

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH  
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

## **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

### **ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ POTŘEBY BYDLENÍ V ČR**

**Autor práce:** Michaela Škvárová  
**Studijní obor:** Management a marketing služeb – specializace  
finanční služby  
**Forma studia:** Kombinované  
**Vedoucí práce:** Ing. Petra Jílková, Ph.D.  
**Katedra:** Katedra managementu a marketingu služeb

2015

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Petře Jílkové, Ph.D., za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

## **ABSTRAKT**

ŠKVÁROVÁ, M. *Analýza možností financování potřeby bydlení v ČR : bakalářská práce.* České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2015. 83 s. Vedoucí bakalářské práce : Ing. Petra Jílková, Ph.D.

**Klíčová slova:** stavební spoření, klient, hypoteční úvěr, bankovní produkty, bankovní instituce, financování bydlení, produkt.

Bakalářská práce je zaměřena na oblast financování bydlení. Hlavním cílem bakalářské práce je zjištění současného stavu trhu nemovitostí, využití finančních služeb nabízených na českém trhu na základě vlastního marketingového výzkumu, kde bude využito dotazníkové šetření. Zjištěné, nejvíce využívané finanční služby budou poté analyzovány z hlediska výhodnosti pro klienty. V teoretické části jsou charakterizovány produkty stavebního spoření, bankovní produkty a trh nemovitostí. V praktické části je na základě výsledků šetření provedena komparace nejvíce využívaného produktu u tří vybraných bank a následně konstatován nejvýhodnější produkt pro daného klienta.

## **ABSTRACT**

ŠKVÁROVÁ, M. *Analysis of the Options of Financing the Housing Need in the Czech Republic : Bachelor thesis.* České Budějovice : College of European and Regional Studies, 2015. 83 p. Supervisor : Ing. Petra Jílková, Ph.D.

**Keywords:** building savings, client, mortgage loan, banking products, banking institutions, housing finance, product.

The bachelor thesis is aimed at housing finance. Its main aim is to ascertain the present state of the real estate market and the use of financial services offered in the Czech market on the basis of own marketing research using a questionnaire survey. The most widely used services ascertained will be subsequently analyzed from the point of view of advantage to clients. The theoretical part provides characterization of the building savings products, banking products and the real estate market. The practical part, on the basis of the survey results, conducts a comparison of the most widely used product in three selected banks and subsequently identifies the most advantageous product for a specific client.

## OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>8</b>
<b>1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE.....</b>	<b>9</b>
<b>2 PRODUKTY URČENÉ K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....</b>	<b>11</b>
2.1    Stavební spoření .....	11
2.1.1    Historie stavebního spoření.....	12
2.1.2    Princip stavebního spoření .....	14
2.1.3    Druhy úvěrů ze stavebního spoření.....	15
2.1.4    Splácení úvěru a jeho zajištění .....	17
2.1.5    Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru ...	19
2.2    Bankovní úvěrové produkty a jejich členění.....	20
2.2.1    Historie bankovníctví a hypotečních úvěrů.....	21
2.2.2    Princip hypotečního úvěru .....	22
2.2.3    Druhy hypotečních úvěrů .....	25
2.2.4    Splácení hypotečního úvěru a jeho zajištění .....	25
2.2.5    Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů.....	27
<b>3 TRH NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>29</b>
3.1    Vymezení pojmu nemovitost.....	30
3.1.1    Římskoprávní vymezení.....	30
3.1.2    Vymezení dle katastrálního zákona.....	30
3.2    Typy nemovitostí na realitním trhu .....	31
3.3    Vlastnické právo .....	31
3.4    Nemovitosti dle vlastnictví.....	32
<b>4 PARAMETRY PRODUKTŮ VYBRANÝCH FINANČNÍCH SPOLEČNOSTÍ... 34</b>	<b>34</b>
4.1    Komerční banka, a. s. ....	34
4.1.1    Hypoteční úvěr .....	36
4.1.2    Flexibilní hypotéka.....	37
4.1.3    Hypotéka 2 v 1 .....	39
4.1.4    Hypotéka dozadu.....	41
4.1.5    Překlenovací hypoteční úvěr .....	41
4.1.6    Předhypoteční úvěr.....	43
4.1.7    Úvěr na nemovitost .....	44
4.1.8    Stavební spoření .....	44
4.1.9    Dohoda o správě kupní ceny .....	45
4.1.10    Rychloúvěr .....	45
4.1.11    Úvěr ze stavebního spoření .....	46
4.2    Wüstenrot .....	47
4.2.1    Úvěr ze stavebního spoření .....	47
4.2.2    Půjčka ProBydlení - překlenovací úvěr.....	48
4.2.3    Hypoteční úvěr .....	49
4.2.4    Hypotéka Refin .....	49
4.3    Československá obchodní banka, a. s. ....	50
4.3.1    Hypotéka s bonusem .....	51
4.3.2    Bezstarostná hypotéka.....	51
4.3.3    Hypotéka s garantovanou vyšší splátkou.....	52
4.3.4    Hypotéka bez dokládání příjmů .....	53
4.3.5    Předhypoteční úvěr.....	53
4.3.6    Americká hypotéka .....	54
4.3.7    Půjčka na lepší bydlení.....	54
4.3.8    REFIN .....	56

4.3.9	Překlenovací úvěr bez dokládání příjmů.....	56
<b>5</b>	<b>DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....</b>	<b>58</b>
5.1	Projekt výzkumu.....	58
5.1.1	Charakteristika a metodický postup dotazníkového šetření.....	58
5.1.2	Předvýzkum.....	59
5.1.3	Stanovení hypotéz výzkumu .....	59
5.2	Výsledky dotazníkového šetření .....	59
5.3	Závěr a vyhodnocení hypotéz dotazníkového šetření .....	66
<b>6</b>	<b>ANALÝZA VÝHODNOSTI PRODUKTŮ URČENÝCH K FINANCOVÁNÍ</b>	
	<b>BYDLENÍ Z POHLEDU KLIENTA.....</b>	<b>68</b>
6.1	Hypoteční úvěr .....	68
6.1.1	Modelová situace.....	68
6.1.2	Základní parametry hypotečních úvěrů.....	69
6.1.3	Vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního produktu.....	72
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>74</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>76</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ .....</b>	<b>82</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>83</b>

## ÚVOD

Bydlení je téma, které se dotýká každého z nás. Jedná se o důležitou část života, kdy začínáme svou novou budoucnost. Pro každého začíná tato etapa v rozdílném věku. Někdo si hledá samostatné bydlení ještě jako student, jiný řeší tuto otázku společně s partnerem či partnerkou, manželem či manželkou v době, kdy plánuje rodinu nebo naopak až ve stáří, kdy se těší do důchodu. V určité životní situaci tedy budeme mít rozdílné představy a nároky na bydlení. Když už se rozhodujeme, jakou možnost bydlení zvolíme, ať je to výstavba či koupě nové či starší nemovitosti, nebo jejich pronájem, je dobré si sepsat výhody a nevýhody každé z variant, neboť pro každého je vhodná jiná varianta. Pokud uvažujeme o vlastním bydlení, pak máme pocit, že vynaložené peníze vkládáme do něčeho, co bude jednou naše. U nájmu naopak může převládat pocit, že platíme za něco, co naše není a nebude. Požadavky jsou v tomto směru různé, nesmíme však zapomenout, že je musíme přizpůsobit našim finančním možnostem. Asi každý by si přál, aby mohl své vysněné bydlení financovat svými vlastními zdroji a nemusel být vázán na finanční instituce.

Pro většinu z nás není reálné svůj vysněný byt či dům financovat z vlastních zdrojů, proto máme na výběr ze současné, z dnešní velice široké škály produktů bankovních či nebankovních institucí. Z pohledu bank si můžeme půjčit peníze i v pokročilém věku a překážkou není ani skutečnost, že bychom úvěr spláceli ještě ve stáří. Ale kdo z nás si dokáže představit, že bude finančně zatížen ještě v době, kdy mu ubývá fyzických sil a měl by rád klidné stáří?

V současné moderní době neustále čelíme mediálnímu tlaku různých nabídek a způsobů, jak potřebné peníze získat, stačí si jen vybrat. Jenže právě správná volba, která je pro každého jiná, není zdaleka tak snadná, jak by se mohlo zdát. Vyznat se v mnohdy „komplikovaných produktech“ dokáže snad jen ten, který se problematikou financování a vývojem v této oblasti věnuje dlouhodobě a ví, v čem tkívá pravá podstata věci. Nemůžeme se divit, pokud se stále více lidí obrací na finanční poradce, kteří by měli pro každého najít tu nejlepší cestu. Ne vždy však tyto odborníci jednají v náš prospěch.



# 1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je zjištění současného stavu trhu nemovitostí, využití finančních služeb nabízených na českém trhu na základě vlastního marketingového výzkumu, kde bude využito dotazníkové šetření. Zjištěné, nejvíce využívané finanční služby budou poté analyzovány z hlediska výhodnosti pro klienty.

Bakalářská práce obsahuje celkem 6 kapitol. První 3 kapitoly jsou teoretické, poté následují 3 kapitoly praktické.

V druhé kapitole bakalářské práce jsou charakterizovány základní pojmy a produkty využívané v oblasti financování bydlení, poskytované finančními institucemi. Detailně je popsána historie stavebního spoření, základní parametry a charakteristika stavebního spoření a úvěry, které stavební spořitelny svým klientům nabízí za účelem uspokojení bytových potřeb. Jedná se o úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Zároveň jsou shrnuty výhody a nevýhody těchto produktů. Stejně tak jako úvěry plynoucí ze stavebního spoření, jsou charakterizovány a blíže definovány bankovní úvěry se zaměřením na nejčastěji využívané hypoteční úvěry, využívané pro potřeby bydlení. Práce popisuje jejich princip, čerpání, splácení a zajištění. Na konci této kapitoly jsou opět shrnuty výhody a nevýhody jednotlivých produktů.

Třetí kapitola se zaměřuje na charakteristiku trhu nemovitostí, jeho vývoj a současný stav. Jsou definovány jednotlivé typy nemovitostí, se kterými se na trhu setkáváme, a stejně tak i jednotlivé formy vlastnictví.

Čtvrtá kapitola je zaměřena na charakteristiku vybraných bankovních institucí (Komerční banka, a. s., Wüstenrot, a. s., Československá obchodní banka, a. s.). Stručně je popsána historie a současnost bank. U vyjmenovaných bankovních institucí jsou u nabízených produktů určených pro financování bydlení vypsány jejich parametry. Jedná se především o minimální a maximální výši úvěru, potřebu zajištění úvěru, způsob čerpání, dobu splatnosti a období fixování úrokových sazeb. Následně jsou shrnuty jednotlivé výhody daných produktů.

Pátá kapitola se zabývá stanovením hypotéz a jejich potvrzením či vyvrácením, a to na základě provedeného vlastního dotazníkového šetření. Hlavním cílem tohoto výzkumu je zjistit, v jakých typech nemovitostí lidé žijí a prostřednictvím jakých finančních produktů tyto nemovitosti financují. Výsledky výzkumu jsou důležité pro poslední kapitolu.

V šesté kapitole je na základě výsledků provedeného dotazníkového šetření definován klient, pro kterého je provedena analýza konkrétního produktu u vybraných bankovních institucí. Zjištěné výsledky jsou na základě vlastních propočtů posouzeny z hlediska výhodnosti.

## 2 PRODUKTY URČENÉ K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ<sup>1</sup>

Na finančním trhu existují různé druhy finančních institucí, nabízející širokou škálu produktů určených k financování bydlení. Jednotná definice finanční instituce neexistuje. Můžeme je však chápat jako podnikatelské společnosti nabízející finanční produkty a poskytující finanční služby v souladu s udělenou licenci.

Finanční instituce můžeme rozdělit podle toho, jaké produkty nabízí. Instituce mohou nabízet investiční či neinvestiční bankovní produkty nebo služby. V případě investičních produktů je činnost zaměřena především na přeměnu peněz ve finanční kapitál a obráceně. V případě neinvestičních produktů se jedná především o pojišťovací činnost. V dnešní době má mnoho finančních institucí tak široké licence, na základě kterých mohou poskytovat současně více druhů činností.

Na českém trhu hovoříme o necelých 10 institucích, mezi které patří např. banky, družstevní záložny, finančně poradenské společnosti, investiční společnosti, penzijní fondy, pojišťovny, stavební spořitelny, obchodníci s cennými papíry, finanční skupiny.<sup>2</sup>

Možností, jak financovat vlastní bydlení je několik. Mezi nejlevnější prostředky patří bezesporu vlastní úspory. V případě, že jich však nemáme dostatečné množství, můžeme využít široké nabídky produktů jako je stavební spoření, úvěry ze stavebního spoření, hypoteční úvěry, spotřebitelské úvěry a jiné neúčelové půjčky jako je americká hypotéka.

Stát v současné době poskytuje úvěry pro mladé na opravy a rekonstrukci domů a bytů prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení. S ohledem na zaměření se bude práce detailně zabývat produkty stavebního spoření a hypotečních úvěrů, jelikož se v souvislosti s pořizováním, nebo rekonstrukcí nemovitosti jedná o nejčastěji využívané produkty určené k tomuto účelu. Jednotlivé produkty charakterizují specifické znaky, podle kterých si klient vybere ten nejvhodnější.

### 2.1 Stavební spoření

Stavební spoření v ČR upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993.

---

<sup>1</sup>REJNUŠ O. *Finanční trhy*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, s. 74.

<sup>2</sup>JANDA J. *Spořit nebo investovat*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2011, s. 17.

Dle § 1 se jedná o účelové spoření spočívající v přijímání vkladů, poskytování úvěrů a státní podpory.<sup>3</sup>

Tento zákon byl od té doby několikrát novelizován. Poslední změna byla přijata v souvislosti se změnou Občanského zákoníku, a to k 1. 1. 2014.

Stavební spoření mohou v České republice poskytovat na základě udělené bankovní licence jen specializované banky – tzv. stavební spořitelny. Kromě této činnosti nesmí poskytovat žádné jiné bankovní produkty. Zákon o stavebním spoření stanovuje přísná kritéria nejen pro zvýšení bezpečnosti, ale i zvýšení finanční stability. Bezpečnost tkví převážně v zákonem omezených finančních aktivitách s velmi nízkým rizikem.<sup>4</sup>

Stavební spoření se stalo v ČR oblíbeným produktem, a to především kvůli státní podpoře, která je velkou motivací pro nové účastníky. Z důvodu účasti zkušených zahraničních partnerů vnímá veřejnost stavební spořitelny jako bezpečné a spolehlivé. V České republice dnes působí pět stavebních spořitel (Československá stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., Raiffeisen stavební spořitelna a. s., Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.), které jsou členy Asociace českých stavebních spořitel, založené v roce 2000.<sup>5</sup>

### 2.1.1 Historie stavebního spoření

Počátky stavebního spoření sahají do roku 1775 do Anglie, kde bylo založeno sdružení Ketley's Building Society. Postupně vznikaly takovéto finanční spolky, pomocí kterých bylo možné financovat bydlení, a zároveň přispívaly k rozvinutí podnikání drobných řemeslníků. Princip spočíval ve vzájemné spolupráci a pomoci. Otázka financování bydlení se postupně rozšířila i do ostatních zemí Evropy. V 19. století bylo založeno v Německu a Rakousku-Uhersku několik družstev a spolků, které vycházely a inspirovaly se v anglickém vzoru. Mezi nejznámější zakladatele patří Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch. V případě Friedricha Wilhelma Raiffeisena se jednalo o tzv. „raiffeisenky“, kterým se v Čechách říkalo „kampeličky“. Slovo kampeličky vychází ze jména Františka Cyrila Kampelíka, který byl propagátorem družstevnictví. Do těchto spolků vstupovali převážně maloročníci na venkově.

---

<sup>3</sup>ČESKO. Zákon č. 96/1993Sb. *O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.* [online]. [cit. 2014-10-15]. Dostupné z WWW:<<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40846&recShow=0&nr=96~2F1993&rpp=15#parCnt>>.

<sup>4</sup>PRČÍK T. *Stavební spoření v kostce*. Brno : Era, 2002, s. 4.

<sup>5</sup>KIELAR P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010, s. 14.

Oproti tomu spolky, které byly založeny na principech Hemanna Schulze-Delitzsche, se v Čechách označovaly jako občanské záložny, které zakládali živnostníci a maloobchodníci.<sup>6</sup>

Skutečný rozvoj však zaznamenalo období po první světové válce zásluhou Georga Krappa, jenž byl iniciátorem a zakladatelem prvního sdružení poskytující stavební spoření v německé vesnici Wüstenrot. Princip, jak ho známe prakticky dodnes, spočíval v tom, že si účastník naspořil polovinu částky a druhou polovinu získal na základě úvěru od banky.<sup>7</sup>

K zásadní změně v získání úvěru došlo ve 30. letech 20. století. Do té doby získání úvěru, záviselo pouze na štěstí. Zda žadatel úvěr získá či ne, záviselo na losování, což se postupně s rostoucí potřebou financovat bydlení ukázalo jako neudržitelné. Tato skutečnost vedla k vytvoření přidělovacího systému – tzv. hodnotícího čísla. Další vlnou rozmachu znamenalo v Německu období po druhé světové válce, kdy bylo potřeba opravit zničené domy. Státní podpora v té době činila 25 – 35 %.<sup>8</sup>

V České republice se stavební spoření začalo rozvíjet v první polovině 90. let. První zákon o stavebním spoření se připravoval už v roce 1992, ale v platnost vstoupil až v roce 1993, a to zákonem 96/1993 Sb. Poté vzniklo postupně šest stavebních spořitelen.<sup>9</sup>

V této době byla zavedena státní podpora, která činila z uspořené částky za rok 25 %. Aby měl účastník nárok na tuto podporu, musel dodržet stanovenou lhůtu, po kterou nesměl se svým vkladem nijak manipulovat. Tato lhůta činila 5 let. V roce 1995 byl tento zákon novelizován. Zásadní změnou bylo zavedení poskytování překlenovacích úvěrů. K další novelizaci došlo v roce 2004, která s sebou přinesla změnu ve výši státní podpory. Nová výše činila 15 % z ročně naspořené částky (maximálně 20 000 Kč). Účastník za rok mohl získat z původních 4 500 Kč jen 3 000 Kč. Další změna, kterou tato novelizace přinesla je změna vázací lhůty z původních 5 let na 6 let. V letech 2006 – 2010 proběhlo opět několik novel, tyto však stavební spoření nijak zásadně nezměnily. Roky 2010 – 2012 přinesly opět několik novel, které se týkaly přímo účastníka. V novele č. 348/2010 Sb. se jednalo především o snížení státní podpory na 10 % z ročně uspořené částky. Tato částka nesměla přesáhnout 20 000 Kč. Další změna spočívala ve zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové

---

<sup>6</sup>KIELAR P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010, s. 11.

<sup>7</sup>PRČÍK T. *Stavební spoření v kostce*. Brno : ERA, 2002, s. 1.

<sup>8</sup>LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 14.

<sup>9</sup>KIELAR P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010, s. 14.

daně a zavedení jednorázové 50% daně na státní podporu za rok 2010, vyplácenou v roce 2011. V roce 2011 přijala vláda zákon 353/2011, tento však neobsahoval 50% zdanění státní podpory za rok 2010. Poslední změnou bylo přijetí nového občanského zákoníku, vláda přijala zákon č. 303/2013 Sb., který mění zákon o stavebním spoření od 1. 1. 2014.<sup>10</sup>

Dle nového Občanského zákoníku mají stavební spořitelny povinnost zasílat novým žadatelům obsah smlouvy v textové podobě s dostatečným časovým předstihem před jejím uzavřením. Tato skutečnost umožňuje vstup moderních elektronických technologií využívaných především pro zpracování a archivaci. Největší změny se týkají oblasti v případě úmrtí účastníka, kde se oproti dosavadním několika scénářům bude postupovat pouze podle jednoho. Další podstatnou korekcí musela projít oblast uzavírání smluv pro nezletilé děti. V případě, že by úprava nebyla provedena, by v praxi znamenalo, že by rodiče, kteří chtějí svým dětem uzavřít smlouvu o stavebním spoření, museli mít souhlas soudu. Tato skutečnost je však pro praxi nežádoucí.<sup>11</sup>

### **2.1.2 Princip stavebního spoření**

Standardní průběh stavebního spoření se skládá ze dvou na sebe navazujících fází. Spořicí a úvěrovou. Spořicí fáze, kterou absolvují všichni účastníci, začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření a končí dvěma možnostmi. Pokud chce účastník žádat o úvěr, končí tato fáze přidělením cílové částky a poté nastává druhá fáze úvěrová. V případě, že účastník o úvěr zájem nemá, končí první fáze ukončením smluvního vztahu. V době spořicí fáze si účastník pravidelně spoří částku dojednanou ve smlouvě. Za tuto dobu si naspoří 40 – 50 % cílové částky. Po skončení tohoto období a po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou a zákonem nastává druhá fáze – úvěrová. Jak sám název říká, v této fázi může účastník získat úvěr, pro potřeby bydlení. Základní parametry úvěru jsou stanoveny již ve smlouvě o stavebním spoření, což dává účastníkovi jistotu pro budoucí rozhodování, zda úvěr čerpat či nikoliv. Tyto parametry však znamenají velký závazek pro spořitelnu, neboť v případě, že se klient rozhodne úvěr čerpat, musí splnit smluvně sjednané parametry.<sup>12</sup>

Jak bylo zmíněno, jediný zdroj prostředků, z nichž může stavební spořitelna poskytovat úvěry, jsou vklady účastníků. Výše úvěru je dána rozdílem mezi tzv. cílovou

<sup>10</sup>LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 49–52.

<sup>11</sup>Asociace Českých stavebních spořitel : *Novinky ve stavebním spoření v souvislosti s novou civilní legislativou*. [online]. [cit. 2014-10-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/aktuality/novinky-ve-stavebnim-sporeni-v-souvislosti-s-novou-civilni-legislativou>>.

<sup>12</sup>LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 18.

částkou a částkou naspořenou včetně úroků a státní podpory. Takto se jedná o klasický průběh stavebního spoření. Existuje však i varianta čerpání téměř okamžitého úvěru, kdy účastník nemusí čekat, než naspoří polovinu částky, ale prostřednictvím tzv. překlenovacího úvěru může získat prostředky prakticky ihned.<sup>13</sup>

### 2.1.3 Druhy úvěrů ze stavebního spoření

Mezi hlavní účely stavebního spoření patří poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Stavební spořitelna získává zdroje pro tyto úvěry prostřednictvím spořicí fáze. Úrokové sazby jsou u úvěrů ze stavebního spoření pevné a neměnné po celou dobu splatnosti. Na základě zákona nesmí rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěru a úrokovou sazbou vkladů přesáhnout 3 procentní body. Touto regulací patří úroky úvěrů ze stavebního spoření obvykle mezi nejnižší na trhu. Oproti tomu úroky překlenovacích úvěrů, které jsou druhým typem úvěrů poskytovaných stavební spořitelnou, regulované zákonem nejsou.<sup>14</sup>

Zásadní rozdíl mezi úvěry poskytovanými stavebními spořitelkami a úvěry od bank je především v úvěrových zdrojích. Stavební spořitelny půjčují finanční prostředky na bydlení z přijatých vkladů účastníků, oproti tomu banky získávají finanční prostředky na finančních trzích. To znamená, že si půjčují peníze na trhu za aktuální úrokové sazby a tyto prostředky pak dále půjčují žadatelům o hypotéku.<sup>15</sup>

Úvěr ze stavebního spoření – označován jako „řádný či klasický úvěr“ může být účastníkovi přidělen po splnění několika podmínek uvedených ve všeobecných obchodních podmínkách každé spořitelny, mezi které patří existence spoření minimálně 2 roky, naspoření určitého procenta cílové částky, dosažení určité výše hodnotícího čísla a vyjádření souhlasu s přidělením úvěru. Účastník tedy musí naspořit předem stanovenou částku, která se váže přímo k cílové částce – označujeme ji „minimální procento naspoření“. Toto procento bývá 40 % cílové částky. Maximální výše úvěru je pak dána rozdílem cílové a naspořené částky. Hodnotící číslo je „objektivním ukazatelem toho, jak dlouho a jak vysokými částkami účastník spoří.“ Pro stanovení hodnotícího čísla používají spořitelny různé vzorce. V případě, že účastník udělí souhlas s přidělením úvěru, je s ním sepsána úvěrová smlouva. Účastník musí jako u jakéhokoliv jiného úvěru doložit výši svého příjmu, na základě kterého dokládá, že bude schopen úvěr splácet. Dále spořitelna požaduje zajištění úvěru buď formou ručitelství či zástavním právem

<sup>13</sup> PRČÍK T. *Stavební spoření v kostce*. Brno : ERA, 2002, s. 1-2.

<sup>14</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 37.

<sup>15</sup> SYROVÝ P. *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2009, s. 22.

k nemovitosti. Specifickým znakem je doložení účelu, na který bude úvěr použit. Zákonem je dáno, že úvěr může být použit pouze na financování bytových potřeb. Tuto podmínku kontroluje ministerstvo financí.<sup>16</sup>

Bytovými potřebami se dle Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření rozumí:<sup>17</sup>

- výstavba bytového či rodinného domu,
- změna stavby na bytový či rodinný dům, nebo byt,
- koupě bytového či rodinného domu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou či koupě rodinného domu nebo bytu.
- splacení členského vkladu,
- změna či údržba stavby, udržovací práce.

Překlenovací úvěr - v případě nesplnění některé z výše uvedených podmínek pro získání „klasického“ úvěru, může klient získat finanční prostředky téměř ihned, a to pomocí tzv. překlenovacího úvěru, často označovaného jako „meziúvěr“. Podmínkou je zajištění tohoto úvěru podle požadavků spořitelny, které jsou vyšší než u úvěrů klasických. Překlenovací úvěr se váže přímo na konkrétní smlouvu ke stavebnímu spoření. Tento úvěr slouží k překlenutí doby do přidělení cílové částky. Do té doby platí účastník pouze úroky a v okamžiku přidělení je překlenovací úvěr přidělenou cílovou částkou splacen. Doba trvání překlenovacího úvěru může trvat od několika dnů (v případě potřeby klienta získat prostředky jen o několik dnů dříve než je přidělení cílové částky), tak po celou dobu fáze spoření (v tomto případě se jedná o zájemce, kteří zatím nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření.) Tato „překlenovací doba“ může být zkrácena tím, že účastník vloží na svůj účet stavebního spoření mimořádný vklad.<sup>18</sup>

V době čerpání překlenovacího úvěru splátka úroků neklesá, tak jak jsme na to zvyklí u klasických hypotéčních úvěrů. Současně však dostáváme úroky připsané na účet stavebního spoření, na který spoříme. Úrok z vkladu je však menší než úrok

---

<sup>16</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 38–41.

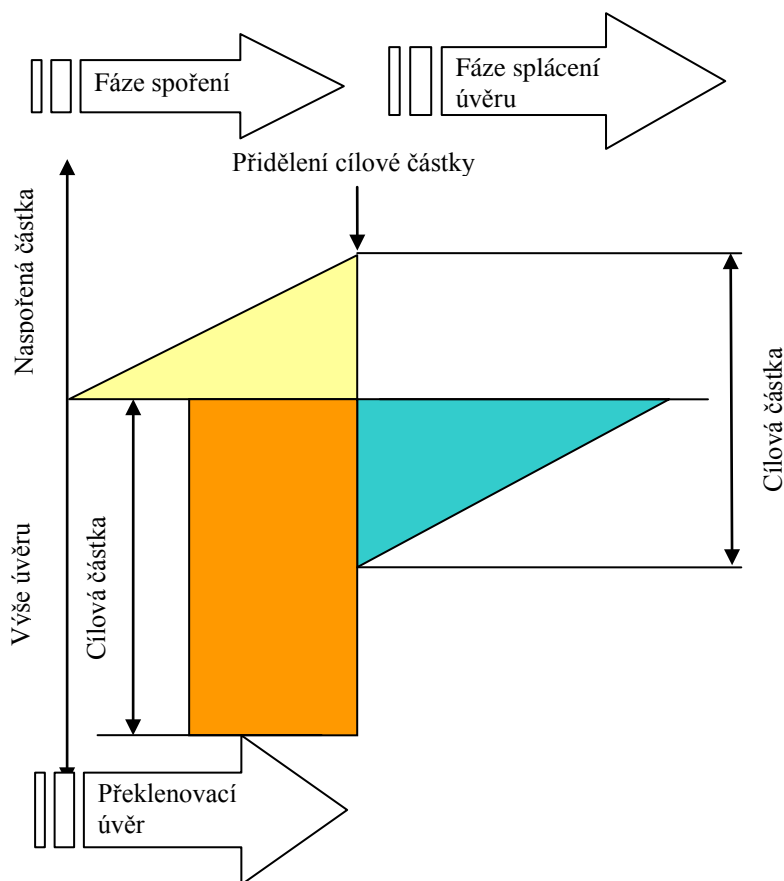
<sup>17</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. *O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.* [online]. [cit. 2014-10-17]. Dostupné z: WWW:  
<<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40846&recShow=5&nr=96~2F1993&rpp=15#parCnt>>.

<sup>18</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 43.



z překlenovacího úvěru. Aby klient zaplatil na úrocích co nejméně, je výhodnější splácet překlenovací úvěr co nejkratší dobu.<sup>19</sup>

**Obrázek č. 1 - Překlenovací úvěr<sup>20</sup>**



Čerpání úvěru může probíhat jednorázově např. při koupi nemovitosti či postupně na základě předložených faktur, nebo je možné využít postupné čerpání, např. při výstavbě nemovitosti. Postupné čerpání probíhá formou zasílání finančních záloh na účet klienta, které musí být do nemovitosti profinancovány. Podmínkou dalších záloh je prokázání využití poskytnutých prostředků do nemovitosti na základě znaleckého odhadu.

#### 2.1.4 Splácení úvěru a jeho zajištění

Výše splátky u klasického úvěru ze stavebního spoření je sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření. Od ní se pak odvíjí a dopočítává doba splatnosti úvěru závisující zároveň na výši čerpaného úvěru a úrokové sazbě. Klient ve splátce platí jednak úrok, jednak i část jistiny. Výhodou, kterou klient při výběru tohoto produktu má, je možnost

<sup>19</sup>SYROVÝ P. *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2009, s. 29.

<sup>20</sup>KIELAR P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010, s. 19.

mimořádných plateb, či dokonce předčasného splacení úvěru bez jakýchkoliv sankcí. V případě mimořádné splátky nabízí některé ze stavebních spořitelén účastníkovi možnost snížení měsíční splátky a zachování doby splatnosti úvěru. Úroková sazba je pevně dána již při sjednání smlouvy o stavebním spoření a je platná po celou dobu splatnosti úvěru.

Pokud klient čerpá překlenovací úvěr, splácení je specifické tím, že úvěr není splácen postupně, jako je to u úvěru klasického, ale je splácen jednorázově a to cílovou částkou. Během tohoto překlenovacího období platí klient pouze úroky z vyčerpané jistiny, to znamená, že oproti klasickému úvěru ze stavebního spoření se úroky postupně nesnižují, stejně jako se nesnižuje dlužná částka. Z tohoto důvodu je tento typ úvěru pro klienta méně výhodný. Nevýhodou u této formy úvěru je požadovaná finanční náhrada v případě předčasného splacení.<sup>21</sup>

Zajištění úvěru je důležité především pro věřitele, poskytující klientům finanční prostředky. Tito se vystavují určitému riziku, že prostředky z jakéhokoliv důvodu nedostanou zpět. Rozmezí, kde je požadováno zajištění úvěru se u jednotlivých stavebních spořitelén liší. Mezi nejznámější a nejčastější způsoby zajištění úvěru patří zástavní právo k nemovitosti. Dle nového občanského zákoníku se může věřitel v případě prodlení dlužníkovu závazku domáhat uspokojení pohledávky zástavou. Zástavní věřitel má tedy výhodu oproti ostatním věřitelům, neboť je na prvním místě, komu bude poskytnuta náhrada v případě, že dlužník svůj závazek přestane plnit. Zástavní právo je pro věřitele velkou jistotou pro zajištění své pohledávky. V případě zástavního práva k nemovitým věcem, musí být písemně uzavřena zástavní smlouva.<sup>22</sup>

K tomuto zástavnímu právu je vždy nutný znalecký posudek o tržní ceně nemovitosti. Poplatek za tento posudek se u jednotlivých institucí liší.

Zástavou může být:<sup>23</sup>

- koupená nemovitost,
- jiná nemovitost ve vlastnictví dlužníka,
- nemovitost ve vlastnictví třetí osoby (příbuzných, známých),

---

<sup>21</sup>LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014, s. 41-43.

<sup>22</sup>NOVOTNÝ P., KEDROŇOVÁ K., ŠTROSOVÁ I., ŠTÝSOVÁ M. *Nový občanský zákoník : vlastnictví a věcná práva*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, s. 129.

<sup>23</sup>Mesec.cz/clanky : *Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování*. [online]. [cit. 2014-10-20] Dostupné z: WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani>>.

- rozestavěná nemovitost (zde platí podmínka, že tato nemovitost musí být zapsaná v katastru nemovitostí).

Další možností zajištění úvěru, která je pro tento produkt specifická je zajištění pomocí ručitele.

### **2.1.5 Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru**

Z výše uvedených skutečností lze konstatovat a pro klienta definovat následující výhody a nevýhody produktů úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření v porovnání k hypotečním úvěrům. V následujících bodech jsou shrnuty výhody a nevýhody obou typů produktů tak, jak vyplynuly z analýzy.

*Úvěr ze stavebního spoření:*

Výhody:

- pevná úroková sazba po celou dobu splácení úvěru,
- státní podpora ve výši až 2 000 Kč,
- možnost odpočtu úroků od základu daně,
- možnost mimořádné splátky či splacení bez jakékoli sankce.

Nevýhody:

- čekací doba minimálně 2 roky.

*Překlenovací úvěr:*

Výhody:

- okamžité získání finančních prostředků,
- možnost odpočtu úroků od základu daně.

Nevýhody:

- vyšší úrokové sazby než klasický úvěr ze stavebního spoření,
- finanční náhrada za mimořádnou splátku či dřívější splacení,
- vinkulace vkladů na spořicí účet ve prospěch spořitelny.

Z výše uvedeného vyplývá, že v případě klienta, který má již několik let uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, chce využít možnosti čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření a splnil podmínky pro získání tohoto úvěru, může čerpat finanční prostředky pro potřeby financování bydlení, a to se stálou úrokovou sazbou po celou dobu splácení úvěru, v čemž může klient pociťovat jistotu svého budoucího finančního plánování. Navíc má klient možnost kdykoli vložit mimořádnou splátku a to bez finanční

sankce a na základě této skutečnosti se rozhodnout, zda chce snížit výši měsíční splátky a zanechat dobu splácení úvěru, či zda zanechá výši měsíční splátky a dobu splácení úvěru zkrátí.

V případě, že chce klient pro získání finančních prostředků potřebných pro financování svých bytových potřeb využít tzv. překlenovací úvěr, musí počítat s tím, že se mu tento způsob může prodražit<sup>24</sup>, a to především díky specifickému způsobu splácení, který spočívá ve splácení úroků a nikoliv jistiny. Velikost (výše) prodražení samozřejmě závisí na době, kdy se klient rozhodne tento druh úvěru čerpat. V případě, že se jedná o pouhé dny nebo týdny potřebné pro překlenutí před získáním klasického úvěru, se může jednat o zanedbatelnou částku. V opačném případě, kdy klient čerpá překlenovací úvěr ihned od doby, kdy uzavřel smlouvu o stavebním spoření, bude celková výše zaplacených úroků značná. Tento faktor specifického splácení můžeme tedy v určitých případech považovat za nevýhodu daného produktu, stejně tak jako finanční sankce spojené s mimořádnou splátkou a nutnou vinkulací vkladů na spořicí účet.

Řádný úvěr ze stavebního spoření má pro klienta více výhod než překlenovací úvěr.

## 2.2 Bankovní úvěrové produkty a jejich členění

Nejvýznamnějším produktem bank jsou bezesporu úvěry, a to především z toho důvodu, že tvoří největší část příjmů bank. Úvěry poskytnuté klientům tvoří v rozvaze banky důležitou položku aktiv. Zároveň však představují pro banku největší podíl rizika. Úvěrové riziko je pravděpodobnost, že klient není schopen dostát svým závazkům, ke kterým se v úvěrové smlouvě zavázal.<sup>24</sup>

Bankovní úvěry můžeme členit podle různých kritérií:<sup>25</sup>

*Podle toho, zda banka poskytne klientovi finanční prostředky, či za něj převezme záruku:*

- peněžní úvěry – peněžní úvěry můžeme dále členit podle toho, zda jsou vyplaceny hotovostně, či bezhotovostně. Mezi peněžní úvěry patří kontokorentní úvěry, lombardní úvěry, eskontní úvěry, osobní a spotřebitelské úvěry, emisní úvěry a hypoteční úvěry,

<sup>24</sup> PRICE WATERHOUSE. *Základy bankovníctví*. Praha : Management Press, 1996, s. 41-43.

<sup>25</sup> REJNUŠ O. *Finanční trhy*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, s. 94-97.

- závazkové (ručitelské) úvěry – banka se zaváže za klienta uhradit třetí osobě jeho závazek.

*Podle délky období, na kterou jsou poskytovány:*

- dlouhodobé úvěry – poskytované na delší dobu než 5 let,
- střednědobé úvěry – poskytované se splatností od 1 do 5 let,
- krátkodobé úvěry – splatnost maximálně do 1 roku.

*Podle toho, zda existuje způsob zajištění úvěru:<sup>26</sup>*

- úvěry zajištěné – jedná se o věcné či osobní zajištění, tyto úvěry můžeme dále členit podle způsobu zajištění:
  - zajištění movitým majetkem – zde hovoříme převážně o krátkodobých tzv. „lombardních“ úvěrech zajištěnými movitými věcmi,
  - zajištění finančními instrumenty – jedná se o krátkodobé či střednědobé lombardní úvěry, zajištěné různými druhy finančních instrumentů,
  - osobně zajištěné úvěry – zde se jedná o tzv. ručitelství – zajištění je třetí osobou, může se jednat o osoby fyzické či právnické,
  - zajištění nemovitostmi, jedná se o střednědobé a dlouhodobé úvěry, tzv. hypoteční úvěry, které jsou zajištěny nemovitostí dlužníka.
- úvěry nezajištěné – tyto úvěry se poskytují především spolehlivým – tzv. bonitním klientům, úvěry bývají úročeny vyšší úrokovou sazbou a nejsou zajištěny pro případ nesplacení.

### **2.2.1 Historie bankovníctví a hypotečních úvěrů**

Bankovníctví, které má dlouholetou tradici, vzniklo ve 13. století v Itálii. Itálie byla hlavním obchodním centrem Evropy. Směnárníci přijímali vklady a zprostředkovali platby do jiných měst, provozovali na vlastní účet zápůjční obchody, což vedlo ke vzniku obchodních společností – „bank“. Nejstarší bankou na světě je italská „Monte dei Paschi di Siena“ založena v roce 1472. Bankovníctví se nadále rozšířilo do celé Evropy. V 90. letech 17. století se rozšířilo v Anglii. Zlatníci ukládali lidem zlato a cennosti, vkladatel dostal stvrzenku a po zaplacení poplatku a předložení stvrzenky dostal cennosti zpět. Zlatníci využívali svěřené zlato k úvěrovým obchodům. V roce 1694 byla založena „Bank of England“, a to za účelem emise nových bankovek potřebných na válečné operace. V roce 1833 se stala tato banka bankou centrální.

---

<sup>26</sup> REJNUŠ O. *Finanční trhy*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, s. 94–97.

V České republice vznikaly postupně první banky až na počátku 19. století. Počátkem 20. století vznikl stabilní bankovní systém. Národní banka Československá založena

1. 4. 1926 byla akciovou cedulovou bankou, měla výhradní právo vydávat bankovky a udržovat směnný kurz k zahraničním měnám. Bankovní sektor byl v předválečném období na úrovni vyspělých tržních ekonomik. V roce 1950 byla tato banka zrušena a nahradila ji Státní banka československá, která byla kontrolována státem. Až do roku 1990 byly jednotlivé banky striktně specializované. Po roce 1990 byly vytvořeny podmínky pro vznik dvoustupňového bankovního systému. Tento systém je tvořen centrální bankou a ostatními bankami. Centrální banka zajišťuje regulaci a provádí bankovní dozor nad všemi obchodními bankami.<sup>27</sup>

Jednostupňový bankovní systém je charakteristický vztahovou homogenitou. Banky se v tomto systému neliší svým postavením ani kvalitou vzájemných vztahů. Stejně tak jsou i jejich činnosti typově stejnorodé. Dvoustupňový bankovní systém se od jednostupňového liší přítomností centrální banky. Vztahy jsou v tomto systému heterogenní. Vztahy mezi bankami navzájem jsou odlišné od vztahů mezi centrální bankou a bankami. Všechny rozvinuté bankovní systémy mají v současné době dvoustupňový systém.<sup>28</sup>

Hypoteční úvěry se zástavním právem nemovitosti se v České republice poskytují od roku 1995. Nejdůležitější byla novela zákona o dluhopisech (zákon č. 84/1995 Sb.), která poskytování těchto úvěrů umožnila. Poskytovat tyto úvěry však mohly pouze banky na základě povolení od ministerstva financí České republiky, které mimo jiné dohlíželo na dodržování zákonů o hypotečním úvěrování.<sup>29</sup>

### 2.2.2 Princip hypotečního úvěru

Úvěry poskytované především za účelem financování bydlení nazýváme hypoteční úvěry. Jedná se o dlouhodobé úvěry, jelikož se zpravidla poskytují na několik desítek let a jsou poskytované bankou ke konkrétnímu účelu, nejčastěji se jedná o koupi, výstavbu, či rekonstrukci nemovitosti. Specializované banky, poskytující tyto úvěry jsou hypoteční banky.

V tomto případě je financování zajištěno prodejem hypotečních zástavních listů. Hypoteční banky získávají emisí hypotečních zástavních listů finanční zdroje pro

<sup>27</sup>POLOUČEK S. a kol. *Bankovníctví*. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 38–42.

<sup>28</sup>PŮLPÁNOVÁ S. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha : Oeconomica, 2007, s. 52–53.

<sup>29</sup>POLOUČEK S. a kol. *Bankovníctví*. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 381.

poskytování hypotečních úvěrů. Podstatu hypotečního zástavního listu definuje zákon o dluhopisech. Tento typ úvěru je vzhledem ke svému krytí bezpečný a žádaný.<sup>30</sup>

V České republice je právní úprava dána zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr je zde definován jako úvěr na investice do nemovitosti, pořízení či výstavbu nemovitosti, která se nachází na území České republiky.<sup>31</sup>

Základním charakteristickým rysem je způsob jeho zajištění, a to prostřednictvím zástavního práva k nemovitosti, které bude blíže popsáno v kapitole 2.2.4. Z povahy zajištění plyne nízké riziko hypotečních úvěrů. Z hlediska účelu není vymezen žádný způsob, na který musí být použit, to znamená, že může být využit na cokoliv. Z praxe se však potvrzuje převaha využití na financování bytových potřeb.<sup>32</sup>

*Maximální výše úvěru* - výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U účelových úvěrů může klient čerpat 70 - 100 %. U úvěrů neúčelových to zpravidla bývá kolem 60 %.<sup>33</sup>

Tento poměr mezi výší hodnoty zastavované nemovitosti a půjčené částky se označuje jako LTV (Loan to Value). Zmíněný ukazatel ovlivňuje nejen výši úrokové sazby (čím vyšší je LTV číslo, tím vyšší úrokovou sazbu banka nabízí), ale je jedním z nejpodstatnějších parametrů při schvalování hypotéky. LTV se vyjadřuje procentuálně. V dnešní době se můžeme setkat s hodnotami LTV od nejnižších 50% až po nejvyšší 95% - 100%. Získání tzv. 100% hypotéky, kdy žadatel žádá o finanční prostředky potřebné k celkovému financování nemovitosti je v dnešní době obtížné.<sup>34</sup>

Průměrné krytí hypotékou je ve výši 70 % zastavené hodnoty nemovitosti. V případě, že klient nemá dostatek volných finančních prostředků, aby dofinancoval tu část, která není profinancována hypotečním úvěrem, poskytuje banka tzv. doplňkové úvěry. Tyto dosahují zpravidla do výše 20 % ceny nemovitosti.<sup>35</sup>

---

<sup>30</sup>PŮLPÁNOVÁ S. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha : Oeconomica, 2007, s. 307.

<sup>31</sup>KALABIS Z. *Základy bankovníctví*. Brno : BizBooks, 2012, s. 111.

<sup>32</sup>REVENDA Z., MANDEL M., KODERA J., MUSÍLEK P., DVOŘÁK P., BRADA J. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha : Management Press, 2005, s. 143.

<sup>33</sup>Finance.cz/bydlení/hypotéky/abeceda hypoték/typy hypotečních úvěrů : *Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti*. [online]. [cit. 2014-12-06]. Dostupné z: WWW: <<http://www.finance.cz/bydlení/hypotéky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek>>.

<sup>34</sup>KOČIÁNOVÁ H. *Finanční gramotnost v kostce anebo co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava : ANAG, 2012, s. 81.

<sup>35</sup>KALABIS Z. *Základy bankovníctví*. Brno : BizBooks, 2012, s. 113.

*Čerpání úvěru* - čerpání hypotečního úvěru probíhá bezhotovostním způsobem, což znamená, že jsou finanční prostředky podle potřeby zasílány na účet klienta či dodavatele. Jednotlivé bankovní instituce mají stanoveny podmínky pro začátek a konec čerpání úvěru. Zpravidla do 2 let od uzavření smlouvy musí být čerpání ukončeno. Úvěr lze čerpat jednorázově, např. při koupi nemovitosti, nebo postupně. Postupné čerpání v případě výstavby nemovitosti spočívá v proplácení faktur dodavatelům.

*Úroková sazba a fixace hypotéky* - rozhodujícím ukazatelem, který lidé nejčastěji v souvislosti s hypotečním úvěrem řeší, je výše úrokové sazby. Úroková sazba jde ruku v ruce s fixací hypotéky. Fixací se rozumí „zajištění“ neměnné úrokové sazby po celou dobu fixačního období. Banky nabízí fixační období 1, 3, 5, 10 let. Mezi nejčastěji využívané patří období 1 – 5 let, podle toho, jakou úrokovou sazbu banky nabízí. Obecně se dá říci, že čím delší doba fixace, tím je úroková sazba vyšší.<sup>36</sup>

V době, kdy fixace končí, je možné hypotéku bezplatně úplně či částečně splatit. Další možností je tzv. „refinancování hypotéky“, což znamená, že ke konci fixačního období přejdeme od stávající banky k bance nové. Zpravidla dostávají tito „přecházející“ klienti od ostatních bank mnohem výhodnější podmínky, než jim nabízí banka stávající. Stávající banka totiž zpravidla nabídne klientovi pro nové fixační období vyšší úrokovou sazbu a pouze v případě, že klient tuto nabídku neakceptuje, je banka ochotna úrokovou sazbu snížit. Klient však častokrát na tuto „druhou“ nabídku nečeká, jelikož očekává, že mu banka nejnižší možný úrok nabídne ihned. V tu chvíli, kdy přijde nabídka od stávající banky s vyšší úrokovou sazbou, se klient na finančním trhu poohlíží po nabídkách konkurenčních finančních ústavů, které jak jsem zmiňovala výše, jsou pro klienta výhodnější. A to i přesto, že banky požadují poplatky za vyčíslení nesplaceného zůstatku.<sup>37</sup>

*Pojištění bankovních úvěrů* – jedná se o doplňující službu banky v souvislosti s pojištěním schopnosti splácet hypoteční úvěr, jenž dává klientovi jistotu, že v případě ztráty zaměstnání, či dlouhodobé nemoci, kdy nebude moci řádně a pravidelně úvěr splácet, pojišťovna dle předem stanovených podmínek úhradu zajistí.<sup>38</sup>

Se vstupem České republiky do Evropské unie, zaznamenávají hypoteční úvěry v České republice stále větší oblibu u cizinců. Občané Evropské unie, kteří získali

<sup>36</sup>TYL T. *10 způsobů jak se nenechat připravit o peníze*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2012, s. 76.

<sup>37</sup>KOCIÁNOVÁ H. *Finanční gramotnost v kostce, anebo co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava : ANAG, 2012, s. 84.

<sup>38</sup>REJNUŠ O. *Finanční trhy*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, s. 106.



povolení k pobytu, si mohou kromě zemědělské půdy, zakoupit v ČR nemovitost. Cizinci z ostatních zemí si na našem území mohou koupit nemovitost, pokud zde mají trvalý pobyt. Jelikož se z pohledu banky jedná o dobře zajištěné úvěry, poskytují banky hypoteční úvěry cizincům raději než jakékoliv jiné úvěry.<sup>39</sup>

### 2.2.3 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry můžeme dle Pavelky a Opltové rozdělit do dvou základních skupin podle využití účelu, a to na účelové a neúčelové.<sup>40</sup>

- *Účelové* - využití souvisí především se záměry týkající se zajištění potřeb bydlení jako např.: koupě nemovitosti do vlastnictví, koupě družstevního bytu, předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, opravy a modernizace, konsolidace, refundace, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, ostatní náklady spojené s investováním do nemovitosti.
- *Neúčelové* - využití úvěru, jak už sám název vypovídá, může být použito bez omezení na jakýkoliv záměr (financování movitých věcí, nový automobil, či exotickou dovolenou). Tento neúčelový úvěr se nazývá „Americká hypotéka“.

Tento typ úvěru mohou čerpat klienti, s klasickou hypotékou, a to v případě, že potřebují další finanční prostředky. Americkou hypotéku jim pravděpodobně poskytne pouze banka, u níž uzavřeli smlouvu o hypotečním úvěru.<sup>41</sup>

Některé banky mohou členit úvěry podle toho, zda se jedná o nemovitosti komerční – tzn. k podnikatelským účelům, či nekomerční.<sup>42</sup>

### 2.2.4 Splácení hypotečního úvěru a jeho zajištění

Banky nabízejí tři způsoby splácení úvěru, z nichž se každý vyznačuje svou specifičností a je vhodný pro určité skupiny klientů. Z hlediska formy hovoříme o anuitním, degresivním a progresivním splácení.<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup>ZÁKOVÁ, PETROVÁ H. *Financial Services in the Czech Republic*. Praha : Multikulturní centrum, o. s., 2006, s. 31-32.

<sup>40</sup>PAVELKA F., OPLTOVÁ R. *Jak správně na hypotéky*. Praha : Consultinvest, 2003, s. 18.

<sup>41</sup>KALABIS Z. *Základy bankovníctví*. Brno : BizBooks, 2012, s. 115.

<sup>42</sup>PRICE WATERHOUSE. *Základy bankovníctví*. Praha : Management Press, 1996, s. 52.

<sup>43</sup>REJNUŠ O. *Finanční trhy*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, s. 97.

*Anuitní splácení* – jehož charakteristickým rysem je stejná výše splátky po celou dobu fixace, ve které se nemění úrok. Vhodný je především pro ty klienty, kteří potřebují znát přesné pravidelné měsíční zatížení, a to i v případě, že na úrocích zaplatí více než u ostatních druhů splácení. V současné době se jedná o nejvíce používanou formu splácení. Splátka se skládá ze dvou částí – úroku a úmoru. Anuitní způsob je tedy oblíben pro svou stabilitu.

*Degresivní splácení* – tento druh splácení se vyznačuje vysokým finančním zatížením na začátku čerpání úvěru. Splátka je tedy nejvyšší při zahájení čerpání a poté se postupně snižuje o pevně stanovený koeficient. Tento druh splácení využívají lidé, jejichž příjmy jsou vysoké, avšak nemají jistotu „stálého“ platu v budoucnu. Výše splátky je v porovnání s anuitním splácením vyšší.

*Progresivní splácení* - je opakem degresivního splácení, tzn. výše splátky je na začátku nízká a v průběhu čerpání se zvyšuje o pevně stanovený koeficient. Tento způsob splácení mohou využít lidé, z nichž jeden je na rodičovské dovolené, tudíž mají k dispozici pouze jeden příjem. Výše splátky je v porovnání s anuitním splácením nižší. V porovnání s degresivním splácením zaplatí klient na úrocích vyšší finanční obnos.<sup>44</sup>

*Zajištění hypotečního úvěru* - hypoteční úvěr musí být dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost musí být zastavená celá, bankami není akceptována zástava např. jen poloviny nemovitosti. Další podmínkou je neexistence věcného břemene, bránícího v užívání stavby. V případě výstavby nemovitosti lze do zástavy dát rozestavěnou nemovitost, která je zapsána v katastru nemovitostí. Nemovitost, kterou dává klient bance do zástavy, musí být v jeho výlučném vlastnictví, což klient dokládá formou aktuálního výpisu z katastru nemovitostí. Banka si poté nechá zpracovat znalecký posudek k „ocenění nemovitosti“. Klient uzavře s bankou zástavní smlouvu k nemovitosti, na základě které je povinen podat návrh na vklad zástavního práva k předmětu zástavy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Náklady související se zpracováním znaleckého posudku a se zápisem vkladu zástavního práva hradí zástavce, v některých případech

---

<sup>44</sup>i.Dnes.cz/finance : *Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné.* [online]. [cit. 2014-12-06]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/bank.aspx?c=A090728\\_122603\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/bank.aspx?c=A090728_122603_uver_bab)>.

banka. V momentě podpisu smlouvy nesmí na zastavované nemovitosti váznout jiné zástavní právo.<sup>45</sup>

Dalším nástrojem zajištění úvěru, který banky po svých klientech požadují je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti. Vinkulací se rozumí obecně výplata pojistného plnění v případě škodné události, které se vyplácí na základě dohodnutých podmínek. V případě, že na vázané nemovitosti vznikne škodná událost, bude banka jako první v pořadí, které bude vyplaceno pojistné plnění. Způsob naložení s financemi z pojistného plnění může být u jednotlivých bank rozdílné. Pravidla jsou popsána v dohodě o vinkulaci. Některé banky požadují zaslání všech finančních prostředků nejprve na účet banky a až poté banka rozhodne, jak budou tyto prostředky využity. Jiné banky mají stanoven limit a v případě, že nebude překročen, bude vyplacena částka na účet klienta. V tomto případě se jedná o relativně malé škody na nemovitosti v řádech několika desítek tisíc korun. V případě překročení limitu, obdrží banka finanční prostředky, které pak poskytuje klientovi k opravení škod na nemovitosti, respektive dochází k proplacení faktur dodavatelům. Existují však i banky, kde se malé pojistné plnění realizuje pouze mezi pojišťovnou a klientem, bez účasti banky.<sup>46</sup>

### **2.2.5 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů**

Z výše uvedených skutečností lze konstatovat a pro klienta definovat následující výhody a nevýhody plynoucí z čerpání hypotečních úvěrů. V následujících bodech jsou shrnuty výhody a nevýhody obou typů produktů tak, jak vyplynuly z analýzy.

Výhody:

- nízké úrokové sazby,
- možnost odpočtu úroků od základu daně,
- rychlé vyřízení úvěru a získání finančních prostředků.

Nevýhody:

- závazek na dlouhou dobu,
- mimořádná splátka, či předčasné splacení úvěru mimo období fixace za finanční poplatek.

---

<sup>45</sup>KALABIS Z. *Základy bankovníctví*. Brno : BizBooks, 2012, s. 111.

<sup>46</sup>i.Dnes.cz/finance : *Dům či byt pod hypotékou: v případě škody má banka nad vámi navrch*. [online]. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/dum-ci-byt-pod-hypotekou-v-pripade-skody-ma-banka-nad-vami-navrch-pwn-/uver.aspx?c=A080228\\_172352\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://finance.idnes.cz/dum-ci-byt-pod-hypotekou-v-pripade-skody-ma-banka-nad-vami-navrch-pwn-/uver.aspx?c=A080228_172352_fi_osobni_jjj)>.

Z výše uvedeného vyplývá, že hlavní výhodou čerpání hypotečního úvěru je především rychlost jeho vyřízení a tím možnost rychlého získání potřebných finančních prostředků. Klient se dále může sám rozhodnout, jakou dobu fixace úrokové sazby si zvolí. Pro toto rozhodování může být klíčová například skutečnost, kdy klient ví, že bude mít k dispozici určitý obnos volných finančních prostředků, například v době skončení životního pojištění, či jiného finančního produktu a rozhodne se tyto prostředky bezplatně vložit jako mimořádnou splátku hypotéky, čímž si může buď zkrátit dobu splácení úvěru, nebo si nechat výši splátek ponížít.

### 3 TRH NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí je oblast ekonomiky, kam lidé přicházejí za účelem prodat, koupit či pronajmout objekty specifické pro tuto oblast. Trh je místo, kde dochází ke střetávání nabídky a poptávky, čímž dochází k utváření cen. Nabídku tvoří subjekty, přicházející na trh za účelem nemovitost prodat. Zájmem prodávajících je získat za nemovitost co nejvyšší cenu. Protistranu tvoří poptávka neboli kupující, kteří chtějí nemovitost koupit za nejnižší cenu, tzn., že zájmy obou stran jsou protichůdné. Důvody prodeje či koupě mohou být odlišné. Jedním z nich může být nedostatečnost či nadbytečnost prostor. Prostory jsou příliš malé, např. při rozrůstání rodiny, nebo naopak příliš velké, a to v době, kdy děti opouští svá obydlí a rodiče zůstávají v nemovitostech sami a zbytečně by přepláceli nevyužité prostory.

Pokud převyšuje poptávka nabídku, hovoříme o tzv. „trhu prodávajících“, dochází k vyprodání téměř všech nemovitostí, s důsledkem zvyšování cen. V případě, že je nabídka vyšší než poptávka, jedná se o trh „kupujících“. Každá nemovitost zde nemusí být prodána, kupující má možnost vybírat z velkého množství objektů, ceny v tomto případě klesají. Pokud je počet prodávajících a kupujících vyrovnaný, trh je vyvážený, jedná se o tzv. „neutrální trh“, kde ceny rostou úměrně s inflací.<sup>47</sup>

Prodávající a kupující jsou jedni z hlavních subjektů na tomto trhu. Nesmíme však opomenout další důležité účastníky, jimiž jsou realitní makléři, banky a stát. Realitní makléři mají v této oblasti významnou roli zprostředkovatelů mezi nabídkou a poptávkou a pomáhají zájemcům za provize uskutečnit koupi či prodej. Významnou roli hrají na trhu banky, které na základě udělené bankovní licence od České Národní Banky poskytují zájemcům tzv. hypoteční úvěry, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Za takto poskytnuté prostředky a služby s tím spojené platí zájemce úrok, který je odvislý především od výše půjčené částky a doby splacení. Stát stanovuje pravidla a právní předpisy správného fungování trhu. Oblast zdanění nemovitostí, ve které jen zřídka dochází k daňovým únikům, jsou důležitým zdrojem příjmu státního rozpočtu.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup>KLEIN Š., KESSLEROVA P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2009, s. 9.

<sup>48</sup>Lama.cz : *Oceňování nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-12-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.lama.cz/?p=97>>.

## 3.1 Vymezení pojmu nemovitost

### 3.1.1 Římskoprávní vymezení

Podle římskoprávního vymezení byly za nemovitosti (*res immobiles*) považovány věci, jejichž místo v prostoru nebylo možné změnit bez změny jejich podstaty a za věci nemovité byly považovány pozemky (*praedia, fundi*). Římané rozlišovali pozemky na městské (*praedia urbana*) a vesnické (*praedia rustica*) a na pozemky, které mají přirozené hranice (*agri arcifini*) a umělé hranice (*agri limitati*). Toto pojetí převzalo i moderní právo, a tak z něho vycházíme prakticky dodnes.<sup>49</sup>

### 3.1.2 Vymezení dle katastrálního zákona

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb. definuje následující pojmy:<sup>50</sup>

- *Pozemek* - část povrchu oddělená od sousedních pozemků jinými hranicemi (např. katastrálního území, územní jednotky, atd.)
- *Parcela* - pozemek, který je geometricky zaměřen a zachycen v katastrální mapě a je označen parcelním číslem.
- *Stavební parcela* - pozemek evidovaný jako zastavěná plocha, nádvoří.
- *Pozemková parcela* - pozemek, jenž není stavební parcela.
- *Budova* - nadzemní stavba spojená pevným základem se zemí. Navenek je převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- *Drobná stavba* - stavba s jedním nadzemním podlažím, jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 16m<sup>2</sup> a výška 4,5 metru a má doplňkovou funkci k hlavní stavbě.
- *Byt* - pod tímto pojmem rozumíme místnosti sloužící k bydlení na základě rozhodnutí stavebního úřadu.

Vymezení věci movité a nemovité dle zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku je následovné:

V případě věci nemovité se jedná o pozemky a podzemní stavby a jejich věcná práva s nimi spojená, které zákon za nemovité věci považuje. Za nemovitou věc zákon považuje i věc, jež není součástí pozemku a není možné ji bez porušení její podstaty

---

<sup>49</sup>SCHELLE K., SCHELLEOVA I. *Nachbarrecht in der Tschechischen Republik*. Mnichov : GRIN Verlag, 2010, s. 25.

<sup>50</sup>ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb. *O katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-12-20]. Dostupné z WWW:<<http://zakony.centrum.cz/katastralni-zakon-novy/cast-1>>.

přenést z místa na místo. Veškeré další věci hmotné či nehmotné podoby označujeme věcmi movitými.<sup>51</sup>

### 3.2 Typy nemovitostí na realitním trhu

Na realitním trhu členíme nemovitosti na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti. Pozemky dále dělíme podle způsobu dalšího využití, a to na pozemky sloužící především pro výstavbu rodinných domů, nebo bytovou výstavbu, tzn. pozemky určené pro rezidenční výstavbu. Další možností využití je komerční využití pozemků, zaměřené především na výstavbu skladů, center a výroby. Posledním typem pozemku jsou pozemky určené pro zemědělskou výrobu. Rezidenční nemovitosti dále členíme na administrativní objekty, nájemní domy s nebytovými prostorami, polyfunkční objekty, obchodní komplexy, hotelová či jiná ubytovací zařízení.<sup>52</sup>

### 3.3 Vlastnické právo

Vlastnictví znázorňuje souhrn oprávnění svěřících osobě, nazývanou dle zákona vlastníkem. Vlastnictví lze vymezit jako možnost vlastníka užívat, nakládat a držet věci podle svého uvážení a ve vlastním zájmu. Vlastnickova práva mohou být omezena. Tato omezení však musí vycházet ze zákona a ve většině případů mohou být dočasná. V případě, že příčiny těchto omezení již nadále neexistují, vlastnickova práva se v plném rozsahu obnovují. Tato vlastnost se nazývá elasticita vlastnického práva.<sup>53</sup>

Povaha vlastnického práva a předmět a obsah vlastnického práva definuje zákon č. 89/2012 Sb. §1011, 1012 Občanského zákoníku. Veškeré hmotné i nehmotné věci, které někomu patří, označujeme jeho vlastnictvím. Dle §1012 – předmět a obsah vlastnického práva. Vlastník má právo jakkoliv nakládat se svým vlastnictvím a to v mezích právního řádu. Vlastník nesmí závažně narušovat práva jiných osob, stejně tak nesmí provádět činnosti, které by tyto osoby poškozovaly či obtěžovaly.<sup>54</sup>

V případě vlastnictví nějaké nemovitosti musíme počítat s povinnostmi, které s tím souvisí. S vlastnictvím se pojí především povinnost platit daň z nemovitosti, další

---

<sup>51</sup>ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník*. [online]. [cit. 2015-01-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>>.

<sup>52</sup>rkne.cz. *Jak nemovitosti dělíme aneb typ nemovitosti na realitním trhu*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.rkne.cz/?rady-a-navody=jak-nemovitosti-delime-aneb-typ-nemovitosti-na-realitnim-trhu>>.

<sup>53</sup>JANKŮ M. *Nemovitosti; koupě, prodej a další právní vztahy*. Brno : Computer Press, 2006, s. 3.

<sup>54</sup>ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník*. [online]. [cit. 2015-01-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>>.

povinností majitele je se o danou nemovitost řádně starat. Hovoříme-li o vlastnictví bytu v bytovém domě, musí majitel přispívat na opravu a údržby společných částí domu.<sup>55</sup>

### 3.4 Nemovitosti dle vlastnictví

Při rozhodování, jaký typ vlastnictví dané nemovitosti zvolit, je zapotřebí zvážit různé faktory, jednotlivé výhody a nevýhody, kterými se jednotlivé druhy vlastnictví vyznačují. Samozřejmě bude záležet na individuálních potřebách, preferencích a možnostech každého zájemce o bydlení. Forma nájemního bydlení může být oblíbená u mladých lidí nebo studentů. Osobní vlastnictví, které sebou nese největší výhodu především ve svobodě nakládání s nemovitostí, bude oblíbené u těch, kteří chtějí mít jistotu bydlení např. pro delší časový horizont. Důležitý faktor, který bude ovlivňovat rozhodování je cena dané nemovitosti.

Zákon č. 90/2012 Sb., § 729 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) definuje **družstevní byt** jako nebytový prostor, který se nachází v budově, jejímž vlastníkem, nebo spoluvlastníkem je bytové družstvo, které poskytlo tento byt k nájmu členovi družstva.<sup>56</sup>

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku **nájemní byt** nedefinuje, upravuje však práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Nájemce je povinen užívat věc k danému účelu a je povinen za užívání prostor platit nájemné, jak z tohoto zákona vyplývá.<sup>57</sup>

Vlastník nemovitosti, jako pronajímatel podepíše se zájemcem o byt, tedy nájemcem, písemnou smlouvu, na základě které mu přenechává prostory k užívání. V této smlouvě jsou zároveň stanovena některá práva a povinnosti obou stran.

**Byt v osobním vlastnictví** je majetkem vlastníka, který má právo s bytem volně nakládat, tzn., že ho může prodat, darovat či pronajmout. Vlastník bytu je veden v katastru nemovitostí.

Do roku 1989 vévodila trhu jednoznačně forma nájemního bydlení a to i přes to, že zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví, umožňoval byty do osobního vlastnictví

---

<sup>55</sup>Peníze.cz: *Vlastnictví nemovitosti*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW:<<http://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti>>.

<sup>56</sup>ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. *Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)*. [online]. [cit. 2015-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>>.

<sup>57</sup>ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník*. [online]. [cit. 2015-01-26]. Dostupné z WWW:<<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>>.

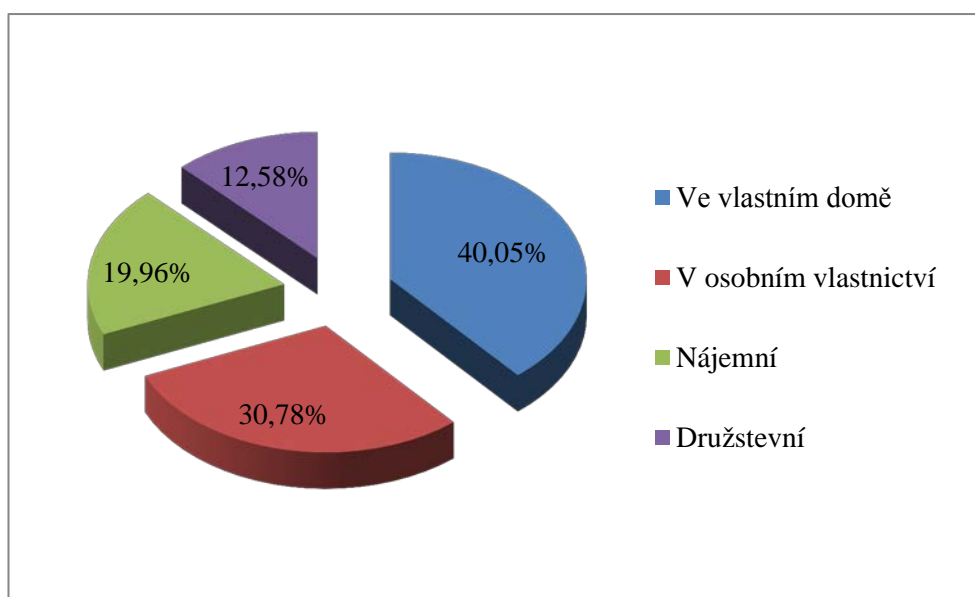


převádět. Důvodem byla nejen preference kolektivního vlastnictví, ale také odraz celosvětové tendence, která dávala přednost nájemnímu bydlení. Po roce 1989 došlo k transformaci družstev, jejíž součástí byla i možnost převést družstevní byty do vlastnictví členů, kteří v nich bydlí. Jelikož se jednalo o způsob, jak „snadno“ získat byt do osobního vlastnictví, řada členů této možnosti využila, o čemž svědčí fakt, že na konci roku 2008 vlastnila bytová družstva 384 042 bytů oproti původním 718 511 z roku 1998.<sup>58</sup>

Stejný vývoj zaznamenáváme i u obecních domů. V roce 1991 obce vlastnily téměř 214 000 domů, v roce 2001 už jen přes 79 000 a v roce 2011 pouhých 48 135.<sup>59</sup>

Bytů v osobním vlastnictví stále přibývá, což potvrzují data zveřejněná Českým statistickým úřadem na základě posledního sčítání domů a bytů z roku 2011.

**Graf č. 1 - Právní důvod užívání bytu<sup>60</sup>**



<sup>58</sup>HELEŠIC F. *Bydlení ve vlastním bytě*. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 1.

<sup>59</sup>Hypindex.cz : *Sčítání lidu: přibylo bytů v osobním vlastnictví*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/scitani-lidu-pribylo-bytu-v-osobnim-vlastnictvi>>.

<sup>60</sup>Hypindex.cz : *Sčítání lidu: přibylo bytů v osobním vlastnictví*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/scitani-lidu-pribylo-bytu-v-osobnim-vlastnictvi>>, vlastní zpracování.

## 4 PARAMETRY PRODUKTŮ VYBRANÝCH FINANČNÍCH SPOLEČNOSTÍ

V této kapitole jsou charakterizovány jednotlivé produkty nabízené konkrétními společnostmi za účelem financování bydlení. Pro tuto bakalářskou práci jsou zvoleny tři bankovní instituce, které mají svou pobočku v Příbrami a zároveň poskytují svým klientům i produkty stavebního spoření. Vedle dvou bank, které patří mezi největší v České republice (KB a ČSOB), je pro komparaci zvolena i společnost Wüstenrot, která poskytuje bankovní služby klientům až od roku 2003.

### 4.1 Komerční banka, a. s.<sup>61</sup>

Motto: „*Na partnerství záleží.*“<sup>62</sup>

Komerční banka, a. s., se v České republice řadí na první místa bankovních institucí, je součástí mezinárodní skupiny Société Générale. Société Générale patří mezi jednu z největších evropských finančních skupin, podporuje rozvoj diverzifikovaného, univerzálního bankovníctví a chce být na svých trzích uznávanou bankou, a to především prostřednictvím svých kvalitních týmů, které se zaměřují na péči o své zákazníky. Působí v 76 zemích a zaměstnává více než 154 000 zaměstnanců.<sup>63</sup>

Komerční banka byla v roce 1990 založena jako státní instituce. Za další dva roky byla transformována na akciovou společnost. Rok 2001 byl klíčovým, a to především koupí státního 60% podílu Skupinou Société Générale. S touto privatizací začala Komerční banka rozvíjet své aktivity i mimo oblast podniků a municipalit, a to pro podnikatele a individuální zákazníky. V roce 2006 získala možnost rozšiřovat své retailové aktivity díky odkupu zbývajících 60% podílu Modré Pyramidy. Tímto krokem získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Základní informace*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.

<sup>62</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Základní informace*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.

<sup>63</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Základní informace*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.

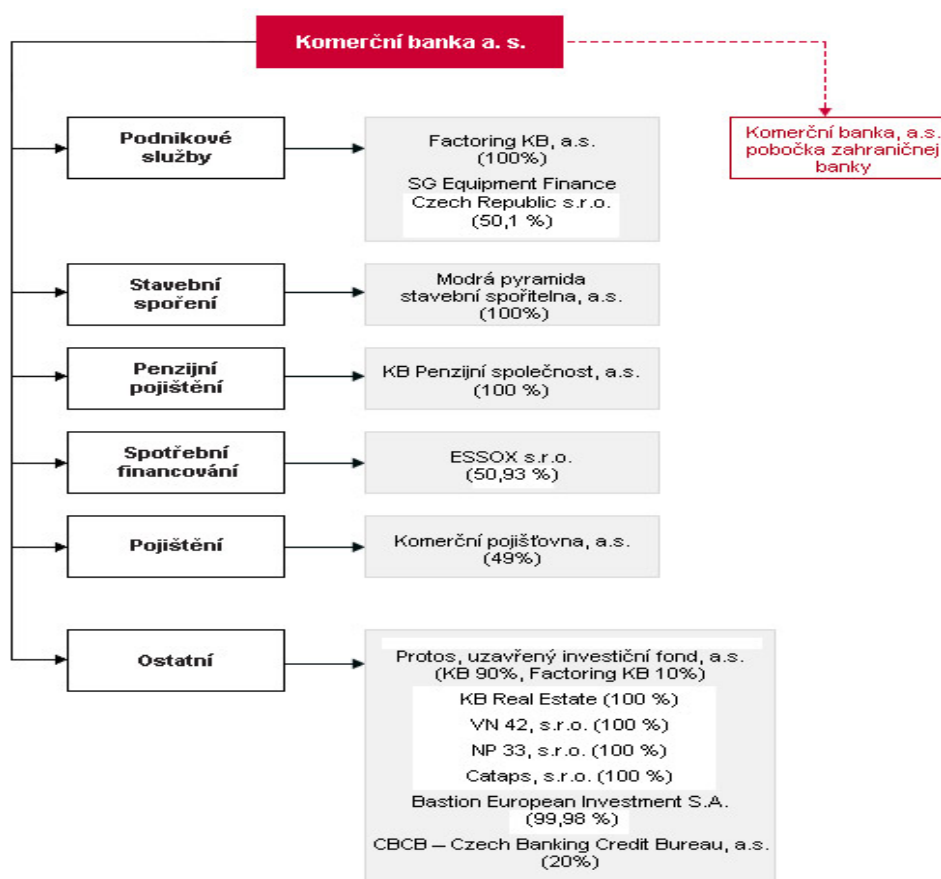
<sup>64</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Základní informace*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.

Komerční banka je univerzální bankou poskytující širokou nabídku služeb, a to především retailového, investičního a podnikového bankovníctví. V roce 2013 využívalo její služby 1,6 milionu klientů, a to na 399 pobočkách.<sup>65</sup>

Společnosti Skupiny Komerční banky poskytují svým klientům i další služby, jakými jsou penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry, pojištění.

Komerční banka považuje za součást Skupiny 11 dceřiných společností, ve kterých drží nadpoloviční podíl a dále přidruženou společnost, Komerční pojišťovna, ve které drží 49% podíl. Dále vlastní 20% podíl na základním kapitálu ve společnosti Czech Banking Credit Bureau, a. s.<sup>66</sup>

**Obrázek č. 2 - Přehled dceřiných a přidružených společností skupiny Komerční banky<sup>67</sup>**



<sup>65</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Základní informace*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>

<sup>66</sup> KOMERČNÍ BANKA, A.S. *O bance*. [online]. [cit. 2015-02-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/skupina-komerni-banky/financi-skupina-kb.shtml>>.

<sup>67</sup> KOMERČNÍ BANKA, A.S. *O bance*. [online]. [cit. 2015-02-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/skupina-komerni-banky/financi-skupina-kb.shtml>>.

KB získala od roku 2003 až po současnost řadu důležitých ocenění. V roce 2011 byla na základě studie magazínu Global Finance vyhodnocena jako nejbezpečnější banka v regionu střední a východní Evropy. Významným byl rok 2012, který přinesl bance řadu ocenění v soutěži, kterou organizuje společnost Fincentrum. KB získala titul Banka roku 2012, v kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku a Hypotéka roku obdržela 2. místo a třetí místo získala v kategorii Banka bez bariér. Mezi nejaktuálnější ocenění patří Cena Hospodářských novin v roce 2014, ve kterém získala titul Nejlepší banka 2014 a Nejlepší životní pojišťovna 2014.<sup>68</sup>

Klienti mají možnost vybrat si z několika produktů, které otázku financování bydlení banka v současné době nabízí. V nabídce jsou **Hypoteční úvěr**, **Flexibilní hypotéka** (umožňuje snížení výše splátek, odložení počátku splácení, přerušení splácení), **Hypotéka 2 v 1** (možnost neúčelového čerpání části finančních prostředků), **Hypotéka dozadu** (zpětné získání vynaložených prostředků na bydlení), **Překlenovací úvěr**, **Předhypoteční úvěr**, **Úvěr na nemovitost** (úvěr na bydlení, kde není nutné zajištění nemovitostí), **Stavební spoření**, **Dohoda o správě kupní ceny**.<sup>69</sup>

V této práci budou v následujících kapitolách detailně charakterizovány všechny nabízené produkty. Pro prvních šest produktů platí identické podmínky, komu jsou určeny. Žádat o ně mohou občané České republiky, cizinci s trvalým pobytem v České republice nebo občané Evropské unie, kteří mají povolení k přechodnému či trvalému pobytu na našem území. V případě manželů musí být občanem České republiky alespoň jeden z nich, nebo musí vlastnit povolení k pobytu či trvalému pobytu. Žadatelem může být více osob (maximálně 4 osoby), představující maximálně 2 domácnosti. Manželé, pokud nemají zúžené společné jmění manželů, jsou vždy spolužadatelé.

#### 4.1.1 Hypoteční úvěr<sup>70</sup>

Jedná se o účelový úvěr, který může být využit na koupi, výstavbu, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti, konsolidaci, refundaci. Jednotlivé účely může klient vzájemně kombinovat, a to například v případě koupě a dostavby, či koupě a rekonstrukce. Finanční prostředky až do výše 50 % celkového objemu je možné využít na úhradu vedlejších nákladů přímo souvisejících s nemovitostí. Může se jednat

<sup>68</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *O bance*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-centrum/tiskove-zpravy/index.shtml>>.

<sup>69</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéky*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/index.shtml>>.

<sup>70</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěr* [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>>.

o náklady na projektovou dokumentaci, geometrické zaměření stavby, stavební dozor, ale i náklady spojené s pořízením kuchyňské linky či vestavných skříní.

**Tabulka č. 1 - Základní parametry Hypotečního úvěru<sup>71</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Je omezena. 85 % (Hypoteční úvěr Klasik) nebo 100 % (Hypoteční úvěr Plus) ceny zastavované nemovitosti.
Čerpání úvěru	Jednorázově nebo postupně (do dvou let od podpisu smlouvy). Musí být zahájeno nejpozději do 9. měsíce od podpisu smlouvy. <b>Zálohové</b> (není třeba dokládat konkrétní doklady), je možno čerpat až 100 % aktuální ceny nemovitosti, max. však do 5. mil. Kč. <b>Účelové</b> (je nutné doložit konkrétní doklady). V případě koupě na účet uvedený v kupní smlouvě, nebo na běžný účet klienta v případě refundace, v případě výstavby na účty dodavatelů.
Splácení úvěru	5 – 30 let. Anuitní splátky vždy k 10. nebo 15. dni každého měsíce.
Úroková sazba	Pevná po celou dobu platnosti úrokových podmínek. Úrokovou sazbu je možné fixovat od 1 – 10 let nebo na 15 let.
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti, vinkulace pojistné smlouvy k pojištění nemovitosti.
Podmínka	Korunový běžný účet u KB po celou dobu trvání obchodu.

Výhody vyplývající z analýzy:

- odpočet zaplacených úroků až do výše 300 000 Kč od základu daně,
- v případě uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, a. s., možnost snížení úrokové sazby,
- v době skončení fixace možnost bezplatně částečně či úplně splatit úvěr,
- státní podpora v případě splnění vládních podmínek.

#### **4.1.2 Flexibilní hypotéka<sup>72</sup>**

Tento druh hypotéky je určen klientům, kteří chtějí mít v průběhu splácení možnost rozhodování o výši svých splátek. Základní parametry jsou téměř identické

<sup>71</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW:<<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>>, vlastní zpracování.

<sup>72</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Flexibilní hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z WWW:<<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/flexibilni-hypoteka.shtml>>.

s parametry Hypotečního úvěru, rozdíl je pouze u čerpání úvěru, kde zálohové čerpání bez dokládání konkrétních dokladů je možné pouze pro případ rekonstrukce a jednorázově může klient čerpat 70 % aktuální ceny zastavované nemovitosti, zbývajících 15 % obdrží klient po skutečném dokončení rekonstrukce, které musí být doloženo bankovním odhadcem. Dále je možné čerpat maximální obnos 2 miliony korun. Další rozdíl je možnost fixování úrokové sazby, a to na 3 – 10 let a 15 let. Zbývajících rozdílů jsou uvedeny na konci tabulky - výhody flexibilní hypotéky. Klient však musí počítat s tím, za flexibilitu, kterou tato hypotéka poskytuje, zaplatí měsíční poplatek ve výši 99 Kč.

**Tabulka č. 2 - Základní parametry Flexibilní hypotéky<sup>73</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Je omezena. 85 % (Hypoteční úvěr Klasik) nebo 100 % (Hypoteční úvěr Plus) ceny zastavované nemovitosti.
Čerpání úvěru	Jednorázově nebo postupně (do dvou let od podpisu smlouvy). Musí být zahájeno nejpozději do 9. měsíce od podpisu smlouvy. <b>Zálohové</b> (pouze v případě rekonstrukce není třeba dokládat konkrétní doklady), čerpat je možné do 85 % aktuální ceny nemovitosti, max. do 2 mil. Kč. Jednorázově může být čerpáno max. 70 % aktuální ceny nemovitosti, zbytek po provedené rekonstrukci, která musí být doložena bankovním odhadcem. <b>Účelové</b> (je nutné doložit konkrétní doklady). V případě koupě na účet uvedený v kupní smlouvě, nebo na běžný účet klienta v případě refundace, v případě výstavby na účty dodavatelů.
Splácení úvěru	5 – 30 let. Anuitní splátky vždy k 10. nebo 15. dni každého měsíce.
Úroková sazba	Pevná po celou dobu platnosti úrokových podmínek. Úrokovou sazbu je možné fixovat od 3 – 10 let nebo na 15 let.
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti, vinkulace pojistné smlouvy k pojištění nemovitosti.
Podmínka	Korunový běžný účet u KB po celou dobu trvání obchodu.

<sup>73</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Flexibilní hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/flexibilni-hypoteka.shtml>>, vlastní zpracování.

Výhody vyplývající z analýzy:

- odpočet zaplacených úroků až do výše 300 000 Kč od základu daně,
- v případě uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, a. s., možnost snížení úrokové sazby,
- snížení splátek v průběhu splácení, nebo přerušení splácení na dobu 1 – 3 měsíce,
- bezplatný mimořádný vklad do výše 20 % z úvěru, a to jednou za 12 měsíců.

#### **4.1.3 Hypotéka 2 v 1<sup>74</sup>**

Jak už je z názvu produktu patrné, jedná se o kombinaci dvou produktů (konkrétně hypotečního úvěru a neúčelového úvěru), které může klient touto formou získat. Účelovou část úvěru může klient investovat na stejné záměry, jako jsou uvedeny u předchozích produktů, neúčelovou část, která je omezena, může být použita na cokoliv, co souvisí s danou nemovitostí (např. nábytek, elektronika). Hypotéku 2 v 1 je možné poskytnout i jako flexibilní hypotéku a tím čerpat určité výhody s tímto produktem spojené. Jedná se o výhody možnosti odložení počátečních splátek o 1 rok, přerušování splátek až o 3 měsíce a snížení či zvýšení měsíční splátky.

---

<sup>74</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka 2 v 1*. [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/hypoteka-2-v-1.shtml>>.

**Tabulka č. 3 - Základní parametry Hypotéky 2 v 1<sup>75</sup>**

Minimální výše úvěru	250 000 Kč, z toho účelová část min. 200 000 Kč, neúčelová 50 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Je omezena. Účelová část je 85 % (Hypoteční úvěr Klasik) nebo 100 % (Hypoteční úvěr Plus) ceny zastavované nemovitosti. Neúčelová část je max. 20 % celkového objemu úvěru, max. 400 000 Kč.
Čerpání úvěru	Jednorázově nebo postupně (do dvou let od podpisu smlouvy). Musí být zahájeno nejpozději do 9. měsíce od podpisu smlouvy. Zahájení čerpání neúčelové části může nastat až po vyčerpání 50 % účelové části. <b>Zálohové</b> (pouze v případě rekonstrukce není třeba dokládat konkrétní doklady), čerpat je možné do 85 % aktuální ceny nemovitosti, max. do 2 mil. Kč. Jednorázově může být čerpáno max. 70 % aktuální ceny nemovitosti, zbytek po provedené rekonstrukci, která musí být doložena bankovním odhadcem. <b>Účelové</b> (je nutné doložit konkrétní doklady) V případě koupě na účet uvedený v kupní smlouvě, nebo na běžný účet klienta v případě refundace, v případě výstavby na účty dodavatelů.
Splácení úvěru	5 – 30 let. Anuitní splátky vždy k 10. nebo 15. dni každého měsíce.
Úroková sazba	Pevná po celou dobu platnosti úrokových podmínek. Úrokovou sazbu je možné fixovat od 1 – 10 let nebo na 15 let.
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti, vinkulace pojistné smlouvy k pojištění nemovitosti.
Podmínka	Korunový běžný účet u KB po celou dobu trvání obchodu.

Výhody vyplývající z analýzy:

- získání neúčelových prostředků ve výši až 400 000 Kč,
- v případě uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, a. s., možnost snížení úrokové sazby,
- možnost využití určitých výhod flexibilní hypotéky.

<sup>75</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka 2 v 1*. [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z WWW:<<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/flexibilni-hypoteka.shtml>>, vlastní zpracování.



#### 4.1.4 Hypotéka dozadu<sup>76</sup>

Podmínky úvěru jsou standardní. Touto hypotékou může klient financovat koupi nemovitosti do vlastnictví, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, opravy či modernizaci pro vlastní bydlení. I tento produkt poskytuje banka formou Flexibilní hypotéky, to znamená, že klient může čerpat výhody spojené se změnou výše splátek, předčasného uplacení či splacení, přerušeni splácení, či odložení počátek splácení. Zároveň se dá tato hypotéka poskytnout ve variantě Hypotéky 2 v 1 a tím získat až 400 000 Kč na cokoliv. Klient může zpětně získat náklady, které do bydlení vložil, a to až 12 měsíců zpětně. Tyto prostředky pak může využít na cokoliv.

Výhody vyplývající z analýzy:

- zpětné proplacení finančních prostředků vynaložených na financování bydlení,
- možnost získání neúčelových prostředků ve výši až 400 000 Kč,
- možnost čerpání výhod flexibilní hypotéky.

#### 4.1.5 Překlenovací hypoteční úvěr<sup>77</sup>

Je účelový úvěr určený pro investici do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a. s., nebo ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny. Podle způsobu zajištění je možné tento úvěr využít ke stejným účelům jako u Hypotečního úvěru – viz kapitola 4. 1. 1.

---

<sup>76</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka dozadu*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW:<<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypoteka-dopredu-doza-du.shtml>>.

<sup>77</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Překlenovací hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW:<<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/preklenovaci-hypotecni-uver.shtml>>.

**Tabulka č. 4 - Základní parametry Překlenovacího hypotečního úvěru<sup>78</sup>**

Minimální výše úvěru	100 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Je omezena. V případě kombinace kapitálového životního pojištění je to 85 % nebo 100 % ceny zastavované nemovitosti. V případě stavebního spoření 85 % z ceny. Výší cílové částky stavebního spoření.
Čerpání úvěru	Jednorázově nebo postupně (do dvou let od podpisu smlouvy). Musí být zahájeno nejpozději do 9. měsíce od podpisu smlouvy. <b>Zálohové</b> (pouze v případě rekonstrukce není třeba dokládat konkrétní doklady), čerpat je možné do 85 % aktuální ceny nemovitosti, max. do 2 mil. Kč. Jednorázově může být čerpáno max. 70 % aktuální ceny nemovitosti, zbytek po provedené rekonstrukci, která musí být doložena bankovním odhadcem. <b>Účelové</b> (je nutné doložit konkrétní doklady). V případě koupě na účet uvedený v kupní smlouvě, nebo na běžný účet klienta v případě refundace, v případě výstavby na účty dodavatelů.
Splácení úvěru	Splácí se pouze úroky, jistina je splacena jednorázově či postupně, a to buď z kapitálového životního pojištění, nebo stavebního spoření. Doba splatnosti v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním 5 – 30 let, v kombinaci se stavebním spořením 1 rok – 8 let.
Úroková sazba	V kombinaci s kapitálovým životním pojištěním - pevná úroková sazba po dobu fixace. V kombinaci se stavebním spořením – pevná úroková sazba po celou dobu čerpání úvěru.
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti, vinkulace pojistné smlouvy k pojištění nemovitosti. Vinkulace účtu stavebního spoření všech účastníků. Zástavní právo k pohledávce v případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním.
Podmínka	Korunový běžný účet u KB po celou dobu trvání obchodu.

Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost kombinování zdrojů,
- odpočet zaplacených úroků až do výše 300 000 Kč od základu daně.

<sup>78</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Překlenovací hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/preklenovaci-hypotecni-uver.shtml>>, vlastní zpracování.

#### 4.1.6 Předhypoteční úvěr

Tabulka č. 5 - Základní parametry Předhypotečního úvěru<sup>79</sup>

Minimální výše úvěru	100 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Je omezena výší následného hypotečního úvěru, kterým bude splacen Předhypoteční úvěr a cenou zastavovaných nemovitostí stanovenou bankou.
Čerpání úvěru	Jednorázově nebo postupně (do dvou let od podpisu smlouvy). Musí být zahájeno nejpozději do 9. měsíce od podpisu smlouvy. Účelové (je nutné doložit konkrétní doklady). V případě koupě na účet uvedený v kupní smlouvě, nebo na běžný účet klienta v případě refundace, v případě výstavby na účty dodavatelů.
Splácení úvěru	Skládá se ze dvou částí pravidelná měsíční splátka úroků – k 10. nebo 15. dni v daném měsíci. Jednorázové splacení jistiny z následného hypotečního úvěru. Doba splatnosti do 1 roku, v případě výstavby nebo rekonstrukce svépomocí do 2 let.
Úroková sazba	Pevná po celou dobu trvání úvěru.
Zajištění úvěru	Ručením třetí osoby. Zástavním právem k pohledávce (termínovaný vklad u KB, min. 5 000 Kč). Zástavním právem k nemovitosti (výstavba, rekonstrukce, při zajištění nemovitostí). Individuálně je možné poskytnutí bez zajištění do max. 3. mil. Kč za účelem koupi bytu v rámci privatizace, koupi družstevního bytu, výstavby rodinných domů na obecních či městských pozemcích, rychlé výstavby montovaných rodinných domů.
Podmínka	Korunový běžný účet u KB po celou dobu trvání obchodu.

Výhody vyplývající z analýzy:

- financování výstavby či rekonstrukce nemovitosti svépomocí,
- financování zálohových faktur,
- možnost koupě nemovitosti před převedením vlastnického práva,
- ocenění nemovitosti a list vlastnictví z katastrálního úřadu vyřídí banka.

<sup>79</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Předhypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/predhypotecni-uver.shtml>>, vlastní zpracování.

#### 4.1.7 Úvěr na nemovitost<sup>80</sup>

Oproti předcházejícím produktům mohou tento úvěr čerpat pouze občané České republiky, cizinci s trvalým pobytem na našem území, občané zemí Evropské unie vlastníci povolení k trvalému či přechodnému pobytu v České republice. Může být použit například na koupi či výstavbu nemovitosti, nebo její rekonstrukci, koupi družstevního podílu, či předplacení nájemného. Tento úvěr je určen pro osobní, nepodnikatelské investice do nemovitosti.

**Tabulka č. 6 - Základní parametry Úvěru na nemovitost<sup>81</sup>**

Minimální výše úvěru	100 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Je omezena výší následného hypotečního úvěru, kterým bude splacen Předhypoteční úvěr a cenou zastavovaných nemovitostí stanovenou bankou.
Splácení úvěru	Max. doba splatnosti 10 let.
Zajištění úvěru	Ručením. Vkladem u Komerční banky. Zástavním právem k nemovitosti. Stavením spořením u Modré pyramidy stavení spořitelny.

Výhody vyplývající z analýzy:

- výhodnější úrokové sazby a delší doba splatnosti než u jiných spotřebitelských úvěrů,
- možnost bezplatně částečně či úplně úvěr splatit.

#### 4.1.8 Stavební spoření<sup>82</sup>

Je určeno pro klienty, kteří chtějí spořit, či uvažují o koupi, rekonstrukci nebo zařízení svého bydlení. Klient může získat výnos z vkladů, které jsou úročeny až 1,5 % ročně a státní podporu až ve výši 2 000 Kč ročně. Klient má možnost využít flexibilitu a nastavit si parametry smlouvy na základě zvolené hodnoty, kterou preferuje (výše úrokové sazby, doba splatnosti, výše splátek). Toto nastavení je možné kdykoliv v průběhu podle potřeby měnit. Podle toho, jakou variantu klient zvolí, může při uzavírání smlouvy zvolit roční sazbu v rozmezí od 3 – 5 %. Roční úroková sazba při

<sup>80</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Úvěr na nemovitost*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/uver-na-nemovitost.shtml>>.

<sup>81</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Úvěr na nemovitost*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/uver-na-nemovitost.shtml>>, vlastní zpracování.

<sup>82</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/stavebni-sporeni.shtml>>.

uzavírání smlouvy začíná na 3,89 %. Prostřednictvím stavebního spoření může klient získat úvěr. Nejrychlejší možností získání úvěru je tzv. Rychloúvěr. Další možností je získání překlenovacího úvěru.

Výhody vyplývající z analýzy:

- státní podpora až ve výši 2 000 Kč,
- možnost využití flexibility a tím nastavit podle potřeby parametry.

#### **4.1.9 Dohoda o správě kupní ceny<sup>83</sup>**

Dohoda o správě kupní ceny umožňuje prodat či koupit nemovitost s jistotou, že za dodržení podmínek získají klienti za své finance nemovitost a naopak. Podstatou tohoto produktu, který je určen občanům, podnikatelům, firmám i veřejné správě, je závazek banky převzít od kupujícího finanční prostředky na konkrétní nemovitost do správy a tyto pak na základě pevně stanovených podmínek předat prodávajícímu, popřípadě zpět kupujícímu. Nezbytnými doklady pro uzavření Dohody o správě kupní ceny jsou identifikační doklady, výpis z katastru nemovitostí, kupní smlouva.

Komerční banka poskytuje svým klientům produkty stavebního spoření prostřednictvím své stavební spořitelny **Modrá pyramida, a. s.** Konkrétně se jedná o **Rychloúvěr a Úvěr ze stavebního spoření.**<sup>84</sup>

#### **4.1.10 Rychloúvěr**

Tento úvěr řadí Modrá pyramida do kategorie malých a středních úvěrů. Klient může finanční prostředky vložit například do rekonstrukce nemovitosti. Základní parametry jsou uvedeny v tabulce č. 7. Na konci podkapitoly jsou dále shrnuty výhody tohoto produktu.

---

<sup>83</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Dohoda o správě kupní ceny*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/dohoda-o-sprave-kupni-ceny.shtml>>.

<sup>84</sup>MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Produkty*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW:<<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni>>.

**Tabulka č. 7 - Základní parametry Rychloúvěru<sup>85</sup>**

Splácení úvěru	Rozložení splátek až na 15 let.
Úroková sazba	Garantovaná úroková sazba po celou dobu splácení 5,49 % ročně za určitých podmínek.
Zajištění úvěru	Do 700 000 Kč bez nutnosti zajištění.
Zpracování úvěru	Zdarma.

Výhody vyplývající z analýzy:

- zdarma vedení a správa účtu překlenovacího úvěru,
- po splnění podmínek není nutné prokazovat příjem,
- odpočet zaplacených úroků od základu daně,
- mimořádné vklady na účet stavebního spoření v době překlenovacího úvěru a mimořádné splátky přiděleného úvěru zdarma.

#### 4.1.11 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření řadí Modrá pyramida do stejné kategorie jako Rychloúvěr. Tento úvěr může klient získat po splnění specifických podmínek. Tyto podmínky jsou uvedeny v tabulce č. 8. Následně jsou v tabulce č. 9 charakterizovány parametry tohoto úvěru.

**Tabulka č. 8 - Podmínky pro získání Úvěru ze stavebního spoření<sup>86</sup>**

Minimální doba spoření	24 měsíců
Minimální naspořená částka	40 % cílové částky
Aktuální výše zhodnocovacího čísla	55

**Tabulka č. 9 - Základní parametry Úvěru ze stavebního spoření<sup>87</sup>**

Splácení úvěru	Rozložení splátek až na 15 let.
Úroková sazba	Garantovaná úroková sazba po celou dobu splácení 3,49 % ročně.
Zajištění úvěru	Do 700 000 Kč bez nutnosti zajištění.
Zpracování úvěru	Zdarma.

<sup>85</sup>MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Rychloúvěr na lepší bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/rychlouver-na-lepsi-bydleni>>, vlastní zpracování.

<sup>86</sup>MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>>, vlastní zpracování.

<sup>87</sup>MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>>, vlastní zpracování.

Výhody vyplývající z analýzy:

- mimořádné splátky v průběhu splácení až 10 % z výše celkové částky ročně,
- bez dokladování příjmů možnost získat až 300 000 Kč, (za určitých podmínek),
- odpočet zaplacených úroků od základu daně.

## 4.2 Wüstenrot<sup>88</sup>

Historie společnosti Wüstenrot a zároveň základy stavebního spoření sahají do roku 1921, do stejnojmenného německého městečka. Stavební spořitelna Wüstenrot expandovala do mnoha evropských zemí a zároveň se spojila s jednou z největších německých pojišťoven Württembergische AG, čímž se stala významnou mezinárodní finanční institucí.<sup>89</sup>

V České republice zahájila svou činnost **Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.** v roce 1993, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Po vzoru mateřských zemí i zde chtěla tato společnost poskytovat svým klientům ucelené finanční služby, a tak postupně vznikaly další společnosti Skupiny. V roce 1998 se jednalo o **Wüstenrot, životní pojišťovnu, a. s.** V roce 2003 **Wüstenrot hypoteční banku a. s.** a poslední nejmladší společností je **Wüstenrot pojišťovna a. s.** Stejně tak, jako již zmiňované bankovní instituce i tato společnost získala několik ocenění. V letech 2012 – 2014 získala 2 stříbrné a jednu bronzovou korunu za stavební spoření.<sup>90</sup>

V případě zájmu klienta financovat bydlení, nabízí banka **Úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěry, Půjčku ProBydlení - překlenovací úvěr.**<sup>91</sup>

### 4.2.1 Úvěr ze stavebního spoření<sup>92</sup>

Slouží k financování potřeb spojených s bydlením jako je výstavba nebo koupě nemovitosti, koupě stavebního pozemku za účelem výstavby nemovitosti, stavební

<sup>88</sup>WÜSTENROT, A. S. *O nás*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>>.

<sup>89</sup>WÜSTENROT, A. S. *O nás*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>>.

<sup>90</sup>WÜSTENROT, A. S. *O nás*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>>.

<sup>91</sup>WÜSTENROT, A. S. *Úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery>>.

<sup>92</sup>WÜSTENROT, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni>>.

úpravy nemovitosti. Tímto úvěrem lze uhradit i závazky plynoucí z uvedených účelů. Výše úroků závisí na tom, jaký tarif si klient z nabídky vybere.

**Tabulka č. 10 - Nabízené tarify společností Wüstenrot<sup>93</sup>**

Název tarifu	Úrok z úspor v %, p. a.	Úrok z úvěru v %, p. a.
PŮ tarif OF-P	0,1	2,99
ProSpoření OF-S	1	3,99
ProÚvěř OY-U	0,5	1,99
ProÚvěř OZ-U	0,5	3,49

**Tabulka č. 11 - Podmínky pro získání Úvěru ze stavebního spoření<sup>94</sup>**

Minimální doba spoření	21 měsíců
Minimální naspořená částka	40 % nebo 50 % cílové částky, záleží na zvoleném tarifu
Aktuální výše zhodnocovacího čísla	600

Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost volby úrokové sazby prostřednictvím zvoleného tarifu.

#### **4.2.2 Půjčka ProBydlení - překlenovací úvěr<sup>95</sup>**

Stejně tak jako úvěr ze stavebního spoření, i tato půjčka musí být použita na financování bytových potřeb. Jedná se o potřeby spojené s modernizací a rekonstrukcí nemovitosti, nákupem pozemku, koupí družstevního bytu, dofinancováním hypotéky.

**Tabulka č. 12 - Základní parametry Půjčky ProBydlení - překlenovací úvěr<sup>96</sup>**

Splácení úvěru	Možnost výběru splatnosti. Rychle – splatnost 6 – 8 let. Pomalů – splatnost 12, 14, 18 let. Konstantní splátka po celou dobu splácení.
Úroková sazba	Od 3,5 % ročně.
Zajištění	Do výše 900 000 Kč bez zajištění.

<sup>93</sup>WÜSTENROT, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebního-spoření>>.

<sup>94</sup>WÜSTENROT, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebního-spoření>>.

<sup>95</sup>WÜSTENROT, A. S. *Půjčka ProBydlení-překlenovací úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci>>.

<sup>96</sup>WÜSTENROT, A. S. *Půjčka ProBydlení-překlenovací úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci>>, vlastní zpracování.



Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně,
- pro vybrané tarify vedení účtu překlenovacího a řádného úvěru zdarma,
- možnost zkrácení doby splácení prostřednictvím mimořádných vkladů.

#### 4.2.3 Hypoteční úvěr <sup>97</sup>

Wüstenrot nabízí dva produkty v této sekci hypotečních produktů. Jedná se o **Hypotéku Wüstenrot** a **Hypotéku Refin**.

**Tabulka č. 13 - Základní parametry Hypotéky Wüstenrot<sup>98</sup>**

Minimální výše úvěru	300 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Do 90 % ceny zástavní ceny nemovitosti.
Čerpání úvěru	Musí být zahájeno do 9. měsíců. Nejpozději do 2 let musí být vyčerpáno.
Splácení úvěru	5 – 30 let. Anuitní splátky.
Úroková sazba	Fixace 1, 2, 3, 5 a 10 let. Minimální úroková sazba při výši úvěru od 1,3 mil. Sleva 0,2 % při sjednání životního a majetkového pojištění.
Zajištění úvěru	Není uvedeno.

Výhody vyplývající z analýzy:

- při výstavbě a rekonstrukci není nutné dokládat faktury,
- zpětné proplacení 1 rok starých faktur,
- není nutné vést běžný účet,
- bezplatná mimořádná splátka úvěrů nad 70 % hodnoty nemovitosti.

#### 4.2.4 Hypotéka Refin<sup>99</sup>

Jedná se o hypoteční úvěr, kterým klient refinancuje současný úvěr na bydlení. Část finančních prostředků této hypotéky může klient použít na financování potřeb

<sup>97</sup>WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni>>.

<sup>98</sup>WÜSTENROT, A. S. *Hypotéka Wüstenrot*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-wuestenrot>>, vlastní zpracování.

<sup>99</sup>WÜSTENROT, A. S. *Hypotéka Refin*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-refin>>.

spojených s bydlením, jako je modernizace. Základní parametry úvěru jsou totožné s parametry Hypotéky Wüstenrot, jediný rozdíl je v době fixování úroků, která je pouze 3 nebo 5 let. K zajištění refinancovaného úvěru slouží zástavní právo k nemovitosti. Ke stanovení zástavní hodnoty nemovitosti klient dokládá bance původní odhad ceny nemovitosti, aktuální fotodokumentaci a čestné prohlášení o aktuálním stavu nemovitosti. Stanovení zástavní hodnoty provádí banka zdarma. Dále banka posuzuje schopnost klienta úvěr splácet. Banka vyžaduje splnění třech podmínek. Původní úvěr musí být minimálně jeden rok pravidelně a včas splácen, žadatel o refinancování úvěru je zároveň dlužníkem, splátka úvěru nepřesahuje 1,2 násobek původního úvěru. Jako výhody tohoto produktu banka uvádí možnost refinancování více úvěrů v případě, že doba mezi fixacemi není delší než 2 roky, žádné poplatky za zpracování úvěru, možnost využití původního odhadu nemovitosti, není nutné mít zřízen běžný účet, bezplatná mimořádná splátka u úvěru nad 70 % hodnoty zajištění.

Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost refinancování více úvěrů za splnění podmínek,
- možnost využití původního odhadu nemovitosti,
- není nutné vést běžný účet,
- bezplatná mimořádná splátka úvěrů nad 70 % hodnoty nemovitosti.

### 4.3 Československá obchodní banka, a. s.<sup>100</sup>

Československá obchodní banka, a. s. je dceřinou společností KBC Bank NV, jejímž vlastníkem je KBC Group NV. Na území České republiky působí jako univerzální banka. Její vznik sahá do roku 1964, kdy byla založena státem. Na českém a slovenském trhu působila do konce roku 2007, na začátku roku 2008 byla slovenská pobočka oddělena. Své služby nabízí fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. Pod značkami ČSOB, Era, Poštovní spořitelna, působí v retailovém bankovníctví. Své klienty obsluhuje prostřednictvím poboček, které nabízí služby a produkty celé skupiny ČSOB.

Pro potřeby financování bydlení nabízí svým klientům **Hypotéku s bonusem, Bezstarostnou hypotéku, Hypotéku s garantovanou výší splátky, Hypotéku bez dokládání příjmů, Předhypoteční úvěr, Americkou hypotéku a Půjčku na lepší bydlení.** Všechny vyjmenované produkty lze čerpat za účelem výstavby, koupě,

---

<sup>100</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Profil společnosti*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>.

rekonstrukce nemovitosti, či refinancování dřívějších úvěrů. Jednotlivé produkty je možné kombinovat. Žadatelé mohou být klienti starší 18 let, v době skončení úvěru nesmí věk přesáhnout 70 let. Žadatelem může být více osob (maximálně 4 osoby), představující maximálně 2 domácnosti.<sup>101</sup>

#### 4.3.1 Hypotéka s bonusem

Hlavním znakem této hypotéky je bonus, který klient obdrží, pokud splní bankou stanovené podmínky. Bonusem se rozumí snížení výše úvěru prostřednictvím mimořádné splátky od banky.

**Tabulka č. 14 - Základní parametry Hypotéky s bonusem<sup>102</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Až 100 % ceny zastavované nemovitosti.
Čerpání úvěru	Není na stránkách uvedeno.
Splácení úvěru	20 – 40 let.
Úroková sazba	Garantovaná sazba 2,09 % za splnění určitých podmínek. Fixace úrokové sazby 3, 5 let.
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti.

Výhody vyplývající z analýzy:

- sleva úrokové sazby 0,1 % při sjednání pojištění úvěru a majetku,
- při výstavbě, rekonstrukci není nutné dokládat faktury,
- banka zajistí výpis z katastru nemovitostí.

#### 4.3.2 Bezstarostná hypotéka<sup>103</sup>

Klient má na výběr ze tří možností, jak může bezplatně vložit mimořádnou splátku mimo období konce fixace, a to prostřednictvím sjednání služby Mimořádná splátka 10 %. Tato služba umožňuje jednou ročně vložit mimořádný vklad do výše 10 % zůstatku úvěru. Další možností je při uzavírání úvěrové smlouvy sjednat mimořádnou

<sup>101</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>>.

<sup>102</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka s bonusem*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-s-bonusem.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>103</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Bezstarostná hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>>.

splátku do maximálně 50 % z výše úvěru. U úvěrů 85 % a 100 % zástavní hodnoty nemovitosti lze uhradit kdykoliv mimořádnou splátku, a to do výše 70 % zástavní hodnoty.

**Tabulka č. 15 - Základní parametry Bezstarostné hypotéky<sup>104</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Až 100 % ceny zastavované nemovitosti.
Čerpání úvěru	Není na stránkách uvedeno.
Splácení úvěru	5 – 40 let.
Úroková sazba	Garantovaná sazba 2,09 % za splnění určitých podmínek.
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti.

Výhody vyplývající z analýzy:

- při výstavbě, rekonstrukci není nutné dokládat faktury,
- banka zajistí výpis z katastru nemovitostí.

#### **4.3.3 Hypotéka s garantovanou výší splátky**

Tato hypotéka se vyznačuje stejnou výší splátky po celou dobu trvání úvěru. Klient tak získá jistotu, že se mu výše splátky nezvýší, což mu může usnadnit budoucí finanční plánování. Tabulka č. 17 charakterizuje základní parametry tohoto produktu.

**Tabulka č. 16 - Základní parametry Hypotéky s garantovanou výší splátky<sup>105</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Není uvedeno.
Čerpání úvěru	Není uvedeno.
Splácení úvěru	5 – 30 let.
Úroková sazba	Garantovaná sazba 2,09 % za splnění určitých podmínek.
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti.

<sup>104</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A.S. *Bezstarostná hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>105</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A.S. *Hypotéka s garantovanou výší splátky*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-s-garantovanou-vysi-splatky.aspx>>, vlastní zpracování.

Výhody vyplývající z analýzy:

- stejná úroková sazba po celou dobu trvání hypotéky.

#### 4.3.4 Hypotéka bez dokládání příjmů<sup>106</sup>

Tento typ úvěru mohou ocenit zejména podnikatelé, jelikož pro získání hypotéky není třeba dokládat příjmy. Klient tak má možnost jednodušeji a rychleji získat finanční prostředky.

**Tabulka č. 17 - Základní parametry Hypotéky bez dokládání příjmů<sup>107</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	5 milionu korun při splnění určitých podmínek.
Čerpání úvěru	Není uvedeno.
Splácení úvěru	5 – 40 let.
Úroková sazba	Není uvedena.
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti.

Výhody vyplývající z analýzy:

- klient nemusí dokládat výši příjmů.

#### 4.3.5 Předhypoteční úvěr<sup>108</sup>

Poskytuje banka klientovi na nákup nemovitosti, na kterou zpočátku není možné čerpat ČSOB Hypotéku. Po dobu splácení úvěru se platí jen úroky. Předhypoteční úvěr je poskytován maximálně na 1 rok a je přefinancován ČSOB Hypotékou.

Výhody vyplývající z analýzy:

- získání finančních prostředků před možností čerpat hypoteční úvěr.

<sup>106</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka bez dokládání příjmů*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-bez-dokladani-prijmu.aspx>>.

<sup>107</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka bez dokládání příjmů*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-bez-dokladani-prijmu.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>108</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Předhypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Predhypotecni-uver.aspx>>.

#### 4.3.6 Americká hypotéka<sup>109</sup>

Americká hypotéka je neúčelový úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Vzhledem k tomu, že nemusí být dokládán účel použití finančních prostředků, může klient použít získané peníze na cokoliv.

**Tabulka č. 18 - Základní parametry Americké hypotéky<sup>110</sup>**

Minimální výše úvěru	200 000 Kč.
Maximální výše úvěru	5 milionu Kč. Do výše 70 % ceny zastavované nemovitosti.
Čerpání úvěru	Není uvedeno.
Splácení úvěru	3 - 20 let.
Úroková sazba	Výhodnější než u spotřebitelských úvěrů.
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti.

Výhody vyplývající z analýzy:

- finanční prostředky mohou být použity na cokoliv,
- možnost mimořádné splátky.

#### 4.3.7 Půjčka na lepší bydlení

Půjčka na lepší bydlení je charakteristická tím, že klient své bydlení nejprve renovuje a až později dokládá potřebné dokumenty. Tuto půjčku lze použít na rekonstrukci či pořízení bydlení. Základní parametry jsou uvedeny v tabulce č. 20.

<sup>109</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Americká hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Americka-hypoteka.aspx>>.

<sup>110</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Americká hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Americka-hypoteka.aspx>>, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 19 - Základní parametry Půjčky na lepší bydlení<sup>111</sup>**

Minimální výše úvěru	100 000 Kč.
Maximální výše úvěru	Není omezena.
Čerpání úvěru	20 % z celkové výše je možné čerpat neúčelově (max. 60 000 Kč).
Splácení úvěru	1 – 12 let. Pravidelné měsíční splátky.
Úroková sazba	Od 7,9 %.
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti.

Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost získat 600 000 Kč bez nutnosti zajištění nemovitostí,
- klient určuje výši splátek,
- možnost předčasného splacení kdykoliv,
- proplacení dokladů 12 měsíců zpětně (do 6 měsíců od podpisu smlouvy).
- možnost pojištění smlouvy proti ztrátě zaměstnání či pracovní neschopnosti.

Československá obchodní banka, a. s. nabízí svým klientům i možnost stavebního spoření a souvisejících úvěrů na bydlení prostřednictvím Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Motto: „Na těchto základech můžete stavět.“<sup>112</sup>

Českomoravská stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou v České republice. Od roku 1993 poskytla téměř jeden milion úvěrů na bydlení a uzavřela s klienty více než 6,2 milionu smluv o stavebním spoření. Kromě stavebního spoření a úvěrů na bydlení poskytuje svým klientům i produkty v oblasti životního pojištění, doplňkového penzijního spoření, pojištění majetku a odpovědnosti a běžné účty.<sup>113</sup>

Úvěry na vlastní bydlení zahrnují překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěry bez počátečního vkladu TOPKREDIT a TOPHYPO. Základní

<sup>111</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Půjčka na lepší bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Pujcka-na-lepsi-bydleni.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>112</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz>>.

<sup>113</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz>>.

parametry k těmto produktům jsou uvedeny níže v tabulce, tato nabídka je platná do 28. 2. 2015.<sup>114</sup>

**Tabulka č. 20 - Základní parametry produktu TOPKREDIT, TOPHYPO<sup>115</sup>**

	<b>TOPKREDIT</b>	<b>TOPHYPO</b>
Úroková sazba	3,3 %	2,9 % - u tříleté fixace 3,5 % - u šestileté fixace
Splatnost	20 let	30 let

Výhody vyplývající z analýzy:

- sleva na úrokové sazbě až 0,4 % při sjednání doplňkových produktů.

Dalšími typy překlenovacího úvěru je **REFIN** (překlenovací úvěr) pro případ refinancování hypotéky, a **PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ**.<sup>116</sup>

#### **4.3.8 REFIN**

Slouží k refinancování hypotéky od jiné banky nebo spořitelny. Může čerpat klient, jehož předchozí úvěr či hypotéka na bydlení trvala alespoň 3 roky. Při čerpání úvěru vyšším než 1 400 000 Kč je nutné zřídit zástavní právo k nemovitosti.<sup>117</sup>

Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost získat 1 000 000 Kč bez nutnosti zajištění nemovitostí, se dvěma ručiteli až 1 400 000 Kč.

#### **4.3.9 Překlenovací úvěr bez dokládání příjmů**

Klient může získat prostřednictvím tohoto úvěru až 20 000 000 Kč bez dokládání příjmů, musí však vlastnit nemovitost vysoké hodnoty za účelem zajištění tohoto úvěru. Dlužná částka může být až 60 % tržní hodnoty zastavené nemovitosti. Úroková sazba

<sup>114</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Úvěry na vlastní bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>>.

<sup>115</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Úvěry na vlastní bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>>, vlastní zpracování.

<sup>116</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Úvěry na vlastní bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>>.

<sup>117</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Úvěry na vlastní bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>>.



překlenovacího úvěru je o 1,0 % ročně vyšší oproti ostatním standardním nabízeným překlenovacím úvěrům.<sup>118</sup>

Výhody vyplývající z analýzy:

- možnost získat až 20 000 000 Kč.

---

<sup>118</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Úvěry na vlastní bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>>.

## 5 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Pro naplnění cíle této bakalářské práce bylo v období od 15. 11. 2014 do 15. 12. 2014 provedeno dotazníkové šetření s cílem zjistit, prostřednictvím jakých finančních produktů klienti nejčastěji financují své bydlení. Dalším cílem šetření bylo zjistit, jaký typ nemovitosti lidé za účelem bydlení pořizují a jaká je jejich forma vlastnictví. Autorka práce chtěla oslovit minimálně 100 respondentů, dotazník nakonec vyplnilo celkem 105 respondentů, kteří byli osloveni osobně a také prostřednictvím internetových stránek [www.vyplnto.cz](http://www.vyplnto.cz).

### 5.1 Projekt výzkumu

#### 5.1.1 Charakteristika a metodický postup dotazníkového šetření

- Dotazník je zaměřen na fyzické osoby, ve věku od 18 do 65 let.
- Dotazník je větvený, prvních šest otázek je obecného charakteru zjišťující základní informace o respondentovi, jako je pohlaví, věk, výše celkových příjmů rodiny, typ nemovitosti, ve které bydlí, formu vlastnictví. Otázka č. 6, týkající se zjištění typu vlastnictví nemovitosti, na kterou dotázaní odpovídají, dává na výběr ze 4 odpovědí (osobní vlastnictví, družstevní byt, podnájem, jiné) v případě odpovědi podnájem a jiné formy dotazník končí, v ostatních případech pokračují respondenti dále. Důležitá je sedmá otázka zjišťující způsob financování bydlení. Zde má respondent na výběr ze tří možností. Hypoteční úvěr, stavební spoření a vlastní finanční prostředky. V případě odpovědi financování vlastními prostředky pro tuto skupinu respondentů dotazník končí. Pokud klient financuje nemovitost prostřednictvím hypotečního úvěru, nebo produktem plynoucím ze stavebního spoření, je dále dotazník rozdělen do otázek týkajících se zjištění detailnějších informací o zvoleném produktu. Otázky č. 8 – 14 jsou zaměřeny na produkty stavebního spoření, konkrétně otázka č. 9 zjišťuje, jaký typ úvěru respondent zvolil v souvislosti se stavebním spořením. Zda se jedná o úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, či kombinaci obou produktů. Otázky č. 10 – 14 zjišťují výši úvěru, dobu splácení, spokojenost s produktem a možnost využití refinancování úvěru u jiné bankovní instituce. Otázky č. 15 – 22 jsou zaměřeny na produkt hypoteční úvěr. Konkrétně zjišťují téměř identické informace, jako v případě stavebního spoření. Průměrný čas na vyplnění dotazníku byl dle internetových stránek [www.vyplnto.cz](http://www.vyplnto.cz). 52 vteřin. Dotazník je umístěn v příloze této bakalářské práce.

### 5.1.2 Předvýzkum

Po vyhotovení dotazníku byl proveden předvýzkum formou osobního předání papírové formy dotazníku jednotlivcům z řad rodiny a přátel, aby byla ověřena srozumitelnost a jasnost otázek. Jedna z otázek nebyla u dvou osob správně pochopena, proto byla na základě tohoto zjištění upravena a lépe formulována. Po této úpravě došlo ještě jednou k ověření srozumitelnosti všech otázek u stejných respondentů.

### 5.1.3 Stanovení hypotéz výzkumu

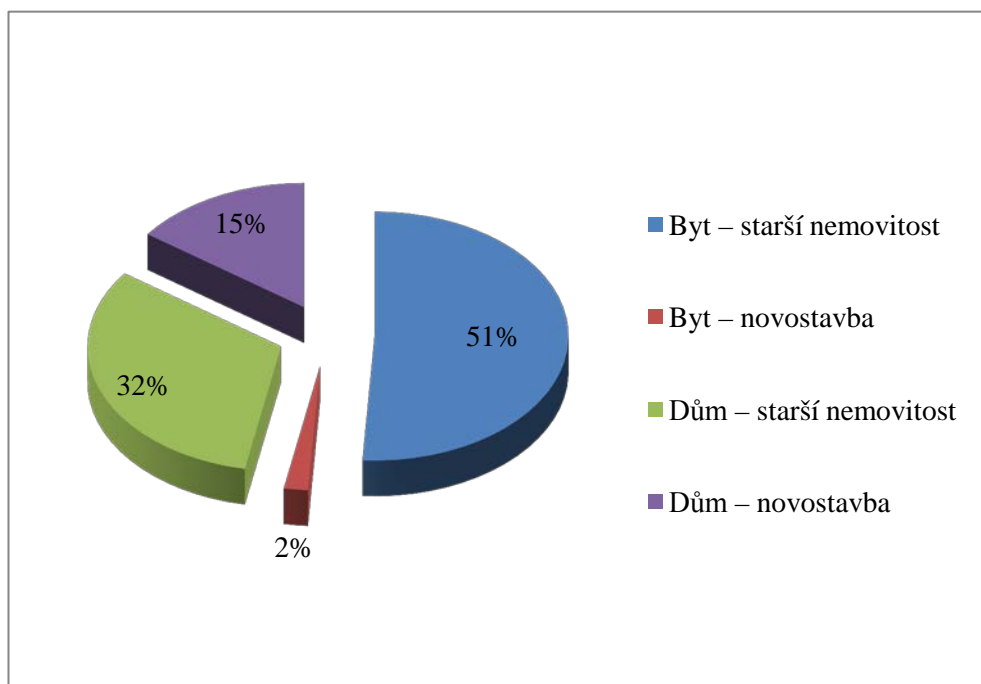
Cílem dotazníkového šetření bylo zjistit jaký typ nemovitosti je v současnosti nejvíce využíván, zda je více preferováno bydlení v bytech, či rodinných domech. Dalším cílem tohoto šetření bylo stanovit, prostřednictvím jakých finančních produktů jsou nemovitosti financovány. Proto byly stanoveny následující hypotézy:

- **H1:** 50 % respondentů bydlí v rodinném domě, v osobním vlastnictví.
- **H2:** K financování potřeb bydlení volí více než 50 % respondentů hypoteční úvěr.

## 5.2 Výsledky dotazníkového šetření

Výsledky nejstěžejnějších otázek dotazníkového šetření jsou znázorněny pomocí grafů, které jsou ještě krátce okomentované. Data uvedená v grafech představují výsledky vlastního šetření. Dotazník vyplnilo celkem 105 respondentů - 68 žen a 37 mužů.

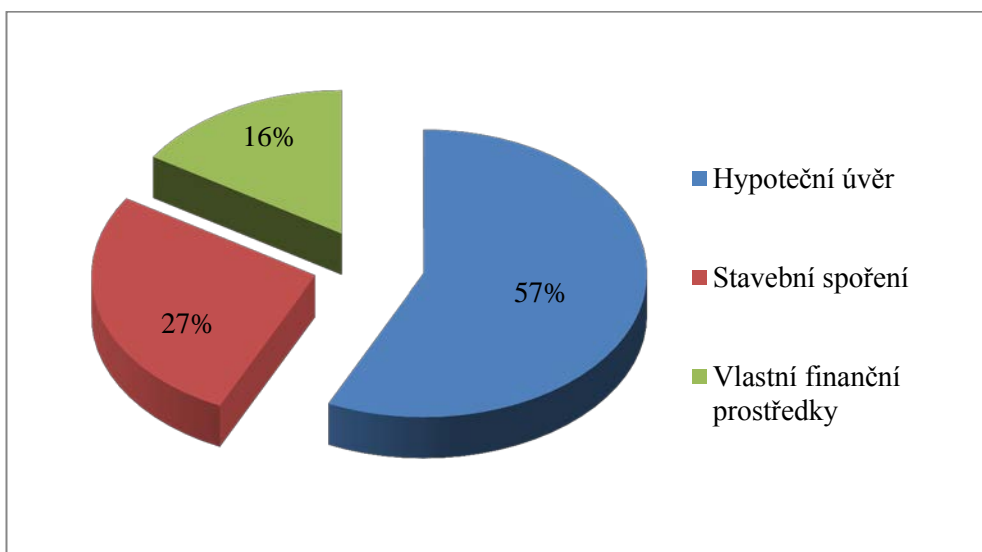
**Graf č. 2 - Typ nemovitosti.**



Graf č. 2 vyjadřuje, v jakém typu nemovitosti respondenti žijí. Celkem odpovídalo 105 respondentů, 53 respondentů žije v bytě – starší nemovitosti, 34 respondentů žije v rodinném domě – starší nemovitosti, 16 respondentů žije v rodinném domě - novostavbě a 2 respondenti žijí v bytě novostavbě.

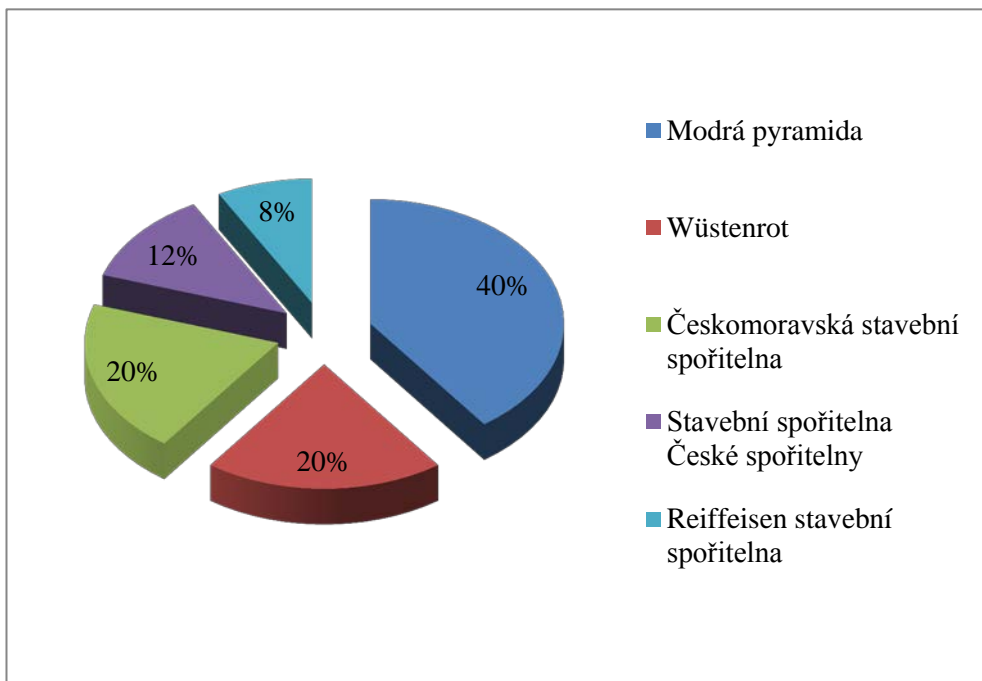
Dle výsledků šetření má 90 respondentů nemovitost v osobním vlastnictví, 9 žije v podnájmu, 4 jsou vlastníky družstevního bytu a 2 zvolili jinou variantu.

**Graf č. 3 - Finanční produkt.**



Graf č. 3 znázorňuje, že z dotázaných 94 osob, žijících v nemovitostech v osobním vlastnictví, nebo v družstevních bytech, 54 osob zvolilo pro financování bydlení hypoteční úvěr, 25 osob zvolilo stavební spoření. Překvapivý je výsledek u možnosti financování pouze vlastními finančními prostředky, kde tuto variantu zvolilo celkem 15 lidí.

**Graf č. 4 - Název stavební spořitelny.**

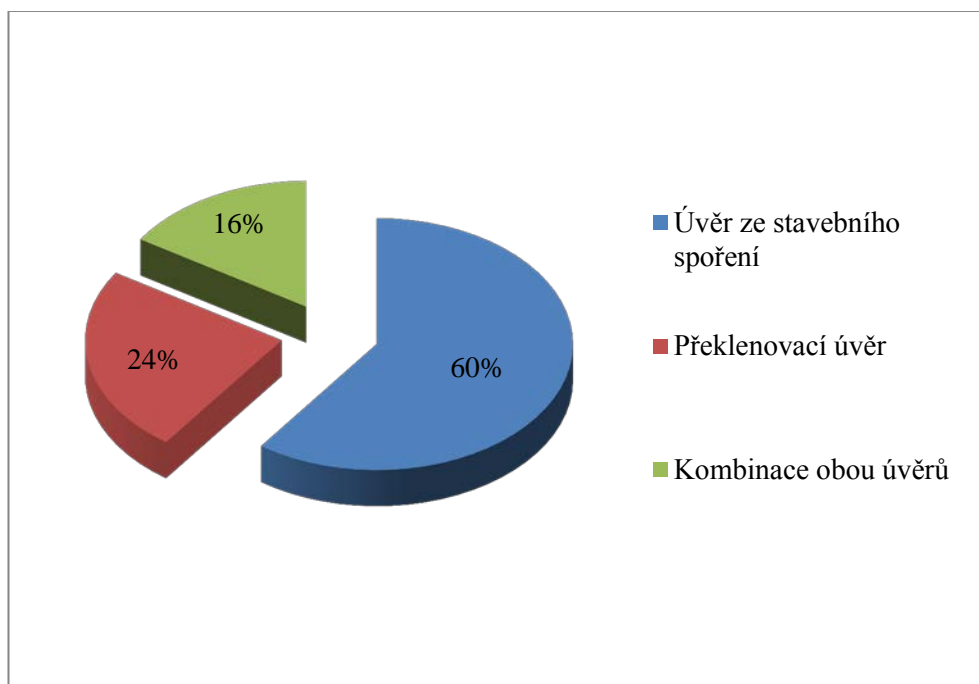


Graf č. 4 zachycuje název stavební spořitelny, u které respondenti uzavřeli smlouvu na konkrétní typ úvěru. Na otázku odpovídalo 25 respondentů. V odpovědích je

zmíněno všech pět stavebních spořitelem, které v České republice působí. Z dotázaných 25 respondentů využilo nejčastěji služby Modré pyramidy, a to konkrétně 10 osob, o druhé a třetí místo se dělí stavební spořitelna Wüstenrot a Českomoravská stavební spořitelna, a to s 5 respondenty. Stavební spořitelna České spořitelny byla zmíněna ve třech případech. Poslední zmiňovanou spořitelnou je Reiffeisen stavební spořitelna, která byla uvedena pouze ve 2 případech.

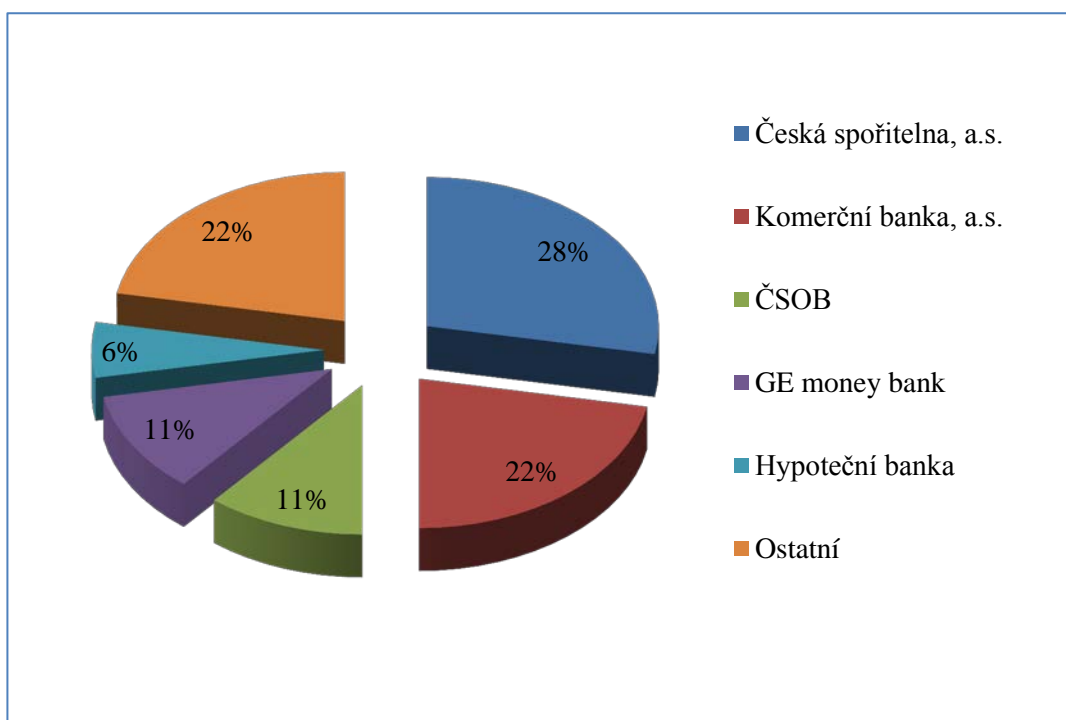
Na otázku týkající se důvodu výběru konkrétní stavební spořitelny, odpovědělo 9 respondentů, že jsou hlavním důvodem výběru společnosti smluvní podmínky. Pro 7 z dotázaných předchozí zkušenost, pro 5 doporučení a pro 4 bezplatné uzavření smlouvy.

**Graf č. 5 - Typ úvěru stavební spořitelny.**



Z grafu č. 5 vyplývá, že z celkového počtu 25 respondentů volí úvěr ze stavebního spoření 15 z nich, 6 respondentů volí překlenovací úvěr a 4 volí kombinaci obou produktů.

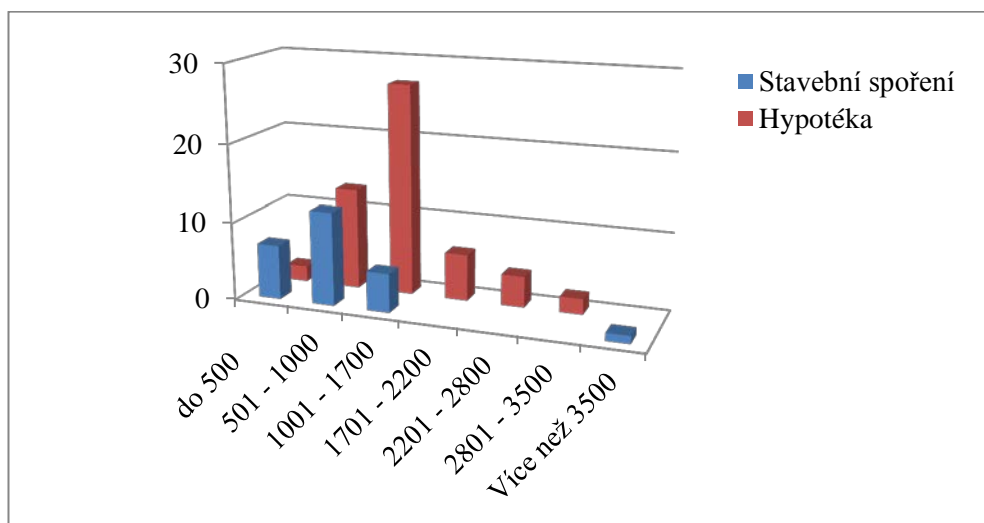
**Graf č. 6 - Název bankovní instituce.**



Graf č. 6 zachycuje nejčastěji využívané bankovní instituce pro hypoteční úvěr. Z 54 dotázaných respondentů byla na prvním místě zvolena Česká spořitelna, a. s., kterou vybralo 15 respondentů. Na druhém místě je uvedena Komerční banka, a. s., která byla zmíněna ve 12 případech. U Československé obchodní banky, a. s. a GE Money Bank, a. s. má uzavřenou smlouvu na hypoteční úvěr 6 respondentů. Jako pátou v pořadí zvolili 3 respondenti Hypoteční banku, a. s. Ve 12 případech respondenti zvolili novější banky jako je Zuno, M-bank, Air bank, a. s., Fiobanka, Equa bank, tyto jsou pro přehlednost v grafu uvedené jako „ostatní“.

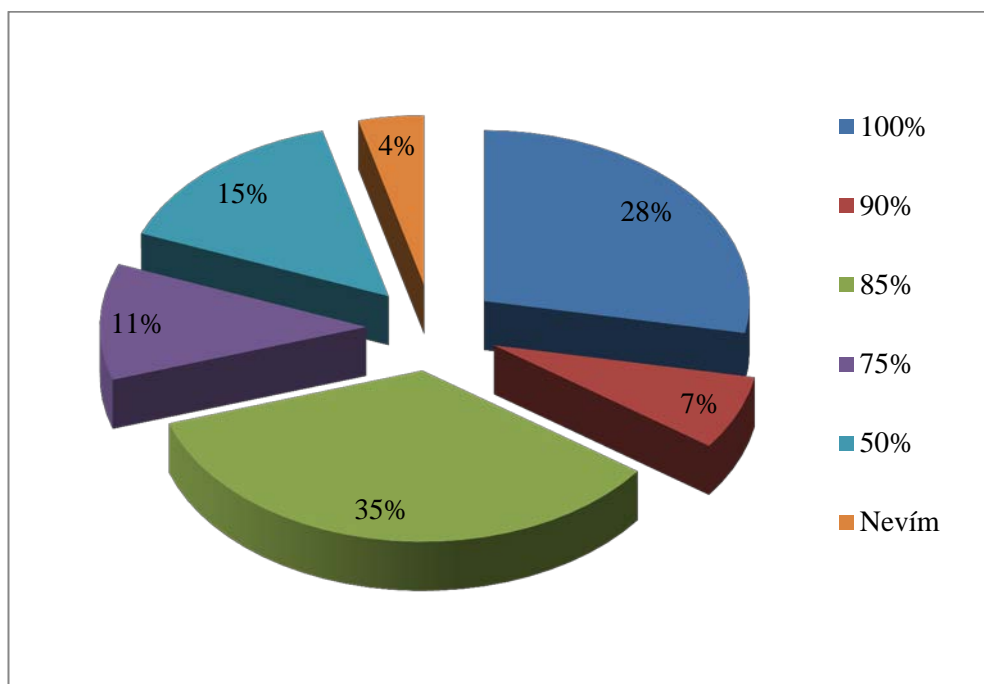
Nejvíce respondentů volí banku z důvodu tradice, a to konkrétně ve 22 případech, druhým důvodem jsou smluvní podmínky, zmíněné ve 14 případech. Třetím důvodem je banka, ve které mají respondenti stávající běžný účet, zmíněné v 10 případech. V 8 případech se lidé rozhodují na základě doporučení.

**Graf č. 7 - Výše úvěru (v tis. Kč)**



Graf č. 7, který je společný pro oba typy produktů, znázorňuje, jakou výši finančních prostředků si respondenti nejčastěji půjčují. Na základě uvedených dat můžeme konstatovat, že zatímco u produktů vyplývajících ze stavebního spoření je ve více než 50 % případů výše úvěru do 1 000 000 Kč, u hypotečních úvěrů je více než polovina vyšší než 1 000 000 Kč.

**Graf č. 8 - Rozsah hypotéky.**

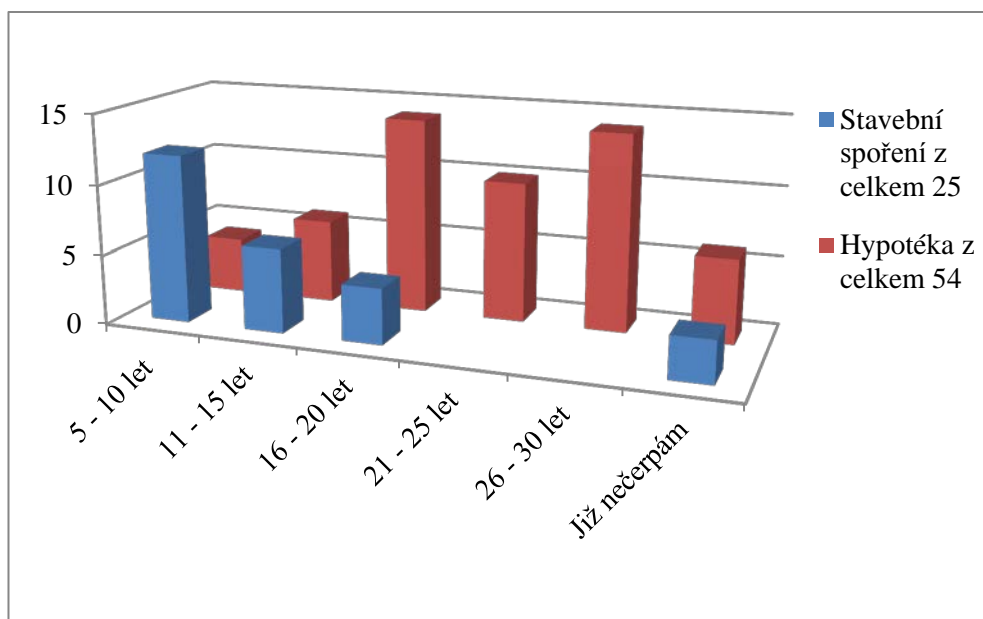


Graf č. 8 vyjadřuje, zda se respondenti podílí na financování svého bydlení i vlastními finančními prostředky, to znamená, jakou výši zastavované hodnoty nemovitosti volí. Na tuto otázku odpovídalo 54 respondentů. 19 z nich uvedlo, že čerpá



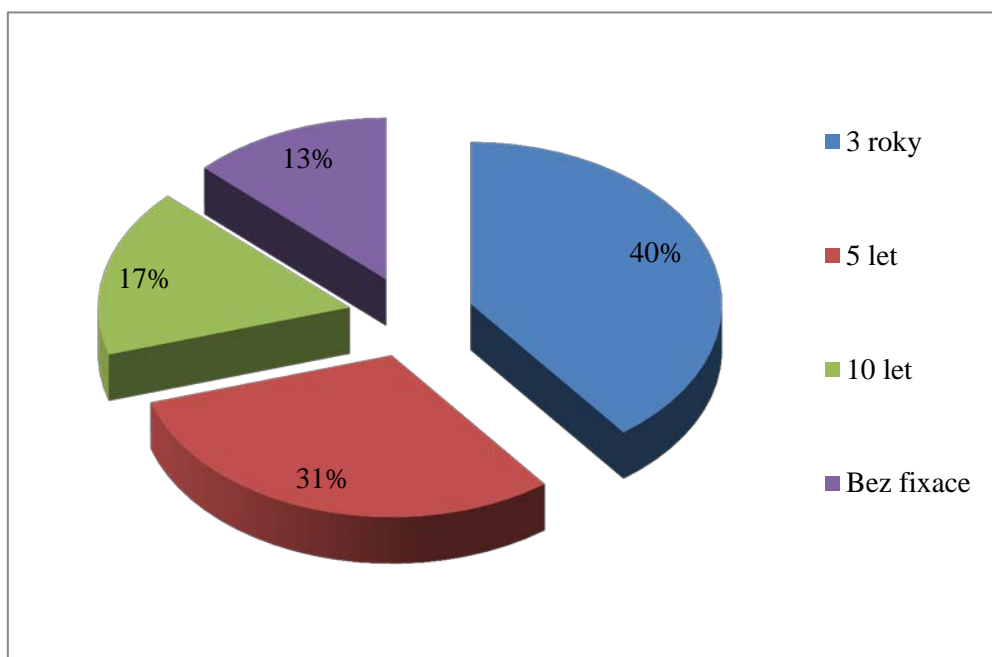
hypotéku do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. 15 respondentů čerpá 100% hypotéku. 8 respondentů potřebuje na financování svého bydlení 50 % hodnoty. 75% hypotéku čerpá 6 dotazovaných. 4 dotazovaní čerpají hypotéku ve výši 90 % hodnoty nemovitosti a 2 respondenti uvedli, že neví, jakou výši hypotéky čerpají.

**Graf č. 9 - Délka smlouvy.**



Graf č. 9 zachycuje, na jak dlouhé období smlouvy o úvěrech respondenti nejčastěji uzavírají. Jelikož je graf společný pro oba typy produktů, můžeme na první pohled vidět rozdíl mezi dobou splácení u produktů stavebního spoření a u hypotečních úvěrů. Zatímco u stavebního spoření je nejčastěji zmiňována splatnost do 15 let, u hypotečních úvěrů je zastoupena celá škála v rozmezí od 5 – 30 let.

**Graf č. 10 - Délka fixace úrokové sazby.**



Z grafu č. 10 vyplývá, na jak dlouho respondenti své úrokové sazby fixují. Nejčastěji využívanou dobou fixace je 5 let, která byla zvolena ve 32 případech. Fixační období na 3 roky zvolilo 10 respondentů. Čtyři respondenti odpověděli, že volí fixaci na 10 let. Poslední možnost „bez fixace“ zvolilo 8 dotazovaných.

### **5.3 Závěr a vyhodnocení hypotéz dotazníkového šetření**

Na základě provedeného dotazníkového šetření bylo zjištěno, v jakých typech nemovitostí respondenti nejčastěji bydlí, jaká je jejich forma vlastnictví a pomocí jakých finančních produktů své bydlení financují. Dotazníkové šetření poskytlo řadu zajímavých odpovědí, na jejichž základě je možné potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy.

Stanovená hypotéza č. 1: „**50% respondentů bydlí v rodinném domě, v osobním vlastnictví.**“ Stanovenou hypotézu definuje otázka č. 5. **Tato hypotéza se téměř potvrdila.** Z celkově oslovených 105 respondentů, žije 50 v rodinném domě, což činí 48 % dotázaných.

Stanovenou hypotézu č. 2: „**K financování potřeb bydlení volí více než 50 % respondentů hypoteční úvěr**“ definuje otázka č. 7., která nabízela tři možnosti odpovědí. Stavební spoření, hypoteční úvěr a vlastní prostředky. **Tato hypotéza se potvrdila.** Z celkového počtu dotázaných odpovědělo 54 z nich, tedy 51 %, že pro financování vlastního bydlení využívají hypoteční úvěr.

Dotazníkové šetření přineslo i jiné zajímavé výsledky:

- Nejčastější doba fixování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je 5 let, zvolilo ji 32 respondentů z celkových 54.
- Výše úvěru, kterou lidé převážně využívají, představuje 85 % zástavní hodnoty nemovitosti, z čehož vyplývá, že respondenti financují své bydlení podílem 15 %.
- Respondenti, kteří čerpají úvěr ze stavebního spoření, nebo hypoteční úvěr, jsou s výběrem produktu spokojeni. Spokojenost vyjádřilo u každého z nich více než 50 %.
- Možnost refinancování úvěru ze stavebního spoření využilo pouze 20 % dotázaných.
- Možnost refinancování hypotečního úvěru využilo 37 % dotázaných.
- U osobně předaných a zpět převzatých dotazníků bylo možné konstatovat, že respondenti čerpající hypoteční úvěr žijí převážně v rodinných domech. Respondenti žijící v bytech využívají převážně úvěr ze stavebního spoření.

## 6 ANALÝZA VÝHODNOSTI PRODUKTŮ URČENÝCH K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ Z POHLEDU KLIENTA

Provedené dotazníkového šetření ukázalo, že mezi nejpoužívanější produkt financování bydlení patří hypoteční úvěr. V této kapitole bakalářské práce bude provedena komparace tohoto produktu u třech bankovních institucí zmiňovaných v kapitole č. 4. Na základě výsledků provedeného výzkumu bude definován klient a z jeho pohledu bude vyhodnocen nejvýhodnější produkt.

### 6.1 Hypoteční úvěr

Pro definování modelové situace vycházíme z výsledků provedeného výzkumu, které ukázalo, že v případě financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru, je nejčastěji zmiňovaná výše úvěru 1 100 000 Kč až 1 700 000 Kč, nejčastěji využívaný rozsah je 85 % hodnoty zastavené nemovitosti, z čehož můžeme usoudit, že klient má do začátku naspořené vlastní úspory ve výši 15 %. Délka fixace úrokových sazeb je nejvíce preferována na období 5 let a doba splatnosti v rozmezí 16 až 20 let.

#### 6.1.1 Modelová situace

Rodina XY chce koupit nemovitost v blízkosti města Příbrami, kterou budou financovat prostřednictvím hypotečního úvěru. Jedná se o starší rodinný dům, do kterého se chce rodina přestěhovat. Kupní cena je 2 000 000 Kč.

#### Základní informace:

- čisté měsíční příjmy rodiny 45 000 Kč,
- kupní cena nemovitosti je 2 000 000 Kč,
- našetřené finanční prostředky 300 000 Kč,
- fixace úrokové sazby 5 let,
- doba splatnosti úvěru 16 let
- maximální výše splátky 12 000 Kč

Pro úplnost základních informací o klientovi je nutné stanovit výši rozsahu hypotéky, tzv. LTV, které zjistíme pomocí následujícího výpočtu:<sup>119</sup>

$$\frac{1700000}{2000000} \times 100 = 85\%$$

---

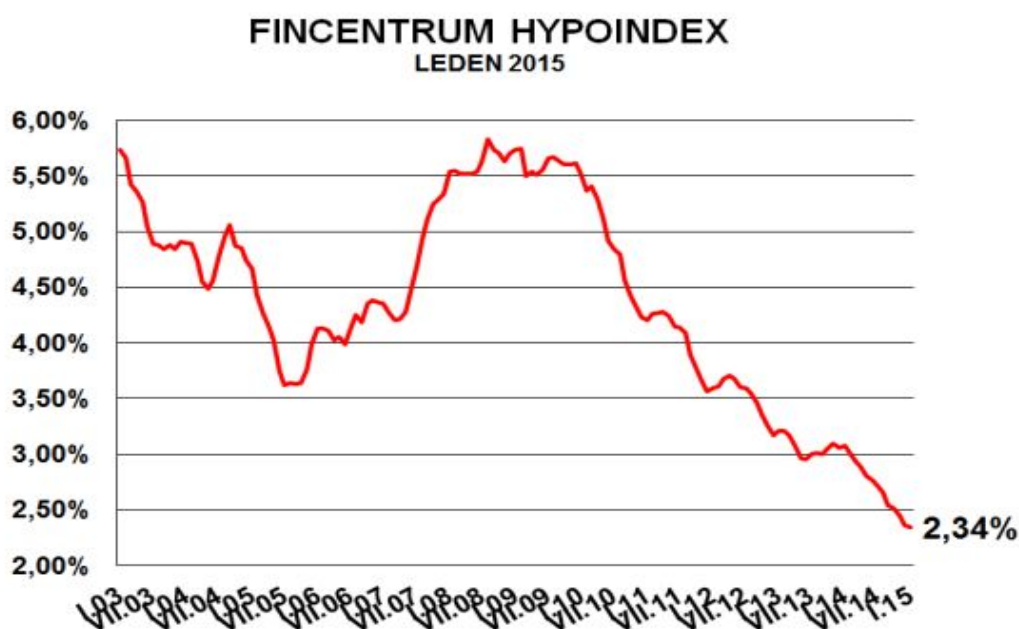
<sup>119</sup>Vlastní zpracování.

## 6.1.2 Základní parametry hypotečních úvěrů

Pro komparaci hypotečních úvěrů byly na základě definovaného klienta vybrány **Hypoteční úvěr Klasic** od Komerční banky, a. s., **Hypotéka Wüstenrot** od Wüstenrot hypoteční banky, a. s. a **ČSOB hypotéka** od Československé obchodní banky, a. s.

Než přejdeme k samotné analýze současně nabízených bankovních produktů, musíme zmínit obecný vývoj úrokových sazeb. Za poslední dva roky zaznamenávají úrokové sazby turbulentní pokles. Detailnější přehled vývoje zachycuje obrázek č. 3. Dle nejnovějších informací z ledna 2015 se úrokové sazby pohybují na úrovni 2,34 % a nedosáhly ještě svého dna.<sup>120</sup>

Obrázek č. 3 - Vývoj úrokových sazeb<sup>121</sup>



V tabulce č. 21 jsou na základě informací ze sazebníků jednotlivých bank z internetových stránek uvedeny úrokové sazby pro jednotlivá fixační období. U KB jsou úrokové sazby platné od 16. 2. 2015, u Wüstenrot jsou úrokové sazby platné k 2. 2. 2015 a u ČSOB jsou úrokové sazby platné k 26. 1. 2015. Tyto sazby v sobě nezahrnují slevy, které jsou spojené s uzavřením dalšího produktu (převážně týkající se pojištění). Klient o žádné jiné produkty zájem nemá. Jedinou podmínku, kterou je klient ochoten

<sup>120</sup>Hypoindex.cz: *Fincentrum Hypoindex leden 2015: Dno úrokových sazeb stále v nedohledu*. [online]. [cit. 2015-03-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2015-dno-urokovych-sazeb-stale-v-nedohlednu>>.

<sup>121</sup>Hypoindex.cz: *Fincentrum Hypoindex leden 2015: Dno úrokových sazeb stále v nedohledu*. [online]. [cit. 2015-03-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2015-dno-urokovych-sazeb-stale-v-nedohlednu>>.

akceptovat za účelem snížení úrokové sazby o 0,1 %, je vedení běžného účtu a měsíčně připsané finanční prostředky u dané banky. Tuto možnost poskytují KB a ČSOB. Přehled možných slev spojených s uzavřením vedlejšího produktu jsou uvedeny v tabulce č. 22. Pro následné výpočty komparace je použita úroková sazba platná pro období fixace 5 let – modře vyznačený sloupec.

**Tabulka č. 21 - Úrokové sazby**<sup>122,123,124</sup>

Název banky	Roční úroková sazba v % pro jednotlivé období fixace			
	1 rok	3 roky	5 let	10 let
<b>KB</b>	2,59	1,99	1,99	2,49
<b>Wüstenrot</b>	3,99	2,49	2,54	neuvedeno
<b>ČSOB</b>	3,79	2,69	2,69	3,89

**Tabulka č. 22 - Slevy úrokových sazeb**<sup>125,126</sup>

Název banky	Možné slevy na úrokové sazbě v %	
<b>KB</b>	0,1*	Pojištění schopnosti splácet u Komerční pojišťovny
<b>Wüstenrot</b>	0,2	Při sjednání životního a majetkového pojištění
<b>ČSOB</b>	0,1 0,1	Za využití pojištění 2 ze 3 u ČSOB Pojišťovny Dle výše úvěru (1 000 000 Kč až 1 999 999 Kč) **

\* Na základě přílohy č. II.

\*\*Tato nabídka je časově omezena do 31. 3. 2015. Tato sleva není započtena v úrokové sazbě, jelikož klient neví, kdy přesně bude o úvěr žádat.

<sup>122</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/urokove-sazby/kb-urokove-sazby-czk.pdf?20150216092134>>, vlastní zpracování.

<sup>123</sup>WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1536\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1536_GENERAL.pdf)>, vlastní zpracování.

<sup>124</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Urokove-sazby/Stranky/Urokove-sazby-hypotecnich-uveru.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>125</sup>WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1536\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1536_GENERAL.pdf)>, vlastní zpracování.

<sup>126</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Urokove-sazby/Stranky/Urokove-sazby-hypotecnich-uveru.aspx>>, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 23 - Poplatky spojené s hypotečním úvěrem (v Kč)**<sup>127,128,129</sup>

Jednorázové poplatky	KB	Wüstenrot	ČSOB
Zpracování a vyhodnocení žádosti, poskytnutí úvěru	2 900*	2400	3900
Vydání příslibu úvěru	2 000	500	neuveдено
Posouzení nemovitosti (rodinný dům + pozemek)	4500	4 800	4 700
Čerpání úvěru	Zdarma	Zdarma	1. zdarma, každé další 500
<b>Celkem</b>	<b>9 400</b>	<b>7 700</b>	<b>8 600</b>
<b>Stálé (měsíční) poplatky</b>			
Měsíční spravování úvěru	Zdarma	150	150
Vedení bankovního účtu	Zdarma**	Zdarma	25
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>175</b>

\*Poplatek je účtován pouze v případě poskytnutí úvěru.

\*\*Smlouvou o hypotečním úvěru a došlé platby na účet splňují podmínky pro navrácení poplatku ve výši 100%. Jinak činí poplatek 68 Kč.

Na základě vlastních výpočtů uvedených v příloze č. IV této bakalářské práce byla nejprve stanovena anuitní platba, úroková platba a měsíční splátka úvěru na každý rok po celou dobu splácení, a to u všech jednotlivých bank. Dále byly na základě vlastních výpočtů stanoveny náklady přepočtené k momentu rozhodnutí. Výsledky za celou dobu splácení, to je 16 let, jsou uvedeny v tabulce č. 24.

Tabulka č. 25 zachycuje celkové náklady, které klient za celou dobu splácení úvěru přeplatí. Tyto náklady jsou součtem nákladů přepočtených k momentu rozhodnutí a jednorázových vstupních poplatků.

<sup>127</sup>KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20150201-sazebnik-1-obcane.pdf?20150202083725>>, vlastní zpracování.

<sup>128</sup>WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1119\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf)>, vlastní zpracování.

<sup>129</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>>, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 24 - Náklady přepočtené k momentu rozhodnutí za celou dobu splácení<sup>130</sup>**

Název banky	Úroková platba v Kč	Celkové poplatky v Kč	Náklady přepočtené k momentu rozhodnutí v Kč
<b>KB</b>	268 155	0	<b>268 155</b>
<b>Wüstenrot</b>	335 400	1 952	<b>337 352</b>
<b>ČSOB</b>	353 841	2 253	<b>356 094</b>

**Tabulka č. 25 - Celkové náklady na hypoteční úvěr<sup>131</sup>**

Název banky	Náklady přepočtené k momentu rozhodnutí – celkem v Kč	Jednorázové vstupní náklady v Kč	Celkové náklady v Kč
<b>KB</b>	268 155	9 400	<b>277 555</b>
<b>Wüstenrot</b>	337 352	7 700	<b>345 052</b>
<b>ČSOB</b>	356 094	8 600	<b>364 694</b>

### 6.1.3 Vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního produktu

Na základě dat získaných z dostupných informací na webových stránkách jednotlivých bank a následně vypočítaných v jednotlivých tabulkách, můžeme konstatovat, že **nejvýhodnějším produktem** pro definovaného klienta je **Hypoteční úvěr Klasic od Komerční banky, a. s.** Klient sice zaplatí na začátku jednorázově nejvyšší vstupní poplatky spojené se zpracováním žádosti, vydání příslibu a ohodnocením nemovitosti v celkové výši 9 400 Kč, na druhé straně Komerční banka, a. s. poskytuje z vybraných bankovních institucí nejnižší úrokovou sazbu 1,99 % pro zvolenou 5 letou fixaci a neúčtuje žádný poplatek za správu úvěru a při splnění podmínek ani za vedení běžného účtu. **Klient za celou dobu splácení celkem přeplatí 277 555 Kč. Druhý nejvýhodnější hypoteční úvěr poskytuje Wüstenrot hypoteční banka a. s.** Banka účtuje za totožné úkony nejnižší vstupní poplatky ze všech komparovaných bank, a to ve výši 7 700 Kč. Úroková sazba je 2,54 % (o 0,55 % vyšší než u Komerční banky, a. s.) a poplatek účtuje jen za správu úvěru, a to ve výši 150 Kč. **Klient za celou dobu splácení celkem přeplatí 345 052 Kč. Nejméně výhodný hypoteční úvěr poskytuje**

<sup>130</sup>Vlastní zpracování na základě vlastního výpočtu uvedeného v příloze č. IV.

<sup>131</sup>Vlastní zpracování.



definovanému klientovi **Československá obchodní banka, a. s.** Vstupní poplatek činí 8 600 Kč. Banka si měsíčně účtuje nejen 150 Kč za správu úvěru, ale i poplatek za vedení účtu, a to ve výši 25 Kč. Úroková sazba dosahuje výše 2,69 % (o 0,7 % vyšší než sazba Komerční banky, a. s.). **Celkově klient přeplatí 364 694 Kč.**

## ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo zjistit současný stav trhu nemovitostí a určit, prostřednictvím jakých finančních produktů lidé financují své bydlení. Jednotlivé nejvíce využívané produkty byly komparovány u třech vybraných bank, konkrétně **Komerční banky, a. s., Wüstenrot hypoteční banky a. s., Československé obchodní banky, a. s.** Na základě vlastních výpočtů byl definován nejvýhodnější produkt.

K dosažení cíle této práce byl proveden vlastní marketingový výzkum v podobě dotazníkového šetření, ve kterém byly stanoveny celkem 2 hypotézy zjišťující, v jakých typech nemovitostí lidé bydlí, jaký finanční produkt k financování bydlení využívají. Nejčastější druh nemovitosti, ve které lidé žijí je starší byt, druhou nejvíce pořizovanou nemovitostí za účelem bydlení je starší dům. Třetím způsobem je vlastní výstavba rodinného domu. Výzkum ukázal, že se lidé podílí v různém rozsahu na financování bydlení vlastními finančními prostředky, někteří z nich dokonce své bydlení hradí z celé části pouze vlastními financemi. Dle výsledků výzkumu je nejvíce využívaným produktem k pořízení nemovitosti hypoteční úvěr. Zaměříme-li se na otázku výběru bankovní instituce, má klient v dnešní době širokou nabídku možností, u jaké z bank smlouvu uzavřít. V současné době je na trhu mnoho nově vznikajících bank, které prostřednictvím líbivých a vtipných reklam lákají nové klienty na výhodné podmínky. Nutno podotknout, že i v rámci dotazníkového šetření uzavřelo několik z oslovených respondentů hypoteční smlouvu právě u těchto bank. Silnou pozici na trhu však stále mají největší banky, které si většina klientů vybírá převážně z důvodu tradice. Jednotlivé banky nabízí řadu variant hypotečních produktů, které si klient může vybrat. Každá varianta je specifická pro konkrétní situaci klienta, kterou chce řešit. Nejvíce variant hypotečních produktů a nejlepší přehlednost o prvotních informacích prostřednictvím internetových stránek hodnotí autorka práce KB. Nejméně informací o hypotečních produktech na webových stránkách má Wüstenrot. Z hlediska úrokových sazeb uvádí komparované banky nejnižší možné úrokové sazby, které jsou vždy podmíněny splněním určitých podmínek. Zpravidla se jedná o uzavření smlouvy jiného produktu dané banky či její pojišťovny. Nízkou úrokovou sazbu si banky také podmiňují využíváním běžného účtu. ČB a Wüstenrot mají na svých internetových stránkách procentuálně vyčísleno, o kolik se v případě nevyužití možných slev úrokové sazby zvýší. Jedná se o 0,1 až 0,3 %. KB tento údaj neuvádí, detaily chce s klientem prodiskutovat v rámci osobního jednání na pobočce. Kvůli zjištění kompletních dat musela autorka práce osobně oslovit hypotečního zástupce KB v Příbrami.

Komparace jednotlivých propočtů byla provedena na definovaného klienta, konkrétně se jedná o rodinu, která chce koupit rodinný dům za cenu 2 000 000 Kč. Výše úvěru činí 1 700 000 Kč, klient bude čerpat 85% hypotéku. Na základě vlastních propočtů byly stanoveny celkové náklady přepočtené k momentu rozhodnutí. Tyto výsledky ukázaly, že nejvýhodnější produkt danému klientovi nabízí Komerční banka, a. s., kde klient přeplatí celkově 277 555 Kč, u Wüstenrot hypoteční banky, a. s. přeplatí klient o 67 497 Kč více, tedy celkem 345 052 Kč. Nejvíce se klientovi prodraží hypoteční úvěr u Československé obchodní banky, a. s., kde klient zaplatí o 87 139 Kč více než u KB, tedy celkem 364 694 Kč.

Tato práce může být využita k získání a ucelení přehledu o jednotlivých bankovních produktech zaměřujících se v současnosti na financování bydlení. Konkrétní výpočty mohou být využity jako metodika pro zjištění výhodnosti či nevýhodnosti produktu konkrétní bankovní instituce.

Dále by bylo možné rozšířit komparaci hypotečních produktů o komparaci úvěru ze stavebního spoření, nebo překlenovacího úvěru. Na základě zjištěných výsledků následně stanovit, zda je výhodnější financovat bydlení prostřednictvím produktů stavebního spořitelny, nebo bankovní instituce.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## Literární zdroje

1. HELEŠIC, F. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2010. 276 s. ISBN 978-80-7400-348-6.
2. JANDA, J. *Spořit nebo investovat*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2011, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
3. JANKŮ M. *Nemovitosti ; koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualizované vyd. Brno : Computer Press, a. s., 2006, 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
4. KALABIS Z. *Základy bankovníctví*. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
5. KIELAR P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
6. KOCIÁNOVÁ H. *Finanční gramotnost v kostce, anebo co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava : ANAG, 2012, 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.
7. KLEIN Š., KESSLEROVA P. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2009. 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8.
8. LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
9. NOVOTNÝ P., KEDROŇOVÁ K., ŠTROSOVÁ I., ŠTÝSOVÁ M. *Nový občanský zákoník ; vlastnictví a věcná práva*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, 168 s. ISBN 978-80-247-5166-5.
10. PAVELKA F., a OPLTOVÁ R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha : Consultinvest, 2003, 151 s. 80-901486-7-3.
11. POLOUČEK S. a kol. *Bankovníctví*. Praha : C. H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
12. PRČÍK T. *Stavební spoření v kostce*. Brno : Era, 2002, 124 s. ISBN 978-80-865-1729-2.
13. PRICE WATERHOUSE. *Základy bankovníctví*. Praha : Management Press, 1996, 195 s. ISBN 80-85943-02-6.
14. PŮLPÁNOVÁ S. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha : Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN: 978-80-245-1180-1.
15. REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 4., aktualizované a rozšířené vyd. Praha : Grada Publishing, a. s., 2014, 768 s. ISBN 978-80-247-3671-6.

16. REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P., BRADA, J. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005, 626 s. ISBN 80-7261-132-1.
17. SCHELLE, K., SCHELLEOVA I. *Nachbarrecht in der Tschechischen Republik*. Mnichov : GRIN Verlag, 2010, 164 s. ISBN 978-364-053-939-0.
18. SYROVÝ P. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd. Praha : Grada Publishing, a. s., 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
19. TYL T. *10 způsobů jak se (ne)nechat připravit o peníze*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2013, 224 s. ISBN 978-80-247-4467-4.
20. ŽÁKOVÁ, PETROVÁ H. *Financial Services in the Czech Republic*. Praha : Multikulturní centrum Praha, o. s., 2006, 50 s. ISB 80-239-6727-4.

## Elektronické zdroje

1. Asociace Českých stavebních spořitelen : *Novinky ve stavebním spoření v souvislosti s novou civilní legislativou*. [online]. [cit. 2014-10-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/aktuality/novinky-ve-stavebnim-sporeni-v-souvislosti-s-novou-civilni-legislativou>>.
2. ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník*. [online]. [cit. 2015-01-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3/>>.
3. ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb. *O katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-12-20]. Dostupné z WWW: <<http://zakony.centrum.cz/katastralni-zakon-novy/cast-1>>.
4. ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. *O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.* [online]. [cit. 2014-10-15]. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40846&recShow=0&nr=96~2F1993&rpp=15#parCnt>>.
5. ČESKO. Zákon č. 90/2012 Sb. *Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)*. [online]. [2015-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>>.
6. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz>>.
7. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *Úvěry na vlastní bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>>.
8. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Americká hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Americka-hypoteka.aspx>>.
9. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Bezstarostná hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>>.
10. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>>.
11. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka bez dokládání příjmů*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-bez-dokladani-prijmu.aspx>>.
12. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka s bonusem*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-s-bonusem.aspx>>.
13. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka s garantovanou výší splátky*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW:

- <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka-s-garantovanou-vysisplatky.aspx>>.
14. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>>.
15. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Urokovesazby/Stranky/Urokovesazby-hypotecnich-uveru.aspx>>.
16. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Profil společnosti*. [online]. [cit. 2015-02-016]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>.
17. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Předhypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Predhypotecni-uver.aspx>>.
18. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. *Půjčka na lepší bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Pujcka-na-lepsi-bydleni.aspx>>.
19. Finance.cz : *Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti*. [online]. [cit. 2014-12-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek>>.
20. Hypoindex.cz : *Sčítání lidu: přibylo bytů v osobním vlastnictví*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/scitani-lidu-pribylo-bytu-v-osobnim-vlastnictvi>>.
21. Hypoindex.cz: *Fincentrum Hypoindex leden 2015: Dno úrokových sazeb stále v nedohledu*. [online]. [cit. 2015-03-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2015-dno-urokovych-sazeb-stale-v-nedohlednu>>.
22. i.Dnes.cz/finance : *Dům či byt pod hypotékou: v případě škody má banka nad vámi navrch*. [online]. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/dum-ci-byt-pod-hypotekou-v-pripade-skody-ma-banka-nad-vami-navrch-pwn-uver.aspx?c=A080228\\_172352\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://finance.idnes.cz/dum-ci-byt-pod-hypotekou-v-pripade-skody-ma-banka-nad-vami-navrch-pwn-uver.aspx?c=A080228_172352_fi_osobni_jjj)>.
23. i.Dnes.cz/finance : *Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné*. [online]. [cit. 2014-12-06]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/bank.aspx?c=A090728\\_122603\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/bank.aspx?c=A090728_122603_uver_bab)>.
24. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Dohoda o správě kupní ceny*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/dohoda-o-sprave-kupni-ceny.shtml>>.
25. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Flexibilní hypotéka*. [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/flexibilni-hypoteka.shtml>>.

26. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka dozadu*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypoteka-dopredu-dozaadu.shtml>>.
27. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéka 2 v 1*. [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/hypoteka-2-v-1.shtml>>.
28. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypotéky*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/index.shtml>>.
29. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěr* [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>>.
30. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20150201-sazebnik-1-obcane.pdf?20150202083725>>.
31. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/urokove-sazby/kb-urokove-sazby-czk.pdf?20150216092134>>.
32. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *O bance*. [online]. [cit. 2015-02-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/skupina-komerni-banky/financni-skupina-kb.shtml>>.
33. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Předhypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/predhypotecni-uver.shtml>>.
34. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Překlenovací hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/preklenovaci-hypotecni-uver.shtml>>.
35. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/stavebni-sporeni.shtml>>.
36. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Úvěr na nemovitost*. [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/uver-na-nemovitost.shtml>>.
37. KOMERČNÍ BANKA, A. S. *Základní informace*. [online]. [cit. 2015-01-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.
38. Lama.cz : *Oceňování nemovitostí*. [online]. [cit. 2014-12-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/?p=97>>.
39. Mesec.cz/clanky : *Zástavní právo k nemovitosti a způsoby financování*. [online]. [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/zastavni-pravo-k-nemovitosti-a-zpusoby-financovani>>.



40. MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Produkty*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni>>.
41. MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Rychloúvěr na lepší bydlení*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/rychlouver-na-lepsi-bydleni>>.
42. MODRÁ PYRAMIDA, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>>.
43. Peníze.cz: *Vlastnictví nemovitosti*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti>>.
44. rkne.cz. *Jak nemovitosti dělíme aneb typ nemovitosti na realitním trhu*. [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.rkne.cz/?rady-a-navody=jak-nemovitosti-delime-aneb-typ-nemovitosti-na-realitnim-trhu>>.
45. WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni>>.
46. WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1536\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1536_GENERAL.pdf)>.
47. WÜSTENROT, A. S. *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1119\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf)>.
48. WÜSTENROT, A. S. *Hypotéka Refin.* [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-refin>>.
49. WÜSTENROT, A. S. *Hypotéka Wüstenrot*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-wustenrot>>.
50. WÜSTENROT, A. S. *O nás*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>>.
51. WÜSTENROT, A. S. *Půjčka ProBydlení-překlenovací úvěr*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci>>.
52. WÜSTENROT, A. S. *Úvěry*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery>>.
53. WÜSTENROT, A. S. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2015-02-010]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni>>.

# SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1 - Překlenovací úvěr .....	17
Obrázek č. 2 - Přehled dceřiných a přidružených společností skupiny Komerční banky .....	35
Obrázek č. 3 - Vývoj úrokových sazeb .....	69

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Základní parametry Hypotečního úvěru .....	37
Tabulka č. 2 - Základní parametry Flexibilní hypotéky .....	38
Tabulka č. 3 - Základní parametry Hypotéky 2 v 1 .....	40
Tabulka č. 4 - Základní parametry Překlenovacího hypotečního úvěru .....	42
Tabulka č. 5 - Základní parametry Předhypotečního úvěru .....	43
Tabulka č. 6 - Základní parametry Úvěru na nemovitost .....	44
Tabulka č. 7 - Základní parametry Rychloúvěru .....	46
Tabulka č. 8 - Podmínky pro získání Úvěru ze stavebního spoření .....	46
Tabulka č. 9 - Základní parametry Úvěru ze stavebního spoření .....	46
Tabulka č. 10 - Nabízené tarify společností Wüstenrot .....	48
Tabulka č. 11 - Podmínky pro získání Úvěru ze stavebního spoření .....	48
Tabulka č. 12 - Základní parametry Půjčky ProBydlení - překlenovací úvěr .....	48
Tabulka č. 13 - Základní parametry Hypotéky Wüstenrot .....	49
Tabulka č. 14 - Základní parametry Hypotéky s bonusem .....	51
Tabulka č. 15 - Základní parametry Bezstarostné hypotéky .....	52
Tabulka č. 16 - Základní parametry Hypotéky s garantovanou výší splátky .....	52
Tabulka č. 17 - Základní parametry Hypotéky bez dokládání příjmů .....	53
Tabulka č. 18 - Základní parametry Americké hypotéky .....	54
Tabulka č. 19 - Základní parametry Půjčky na lepší bydlení .....	55
Tabulka č. 20 - Základní parametry produktu TOPKREDIT, TOPHYPO .....	56
Tabulka č. 21 - Úrokové sazby .....	70
Tabulka č. 22 - Slevy úrokových sazeb .....	70
Tabulka č. 23 - Poplatky spojené s hypotečním úvěrem (v Kč) .....	71
Tabulka č. 24 - Náklady přepočtené k momentu rozhodnutí za celou dobu splácení .....	72
Tabulka č. 25 - Celkové náklady na hypoteční úvěr .....	72

## Seznam grafů

Graf č. 1 - Právní důvod užívání bytu .....	33
Graf č. 2 - Typ nemovitosti .....	60
Graf č. 3 - Finanční produkt .....	61
Graf č. 4 - Název stavební spořitelny .....	61
Graf č. 5 - Typ úvěru stavební spořitelny .....	62
Graf č. 6 - Název bankovní instituce .....	63
Graf č. 7 - Výše úvěru (v tis. Kč) .....	64
Graf č. 8 - Rozsah hypotéky .....	64
Graf č. 9 - Délka smlouvy .....	65
Graf č. 10 - Délka fixace úrokové sazby .....	66

## **PŘÍLOHY**

Příloha č. I Dotazník

Příloha č. II Nabídka hypotéky KB

Příloha č. III Sazebníky KB, Wüstenrot a ČSOB

Příloha č. IV Výpočty pro komparaci hypotečních úvěrů – KB, WÜSTENROT, ČSOB.

## Příloha č. I - Dotazník

Dobrý den, jsem studentkou 3. ročníku Vysoké školy Evropských a regionálních studií v Příbrami. Zpracovávám bakalářskou práci na téma: Analýza možností financování potřeby bydlení v ČR a tímto si Vás dovoluji požádat o vyplnění tohoto dotazníku, na základě kterého budou analyzovány produkty používané pro financování bydlení. Dotazník bude využit v mé bakalářské práci. Vyplnění Vám zabere pár minut a je anonymní.

Mnohokrát Vám děkuji Michaela Škvárová

1. Jste?

Muž  Žena

2. Jaké nejvyšší vzdělání jste dosáhl/la?

Základní  Vyšší odborné  
 Vyučen  Vysokoškolské  
 Středoškolské

3. Jaký je Váš věk?

do 18let  46 – 55let  
 19 – 25let  56 – 65let  
 26 – 35let  66let a více  
 36 – 45let

4. Jaká je výše vašich celkových příjmů rodiny?

15 000 – 20 000 Kč  41 000 – 50 000 Kč  
 21 000 – 30 000 Kč  51 000 – 70 000 Kč  
 31 000 – 40 000 Kč  71 000 – 100 000 Kč  
 101000 Kč a více

5. V jakém typu nemovitosti bydlíte?

Byt – starší nemovitost  Dům – starší nemovitost  
 Byt – novostavba  Dům - novostavba  
Jiné – Jaké?

6. Jaká je forma vašeho vlastnictví?

Osobní vlastnictví  Podnájem  
 Družstevní byt  Jiná forma  
např. bydlení u rodičů

V případě osobního vlastnictví a družstevního bytu pokračujte dále ve vyplňování dotazníku, v případě podnájmu, či bydlení u rodičů pro Vás tento dotazník končí.

7. Jaký finanční produkt jste využil/la k financování nemovitosti?

- Stavební spoření  
 Hypoteční úvěr  
 Pouze vlastní finance

V případě použití pouze vlastních finančních prostředků pro Vás tento dotazník končí.

V případě stavebního spoření pokračujte otázkou č. 8 a končete u otázky č. 14.

V případě hypotečního úvěru pokračujte otázkou č. 15 a končete u otázky č. 22.

8. Uveďte název stavební spořitelny, u které jste produkt uzavřel/la.

9. Z jakého důvodu jste si vybral/la právě tuto stavební spořitelnu?

- Doporučení  
 Předchozí zkušenost  
 Smluvní podmínky  
 Bezplatné uzavření smlouvy

10. Jaký typ úvěru jste využil/a

- Překlenovací úvěr  
 Úvěr ze stavebního spoření  
 Kombinace obou produktů =  
nejprve překlenovací úvěr, poté úvěr ze stavebního spoření

11. Jaká je (byla) výše úvěru, kterou čerpáte/ jste čerpal/la?

- do 500 000 Kč  
 501 000 – 1 000 000 Kč  
 1 001 000 – 1 700 000 Kč  
 1 701 000 – 2 200 000 Kč  
 2 201 000 – 2 800 000 Kč  
 2 801 000 – 3 500 000 Kč  
 více

12. Na kolik let jste smlouvu uzavřel/la?

- 5 – 10 let  
 11 – 15 let  
 16 – 20 let  
 21 – 25 let  
 26 – 30 let  
 Více  
 Již nečerpám

13. Jste (byl/la) jste s tímto produktem spokojen/na?

- Ano  
 Ne

14. Využil/la jste či využijete možnost refinancování u jiné banky?

- Ano  
 Ne

15. Uveďte název bankovní instituce, u které jste hypoteční úvěr uzavřel/la

16. Z jakého důvodu jste se rozhodl/la pro tuto instituci?

- Dlouholetá tradice  
 Smluvní podmínky  
 Banka, ve které mám zřízen účet  
 Doporučení

17. Kolika % hypotéku čerpáte (jste čerpal/la)?

- |                          |     |                          |      |
|--------------------------|-----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | 50% | <input type="checkbox"/> | 90%  |
| <input type="checkbox"/> | 75% | <input type="checkbox"/> | 100% |
| <input type="checkbox"/> | 85% |                          |      |

18. Jaká je (byla) výše úvěru, kterou čerpáte/ jste čerpal/la?

- |                          |                          |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | do 500 000 Kč            | <input type="checkbox"/> | 2 201 000 – 2 800 000 Kč |
| <input type="checkbox"/> | 501 000 – 1 000 000 Kč   | <input type="checkbox"/> | 2 801 000 – 3 500 000 Kč |
| <input type="checkbox"/> | 1 001 000 – 1 700 000 Kč | <input type="checkbox"/> | více                     |
| <input type="checkbox"/> | 1 701 000 – 2 200 000 Kč |                          |                          |

19. Na jak dlouho jste smlouvu uzavřel/la?

- |                          |             |                          |              |
|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | 5 – 10 let  | <input type="checkbox"/> | 21 – 25 let  |
| <input type="checkbox"/> | 11 – 15 let | <input type="checkbox"/> | 26 – 30 let  |
| <input type="checkbox"/> | 16 – 20 let | <input type="checkbox"/> | Více         |
|                          |             | <input type="checkbox"/> | Již nečerpám |

20. Jakou dobu fixace jste zvolil/la?

- |                          |        |                          |            |
|--------------------------|--------|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 rok  | <input type="checkbox"/> | 10 let     |
| <input type="checkbox"/> | 3 roky | <input type="checkbox"/> | Bez fixace |
| <input type="checkbox"/> | 5 let  | <input type="checkbox"/> | Jiné       |
|                          |        |                          | Jaké?      |

21. Jste (byl/la) jste s tímto produktem spojen/na?

- |                          |     |                          |    |
|--------------------------|-----|--------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | Ano | <input type="checkbox"/> | Ne |
|--------------------------|-----|--------------------------|----|

22. Využijete (využil/la) jste možnost refinancování u jiné banky?

- |                          |     |                          |    |
|--------------------------|-----|--------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | Ano | <input type="checkbox"/> | Ne |
|--------------------------|-----|--------------------------|----|

# Příloha č. II- Nabídka hypotéky KB



Komerční banka  
Pobočka 101410  
nám. T. G. Masaryka 124  
Příbram  
26120

## Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 19.03.2015

### I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	2 000 000,00 Kč
Vlastní prostředky	300 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 700 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 000 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	15 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	1,89 % p.a.
Výše měsíční splátky	10 854,00 Kč

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

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

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)					-
		15	20	25	30		
1 rok	2,19 % p.a.	11090	8754	7364	6447	-	
3 roky	1,89 % p.a.	10854	8512	7115	6191	-	
5 let	1,89 % p.a.	10854	8512	7115	6191	-	
10 let	2,39 % p.a.	11248	8918	7533	6621	-	

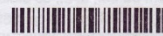
### II. Ceny a poplatky

#### Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	2 900,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - bytová jednotka / rodinný dům - expresní	1 000,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - bytová jednotka / rodinný dům - standardní	3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	99,00 Kč / měsíčně

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODŮL B, VLOŽKA 1360

1/2



10140083971416  
DATUM OČINNOSTI ŠABLONY 1.1.2014 TSS\_NABIDHU.DOC 19.03.2015 11:29:08

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

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

\*\*\*) Cena za flexibilitu úvěru je účtována pouze v případě, kdy se jedná o Flexibilní hypotéku. V případě Flexibilní hypotéky 2v1 je cena účtována za účelovou i neúčelovou část zvlášť.

#### Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP *****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	425 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	595 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	765 Kč / měsíčně

**Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny** je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určité době převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

#### Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	4 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“. Komerční banka není povinna vstoupit s Vámi do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru. Předložení této nabídky nelze vykládat jako povinnost Komerční banky uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

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

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směrování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Úrokovou sazbu je možné snížit za splnění níže uvedené podmínky :

Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Nabídku připravil: \_\_\_\_\_

jméno zpracovatele

Tel. číslo: \_\_\_\_\_

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.

Další informace o hypotečních úvěrech můžete získat na internetové adrese [www.kb.cz](http://www.kb.cz) nebo na bezplatné infolince **800 111 055**

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODOL. B, VLOŽKA 1360

2/2



10140083971416

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.1.2014 TBS\_NABIDHU.DOC 19.03.2015 11:29:08



# Příloha č. III- Sazebníky KB, Wüstenrot a ČSOB



## Spořicí účty nenabízené

KB Spořicí konto, IDEAL sporůčet, Sporůčet KB, Podnikatelské konto, T-konto, N-konto <sup>3)</sup>	0,01
--	------

Pokud byla sjednána bonifikace, úroková sazba se zvyšuje o 0,01 %.

<sup>3)</sup> Vše úrokové prémie je 0.10 % z minimálního zůstatku v kalendářním roce.

## Termínované vklady

Krátkodobé termínované účty s pevnou úrokovou sazbou <sup>4)</sup> a KB Garantovaný vklad (jen splatnosti 3, 6 měsíců a 1 rok)					
	7 dní, 14 dní	1 měsíc	3 měsíce	6 měsíců	1 rok
	0,01	0,01	0,01	0,01	0,05
Perfektní spoření - střednědobé termínované účty s pevnou úrokovou sazbou	splatnost v letech: 2, 3, 4, 5				0,05
Termínované účty s pevnou úrokovou sazbou nenabízené <sup>4)</sup>	splatnost v měsících: 2, 4, 5, 7, 8, 9				0,01

<sup>4)</sup> Bonifikaci je možné poskytovat pouze na termínovaných účtech, u nichž bylo její poskytnutí sjednáno ve smlouvě před 22. 7. 2014 nebo u nichž bylo před tímto datem sjednáno či prodloženo automatické obnovování vkladu. Úroková sazba s bonifikací se skládá z úrokové sazby vyhlášené pro Termínované účty s pevnou úrokovou sazbou a z bonifikace 0,20% p.a., o kterou je tato úroková sazba navýšena. Podmínkou pro poskytnutí bonifikace je vedení běžného účtu uvedeného v bodě Běžné účty tohoto Oznámení s výjimkou balíčku MůjÚčet, KB Start konta, G2.2, Dětského konta a Běžného účtu v Kč.

## Úvěry

Podnikatelské úvěry	Úroková sazba úvěru je individuálně stanovena v úvěrové smlouvě. Může být pevná nebo pohyblivá. V případě pohyblivé sazby je vázána na PRIBOR nebo na RS KB v Kč nebo KRS KB.										
Hypoteční úvěry pro občany – minimální výše úrokové sazby podle doby fixace											
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
Klasik	2,59	2,59	1,99	1,99	1,99	2,19	2,09	2,29	2,39	2,49	2,59
Plus	3,59	3,59	2,99	2,99	2,99	3,19	3,09	3,29	3,39	3,49	3,59
Úroky z prodlení a smluvní pokuty z částek po splatnosti	Úroky z prodlení a smluvní pokuty z částek po splatnosti zde stanovené se týkají všech typů úvěrů, včetně kontokorentního.										
Podnikatelské úvěry	úrok z prodlení smluvní pokuta z částek po splatnosti										25,00
Úvěry pro fyzické osoby občany včetně Kreditních karet osobních	Výše sazby pro výpočet úroků z prodlení činí ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou zvýšené o osm procentních bodů dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb.										
Úroková sazba z úvěru ke kreditním kartám	A karta, Lady karta, osobní kreditní karta MasterCard										21,99
	Platinum										9,90
	kreditní karta VISA Electron										22,90
	Modrá kreditní karta VISA										21,99
	služební kreditní karta MasterCard										19,99
Indexové úrokové sazby	korporátní kreditní karta										13,00
	Referenční sazba KB (RS KB)										1,35
	Kontokorentní referenční sazba (KRS KB)										1,55
	Základní sazba KB (ZS KB) - platná pro obchody uzavřené do 24. 7. 1995										0,50

## Obecné podmínky

**Veškeré úrokové sazby jsou uvedeny v ročním procentním vyjádření (% p. a.).**

Toto oznámení nabývá účinnosti dnem 16.2.2015, nevyplývá-li z obchodních podmínek dříve dohodnutých jiný způsob stanovení úrokové sazby. Konkrétní podmínky každého jednotlivého obchodu se stanoví smlouvou uzavřenou podle z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Úrokové sazby úvěrových obchodů s pevnou úrokovou sazbou a odchylky k pohyblivým úrokovým sazbám jsou neměnné za předpokladu, že klient dodrží podmínky dohodnuté ve smlouvě o úvěru.

>> Hypoteční úvěry

	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Překlenovací hypoteční úvěr	Předhypoteční úvěr
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr <sup>1)</sup>	2 900,-	2 900,-	2 900,-	2 000,-
Garance úrokové sazby	-	-	-	-
Vydání příslibu úvěru	2 000,-	2 000,-	2 000,-	-
Spravování úvěru měsíčně <sup>2)</sup> (pro smlouvy, které byly uzavřené nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Spravování úvěru měsíčně <sup>2)</sup> (pro smlouvy uzavřené do 31. 12. 2012)	150,- <sup>3)</sup>	250,- <sup>3)</sup>	150,-	150,-
Flexibilita úvěru měsíčně	-	99,- <sup>4)</sup>	-	-
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - standardní	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuálně ostatní typy nemovitostí			
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - expresní	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům			
Vyhodnocení rizik spojených s čerpáním úvěru	individuálně	individuálně	individuálně	individuálně
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500,-	1 500,-	1 500,-	1 500,-
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby	zdarma	zdarma	zdarma	-
Změna ve smlouvě - osobní údaje klienta, změna čísla účtu (pouze v rámci KB) pro splácení úvěru nebo změna formy výpisů	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	4 000,- <sup>5)</sup>	4 000,- <sup>5)</sup>	4 000,- <sup>5)</sup>	4 000,- <sup>5)</sup>
Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru	500,-	500,-	500,-	-
Potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru (netýká se automaticky zasláných potvrzení)	200,- + 21% DPH	200,- + 21% DPH	200,- + 21% DPH	200,- + 21% DPH
Vyčíslení a písemné potvrzení výše zůstatku na úvěrovém účtu	1 250,- + 21% DPH <sup>6)</sup>	1 250,- + 21% DPH <sup>6)</sup>	1 250,- + 21% DPH <sup>6)</sup>	1 250,- + 21% DPH <sup>6)</sup>
Čerpání úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru (pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013)	5% z nevyčerpané částky úvěru <sup>7)</sup>			
Výpis z úvěrového účtu elektronické formě	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě	20,- měsíčně <sup>8)</sup>	20,- měsíčně <sup>8)</sup>	20,- měsíčně <sup>8)</sup>	20,- měsíčně <sup>8)</sup>
Předčasné splacení	viz podmínky smlouvy			zdarma
Zaslání 1. upomínky - oznámení o neprovedení splátky úvěru	100,-	100,-	100,-	100,-
Zaslání 2. a každé další upomínky při neprovedení splátky úvěru	500,-	500,-	500,-	500,-

<sup>1)</sup> Poplatek je účtován pouze v případě poskytnutí úvěru

<sup>2)</sup> Cena je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý i započatý kalendářní měsíc po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

<sup>3)</sup> Spravování úvěru - neúčelový úvěr v Hypotéce 2v1 80 Kč měsíčně (V případě předčasného splacení účetové části úvěru z Hypotéky 2v1, bude poplatek za spravování neúčelového úvěru nastaven ve stejné výši jako pro účelový úvěr.)

<sup>4)</sup> Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013 a smlouvy, u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013.

<sup>5)</sup> V případě restrukturalizace účtů klienta, změny data splátky úvěru nebo zkrácení doby čerpání úvěru zdarma.

<sup>6)</sup> V případě vydání potvrzení k účelové i neúčelové části Hypotéky 2v1 současně je poplatek účtován pouze jednou.

<sup>7)</sup> Poplatek za nenačerpání je účtován v případě nezhájení čerpání úvěru v dohodnuté době čerpání. Poplatek za nedočerpání je účtován v případě nedočerpání více než 20% ze sjednané výše úvěru v dohodnuté době čerpání.

<sup>8)</sup> Platí pro úvěry sjednané od 1. 7. 2010, pro úvěry sjednané do 30. 6. 2010 zdarma.

# sazebník

Sazebník poplatků/úhrad za poskytované služby k hypotečním úvěrům a úvěrům platný od 01/01/2014.

Sazebník se vztahuje na služby poskytované fyzickým a právníckým osobám.

Položka	Výše poplatku/úhrady	Poznámka
1. Zpracování a poskytnutí úvěru		
u úvěrů pro fyzické osoby	2 400 Kč	Zahrnuje všestranné posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr, ohodnocení obchodního a finančního rizika a vyhotovení smluvní dokumentace.
u úvěrů pro právnické osoby	4 900 Kč	Bance vzniká nárok podpisem úvěrové smlouvy klientem, úhrada je splatná před prvním čerpáním úvěru. <b>V případě Hypotéky Refin není úhrada účtována.</b>
2. Poskytnutí příslibu úvěru	500 Kč	
3. Posouzení nemovitosti		
bytová jednotka dle zákona 72/1994 Sb., nebytový prostor, vymezený podle zákona 72/1994 Sb.	3 500 Kč	<p>Při posouzení nemovitosti z dodaných kompletních podkladů je účtováno 50% uvedených úhrad</p> <p>V případě souběžné podané žádosti o úvěr u WHB i úvěr u WSS a při zajištění zástavním právem ke stejné nemovitosti zajišťuje posouzení ta z bank, která má v tomto obchodním případě větší úvěrovou angažovanost. Za posouzení nemovitosti je účtována úhrada jen jednou. Úhrada se účtuje i při přecenění hodnoty zastavené nemovitosti v souvislosti s požadavkem klienta na změnu úvěrové smlouvy a při posouzení nemovitosti pro další zatížení zástavním právem.</p>
rodinný dům s pozemkem (max. 3 samostatné byty, nejvýše 2 NP, 1 PP a podkrovi)	4 800 Kč	
stavební pozemek (samostatný) do 3 000 m <sup>2</sup>	2 500 Kč	
stavba pro individuální rekreaci s pozemkem	4 800 Kč	
bytový dům u produktu HypoRevit	5 000 Kč	
bytový dům	6 000 Kč	
produkt Hypotéka Refin	při splnění podmínek – zdarma	
ostatní nemovitosti a služby	individuálně	
supervize externího odhadu	zdarma	Pouze při předložení aktuálního odhadu (max. stáří 2 měsíce) od smluvního externího odhadce WHB.
posouzení nemovitosti, ke které je zřízeno zástavní právo, při prodloužení splácním splátky úvěru	1 000 Kč	Úhrada se účtuje, pokud je z důvodu nepředložení vyžádaných podkladů provedeno místní šetření.
4. Pořízení výpisu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem na základě žádosti klienta	100 Kč	Splatno před vyhotovením výpisu.
5. Stavební zpráva – supervize	zdarma	Stavební zpráva vyhotovená klientem.
6. Průběžná (závěrečná) zpráva	1 000 Kč	Stavební zpráva zpracovaná externím odhadcem na požadavek banky při čerpání úvěru bez faktur.
7. Provedení platební transakce – čerpání úvěru	zdarma	
8. Správa úvěru	150 Kč / každý započatý měsíc	Hrazeno od měsíce, ve kterém proběhlo 1. čerpání úvěru
9. Roční výpis z účtu zasilaný poštou	zdarma	
10. Mimořádný výpis z účtu	100 Kč	
11. Vystavení duplikátů některého z dokladů úvěrové dokumentace na žádost klienta (úvěrová smlouva, dodatek ke smlouvě, smlouva o zřízení zástavního práva, návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí apod.)	100 Kč za každý zasilaný dokument	

# přehled

## Přehled úrokových sazeb platných od 2.2.2015

Wüstenrot hypoteční banka a.s. garantuje úrokovou sazbu platnou k datu podání žádosti o nový úvěr pouze 30 kalendářních dnů od data přijetí žádosti.

### Hypoteční úvěry – fyzické osoby

	Minimální sazba <sup>5)</sup>	Garantovaná sazba	EXTRA úroková sazba <sup>6)</sup>
<b>Pro vlastní bydlení <sup>1)2)</sup></b>			
jednoletá úroková sazba <sup>4)</sup>	3,54 % p.a.	3,64 % p.a.	
dvouletá úroková sazba	3,54 % p.a.	3,64 % p.a.	
tříletá úroková sazba	2,04 % p.a.	2,14 % p.a.	1,84 % p.a.
pětiletá úroková sazba	2,09 % p.a.	2,19 % p.a.	1,89 % p.a.
desetiletá úroková sazba		3,90 % p.a.	
<b>Hypotéka Refin <sup>1)3)</sup></b>			
tříletá úroková sazba	1,94 % p.a.	2,04 % p.a.	1,74 % p.a.
pětiletá úroková sazba	1,99 % p.a.	2,09 % p.a.	1,79 % p.a.
<b>Hypotéka bez příjmů <sup>1)</sup></b>			
tříletá úroková sazba		4,14 % p.a.	
pětiletá úroková sazba		4,19 % p.a.	
<b>Hypotéka na pronájem</b>			
tříletá úroková sazba		2,94 % p.a.	
pětiletá úroková sazba		3,04 % p.a.	
<b>Hypotéka na domácnost</b>			
tříletá úroková sazba		4,59 % p.a.	
pětiletá úroková sazba		4,69 % p.a.	
<b>Hypotéka na cokoliv (bez uvedení účelu)</b>			
tříletá úroková sazba		4,79 % p.a.	
pětiletá úroková sazba		4,89 % p.a.	

- 1) Uvedené úrokové sazby jsou platné za podmínky uzavření Skupinového hypotečního pojištění nebo životního pojištění Wüstenrot ProSichr nebo Wüstenrot ProBudoucnost nebo Wüstenrot ProRodinu nebo Wüstenrot ProKaždýPád a současné pojištění stavby Wüstenrot ProDomov a současně vinkulace pojistných plnění a zástavní právo k pojištěné nemovitosti ve prospěch banky. Při nesplnění těchto podmínek je sazba navýšena o 0,2 % p.a.
- 2) U hypotéky v rozmezí 70–85 % hodnoty zajištění s 1letou, 2letou, 3letou a 5letou fixací je sazba navýšena o 0,25 % p. a., u 10leté fixace je sazba navýšena o 0,6 % p. a.
- U hypotéky v rozmezí 85–100 % hodnoty zajištění je u 1leté fixace sazba navýšena o 2,20 % p. a., u ostatních fixací je sazba navýšena o 1,80 % p. a.
- 3) U Hypotéky Refin v rozmezí 70–85 % hodnoty zajištění je sazba navýšena o 0,25 % p. a., v rozmezí 85–90 % hodnoty zajištění je sazba navýšena o 1,80 % p. a.
- 4) Úvěr lze úplně či částečně splatit po jednom roce nebo v průběhu jednoho roku přejít na pětiletou úrokovou sazbu.
- 5) Minimální úroková sazba platí pouze pro nové hypotéky ve výši min. 1,3 mil. Kč do 85 % hodnoty zajištění.
- 6) EXTRA úroková sazba platí pouze pro nové hypotéky ve výši min. 1,8 mil. Kč, do 85 % hodnoty zajištění a pro žadatele splňující požadavky na bonitu.



## Úrokové sazby hypotečních úvěrů

Platí od 26. 1. 2015

Druh hypotečního úvěru	Maximální výše úvěru z ceny nemovitosti (v %)	Úroková sazba v %*						
		1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let	20, 25, 30 let
ČSOB hypotéka	70	3,59	2,49	2,49	2,59	3,69	4,19	4,19
	85	3,69	2,59	2,59	2,69	3,79	4,29	4,29
	100	4,79	3,69	3,69	3,79	4,89	5,39	5,39
ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	50		3,99	3,99	4,09	5,19	5,69	5,69
ČSOB Americká hypotéka	70	7,79	7,69	7,59				
ČSOB Předhypoteční úvěr		4,99						

\* V uvedených úrokových sazbách je započtena sleva za splacení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB/ERA ve výši 0,10 % p.a. a sleva za využití pojištění 2 ze 3 u ČSOB Pojišťovny ve výši 0,10 % (pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti a pojištění úvěru). Nesplnění kterékoli z uvedených podmínek pro slevy není překážkou poskytnutí hypotečního úvěru, v takovém případě však nevzniká nárok na příslušnou slevu z úrokové sazby.

### Sleva z úrokové sazby dle výše hypotéky

U ČSOB Hypotéky s podílem výše úvěru z ceny nemovitosti do 85 % můžete nově uplatnit slevu z úrokové sazby dle objemu hypotéky (viz. tabulka). Sleva se uplatňuje z výše uvedených úrokových sazeb. Nabídka platí do 31. 3. 2015.

Výše úvěru	Sleva z úrokové sazby
do 999 999 Kč	bez slevy
od 1 000 000 do 1 999 999 Kč	-0,1 %
od 2 000 000 do 2 999 999 Kč	-0,2 %
nad 3 000 000 Kč	-0,3 %

Poznámka: Slevu nelze kombinovat s Garantovanou úrokovou sazbou 2,09%

### Akční nabídka na garantovanou úrokovou sazbu 2,09 %

Akce se vztahuje na ČSOB Hypotéku s dobou fixace úrokové sazby na 5let a poměrem výše úvěru k hodnotě nemovitosti do 70 %. Podmínkou je sjednání pojištění úvěru v ČSOB Pojišťovně a inkaso splátky hypotéky z běžného účtu v ČSOB/ERA.

Smlouvy o ČSOB Hypotéce uzavírá Československá obchodní banka, a. s., výhradně jménem Hypoteční banky, a. s., člena finanční Skupiny ČSOB.

## Hypoteční úvěry

Sazebník za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám Hypoteční bankou, a.s.

Níže uvedené poplatky, odměny, úhrady nákladů a úroky se vztahují i na hypoteční úvěry sjednávané ČSOB jako zmocněncem jménem a na účet Hypoteční banky, a.s., člena skupiny ČSOB.

Příprava úvěru	
Garance úrokové sazby po dobu 30 dní	zdarma
Analýza rizik a hodnoty zajištění nemovitosti (slouží pouze pro vnitřní potřebu banky):	
Bytová jednotka – expresní ocenění bytu	zdarma
Bytová jednotka – s elektronickými podklady klienta	1 900 Kč
Bytová jednotka, nebytový prostor – standardní ocenění	3 700 Kč
Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (včetně pozemků) a samostatný pozemek	4 700 Kč
Ostatní typy nemovitostí	6 000 Kč
Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru	3 900 Kč
Poplatek je účtován pouze v případě schválení úvěru. Zahnuje komplexní posouzení a vyhodnocení úvěru a vyhotovení smluvní dokumentace.	
Refinancování úvěru	zdarma
Je-li převažujícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu, není účtován poplatek za zpracování Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru. Tvoří-li tento podíl refinancování 100 % nového úvěru, není účtován ani poplatek za Analýzu rizik a hodnoty zajištění nemovitosti.	
Pořízení listu vlastnictví a snímku z katastru nemovitostí dálkovým přístupem (při sjednávání úvěru, před podpisem Smlouvy)	zdarma
Čerpání úvěru a mimořádné splátky	
První čerpání	zdarma
Druhé a každé další čerpání	500 Kč
Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí sjednané ve Smlouvě	1 900 Kč
Expresní čerpání	2 000 Kč
Uvolnění finančních prostředků následující den po podání návrhu na povolení čerpání při splnění smluvních podmínek.	
Platba do zahraničí (v Kč a v cizí měně) nebo do tuzemska (v cizí měně) související s čerpáním úvěru	1 500 Kč <sup>1)</sup>
1) Za každý převod s označením OUR nebo SHA.	
Expresní protokol o stavu stavby (s el. podklady klienta, slouží pouze pro vnitřní potřebu banky)	zdarma
Vyhotovení protokolu o stavu stavby interním odhadem banky (slouží pouze pro vnitřní potřebu banky)	1 500 Kč
Rezervace finančních prostředků	0,5 % p. a. z nevyčerpané částky úvěru
Platí pro hypoteční úvěry se sjednanou dobou možného čerpání úvěru přesahující 6 měsíců. Platí pro hypoteční úvěry s převažujícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu uzavřené od 1. 1. 2014 u čerpání úvěru přesahující 12 měsíců.	
Nedočerpání dohodnuté výše Předhypotečního úvěru nebo Americké hypotéky	zdarma
Nedočerpání více než 20 % z dohodnuté výše hypotečního úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč	5 % z nedočerpaného objemu úvěru
Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny úrokové sazby	zdarma
Mimořádná splátka úvěru nesjednaná ve Smlouvě <sup>1)</sup>	5 % z výše mimořádné splátky / každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve Smlouvě <sup>1, 2)</sup>	1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny
Mimořádná splátka úvěru s pevnou odchylkou sazby k sazbě PRIBOR, nesjednaná ve Smlouvě <sup>1, 3)</sup>	2 % z výše mimořádné splátky
1) Úhrady nákladů se nevztahují na Americkou hypotéku a Předhypoteční úvěr.	
2) Celkový objem takto sjednaných mimořádných splátek nesmí překročit 50 % sjednané výše hypotečního úvěru.	
3) Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny sazby PRIBOR, nebyla-li provedena v posledních 12 měsících nebo 12 měsíců od data uzavření Smlouvy nebo dodatku ke Smlouvě o použití sazby PRIBOR, pokud je datem pozdějším.	

Správa úvěru	
Pořízení listu vlastnictví a snímku z katastru nemovitostí dálkovým přístupem	200 Kč/úkon + správní poplatek *)
Změna smluvních podmínek dle požadavku klienta:	
Změna předmětu zajištění nemovitosti provedená dodatkem ke Smlouvě	5 000 Kč
Ostatní změny provedené dodatkem ke Smlouvě nebo dohodou	3 000 Kč
Změna provedená oznámením banky	500 Kč
Poplatek je stanoven za každou změnu ve smluvním dokumentu řešenou dodatkem ke Smlouvě nebo oznámením banky.	
Vystavení prohlášení o podmínkách vazání se zástavního práva nebo vazání se zástavního práva formou písemného prohlášení	1 000 Kč / úkon + správní poplatek *)
Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek úvěru	zdarma
Vedení a správa úvěru <sup>1)</sup>	150 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace <sup>1, 2)</sup>	250 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB <sup>1, 3)</sup>	220 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace <sup>1, 2, 3)</sup>	320 Kč
<p>1) Měsíční poplatek je stanoven za služby klientům, které souvisí s vedením a správou úvěru a nejsou samostatně zpoplatněny dle tohoto Sazebníku (např. veškerá samostatně nezpoplatněná písemná komunikace ze strany banky na podnět klienta, telefonická komunikace ze strany banky na podnět klienta související s vedením a správou úvěru a stálá služba infolinky klientůských služeb v její provozní době, která je k dispozici klientům). Poplatek se inkasuje za každý i započatý měsíc od uzavření Smlouvy do doby úplného splacení jistiny a příslušenství úvěru.</p> <p>2) V rámci této paušální náhrady nákladů je navíc zpoplatněna služba klientům spočívající v umožnění provedení mimořádných splátek úvěru v průběhu fixace za podmínek sjednaných ve Smlouvě. Platí pro Smlouvy, u kterých byla za pravidelnou měsíční náhradu nákladů sjednána možnost mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace.</p> <p>3) V rámci tohoto paušálního poplatku jsou navíc zpoplatněny služby klientům související s úkony banky při poskytování státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. nebo příspěvku pro mladé dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Poplatek je inkasován měsíčně počínaje měsícem, ve kterém byla uzavřena smlouva o podpoře doručena bance.</p>	
Prioritní platba	400 Kč / položka
Pohyb na běžném účtu (mimo klientův hradičích splátky úvěru inkasem z účtu vedeného v ČSOB, vč. účtů ERA)	5 Kč
Zaslání výpisu v elektronické podobě	zdarma
Zaslání výpisu poštou	30 Kč
Potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč (vč. DPH)
Výzva k úhradě dlužné částky nebo plnění ostatních povinností:	
Informační SMS o nedostatku prostředků na úctu pro splátku úvěru	zdarma
První výzva	500 Kč
Druhá a každá další výzva	1 000 Kč
Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru, úroků, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměn <sup>1)</sup>	zákonný úrok z prodlení dle právních předpisů, jinak 15 % p. a.
Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru <sup>2)</sup>	15 % p. a.
Úrok z prodlení úhrady úroků, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměn <sup>2)</sup>	ve výši úrokové sazby sjednané ve Smlouvě navýšené o 15 % p. a.
<p>1) Platné pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2011.</p> <p>2) Platné pro Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2010.</p>	
Poštovné (poplatkem se rozumí náklady Hypoteční banky placené České poště, s.p., za dokumenty zasláné na vyzvání klienta, na základě podmínek Smlouvy nebo potvrzení banky)	15 Kč / dopis + poplatek České poště, s.p., (bez DPH)
Ostatní nadstandardní úkony související se správou dokumentace úvěru	500 Kč / úkon (vč. DPH)
Zahrnuje zejména vydání fotokopie dokladu, fyzické vyhotovení mimořádného výpisu z účtu, vystavení bankovní informace o klientovi nebo osobních údajích vedených o fyzické osobě atp.	
Úkony spojené s ukončením hypotečního úvěru	1 000 Kč
Zaslání pokynu k výmazu zástavního nebo jiného práva z veřejného rejstříku (při ukončení úvěru, např. katastr nemovitostí nebo rejstřík zástav)	500 Kč / úkon + správní poplatek *)
<p>Všeobecná ustanovení: Plátcem všech poplatků, úroků, odměn a úhrad nákladů je klient (dlužník). Přehled splatnosti jednotlivých poplatků a úhrad je k dispozici na internetové stránce <a href="http://www.hypotecnibanka.cz">www.hypotecnibanka.cz</a>. Pod výše uvedeným pojmem „Smlouva“ se rozumí Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru nebo Smlouva o poskytnutí Předhypotečního úvěru uzavřená mezi klientem a Hypoteční bankou, a.s.</p> <p>*) Tím se rozumí náklady Hypoteční banky, a.s., ve výši správního poplatku stanoveného právním předpisem.</p> <p>Výše uvedené poplatky, odměny, úroky se vztahují i na hypoteční úvěry poskytnuté Československou obchodní bankou, a. s.</p>	
ČSOB Pojištění hypotečních úvěrů	
<p>ČSOB poskytuje pojištění pro případ smrti nebo invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání a také ČSOB Majetkové pojištění k hypotéce. Ceny těchto pojištění se stanovují individuálně. Přistoupení k pojištění je zdarma do 6 měsíců od podepsání smluvní dokumentace.</p>	

<b>A   Účty a platby</b>	<b>B   Úvěry</b>	<b>C   Spoření a investice</b>	<b>D   Životní pojištění</b>	<b>E   Ostatní služby</b>	<b>F   Již nenabízené služby a produkty</b>
Osobní konta	Platební karty	Tuzemský a zahraniční platební styk	Elektronické bankovníctví		

#### ČSOB Běžný účet v Kč a v cizí měně

Založení účtu	zdarma
Zrušení účtu	zdarma
Vedení účtu (měsíční poplatek)	25 Kč
Měsíční výpis poštou	zdarma
Tuzemské příchodí platby	zdarma

U účtů vedených v cizí měně jsou stanovené poplatky přepočteny aktuálním kurzem (kurz devizového trhu ČNB) v den zúčtování poplatku. Tyto poplatky jsou zúčtovány v protihodnotě měny účtu. Ostatní služby a transakce pro ČSOB Běžný účet jsou zpoplatněny.

#### Doplňkové služby pro běžné platební účty

Výpis z účtu zasílaný poštou týdně / po pohybu	85/185 Kč
Vyhotovení náhradního výpisu z účtu na žádost klienta (za každý započatý kalendářní měsíc)	100 Kč
Správa jednoho účtu při pohledávkové exekuci (za každý započatý kalendářní měsíc)	250 Kč

#### Nedodržení smluvních podmínek běžných platebních účtů

Zaslání jedné výzvy na uhrazení debetního zůstatku na účtu	30 Kč + poštovné
Zaslání jedné upomínky na uhrazení debetního zůstatku na účtu	100 Kč + poštovné

#### Povolené přečerpání účtu

Zřízení, vedení, zrušení	zdarma
Změna úvěrového limitu	zdarma
Změna smluvní dokumentace (mimo změnu úvěrového limitu)	500 Kč
Zpracování žádosti o restrukturalizaci	500 Kč

#### Nedodržení smluvních podmínek povoleného přečerpání účtu

Upomínka/výzva k uhrazení dlužné částky	300/500 Kč
Výzva ke splnění smluvních podmínek	300 Kč



## Příloha č. IV - Výpočty pro komparaci hypotečních úvěrů – KB, WÜSTENROT, ČSOB.

### KB

Výpočet anuitní splátky dle vzorce  $A = PVAZ * i / (1 - (1+i)^{-n})$

Výpočet odúročitele dle vzorce  $(1+i)^n$

$A = 1\,700\,000 * 0,0199 / (1 - (1,0199)^{-16})$

$A = 125\,106,0549322$

Období	poč. stav	anuitní platba	úroková platba	splátka úvěru	konečný stav
1	1 700 000	125 106	33 830	91 276	1 608 724
2	1 608 724	125 106	32 014	93 092	1 515 631
3	1 515 631	125 106	30 161	94 945	1 420 687
4	1 420 687	125 106	28 272	96 834	1 323 852
5	1 323 852	125 106	26 345	98 761	1 225 091
6	1 225 091	125 106	24 379	100 727	1 124 364
7	1 124 364	125 106	22 375	102 731	1 021 633
8	1 021 633	125 106	20 330	104 776	916 857
9	916 857	125 106	18 245	106 861	809 997
10	809 997	125 106	16 119	108 987	701 009
11	701 009	125 106	13 950	111 156	589 854
12	589 854	125 106	11 738	113 368	476 486
13	476 486	125 106	9 482	115 624	360 862
14	360 862	125 106	7 181	117 925	242 937
15	242 937	125 106	4 834	120 272	122 665
16	122 665	125 106	2 441	122 665	0
<b>Celkem</b>		<b>2 001 697</b>	<b>301 697</b>	<b>1 700 000</b>	

Období	úroková platba	odúročitel	úroková platba po odúročení	měsíční poplatek	odúročitel	poplatek po odúročení	náklady přepočtené k momentu rozhodnutí
1	33 830	1,02	33 167	0	1,02	0	33 167
2	32 014	1,04	30 782	0	1,04	0	30 782
3	30 161	1,06	28 454	0	1,06	0	28 454
4	28 272	1,08	26 177	0	1,08	0	26 177
5	26 345	1,1	23 950	0	1,1	0	23 950
6	24 379	1,13	21 575	0	1,13	0	21 575
7	22 375	1,15	19 456	0	1,15	0	19 456
8	20 330	1,17	17 376	0	1,17	0	17 376
9	18 245	1,19	15 332	0	1,19	0	15 332
10	16 119	1,22	13 212	0	1,22	0	13 212
11	13 950	1,24	11 250	0	1,24	0	11 250
12	11 738	1,27	9 243	0	1,27	0	9 243
13	9 482	1,29	7 350	0	1,29	0	7 350
14	7 181	1,32	5 440	0	1,32	0	5 440
15	4 834	1,34	3 608	0	1,34	0	3 608
16	2 441	1,37	1 782	0	1,37	0	1 782
<b>Celkem</b>	<b>301 697</b>		<b>268 155</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>268 155</b>

## Wüstenrot

Výpočet anuitní splátky dle vzorce  $A = PVAZ * i / (1 - (1+i)^{-n})$

Výpočet odúročitele dle vzorce  $(1+i)^n$

$$A = 1\,700\,000 * 0,0254 / (1 - (1,0254)^{-16})$$

$$A = 130\,623,9715328$$

Období	poč. stav	anuitní platba	úroková platba	splátka úvěru	konečný stav
1	1 700 000	130 624	43 180	87 444	1 612 556
2	1 612 556	130 624	40 959	89 665	1 522 891
3	1 522 891	130 624	38 681	91 943	1 430 948
4	1 430 948	130 624	36 346	94 278	1 336 671
5	1 336 671	130 624	33 951	96 673	1 239 998
6	1 239 998	130 624	31 496	99 128	1 140 870
7	1 140 870	130 624	28 978	101 646	1 039 224
8	1 039 224	130 624	26 396	104 228	934 996
9	934 996	130 624	23 749	106 875	828 121
10	828 121	130 624	21 034	109 590	718 532
11	718 532	130 624	18 251	112 373	606 158
12	606 158	130 624	15 396	115 228	490 931
13	490 931	130 624	12 470	118 154	372 777
14	372 777	130 624	9 469	121 155	251 621
15	251 621	130 624	6 391	124 233	127 388
16	127 388	130 624	3 236	127 388	0
<b>Celkem</b>		<b>2 089 984</b>	<b>389 984</b>	<b>1 700 000</b>	

<b>období</b>	<b>úroková platba</b>	<b>odúročitel</b>	<b>úroková platba po odúročení</b>	<b>měsíční poplatek</b>	<b>odúročitel</b>	<b>poplatek po odúročení</b>	<b>náklady přepočtené k momentu rozhodnutí</b>
1	43 180	1,03	41 922	150	1,03	146	42 068
2	40 959	1,05	39 008	150	1,05	143	39 151
3	38 681	1,08	35 816	150	1,08	139	35 955
4	36 346	1,11	32 744	150	1,11	135	32 879
5	33 951	1,13	30 046	150	1,13	133	30 178
6	31 496	1,16	27 152	150	1,16	129	27 281
7	28 978	1,19	24 351	150	1,19	126	24 477
8	26 396	1,22	21 636	150	1,22	123	21 759
9	23 749	1,25	18 999	150	1,25	120	19 119
10	21 034	1,29	16 306	150	1,29	116	16 422
11	18 251	1,32	13 826	150	1,32	114	13 940
12	15 396	1,35	11 405	150	1,35	111	11 516
13	12 470	1,39	8 971	150	1,39	108	9 079
14	9 469	1,42	6 668	150	1,42	106	6 774
15	6 391	1,46	4 378	150	1,46	103	4 480
16	3 236	1,49	2 172	150	1,49	101	2 272
<b>Celkem</b>	<b>389 984</b>		<b>335 400</b>	<b>2400</b>		<b>1 952</b>	<b>337 351</b>

## ČSOB

Výpočet anuitní splátky dle vzorce  $A = PVAZ * i / (1 - (1+i)^{-n})$

Výpočet odúročitele dle vzorce  $(1+i)^n$

$$A = 1\,700\,000 * 0,0269 / (1 - (1,0269)^{-16})$$

$$A = 132\,151,405$$

období	poč. stav	anuitní platba	úroková platba	splátka úvěru	konečný stav
1	1 700 000	132 151	45 730	86 421	1 613 579
2	1 613 579	132 151	43 405	88 746	1 524 832
3	1 524 832	132 151	41 018	91 133	1 433 699
4	1 433 699	132 151	38 567	93 585	1 340 114
5	1 340 114	132 151	36 049	96 102	1 244 012
6	1 244 012	132 151	33 464	98 687	1 145 324
7	1 145 324	132 151	30 809	101 342	1 043 982
8	1 043 982	132 151	28 083	104 068	939 914
9	939 914	132 151	25 284	106 868	833 046
10	833 046	132 151	22 409	109 742	723 304
11	723 304	132 151	19 457	112 695	610 609
12	610 609	132 151	16 425	115 726	494 883
13	494 883	132 151	13 312	118 839	376 044
14	376 044	132 151	10 116	122 036	254 008
15	254 008	132 151	6 833	125 319	128 690
16	128 690	132 151	3 462	128 690	0
<b>Celkem</b>		<b>2 114 422</b>	<b>414 422</b>	<b>1 700 000</b>	

období	úroková platba	odúročitel	úroková platba po odúročení	měsíční poplatek	odúročitel	poplatek po odúročení	náklady přepočtené k momentu rozhodnutí
1	45 730	1,03	44 398	175	1,03	170	44 568
2	43 405	1,05	41 338	175	1,05	167	41 505
3	41 018	1,08	37 980	175	1,08	162	38 142
4	38 567	1,11	34 745	175	1,11	158	34 902
5	36 049	1,14	31 622	175	1,14	154	31 776
6	33 464	1,17	28 602	175	1,17	150	28 751
7	30 809	1,2	25 674	175	1,2	146	25 820
8	28 083	1,24	22 648	175	1,24	141	22 789
9	25 284	1,27	19 908	175	1,27	138	20 046
10	22 409	1,3	17 238	175	1,3	135	17 372
11	19 457	1,34	14 520	175	1,34	131	14 651
12	16 425	1,38	11 902	175	1,38	127	12 029
13	13 312	1,41	9 441	175	1,41	124	9 566
14	10 116	1,45	6 976	175	1,45	121	7 097
15	6 833	1,49	4 586	175	1,49	117	4 703
16	3 462	1,53	2 263	175	1,53	114	2 377
<b>Celkem</b>	<b>414 422</b>		<b>353 841</b>	<b>2800</b>		<b>2 253</b>	<b>356 094</b>