

MORAVSKÁ VYSOKÁ ŠKOLA OLMOUC

Ústav ekonomie

Pavla Šromová

**Financování bydlení – úvěr ze stavebního spoření u
Českomoravské stavební spořitelny, a. s.**

Housing Finance – Building Loans from Building Savings
Accounts at The Czech-Moravian Building Savings Bank, A. S.

Bakalářská práce

Vedoucí práce: Ing. Vladimír Hobza, Ph.D.

Olomouc 2009

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou diplomovou práci vypracovala samostatně a uvedla v ní veškerou literaturu a ostatní zdroje, které jsem použila.

V Olomouci, dne 20. 4. 2009

.....

Vlastnoruční podpis

Ráda bych poděkovala vedoucímu bakalářské diplomové práce Ing. Vladimíru Hobzovi, Ph. D. za vedení při mé práci.

OBSAH

ÚVOD	5
1 TEORETICKÁ ČÁST	7
1.1 Stavební spoření.....	7
1.2 Definice úvěru / meziúvěru ze stavebního spoření.....	8
1.2.1 Pravidla a zásady týkající se účastníků úvěrového případu	10
1.2.2 Účastníci úvěrového případu	10
1.3 Přidělení cílové částky, zásady a podmínky pro poskytování úvěrů	12
1.3.1 Podmínky pro přidělení cílové částky	12
1.3.2 Přidělení cílové částky	13
1.3.3 Zásady pro poskytování pro poskytování úvěrů	14
1.3.4 Podmínky pro poskytování úvěrů	15
1.4 Zásady a podmínky pro poskytování MÚ a určení rizikové skupiny	15
1.4.1 Zásady pro poskytování meziúvěrů.....	16
1.4.2 Podmínky pro poskytování meziúvěrů	16
1.4.3 Typy poskytovaných meziúvěrů	17
1.4.4 Rizikové skupiny	22
1.5 Prokázání úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu.....	23
1.6 Zajištění návratnosti poskytnutého MÚ/Ú ze stavebního spoření.....	25
1.6.1 Zástavní právo k pohledávce	25
1.6.2 Zásadavní právo k nemovitosti	26
1.6.3 Vhodnost zástavy	26
2 PRAKTICKÁ ČÁST	28
2.1 Krok za krokem úvěrovým případem	28
2.1.1 První krok – model, bonita a uzavření smlouvy o stavebním spoření...	28
2.1.2 Druhý krok – způsob zajištění	31
2.1.3 Třetí krok – žádost o poskytnutí meziúvěru	32
2.1.4 Čtvrtý krok – založení úvěrové složky	33
2.1.5 Pátý krok – úvěrové smlouvy	33
2.1.6 Šestý krok – další ujednání	34
ZÁVĚR	35
ANOTACE	36
LITERATURA A PRAMENY	38
SEZNAM TABULEK	39
SEZNAM PŘÍLOH	40

ÚVOD

Ve své bakalářské práci se zabývám tématem, kterým je financování bydlení – úvěr ze stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a. s. Každý člověk má svou potřebu a přání a jednou z nich je mít vlastní bydlení. Hypotéky a stavební spoření jsou základními nástroji pro financování bydlení. Na rozdíl od hypoték je systém stavebního spoření založen na úrokové jistotě. Oba systémy mají své přednosti, avšak vývoj ekonomiky stále více zdůrazňuje výhody stavebního spoření.

Každý z nás si položí otázku, jak nejlépe zhodnocovat své úspory, jakým způsobem financovat vlastní bydlení, jak zajistit budoucnost svým dětem a jak si zachovat svůj životní standart v důchodu.

Existuje velká škála institucí nabízející tyto služby a je těžké se rozhodnout, která finanční instituce je ta správná. Výhodou je mít všechny služby s tímto spojené pod jednou střechou, což tyto předpoklady Českomoravská stavební spořitelna splňuje. Nabízí šest produktů, avšak nejvíce používaných je stavební spoření, meziúvěr či úvěr ze stavebního spoření, rizikové životní pojištění a penzijní připojištění.

Ve své práci se chci zaměřit právě na meziúvěry a úvěry ze stavebního spoření. Cílem bakalářské práce je popsat meziúvěr/úvěr ze stavebního spoření, jejich využití, způsoby zajištění, účelovost, úročení, splacení úvěru a poukázat na výhody meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření. Bakalářská práce se skládá ze dvou částí, a to z části teoretické a části praktické.

V úvodu teoretické části je stanovena problematika stavebního spoření. Druhá podkapitola obsahuje definici meziúvěru/úvěru, pravidla a zásady týkající se účastníků úvěrového případu. Třetí podkapitola popisuje přidělení cílové částky, zásady a podmínky pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Čtvrtá podkapitola popisuje zásady a podmínky pro poskytování meziúvěrů a pravidla pro určení rizikové skupiny.

Pátá podkapitola stanoví základní podmínky pro prokazování úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu při poskytování meziúvěru/úvěru a základní pravidla pro její posouzení s ohledem na snížení úvěrového rizika. Šestá podkapitola vyzdvihuje zajištění návratnosti poskytnutého meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření.

Závěrečná kapitola, tedy praktická část, je věnována meziúvěru/úvěru v praxi.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 Stavební spoření

Vhodný způsob, jak financovat své bydlení je vedle hypoték i stavební spoření. Stavební spoření je produktem, kterým výhodně zhodnocujete své finanční prostředky. Spořit můžete podle sebe (měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně). Z uložených peněz získáváte státní podporu ve výši 15 % z ročně uspořené částky. Maximální státní podpora činí 3.000 Kč za rok při vkladu ve výši 20.000 Kč. Ten, kdo má uzavřenou smlouvu do 31. 12. 2003 činí jeho státní podpora 4.500 Kč za rok při vkladu ve výši 18.000 Kč. Peníze, které přesáhnou v jednom kalendářním roce tuto částku, jsou převedeny do základu státní podpory na další rok.

Účastníkem smlouvy o stavebním spoření může být každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, občanům Evropské unie stačí povolení k pobytu, všichni pak musejí mít přidělené rodné číslo. Každý může spořit na více smluv s různými stavebními spořitelny, ale státní podpora je poskytována jen na jednu smlouvu. Každá spořitelna nabízí několik tarifů, liší se parametry. Důležitá je také volba cílové částky. Cílová částka obsahuje vklady, státní podpora, úroky a případný úvěr. Od její výše se odvíjí jak velikost měsíční úložky – pohybuje se okolo půl procenta z cílové částky, tak i poplatek za uzavření smlouvy, který činí 1 % z cílové částky.

Spořicí cyklus trvá šest let. Ukládat je možné libovolné částky, od 100 Kč výše. Úroky z vkladů se pohybují okolo dvou procent. Sazba úroků je pevná a platí po celou dobu spoření. Připsané úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů. Velkou výhodou je, že jsou peníze pojištěny.

Druhou možností využití stavebního spoření, vhodnou k financování bydlení, je čerpání úvěru, a to buď řádného úvěru, nebo překlenovacího meziúvěru.¹

¹ Srov. VICHMANOVÁ, L. a NOVÁKOVÁ, J., *Financování bydlení*, str. 43 – 44

1.2 Definice úvěru/meziúvěru ze stavebního spoření

Meziúvěr/úvěr může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření na území České republiky v souladu se Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře v platném znění (dále jen „zákon o stavebním spoření“) a se Všeobecnými obchodními podmínkami Českomoravské stavební spořitelny, a. s. (dále jen „VOP“).²

Pokud účastník (dlužník) čerpá meziúvěr nebo úvěr ze stavebního spoření, pak je povinen tyto prostředky v plné výši použít na bytové potřeby dle zákona o stavebním spoření bez ohledu na to, zda byl meziúvěr/úvěr poskytnut po uplynutí 5/6 let od uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Pokud účastník (dlužník) nedoloží účelové použití meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření, pak tím porušuje úvěrovou smlouvu i zákon o stavebním spoření. Je tedy povinen vrátit celou podporu.

U smluv o stavebním spoření uzavřených po 1. 1. 2004 je možné financovat i bytové potřeby osob blízkých. Za osobu blízkou se považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel. Příbuznými v řadě přímé jsou pokrevní potomci – syn, vnuk, pravnuk a pokrevní předci.³

Bytové potřeby účastníka vymezené zákonem

- 1) Výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- 2) Změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt
- 3) Koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu

² Srov. Základy financování – interní dokumenty ČMSS a. s.

³ Srov. tamtéž.

- 4) Koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo s řešením jiných bytových potřeb
- 5) Splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě
- 6) Změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě, bytu
- 7) Vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na potřeby bydlení klienta.
- 8) Úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě
- 9) Připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty k veřejným sítím technického vybavení
- 10) Splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.⁴

Účelové faktury a jiné účetní doklady

Dokladem o účelovém použití prostředků ze stavebního spoření jsou předloženy originály nebo kopie faktur, případně jiných účetních dokladů.

V případě předkládání více než jednoho dokladu je povinností dlužníka/dlužníků předložit jednotný formulář Českomoravské stavební spořitelny „Soupiska dokladů“ o použití prostředků ze stavebního spoření na bytové účely, kterou klient obdrží v počtu předpokládané četnosti záloh společně s úvěrovou smlouvou. Klient se v úvěrové smlouvě a na Soupisce zavazuje k uchování dokladů a k jejich předložení pro případnou kontrolu. Úvěrový pracovník provede kontrolu dokladů a Soupisky, kterou nechá naskenovat včetně všech dokladů prokazujících vyšší částku než 5.000 Kč. Originály dokladů znehodnotí razítkem českomoravské stavební spořitelny a vrátí klientovi s původním dopisem a upozorněním na nutnost úschovy dokladů až do doby úplného splacení.

⁴ Srov. Interní dokumenty ČMSS a. s.

1.2.1 Pravidla a zásady týkající se účastníků úvěrového případu

Podle novely o stavebním spoření (zákon č. 423/2003 Sb.) může být účastníkem stavebního spoření fyzická nebo právnická osoba. Podrobněji se budeme věnovat pouze fyzickým osobám.

Účastníkem úvěrového případu je fyzická osoba, která je občanem České republiky s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Dále občan Evropské unie s povolením k pobytu na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.⁵

1.2.2 Účastníci úvěrového případu⁶

Dlužník

Dlužník je subjekt úvěru, fyzická nebo právnická osoba, která je povinná splatit poskytnutý úvěr včetně příslušenství a sjednaných sankcí.

Dlužník je majitel smlouvy o stavebním spoření, který požádal o poskytnutí meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření.

Spoludlužník

Spoludlužník je manžel/ka dlužníka v případě, že manželé nemají zrušené bezpodílové spoluvlastnictví manželů nebo zúžené společné jmění manželů v maximálním rozsahu. Společná domácnost není podmínkou.

Spoludlužníkem může být osoba bez ohledu na státní příslušnost, nemusí mít přidělené rodné číslo.

⁵ Srov. Základy financování – Interní dokumenty ČMSS a. s.

⁶ Srov. tamtéž.

Přístupitel k závazku

Přístupitel k závazku je účastníkem úvěrového případu od okamžiku uzavření „Smlouvy o přistoupení k závazku“ a stává se dlužníkem vedle původního dlužníka a za splnění závazků odpovídají společně a nerozdílně.

Jako přístupitel k závazku může být akceptován pouze občan České republiky bez ohledu na státní příslušnost dlužníka/ků.

Ručitel

Ručitel je osoba, zavazující se podpisem „Prohlášení ručitele“ vzít na sebe vůči věřiteli (Českomoravská stavební spořitelna) povinnost uspokojit pohledávku, jestliže ji neuspokojí dlužník.

Ručitel je na základě písemné výzvy věřitele povinen dluh splatit, protože ručí za splacení poskytnutého úvěru celým svým majetkem.

Jako ručitel může být akceptován pouze občan České republiky bez ohledu na státní příslušnost dlužníka/ků.

Zastávce

Zastávce je osoba, která dala nemovitost nebo pohledávku (termínovaný vklad, vkladní knížku, apod.) do zástavy věřiteli a zajistila tím pohledávku věřitele (Českomoravská stavební spořitelna) vůči dlužníkovi.

Zastávce svým majetkem zajišťuje poskytnutý meziúvěr/úvěr ze stavebního spoření.

Zákonný zástupce

Zákonnými zástupci nezletilého jsou zpravidla rodiče, pokud nebyli soudním rozhodnutím zbaveni rodičovských práv nebo jejich práva nebyla omezena. Nezletilého může zastoupit kterýkoli ze zákonných zástupců (v případě žádosti o poskytnutí meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření oba dva).

Nemohou-li práva a povinnosti zákonných zástupců vykonávat rodiče, mohou nezletilého zastupovat osvojitel, opatrovník, pěstoun na základě opatrovnického soudu.

Druh a družka

Druh a družka jsou neoddaní partneři, žijící ve společné domácnosti. Při podání žádosti o meziúvěr/úvěr vždy předkládají Čestné prohlášení o vedení společné domácnosti s ověřenými podpisy.

1.3 Přidělení cílové částky, zásady a podmínky pro poskytování úvěrů⁷

Úvěr může být klientovi poskytnut po přijetí přidělení cílové částky při splnění stanovených podmínek až do výše rozdílu. Cílová částka se skládá z uspořené částky, připsaných záloh státní podpory a úroků z vkladů. To vše musí tvořit čtyřicet procent cílové částky.

Po celou dobu splácení je úvěr úročen pevně stanovenou roční úrokovou sazbou. Úvěr včetně úroků je splácen pravidelnými měsíčními splátkami.

1.3.1 Podmínky pro přidělení cílové částky⁸

1) Minimální čekací doba

Minimální čekací doba na poskytnutí úvěru je závislá na podmínkách stanovených Českomoravskou stavební spořitelnou, nesmí být však kratší než 24 měsíců od data uzavření smlouvy o stavebním spoření.

2) Zůstatek na účtu účastníka činí k rozhodnému dni¹⁾ nejméně

35 % cílové částky pro tarif: Perspektiv, varianta dlouhodobá

38 % cílové částky pro tarif: Atraktiv, varianta rychlá i standardní

⁷ Srov. Interní dokumenty ČMSS a. s.

⁸ Srov. tamtéž.

40 % cílové částky pro tarif: Invest a Klasik, varianta rychlá i standardní

3) Hodnotící číslo

Smlouva dosáhla k rozhodnému dni¹⁾ čísla 64,000. Pořadí pro přidělení cílových částek je stanoveno podle výše hodnotícího čísla jednotlivých smluv k příslušnému rozhodnému dni. Smlouvy s vyšším hodnotícím číslem mají při přidělování přednost. Vzorec pro výpočet hodnotícího čísla je uveden v příslušných všeobecných obchodních podmínkách.

Vysvětlivka:

- 1) Rozhodný den je vždy poslední den v měsíci, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky. Rozhodný den nastává 12krát do roka, vždy k poslednímu dni v měsíci.

K rozhodnému dni je klient dotazován na přijetí přidělení cílové částky.

Rozhodný den nastává pro ty účastníky stavebního spoření, kteří v daném měsíci splní následující podmínky:

- 1) od uzavření smlouvy uplynulo alespoň 21 měsíců
- 2) na účtu stavebního spoření je zůstatek ve výši minimálně 35 % cílové částky
- 3) výše hodnotícího čísla je alespoň 64,000.

1.3.2 Přidělení cílové částky

Přidělením cílové částky připraví stavební spořitelna z fondu stavebního spoření účastníkovi uspořeno částku, připsané zálohy státních podpor a úvěr ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem účtu stavebního spoření.⁹

⁹ Srov. Základy financování – Interní dokumenty ČMSS a. s.

1.3.3 Zásady pro poskytování úvěrů¹⁰

- 1) Úvěr může být poskytnut až do výše rozdílu: cílová částka (CČ) – uspořená částka a připsané zálohy státní podpory, nejvýše však do 65 % cílové částky
- 2) Úvěr je účelově určen k financování bytových potřeb vymezených v § 6 zákona č. 96/1993 Sb. „o stavebním spoření“ v platném znění.
- 3) Úvěr ze stavebního spoření je poskytován po přijetí cílové částky a splnění podmínek stanovených Českomoravskou stavební spořitelnou.
- 4) Po celou dobu splácení je úvěr úročen pevně stanovenou roční úrokovou sazbou.
- 5) Úvěr včetně úroků je splácen pravidelnými měsíčními splátkami. Ve splátkách jsou zahrnuty úroky z úvěru ze stavebního spoření. Minimální výše splátky je dána procentní sazbou ve vztahu k cílové částce a tarifní variantě.
- 6) Dlužník má možnost provádět i mimořádné splátky úvěru bez omezení.
- 7) Maximální výše úvěru, roční úroková sazba a minimální výše měsíční splátky:

Tab. 1 – Úrokové sazby a výše minimální splátky

Tarif	Varianta	Max. výše úvěru	Roční úroková sazba	Minim. Výše měsíční splátky
Dle VOP platných před 11/02	Rychlá	50 % CČ	6,00 %	0,7 % CČ
	Standardní	50 % CČ	6,00 %	0,5 % CČ
	Dlouhodobá	50 % CČ	6,00 %	0,4 % CČ
Klasik	Rychlá	60 % CČ	5,50 %	0,8 % CČ
	Standardní	60 % CČ	5,50 %	0,6 % CČ
Invest	Rychlá	60 % CČ	4,80 %	0,8 % CČ
	Standardní	60 % CČ	4,80 %	0,6 % CČ
Perspektiv	Dlouhodobá	65 % CČ	4,80 %	0,53 % CČ
Atraktiv	Rychlá	62 % CČ	3,70 %	0,8 % CČ
	Standardní	62 % CČ	3,70 %	0,6 % CČ

¹⁰ Srov. Instruktažní sešit ČMSS a. s

1.3.4 Podmínky pro poskytování úvěrů

- 1) Účastník stavebního spoření, kterému nastane rozhodný den, obdrží od Českomoravské stavební spořitelny písemné vyrozumění o předpokládaném vzniku nároku na přidělení a tím i na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.
- 2) Účastník po písemném přijetí přidělení cílové částky vyplní ve spolupráci s finančním poradcem Českomoravské stavební spořitelny žádost o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, který ji zašle včetně potřebných dokladů na ústředí Českomoravské stavební spořitelny.
- 3) Žádost podepisují všichni zletilí účastníci, za nezletilé žadatele ji podepisují jejich zákonní zástupci.¹¹

1.4 Zásady a podmínky pro poskytování meziúvěru a určení rizikové skupiny

Meziúvěr slouží k překlenutí čekací doby do doby získání nároku na úvěr a může být poskytnut až do cílové částky smlouvy o stavebním spoření.

Po schválení meziúvěru otevře ČMSS dlužníkovi meziúvěrový účet, ze kterého jsou po schválení úvěrové smlouvy čerpány prostředky dle dispozic klienta.

Do data přidělení cílové částky splácí dlužník měsíčně pouze úroky z vyčerpaného meziúvěru a podle typu meziúvěru je povinen dále dospořovat na účet stavebního spoření a vytvořit tak předpoklady pro přidělení cílové částky.

Meziúvěr je automaticky splacen jednorázově ke dni přidělení cílové částky uspořenou částkou, státní podporou a poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření.¹²

¹¹ Srov. Interní dokumenty ČMSS a. s.

¹² Srov. tamtéž.

1.4.1 Zásady pro poskytování meziúvěru

- 1) Meziúvěr může být poskytnut až do výše cílové částky smlouvy o stavebním spoření.
- 2) Je účelově určen k financování bytových potřeb.
- 3) Je úročen úrokovou sazbou podle aktuálně vyhlášených podmínek Českomoravské stavební spořitelny.
- 4) Výše úrokové sazby je stanovena v závislosti na době do splatnosti meziúvěru a je až do přidělení cílové částky neměnná.
- 5) Do data přidělení cílové částky splácí dlužník měsíčně pouze úroky z vyčerpaného meziúvěru a podle typu meziúvěru je povinen dospořovat na účet stavebního spoření.
- 6) Možné mimořádné splátky meziúvěru.¹³

1.4.2 Podmínky pro poskytování meziúvěru

- 1) Uzavření smlouvy o stavebním spoření a zaplacení úhrady za její uzavření.
- 2) Podání žádosti o poskytnutí meziúvěru na příslušném formuláři.
- 3) Dosažení požadované výše zůstatku na účtu stavebního spoření podle zvoleného typu meziúvěru.
- 4) Je automaticky splacen jednorázově ke dni přidělení cílové částky uspořenou částkou, státní podporou a poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření v uvedeném pořadí, pokud se strany nedohodnou jinak.¹⁴

¹³ Srov. Instrukční sešit ČMSS a. s.

¹⁴ Srov. tamtéž.

1.4.3 Typy poskytovaných meziúvěrů¹⁵

Českomoravská stavební spořitelna poskytuje meziúvěry pouze ke smlouvám o stavebním spoření, které jsou uzavřeny v tarifu Klasik nebo Invest, Perspektiv a Atraktiv. Klientům, kteří mají uzavřenou smlouvu v tzv. „starém“ tarifu je při projednávání žádosti o poskytnutí meziúvěru nabídnut přechod do nového tarifu, který je pro financování výhodnější.

Českomoravská stavební spořitelna rozlišuje typ meziúvěru dle stanovených podmínek:

- 1) Kredit standard
Podskupina Snadno a rychle se zvláštními podmínkami
- 2) Kredit 90
- 3) Topkredit, Topredit plus
- 4) Tophypo

Typy meziúvěru zapojené společně v žádosti mohou být vzájemně kombinovány.

- **Kredit standard**

Klient již má naspořenou stanovenou akontaci ve výši 38/ 40 % cílové částky a není proto povinen dále dospořovat. Pro získání nižší úrokové sazby a včasnější dosažení úvěru ale může na základě zpracovaného modelu dospořovat i dále.

Meziúvěr typu Kredit standard je možné poskytnout v tarifu Klasik, Invest, Atraktiv.

¹⁵ Srov. Základy financování – Interní dokumenty ČMSS a. s.

Tab. 2 – Kredit standart

Tarif	Klasik, Invest, Atraktiv
Úroková sazba	Dle doby do splatnosti
Min. zůstatek na vklad. Účtu (naspoření)	38/ 40 % cílové částky podle tarifu
Úhrada za zpracování	0 % cílové částky
Povinnost dospořování	Dobrovolná podle modelu
Model	Vždy
Způsob zajištění	Bez omezení

- **podskupina Snadno a rychle**

1) Zjednodušená žádost o poskytnutí meziúvěru nebo úvěru nebo kombinace meziúvěru a úvěru do celkové výše nezajištěné částky Kč 500.000 Kč v I. nebo II. rizikové skupině. Předkládá se na formuláři „Žádost o poskytnutí MÚ/Ú Snadno a rychle“.

2) U meziúvěru musí všechny smlouvy zapojené do žádosti splňovat i podmínku minimální výše naspořené částky, to znamená 38/40 % cílové částky v závislosti na zvoleném tarifu.

3) Úvěrový pracovník provádí zjednodušenou kontrolu bonity na základě příjmů, které klient v žádosti uvede.

4) Pokud nemá klient žádný příjem, je třeba žádost doplnit přístupitelem k závazku, jehož příjmy je nutné doložit standardním způsobem (potvrzení o příjmu + výplatními páskami nebo daňovým přiznáním).

Tab. 3 – Snadno a rychle

Tarif	Klasik, Invest, Atraktiv
Úroková sazba	Dle doby do splatnosti
Min. zůstatek na vklad. Účtu (naspoření)	38/ 40 % cílové částky podle tarifu
Úhrada za zpracování	0 % cílové částky
Povinnost dospořování	Dobrovolná podle modelu
Model	Vždy
Způsob zajištění	bez zajištění
Riziková skupina	I. nebo II. Podle hodnotícího čísla
Max. celková nezajištěná částka	500.000 Kč
Formulář žádosti	Zjednodušená žádost

- **Kredit 90**

Klient naspořil alespoň 10 % cílové částky a do přidělení cílové částky bude dospořovat pravidelnými měsíčními vklady dle zpracovaného modelu a úvěrové smlouvy.

Za zpracování meziúvěru typu Kredit 90 je klientovi účtován poplatek ve výši 1 % z objemu meziúvěru.

Meziúvěr typu Kredit 90 je možné poskytnout v tarifu Klasik, Invest, Atraktiv.

Tab. 4 – Kredit 90

Tarif	Klasik, Invest, Atraktiv
Úroková sazba	Dle doby do splatnosti
Min. zůstatek na vklad. Účtu (naspoření)	10 % cílové částky podle tarifu
Úhrada za zpracování	1 % cílové částky
Povinnost dospořování	Ano dle modelu
Model	Vždy
Způsob zajištění	Bez omezení

- **Topkredit**

Meziúvěr Topkredit musí být zajištěný nemovitostí nebo pohledávkou a nezajištěná částka musí být vyšší nebo rovna 300.000 Kč.

Za zpracování meziúvěru je klientovi účtován poplatek ve výši 0,5 % z objemu meziúvěru.

Pro klienta není stanoveno povinné naspoření určitého procenta cílové částky. Vyžaduje se pouze vložení minimálního vkladu ve výši 1.000 Kč na každý účet, který je zahrnutý do financování.

Meziúvěr typu Topkredit je možné poskytnout v tarifu Klasik a Invest.

Tab. 5 - Topkredit

Tarif	Klasik, Invest
Úroková sazba	Dle doby do splatnosti
Min. zůstatek na vklad. Účtu (naspoření)	0 % cílové částky, vklad 1.000 Kč
Úhrada za zpracování	0,5 % cílové částky
Povinnost dospořování	Ano dle modelu
Model	Vždy
Způsob zajištění	Zástavní právo k nemovitosti
Min. nezajištěná částka	Kč 300.000 Kč

- **Topkredit plus**

Meziúvěr Topkredit plus musí být zajištěný nemovitostí nebo pohledávkou a nezajištěná částka musí být vyšší nebo rovna 300.000 Kč.

Za zpracování meziúvěru je klientovi účtován poplatek ve výši 0,5 % z objemu meziúvěru.

Pro klienta není stanoveno povinné naspoření určitého procenta cílové částky. Vyžaduje se pouze vložení minimálního vkladu ve výši 1.000 Kč na každý účet, který je zahrnutý do financování.

Meziúvěr typu Topkredit plus je možné poskytnout v tarifu Atraktiv.

Tab. 6 – Topkredit plus

Tarif	Atraktiv
Úroková sazba	Dle doby do splatnosti
Min. zůstatek na vklad. Účtu (naspoření)	0 % cílové částky, vklad 1.000 Kč
Úhrada za zpracování	0,5 % cílové částky
Povinnost dospořování	Ano dle modelu
Model	Vždy
Způsob zajištění	Zástavní právo k nemovitosti
Min. nezajištěná částka	300.000 Kč

- **Tophypo**

Meziúvěr Tophypo musí být zajištěný nemovitostí nebo pohledávkou a nezajištěná částka musí být vyšší nebo rovna 300.000 Kč.

Za zpracování meziúvěru je klientovi účtován poplatek ve výši 0,5 % z objemu meziúvěru.

Pro klienta není stanoveno povinné naspoření určitého procenta cílové částky. Vyžaduje se pouze vložení minimálního vkladu ve výši 1.000 Kč na každý účet, který je zahrnutý do financování.

Meziúvěr typu Tophypo je možné poskytnout v tarifu Perspektiv. Úroková sazba meziúvěru Tophypo je fixována na období 6 let.

Vzhledem k rozložení splátek do delšího časového období je určen pro klienty, kteří v současné době nejsou schopni unést vyšší měsíční zatížení.

Tab. 7 - Tophypo

Tarif	Perspektiv
Úroková sazba	Dle doby do splatnosti
Min. zůstatek na vklad. Účtu (naspoření)	0 % cílové částky, vklad 1.000 Kč
Úhrada za zpracování	0,5 % cílové částky
Povinnost dospořování	Ano dle modelu
Model	Vždy
Způsob zajištění	Zástavní právo k nemovitosti
Min. nezajištěná částka	300.000 Kč

1.4.4 Rizikové skupiny¹⁶

Riziková skupina odpovídá míře rizika, které banka podstupuje při poskytnutí meziúvěru nebo úvěru. Každá smlouva o stavebním spoření je podle výše hodnotícího čísla a varianty zařazena do konkrétní rizikové skupiny. Cílem je zvýhodnění klientů, kteří u Českomoravské stavební spořitelny dlouhodobě spoří nebo splácí meziúvěr neb úvěr. Riziková skupina musí být stanovena pro každou úvěrovou žádost, a to i v případě, že se jedná o žádost následnou. Podle výsledné rizikové skupiny je určena výše rezervy z čistých příjmů a jsou stanoveny podmínky pro zajištění.

Českomoravská stavební spořitelna zařazuje klienty do tří rizikových skupin v návaznosti na míru rizika takto:

Tab. 8 – Riziková skupina v návaznosti na míru rizika

I. skupina – nízké riziko	II. skupina – střední riziko	III. skupina – vyšší riziko
Úvěry a meziúvěry	Meziúvěry	Meziúvěry

¹⁶ Srov. Interní dokumenty ČMSS a. s.

Podle výsledné rizikové skupiny je určena výše rezervy z čistých měsíčních příjmů a jsou stanoveny podmínky pro zajištění.

1.5 Prokázání úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu¹⁷

Bonitou se rozumí schopnost účastníka úvěrového případu hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- 1) Zajištění přiměřené obživy sobě i své rodině
- 2) Vytvoření rezervy ve stanovené výši z čistého měsíčního příjmu na krytí potřeb dalších členů domácnosti
- 3) Závazky plynoucí z poskytnutého meziúvěru nebo úvěru u Českomoravské stavební spořitelny
- 4) Ostatní existující závazky (půjčky, úvěry)

Standardní kontrola příjmů

Pro zajištění úvěruschopnosti účastníků úvěrového případu se provádí kontrolní výpočet pomocí formuláře „Kontrola příjmů“. Výsledkem výpočtu je stanovení koeficientu životního minima, který nesmí být menší než 1,0. Pokud nejsou příjmy dlužníka dostatečné, je možné žádost doplnit přístupitelem k závazku, který svými příjmy posílí úvěruschopnost dlužníka.

¹⁷ Srov. Instruktažní sešit ČMSS a. s.

Zjednodušená kontrola příjmů

Zjednodušená kontrola příjmů se provádí pouze u žádostí typu „Snadno a rychle“. Příjmy zde nejsou dokládány, ale jsou pouze uvedeny do úvěrové žádosti.

Rezerva z čistých příjmů

Výpočet koeficientu životního minima je prováděn s odečtením rezervy z čistých příjmů, jejíž výše je závislá na typu meziúvěru či úvěru viz tabulka. Rezerva není uplatňována u žádosti typu „Snadno a rychle“.

Tab. 9 – Rezerva z čistých příjmů

Riziková skupina	Typ MÚ/Ú – rezerva z čistých příjmů		
	Standardní	Snadno a rychle	Topkredit, Tophypo
I. skupina	10 %	0 %	5 %
II. skupina	10 %	0 %	5 %
III. skupina	20 %	nelze	15 %

Prověření příjmů zaměstnance

Zaměstnanec v úvěrové žádosti předkládá tyto podklady:

1. Potvrzení o výši čistých příjmů za posledních 12 měsíců
2. Aktuální dvě výplatní pásy

Dostatečnost příjmů účastníka úvěrové žádosti se může posoudit nejdříve po třech měsících od nástupu do zaměstnání, a to po ukončení zkušební lhůty. Do příjmů lze započítat všechny druhy důchodu, výživné, rodičovský příspěvek a příspěvek na dítě.

Prověření příjmů osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ)

OSVČ do úvěrové žádosti předkládá dvě daňová přiznání, aktuální je nutné ověřit příslušným finančním úřadem. Kompletní daňové přiznání je možné nahradit jednostránkovým výpisem finančního úřadu o výši příjmů přiznaných ke zdanění.

1.6 Zajištění návratnosti poskytnutého meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření

Zajištění úvěru dává stavební spořitelně větší jistotu, že jí budou peníze vráceny, v případě, že klient nechce splácet nebo z nějakého důvodu nemůže. Pro malé objemy úvěru není zajištění požadováno. Pro trochu větší vyšší objemy úvěrů potřebuje zajištění pomocí ručitele. Pro ještě větší vyšší úvěry požaduje zajištění zástavním právem k nemovitosti.¹⁸

1.6.1 Zástavní právo k pohledávce

Pohledávkou se pro potřeby Českomoravské stavební spořitelny rozumí:

- a) terminovaný vklad
- b) vkladní knížka na jméno v případě, že banka potvrdí vinkulaci přímo do vkladní knížky
- c) uspořena částka na jiném účtu stavebního spoření

¹⁸ Srov. SYROVÝ, P. a NOVOTNÝ, M., *Osobní a rodinné finance*, str. 161

Požadované doklady:

- a) kopie bankovního dokladu, prokazující existenci pohledávky
- b) informace o čísle účtu, jménu, rodném čísle a adrese majitele pohledávky¹⁹

1.6.2 Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k nemovitosti vzniká vkladem do katastru nemovitostí na základě uzavřené smlouvy o zřízení zástavního práva k věci nemovité mezi zástavním věřitelem (ČMSS) a majitelem nemovitosti.²⁰

1.6.3 Vhodnost zástavy²¹

Českomoravská stavební spořitelna akceptuje zajištění meziúvěru/úvěru zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví:

1. dlužníka/dlužníků
2. zástavce (třetí osoby)

Osoba, v jejímž vlastnictví je zastavována nemovitost, bude v žádosti o poskytnutí meziúvěru/úvěru označena „zástavce“.

3. prodávajícího

Pro případ, že prodávající požaduje úhradu kopní ceny před převodem vlastnictví na kupujícího, je ČMSS připravena akceptovat vznik zástavního práva, kde účastníkem zástavní smlouvy jsou prodávající jako zástavce, kupující jako dlužník a budoucí zástavce a ČMSS jako zástavní věřitel.

¹⁹ Srov. Interní dokumenty ČMSS a. s.

²⁰ Srov. tamtéž.

²¹ Srov. Instruktažní sešit ČMSS a. s.

Požadované doklady:

- a) aktuální výpis z katastru nemovitosti
- b) ocenění nemovitosti
- c) dvě barevné fotografie
- d) pojistnou smlouvu k nemovitosti uzavřenou na živelná rizika
- e) snímek z katastrální mapy
- f) smlouvy k případným existujícím věcným břemenům na nemovitosti

V závislosti na výši nezajištěné částky úvěrového případu můžeme stanovit, jakým způsobem má být meziúvěr/úvěr zajištěn. Zajištění je vždy stanoveno s ohledem na výslednou rizikovou skupinu, do které je úvěrový případ zařazen.

Tab. 10 – Riziková skupina

Riziková skupina – zajištění	I. a II. Skupina	III. skupina
	Nezajištěná částka	Nezajištěná částka
Bez zajištění	≤ 500.000 Kč	≤ 100.000 Kč
1 ručitel nebo pohledávka nebo nemovitost	≤ 600.000 Kč	≤ 200.000 Kč
2 ručitelé nebo pohledávka nebo nemovitost	≤ 700.000 Kč	≤ 300.000 Kč
Pohledávka nebo nemovitost	≥ 700.000 Kč	≥ 300.000 Kč

2 PRAKTICKÁ ČÁST

2.1 Krok za krokem úvěrovým případem

Slečna Coufalová se rozhodla čerpat meziúvěr ze stavebního spoření za účelem rekonstrukce rodinného domu. Rekonstrukci plánuje za 450.000 Kč a bude spočívat v kompletní rekonstrukci koupelny, WC, výměny radiátorů a oken za plastové. Na stavebním úřadě se informovala, že na tuto rekonstrukci nebude potřebovat stavební povolení ani ohlášení stavebních prací. Slečna Coufalová nemá smlouvu o stavebním spoření. Pracuje jako účetní a její čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců je 19.000 Kč. Dále splácí leasing na auto měsíčními splátkami ve výši 2.300 Kč. Jiné vlastní zdroje klientka nemá. Je si vědoma možné zástavy nemovitosti. Úvěr by chtěla zhruba splatit do 12 let. Měsíční splátku, by si představovala do 4.000 Kč.

2.1.1 První krok – model, bonita a uzavření smlouvy o stavebním spoření

Nyní máme všechny potřebné údaje. Než se uzavře smlouva o stavebním spoření, je důležité nejprve vypracovat model (viz příloha). Pomocí modelu zjistíme, jaká tarifní varianta bude nejlepší pro klientku, kolik přeplatí, kolik bude splácet a na kolik let bude mít úvěr. Poradce vypracuje několik modelů v různých tarifních variantách. Klientce předloží pouze jeden. Dále poradce vypočítá kontrolu příjmů (bonita) a tím se také zjistí riziková skupina.

Kontrola příjmů:²²

Náklady na domácnost:	počet	kontrola
2.020 Kč / 1 osoba	1	2.020 Kč
2.630 Kč / 2 osoby		
3.260 Kč / 3-4 osoby		
3.660 Kč / 5 osob a více		
Potřeba pro obživu na osobu:		
Děti – do 6 let	1.750 Kč	
od 6 do 10 let	1.950 Kč	
od 10 do 15 let	2.310 Kč	
od 15 do 26 let	2.530 Kč	
jiné osoby	2.400 Kč	1
		2.400 Kč
A. Celkem životní minimum		4.420 Kč
<hr/>		
Závazky vůči ČMSS:		
- Splátky ČMSS (meziúvěr/úvěr)		1.743 Kč
- Sjednané měsíční vklady (stav. Spoření)		2.000 Kč
Další závazky:		
- Leasing		2300 Kč
- Další závazky		0 Kč
B. Celkem měsíční závazky		6.043 Kč
<hr/>		
Čistý měsíční příjem		19.000 Kč
Manžel/ka		0 Kč
Finanční rezerva z čistých příjmů (15%)		- 2.850 Kč
C. Celkem měsíční příjmy		16.107 Kč
<hr/>		
D. na obživu zůstává (C-B)		10.107 Kč
<hr/>		
Koeficient životního minima (D/A)		2,29
Příjmy jsou dostatečné		ANO

²² Srov. Interní dokumenty ČMSS pro výpočet kontroly příjmů

Bonita obsahuje náklady na domácnost, potřebu pro obživu na osobu, závazky vůči ČMSS, tedy splátku meziúvěru a sjednaný měsíční vklad dle modelu, další závazky, které klientka má a čistý měsíční příjem, ze kterého se odečte finanční rezerva ve výši 15%. Výsledkem výpočtu je stanovení koeficientu životního minima, a zda jsou její příjmy dostatečné.

Celkový životní minimum klientky činí 4.420 Kč, měsíční závazky 6.043 Kč, upravený měsíční příjem je 16.150 Kč a na obživu klientce zůstává 10.107 Kč. Dle kontroly příjmů je klientka bonitní. Koeficient životního minima je 2,29. Klientka je ve třetí rizikové skupině.

Pomocí modelu poradce zvolí tarif Invest standart a použil typ meziúvěru Topkredit. Úrok v meziúvěru je 4,65 %. Klientka bude 83 měsíců v meziúvěru a bude dospořovat měsíčně 2.000 Kč a splácet úrok z meziúvěru ve výši 1.743 Kč, tedy její měsíční zatížení bude celkem 3.743 Kč. Po celou dobu meziúvěru každý rok bude klientce připsána státní podpora ve výši 3.000 Kč. Úvěr bude úročen 4,8 % po dobu 6 let. Měsíční splátka úvěru činí 3.700 Kč.

Model se předloží klientce. Jestliže po detailním seznámení s modelem souhlasí, poradce uzavře smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou 450.000 Kč a dle modelu zvolí tarif Invest standart. Smlouvu o stavebním spoření poradce odešle na centrálu Českomoravské stavební spořitelny.

Klientka musí zaplatit poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1% z cílové částky, tedy 4.500 Kč a 290 Kč za vedení účtu. Podmínkou pro úvěr v typu Topkredit je minimální částka 1.000 Kč na účtu stavebního spoření. Dohromady klientka vloží na účet stavebního spoření 5.790 Kč.

2.1.2 Druhý krok – způsob zajištění

Poradce předloží klientce formulář „Potvrzení o příjmu“, který si nechá potvrdit svým zaměstnavatelem a doloží aktuální dvě výplatní pásky. Protože je klientka ve třetí rizikové skupině, kde je maximální nezajištěná částka 100.000 Kč a klientka žádá meziúvěr ve výši 450.000 Kč, musí ručit nemovitostí. Pro zajištění meziúvěru doloží následující podklady:

- Aktuální výpis z katastru nemovitostí
- Ocenění nemovitosti
- Dvě barevné fotografie
- Snímek z katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitosti a snímek z katastrální mapy se vydává na Katastrálním úřadě, který se nachází v každém větším městě. Ocenění nemovitostí lze získat pomocí odhadce ze seznamu odhadců ČMSS. Pro účelovost bude potřeba kalkulace nákladů, kterou si napíše klientka volnou formou sama. Je důležité mít určitou představu o cenách týkající se rekonstrukce. Klientka, co v nejkratším termínu obstará všechny potřebné dokumenty. Poradce ji doporučí začít odhadem, protože odhad nemovitosti může i chvíli trvat a mezitím si klientka může obstarat potvrzení o příjmu od svého zaměstnavatele a list vlastnictví.

Vzor:

Kalkulace nákladů – rekonstrukce RD

Výměna radiátorů (včetně rozvodů)	80.000 Kč
Rozvody vody	35.000 Kč
Rozvod elektřiny	60.000 Kč
Zařízení koupelny (baterie, vana, sprch. kout, WC)	80.000 Kč
Ostatní náklady (vícepráce, malby, obklady, sádkartón atd.)	79.000 Kč
Plastová okna a vchodové dveře	116.000 Kč
<hr/> Celkem	450.000 Kč

2.1.3 Třetí krok – žádost o poskytnutí meziúvěru

V této fázi má poradce všechny potřebné podklady pro poskytnutí meziúvěru. Sepíše „Žádost o poskytnutí meziúvěru“. Žádost obsahuje typ poskytnutého meziúvěru, účel, způsob zajištění, údaje o smlouvě a osobní údaje účastníka. Součástí této žádosti je i žádost „Plán financování“, kde se uvede celková částka investice a celkem požadované prostředky ze stavebního spoření. Dále poradce vyplní formulář údaje k registru Solus. Tento formulář obsahuje osobní údaje klienta a tím, také dává souhlas s předáním a zpracováním dat subjektu údajů do registru Solus.

2.1.4 Čtvrtý krok – založení úvěrové složky

Poradce založí úvěrovou složku. Úvěrová složka je soubor dokumentů obsahující nezbytné doklady pro zpracování a schválení úvěrového případu tříděné dle typu jednotlivých dokladů, které se vkládají do zvláštní papírové kapsy – desek. Poradce do každé papírové desky založí všechny dokumenty a formuláře. Tedy potvrzení o příjmu, dvě výplatní pásky, formulář „Kontrola příjmů“, model, formulář „Žádost o poskytnutí meziúvěru“, formulář „Plán financování“, formulář „Údaje k registru Solus“, odhad zastavované nemovitosti, list vlastnictví, dvě barevné fotografie, snímek z katastrální mapy a kalkulaci nákladů. Tuto úvěrovou složku pošle poštou na centrálu do Prahy k jejímu zpracování.

2.1.5 Pátý krok – úvěrové smlouvy

Klientce přijde zhruba za 14 dní poštou dvě úvěrové smlouvy a žádost o čerpání. Součástí úvěrové smlouvy jsou zástavní smlouvy v několika vyhotovení. Klientka všechny smlouvy podepíše a jednu z nich nechá úředně ověřit. Poradce pošle jednu úvěrovou smlouvu a zástavní smlouvy na centrálu ČMSS. Doručením na centrálu vstupují zástavní smlouvy v platnost. Centrála vytvoří dva návrhy na vklad a společně s podepsanými zástavními smlouvami ze strany ČMSS pošle klientce zpět. Klientka po obdržení dokumentů, podepíše návrhy na vklad. Tyto dokumenty klientka donese na Katastrální úřad a zaplatí kolek ve výši 500 Kč. Katastrální úřad jeden návrh na vklad orazí razítkem „doručeno“ a klientka musí počkat jeden den, než Katastrální úřad zanesse plombu na listu vlastnictví. Druhý den si klientka vyzvedne list vlastnictví již se zapsanou plombou. Od pracovnice Katastrálního úřadu si klientka nechá potvrdit číslo jednacím. Nyní klientka odešle list vlastnictví, návrh na vklad s vyznačeným číslem jednacím a žádost o čerpání na centrálu ČMSS.

2.1.6 Šestý krok – další ujednání

Tímto je vše splněno. Českomoravská stavební spořitelna uvolní požadovanou částku na účet klientky. Dlužník se zavazuje provádět sjednané měsíční vklady. Vyšší nebo mimořádné vklady jsou možné. Dle termínu v úvěrové smlouvě doloží účelové doklady. Předkládané doklady musí obsahovat podrobný rozpis materiálu a služeb a musí být opatřeny podpisem dodavatele. Datum vystavení těchto dokladů nesmí být starší než datum uzavření smlouvy o stavebním spoření.

ZÁVĚR

V bakalářské práci jsem se snažila popsat meziúvěr/úvěr ze stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny. Zaměřila jsem se na podmínky a zásady pro poskytnutí meziúvěru/úvěru tak, aby umožnila čtenáři orientovat se ve finančních otázkách (např. o podmínkách získání, zajištění či splácení úvěru ze stavebního spoření). Pokud se rozhodnete pořídit si vlastní bydlení, nebo přemýšlíte o rekonstrukci a nevíte, jaké jsou způsoby a výhody financování ze stavebního spoření, tak právě k tomu vám pomůže tato publikace.

Teoretická část Vás postupně provede jednotlivými základními okruhy, ze kterých je úvěrová žádost složena. Obsahuje základní principy. Od stavebního spoření, meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření, typů poskytovaných meziúvěrů, prokázání úvěruschopnosti, rizikové skupiny až po způsob zajištění úvěru ze stavebního spoření. Dále jsem směřovala k vymezení rozdílu mezi meziúvěrem a úvěrem ze stavebního spoření.

V praktické části bylo mou snahou popsat krok za krokem, jak vypadá konkrétní úvěrový případ na rekonstrukci rodinného domu.

ANOTACE

- Příjmení a jméno autora:** Šromová Pavla
- Instituce:** Moravská vysoká škola Olomouc
- Název práce v českém jazyce:** Financování bydlení – úvěr ze stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a. s.
- Název práce v anglickém jazyce:** Housing Finance – Building Loans from Building Savings Accounts at The Czech-Moravian Building Savings Bank, A. S.
- Vedoucí práce:** Ing. Vladimír Hobza, Ph. D.
- Počet stran:** 40
- Počet příloh:** 1
- Rok obhajoby:** 2009
- Klíčová slova v českém jazyce:** Úvěr, smlouva, stavební spoření, financování
- Klíčová slova v anglickém jazyce:** Loan, contract, building saving, financing

Tématem bakalářské práce je komparace financování bydlení – úvěr ze stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelna, a.s. Práce bude rozdělena na část praktickou a teoretickou. V první části se budu zabývat tím, jakým způsobem je možné financovat vlastní bydlení, včetně podmínek a způsobů financování. Praktická část se zabývá krok za krokem úvěrovým případem rekonstrukce rodinného domu. Cílem bakalářské práce je zaměřit se především na meziúvěr a úvěr ze stavebního spoření, jejich využití, způsoby zajištění, účelovost, úročení a splácení úvěru.

The theme of the bachelory thesis is comparation of housing finance – building hans at the Czech – Moravian building savings bank, a.s. The thesis consist of theoretical and practical part. First part try to find solution to which way is possible to finance own housing that includes terms, conditions and kinds of financing. Second practical part consist of credit case of reconstruction of family house step by step. The goal of bachelory thesis is locate especially in haus from building savings, their using, kinds of security, expediency, interest running and back payment repayment.

LITERATURA A PRAMENY

Interní dokumenty Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Instruktažní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 3. vyd. Praha: Grada, 2003. 118 s. ISBN 80-247-0662-8.

SYROVÝ, Petr, a NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: Grada, 2005. 175 s. ISBN 80-247-1098-6.

VICHNAROVÁ, Lenka, a NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 978-7366-079-6.

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Úrokové sazby a výše minimální splátky.....	14
Tab. 2 – Kredit standard.....	18
Tab. 3 – Snadno a rychle.....	19
Tab. 4 – Kredit 90.....	19
Tab. 5 – Topkredit.....	20
Tab. 6 – Topkredit plus.....	21
Tab. 7 – Tophypo.....	22
Tab. 8 – Riziková skupina v návaznosti na míru rizika.....	22
Tab. 9 – Rezerva z čistých příjmů.....	24
Tab. 10 – Riziková skupina.....	27

SEZNAM PŘÍLOH

Příl. 1 – model.....	41
----------------------	----

Příl. 1 – model

Model 6.04	
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.	
Kontakty	
Výsledky	
Informace o smlouvě	
Datum uzavření	24.04.2009
Cílová částka	450 000,00 Kč
VOP	03/06 Invest:Standard
Typ klienta	S podporou
Spoření ukončeno dne	31.03.2016
Splacení úvěru	01.12.2022
Meziúvěr	
Datum uzavření	24.04.2009
Cílová částka	450 000,00 Kč
VOP	03/06 Invest:Standard
Datum modelování	24.04.2009
Počet měsíců od data modelování do přidělení CČ	83
Datum přidělení cílové částky	31.03.2016
Úroková sazba meziúvěru	4,65 %
Naspořená částka	
Vklady	171 790,00 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Úroky	12 922,90 Kč
Státní podpora	17 523,00 Kč
Úhrady	-9 140,00 Kč
Úhrady za meziúvěr	-2 250,00 Kč
Celkem naspořeno	190 845,90 Kč
Výnos ve fázi spoření	
Úroky	12 922,90 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Státní podpora	17 523,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	6 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady	-11 390,00 Kč
Výnos	25 055,90 Kč
Finanční náklady	
Úroky z úvěru	41 828,70 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
Úroky z meziúvěru	142 991,60 Kč
Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
Úroky z vkladů	-12 922,90 Kč
Bonusy	0,00 Kč
Státní podpora ve fázi spoření	-17 523,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-6 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady ve fázi spoření	11 390,00 Kč
Úhrady ve fázi splácení úvěru	1 740,00 Kč
Celkové finanční náklady	161 504,40 Kč
Celkové náklady	
Úložky ve fázi spoření	171 790,00 Kč
Splátky úvěru	300 472,80 Kč

Příl. 1 – pokračování

Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
Úroky z meziúvěru	142 991,60 Kč
Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-6 000,00 Kč
Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Náklady celkem	609 254,40 Kč

Efektivita

Naspořeno / Cílová částka	42,91 %
Úvěr / Cílová částka	57,09 %

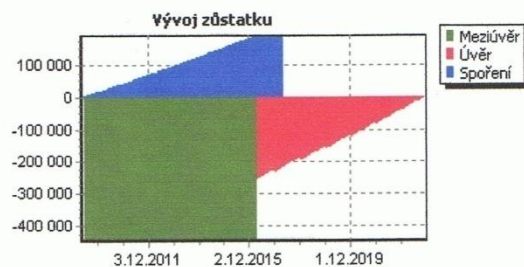
Události

Datum	Událost	Měsíční platby			
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
24.04.2009	Uzavření smlouvy, cílová částka 450 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 83.				
30.04.2009	Mimořádná úložka ve výši 5 790,00 Kč, zůstatek je 1 000,00 Kč, HČ 0.				
20.05.2009	Zahájení pravidelného spoření.	2 000,00			2 000,00
31.05.2009	Čerpání meziúvěru 450 000,00 Kč při sazbě 4.65 % p.a. snížené o úhradu 2 250,00 Kč. Vyplaceno 447 750,00 Kč.				
30.06.2009	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		1 743,80		3 743,80
30.11.2015	Naspořeno 40 % cílové částky.				
31.12.2015	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
31.03.2016	Konec pravidelného spoření. Spoření ukončeno přidělením. Ukončení spoření, cílová částka 450 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a. Naspořená částka činí 193 095,90 Kč. Dodatečně bude připsána státní podpora 6 000,00 Kč. Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 256 904,10 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a. Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	0,00			1 743,80
21.04.2016	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.				
01.05.2016	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru. Měsíční splátka úvěru 3 700,00 Kč je vyšší než 2 700,00 Kč, kterou stanovují platné VOP pro tarifní variantu 03/06 Invest:Standard.			3 700,00	3 700,00
21.04.2017	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.				
01.12.2022	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru. Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			2 172,80	2 172,80
				0,00	0,00

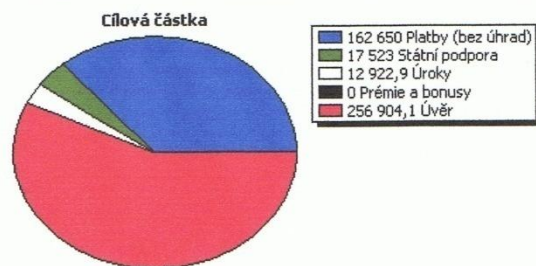
Grafy

Vývoj zůstatku

Příl. 1 – pokračování



Cílová částka



Kalendáře

Spoření ročně

Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
2009	21 790,00	5 080,00		112,20	16 822,20	0,598
2010	24 000,00	580,00	2 523,00	593,10	43 358,30	3,762
2011	24 000,00	580,00	3 000,00	1 130,40	70 908,70	9,790
2012	24 000,00	580,00	3 000,00	1 681,40	99 010,10	18,758
2013	24 000,00	580,00	3 000,00	2 243,50	127 673,60	30,723
2014	24 000,00	580,00	3 000,00	2 816,70	156 910,30	45,746
2015	24 000,00	580,00	3 000,00	3 401,50	186 731,80	66,251
2016	6 000,00	580,00		944,10	193 095,90	73,953
Celkem	171 790,00	9 140,00	17 523,00	12 922,90	193 095,90	
Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ

Meziúvěr ročně

Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
2009	12 206,60	450 000,00	12 206,60	450 000,00	
2010	20 925,60		20 925,60	450 000,00	
2011	20 925,60		20 925,60	450 000,00	
2012	20 925,60		20 925,60	450 000,00	
2013	20 925,60		20 925,60	450 000,00	
2014	20 925,60		20 925,60	450 000,00	
2015	20 925,60		20 925,60	450 000,00	
2016	5 231,40		5 231,40	450 000,00	
Celkem	142 991,60	450 000,00	142 991,60	450 000,00	0,00
Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Úvěr ročně

Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Příl. 1 – pokračování

2016	32 600,00		256 904,10	8 620,10	232 924,20	
2017	47 400,00	290,00		9 946,20	195 760,40	
2018	44 400,00	290,00		8 261,90	159 912,30	
2019	44 400,00	290,00		6 541,20	122 343,50	
2020	44 400,00	290,00		4 737,90	82 971,40	
2021	44 400,00	290,00		2 848,00	41 709,40	
2022	42 872,80	290,00		873,40		
Celkem	300 472,80	1 740,00	256 904,10	41 828,70	0,00	0,00
Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze Modelu 6.04: 2009-01-08