka. Splácení úvěru bez ohledu na jeho charakter představuje vždy nákladovou položku. Proto, ještě než učiníme rozhodnutí zadlužit se, měly bychom velmi dobře zvážit budoucí rizika. Při nezodpovědném jednání se splnění našeho snu třeba o pěkném bydlení se může stát snadno noční můrou.

2.5. Řízení úvěrového rizika

Protistranu dlužníka tvoří bankovní instituce (věřitelé), kteří v rámci své metodiky očekávají zhodnocení svých investic. Součástí strategie úvěrového procesu je vždy posouzení rizika spojeného s konkrétním úvěrem. Vyhodnocuje se možnost selhání protistrany (klienta) a neplnění smluvních podmínek. Do oblasti úvěrového rizika patří rovněž konstrukce nástrojů, které se vztahují k vynucené realizaci pohledávky.

Podle (21/1992 Zákon o bankách) musí mít banka vypracovanou strategii řízení rizika, která je přiměřená rozsahu a složitosti jejich činností. Tyto rizika zahrnují i úvěrovou činnost, která musí vyplývat ze zásady významnosti při řízení rizik: úvěrových, tržních, operačních, likvidity a koncentrace.

2.6. Členění spotřebitelských úvěrů

Jedním ze základních kritérií pro rozdělení spotřebitelských úvěrů je dělení na účelové a neúčelové. Dále můžeme rozdělit úvěry např.:

- Podnikatelské a soukromé
- Podle doby splatnosti (krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé)
- Tuzemské a zahraniční
- Podle způsobu splácení
- Podle měny
- Podle státní příslušnosti žadatele

2.7. Účelový úvěr

Účelový úvěr je takový, kdy finanční prostředky z těchto úvěrů mohou být použité výhradně k účelu financování bydlení. Typické portfolio tvoří hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. K čerpání účelového úvěru je nezbytné doložit doklady prokazující finanční investici na bytové účely.

Po dohodě s věřitelem, lze doložit ke zpětnému proplacení již zaplacené doklady, nebo z úvěrového účtu provést bezhotovostní úhradu dodavatelské faktury v době splatnosti. Svou účelovost si zachovávají i úvěry refinancované.

(KISLINGEROVÁ, 2007) V oblasti účelových úvěrů se stát podílí na legislativní úpravě podmínek úvěrování. Státní regulace v této oblasti ovlivňují zákonné normy a také činnost např. ČNB, ministerstva financí nebo ministerstva pro místní rozvoj. Česká republika patří

mezi státy, které obecně financování bydlení podporují. Jednou z forem podpory je např. snížení daňového základu o úroky zaplacené na účelovém úvěru, nebo podpora sociálního bydlení a finanční příspěvek na stavební spoření. Snížení daňové zátěže probíhá formou odpočtu celkové výše zaplacených úroků od daňového základu za příslušný kalendářní rok.

Maximální částka daňového zvýhodnění u úroků je 300000 Kč ročně. Právě díky nastaveným podmínkám jsou úvěry na bydlení považovány za méně rizikové (jak pro věřitele, tak pro dlužníka) než jiné formy spotřebních úvěrů.

2.7.1. Účelové využití finančních prostředků zahrnuje celou řadu činností

- Nákup a výstavba bytu, domu, pozemku
- Rekonstrukce a modernizace bytové jednotky
- Platby daňové povinnosti
- Majetkové vypořádání
- Dědické podíly
- Financování přípojek inženýrských sítí
- Asanační práce, demolice
- Projektová dokumentace
- Doprava stavebního materiálu a vybavení
- Venkovní stavební úpravy
- Stavební dozor
- Ostatní činnosti související s bydlením

2.8. Neúčelový úvěr

Oproti tomu neúčelový úvěr, je takový, z něhož můžeme čerpat peníze na cokoli, aniž bychom bance dokládali účel. Jedná se většinou o úvěry na nákup spotřebního zboží nebo k financování různých zájmů a aktivit. (dovolená, vzdělání, kultura...). V této oblasti je poskytování úvěrů velmi rozšířené. Vzhledem k vyššímu úročení a často také snadnějšímu získání, je ale fenomén spotřebních půjček nebezpečný, především rizikové jsou pak půjčky u nebankovních institucí.

2.9. Hypoteční úvěr

Správně a dobře se orientovat na hypotečním trhu, přeci jen vyžaduje alespoň základní znalosti ekonomických ukazatelů. Potencionální zájemce o hypotéku by si měl vyhradit co nejvíce času na prověření jednotlivých nabídek a před konečným rozhodnutím pečlivě zvážit všechny výhody a nevýhody. Ne vždy je rozumné řídit se pouze jediným ukazatelem, kterým je např. nabízená úroková sazba. Kdo si sám není jistý výběrem, může pak využít služby hypotečního nebo finančního poradce.

(Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.) *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavěné nemovitosti.“* Úvěr vzniká dnem účinků zástavního práva. Hypoteční úvěr může být poskytnut na koupi domu či bytu. Další možnost je úvěr na výstavbu nového domu nebo rekonstrukci. Typickým zdrojem bank na financování hypotečních úvěrů jsou hypoteční zástavní listy.

2.10. Hypoteční zástavní listy

Zákon o dluhopisech definuje hypoteční zástavní listy jako dluhopisy představující právo na splacení dlužné částky. Závazky z hypotečních zástavních listů jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jim emitovaných hypotečních zástavních listů.

(KISLINGEROVÁ, 2007) Peněžní prostředky získané prodejem hypotečních listů financují právě úvěrové obchody spojené s nemovitostmi. Poskytovat hypoteční úvěry a vydávat hypoteční zástavní listy mohou pouze finanční instituce, které mají tuto činnost povolenou od MFČR. Pokud klient plní své povinnosti a splácí pravidelně dle podmínek dohodnutých ve smlouvě, nemůže být ze strany finanční instituce vypovězena úvěrová smlouva.

2.11. Formy splácení hypotečního úvěru

Pro hypoteční úvěr je možné zvolit několik typů splácení

- Anuitní splácení

V pravidelných stejných měsíčních splátkách je splácena jistina i úrok současně. Výhodou je jedna konstantní neměnná částka. Z bližšího pohledu je měsíční splátka konstruována tak, že je každý měsíc jiná. Anuita obsahuje jak složku úrokovou, tak úmorovou. Poměr těchto dvou složek se s každou splátkou mění. Oč poklesne podíl úrokové sazby, o to se zvýší podíl úmoru.

- Progresivní splácení

Částka je na začátku splácení nejnižší a postupně stoupá. Výhodou je pro ty, kteří nedisponují okamžitě tolika peněžními prostředky, ale očekávají do budoucna zvýšený příjem.

- Degresivní splácení

Opak progresivního splácení. Splátky se postupně snižují. Vhodné pro osoby, které očekávají do budoucna snížení příjmů třeba z důvodu starobního důchodu. (ICHNAROVÁ 2007)

2.12. Fixace úrokových sazeb

Pro domácnosti sjednávající hypoteční úvěr, může jako stabilizační prvek působit fixace úrokové sazby. Budeme-li v pozici dlužníka, pak fixace úrokové sazby na určité období říká, že smluvně sjednanou úrokovou sazbu nám bude bankovní instituce (věřitel) garantovat po celou dobu fixačního období a bude neměnná.

Ke dni konce fixačního období může zůstat úroková sazba zcela beze změny. Běžnější je ale její vyrovnání v návaznosti na aktuální tržní vývoj tzv. „refix“ úrokové sazby přičemž může být sazba jak snížena tak zvýšena. Období fixace udává zároveň datum, kdy lze provést v našem úvěru změny, bez finanční sankce ze strany bankovní instituce. Doba fixace může být 3,5,10,15,20,25 i více let.

2.13. Zajištění nemovitosti

Charakteristikou hypotečního úvěru je, že je vždy zajištění nemovitostí. Díky tomu patří k nejlépe jištěným úvěrům. Ne vždy je ale nabízená zástava bankou přijata. Pro její schválení jsou dána mnohá kritéria. [Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.] *„Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu* „, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření. V ČR lze jako zástavu použít nemovitost, která se nachází na území EU. Není zatížena exekucí nebo vyvlastněním. Nemovitost musí být řádně pojištěna a zapsána na katastrálním úřadu. Samozřejmě se zástavou musí písemně souhlasit vlastník nemovitosti.

2.14. Stavební spoření

V českém bankovním systému se v druhé polovině 90. let začal formovat segment stavebních spořitelen. Jedná se o specializované bankovní subjekty, které se zaměřují na uspokojování bytových potřeb obyvatel. Při svém podnikání se řídí zákonnou úpravou podle bankovního zákona a podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření. Základy jsou tvořeny částečně na principu solidarity, která je rozšířena ve středoevropském prostoru a systému know-how stavebních spořitelen.

Model stavebních spořitelen se stal vhodným kompromisem, který vyplnil mezeru v oblasti financování bydlení, která vznikla v centralizované ekonomice a ještě umožňuje participaci státu na podporu bytových potřeb. Je kombinací úvěrů, ale zároveň motivuje i ke spoření a zodpovědnosti při řešení bytových potřeb.(PŮLPÁNOVÁ, 2007)

V roce 2015 se v ČR úspory uložené díky stavebnímu spoření využily při modernizaci v průměru u každé čtvrté nemovitosti. Od roku 1993 půjčily stavební spořitelny přes 707 miliard korun. (SMRČKA, 2007) To nasvědčuje faktu, že se jedná o rozšířený produkt. Uzavření smlouvy je nenáročný a lze jí sjednat kdykoli, buď na pobočce nebo on-line na webových portálech. Stavební spoření je určeno pro fyzické osoby s trvalým pobytem na území ČR. Důležité je zvolit si optimální výši cílové částky, tedy jakási maximální výše možnosti poskytnutí úvěru, případně částka, kterou můžeme na stavebním spoření naspořit.

Splátky si realizuje buď klient sám bezhotovostním převodem, nebo stavební spořitelna inkasuje smluvní částku na základě souhlasu k inkasu. Částka může být posílána pravidelně, nebo může být vložena jednorázově, dokonce i na několik let dopředu. Stavební spoření mohou založit rodiče i pro své nezletilé děti. Situaci ohledně smluv dětí zkomplikovala novela občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb., kdy výběr naspořených prostředků rodiči, mohl být uskutečněn pouze se souhlasem opatrovnického soudu.

Podle novely zákona o stavebním spoření z roku 2016 bude souhlas soudu vyžadován výjimečně např. v případech předčasného ukončení smlouvy a to pokud s tímto krokem nesouhlasí jeden ze zákonných zástupců dítěte. Prostředky naspořené na stavebním spoření nejsou účelově vázány a lze je použít na cokoli.

Na stavebním spoření se stát podílí státním příspěvkem k naspořené částce. Státní podpora se připisuje jednorázově ke konci kalendářního roku. Státní příspěvek pro stavební spoření činí 10 % z vkladu. Státní příspěvek je vyplácen na každou smlouvu, ale u jedné osoby nesmí překročit maximální výši 2000 Kč ročně. Při vypovězení smlouvy před lhůtou šesti let, přichází klient o státní příspěvek i úrok.

2.15. Úvěry ze stavebního spoření

Pokud máme ale v úmyslu půjčit si od stavební spořitelny peníze na bydlení, pak nebudeme současné stavební spoření ani vypovídat ani rušit. Pro tento případ se nabízí několik možností.

V případě, že máme naspořeno alespoň 30 - 50% cílové částky, máme šanci získat přímo stavební úvěr. Zatímco u hypotečního úvěru je požadována zástava nemovitostí vždy, u úvěru ze stavebního spoření není tato podmínka do určité výše úvěru závazná. Prvořadým zájmem banky je, aby klient řádně splácel. Pokud se klient dostane do finančních problémů, lze většinou dosáhnout dohody o snížení či odkladu splátek.

Úvěr bez nemovité zástavy zapsané v katastru nemovitostí bude považován za více rizikový, takže tento úvěr bude zpravidla více úročen.

V případě, že naspořená částka na účtu stavebního spoření nedosahuje výše nutné k získání řádného úvěru, jsou dvě možnosti:

- vložit na účet právě tolik, aby se naspořená částka zvýšila, což princip stavebního spoření nenaruší, neboť smluvně se zaručujeme pouze na minimální výši vkladu. Klient může na účet stavebního spoření kdykoli ukládat mimořádnou splátku.
- Do období, než naspoříme požadovanou částku, může stavební spořitelna poskytnout úvěr, který nese označení překlenovací úvěr ze stavebního spoření.

2.16. Řádný úvěr ze stavebního spoření

Poskytuje se zájemcům, kteří mají naspořenou dostatečnou částku. Je zde ale i mnoho dalších kritérií, především vykázat dostatečnou bonitu a schopnost řádně splácet. Pro přidělení úvěru je důležité i tzv. hodnotící číslo. Toto číslo je součástí interního bodového systému stavebních spořitel a vychází z rytmu splácení. (ICHNAROVÁ, 2007)

2.17. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr je charakteristický tím, že je pouze dočasný. Až klient na účtu stavebního spoření naspoří požadovanou částku, kterou stanoví stavební spořitelna, dojde k překlenutí a k přidělení řádného úvěru.

Nevýhoda překlenovacího úvěru spočívá ve vyšší úrokové sazbě, než má řádný stavební úvěr. Výhodou je, že klient nemusí čekat na naspoření požadované částky a získá potřebné finanční prostředky dříve. V případě překlenovacího úvěru je třeba počítat s dvěma splátkami. Jedna částka činí spoření a druhá částka úrok z poskytnutého překlenovacího úvěru.

Po překlenutí se naspořená částka použije na úmor jistiny úvěru. Celý proces překlenovacího úvěru lze urychlit mimořádnými splátkami na účet stavebního spoření. Většina stavebních spořitelen má ale stanovený minimální limit délky trvání překlenovacího úvěru. Po zaplacení celé jistiny dluhu stavebního spoření zaniká. Smluvně dané podmínky včetně sjednaných úrokových sazeb se nemění a zůstávají platné po celou dobu trvání tohoto vztahu.

2.18. Zásady inkasní formy placení

Inkasní formu placení upravuje Občanský zákoník § 2694. „*Smlouvou o inkasu se obstaravatel inkasa zavazuje obstarat pro příkazce přijetí peněžní částky nebo jiný inkasní úkon od třetí osoby a příkazce se zavazuje zaplatit obstaravateli inkasa odměnu.* „ Inkaso splátky úvěru provádí věřitel, na základě svolení dlužníka. Datum inkasa splátky lze většinou dohodnout smluvně.

Bankovních instituce (věřitel) provádí inkasní způsob splátky z účtu dlužníka vedeného buď u instituce věřitele, nebo inkasuje částku z účtu dlužníka, vedeného u jiné bankovní instituce. Pro zdárný průběh transakce je nezbytné, aby na účtu plátce, byl v den inkasa dostatečný finanční obnos.

2.19. Katastr nemovitostí

Pokud je bankou nemovitost přijata jako zástava, musí být proveden zápis v listu vlastnictví. Zápisy zástavního práva probíhají na základě podkladů, které vystaví příslušná banka. Zástavní právo pak trvá po celou dobu splácení jistiny úvěru. Zákonná lhůta na provedení zápisu je 30dní. Tímto zápisem je ztvrzen nárok věřitele na nemovitost podle právních předpisů v souladu se zástavním právem.

2.20. Poskytování údajů z katastru nemovitostí

Údaje poskytující katastrální úřad jako provedení zápisu zástavního práva k nemovitosti, včetně všech náležitostí jako je identifikace parcel a vlastníků je nedílnou součástí úvěrového procesu. Žadatel o úvěr je povinen doložit bance nezbytné dokumenty (výpis, opis, kopie, ověřené kopie) a zaplatit poplatky s tím spojené.

2.21. Ocenění nemovitosti

Banky se většinou nespokojí jen s účetní hodnotou nemovitosti, zajímá je především hodnota tržní. Dále aktuální stav v jakém se nemovitost nachází a její stáří. Důležitá je i lokalita a celkové vnitřní i vnější vybavení. K poskytnutí účelového úvěru je zapotřebí investovat do odhadu ceny nemovitosti.

Pro tyto účely mají banky většinou své odborníky, kteří cenové odhady zpracovávají. Ocenění nemovitostí na hypoteční úvěry formuluje zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. § 29. Zástavní hodnotu zastavených nemovitostí stanoví emitent hypotečních zástavních listů.

Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou podle předpisu o oceňování majetku. Zástavní hodnota nesmí převyšovat cenu obvyklou (cenu stanovenou odborným znalcem)

Majetek by měl splňovat následující kritéria.

- Nemovitost trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností
- Vlastník či třetí osoba je způsobilá o majetek řádně pečovat a udržovat jej.

Ocenění nemovitosti je důležitým vodítkem pro stanovení maximální výše úvěru, který je banka ochotna klientovi půjčit. S tím úzce souvisí pojem „ Loan-To-Value “

2.22. Loan-To-Value (LTV)

Anglická zkratka Loan-To-Value (půjčka k/ke hodnotě) označuje poměr mezi poskytovanou výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. V případě hypotéky se rozlišují LTV v rozmezí od 50 % do 100 % hodnoty nemovitosti. LTV 70 % znamená, že výše úvěru činí 70 % hodnoty zastavované nemovitosti. Ovšem pozor na skutečnost, že čím vyšší je hodnota LTV, tím vyšší může být nabízená úroková sazba.

2.23. Pojištění

Prostředkem snížení rizika jsou různé druhy pojištění. Pojištění zahrnuje širokou škálu produktů. S úvěrem se pojí nejčastěji pojistky životní, pojistky úrazové, pojistky proti neschopnosti splácet a pojištění nemovitostí.

- Pojištění nemovitosti

Je určeno k zabezpečení staveb, bytů, domů a jiných budov před živelnou pohromou (požárem, výbuchem plynu, zemětřesením, záplavě, pádu stromu či letadla) a krádeží.

Pojištění se sjednává zejména pro rodinné domy včetně vedlejších objektů, byty a rekreační objekty. Pojištění zastavené nemovitosti je podmínkou získání hypotečního úvěru. Součástí úvěrového procesu je rovněž vinkulace pojistného plnění ve prospěch finanční instituce věřitele. Souhlas dojedná klient na své pobočce pojišťovny.

- Pojištění úvěru

Je typem pojištění proti neschopnosti splácet své závazky. Má snížit negativní dopady na klienta v případě vyskytnutí se životních situací, které zkomplikují finanční situaci (nemoc, úraz, ztráta zaměstnání apod.) Pojištění může sjednat klient přímo ke konkrétnímu úvěru a to jak pro žadatele, tak pro spolužadatele, nebo si může vybrat se široké nabídky individuálních pojištění.

- Ručitelství závazek

Banka požaduje ručitele většinou u méně bonitních klientů. Ručitele definuje § 2018,2021 Občanského zákoníku „ *Za ručitele je považován ten, který prohlásí, že uspokojí věřitele, pokud dlužník sám nesplní svůj závazek* “. Toto ručitelství prohlášení vyžaduje písemnou formu. Ručitel musí být akceptován věřitelem. Věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli, nesplnil-li dlužník v přiměřené lhůtě dluh, přesto že věřitel dlužníka v písemné formě vyzval. Výzvy není třeba, nemůže-li jej věřitel uskutečnit nebo je-li nepochybné, že dlužník dluh nesplní.

2.24. Exekuce na peněžní plnění

Nesplácení hypotečního úvěru rozhodně nedoporučuji, může přinést velké obtíže, neboť tím, že zástavu tvoří přímo nemovitost a to většinou nemovitost obývaná majitelem, je situace o to složitější. Nedodržování splátkové kázně se nevyplácí. Při malém prodlení ve splátce většinou bezprostřední ztráta střechy nad hlavou nehrozí, pokud ale dojde k úplné absenci splátek, po dobu několik po sobě jdoucích měsíců bude dlužník čelit nepříjemnostem. V případě, že nedojde ke konsenzu a nápravě, mohou tyto případy vyústit až ke ztrátě majetku v rámci exekučního řízení.

(GROSSOVÁ 2007) Těžištěm práce exekutora je výkon exekuční činnosti, což znamená provádění nuceného výkonu exekučních titulů. Exekuční řízení je zvláštní druhem soudního řízení. Jedná se o spor mezi věřitelem a dlužníkem. Kde věřitel uplatňuje své právo v souladu s úvěrovou smlouvou. U exekucí se odlišně postupuje v případě dlužné částky, která není kryta zástavou a jinak ve věci dluhu na který se zástavní právo vztahuje.

2.25. Refinancování hypotečního úvěru

Několik měsíců před koncem fixace úrokové sazby, doporučují hypoteční poradci klientům zmapovat reálné podmínky na trhu a poté se spojit se svou stávající bankou se žádostí o sdělení podmínek dalšího období fixace. Pokud je banka ochotna vyjednávat s předstihem, je dost času na zvážení, jak se svým dluhem dále nakládat. Nabízí se možnost tzv. „refixace“ úrokové sazby na sazbu kopírující tržní situaci. Pokud je nově vyjednaná úroková sazba oboustranně přijatelná, banka sníží riziko odchodu klienta ke konkurenci a klient ušetří čas i náklady spojené se změnou banky.

Refinancování není proces, který se vždy vyplatí. Obecně platí, čím menší zůstatek jistiny a kratší doba splácení, tím je refinancování méně výhodné. Obavy z refinancování vycházejí rovněž ze skutečnosti, že s novou hypotékou začneme opět na začátku splácet vyšší část úroků, stejně jako v případě předešlé hypotéky. U této úvahy ale nesmíme zapomenout na to, že refinancujeme pouze zůstatek jistiny, což je částka nižší než původní hypotéka. Z této částky (zůstatku jistiny) se počítají úroky a nové splátky.

Hlavním pravidlem jak zabránit aby nedocházelo k „přeplácení“ úroků je neprodlovovat dobu splatnosti při každém novém refinancování, ale zachovat původní lhůtu. Popř. si lze ponechat původní výši měsíčních splátek a tím dobu splácení ještě zkrátit. Hodně záleží na aktuální situaci klienta a na jeho představách, jaké výhody od refinancování očekává. (EKONOM, 2016)

2.26. Proces konsolidace

Slovo konsolidace pochází z latinského slova „consolidus“ což znamená upevnění, ustálení či urovnání. V ekonomickém pojetí znamená vytváření větších celků, nebo také sjednocování a slučování. V souvislosti s úvěrovými produkty hovoříme nejčastěji o konsolidaci úvěrů (dluhů). Smyslem a podstatou konsolidace úvěrů je optimalizace finančních závazků.

Cílem je dosáhnout hospodárnější stavu. Především pak snížení úvěrové zátěže, popřípadě snížení množství a objemu splátek a celkového zjednodušení úvěrového zatížení. Konsolidace je ale jednoduše řečeno opět jen nová půjčka. Při konsolidaci banka nabídne zpravidla jeden produkt, kterým je splaceno současně více finančních závazků dlužníka. Převod definovaných finančních částek provádí banka bezhotovostním převodem na účet věřitele.

2.27. Kroky konsolidace

- Detailní analýza všech závazků.
- Rozhodnutí, které z těchto závazků chceme do konsolidace zahrnout. Většinou se jedná o všechny. Alespoň tuto variantu lze považovat za nejefektivnější.
- U každé půjčky si zjistíme zůstatek jistiny
- výši splátky a počet splátek do úplného splacení úvěru.
- Vypočteme výši poplatků za vedení a správu úvěrového účtu.
- Sestavíme poptávku
- Vybereme vhodné bankovní instituce
- Porovnáme jednotlivé bankovní nabídky

2.27.1. Náklady konsolidace

Při konsolidaci (popř. refinancování) počítejte s časovou náročností. Celý proces vyžaduje především administrativní úkony, které zaberou několik týdnů. Banka bude požadovat doložení potřebné dokumentace. V mnoha ohledech může být proces jednodušší, než vyřízení nové hypotéky, neboť potřebné dokumenty máme většinou doma, ale i tak bude potřeba úsilí k jisté harmonizaci všech úkonů a sladění termínů.

Nevyhnutelnými náklady jsou poplatky za změny v listu vlastnictví a poplatky za vyčíslení částky konsolidovaného dluhu. Přesto, že na hypotečním trhu probíhá konkurenční boj o přízeň klientů, je i mnoho případů, kdy klient se svou žádostí neuspěje. Banky se nepřetahují o klienty, kteří nemají v pořádku platební historii nebo nevykazují dostatečnou bonitu. Tzv. rizikové úvěry se refinancují špatně a navíc banky v těchto případech upustí od nejvýhodnější úrokové sazby.

Věřitelé u rizikových klientů mohou vyžadovat i dodatečné zajištění nebo třeba minimální měsíční zůstatek na běžném účtu. Podmínky refinancování a konsolidace upravuje novela zákona č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru. Podle které je „*spotřebitel oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání spotřebitelského úvěru. V takovém případě má spotřebitel právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a dalších nákladů, které by byl spotřebitel povinen platit v případě, kdy by nedošlo k předčasnému splacení spotřebitelského úvěru*“

Věřitel má právo na náhradu odůvodněných nákladů, které mu vznikly v přímé souvislosti s předčasným splacením. Náhrady nákladů nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem spotřebitelského úvěru jeden rok. Je-li doba kratší než 1 rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % zůstatku jistiny.

3. PRAKTICKÁ ČÁST

3.1. Územní a bytová politika v ČR

Územní a bytová politika v ČR je v kompetenci především Ministerstva pro místní rozvoj. (zdroj:mmr.cz) Principy a cíle spočívají ve vytváření vhodného prostředí pomocí:

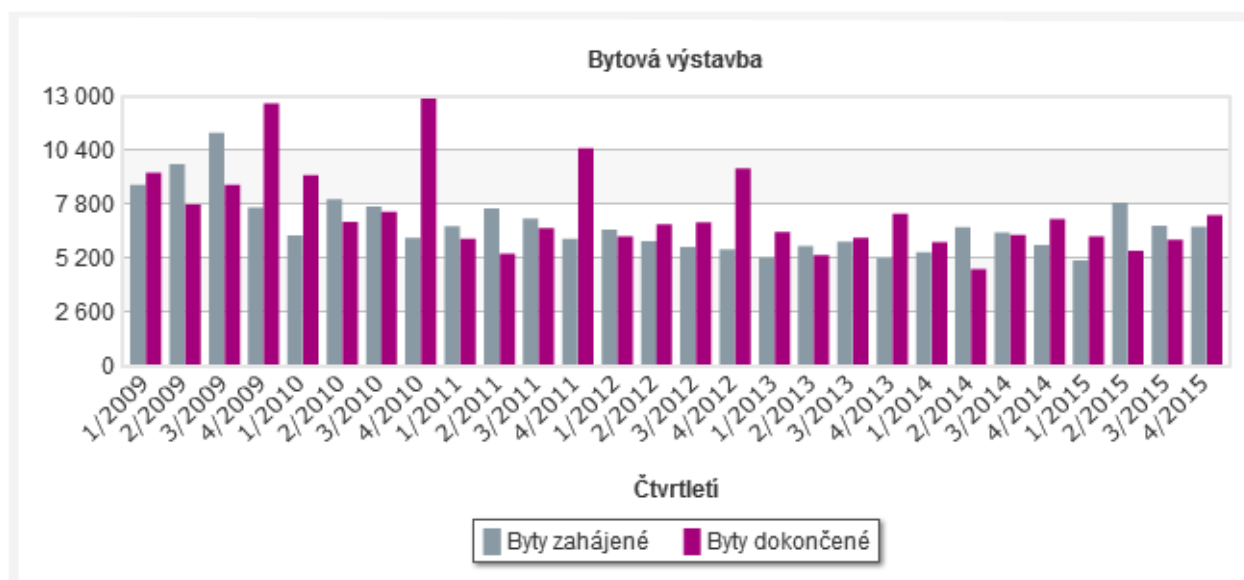
1. Legislativy
2. Fiskální politiky
3. Institucí

Koncepce bytové politiky zahrnuje:

- fungování trhu s byty, včetně odpovídající právní úpravy.
- Zvyšování finanční dostupnosti bydlení, včetně sociálních dávek a příspěvků na bydlení.
- Zvyšování nabídek bydlení a podpory nové výstavby
- Zvyšování kvality bydlení v oblasti modernizace a oprav
- Monitoring trhu s byty a monitoring efektivnosti jednotlivých nástrojů
- Aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu EU

Podle údajů v grafu 1 zveřejněném v databázi ČSÚ - 7. 4. 2016 můžeme vidět vývoj bytové výstavby. Rekordní výši zatím drží duben 2010, kdy bylo dokončeno 12 907 bytů. Pro první dva měsíce roku 2016, je zaznamenán mírný pokles.

Graf 1: Počet zahájených a dokončených bytů 2009 - 2015



Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ

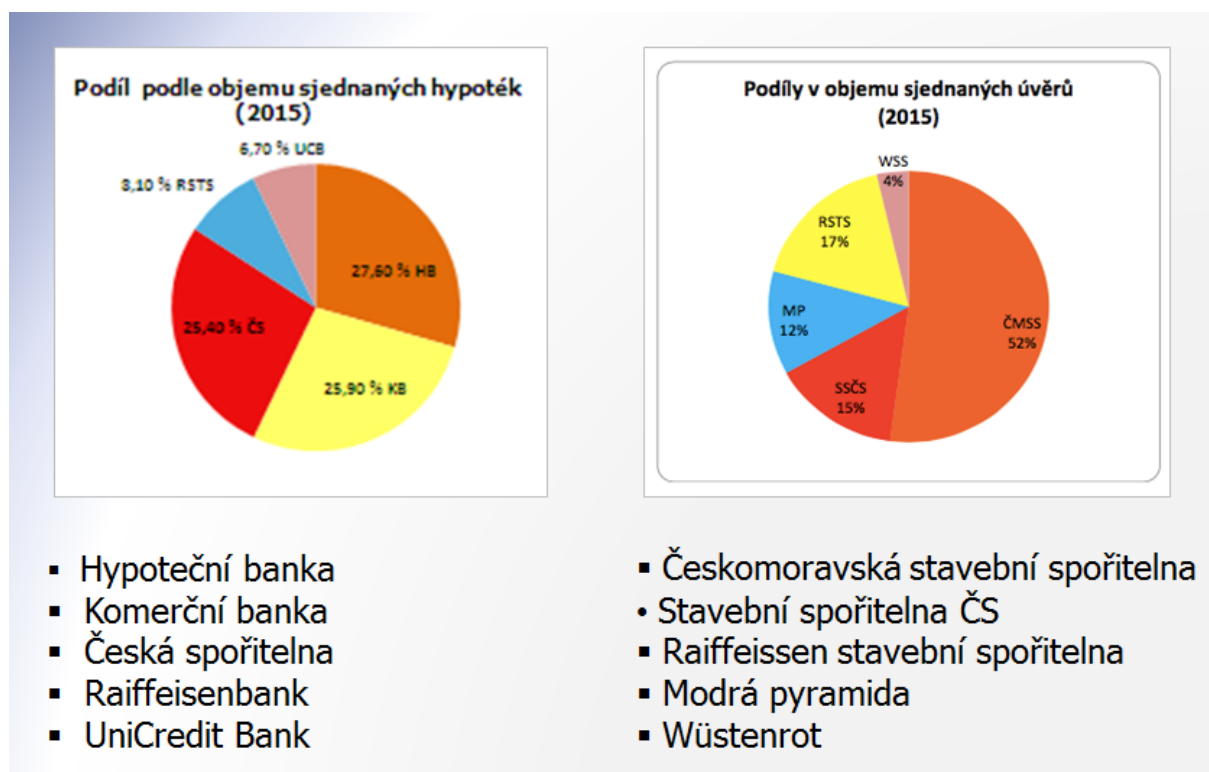
3.2. Významné bankovní instituce v České republice

Na trhu v ČR působí celá řada bankovních institucí, které nabízejí spotřebitelské úvěry. V grafu 2 na obrázku vlevo je pětice bank neboli „TOP 5“ které mají největší tržní podíl podle počtu sjednaných hypotečních úvěrů. Společně pokrývají téměř 90 % celkového hypotečního trhu. Čtyři z pěti sjednaných hypoték patří do portfolia právě těchto bank.

Mezi „TOP 3“ se řadí HB, KB a ČS, které dominují v segmentu hypoték více než 70 %.

V grafu vlevo je obdobně znázorněna situace u stavebních spořitelén. Mezi „TOP 3“ s největším tržním podílem patří ČMSS, RSTS a MP.

Graf 2. Podíl objemu sjednaných úvěrů



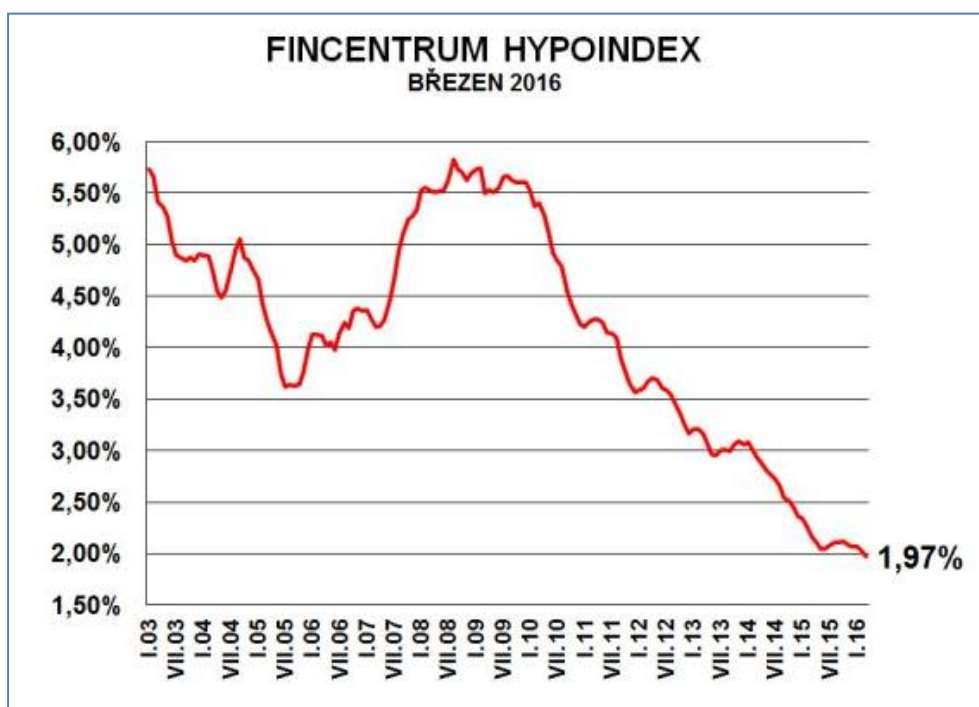
Zdroj: www.golemfinance.cz (vlastní tvorba)

3.3. Vývoj úrokové sazby hypoték

Rok 2016 je z pohledu hypotečního trhu příznivý. Za letošní první čtvrtletí už si lidé sjednali 23 369 hypotečních úvěrů, kdežto v minulém roce za stejné období bylo uzavřeno 22 141 smluv.

V grafu 3 je vidět markantní rozdíl v úrokových sazbách **Průměrná úroková sazba letos poprvé klesla pod 2 %**. Průměrná výše hypotéky v březnu se zase přehoupla přes 1,9 milionu korun.

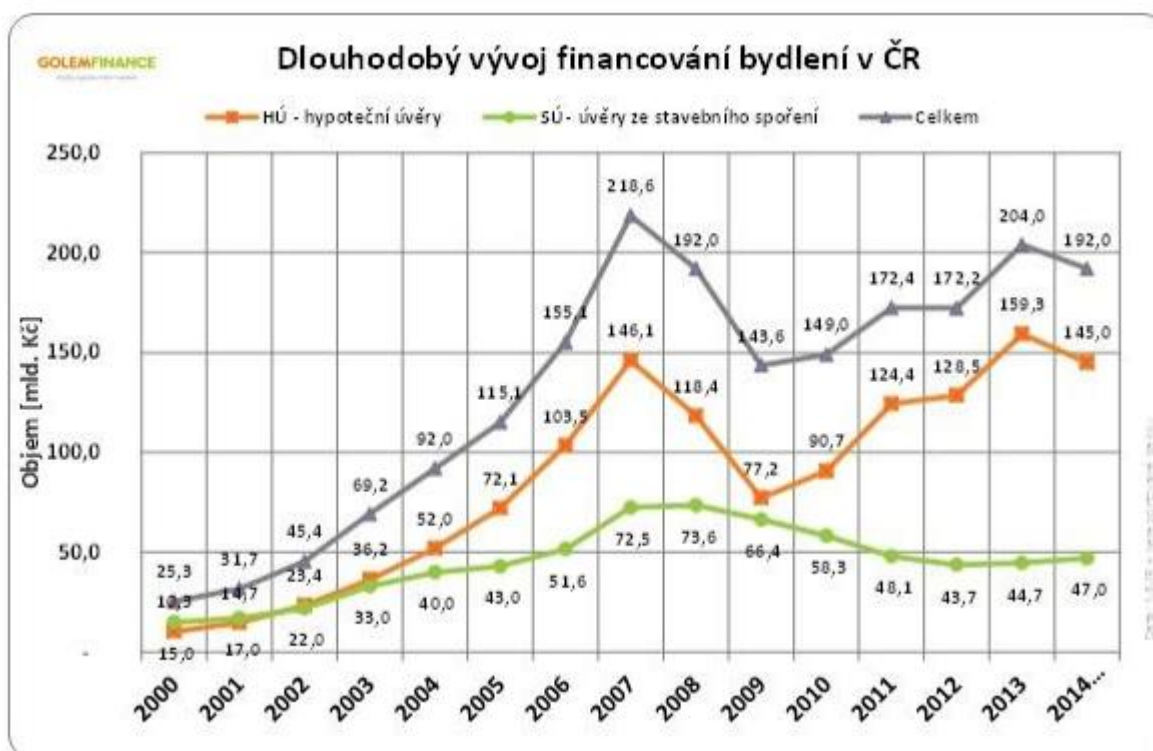
Graf 3: Vývoj úrokové sazby 2003 – 2016



Zdroj: www.fincentrumhypindex.cz

3.4. Srovnání zdrojů financování bydlení

Graf 4: Dlouhodobý vývoj financování bydlení



Zdroj: ČSU veřejná databáze

Graf 4 nabízí pohled na objem poskytovaných účelových úvěrů. Je patrné, že hypoteční úvěry dosahují vyšších hodnot než úvěry ze stavebního spoření. Na druhou stranu lze usoudit, že stavební úvěry jsou produktem ve srovnání s hypotékou poměrně stabilním a nejsou tak náchylné k tržním výkyvům.

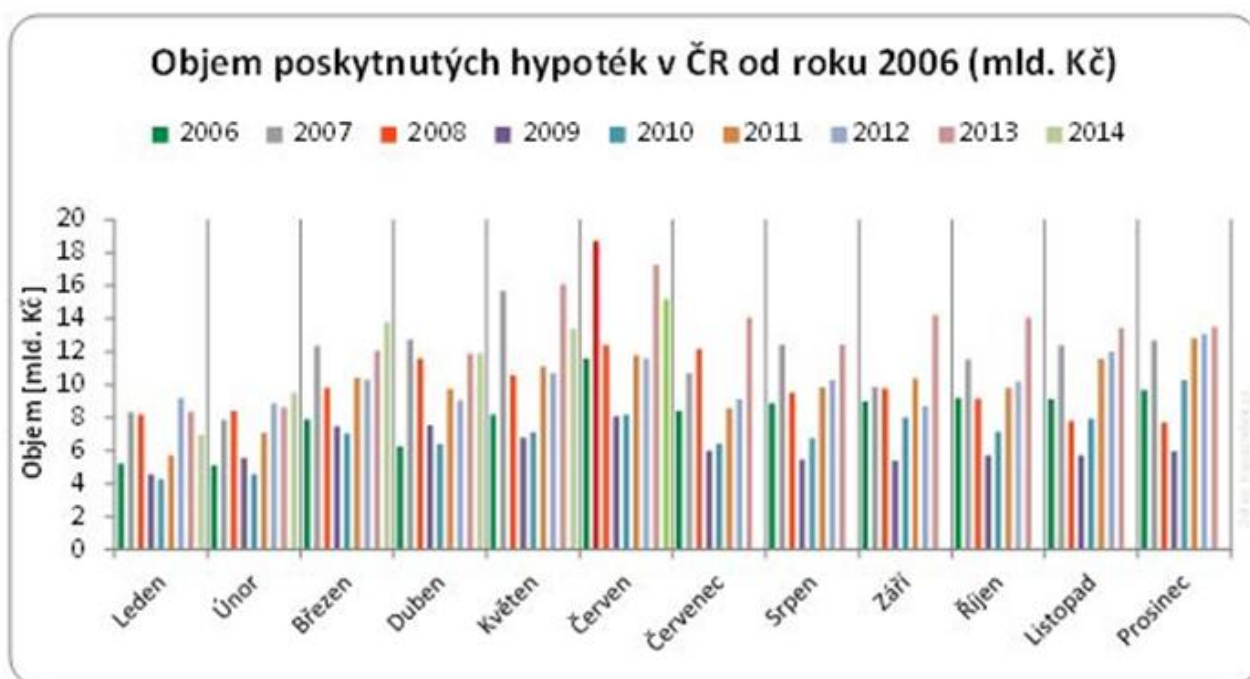
Od roku 2009 dochází k neustálému růstu objemu poskytnutých hypoték. Tento trend je podmíněn současným poklesem úrokových sazeb, jak ukazuje graf 3.

U úvěrů ze stavebního spoření jde v průměru o více než trojnásobně nižší půjčené částky, okolo 500 000 Kč. Proto i době recese není tak vysoká averze k zadlužení jako u hypotéky, která je v zásadě životním dluhem pro klienta.

3.5. Objem poskytnutých hypoték v ČR

V grafu níže můžeme vidět přehled objemu poskytnutých hypoték od ledna 2006 do června 2014. V červnu 2014 bylo podle statistik serveru hypindex.cz sjednáno 8938 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 15,2 miliardy korun. Nicméně absolutní rekord ve sledovaném období drží v objemu poskytnutých hypoték v jednom měsíci červen 2007. Tehdy banky poskytly na hypoteční úvěry 18,7 miliardy korun.

Graf 5: Objem sjednaných hypoték v ČR od roku 2006 do června 2014



Zdroj: www.golemfinance.cz

3.6. Poměr nově sjednaných a refinancovaných hypoték

Ve sledovaném období 2006 – 2014 dochází nárůstu počtu refinancovaných hypoték. Tento trend měl od roku 2010 do roku 2013 stále rostoucí trend.

Situace souvisí i s růstem zadlužení domácností. Dluhy českých domácností v roce 2014 vzrostly o 31,5 miliardy korun na 1,238 bilionu korun. Přitom v roce 2005 dlužili lidé přibližně 418 miliard korun. Zároveň ale mírně rostou i úspory.

Graf 6: Struktura produkce hypoték



Zdroj: www.golemfinance.cz

3.7. Modelový příklad

Proces konsolidace půjček v praxi přiblížím na fiktivním modelovém příkladu. Jedná se o spojení dvou půjček. Hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, respektive překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.

Na straně klientů je manželský pár žijící ve společné domácnosti a pobírající průměrnou mzdu. V roce 2006 si společně opatřili hypoteční úvěr u České spořitelny (ČS). Parametry úvěru: výše **1 400 000 Kč**, fixace úrokové sazby 5 let, délka anuitního splácení 20 let.

V roce 2015 si vzali ještě překlenovací úvěr ze stavebního spoření u RSTS. Parametry úvěru: Výše **190 000 Kč**. Splatnost 11 let. Tento úvěr ze stavebního spoření není zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Naše klienty zajímá, zda se jim vyplatí konsolidace obou úvěrů do jednoho, nebo zda bude výhodnější setrvat v současných úvěrových závazcích. Konsolidace by se měla uskutečnit k termínu druhé fixace úvěru 1 HÚ k 31. 1. 2016

3.8. Rekapitulace stávajících závazků

Tabulka 1: Rekapitulace stávajících závazků

Stávající závazky (v Kč)	Období	Anuitní splátka	Úroková sazba v % p. a.	Počet splátek	Počáteční zůstatek jistiny	Konečný zůstatek jistiny	Úrok
Úvěr HÚ ČS	2006 - 2011	9028	4,66	61	1 400 000	1 158 124	308831
	2011 - 2016	8354	3,58	60	1 158 124	839 510	182641
	2016 - 2026	8354	3,58	120	839 510	0	162 779
celkem							654 251 Kč
Úvěr RSTS	2015 - 2020	1 750	4,99	65	190 000	110 618	52 000
(11 let)	2020 - 2026	1900	3,5	68	110 618	0	15 565
celkem							67 565 Kč

Zdroj: Splátkový kalendář příloha 1 a http://vps2.rsts.cz/cibis-sale_modelace

3.8.1.1. Modelace splátkového kalendáře HÚ (ČS)

Splátkový kalendář vychází z přílohy 1. Mapuje situaci od roku 2006 do roku 2026.

Tabulka 2: Splátkový kalendář hypotečního úvěru.

MODELACE					
Anuitní splátkový kalendář					
Pořadí splátky	Datum	Úvěr	Úmor	Úrok %	Splátka
	1. leden 2006	1 400 000		4,66	
1	31. leden 2006	1 396 484,18	3 515,82	5 512,18	9028,00
13	31. leden 2007	1 353 198,82	3 685,58	5 342,42	9028,00
		1 353 198,82	43 285,36	65 050,64	108336,00
25	31. leden 2008	1 307 823,47	3 863,54	5 164,46	9028,00
		1 307 823,47	45 375,35	62 960,65	108336,00
37	31. leden 2009	1 260 257,22	4 050,08	4 977,92	9028,00
		1 260 257,22	47 566,25	60 769,75	108336,00
49	31. leden 2010	1 210 394,28	4 245,64	4 782,36	9028,00
		1 210 394,28	49 862,94	58 473,07	108336,01
61	31. leden 2011	1 158 123,78	4 450,63	4 577,37	9028,00
	31. leden 2011	1 158 123,78	52 270,50	56 065,49	108336,01
	změna sazby			3,58	
73	31. leden 2012	1 098 934,43	5 014,81	3 339,19	8354,00
	31. leden 2012	1 098 934,43	59 189,57	41 058,44	100248,01
85	31. leden 2013	1 037 560,35	5 199,89	3 154,11	8354,00
	31. leden 2013	1 037 560,35	61 374,08	38 889,08	100248,01
97	31. leden 2014	973 921,11	5 391,81	2 962,19	8354,00
		973 921,11	63 639,24	36 608,77	100 248,01
109	31. leden 2015	907 933,15	5 590,80	2 763,20	8354,00
	31. leden 2015	907 933,15	65 987,96	34 260,03	100248,01
121	31. leden 2016	839 509,75	5 797,14	2 556,86	8354,00
	refinancování	839 509,75	68 423,40	31 824,60	100248,01
133	31. leden 2017	768 561,01	6 011,10	2 342,90	8354,00
		768 561,01	70 948,74	29 299,27	100248,01
145	31. leden 2018	694 993,76	6 232,95	2 121,05	8354,00
		694 993,76	73 567,25	26 679,76	100248,01
157	31. leden 2019	618 711,36	6 462,99	1 891,01	8354,00
		618 711,36	76 282,40	23 965,60	100248,01
169	31. leden 2020	539 613,59	6 701,52	1 652,48	8354,00
		539 613,59	79 097,77	21 150,23	100248,01
181	31. leden 2021	457 596,55	6 948,86	1 405,14	8354,00
		457 596,55	82 017,04	18 230,95	100248,01
193	31. leden 2022	372 552,48	7 205,32	1 148,68	8354,00
		372 552,48	85 044,07	15 203,93	100248,01
205	31. leden 2023	284 369,68	7 471,25	882,75	8354,00
		284 369,68	88 182,80	12 065,20	100248,00
217	31. leden 2024	192 932,30	7 746,99	607,01	8354,00
		192 932,30	91 437,38	8 810,61	100248,01
229	31. leden 2025	98 120,20	8 032,91	321,09	8354,00
		98 120,20	94 812,10	5 435,92	100248,01
241	31. leden 2026	0,00	8 138,24	24,62	8162,86
		0,00	98 120,20	1 936,67	100 056,87
		jistina	úmor	úrok	Splátka
celkem		1 400 000	1 400 000	654 250,81	2 054 237

Zdroj: modelace ČS

3.9. Modelace úvěru ze stavebního spoření

Tabulka 3: Modelování úvěru stavebního spoření RSTS

MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU		
Datum počátku modelování:	27. 4. 2015	
MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ		
Datum vzniku smlouvy:	14. 3. 2008	
Tarif:	U/U 152	
Úroková sazba spoření:	0,5	%
Cílová částka:	190 000	Kč
Vklad:	950	Kč
Rozhodný den zhodnocení:	31. 8.2020	
Datum přidělení řádného úvěru:	31. 11.2020	
Celková výše vkladů-spoření:	77 242	Kč
Celková výše SP:	7 506	Kč
Netto úroky:	1 515	Kč
Celkem naspořená částka:	79 382	Kč
Spoření ukončeno ke dni:	30. 11.2020	
RPSV:	0,7	%
MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU		
Datum uzavření úvěrové smlouvy:	27. 4. 2015	
Varianta PÚ:	REKO půjčka plus	
Úroková Sazba PÚ:	4,99	%
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši:	79 382	Kč
Splátka úvěru:	800	Kč
Celková výše zaplacených úroků z PÚ:	52 000	Kč
MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU:		
Datum otevření stavebního úvěru:	30. 11.2020	
Úroková sazba stavebního úvěru:	3,5	%
Splátka úvěru:	1 900	Kč
Celková výše zaplacených úroků ze stavebního úvěru:	15 565	
Datum ukončení úvěru:	25. 7. 2026	
Vrácen přeplatek ve výši:	1 707	
RPSN:	6,06	%

Zdroj: <http://vps2.rsts.cz/cibis-sale/mvc/modelování/core/zobrazvysledky> + vlastní tvorba

3.10. Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření

Tabulka 4: Splátkový kalendář úvěru RSTS

	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		součet
Měsíc	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	vklad	úrok	
1	12082		950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
2	160		950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
3	160		950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
4	160		950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
5	160		950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
6	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
7	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
8	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
9	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
10	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
11	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
12	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	950	800	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
celkem	19372	5600	11400	9600	11400	9600	11400	9600	11400	9600	11400	9600	11400	11800	22800	22800	22800	22800	22800	22800	22800	22800	22800	11400	257 572

Zdroj: <http://vps2.rsts.cz/cibis-sale/mvc/modelování/core/zobrazvysledky> + vlastní tvorba

3.11. Ostatní platby a administrativní poplatky úvěru ze stavebního spoření

Tabulka 5: Ostatní platby RSTS


ZAPLACENÉ POPLATKY ZA SPRÁVU + VYPLACENÉ ÚROKY + STÁTNÍ PODPORA													
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	celkem
vedení úvěrového účtu	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	4 320
vedení účtu stavební spoření	320	320	320	320	320	320							1 920
výpis z účtu	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	252
změna tarifu	215												215
uzavření úvěrové smlouvy	1900												1 900
zvýšení cílové částky	1100												1 100
celkem													9 707
vyplacené bonusy													
netto úroky													1 515
státní podpora													7 506
přeplatek													1 707
celkem													10 728

Zdroj: <http://vps2.rsts.cz/cibis-sale/mvc/modelování/core/zobrazvysledky> + vlastní tvorba

Z tabulky 5 vyplývá, že částka bonusů vyplacených klientovi je podobná částce na správu a vedení účtu. Není to ale pravidlem, při jiné výši cílové částky a odlišných parametrech splátek by poměr těchto ukazatelů byl zcela jistě odlišný.

3.12. Aktuální nabídky bankovních institucí pro potřeby konsolidace

3.12.1. Nabídka 1. Česká spořitelna kalkulace na 10 a 15 let částka 1 032 400 Kč



Nabídka Hypotéky České spořitelny

I. Vaše údaje:

Vlastní zdroje:	0,00 Kč	Cizí zdroje:	0,00 Kč
-----------------	---------	--------------	---------

II. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	refinancování (splacení závazků)	Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	1.800.000,00 Kč
Výše úvěru:	1.032.336,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	57,35 %
Splatnost úvěru:	10 let	Doba fixace úrokové sazby:	10 let
Úroková sazba:	2,09 %	Měsíční splátka úvěru:	9.557,00 Kč

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	18.157,00	9.557,00	6.702,00	5.282,00	4.437,00	3.879,00

Výchozí úroková sazba	2,59 %
Sleva za splacení z aktivního účtu ČS	-0,50 %
Výsledná úroková sazba	2,09 %

III. Poplatky

Jednorázové poplatky	
Expresní čerpání	2.000,00 Kč
Celková cena za služby	2.000,00 Kč
Měsíční poplatky	
Poplatek za správu Hypotéky	ZDARMA
Celkové měsíční poplatky za služby	0,00 Kč

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

IV. Kontakty

Datum vytvoření nabídky: 11.4.2016

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a. s. k poskytnutí hypotečního úvěru, za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

HYFM03_20150629 1/1

Zdroj: pobočka České spořitelny

3.12.2. Nabídka 2. Komerční banka kalkulace na 10 částka 1 032 400 Kč



KB

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru obsahuje všechny potřebné informace, nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Parametry nabídky platné ke dni 22.04.2016

Výše hypotečního úvěru	1 032 400 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 000 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Doba splatnosti úvěru	10 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba (ÚS)	1,89 % p.a.
Výše měsíční splátky	9 521 Kč

Další varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 1,89 % p.a.	5 187 Kč	4 333 Kč	3 768 Kč
5 let, 1,89 % p.a.	5 187 Kč	4 333 Kč	3 768 Kč

Ceny úvěru

Zpracování a vyhodnocení žádosti	zdarma
Vyhodnocení rizik nemovité zástavy	1 000 – 4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Flexibilita úvěru	99 Kč / měsíčně

Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“. Předložení této nabídky nelze vykládat jako naši povinnost uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet.

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedených podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

Kontaktní údaje pro zpracování Vaší hypotéky


Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU ÚSTŘEDNÍHO SOUDU V PRAZE, 2025/5, KÚCHN 100



10680062787359

SAZKA ÚROKŮ NA ÚVĚR 1. 4. 2015 101_HYPOTECNI_UVĚR_02.04.2016 14:00:17

3.12.3. Nabídka 3. Komerční banka kalkulace na 15 let částka 1 032 400 Kč

	NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU
---	----------------------------------

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru obsahuje všechny potřebné informace, nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Parametry nabídky platné ke dni 22.04.2016

Výše hypotečního úvěru	1 032 400 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 000 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Doba splatnosti úvěru	15 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba (ÚS)	1,89 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 592 Kč

Další varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 1,89 % p.a.	5 187 Kč	4 333 Kč	3 768 Kč
5 let, 1,89 % p.a.	5 187 Kč	4 333 Kč	3 768 Kč

Ceny úvěru

Zpracování a vyhodnocení žádosti	zdarma ✓
Vyhodnocení rizik nemovité zástavy	1 000 – 4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Správu úvěru měsíčně	zdarma
Flexibilita úvěru	99 Kč / měsíčně

Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“. Předložení této nabídky nelze vykládat jako naši povinnost uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet.

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedených podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

Kontaktní údaje pro zpracování Vaší hypotéky

Komerční banka, a. s. se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 959, PSČ 114 07, IČO: 45317054
Zařízení v ochranném režimu, výrobce: Komerční banka, a.s., IČO: 45317054

1/1
1068002788261
SAPUNUZNDZDZTSMUWY 1.4.2016 14L_NABIDKA_2016 22.04.2016 13:13:41

Zdroj: pobočka komerční banky

3.13. Aktuální bankovní nabídky – rekapitulace

Tabulka 6: Aktuální nabídky na konsolidovanou částku 1 032 400 Kč

POROVNÁNÍ NABÍDEK - (Konsolidovaná částka 1 032 335) (údaje v Kč)							
Nabídka	Banka	Období	Nová úroková sazba v % p. a.	Anuitní splátka	Měsíční úspora	Náklady celkem	Úroky
Nabídka 1	ČS	10 let	2,09	9 557	638	1 146 840	114 440
Nabídka 1a	ČS	15 let	2,09	6 702	3 493	1 206 360	173 960
Nabídka 2	KB	10 let	1,89	9 521	674	1 142 520	110 120
Nabídka 3	KB	15 let	1,89	6 592	3 603	1 186 560	154160

Zdroj: Hypoteční nabídky (vlastní tvorba)

3.13.1. Současný stav nekonsolidovaných závazků ke dni 31. 1. 2016

Tabulka 7: Stav stávajících závazků k 31. 1. 2016

Stav k 31. 1. 16	Zbývá doplatit (zůstatek jistiny)	Průměrná splátka	Průměrný počet splátek	Náklady celkem	Průměrný úrok
Úvěr 1 HÚ (3,58)	839 510	10 195 Kč (8354+1841)	122	1 243 790	211 390
Úvěr 2 ST (4,99/3,5)	192 825				
celkem	1 032 400				

Zdroj: Splátkový kalendář příloha 1+ http://vps2.rsts.cz/cibis-sale_modelace

<p>Výpočet průměrné měsíční splátky úvěru 2 ST $244850 \text{ (objem splátek)} : 133 \text{ (splátek)} = 1841 \text{ Kč}$</p>

Tabulka 8: Produktové srovnání

Banka	Ocenění nemovitosti	Expresní čerpání	Zřízení běžného účtu	Vedení úvěrového účtu	Pojištění nemovitosti	Pojištění úvěru	Bonusová neúčelová půjčka za stejný úrok jako HÚ
ČS	Zdarma nad 800 000,-	ANO (2000 Kč)	ANO	ZDARMA	ANO	NEPOVINNÉ	ANO (ve výši 20 % HÚ)
KB	Zdarma	ANO (1500 Kč)	ANO	ZDARMA	ANO	NEPOVINNÉ	ANO (max. do výše HÚ a max. 400 000,-)

Zdroj: Hypoteční nabídky (vlastní tvorba)

3.14. Závěrečné zhodnocení

Klíčové srovnání nabízí tabulky 6 a 7. V tabulce 8 je zrekapitulován stav před konsolidací, kdy měsíční splátka obou úvěrů činí 10 195 Kč. Což je zdaleka nejvyšší splátka a nevyšší zaplacený úrok v porovnání s údaji v tabulce 7. Svou roli sehrává i poměrně vysoké úročení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření (RPSN 6,06 %). Díky daňovému odpočtu se ale část vkladů klientům vrátí v podobě snížení daňové zátěže.

- **Nabídka 1**

Nabídka od ČS na 10 let s úrokovou sazbou 2,09 % se jeví pozitivně. Je patrná měsíční úspora ve výši 638 Kč. Za předpokladu spokojenosti klienta se službou stávající banky, by si konsolidace nevyžadovala dodatečné přechodové náklady.

Klient by ušetřil za 10 let ($120 \times 638 = 76\,560$ Kč)

- **Nabídka 1a**

Tato nabídka od ČS je vypracována na dobu splatnosti 15 let, což je o pět let delší období, ve srovnání se stávajícím stavem. Tato nabídka je rovněž výhodná. Jedná o především o měsíční úsporu 3 493 Kč. Delší doba splatnosti v tomto případě neznamená vyšší úrok. Celková úspora činí 37 430 Kč.

- **Nabídka 2**

Nejvýhodnější měsíční splátka vychází u nabídky č. 2 od KB. Zde by žadatel platil měsíčně o 674 Kč méně než dosud. Jedná se ale o nabídku konkurenční banky, což znamená přechodové náklady a celkové posouzení výhodnosti nabízeného produktu jako celku.

- **Nabídka 3**

Opět varianta na 15 let (KB). Splátka 6592 Kč. I v tomto případě by klient uspořil. Rozdíl v celkovém objemu zaplacených prostředků je 57 230 Kč. Opět je potřeba počítat s přechodovými náklady.

3.14.1. Přechodové náklady žadatele při změně úvěrové banky (popř. při refinancování)

1. Časové náklady

Zahrnují komunikaci se stávajícími věřiteli. Nutné kroky jsou sjednání termínu konsolidace, kdy dojde k převodu peněžních prostředků. K tomuto datu věřitelé vyčíslí přesný zůstatek nesplacené částky jistiny. Lhůta pro vyčíslení je odlišná od jednoho do šesti týdnů.

2. Finanční náklady

- Změny zástavního práva (2000 Kč)
- Platba za vyčíslení konsolidované částky (1000 Kč ST, 500 Kč HÚ)
- Platba za ocenění nemovitosti

3. Předložení potřebné dokumentace

- Potvrzení o výši příjmu (zaměstnanci)
- Daňové přiznání (OSVČ)
- Aktuální výpis z katastru nemovitostí
- Znalecký posudek (odhad hodnoty zastavované nemovitosti)
- Doklad o nabytí nemovitosti
- Pojistnou smlouvu k nemovitosti
- Ostatní (např. fotografie nemovitosti, plán stavebních prací, vlastní pojistnou smlouvu...)

3.15. Rekapitulace

Při využití konsolidace se zruší úvěr ze stavebního spoření. Klientům ale zůstane částka na účtu stavebního spoření, kterou naspořili do ledna 2016. Podle modelové příkladu je tento zůstatek téměř 18 000 Kč. Budou moci pokračovat ve spoření nebo smlouvu vypovědět a naspořené prostředky jim budou poukázány na osobní účet. Výpovědní lhůta je 2 měsíce (za předpokladu trvání smlouvy 6 let) Tyto peníze mohou použít na libovolné účely.

Dnešní doba je ve znamení klesajících úrokových sazeb, nemusí tomu být ale vždy. Nyní převažuje trend na retenci klientů. Banky si bonitní klienty chtějí udržet. V případě našeho modelového příkladu by mohli klienti využít i možnosti „refixace“ úrokové sazby hypotéky. Pokud by nově nabízená sazba byla kolem 2,00 % p. a. Pak by se měsíční splátka HÚ činil asi 7700 Kč. Stále by ale museli platit 1841 Kč za stavební úvěr. Takže celkem by platily asi 9541 Kč.

Pokud již zájemci o konsolidaci či refinancování podstoupí s tím spojenou administrativní zátěž, hledají v refinancování nějaký pádný důvod a přidanou hodnotu například sloučení více úvěrů, získání nové služby apod.

Modelový příklad posloužil na srovnání nabídek a k vyhodnocení situace účelových úvěrů. Podobný postup lze aplikovat samozřejmě i na spotřebitelské půjčky neúčelové, kde mohou být rozdíly v nabízených úrokových sazbách větší.

4. Závěr

Pěkné bydlení je snem téměř každé rodiny. Někteří mají více peněz a nemusí úvěrový proces podstupovat, někteří mají více štěstí a střechu nad hlavou získají třeba dědictvím. Ať už se jedná o výstavbu, koupi či rekonstrukci, investice do bydlení se ale vyplatí. Nemovitost je dlouhodobý majetek, který většinou slouží i našim potomkům. Výstavba nemovitosti (koupě bytu) je nákladná záležitost. Její realizace by měla být dopředu promyšlená. Přesto, že banky přizpůsobují svá produktová portfolia občanům, nedomnívám se, že by získání úvěru na bydlení bylo snadno dosažitelné. Existuje mnoho překážek. Hypoteční poradci doporučují mít naspořené vlastní prostředky minimálně ve výši 20 % ceny nemovitosti. Podmínkou k získání úvěru je zpravidla i sjednaný pracovní poměr na dobu neurčitou. Problém může být i při častém střídání zaměstnání. Důležitou roli hrají i bankovní registry, které identifikují téměř jakékoliv nedoplatky žadatele. Konec konců na nejvýhodnější úrokové sazby bez větších problémů dosáhnou bezdětní žadatelé, ale hůře již rodiny s dětmi, které vykazují celkově nižší bonitu.

České ekonomice se v loňském roce dařilo. Podle tiskové správy ČSÚ byl vývoj nejpříznivější za posledních osm let. HDP vzrostl o 4,3 %. Celkový progres podpořila i vyšší dynamika úvěrů domácnostem a podnikům. Lepší kondici se těší i trh práce. Jak se budou vyvíjet ekonomické ukazatele do budoucna, je otázkou. V případě příznivého vývoje lze předpokládat i růst objemu sjednaných hypotečních a stavebních úvěrů. Spekulace se vedou i ohledně nabízených úrokových sazeb, zda a na jakou úroveň mohou až klesnout, nebo zda už nyní dosáhly svého minima. V práci jsem shrnula nejdůležitější aspekty účelových úvěrů, poskytovaných v ČR. Cílem této práce bylo vyhodnotit jednotlivé nabídky a vybrat nejméně nákladnou variantu pro splácení úvěrů. Hlavním ukazatelem byly celkové náklady a měsíční splátka. Informace byly zpracovány podle návrhů kalkulací na pobočkách bank a s pomocí odborných specialistů. Mojí snahou bylo zhodnotit objektivně konkrétní produkty a zároveň poskytnout aktuální pohled na tento tržní segment. Domnívám se, že cíl práce analyzovat podmínky konsolidace dvou produktů tedy hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření byl splněn. Ovšem celková problematika hypotečního úvěrování je náročná. Některé informace a podmínky se mění téměř ze dne na den. Orientace v této bankovní sféře je skutečně velmi složitá.

5. Seznam použité literatury

Tištěné zdroje

1. DOČEKALOVÁ Soňa, Bakalářská práce, *Hypoteční úvěry*, VŠPJ Jihlava 2009
2. EKONOM, týdeník vydavatelství Economica, 4-10.2.2016 / číslo 5.
3. GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce na peněžité plnění v současné právní praxi: podle stavu k 1. 1. 2007*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-621-1.
4. ICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
5. KISLINGEROVÁ, Eva. *Manažerské finance*. 2., přeprac. a rozš. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7179-903-0.
6. POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.
7. PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.
8. REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-230-7.
9. SAMUELSON, Paul Anthony a William D. NORDHAUS. *Ekonomie: 19. vydání*. Vyd. 1. Praha: NS Svoboda, 2013. ISBN 978-80-205-0629-0.
10. SMRČKA, Luboš. *Osobní a rodinné finance: (svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.

Legislativa

1. Občanský zákoník - č. 89/2012 Sb.
2. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
3. 21/1992 Zákon o bankách.
4. Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.
5. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění
6. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření.

Internetové zdroje

7. ČESKÁ SPOŘITELNA. Hypoteční centrum. *Hypotéka České spořitelny*[online]. © 2016 [cit. 2016-02-04]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/hypoteka-ceske-sporitelny-d00021129>
8. ČSU, *Veřejná databáze* [online]2016[cit. 2016-04-04]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>
9. ČSU, *Tiskové správy* [online]2016[cit. 2016-04-04]. Dostupné na <https://www.czso.cz/csu/czso/v-porovnani-s-eu-byl-lonsky-rust-ceske-ekonomiky-vice-nez-dvojnásobny>
10. GOLEMFİNANCE . *Rok-hypotečních-rekordu-*, [online]2016[cit. 2016-04-dostupné na <http://www.golemfinance.cz/cz/1032.2015-2016>
11. HYPOINDEX.CZ. *Hypotéky*[online]. © 2016 [cit. 2016-20-04]. Dostupné z:<http://www.hypoindex.cz/hypoteky/>
12. KUPNÍSÍLA.CZ *Průměrná mzda podle profesí, pohlaví a regionů*, [online]2016[cit. 2016-04-04]. Dostupné na <http://kupnisila.cz/prumerna-mzda/>
13. MMR, *Územní a bytová politika*. [online]2016[cit. 2016-04. Dostupné na <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika>
14. PŘÍSPĚVKY. CZ *Příspěvek na stavební spoření v roce 2016* [online]2016[cit. 2016-04-04]. Dostupné na <http://www.prispevky.cz/ostatni/stavebni-sporeni>
15. RAIFFEISEN Stavební spořitelna, *Úvěry na bydlení*, [online]2016[cit. 2016-04-04]. Dostupné na <https://www.rsts.cz/financovani-bydleni/>

6. Seznam tabulek, grafů a příloh

Seznam grafů

1. Graf 1: Počet zahájených a dokončených bytů 2009 - 2015
2. Graf 2. Podíl objemu sjednaných úvěrů
3. Graf 3: Vývoj úrokové sazby 2003 – 2016
4. Graf 4: Dlouhodobý vývoj financování bydlení
5. Graf 5: Objem sjednaných hypoték v ČR od roku 2006 do června 2014
6. Graf 6: Struktura produkce hypoték

Seznam tabulek

1. Tabulka 1: Rekapitulace stávajících závazků
2. Tabulka 2: Splátkový kalendář hypotečního úvěru.
3. Tabulka 3: Modelování úvěru RSTS
4. Tabulka 4: Splátkový kalendář úvěru RSTS
5. Tabulka 5: Ostatní platby RSTS
6. Tabulka 6: Aktuální nabídky na konsolidovanou částku 1 032 400 Kč
7. Tabulka 7: Stav stávajících závazků k 31. 1. 2016
8. Tabulka 8: Produktové srovnání

Seznam příloh

1. Příloha 1: Splátkový kalendář modelový příklad původní HÚ na částku 1 400 000 Kč

Příloha 1

Anuitní splátkový kalendář hypotečního úvěru, modelový příklad.

Anuitní splátkový kalendář					
Pořadí	Datum	Úvěr	Úmor	Úrok %	Splátka
	1. leden 2006	1 400 000		4,66	
1	31. leden 2006	1 396 484,18	3 515,82	5 512,18	9028,00
2	28. únor 2006	1 392 954,51	3 529,67	5 498,33	9028,00
3	31. březen 2006	1 389 410,95	3 543,56	5 484,44	9028,00
4	30. duben 2006	1 385 853,43	3 557,52	5 470,48	9028,00
5	31. květen 2006	1 382 281,91	3 571,52	5 456,48	9028,00
6	30. červen 2006	1 378 696,33	3 585,58	5 442,42	9028,00
7	31. červenec 2006	1 375 096,63	3 599,70	5 428,30	9028,00
8	31. srpen 2006	1 371 482,75	3 613,88	5 414,12	9028,00
9	30. září 2006	1 367 854,65	3 628,10	5 399,90	9028,00
10	31. říjen 2006	1 364 212,26	3 642,39	5 385,61	9028,00
11	30. listopad 2006	1 360 555,53	3 656,73	5 371,27	9028,00
12	31. prosinec 2006	1 356 884,40	3 671,13	5 356,87	9028,00
13	31. leden 2007	1 353 198,82	3 685,58	5 342,42	9028,00
		1 353 198,82	43 285,36	65 050,64	108336,00
14	29. únor 2007	1 349 498,73	3 700,09	5 327,91	9028,00
15	31. březen 2007	1 345 784,07	3 714,66	5 313,34	9028,00
16	30. duben 2007	1 342 054,78	3 729,29	5 298,71	9028,00
17	31. květen 2007	1 338 310,81	3 743,97	5 284,03	9028,00
18	30. červen 2007	1 334 552,10	3 758,71	5 269,29	9028,00
19	31. červenec 2007	1 330 778,59	3 773,51	5 254,49	9028,00
20	31. srpen 2007	1 326 990,22	3 788,37	5 239,63	9028,00
21	30. září 2007	1 323 186,94	3 803,28	5 224,72	9028,00
22	31. říjen 2007	1 319 368,68	3 818,26	5 209,74	9028,00
23	30. listopad 2007	1 315 535,39	3 833,29	5 194,71	9028,00
24	31. prosinec 2007	1 311 687,01	3 848,38	5 179,62	9028,00
25	31. leden 2008	1 307 823,47	3 863,54	5 164,46	9028,00
		1 307 823,47	45 375,35	62 960,65	108336,00
26	28. únor 2008	1 303 944,72	3 878,75	5 149,25	9028,00
27	31. březen 2008	1 300 050,70	3 894,02	5 133,98	9028,00
28	30. duben 2008	1 296 141,35	3 909,35	5 118,65	9028,00
29	31. květen 2008	1 292 216,61	3 924,74	5 103,26	9028,00
30	30. červen 2008	1 288 276,41	3 940,20	5 087,80	9028,00
31	31. červenec 2008	1 284 320,70	3 955,71	5 072,29	9028,00
32	31. srpen 2008	1 280 349,42	3 971,28	5 056,72	9028,00
33	30. září 2008	1 276 362,50	3 986,92	5 041,08	9028,00
34	31. říjen 2008	1 272 359,88	4 002,62	5 025,38	9028,00
35	30. listopad 2008	1 268 341,50	4 018,38	5 009,62	9028,00
36	31. prosinec 2008	1 264 307,30	4 034,20	4 993,80	9028,00
37	31. leden 2009	1 260 257,22	4 050,08	4 977,92	9028,00
		1 260 257,22	47 566,25	60 769,75	108336,00
38	28. únor 2009	1 256 191,19	4 066,03	4 961,97	9028,00
39	31. březen 2009	1 252 109,15	4 082,04	4 945,96	9028,00
40	30. duben 2009	1 248 011,04	4 098,11	4 929,89	9028,00
41	31. květen 2009	1 243 896,79	4 114,25	4 913,75	9028,00
42	30. červen 2009	1 239 766,35	4 130,44	4 897,56	9028,00
43	31. červenec 2009	1 235 619,64	4 146,71	4 881,29	9028,00
44	31. srpen 2009	1 231 456,61	4 163,03	4 864,97	9028,00
45	30. září 2009	1 227 277,19	4 179,42	4 848,58	9028,00

46	31. říjen 2009	1 223 081,31	4 195,88	4 832,12	9028,00
47	30. listopad 2009	1 218 868,91	4 212,40	4 815,60	9028,00
48	31. prosinec 2009	1 214 639,92	4 228,99	4 799,01	9028,00
49	31. leden 2010	1 210 394,28	4 245,64	4 782,36	9028,00
		1 210 394,28	49 862,94	58 473,07	108336,01
50	28. únor 2010	1 206 131,93	4 262,35	4 765,65	9028,00
51	31. březen 2010	1 201 852,80	4 279,13	4 748,87	9028,00
52	30. duben 2010	1 197 556,82	4 295,98	4 732,02	9028,00
53	31. květen 2010	1 193 243,92	4 312,90	4 715,10	9028,00
54	30. červen 2010	1 188 914,04	4 329,88	4 698,12	9028,00
55	31. červenec 2010	1 184 567,11	4 346,93	4 681,07	9028,00
56	31. srpen 2010	1 180 203,07	4 364,04	4 663,96	9028,00
57	30. září 2010	1 175 821,85	4 381,22	4 646,78	9028,00
58	31. říjen 2010	1 171 423,38	4 398,47	4 629,53	9028,00
59	30. listopad 2010	1 167 007,59	4 415,79	4 612,21	9028,00
60	31. prosinec 2010	1 162 574,41	4 433,18	4 594,82	9028,00
61	31. leden 2011	1 158 123,78	4 450,63	4 577,37	9028,00
	31. leden 2011	1 158 123,78	52 270,50	56 065,49	108336,01
	změna úrok. sazby			3,58	
62	29.2.2011	1 153 273,06	4 850,94	3 503,06	8354,00
63	31. březen 2011	1 148 407,44	4 865,62	3 488,38	8354,00
64	30. duben 2011	1 143 527,11	4 880,33	3 473,67	8354,00
65	31. květen 2011	1 138 632,01	4 895,10	3 458,90	8354,00
66	30. červen 2011	1 133 722,11	4 909,90	3 444,10	8354,00
67	31. červenec 2011	1 128 797,36	4 924,75	3 429,25	8354,00
68	31. srpen 2011	1 123 857,71	4 939,65	3 414,35	8354,00
69	30. září 2011	1 118 903,12	4 954,59	3 399,41	8354,00
70	31. říjen 2011	1 113 933,54	4 969,58	3 384,42	8354,00
71	30. listopad 2011	1 108 948,93	4 984,61	3 369,39	8354,00
72	31. prosinec 2011	1 103 949,24	4 999,69	3 354,31	8354,00
73	31. leden 2012	1 098 934,43	5 014,81	3 339,19	8354,00
	31. leden 2012	1 098 934,43	59 189,57	41 058,44	100248,01
74	29. únor 2012	1 093 904,45	5 029,98	3 339,19	8354,00
75	31. březen 2012	1 088 859,26	5 045,19	3 308,81	8354,00
76	30. duben 2012	1 083 798,81	5 060,45	3 293,55	8354,00
77	31. květen 2012	1 078 723,05	5 075,76	3 278,24	8354,00
78	30. červen 2012	1 073 631,94	5 091,11	3 262,89	8354,00
79	31. červenec 2012	1 068 525,43	5 106,51	3 247,49	8354,00
80	31. srpen 2012	1 063 403,47	5 121,96	3 232,04	8354,00
81	30. září 2012	1 058 266,02	5 137,45	3 216,55	8354,00
82	31. říjen 2012	1 053 113,03	5 152,99	3 201,01	8354,00
83	30. listopad 2012	1 047 944,45	5 168,58	3 185,42	8354,00
84	31. prosinec 2012	1 042 760,24	5 184,21	3 169,79	8354,00
85	31. leden 2013	1 037 560,35	5 199,89	3 154,11	8354,00
	31. leden 2013	1 037 560,35	61 374,08	38 889,08	100248,01
86	28. únor 2013	1 032 344,73	5 215,62	3 138,38	8354,00
87	31. březen 2013	1 027 113,33	5 231,40	3 122,60	8354,00
88	30. duben 2013	1 021 866,11	5 247,22	3 106,78	8354,00
89	31. květen 2013	1 016 603,02	5 263,09	3 090,91	8354,00
90	30. červen 2013	1 011 324,01	5 279,01	3 074,99	8354,00
91	31. červenec 2013	1 006 029,03	5 294,98	3 059,02	8354,00
92	31. srpen 2013	1 000 718,03	5 311,00	3 043,00	8354,00
93	30. září 2013	995 390,97	5 327,06	3 026,94	8354,00
94	31. říjen 2013	990 047,80	5 343,17	3 010,83	8354,00
95	30. listopad 2013	984 688,47	5 359,33	2 994,67	8354,00
96	31. prosinec 2013	979 312,92	5 375,55	2 978,45	8354,00
97	31. leden 2014	973 921,11	5 391,81	2 962,19	8354,00

		973 921,11	63 639,24	36 608,77	100 248,01
98	28. únor 2014	968 513,00	5 408,11	2 945,89	8354,00
99	31. březen 2014	963 088,53	5 424,47	2 929,53	8354,00
100	30. duben 2014	957 647,65	5 440,88	2 913,12	8354,00
101	31. květen 2014	952 190,31	5 457,34	2 896,66	8354,00
102	30. červen 2014	946 716,47	5 473,84	2 880,16	8354,00
103	31. červenec 2014	941 226,07	5 490,40	2 863,60	8354,00
104	31. srpen 2014	935 719,06	5 507,01	2 846,99	8354,00
105	30. září 2014	930 195,39	5 523,67	2 830,33	8354,00
106	31. říjen 2014	924 655,02	5 540,37	2 813,63	8354,00
107	30. listopad 2014	919 097,89	5 557,13	2 796,87	8354,00
108	31. prosinec 2014	913 523,95	5 573,94	2 780,06	8354,00
109	31. leden 2015	907 933,15	5 590,80	2 763,20	8354,00
	31. leden 2015	907 933,15	65 987,96	34 260,03	100248,01
110	28. únor 2015	902 325,44	5 607,71	2 746,29	8354,00
111	31. březen 2015	896 700,77	5 624,67	2 729,33	8354,00
112	30. duben 2015	891 059,08	5 641,69	2 712,31	8354,00
113	31. květen 2015	885 400,33	5 658,75	2 695,25	8354,00
114	30. červen 2015	879 724,46	5 675,87	2 678,13	8354,00
115	31. červenec 2015	874 031,42	5 693,04	2 660,96	8354,00
116	31. srpen 2015	868 321,16	5 710,26	2 643,74	8354,00
117	30. září 2015	862 593,63	5 727,53	2 626,47	8354,00
118	31. říjen 2015	856 848,78	5 744,85	2 609,15	8354,00
119	30. listopad 2015	851 086,55	5 762,23	2 591,77	8354,00
120	31. prosinec 2015	845 306,89	5 779,66	2 574,34	8354,00
121	31. leden 2016	839 509,75	5 797,14	2 556,86	8354,00
		839 509,75	68 423,40	31 824,60	100248,01
122	29. únor 2016	833 695,07	5 814,68	2 539,32	8354,00
123	31. březen 2016	827 862,80	5 832,27	2 521,73	8354,00
124	30. duben 2016	822 012,89	5 849,91	2 504,09	8354,00
125	31. květen 2016	816 145,29	5 867,60	2 486,40	8354,00
126	30. červen 2016	810 259,94	5 885,35	2 468,65	8354,00
127	31. červenec 2016	804 356,79	5 903,15	2 450,85	8354,00
128	31. srpen 2016	798 435,78	5 921,01	2 432,99	8354,00
129	30. září 2016	792 496,86	5 938,92	2 415,08	8354,00
130	31. říjen 2016	786 539,98	5 956,88	2 397,12	8354,00
131	30. listopad 2016	780 565,08	5 974,90	2 379,10	8354,00
132	31. prosinec 2016	774 572,11	5 992,97	2 361,03	8354,00
133	31. leden 2017	768 561,01	6 011,10	2 342,90	8354,00
		768 561,01	70 948,74	29 299,27	100248,01
134	28. únor 2017	762 531,73	6 029,28	2 323,72	8354,00
135	31. březen 2017	756 484,21	6 047,52	2 306,48	8354,00
136	30. duben 2017	750 418,40	6 065,81	2 288,19	8354,00
137	31. květen 2017	744 334,24	6 084,16	2 269,84	8354,00
138	30. červen 2017	738 231,68	6 102,56	2 251,44	8354,00
139	31. červenec 2017	732 110,66	6 121,02	2 232,98	8354,00
140	31. srpen 2017	725 971,13	6 139,53	2 214,47	8354,00
141	30. září 2017	719 813,02	6 158,11	2 195,89	8354,00
142	31. říjen 2017	713 636,29	6 176,73	2 177,27	8354,00
143	30. listopad 2017	707 440,87	6 195,42	2 158,58	8354,00
144	31. prosinec 2017	701 226,71	6 214,16	2 139,84	8354,00
145	31. leden 2018	694 993,76	6 232,95	2 121,05	8354,00
		694 993,76	73 567,25	26 679,76	100248,01
146	28. únor 2018	688 741,96	6 251,80	2 102,20	8354,00
147	31. březen 2018	682 471,24	6 270,72	2 083,28	8354,00
148	30. duben 2018	676 181,56	6 289,68	2 064,32	8354,00
149	31. květen 2018	669 872,85	6 308,71	2 045,29	8354,00

150	30. červen 2018	663 545,06	6 327,79	2 026,21	8354,00
151	31. červenec 2018	657 198,13	6 346,93	2 007,07	8354,00
152	31. srpen 2018	650 832,00	6 366,13	1 987,87	8354,00
153	30. září 2018	644 446,62	6 385,38	1 968,62	8354,00
154	31. říjen 2018	638 041,92	6 404,70	1 949,30	8354,00
155	30. listopad 2018	631 617,85	6 424,07	1 929,93	8354,00
156	31. prosinec 2018	625 174,35	6 443,50	1 910,50	8354,00
157	31. leden 2019	618 711,36	6 462,99	1 891,01	8354,00
		618 711,36	76 282,40	23 965,60	100248,01
158	28. únor 2019	612 228,82	6 482,54	1 871,46	8354,00
159	31. březen 2019	605 726,67	6 502,15	1 851,85	8354,00
160	30. duben 2019	599 204,85	6 521,82	1 832,18	8354,00
161	31. květen 2019	592 663,31	6 541,54	1 812,46	8354,00
162	30. červen 2019	586 101,98	6 561,33	1 792,67	8354,00
163	31. červenec 2019	579 520,80	6 581,18	1 772,82	8354,00
164	31. srpen 2019	572 919,72	6 601,08	1 752,92	8354,00
165	30. září 2019	566 298,67	6 621,05	1 732,95	8354,00
166	31. říjen 2019	559 657,59	6 641,08	1 712,92	8354,00
167	30. listopad 2019	552 996,42	6 661,17	1 692,83	8354,00
168	31. prosinec 2019	546 315,11	6 681,31	1 672,69	8354,00
169	31. leden 2020	539 613,59	6 701,52	1 652,48	8354,00
		539 613,59	79 097,77	21 150,23	100248,01
170	29. únor 2020	532 891,80	6 721,79	1 632,21	8354,00
171	31. březen 2020	526 149,67	6 742,13	1 611,87	8354,00
172	30. duben 2020	519 387,15	6 762,52	1 591,48	8354,00
173	31. květen 2020	512 604,18	6 782,97	1 571,03	8354,00
174	30. červen 2020	505 800,69	6 803,49	1 550,51	8354,00
175	31. červenec 2020	498 976,62	6 824,07	1 529,93	8354,00
176	31. srpen 2020	492 131,91	6 844,71	1 509,29	8354,00
177	30. září 2020	485 266,50	6 865,41	1 488,59	8354,00
178	31. říjen 2020	478 380,32	6 886,18	1 467,82	8354,00
179	30. listopad 2020	471 473,31	6 907,01	1 446,99	8354,00
180	31. prosinec 2020	464 545,41	6 927,90	1 426,10	8354,00
181	31. leden 2021	457 596,55	6 948,86	1 405,14	8354,00
		457 596,55	82 017,04	18 230,95	100248,01
182	28. únor 2021	450 626,67	6 969,88	1 384,12	8354,00
183	31. březen 2021	443 635,71	6 990,96	1 363,04	8354,00
184	30. duben 2021	436 623,61	7 012,10	1 341,90	8354,00
185	31. květen 2021	429 590,30	7 033,31	1 320,69	8354,00
186	30. červen 2021	422 535,71	7 054,59	1 299,41	8354,00
187	31. červenec 2021	415 459,78	7 075,93	1 278,07	8354,00
188	31. srpen 2021	408 362,45	7 097,33	1 256,67	8354,00
189	30. září 2021	401 243,65	7 118,80	1 235,20	8354,00
190	31. říjen 2021	394 103,32	7 140,33	1 213,67	8354,00
191	30. listopad 2021	386 941,39	7 161,93	1 192,07	8354,00
192	31. prosinec 2021	379 757,80	7 183,59	1 170,41	8354,00
193	31. leden 2022	372 552,48	7 205,32	1 148,68	8354,00
		372 552,48	85 044,07	15 203,93	100248,01
194	28. únor 2022	365 325,37	7 227,11	1 126,89	8354,00
195	31. březen 2022	358 076,39	7 248,98	1 105,02	8354,00
196	30. duben 2022	350 805,49	7 270,90	1 083,10	8354,00
197	31. květen 2022	343 512,60	7 292,89	1 061,11	8354,00
198	30. červen 2022	336 197,65	7 314,95	1 039,05	8354,00
199	31. červenec 2022	328 860,57	7 337,08	1 016,92	8354,00
200	31. srpen 2022	321 501,30	7 359,27	994,73	8354,00
201	30. září 2022	314 119,77	7 381,53	972,47	8354,00
202	31. říjen 2022	306 715,91	7 403,86	950,14	8354,00

203	30. listopad 2022	299 289,65	7 426,26	927,74	8354,00
204	31. prosinec 2022	291 840,93	7 448,72	905,28	8354,00
205	31. leden 2023	284 369,68	7 471,25	882,75	8354,00
		284 369,68	88 182,80	12 065,20	100248,00
206	28. únor 2023	276 875,83	7 493,85	860,15	8354,00
207	31. březen 2023	269 359,32	7 516,51	837,49	8354,00
208	30. duben 2023	261 820,07	7 539,25	814,75	8354,00
209	31. květen 2023	254 258,02	7 562,05	791,95	8354,00
210	30. červen 2023	246 673,09	7 584,93	769,07	8354,00
211	31. červenec 2023	239 065,22	7 607,87	746,13	8354,00
212	31. srpen 2023	231 434,34	7 630,88	723,12	8354,00
213	30. září 2023	223 780,38	7 653,96	700,04	8354,00
214	31. říjen 2023	216 103,26	7 677,12	676,88	8354,00
215	30. listopad 2023	208 402,92	7 700,34	653,66	8354,00
216	31. prosinec 2023	200 679,29	7 723,63	630,37	8354,00
217	31. leden 2024	192 932,30	7 746,99	607,01	8354,00
		192 932,30	91 437,38	8 810,61	100248,01
218	29. únor 2024	185 161,88	7 770,42	583,58	8354,00
219	31. březen 2024	177 367,95	7 793,93	560,07	8354,00
220	30. duben 2024	169 550,45	7 817,50	536,50	8354,00
221	31. květen 2024	161 709,30	7 841,15	512,85	8354,00
222	30. červen 2024	153 844,43	7 864,87	489,13	8354,00
223	31. červenec 2024	145 955,77	7 888,66	465,34	8354,00
224	31. srpen 2024	138 043,25	7 912,52	441,48	8354,00
225	30. září 2024	130 106,80	7 936,45	417,55	8354,00
226	31. říjen 2024	122 146,34	7 960,46	393,54	8354,00
227	30. listopad 2024	114 161,80	7 984,54	369,46	8354,00
228	31. prosinec 2024	106 153,11	8 008,69	345,31	8354,00
229	31. leden 2025	98 120,20	8 032,91	321,09	8354,00
		98 120,20	94 812,10	5 435,92	100248,01
230	28. únor 2025	90 062,99	8 057,21	296,79	8354,00
231	31. březen 2025	81 981,41	8 081,58	272,42	8354,00
232	30. duben 2025	73 875,38	8 106,03	247,97	8354,00
233	31. květen 2025	65 744,84	8 130,54	223,46	8354,00
234	30. červen 2025	57 589,70	8 155,14	198,86	8354,00
235	31. červenec 2025	49 409,90	8 179,80	174,20	8354,00
236	31. srpen 2025	41 205,35	8 204,55	149,45	8354,00
237	30. září 2025	32 975,99	8 229,36	124,64	8354,00
238	31. říjen 2025	24 721,73	8 254,26	99,74	8354,00
239	30. listopad 2025	16 442,51	8 279,22	74,78	8354,00
240	31. prosinec 2025	8 138,24	8 304,27	49,73	8354,00
241	31. leden 2026	0,00	8 138,24	24,62	8162,86
		0,00	98 120,20	1 936,67	100 056,87
		jistina	úmor	úrok	splátka
celkem		1 400 000	1 400 000	654 251	2 054 237