

# **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**



**PODNIKOVÁ EKONOMIKA**



**NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS**

Spotřebitelský úvěr na bydlení pro modelové žadatele / Mortgage Loan Proposal for Model Applicants

**TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)**

říjen / 2021

**JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA**

Žaneta Steimar/ PE62

**JMÉNO VEDOUCÍHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

Mgr. Ing. Jiří Tobišek

**PROHLÁŠENÍ STUDENTA**

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou bakalářskou práci na uvedené téma vypracoval/a samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použil/a pouze literární prameny v práci uvedené.

Jsem si vědom/a skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.

Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil/a, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř., k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: V Berouně, dne 15.03.2021

**PODĚKOVÁNÍ**

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytl při zpracování mé bakalářské práce.

## SOUHRN

### 1. Cíl práce:

Cílem práce je navrhnout konkrétní řešení pro případové žadatele o spotřebitelský úvěr na bydlení. Toto konkrétní řešení představuje výběr optimálního produktu na českém bankovním trhu pro konkrétního žadatele na základě jeho finanční a životní situace a jeho potřeb, které má úvěr naplnit. Dílčím cílem práce je zjištění aktuální nabídky na trhu v oblasti spotřebitelského úvěru na bydlení

### 2. Výzkumné metody:

**Teoreticko-metodologická** část práce byla zpracována formou literární rešerše odborné literatury, aktuálních materiálů, ze kterých se připravují finanční poradci ke zkouškám ze zákona o spotřebitelském úvěru a internetových zdrojů uvedených v seznamu literatury. V této části je popsáno, co žadatele čeká za pověřování při žádosti, kterou podepisuje v případě, že o spotřebitelský úvěr na bydlení požádá. Dále je v praktické části práce věnována pozornost tomu, jak je možné využít spotřebitelský úvěr, který je primárně určen na bydlení, a ještě mít možnosti peníze ze spotřebitelského úvěru na bydlení dále použít.

Data použitá v **praktické části** byla získána z webových stránek bank a materiálů bank uvedených v seznamu literatury a rozhovorů z finanční poradci. Data se týkala nabídky konkrétního produktu a jejich návrhů pro vzorové klienty. Tato data byla sbírána v průběhu února až března 2020 především z internetových zdrojů, aktuálních nabídkových listů bank. Využity byly metody rozboru, komparace a strukturovaného rozhovoru. V praktické části jsou zpracovány konkrétní případy klientů Pavla, Jana a Karolíny, kteří navštívili finančního poradce. Jde zde popsán postup, výběru vhodného produktu, který vede k naplnění potřeb klientů. Záměry klientů jsou blíže popsány v praktické části práce. U všech klientů se jedná o potřebu čerpání úvěru a zároveň zachování likvidity. Dále jsou zde analyzovány doprovodné produkty, jako je životní pojištění, pojištění nemovitosti a investování. Na základě vícekritériální analýzy jsou pro klienty, kteří navštívili finančního poradce, zpracována doporučení pro výběr financující banky. Analýzy vychází z potřeb klientů, které jsou blíže popsány v práci. Záměrem klientů je pořídit investiční nemovitost, ale zachovat likviditu.

### 3. Výsledky výzkumu/práce:

V rámci této části byl vyhodnocen jako nejvhodnější produkt tzv. offsetová hypotéka, která klientům umožní pracovat zároveň s hotovostí, aniž by klienty omezila v jejím užití. Naskytují se i jiné možnosti, které může doporučit například finanční poradce orientující se oboru a v situaci, kdy klient chce zůstat tzv. v likviditě. Na trhu je pro běžné klienty tzv. offsetová hypotéka, nebo spotřebitelský úvěr na bydlení s kontokorentem běžně nedostupný produkt. Banky je aktivně nenabízejí. Nevýhodou offsetové hypotéky je vyšší sazba než u běžného spotřebitelského úvěru na bydlení, pokud klient nevloží finanční prostředky na spořicí účet.

Na příkladu modelových klientů byly formou vícekritériální analýzy porovnány nabídky bank, které nabízejí offsetovou hypotéku. Klientem je muž, svobodný, příjem má ze zaměstnaneckého poměru. Jiné měsíční závazky kromě spotřebitelského úvěru na bydlení a americké hypotéky, nemá. Klient nakupuje v aukci nemovitosti nucené dražby a potřebuje tedy mít k dispozici hotovost. Koupěnou nemovitost následně prodává se ziskem, jakmile jsou negativní informace uvedené na katastrálním úřadě vymazány. Dalším klientem je žena, která disponuje pasivním příjmem, z něhož si tvoří finanční rezervu a má zájem o koupi nemovitosti formou spotřebitelského úvěru na bydlení. Třetím modelovým žadatelem je muž, který disponuje dědictvím ve výši dva miliony korun, ale peníze si přeje mít odložené a zároveň chce koupit nemovitost.

Offsetovou hypotéku na trhu nabízí Raiffeisenbank a.s., MONETA Money Bank a.s., Fio banka a.s., a Air Bank a.s. Internetové servery na srovnání nabídek spotřebitelských úvěrů na bydlení zpravidla nabízí jen spotřebitelský úvěr na bydlení, předhypoteční úvěr a americkou hypotéku. Potenciální klient tak nemá možnosti, jak se jednoduchou cestou dozvědět i o jiných možnostech svého záměru, pokud by mu to sám pracovník banky při osobní schůzce nenabídl. Se spotřebitelským úvěrem na bydlení jsou spojené další produkty, jako je povinné pojištění nemovitosti a životní pojištění, nebo pojištění schopnosti splácet.

**Závěry a doporučení:**

Offsetová hypotéka je vhodná pro bonitnější klienty, kteří chtějí mít finanční prostředky neustále k dispozici a nechtějí vyčerpat své finanční prostředky vložением do úvěru. Mohou je tak kdykoliv využít pro výhodnou investici nebo náhlou životní situaci.

Tento specifický produkt nenabízí lídr na trhu, jako Hypoteční banka a.s., nebo Česká spořitelna, a.s., které by nejspíše byly jednou z prvních voleb klientů. Tento produkt nabízí spíše banky střední, nebo menší velikosti. Nevýhodou u tohoto typu produktu může být fakt, že u všech offsetových hypoték dochází k nulovému úročení úspor uložených na účtu banky. Vzhledem k úrokové sazbě, kterou může být offsetová hypotéka finančně nákladnější, než standardní hypotéka se vyplatí jen určitým klientům.

K přesnému propočtu, který může být pro klienta komplikovaný je vhodné se poradit s nezávislým finančním poradcem, který na základě analýzy klienta vyhodnotí, porovná a doporučí či navrhne nejlepší či nejvhodnější řešení přímo pro daného klienta.

**KLÍČOVÁ SLOVA**

Spotřebitelský úvěr na bydlení, hypoteční úvěr, pojištění, investice, spoření, banka, Česká národní banka, životní pojištění, neživotní pojištění, zástava, kontokorentní hypotéka, offsetová hypotéka

## SUMMARY

### 1. Main objective:

This work has the main goal and several sub-goals that will be fulfilled during the elaboration of the work. The main goal of this work is to propose a specific solution for applicants for consumer credit for housing. This solution represents the selection of the ideal product on the market for an applicant based on his financial and life situation and his needs to be met by the loan. The partial goal of the work is to determine the current supply on the market in the field of consumer credit for housing and their comparison. Another of the partial goals is to provide a theoretical basis for solving the problem so that all related concepts that are used in the practical work are explained.

### 2. Research methods:

The theoretical and methodological part of the work was processed in the form of a literature search of professional literature, current materials from which financial advisors are prepared for exams in the Consumer Credit Act and Internet resources listed in the bibliography. This section describes what awaits the applicant for authorizing the application he signs if he applies for a mortgage loan. Furthermore, in the practical part of the work, attention is paid to how it is possible to use a consumer loan, which is primarily intended for housing, and still have the opportunity to continue using the money from the mortgage loan.

The data used in the practical part were obtained from the websites of banks and materials of banks listed in the bibliography and interviews with financial advisors. The data concerned the offer of specific products and their design for a model client. These data were collected during February to March 2020, mainly from Internet sources, current offer lists of banks. Methods of analysis, comparison and structured interview were used. The practical part deals with a specific case of a client who visited a financial advisor. It describes the procedure of selecting a suitable product that leads to the fulfillment of client needs. The client's intention is to refinance his existing mortgage loan, but at the same time he wants to remain liquid so that he can buy real estate at auction, which he will then sell. Furthermore, accompanying products such as life insurance, real estate insurance and investments are analyzed here. Based on a multi-criteria analysis, a recommendation for the selection of a financing bank is prepared for a client who has visited a financial advisor. The analysis is based on the client's needs, which are described in more detail in the work. The client's intention is to acquire investment property, but to maintain liquidity.

### 3. Result of research:

A result of this thesis is a complex financial solution for a client including analysis of the client and recommendation of the most suitable products for his situation. In this case the most suitable product for this case was an offset mortgage loan. This loan respects in its parameters the requirement of client to have always enough cash at disposal. These options are usually recommended by financial advisors esp.in a situation when client wants to be still with enough liquidity. There is a special product on the market called offset mortgage or mortgage with an overdraft however these products are not known to most clients of banks and banks do not market them actively. A certain disadvantage of the offset mortgage is usually higher interest rate (in comparison to simple mortgage loan) unless client credits his deposit account with enough cash.

In case of our case study used in this work there were by means of multicriterial analysis compared offers of various banks that offer offset mortgage loan. A client in this case was a man, single, with income as an employee. This man has no other financial obligations except for mortgage loan and American mortgage loan. Client buys real estate property in auctions and that is why he needs to have enough cash on hand when necessary. Then he sells the purchased real estate on profit after cadastral office clears off the execution from registry. Another client is a woman who has passive income from which she forms a financial reserve and is interested in buying real estate in the form of a mortgage loan. The third model applicant is a man who has an inheritance of two million crowns but wants to have the money deferred and at the same time wants to buy real estate.

Offset mortgage loan is offered by Raiffeisen bank a.s., MONETA Money Bank a.s., Fio banka a.s. and Air Bank a.s. Based on analysis I found that Fio banka, a.s. and MONETA Money Bank, a.s. is not suitable for our model client as he requires quite high amount of a loan these banks cannot offer. Internet servers offer information just about simple mortgage loans, or pre-financing of the mortgage or American Mortgage Loan. Client is left with no options how to obtain information about other means how to finance his project unless a bank clerk offers some special product proactively himself. Mortgage loan is usually linked with other bank-

insurance products such as insurance of the property, life insurance products or insurance that cover ability to repay the loan.

#### **4. Conclusions and recommendation:**

Mortgage loan market in Czech Republic is represented by banks and building societies with a license from CNB. Offset mortgage loan is convenient for clients with very good rating that wants to have their financial means always available and do not want to use their financial sources just for the purpose to repay the loan. This way they can use them whenever needed for a new investment or when unexpected situation in their life comes. This special type of a product is not offered by market leaders such as Hypoteční banka a.s. or Česká spořitelna, a.s. where most clients go first. This special type of a product is offered rather by smaller banks. A certain disadvantage of this product can be also a fact that in most cases there is no interest rate applied to a deposit of the client. Due to an interest rate of the offset mortgage loan this type of a loan can be more expensive than simple mortgage loan and can be suitable only for a smaller number of clients.

An exact calculation of suitability of the product for a particular client it is better to ask an independent certified financial advisor, that based on analysis of the client can assess suitability of the product and also compares and recommends the best solution.

#### **KEYWORDS**

Consumer loan for housing, mortgage loan, insurance, investment, savings, bank, Czech National Bank, life insurance, non-life insurance, collateral, overdraft mortgage, offset mortgage

#### **JEL CLASSIFICATION**

G21 – Banks: Depository Institutions: Micro finance Institutions: Mortgages

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Žaneta Steimar
Studijní program:	Ekonomika a management (Bc.)
Studijní skupina:	PE 62
Název BP:	Návrh spotřebitelského úvěru na bydlení pro modelové žadatele
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Úvod</li><li>2 Teoreticko – metodologická část<ol style="list-style-type: none"><li>2.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru na bydlení</li><li>2.2 Právní úprava spotřebitelského úvěru na bydlení</li><li>2.3 Zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení</li><li>2.4 Čerpání a splácení spotřebitelského úvěru na bydlení</li><li>2.5 Metodika práce</li></ol></li><li>3 Praktická část<ol style="list-style-type: none"><li>3.1 Modelové situace</li><li>3.2 Nabízené produkty</li><li>3.3 Produkty spjaté se spotřebitelským úvěrem na bydlení</li><li>3.4 Výběr vhodného produktu</li><li>3.5 Shmutí návrhů</li></ol></li><li>4 Závěr</li></ol>
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none"><li>• APREA, C. et al. <i>International Handbook of Financial Literacy</i>. New York: Springer, 2016. ISBN 978-98-110-036-08.</li><li>• ČERNOHORSKÁ, L. <i>Komplexní pohled do bankovního světa</i>. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015. ISBN 978-80-7395-863-3.</li><li>• MELUZÍN, T. <i>Bankovní produkty a služby</i>. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2018. ISBN 978-80-214-5678-5.</li><li>• SOUKAL, I. <i>Ekonomická gramotnost</i>. Hradec Králové: Gaudeamus, 2015. ISBN 978-80-7435-554-7.</li></ul>
Harmonogram:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zpracování cílů a metodiky do 26.04.2021</li><li>• Zpracování teoretické části do 15.05.2021</li><li>• Zpracování výsledků do 15.06.2021</li><li>• Finální verze do 28.07.2021</li></ul>
Vedoucí práce:	Mgr. Ing. Jiří Tobíšek

Prof. Ing.  
Milan  
Žák CSc.

Digitální podpis Prof.  
Ing. Milan Žák CSc.  
DN: cn=Prof. Ing. Milan  
Žák CSc., o=CZ, o=Vysoká  
škola ekonomie a  
managementu, s.a.,  
givenName=Milan,  
sn=Žák, serialNumber=ICA  
-10292535

V Praze dne 8. 4. 2021

prof. Ing. Milan Žák, CSc.  
rektor|



# Obsah

1	Úvod .....	1
2	Teoreticko-metodologická část.....	2
2.1	Charakteristika spotřebitelského úvěru na bydlení .....	2
2.2	Právní úprava spotřebitelského úvěru na bydlení .....	8
2.3	Zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení.....	9
2.4	Čerpání a splácení spotřebitelského úvěru na bydlení .....	11
2.5	Metodika práce.....	13
3	Praktická část .....	15
3.1	Modelové situace .....	15
3.2	Nabízené produkty .....	16
3.3	Produkty spjaté se spotřebitelským úvěrem na bydlení .....	24
3.4	Výběr vhodného produktu .....	29
3.5	Shrnutí návrhů.....	36
4	Závěr.....	39

## Seznam zkratk

ČNB	Česká Národní banka
ČPP	Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
ČS	Česká pojišťovna, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
HB	Hypoteční banka, a.s.
HZL	Hypoteční zástavní listy
KB	Komerční banka, a.s.
LTV	Loan to value
RB	Raiffeisenbank, a.s.
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
SÚB	Spotřebitelský úvěr na bydlení

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Příklad LTV .....	10
Tabulka 2 Příklad nabídky České spořitelny, a.s. ....	17
Tabulka 3 Simulace nákladů u České spořitelny, a.s. na základě ceníku.....	17
Tabulka 4 Příklad nabídky Raiffeisenbank a.s. ....	18
Tabulka 5 Simulace nákladů u Raiffeisenbank a.s. na základě nabídky .....	18
Tabulka 6 Příklad nabídky Komerční banka, a.s. ....	19
Tabulka 7 Simulace nákladů u Komerční banka, a.s. na základě nabídky.....	19
Tabulka 8 Příklad nabídky Československá obchodní banka, a.s. ....	20
Tabulka 9 Simulace nákladů u Československá obchodní banka, a.s. na základě nabídky.....	21
Tabulka 10 Příklad nabídky Monety .....	21
Tabulka 11 Simulace nákladů u Monety na základě nabídky .....	22
Tabulka 12 Porovnání nabídek vybraných bank u spotřebitelského úvěru na bydlení (částky v Kč).....	23
Tabulka 13 Nabídka pojištění, Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.....	26
Tabulka 14 Nabídka pojištění, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group .....	26
Tabulka 15 Pojištění Allianz pojišťovna, a.s. ....	27
Tabulka 16 Srovnání pojištění nemovitosti.....	27
Tabulka 17 Schématické znázornění offsetu.....	30
Tabulka 18 Schématické znázornění offsetu při vkladu 3 360 000 Kč.....	31

Tabulka 19 Schématické znázornění offsetu při vkladu 1 500 000 Kč.....	32
Tabulka 20 Schématické znázornění offsetu při pravidelném vkladu 40 000 Kč.....	35
Tabulka 21 Schématické znázornění offsetu při jednorázovém vkladu 2 000 000 Kč .....	36

# 1 Úvod

Většina lidí nemůže nákup nemovitosti financovat z vlastních zdrojů. Z toho důvodu obvykle sáhne po bankovním produktu, hypotečním úvěru neboli spotřebitelském úvěru na bydlení (dále jako „SÚB“). V roce 2018 dle Hypoindexu společnosti Fincentrum na jejich webu (hypoindex.cz, 2019) bylo v České republice poskytnuto přes 99 tisíc SÚB za celkem 218 mld. korun. Jedná se beze sporu o nejčastěji využívaný bankovní produkt v souvislosti s pořízením vlastní nemovitosti v ČR. Jeho specifika jsou popsána v této práci.

Financování nemovitosti bývá nejčastěji řešeno pomocí SÚB. V této bakalářské práci se věnuji možnosti, kdy je možné na trhu získat jiný typ SÚB, a to tzv. offsetovou hypotéku, která veřejnosti není tak známá. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifický produkt určený pro bonitní klienty. Financování nemovitosti je častým tématem současné doby. Na trhu lze nalézt nespočet produktů, jejichž smyslem je pomoci člověku pořídit si vlastní bydlení nebo bydlení vybavit. Ovšem v množství nabízených produktů nemusí být pro člověka lehké se zorientovat. Různé možnosti financování obsahují různá specifika a jsou vhodná v jiných životních situacích. Proto je důležité umět se v těchto produktech zorientovat a umět tzv. „ušít na míru“ řešení pro konkrétního člověka. A to je důvodem pro volbu tématu této práce. Cílem práce je sestavit návrh konkrétního řešení financování bydlení pomocí spotřebitelského úvěru na bydlení. V rámci práce bude také poskytnut teoretický základ k řešené problematice, který objasní s ní související pojmy, a dále bude poskytnut přehled o produktech, které jsou na trhu v současné chvíli dostupné.

**Teoreticko-metodologická část** práce byla zpracována formou literární rešerše odborné literatury, aktuálních materiálů, ze kterých se připravují finanční poradci ke zkouškám ze Zákona o spotřebitelském úvěru, a internetových zdrojů uvedených v seznamu literatury. V teoretické části práce jsou uvedeny typy SÚB, se kterými klient běžně setkává. Jsou zde popsány pojmy jako zástava nemovitosti, LTV, přiblížen je zákon o spotřebitelském úvěru a úvěrový příslib. Teoretická část zahrnuje výklad pojmů, se kterými se klient bude setkávat v procesu žádosti o SÚB, a popisuje, jaký je průběh podání žádosti v bance. Jsou zde přiblíženy modelové situace tří klientů, kteří hledají řešení pro svoje investiční záměry, a jejich potřeby jsou popsány ve vícekritériální rozboru.

V praktické části práce jsou řešeny případová studie – požadavky klientů a řešení jejich finančních potřeb. V praktické části jsou zpracovány návrhy řešení pro tyto specifické klienty, kteří neřeší primárně bydlení. Jsou definovány podrobně požadavky klientů a následně jsou představeny možnosti a nabídky produktů aktuálně dostupných na trhu. V praktické části jsou také uvedeny jednotlivé výpočty a finanční kalkulace, kterou vedou ke stanovení nejvýhodnějšího produktů pro konkrétní klienty.

## 2 Teoreticko-metodologická část

V teoreticko-metodologické části je popsána charakteristika spotřebitelského úvěru na bydlení, jeho právní úprava a dále pak jeho zajištění. Tato část práce je také věnována problematice čerpání a splácení SÚB a v neposlední řadě také terminologií v oblasti pojišťovnictví, neboť pojištění se úzce váže k tomuto typu bankovního produktu. Tato část práce má za cíl poskytnout teoretický rámec k řešené problematice.

### 2.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru na bydlení

ČNB (2018) popisuje, že SÚB je pravděpodobně nejvýhodnější z úvěrů pro spotřebitele. Správné nastavení SÚB je velmi důležité, jelikož poskytuje rodině větší bezpečí. Aby nedocházelo ke zvyšování rizika jak na straně bank, tak pro samotné spotřebitele, Česká národní banka se snaží svojí politikou aktivně ovlivňovat nabídku bank skrze ovlivňování úrokové sazby a doporučení, jakými se banky v České republice mají řídit. Dle doporučení ČNB, které uvádí na svém webu (2020), by dluh žadatele o hypotéku neměl překročit devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele o úvěr a zároveň by neměly měsíční výdaje na hypotéku překročit 45 % jeho měsíčního čistého příjmu.

Syrový a Tyl (2014, s. 203) upozorňují na velké riziko, které bydlení skýtá v souvislosti s finančním plánem. Autoři vidí nebezpečí v tom, že někteří lidé přecení své možnosti a mohou se tak dostat do problému, jako je finanční otroctví. Jelikož není jen důležité bydlení pořídit, ale také nemovitost vybavit, berou autoři v potaz také další skryté výdaje. Upozorňují na to, aby úvěr na bydlení neovlivňoval bydlení v negativním směru. Dále upozorňují, že na bydlení je nutné se dívat v souvislosti zajištěním majetku a příjmů, a vytvářením likvidní rezervy. Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák (2015, s. 101) se vyjadřují k tématu také v tom smyslu, že za základní charakteristický rys SÚB lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Uvádí však, že z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko SÚB. Stejní autoři potvrzují, že v praxi převládají spotřebitelské úvěry na bydlení, které jsou poskytovány účelově, jako je financování pořízení nemovitosti a bytových potřeb.

Podle autorů Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák (2015, s. 101) jde o dlouhodobý úvěr, který může mít splatnost dokonce až 30 let. Dle stejného kolektivu autorů se jednalo původně o úvěr, který byl poskytován majitelům výrobních a zemědělských nemovitostí, nebo pozemků, proti zástavě těchto nemovitostí. Zdrojem splácení byl pak výnos ze zastavených nemovitostí a měl výrazně výhodnější úrokovou sazbu. S dalším vývojem začal být SÚB používán také pro realizaci výstavby nemovitostí, kde se zástavní hodnota v podstatě teprve tvoří. Postupné čerpání bylo možné až v momentě, kdy došlo k vyčerpání vlastních prostředků stavebníka, dle autorů Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák (2015, s. 101).

Emisí hypotečních zástavních listů (dále jako „HZL“) se banky financují při poskytování hypoték, k vydávání HZL však musí mít banka licenci (Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák (2015, s. 100). Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák (2015, s. 101) uvádí, že jestliže tento typ úvěru není refinancován z prostředků získaných emisí hypotečních zástavních listů, podléhá stejnému režimu, jako ostatní typy úvěrů (s tím rozdílem, že předmět zajištění musí být nemovitost). Autoři uvádí také, že takové SÚB mohou poskytovat všechny banky (koneckonců i nebankovní instituce). Dále autoři uvádějí, že z pohledu předmětu zajištění, musí být úvěr zajištěn nemovitostí či věcným právem k ní (zástavní právo k věci nemovité či právo stavby, nebo musí být účelově vymezený, přičemž zákon taxativně stanoví účel úvěru).

Podle autorů Kašparovská, Toman, Pospíšilová (2017, s. 71) z obsahového vymezení spotřebitelského úvěru na bydlení vyplývá, že musí naplňovat jednu ze dvou uvedených podmínek – jednak musí být zajištěn věcí nemovitou nebo věcným právem k ní (například zástavní právo k nemovitosti), a jednak musí být účelově vymezený, přičemž zákon taxativně stanoví účel.

### 2.1.1 Právní úprava a její změny

V úvodu této kapitoly považují za vhodné definovat také spotřebitele. Podle § 419 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník je spotřebitelem „každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.“ Na úrovni Evropy je definice spotřebitele obdobná. Směrnice 90/314/EHS definuje spotřebitele jako „osobu, která si koupí nebo se zaváže, že si koupí soubor zboží či služeb“. Záměrem této definice je, aby na úrovni EU byly jako spotřebitel chápány také obchodní společnosti. Je to z důvodu, že i ony jsou mnohdy spotřebitelé, kteří jsou postavení do nevýhodné a nerovné pozice (např. z hlediska dostupných informací) a mělo by se jim dostat stejné ochrany jako fyzické osobě. Každopádně pro účely této práce postačí vymezení spotřebitele v rámci českého práva.

V zájmu EU je ochraňovat spotřebitele, a to ve všech možných rovinách – jak v oblasti fyzických produktů, tak v oblasti služeb, mezi které patří také SÚB. Smyslem je, aby spotřebitelé získali stejná práva na celém území EU a všude s nimi bylo stejně zacházeno. Na svém webu Evropský parlament (2021) uvádí o ochraně spotřebitele následující: „Cílem je zajistit, aby všichni spotřebitelé v Unii – bez ohledu na to, kde žijí, cestují nebo nakupují -, mohli požívat společné vysoké úrovně ochrany před riziky a hrozbami, pokud jde o jejich bezpečnost a ekonomické zájmy, a posílit schopnost spotřebitelů chránit své vlastní zájmy.“ V oblasti SÚB je hlavním smyslem opatření zabránit ekonomické újmě spotřebitele a zvýšit jeho informovanost. (europarl.europa.eu, 2021)

Do roku 2016 byl v platnosti zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a změně některých zákonů, který se zabýval touto problematikou. V mnoha ohledech ale spotřebitele neochraňoval, lépe řečeno ho stavěl do nevýhodné pozice. Mnohdy se tak stávalo, že se spotřebitelé dostávali do finanční tísně v případě obtíží se splacením úvěru nebo jim byly úvěry poskytovány pochybnými právními subjekty. Obě tyto situace měl změnit příchod nového zákona č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru. Ten přinesl podstatnou změnu dohromady v osmi oblastech, a to (mfcz.cz, 2019):

- omezení sankcí za pozdní splátku úvěru,
- možnost úvěr na bydlení předčasně splatit bez vysokých nákladů,
- neplatnost smlouvy při špatném posouzení úvěruschopnosti,
- rozšíření působnosti regulace na hypoteční úvěry a mikroúvěry (do 5 000 Kč),
- úplný zákaz rozhodčích doložek ve smlouvách uzavřených se spotřebitelem,
- vyšší nároky na nebankovní poskytovatele spotřebitelských úvěrů,
- licence a dohled vykonávající ČNB,
- poskytnutí úvěru nelicencovaným subjektem je zdarma.

V oblasti prodlení dlužníka se splátkou byla předchozí právní úprava velmi benevolentní a dávala poskytovatelům úvěru svobodu volit si výši úroků z prodlení a smluvních pokut. Mohlo se tedy stát, že poskytovatel nastavil tak nevýhodné podmínky, že dlužník se kvůli prodlení dostal ještě do většího dluhu, který poté ohrožoval jeho ekonomické zdraví. V nové právní úpravě jsou definovány účelně vynaložené náklady v souvislosti s prodlením, úroky z prodlení a smluvní pokuty. Všechny tyto sankce jsou ale co do svého rozsahu limitovány. Výši úroku z prodlení omezuje nejvyšší možná úroková sazba stanovená nařízením vlády

č. 351/2013 Sb., jako 8,05 % p.a. Vynaložené náklady spojené s prodlením splátky, které musí dlužník uhradit, jsou omezeny kritériem účelnosti, tedy poskytovatel musí jasně prokázat, v jaké souvislosti mu tyto náklady vznikly. Nakonec smluvní pokuta nesmí přesáhnout 0,1 % denně z dlužné částky, se kterou je spotřebitel v prodlení a zároveň je stanovena její maximální výše na 200 000 Kč. Tímto způsobem je zajištěno, že dlužník, ačkoli v prodlení, se nedostane do neomezeně tíživé finanční situace, ale naopak budou jeho práva chráněna určitým finančním stropem. (epravo.cz, 2016)

Minulá právní úprava kladla také překážky v oblasti předčasného splacení úvěru. Buď poskytovatelé tuto možnost vůbec nenabízeli, nebo ji nabízeli limitovanou různými vysokými poplatky, což mohlo také spotřebitele značně omezovat a ovlivňovat jeho ekonomickou situaci. V rámci nové právní úpravy bude muset spotřebitel v případě předčasného splacení úvěru uhradit pouze předvídané účelně vynaložené náklady. I zde je ale nastaven finanční strop, a to že tento poplatek nesmí překročit 1 % z částky, která je předmět předčasného splacení, maximálně však 50 000 Kč. Navíc také může dlužník uhradit každoročně až 25 % úvěru v době od 1 měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy. Je tedy zajištěno, že spotřebitel nebude nesmyslně finančně „trestán“ za to, že chce svůj úvěr umořit dříve. (epravo.cz, 2016)

Spotřebitele chrání také úprava, která zajišťuje neplatnost smlouvy o SÚB v případě, že poskytovatel špatně posoudí úvěruschopnost žadatele. Tato úprava zajišťuje postihnutí poskytovatele a nikoli dlužníka za špatné rozhodnutí a vyrovnává jejich pozici ohledně informovanosti. Mezitím, co žadatel nemusí z různých důvodů posoudit svoji ekonomickou situaci relevantně, banka by vždy měla být ve výhodnějším postavení a jeho situaci posoudit odborně a lépe. Pokud tak neučiní, ponese následky ona, smlouva bude neplatná a dlužník bude nadále splácet pouze jistinu bez úroků. (epravo.cz, 2016)

Rozšíření působnosti regulace na hypoteční úvěry zjednodušeně znamená, že současná právní úprava se bude vztahovat i na hypoteční úvěry. Je to logickým krokem v oblasti rozšíření ochrany spotřebitele. právně by nedávalo smysl, aby byly spotřebitelé ochraňováni pouze u běžných spotřebitelských úvěrů. (epravo.cz, 2016)

Zákaz rozhodčích doložek se týká situace, kdy si poskytovatel stanovil svého rozhodce pro řešení případných sporů. Tento rozhodce mohl být při svém rozhodování podjatý a rozhodovat v neprospěch spotřebitele. Tato situace byla tedy z hlediska ochrany spotřebitele nepřijatelnou, a proto byla zakázána. (epravo.cz, 2016)

Nově od roku 2016 je také potřeba při poskytování úvěru oprávnění udělované ČNB. Kdo do 1.6.2018 nezískal oprávnění k poskytování úvěru, nemohl ho již více nabízet. Pro udělení oprávnění (licence) je zapotřebí disponovat určitou odborností pracovníků a zprostředkovatelů úvěru (posuzováno dosaženým vzděláním). Pokud se jedná o nebankovního poskytovatele, musí mít kapitál ve výši min. 20 mil. Kč a musí mít nastavené další interní procesy podobné procesům v bankách včetně procesu posouzení úvěruschopnosti klienta. To vše posuzuje ČNB, která v případě kladného vyhodnocení udělí licenci na 5 let. Poskytovatelé s licencí jsou potom vedeni v registru ČNB, kde jsou o nich zveřejňované informace. (mfcr.cz, 2019)

Závěrem této kapitoly můžeme konstatovat, že současná úprava, která je v souladu s cíli EU, opravdu spotřebitele ochraňuje více než úprava minulá a měla bezpochyby dopady na současnou podobu trhu s těmito typy úvěrů.

### **2.1.2 Definice a typy úvěrů pro řešení potřeb bydlení**

Termín hypotéka je značně frekventovaným termínem v oblasti finanční praxe. Český právní řád (resp. občanský zákoník) tento termín explicitně nepoužívá. Právní úprava je popsána v samostatné části této práce. Na tomto místě je důležité uvést, jak termín hypotéka neboli

SÚB definují různí autoři. V rámci této kapitoly je poskytnut přehled různých typů úvěrů, které je možné pro financování bydlení využít, a jejich konkrétní specifika. Také dlužno uvést, že hypoteční úvěr je uveden v § 28 odst. 3 zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. jako: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ Tento úvěr je označován také zjednodušeně jako „hypotéka“. Podle novější právní úpravy je nově nazývá spotřebitelským úvěrem na bydlení.

U všech typů SÚB je spotřebitel chráněn jak českým, tak evropských právem. Ochrana s sebou nese již samotný zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který zapracoval úpravu na ochranu spotřebitele. Spotřebitele má chránit především povinnosti poskytovatele poskytnout relevantní množství potřebných informací, kvalitně posoudit úvěruschopnost klienta a další aspekty, které jsou rozebrány dále v této práci.

### Spotřebitelský úvěr na bydlení

SÚB je „účelový úvěr“, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti na území ČR, která je zapsána v Katastru nemovitostí a je určen k financování bytových a navazujících potřeb (Bertl 2012, s. 112). Hypotéka – nebo přesněji SÚB – je zvláštním typem úvěru, kdy finanční prostředky z tohoto úvěru jsou poskytovány na mnoho let, většinou jsou spláceny po zbytek života. V poslední době se dokonce objevily na trhu i hypotéky, kde žadatel může splácet 35–0 let, maximálně do 75 let věku. Jsou tedy prakticky na celý život navzdory doporučením ČNB. (Bertl 2012, s. 61). Dlužno dodat, že ačkoli je pojem hypotéka pevně zakořeněný, od roku 2016 tento typ úvěru definuje zákon jako spotřebitelský úvěr na bydlení. Ke změně pojmosloví došlo v souvislosti se snahou Evropské unii harmonizovat práva spotřebitele napříč státy EU a také z důvodu, že hypotéku čerpá právě spotřebitel. Jak vyplývá z evropské definice spotřebitele, je spotřebitelem pro účely tohoto úvěru také právnická osoba s tím rozdílem, že jejím záměrem není pořízení vlastního bydlení, ale financování podnikatelského záměru. (banky.cz, 2021)

Podle autorů Meluzín a Zeman (2018, s. 91) je za SÚB považován takový úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (i rozestavěné), a kdy je úvěr splácen převážně výnosem z úvěrem pořizované investice. Stejný autor říká, že úvěr se považuje za SÚB dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z SÚB nebo její části použít teprve dnem, kdy eminent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Meluzín a Zeman (2018, s. 91) Základním předpisem vytvářejícím právní rámec pro oblast poskytování SÚB je zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, Zástavní právo je upraveno § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

SÚB může být poskytnut fyzické osobě (zaměstnanci), ale také fyzické osobě podnikající. Rozdíl v žadateli s sebou nese i jisté rozdíly při poskytování úvěru, které jsou spjaté se specifiky dané skupiny žadatelů. Mezitím, co fyzická osoba dokládá pouze příjmy ze zaměstnání a existenci pracovního poměru, fyzická osoba podnikající musí dokládat úspěšnost svého podnikání a je hodnocena poněkud přísněji právě z hlediska „nejistých“ příjmů plynoucích z podnikání. (Valouch, 2016, s. 55)

Podle Černožské (2017, s. 127) se lze setkat i s **kombinovanou hypotékou**, která je využívána klienty z části účelově, tj. na nákup bytu či rodinného domu a zároveň je neúčelová část hypotéky použita na nákup vybavení domácnosti, příp. na úhradu vzniklých nákladů při výstavbě nemovitosti, které není možné bance předložit k proplacení.



## A. Offsetová hypotéka

Specifický produkt, který je popsán na stránkách banky.cz (2021) uvádí, že se jedná se o hypotéku pro klienty s vyšší hotovostí v případech, že se této vyšší hotovosti nechtějí zbavovat. Chtějí si například ponechat finanční rezervu. Hlavním kritériem pro banku je, aby měl klient uloženy peníze buď na běžném nebo na spořicímu účtu u dané banky. Tyto prostředky banka neúročí. Výhodou však pro klienta je, že banka vypočítává úroky (z jistiny úvěru) jen z jistiny ponížené o zůstatek na běžném/spořicímu účtu (tzv. offset). Některé banky tak nabízí úročení úvěru 0 % v případech, kdy se jistina z úvěru rovná vkladu na spořicímu/běžném účtu. Realizace offsetové hypotéky je popsána v praktické části této práce.

## B. Předhypoteční úvěr

Jedná se o účelový úvěr, který je určený na koupi družstevního podílu, případně ke koupi nemovitosti v rámci privatizace bytového fondu od obcí. Tento úvěr není zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Jak uvádí Bertl (2012, s. 65), předhypoteční úvěr, je typ úvěru, který je úročen pro financování investic do nemovitosti. Říká také, že je poskytován v čase před poskytnutím SÚB. Dlužník ze zdrojů předhypotečního úvěru koupí do svého majetku nemovitost, na kterou mu banka poskytne SÚB teprve po koupi této nemovitosti (Bertl, 2012, s. 65). Je tak naplněna podmínka vázat hypotéku na nemovitost ve vlastnictví dlužníka. Tento typ úvěru se obvykle poskytuje na kratší dobu (Bertl, 2012, s. 65).

## C. Úvěrový příslib

V jistých případech je vyžadován od banky vystavení tzv. úvěrového příslibu, což je ve své podstatě totéž jako nečerpaný úvěr (Meluzín, Zeman, 2018, s. 65). Meluzín a Zeman na stejném místě vysvětlují, že v takovém případě banka vydává klientovi jednoznačný příslib s omezenou časovou platností, že mu poskytne finanční prostředky v určité výši na přesně stanovenou dobu a obvykle i přesně stanovený účel.

## Úroková sazba

Úroková sazba SÚB u bank je odvozena od klíčové úrokové sazby České národní banky (dále jako „ČNB“). Její výše je do velké míry závislá na monetární politice, kterou ČNB vykonává, a která souvisí úzce s mírou inflace a výkoností ekonomiky. Kalabis (2012, s. 78) definuje úrok jako odměnu (resp. cenu) za poskytnutí finančních prostředků. Stejný autor také říká, že výše úroku je vyjadřována úrokovou sazbou, která je vyjádřena v procentech. Podle Kalabise (2012, s. 78) úroková sazba bývá nejčastěji stanovována jako roční (zkráceně označována p. a.).

Radová, Dvořák a Málek (2013, s. 182) uvádí, že cena zdrojů je primárním faktorem pro stanovení úrokové sazby z SÚB, a její výše je ovlivněna i dalšími faktory, jako je např. doba splatnosti úvěru, druh a kvalita zastavované nemovitosti, účel použití aj. Úroková sazba z SÚB může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá sazba měnící se v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru, může se jednat i o opakovanou fixaci úrokové sazby na několik let dopředu. S tímto názorem se shoduje i Bertl (2012, s. 65), který k tomu uvádí, že doba je nejistá, a že se dají očekávat různé změny v oblasti stability ekonomiky v rámci celé společnosti. Proto je podle něj lepší volit delší dobu fixace, kdy se úrok nemění. Pokud se naopak ekonomice daří, lze očekávat i snižování úrokových sazeb, a lze podle autora doporučit kratší dobu neměnnosti úroku.

Zámečnicková (2020) uvádí, že průměrná výše hypotéky se drží **nad dvěma miliony korun již od listopadu 2016**. Dále na portálu Hypoindex (2020) je uvedeno, že v listopadu 2019

průměrná hypotéka pokořila hranici 2,5 milionu korun a v únoru letošního roku se vyšplhala až na 2 617 450 korun. Podle těchto informací tedy za poslední rok tak vzrostla průměrná výše hypotéky již o téměř 425 tisíc korun. Průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu (hypoindex.cz, 2020) roste druhý měsíc v řadě<sup>1</sup>. Zatímco v lednu vzrostla průměrná úroková sazba pouze o 0,02 procentního bodu, v únoru povyskočila již o 0,06 procentního bodu na 2,42 % (hypoindex.cz, 2020). Tuto situaci ale změnila koronavirová pandemie, která naopak výše úrokových sazeb stlačila dolů. Jednalo se o restriktci ČNB, která stlačila úrokové sazby o 0,75 bazických bodů na 0,25 % (ČNB, 2020). Na to zareagovaly i banky, které své úrokové sazby u hypoték snížily až o 0,91 % (u Československé obchodní banky a.s. při fixaci na jeden rok) (csob.cz, 2020).

### **A. Fixní úroková sazba**

Fixní úroková sazba je taková sazba, která je klientovi garantována po celou dobu tak zvané fixace. Tedy při tříleté fixaci má klient zaručenou po celou dobu stále stejnou úrokovou sazbu. Černohorská (2017, s. 127) uvádí, že čím doba fixace delší, tím vyšší je úroková sazba z poskytnutého úvěru. Po uplynutí doby fixace lze navýšit (snížit) výši splátek, změnit dobu fixace a případně přejít k jiné bance, která nabídne klientovi lepší úrokové podmínky ke stávajícímu SÚB, jak autorka dodává. Podle autorů Syrový, Tyl (2014, s. 210), krátké peníze jsou levnější než dlouhé peníze – to platí pro investice i pro úvěry. Korec, Kovanda (2014, s. 40) uvádí, že obvykle jsou fixace do pěti let.

### **B. Plovoucí úroková sazba**

Kociánová (2012, s. 95) vysvětluje, že plovoucí úroková sazba, anglicky „float“, je takovou sazbou, která se v čase může měnit. Autorka říká, že je sestavena z pevné dané marže pro banku a plovoucí sazby tzv. měsíčního PRIBORu, což je sazba vyhlášená ČNB. Také dodává, že při využití plovoucí sazby se nestanovuje fixační období. Plovoucí sazba se pak může měnit každý měsíc, mění-li se měsíční PRIBOR. Sazba bývá vesměs nižší, než jsou její aktuální fixní sazby, což je její nesporná výhoda. Nevýhodou však zůstává, že při nárůstu měsíčního PRIBORu vzroste i úroková sazba hypotéky, což může rozpočet klienta nečekaně zatížit.

### **C. RPSN**

Dle ZSÚ 2016 se roční procentní sazbou nákladů (dále jako „RPSN“) rozumí „celkové náklady spotřebitelského úvěru vyjádřené jako roční procento z celkové výše spotřebitelského úvěru, které se počítá podle vzorce uvedeno v příloze č. 1 k tomuto zákonu“. Meluzín, Zeman (2018, s. 85) definují roční procentní sazbu nákladů u spotřebitelského úvěru jako současnou hodnotu všech peněžitých plnění sjednaných mezi věřitelem a spotřebitelem ve smlouvě, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr na roční bázi.

Podle autorů Kašparovská, Toman, Pospíšilová (2017, s. 120) smyslem zavedení ukazatele RPSN bylo umožnit objektivnější posouzení nákladovosti, a tedy výnosnosti spotřebitelského úvěru pro spotřebitele a umožnit mu jednoduché srovnání nabídek od různých poskytovatelů. Samotná výše roční výpůjční sazby úroku totiž nevypovídá dostatečně věrně o celkových nákladech spotřebitelského úvěru, jelikož se do ní nepromítají náklady, které spotřebitel musí v souvislosti se spotřebitelským úvěrem zaplatit.

---

<sup>1</sup> Hodnoceno v období leden–březen 2020

## 2.2 Právní úprava spotřebitelského úvěru na bydlení

Od 1. 12. 2016 je účinný nový zákon 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Ten přináší řadu změn pro spotřebitele i poskytovatele jak v oblasti poskytování finančních půjček a účelových, či neúčelových úvěrů, tak i v oblasti úvěrů na bydlení. Zákon do značné míry mění podmínky na trhu a výrazně zvyšuje ochranu spotřebitele tím, že ukládá bankám i nebankovním poskytovatelům povinnost přísně prověřovat bonitu klientů, a zavádí regulaci i drobných půjček do 5 000 CZK od nebankovních poskytovatelů, kteří byli z definice spotřebitelských úvěrů vyňaty (Meluzín, Zeman, 2018, s. 81).

Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. (dále jako „ZSÚ 2016“) řeší následující oblasti:

- Regulaci spotřebitelského úvěru, kterým je spotřebitelský úvěr na bydlení (před účinností ZSÚ 2016 nebyl legislativně upraven jako finanční produkt);
- Práva a povinnosti spotřebitele (dlužníka) a povinnosti zájemce o zprostředkování spotřebitelského úvěru;
- Kritéria pro vstup do odvětví distribuce spotřebitelských úvěrů, požadavky na věřitele a zprostředkovatele spotřebitelského úvěru, jejich práva a povinnosti;
- Působnost regulatorních orgánů v oblasti poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru (převod kompetencí z České obchodní inspekce a živnostenských úřadů na Českou národní banku, dále působnost a pravomoci regulátora).

Dle autorů Meluzín, Zeman, (2018, s. 90) jsou v České republice SÚB poskytovány na základě zákona č.190/2004 Sb., o dluhopisech, a platí, že:

- Pohledávky z SÚB (nefinancovaných emisemi hypotečních zástavních listů) nesmí překročit 70% ceny zastavované nemovitosti;
- Na zastavované nemovitosti nesmí váznout žádné jiné zástavní právo (kromě stavební spořitelny), a to v pouze v případě dostatečné hodnoty nemovitosti pro obě zástavy;
- Zastavené nemovitosti nesmí banka použít jako zajištění pro své obchody.

Poskytování SÚB občanům se řídí ustanoveními zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Meluzín, Zeman, s. 65, 2018).

V souvislosti s touto problematikou je nutné také zmínit ověření účelu úvěru. To provádí poskytovatel tím, že požaduje po spotřebiteli doložení dokladů o účelu úvěru, např. doložení faktur či kupní smlouvy, případně poskytovatel či jím pověřená osoba provádí prohlídku na místě u výstavby či rekonstrukce nemovitosti, vysvětlují Kašparovská, Toman, Pospíšilová (2017, s 65). Účel spotřebitelského úvěru na bydlení je podle definice ZSÚ 2016, odst. 2 následující:

- Nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo k součásti nemovité věci;
- Výstavba nemovité věci nebo výstavba součásti nemovité věci;
- Úhrada za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo úhrada za nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užíváním bytu nebo jiného rodinného domu;
- Změna stavby podle stavebního zákona nebo její připojení k veřejným sítím;
- Úhrada nákladů spojených se získání peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby;
- Splacením úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům.

Za spotřebitelský úvěr na bydlení je dle ZSÚ 2016 považován i ten úvěr, pro nějž není rozhodující účel (může být např. úvěrem neúčelovým). Postačí zajištění takového úvěru věcí nemovitou či věcným právem k ní. Spotřebitelský úvěr na bydlení nemusí být nutně zajištěný věcí nemovitou nebo věcným právem k ní, může splňovat pouze podmínku účelovosti – pořízení / nabytí věci nemovité či její rekonstrukce (vyporádání).

Za spotřebitelský úvěr na bydlení je pak považován i úvěr naplňující obě výše uvedené podmínky. K definičnímu pojetí spotřebitelského úvěru na bydlení tedy odpovídá i úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření znění platných předpisů (Kašparovské, Tomana, Pospíšilové, 2017, s. 66).

### 2.3 Zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení

Meluzín, Zeman, (2018, s. 77) uvádí, že zástavní právo k nemovitostem je nejrozšířenější druhem reálného zajištění – jeho preferování bankou vychází z faktu, že nakládání s nemovitostí je vázáno na záznam v katastru nemovitostí, a tedy prakticky nemanipulovatelné. Autoři říkají, že není vhodné pro zajišťování malých, nebo krátkodobých úvěrů vzhledem k velké pracnosti a časové náročnosti přípravy zástavní smlouvy, její registrace a povolením vkladu zástavního práva k nemovitosti katastrem nemovitostí vedeném příslušným Katastrálním úřadem – zajištění úvěru nemovitostí je naopak podmínkou poskytnutí SÚB.

Korec, Kovanda (2014, s. 46) uvádí, že zajištění nemovitostí je z hlediska banky nejbezpečnější. Podle autorů je při takovém zajištění banka ochotna poskytnout dlouhodobý úvěr, jehož úroková sazba je relativně nízká v porovnání s jinými úvěrovými produkty na trhu. Za určitých podmínek mohou ale samozřejmě teoreticky zvažovat jiný úvěr. Jediné, co podle Korce a Kovandy snese srovnání s výhodností hypotéky, je kombinace SÚB s úvěrem ze stavebního spoření.

Platí, že SÚB je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Samotné ručení není dostačující. To v případě koupě družstevního bytu na hypotéku je obecně komplikace, a je nutné dát do zástavy jinou nemovitost v osobním vlastnictví. Existuje také forma předhypotečního úvěru v tomto případě – Sberbank CZ, a.s. - zástavní právo je tzv. věcným právem k věci cizí a slouží k zajištění dluhu pro případ, že dluh dlužník včas a řádně nesplatí. Zástavou je u hypotéky pozemek, byt či dům, který je z hypotéky kupován, nebo opravován.

Zástavní právo se vztahuje na celou nemovitost. v případech, kdy by banka využila svého práva realizace zástavy, a chtěla by prodat nemovitost za účelem uhrazení pohledávky, má banka nárok na uspokojení maximálně do výše své pohledávky a neplatí tudíž, že by část hodnoty zástavy nad výši pohledávky banky bance automaticky propadla (Bertl, 2012, s. 62). Bertl uvádí (2012, s. 65), že rozdíl pak dostává klient, případně další nezajištění věřitelé. Upozorňuje také, že pokud dlužník přestane úvěr splácet banka zastavenou nemovitost prodá a z výnosu tohoto prodeje splatí dluhy, které dlužník má, a to i v případě, kdy dlužník v domě koupeném na hypotéku bydlí. I tak může být dům prodán a je jen na novém majiteli, jak se zachová k původním nájemníkům.

Zástavy jsou obvykle rozlišovány na osobní a věcné zajištění úvěru (Meluzín, Zeman, 2018, s. 58):

- **Osobní zajištění** – v tomto případě závazek zaplacení úvěru přejímá za klienta další fyzická osoba. Mezi poskytovatelem a touto třetí osobou je uzavřena dohoda o ručení, z níž vyplývá charakter závazku a způsob plnění závazku.
- **Věcné zajištění** – v tomto případě poskytovatel úvěru může prodat sjednaná majetková aktiva dlužníka nebo třetí osoby, pokud dlužník nesplní smluvní závazky a bance tím vznikne finanční ztráta. Může se jednat o vklady klienta, zajištění věcí

nemovitou, zajištění cennými papíry aj. Věcné zajištění a podmínky jeho realizace jsou upraveny zástavní smlouvou mezi poskytovatelem úvěru a vlastníkem zastavovaného majetku.

Kašparovská, Toman a Pospíšilová /2017, s. 166) uvádí, že ocenění provádí znalec v oboru, který je zpravidla navržen poskytovatelem úvěru, případně spotřebitel provede výběr znalce na základě seznamu znalců, který obdrží od poskytovatele. Podle autorů je součástí skóringu posouzení hodnoty zajištění vzhledem k hodnotě úvěru, tedy výpočet ukazatele loan to value neboli LTV poměr.

Kociánová (2012, s. 82) říká, že výše hodnoty zastavované nemovitosti (zvané též“ zástava“) v poměru k půjčované částce je jedním z hlavních ukazatelů ovlivňujících úrokovou sazbu hypotéky. Autorka dodává, že tento poměr se označuje jako LTV (Loan to Value) a má velký vliv nejen na úrokovou sazbu, ale může hrát roli i při schvalování hypotéky jako takové. Čím vyšší je poměr půjčované částky k zástavě, tím vyšší je i úroková sazba (Kociánová 2012, s.82).

**Loan to value** neboli LTV je poměr vyjadřuje podíl hodnoty úvěru k hodnotě zajištění/zástavy, jak popisují Kašparovská, Toman a Pospíšilová (2017, s. 146). Podle autorů se používá většinou v případě, kdy je spotřebitelský úvěr úvěrem na bydlení, či kdy je zajišťován věcí nemovitou. Bez ohledu na jiné faktory platí, že čím vyšší je poměr LTV, tím je vyšší riziko poskytovatele úvěru, jak uvádí Kašparovská, Toman, Pospíšilová (2017, s. 146). V tabulce 1 níže jsou uvedeny příklady poměru zajištění LTV u různých výší úvěru a také u různých výší ceny zastavené nemovitosti. Tabulka uvádí, jaký je podíl LTV.

Tabulka 1 Příklad LTV

Výše SÚB	Hodnota zastavené nemovitosti (ocenění banky)	LTV
2 723 000 Kč	4 000 000 Kč	68,08 %
2 723 000 Kč	5 000 000 Kč	54,46 %
3 123 000 Kč	9 000 000 Kč	34,70 %

Zdroj: vlastní zpracování

V této souvislosti je nutné zmínit také zástavní smlouvu, která je zde klíčovým právním aktem. Zástavní smlouva je podle Meluzína a Zemana (2018, s. 75) právní vztah upravený smlouvou, která se sjednává mezi věřitelem a poskytovatelem úvěru a mezi vlastníkem zástavy, resp. zastavovaného majetku. Vlastník zastavovaného majetku nemusí být tatáž osoba, jako dlužník (Meluzín, Zeman, 2018, s. 75). Stejní autoři také uvádí, že ručení představuje závazek ručitele uhradit věřiteli nesplacenou pohledávku, pokud ji nesplní dlužník.

Mezi bankou a jejím klientem, dlužníkem, vzniká při uzavření úvěrového obchodu zpravidla dlouhodobý vztah. Ten začíná žádostí klienta bance o poskytnutí úvěru, následuje posouzení úvěruhodnosti klienta bankou, po kterém v případě kladného vyřízení následuje uzavření úvěrové smlouvy. Ve většině případů pak tento vztah končí splacením úvěru.

Meluzín, Zeman (2018, s. 66) uvádí, že rozhodnutí, zda poskytnout klientovi úvěr, a za jakých podmínek, je ovlivněno celou řadou faktorů. Podle autorů banka promítá do svých rozhodnutí o poskytování úvěrů všechna známá rizika úvěrové a cenové oblasti včetně dopadů aktuálních problémů se získáváním zdrojů pro jejich financování, současně porovnává rizika a výnosnosti jiných aktivit s úvěrovou oblastí.

Samotný úvěrový proces, jak uvádí Černošská (2017, s. 17), se skládá z několika fází:

- Úvodní schůzka s klientem a získání potřebných informací;
- Úvěrová analýza;
- Uzavření úvěrové smlouvy;
- Sledování rizik banky;
- Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy.

Černohorská (2017, s. 17) uvádí, že v první fázi klient po podání žádosti o poskytnutí úvěru, poskytne bance veškerou potřebnou dokumentaci (doklady k zajištění úvěru, v případě podnikatelů účetní výkazy a daňová přiznání, nebo u osob které mají příjmy plynoucí ze závislé činnosti, potvrzení o výši příjmu apod.). Podle autorky každý úvěrový vztah, do kterého banka vstupuje s klienty, pro ni představuje úvěrové riziko. To představuje naplnění situace, kdy klient v dohodnuté době nesplatí jistinu úvěru anebo jeho příslušenství, vysvětluje stejná autorka. Banka proto nejprve vyhodnocuje na základě předložených informací, jaká je pravděpodobnost, že bude úvěr splacen. Banku obvykle zajímají informace týkající se na jedné straně klienta, jeho schopnosti splatit úvěr, dále pak způsob zajištění úvěru a přihlíží se také k současnému vztahu klienta s bankou a rozsahu poskytovaných služeb a historií, v případě předchozích úvěrů také platební morálku dodává Černohorská (2017, s. 17).

Po podání žádosti o úvěr si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu a úvěru. Klient je seznámen se smluvními dokumenty. Po splnění podmínek v úvěrové smlouvě je možné, aby klient začal čerpat peněžní prostředky. Čerpání úvěru probíhá bezhotovostně. Pro banku, která vyhodnocuje žádost klienta o úvěr, bývá snazší, pokud se již jedná o klienta dané banky. Dá se říct, že pravděpodobnost poskytnutí úvěru je vyšší. To, zda banka klientovi poskytne úvěr, případně za jakých parametrů ovlivňuje řada faktorů, zejména známá rizika.

Při posuzování žádosti o úvěr banka provádí tzv. **úvěrovou analýzu**. Při této analýze hodnotí bonitu klienta, což je schopnost klienta splnit své platebním závazky plynoucí z poskytnutých úvěrů. Banka zvažuje, jestli samotné poskytnutí úvěru je v souladu s její úvěrovou politikou a jestli je poskytnutí úvěru po právní stránce v pořádku, a zdali je v souladu se zákony příslušné země.

Podle toho, jak vyhodnotí banka žádost a klienta, se banka rozhoduje, zda klientovi úvěr poskytne či neposkytne. Po zvážení úvěrového rizika se v kladném případě banka rozhodne poskytnout klientovi úvěr a uzavře s ním písemně smlouvu o úvěru. Banka obvykle má vlastní standardizovanou smluvní dokumentaci, která jí ošetřuje úvěrový vztah i příslušné zajištění úvěru. Spolu s poskytnutím úvěru banka zpravidla trvá na tom, aby si klient spolu s úvěrem otevřel u ní běžný účet, ze kterého bude provádět splátky úvěrů a úroků. Jeden z důvodů je také to, že v případě nesplácení úvěru banka zatíží tento účet do debetu a vznikne jí tak pohledávka, kterou následně po dlužníkovi vymáhá.

Na úrovni Evropské unie platí, že nemovitost, která slouží jako zajištění, může být nemovitost úvěrovaná, jiná či jejich kombinace nebo dokonce více nemovitostí naráz. Banky mohou přijmout jako zástavu jakoukoli nemovitost, která se nachází v dané zemi nebo na úrovni hospodářského prostoru EU. Zároveň platí, že na nemovitosti nesmí vážnou zástavní právo další osoby a nemovitost musí být zastavena celá. (europa.eu, 2021)

## 2.4 Čerpání a splácení spotřebitelského úvěru na bydlení

Čerpání hypotéky na nákup nemovitosti je nejjednodušší. Má-li klient vlastní prostředky nebo zbývající část čerpá z překlenovacího úvěru, je nejprve nutně prokazatelné vložit peníze a teprve poté prostředky posílá banka, popisuje Kociánová (2012, s. 98). Je možné využít

notářské úschovy, která se využívá i ve složitějších případech, např. kupuje-li klient nemovitost, na které vázne zástava jiného věřitele, a má být vyplacena. V případech postupného čerpání SÚB je nejprve splácen jenom úrok z vyčerpané částky, a to až do doby, než je vyčerpan celý úvěr. Poté dlužník SÚB začíná splácet. Obvykle se jedná o měsíční splátky, obsahující jistinu a úrok. Hypotéka se téměř vždy čerpá bezhotovostně, a to tak, že banka převede peníze z hypotéky rovnou prodávajícímu. Po dočerpání úvěru dostává klient banky oznámení o ukončení čerpání a efektivní výši anuitní splátky (za předpokladu, že není sjednána jiná než anuitní). Nadále už klient dostává od banky jen výpisy z úvěrového účtu.

#### **2.4.1 Splácení spotřebitelského úvěru na bydlení**

Splátka úvěru se zpravidla skládá ze dvou částí:

- Splátka vlastního dluhu (tedy vypůjčené částky) neboli jistina;
- Splátka (platba) úroku neboli tzv. úmor.

Hlavní metody splácení úvěru představuje splácení jednorázové a splácení postupné:

- Jednorázové splácení se využívá v případech, kdy je financovaná nemovitost zamýšlena k prodeji anebo tam, kde je doba realizace hodnoty úvěrovaného objektu krátkodobá.;
- Splácení postupné, které je využíváno zejména v těch případech, kdy k realizaci hodnoty úvěrovaného objektu dochází postupně, v delším období, a poskytnutý úvěr proto musí mít delší dobu splatnosti. Tento druh splácení probíhá buď pravidelně (čili periodicky), nebo nepravidelně.

#### **2.4.2 Správné nastavení spotřebitelského úvěru na bydlení**

Podle Kociánové (2012, s 84) klienti nemají dluhy v oblibě. Autorka to vysvětluje tak, že závazek, který váže střechu nad hlavou je psychologicky ještě náročnější než většina ostatních. Proto se podle ní snaží lidé často těchto závazků co nejdříve zbavit. Obávám se dá předejít vhodným nastavením SÚB. Hlavním ukazatelem vhodnosti či nevhodnosti nastavení SÚB není tzv. přeplatek, ale výše měsíčního zatížení. Téměř ve všech případech je nejvhodnější co nejnižší měsíční zatížení, tedy co nejdelší doba hypotéky. Proč? Pokud si rodina zkrátí hypotéku tak, aby splátka byla co nejvyšší, tedy taková, kterou rodina sotva zvládne (jen aby se brzy zbavila závazku), vystavuje se velkému riziku. Pokud však rodina využije možnosti zvolit si delší splatnost, má nižší měsíční zatížení a prostor pro vytváření rezerv.

Úvěry s dlouhou dobou splatnosti mají nižší splátku a tím pádem nám nechávají dost zdrojů pro splnění dalších cílů. Volné prostředky tak mohou být lépe rozděleny mezi splácení úvěrů, pravidelné investice na důchod a na zajištění příjmů (na pojistky), jak uvádí Syrový, Tyl (2014 s. 201).

Syrový, Tyl (2014, s. 216) hypotéku řadí mezi dobré dluhy, pokud má nižší efektivní úrok, než kolik jsou naše očekávané výnosy z vkladu. Proto je vhodné hypotéku využít:

- Na co nejdelší dobu. Tím se sníží splátka úvěru a více prostředků lze pravidelně investovat;
- Spíše na vyšší částku. Je tak vyšší úvěr, ale zároveň více prostředků na investice.

Než dojde ke změně úrokové sazby, klient bývá předem informován. Při této změně má klient možnost částečně nebo úplně splatit úvěr bez sankce, a to do max. 3 měsíců poté, co banka sdělila spotřebiteli novou výši úrokové sazby. Banka coby věřitel má právo žádat díky

předčasném splacením úvěru na bydlení úhradu nákladů. To platí především v případech, kdy je úvěrem financovaná nemovitost dlužníkem prodávána a doba smlouvy je delší než 24 měsíců. Výše náhrady nesmí překročit 1 % z předčasné splacené částky, max. 50 000 CZK.

### 2.4.3 Aktuální situace

Pro komplexnost tématu dané práce je nutné také zmínit současnou ojedinělou situaci na trhu SÚB v souvislosti s koronavirem. Tato situace nabízí na trh dva unikátní pohledy.

Podle článku zveřejněného na webu banky.cz (2021) objem SÚB po čas koronaviru vzrostl. Motivací je podle banky nízká úroková sazba, ale také cena nemovitostí. Ta v čase neustále stoupá, a kromě motivace pořídit si vlastní bydlení, a tedy i jistou míru jistoty, může být motivací také snaha zhodnotit své finanční prostředky právě nákupem nemovitostí.

Druhým zajímavým fenoménem jsou nařízení vlády, která vedou ke kompenzaci jimi nařízených opatření. Banky byly povinny klientům vyjít vstříc a nabídnout jim možnost odložení splátek hypotéky. Mnoho bank ale přistoupilo nad rámec nutných opatření také k vlastním opatřením jako je snížení splátky, či další jiné, které mají vést k pomoci klientovi, který se dostal do tíživé životní situace. (hypotecnibanka.cz, 2021)

## 2.5 Metodika práce

Jak již bylo zmíněno, cílem práce je výběr konkrétního řešení pro modelové klienty při výběru spotřebitelského úvěru na bydlení. Řešení bude vybráno z reálných dostupných produktů na trhu a bude vybráno tak, aby odráželo potřeby klientů, jejich nároky a jejich ekonomické zázemí. Dílčími cíli práce je poté poskytnutí teoretického rámce k řešení problematice a také rozbor produktů v této oblasti, které jsou v současné chvíli na trhu k dispozici.

V rámci teoretické části byla použita metoda komparace a analýza literárních pramenů. Využito bylo různých literárních zdrojů k získání informací a vzájemně byly tyto zdroje porovnány a byla získána související data. Metoda analýzy literárních pramenů byla využita při práci se všemi daty, kdy hlavním smyslem této metody bylo poskytnout co největší rozsah teoretických informací k řešení problematice.

V rámci praktické části bylo využito také metody komparace, rozboru a sběru dat. V prvním kroku probíhal sběr dat v průběhu února až dubna roku 2020, který byl učiněn pomocí informací dostupných na internetu či v rámci osobní, telefonické nebo elektronické konzultace s finančními poradci či zaměstnanci bank. Data získaná sběrem se týkala především kalkulací modelových situací či konkrétních produktů bank. Sbíraná data se týkala bank Česká spořitelna, a.s., Československa obchodní banka, a.s., MONETA Money Bank, a.s., Komerční banky a.s., Raiffeisenbank a.s. a jejich produktů v oblasti úvěru na bydlení. Vyhledávané informace se týkaly především úrokových sazeb, RPSN, měsíčních splátkách, možnostech splácení, depozitní sazby a dalších poplatků, které jsou spojeny s hypotékou. Tyto informace byly k nalezení na webových stránkách vybraných bank v ceníku. Tyto banky byly vybrány především proto, že jejich možnosti financování obsahují stejné aspekty, a je tak možné je jako celek porovnat. Mezi tyto aspekty patří nabízené pojištění, druh hypotéky, vedení osobního účtu, nabízená délka hypotéky a výše SÚB. Nabídky ostatních bank obsahovaly méně dílčích produktů a jejich srovnání by tak nebylo relevantní. K tomuto závěru bylo přistoupeno na základě rozboru online nabídek bank, které na českém trhu nabízí SÚB. Pro sběr dat od finančních poradců či zaměstnanců bank bylo využito techniky mystery shopping, kdy byl zaslán na související instituce email s představením požadavků klientů s požadavkem na návrh konkrétního řešení, které může oslovená společnost zprostředkovat. Jako odpovědi byly obdrženy různé orientační cenové nabídky, které jsou přílohou k této práci.



Zjištěné informace byly následně porovnány s potřebami klientů, kteří jsou představeni v praktické části práce jako případová studie. Pro snazší porovnání byla vytvořena kalkulačka v MS Excel, pomocí které byl vytvořen komplexní splátkový kalendář. Webové kalkulátory, které jsou pro potencionálního žadatele snadno dostupné na webových stránkách jednotlivých finančních institucí, neinformují o dalších nákladech spojených se spotřebitelským úvěrem na bydlení. Fungují spíše jako elektronický kontaktní formulář. Z tohoto důvodu byl vytvořen přehled jednotlivých nabídek, tak aby mohlo dojít k vyhodnocení.

V práci jsou srovnávány jednotlivé nabídky podle měsíční splátky, úrokové sazby, RPSN a dalších nákladů. Dále je v práci srovnáván běžný SÚB a offsetový hypoteční úvěr. Pro porovnání nabídek byla vytvořena případová studie, která byla zaslána e-mailem jednotlivým institucím, aby mohly na zaslanoou poptávku reagovat a nabídnout řešení. Poslány byly jednotlivé modely s dotazem na další náklady, jako je poplatek za uzavření smlouvy, výše poplatku za vedení účtu, poplatek za čerpání návrhu na vklad zástavního práva, poplatek za pojištění schopnosti splácet a další náklady. S dotazem ohledně SÚB byl zaslán také dotaz na možné využití spořicíh účtů. Zde byly získány informace z ceníků vybraných finančních institucí, či přehledu na webových stránkách.

V praktické části práce jsou porovnány dodatečné produkty – tedy doplňkové související s SÚB, jako je pojištění schopnosti splácet a pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti je nutné a povinné z důvodu podmínek čerpání úvěru, a pokud finanční instituce nenabídne svoje pojištění, klient tedy může využít nabídky pojišťoven, či služeb a v některých případech mají vliv na sazbu u SÚB. Toto srovnání proběhlo v únoru až dubnu 2020 a srovnávány byly ceny pojistného, rozsah pojistného plnění a druhy nabízených produktů. Vybrané byly pojišťovny Allianz pojišťovna, a.s, Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, a Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Získané informace k těmto produktům byly opět dostupné na webových stránkách daných pojišťoven v sekci ceníku.

V závěru práce je popsáno komplexní finanční řešení žadatele o spotřebitelský úvěr na bydlení. Jako je typ SÚB, životního pojištění, pojištění nemovitosti a zhodnocení finanční prostředků.

### 3 Praktická část

Na tomto místě je uveden rozbor situací klientů Pavla, Jana a Karolíny s velmi komplexními potřebami a návrhem možného řešení, která jsou pro jejich situaci nejvhodnější. V této části jsou rovněž navrženy nejvhodnější doprovodné produkty, které se se spotřebitelským úvěrem na bydlení často pojí včetně možného zhodnocení volných finančních prostředků. V řešené situaci je využit produkt offsetová hypotéka, kde je zhodnocení finančních prostředků potřeba zvážit již při návrhu komplexního řešení.

#### 3.1 Modelové situace

V rámci této kapitoly budou popsány modelové situace vybraných klientů. Ti byli vybráni na základě reálných příkladů tak, aby vždy disponovali větším objemem volného kapitálu, se kterým by po čas úvěru potřebovali a chtěli disponovat či nakládat za určitým účelem.

##### 3.1.1 Klient Jan

O SÚB žádá **klient pan Jan**, věk 35 let, svobodný, jedno dítě v péči, s příjmem ze zaměstnaneckého poměru, mzdou v průměru 94 000 Kč zaměstnanec farmaceutické společnosti. Pan Jan rád nakupuje domy, které jsou v exekuci a nabízeny v aukci za účelem následného zisku z jejich prodeje. Pro případ nákupu v aukci je nutné disponoval větším objemem hotovosti, ze kterého lze uhradit vydraženou nemovitosti. Pro tyto účely tedy potřebuje mít k dispozici hotovost, jelikož nákupy nemovitostí zatížené exekucí se obtížně financují SÚB.

Cílem klienta je následný prodej se ziskem, jakmile dojde na katastru nemovitosti k výmazu příznaku exekuce. Zástavou je v našem modelovém případě vlastní rodinný dům pana Pavla v odhadní hodnotě 9 600 000 Kč. Úvěr bude zajištěn zástavním právem k nemovitosti, kterou klient vlastní. Odhad nemovitosti zpracuje banka na základě interního ocenění nebo bude akceptovat původní odhad.

Klient pan Jan má k dispozici částku 1 000 000 Kč. Tuto částku by chtěl zhodnotit, ale zároveň v případě nouze nebo jiných potřeb by potřeboval mít k nim přístup.

Aktuálně má pan Jan hypotéku od České spořitelny, a.s. s následujícími parametry:

- **standardní účelová hypotéka – výše úvěru: 3 000 000 Kč** od roku 12/2018, se splatností na 30 let, úrokovou sazbou 2,69 % p. a. fixací na 3 roky, výše splátky činí 12 157 Kč.

##### Cíl klienta:

Klient požaduje mít možnost s ohledem na to, že při prodeji nemovitostí získává dočasně vyšší částky, aby banka tyto vyšší zůstatky zohlednila v úrokové sazbě stávající hypotéky, neboť klient se v tu chvíli pro banku stává méně rizikovým. Na druhou stranu ale nechce předčasně splácet stávající hypotéku ani trvale vázat tyto deponované prostředky u dané banky a chce je mít nadále k dispozici pro další možné akvizice. Zároveň by klient chtěl od banky získat část peněz nad rámec klasické hypotéky pro možné akvizice nových nemovitostí. Banky aktuálně nabízí řadu produktů, které by mohly klientovi jeho situaci řešit. Ne všechny jsou však vhodné pro dané zadání.

##### 3.1.2 Klientka Karolína

Druhým klientem je svobodná **žena Karolína** bez dalších závazků vydělávající měsíčně 35 000 Kč v rámci svého pracovního poměru. Nemá děti a v současné chvíli žije ve vlastní nemovitosti, která není zatížena žádným úvěrem. Její měsíční závazky tvoří zhruba třetinu

jejího platu. Je tedy velice bonitní klientkou. Klientka ale také vlastní několik nemovitostí, které pronajímá a nájem jí tvoří pasivní příjem. Ten je ve výši 40 000 Kč měsíčně. Tento příjem si klientka odkládá na spořicí účet a zachází s ním jako s finanční rezervou. Na spořicí účet v tuto chvíli má okolo půl milionu korun. V současné době nejsou tyto nemovitosti zatíženy úvěrem. Jedná se tedy o atraktivní klientku, která disponuje větším volným kapitálem.

#### **Cíl klienta:**

Klientka si přeje koupit další nemovitost a u této koupi zohlednit také její pasivní příjem. Klientka si přeje, aby její pasivní příjem nadále sloužil jako rezerva, ale zároveň chce mít možnost část příjmů investovat do splátky hypotéky, pakliže se tak rozhodne. Hledá vhodné řešení, které by kombinovalo flexibilní hypotéku s možností mimořádných splátek a zároveň možnost, jak lépe zhodnocovat volné prostředky, které si odkládá jako rezervu.

Zároveň klientka již disponuje částkou půl milionu korun, kterou využije na částečné financování nakupované nemovitosti. Hypoteční úvěr by tedy začala „s čistým účtem“, ze které by si přála splácet splátky hypotéky a zároveň na něm mít zhodnocení vložených prostředků, které na účet poputují ve výši 40 000 Kč měsíčně.

#### **3.1.3 Klient Pavel**

Třetím klientem je **pan Pavel**, který je zaměstnaný s jeho plat se pohybuje ve výši 50 000 Kč. Pan Pavel nedávno získal dědictví ve výši 2 mil. Kč. Vyhlédl si nemovitost za cenu 4 mil. Kč, kterou by si rád koupil. Zároveň by ale chtěl ze svého dědictví financovat pouze nezbytně nutné náklady a zbytek ceny financovat hypotékou. Chtěl by si totiž část dědictví odložit jako rezervu.

Pan Pavel je ženatý a má dvě nezletilé děti, které musí žít. Zároveň jeho manželka vydělává zhruba 25 tis. Kč měsíčně. O hypotéku by ale pan Pavel žádal jako samostatná osoba, a to z důvodu jejich předmanželské smlouvy a ujednání. Zbylé prostředky si chce uložit konzervativně a bezpečně, protože chce mít po ruce větším objem peněz, kdyby se stalo cokoli.

#### **Cíl klienta:**

Pořídí si hypotéku na nemovitost a zároveň si odložit zbytek finančních prostředků efektivně, které by mohly sloužit jako rezerva. Z částky 2 mil. Kč, kterou pan Pavel zdědí, bude financovat 800 tis. Kč jako 20 % část z financované částky za hypotéku. Zbude mu tedy 1,2 mil. Kč, které potřebuje uložit tak, aby byla částka likvidní a rychle k dispozici v případě potřeby a zároveň nebyla investována do rizikových produktů, protože pan Pavel je spíše konzervativním investorem.

### **3.2 Nabízené produkty**

Hypoteční kalkulačtor, který má většina bank dostupných na svých stránkách, nabízí klientovi možnost výpočtu splátky při zadání jednotlivých kritérií úvěru. Webové kalkulačky finančních institucí se dotazují na údaje, jako je výše úvěru, hodnota nemovitosti, požadovanou délku splácení úvěru, požadovanou dobu fixace a následně je žadatel informován o výši splátky. Webové kalkulačtory dále požadují zadání osobních údajů jako je jméno a telefonní kontakt. V případě doplňkových služeb a dalších nákladů se žadatel dozví až později, kdy je potřeba osobně navštívit banku, nebo je možné, že banka zašle kalkulaci na e-mail. V prvé řadě má žadatel pouze srovnání ohledně výše roční sazby a výši splátky.

V rámci této kapitoly budou níže popsány nabídky vybraných bank, a to vždy jako příklad nabídky a simulace nákladů. Pro sjednocení nabídek bude vždy uvažována stejná doba fixace,

a to na 5 let. Zároveň byla vybrána modelová částka úvěru 3,1 mil. Kč, která odráží možnou financovanou část nemovitostí u všech vybraných modelových klientů. Případné další nabídky bank jsou také zahrnuty do nabídky.

### 3.2.1 Česká spořitelna, a.s.

Doba fixace úrokové sazby, kterou by si klienti zvolili podle modelového příkladu, je 5 let. Garantovaná úroková sazba nabízená Českou spořitelnou, a.s. při fixaci na 5 let je 2,54 % p.a. Při zadání výše úvěru 3 123 000 Kč je výsledná úroková sazba 2,54 %, počet měsíčních splátek je 300. Česká spořitelna, a.s. nabídla při refinancování SÚB ve výši 2 723 000 Kč doplňkovou (neúčelovou část úvěru) v maximální 400 000 Kč. Výše měsíční splátky by činila 14 134 Kč, v nabídce České Spořitelny, a.s. je uvedena měsíční platba pojištění schopnosti splácet za 1 201 Kč. Kolik by klient celkově uhradil není v nabídce uvedeno a Česká spořitelna, a.s. neposkytla splátkový kalendář. Česká spořitelna, a.s. nabízí při zhodnocení finančních prostředků klienta při výši 1 000 000 Kč sazbu 0,05 % na spořicí účet. Nabídku z hypotečního kalkulátoru vyhotovila paní Monika Hrubá z České spořitelny, a.s. na výši úvěru 3 123 000 Kč. Nabídky jsou uvedeny v přílohách.

Tabulka 2 Příklad nabídky České spořitelny, a.s.

Výše úvěru (U)	2 723 000 Kč
Úroková sazba úvěru (roční)	2,64 %
Úroková sazba úvěru měsíční (i)	0,22 %
Počet období (n)	300
Anuita = splátka (A)	12 464 Kč
Velikost úroku CELKEM (ú)	1 233 455 Kč
Velikost úmoru CELKEM (m)	2 126 545 Kč
Výše depozita	1 000 000 Kč
Depozitní sazba	0,05 %
Výnos ročně	500 Kč

Zdroj: Ceník Česká spořitelna, a.s. (cspujcky.cz, 2020), vlastní zpracování

Níže je uvedena tabulka, ve které je uvedena simulace nákladů spojených s hypotékou. Tyto náklady byly zjištěny z ceníku dostupného na webu České Spořitelny, a.s.

Tabulka 3 Simulace nákladů u České spořitelny, a.s. na základě ceníku

Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	0 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě	30 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	4 900 Kč
Pojištění schopnosti splácet	8,50 %
Splátka úvěru	12 464 Kč
Splátka včetně pojištění schopnosti splácet	-
Úvěrová RPSN	3,34 %
Zákonná RPSN <sup>2</sup>	-

Zdroj: Ceník České spořitelny, a.s. (cspujcky.cz, 2020), vlastní zpracování

<sup>2</sup> Tato sazba u některých bank v kalkulátorech uvedena není. Pokud uvedena není, nebude uvedena ani v rámci této práce.

Z tabulky vyplývá, že náklady spojené s hypotékou od výše uvedené společnosti jsou kromě splátky úvěru také náklady na ověření podpisu, poplatek za odhad nemovitosti a poplatek za pojištění schopnosti splácet.

Úvěr poskytovaný touto bankou je jeden z dražších úvěrů, avšak depozitní sazba je jedna z vyšších. Tento úvěr by se tedy pravděpodobně vyplatil více osobě, která má zajištěné větší depozitum a zároveň ví, že toto depozitum bude v čase růst. Potom se tento úvěr vyplatí. V opačném případě je vhodnější, aby spotřebitel volil úvěr, který je levnější i za cenu nižší úrokové sazby na depozitu.

### 3.2.2 Raiffeisenbank, a.s.

Při zvolené fixaci na 5 let, je výše měsíční splátky 12 409 Kč a roční sazba 2,64 % p.a. Pojištění schopnosti splácet je ve výši 1 055 Kč. Klient může při refinancování využít doplňkovou část, která může být maximálně do 20 % z výše úvěru. Tato neúčelová část je vhodná jako drobná investice do bydlení a jejich použití Raiffeisenbank a.s. nezkoumá, tedy klient nedokládá dokumenty k účelu. Tato neúčelová část může být v maximální výši 20 % z účelu. Poplatek za vedení běžného účtu je 250 Kč, ale podle doložené nabídky je to orientační údaj, jelikož Raiffeisenbank a.s. nabízí typy běžných účtu, za které klient poplatky neplatí. Nabídka je uvedena v přílohách.

Raiffeisenbank a.s. nabízí při zhodnocení finančních prostředků klienta při výši 1 000 000 Kč sazbu 0,01 % na spořicímu účtu.

Tabulka 4 Příklad nabídky Raiffeisenbank a.s.

Výše úvěru (U)	2 723 000 Kč
Úroková sazba úvěru (roční)	2,64 %
Úroková sazba úvěru měsíční (i)	0,0022
Počet období (n)	300
Anuita = splátka (A)	12 409 Kč
Velikost úroku CELKEM (ú)	1 233 455 Kč
Velikost úmoru CELKEM (m)	2 126 545 Kč
Výše depozita	1 000 000 Kč
Depozitní sazba	0,01 %
Výnos ročně	100 Kč
Výnos celkem	1 002 002 Kč
Náklady celkem	997 611 Kč

Zdroj: webový kalkulačtor Raiffeisenbank a.s. (rb.cz, 2020), vlastní zpracování

Tabulka níže uvádí náklady spojené s pořízením hypotéky u Raiffeisenbank a.s. Pro výpočet těchto nákladů bylo rovněž využito ceníku dostupného na webových stránkách Raiffeisenbank a.s.

Tabulka 5 Simulace nákladů u Raiffeisenbank a.s. na základě nabídky

Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1500 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě	30 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	0 Kč
Pojištění schopnosti splácet	1055 Kč
Splátka úvěru	12 400 Kč

Splátka včetně pojištění schopnosti splácet	13 463 Kč
Úvěrová RPSN	2,70 %
Zákonná RPSN	2,90 %

Zdroj: Ceník Raiffeisenbank a.s. (rb.cz, 2020), vlastní zpracování

Ze simulace nákladů je zřejmé, že náklady spojené s hypotékou u této banky jsou (kromě splátky úvěru) poplatek za čerpání úvěru, náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě, pojištění schopnosti splácet.

Tento úvěr je jeden z úvěrů s vyšší úrokovou sazbou, ale nižším RPSN. Zároveň má také nižší sazbu na úročení depozita. Zároveň ale nabízí také neúčelovou část úvěru. Tento úvěr se tedy vyplatí osobě, která disponuje vyšší částkou depozita, které se může v průběhu času měnit a klientovi, který zároveň potřebuje neúčelovou část úvěru či další výhody, které tato banka nabízí.

### 3.2.3 Komerční banka, a.s.

Komerční banka, a.s. má možnost při refinancování SÚB také nabídnout drobnou investici na bydlení. V případě refinancovaného úvěru je možné nabídnout maximální doplňkovou část, a to ve výši 800 000 Kč.

V případě výše úvěru 2 723 000 Kč bude měsíční splátka činit 12 096 Kč, úroková sazba 2,39 % p.a. při splatnosti na 25 let, RPSN je 2,44 %. Celková částka, kterou by klient zaplatil v případě, že úroková sazba by po celou dobu trvání úvěru byla stejná, byla v nabídce uvedena jako 3 626 465 Kč. RPSN se zde drobně liší a na nabídce Komerční banka, a.s. bylo uvedeno ve výši 2,43 %. Banka uvádí poplatky spojené s SÚB jako je čerpání na návrh na vklad ve výši 1 500 Kč, vypracování odhadu ceny nemovitosti ve výši 1 000 Kč (ve zrychleném procesu). Čerpání úvěru je zdarma, stejně tak správa úvěru. Vedení běžného účtu má klient u Komerční banka, a.s. zdarma. Výše pojištění schopnosti splácet není v nabídce uvedena. Nabídku z hypotečního kalkulátoru vypracovala finanční poradkyně paní Petra Štroblová z Broker Trustu. Nabídka je uvedena v přílohách.

Tabulka 6 Příklad nabídky Komerční banka, a.s.

Výše úvěru (U)	2 723 000 Kč
Úroková sazba úvěru (roční)	2,39 %
Úroková sazba úvěru měsíční (i)	0,0022
Počet období (n)	300
Anuita = splátka (A)	12 096 Kč
Velikost úroku CELKEM (ú)	1 233 455 Kč
Velikost úmoru CELKEM (m)	2 126 545 Kč
Výše depozita	1 000 000 Kč
Depozitní sazba	0,01 %
Výnos ročně	100 Kč
Výnos celkem	1 002 002 Kč
Náklady celkem	997 611 Kč

Zdroj: Nabídkový list Komerční banka, a.s. (kb.cz, 2020), vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena simulace nákladů u KV na základě udělené nabídky finanční poradkyně.

Tabulka 7 Simulace nákladů u Komerční banka, a.s. na základě nabídky

Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1500 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě	30 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti (ve zrychleném řízení)	1000 Kč
Pojištění schopnosti splácet	-
Splátka úvěru	12 096 Kč
Splátka včetně pojištění schopnosti splácet	-
Úvěrová RPSN	2,44
Zákonná RPSN	-

Zdroj: Ceník Komerční banka, a.s. (kb.cz, 2020), vlastní zpracování

Náklady u Komerční banky a.s. nad rámec splátky jsou poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva, náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě, poplatek za odhad nemovitosti ve zrychleném řízení.

Tento úvěr je jeden z levnějších ve srovnání s dalšími nabídkami, zároveň ale má nižší úrokovou sazbu na depozita. Vyplatí se tedy klientovi, který má nižší vložené depozitum nebo plánuje své depozitum v čase vybírat či jinak s ním disponovat a zároveň potřebuje ušetřit na hypotečním úvěru. Zároveň je nutné také podotknout, že poplatky spojené s úvěrem jsou u této banky nejnižší ve srovnání s ostatními.

### 3.2.4 Československá obchodní banka, a.s.

Na doložené nabídce z Československá obchodní banka, a.s. je úroková sazba 2,43 % p.a. při výši úvěru 2 723 000 Kč, měsíční splátka činí 12 120 Kč. Výsledná RPSN je uvedena ve výši 2,48 % p.a. V případě, že klient využije neúčelovou část úvěru ve výši 1 127 000 Kč, bude celková výše úvěru činit 3 850 000 Kč a splátka 17 135 Kč. Kolik klient celkově zaplatí po dobu trvání úvěru v nabídce není uvedeno. Československá obchodní banka, a.s. uvádí související náklady s úvěrem a to 1. čerpání přes pobočku či korespondenčně ve výši 1 000 Kč, dále čerpání na návrh na vklad 1 900 Kč. Československá obchodní banka, a.s. uvádí, že do RPSN započítalo náklady na návrh na vklad zástavního práva ve výši 2 000 Kč, vedení běžného účtu a výpis úvěrového účtu mají klienti zdarma. Dále je uvedený údaj vyhodnocení rizik spojený s nemovitou zástavou ve výši 1 000 Kč a zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr ve výši 2 900 Kč. Nabídku z hypotečního kalkulátoru vypracovala finanční poradkyně paní Petra Štroblová z Broker Trustu. Nabídka je uvedena v přílohách.

Tabulka 8 Příklad nabídky Československá obchodní banka, a.s.

Výše úvěru (U)	2 723 000 Kč
Úroková sazba úvěru (roční)	2,43 %
Úroková sazba úvěru měsíční (i)	-
Počet období (n)	300
Anuita = splátka (A)	12 120 Kč
Velikost úroku CELKEM (ú)	1 233 455 Kč
Velikost úmoru CELKEM (m)	2 126 545 Kč
Výše depozita	1 000 000 Kč
Depozitní sazba	0,01 %
Výnos ročně	100
Výnos celkem	1 002 002 Kč

Náklady celkem	997 611 Kč
----------------	------------

Zdroj: Nabídka hypotéky Československá obchodní banka, a.s. (csob.cz, 2020), vlastní zpracování

Níže je uvedena simulace nákladů u Československé obchodní banky, a.s. na základě poskytnuté nabídky.

Tabulka 9 Simulace nákladů u Československá obchodní banka, a.s. na základě nabídky

Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1900 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě	30 Kč
Poplatek za 1. čerpání	1000 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí	1000 Kč
Pojištění schopnosti splácet	-
Splátka úvěru	12 120 Kč
Splátka včetně pojištění schopnosti splácet	-
Úvěrová RPSN	2,48 %
Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč

Zdroj: Ceník Československá obchodní banka, a.s., (csob.cz, 2020) vlastní zpracování

U této banky jsou náklady spojené s hypotékou poplatek za ověření podpisu na zástavní smlouvě, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva, poplatek za první čerpání, poplatek za vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí a zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků.

Nabídka této banky má nižší úrokovou sazbu na úvěr, ale zároveň také nižší sazbu na úročení depozita. Tato nabídka se tedy vyplatí klientovi, který ví, že bude potřebovat s depozitem disponovat, bude ho často vybírat. Takový klient může zvolit tento úvěr z hlediska úspory na úrocích, který je kompenzován nižší úrokovou sazbou na depozitech.

### 3.2.5 MONETA Money Bank, a.s.

MONETA Money Bank, a.s. jako jediná z oslovených uvedených bank přiložila splátkový kalendář k nabídce pro klienta. Výše měsíční plátky u úvěru 2 723 000 Kč je 13 344,28 Kč splátka zahrnuje pojištění schopnosti splácet 1 101 Kč, roční úroková sazba 2,52 % p.a., výše RPSN je 3,62 %. V případě, že by klient využil doplňkovou část ve výši 1 127 000 Kč, byla by celková výše úvěru 3 850 000 Kč a měsíční splátka včetně pojištění schopnosti splácet by bylo potom 18 867, 55 Kč (splátka zahrnuje pojištění schopnosti splácet ve výši 1 557 Kč). Ve standardizované nabídce vyhotovené poradkyní paní Štroblovou není z kalkulátoru Monety informace o celkově zaplacené částce klientem. Zpracování SÚB je zdarma, čerpání úvěru ve výši 500 Kč, čerpání návrhu na vklad zástavního práva 1 000 Kč. Vedení úvěrového účtu je zdarma. Nabídka je uvedena v přílohách.

Tabulka 10 Příklad nabídky Monety

Výše úvěru (U)	2 723 000 Kč
Úroková sazba úvěru (roční)	2,52 %
Počet období (n)	300
Anuita = splátka (A)	12 243 Kč
Velikost úroku CELKEM (ú)	1 233 455 Kč
Velikost úmoru CELKEM (m)	2 126 545 Kč
Výše depozita	1 000 000 Kč



Depozitní sazba	0,05 %
Výnos ročně	500 Kč
Výnos celkem	1 010 048 Kč
Náklady celkem	1 223 407 Kč

Zdroj: Nabídka MONETA Money Bank, a.s. (banky.cz, 2020), vlastní zpracování

Níže je uvedena tabulka, ve které jsou zobrazeny náklady a jejich simulace u Monety, a to na základě nabídky.

Tabulka 11 Simulace nákladů u Monety na základě nabídky

Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1000 Kč
Poplatek za vedení a správu hypotéky	0 Kč
Náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě	30 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	-
Pojištění schopnosti splácet	1101 Kč
Splátka úvěru	12 243 Kč
Splátka včetně pojištění schopnosti splácet	13 344 Kč
Úvěrová RPSN	3,62 %

Zdroj: Ceník MONETA Money Bank, a.s. (banky.cz, 2020), vlastní zpracování

Poplatek u MONETA Money Bank, a.s. je spojený s náklady na ověření podpisu na zástavní smlouvě, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva a pojištění schopnosti splácet.

Nabídka na této banky kombinuje nižší úrok a vyšší úrok na depozitum. Vyplatí se tedy především člověku, který by preferoval vyšší úročení depozita na úkor ceny úvěru. Zároveň také poplatky v rámci této banky jsou jedny z nižších.

### 3.2.6 Komparace nabídek vybraných bank

Následující tabulka dává srovnání nabídek vybraných bank tak, aby měl klient jasnější přehled. Nabídky, které obdrží klient, tedy jednotlivé kalkulace od úvěrujících bank, jsou na první pohled pro klienta nepřehledné, jelikož ne všechny informace se z nich klient dozví. Jen jedna z bank uvedla celkovou částku, kterou klient zaplatí za předpokladu, že roční úroková sazba po dobu trvání úvěru zůstane stejná. Relevantní RPSN na kalkulacích někde chybí. U Monety ani Komerční banka, a.s. to tak není. MONETA Money Bank, a.s. má jen reprezentativní příklad a Komerční banka, a.s. má v RPSN jen poplatky na katastr. Životní pojištění do kalkulace zahrnout nelze. Lze tedy uvést, že:

- Poplatek za uzavření smlouvy 0 Kč;
- Poplatek za posouzení žádosti o úvěr – 0 Kč u všech bank;
- Poplatek za vedení účtu – Kč u všech bank;
- Poplatek za převedení finančních prostředků – jsou to spíše poplatky za čerpání na návrh na vklad zástavního práva – MONETA Money Bank, a.s. 1500 Kč, Komerční banka, a.s. 1500 Kč, Československá obchodní banka, a.s. 1900 Kč;
- Poplatek za záruku nebo pojištění schopnosti splácet k úvěru – Komerční banka, a.s. je to 0,035 % z výše úvěru;
- Poplatek za zprávu úvěru – 0 Kč u vše bank;
- Poplatek za odhad – 0 Kč u všech bank;
- Popřípadě další náklady zahrnuté v RPSN – viz výše.

Výše doplňkové části – Komerční banka, a.s. max 800.000 Kč, MONETA Money Bank, a.s. a Československá obchodní banka, a.s. max. 30 % z výše poskytnutého úvěru.

Tabulka 12 Porovnání nabídek vybraných bank u spotřebitelského úvěru na bydlení (částky v Kč)

<b>SÚB</b>						
<b>Vstupní hodnoty modelu</b>		<b>ČS</b>	<b>RB</b>	<b>KB</b>	<b>HB</b>	<b>Moneta</b>
Výše úvěru	2 722 000 Kč	-	-	-	-	-
Délka úvěru v letech	25					
Délka úvěru v měsících (počet úrokových období)	300					
Úroková sazby (při 5leté fixaci v % p.a.)	2,54	2,64	2,64	2,39	2,42	2,52
RPSN	3,34	3,25	2,70	2,44	2,48	3,62
<b>Dopočtené hodnoty</b>						
Splátka úvěru	13 399	12 464	12 409	12 096	12 120	12 242
Celkové splátky za životnost úvěru	4 019 821	3 739 200	3 722 700	3 626 465	3 636 000	3 672 900
<b>Depozitum</b>						
Výše depozita	1 000 000	-	-	-	-	-
Počet období (úročení v měsících)	12	-	-	-	-	-
Úroková sazby (v % p.a.)	1,00	0,95	0,75	1,10	0,65	1,25
Roční výnos	10 000	9 500	7 500	11 000	6 500	12 500
Výnos celkem	10 000	9 500	7 500	11 000	6 500	12 500

Zdroj: souhrnná data z bank viz výše, vlastní zpracování<sup>3</sup>

Ve výše uvedené tabulce je uvedeno srovnání všech SÚB uvedených výše podle různých parametrů. Pokud bychom posuzovali čistou výhodnost SÚB, potom bychom se dívali na úrokovou sazbu a RPSN. Z tohoto pohledu se jeví jako nejvýhodnější úvěr od Komerční banka, a.s. nebo od Hypoteční banky, kde nabízí nejnížší úrokovou sazbu (při pětileté fixaci) a zároveň také nejnížší RPSN, klient tedy u těchto dvou bank zaplatí nejméně peněz za úvěr jako takový.

Pro klienta je nejjednodušším způsobem orientace právě podle sazby RPSN, která jasně vyjadřuje, jaké jsou roční náklady úvěru. Vzhledem k tomu, že u hypotéky se jedná o milionové částky, tak se zde každá desetina projeví velkým rozdílem. Klient si tedy na základě této orientace může vyhodnotit, že nejlevnějším úvěrem je úvěr od Komerční banky a.s. a nejdražším úvěrem je úvěr od MONETA Money bank a.s. Zároveň je zajímavé vidět, že se RPSN může lišit až od 1 %, což pro klienta může představovat úsporu v řádu tisíců korun.

Co se týče výnosu z offsetové části hypotéky, který banky nabízejí, pak nejvyšší výnos mají Komerční banka, a.s. a MONETA Money Bank, a.s., které nabízejí nejvyšší úrokovou sazbu

<sup>3</sup> V tabulce jsou použity zkratky pro jednotlivé banky, a to ČS pro Česká spořitelna, a.s., RB pro Raiffeisenbank a.s., KB pro Komerční banka, a.s., Moneta pro MONETA Money Bank, a.s., a HB pro Hypoteční banka, a.s.

na úročení depozita. Tento úrok je na druhou stranu kompenzován také vyšším RPSN na úvěrovou část produktu. Z tohoto faktu vyplývá, že klient musí často volit mezi kompromisem vyššího úročení depozita a vyšší ceny úvěru. Klient by se měl tedy orientovat a rozhodovat především na základě své preference a budoucí podoby práce s depozitem. Jak již bylo řečeno výše, pokud klient plánuje růst depozita v čase, vyplatí se mu pravděpodobně více vyšší úroková sazba na depozitum. Pakliže bude depozitum v čase neměnné nebo je pravděpodobnost, že se bude snižovat, jeví se jako výhodnější volit nižší cenu úvěru.

### **3.3 Produkty spjaté se spotřebitelským úvěrem na bydlení**

V teoretické části byly popsány různé varianty pojištění, jako je životní pojištění nebo pojištění schopnosti splácet. Některé banky nabízejí SÚB automaticky s pojištěním schopnosti splácet nebo jinou formou krytí. Ve většině případů získává klient sjednáním tohoto pojištění slevu na úrokové sazbě.

#### **3.3.1 Srovnání investičního životního pojištění**

**Klient pan Pavel**, který využil nabídky Raiffeisenbank a.s. na offsetovou hypotéku, a životní pojištění si také sjednal prostřednictvím finančního poradce, který připravil nabídky na míru jeho potřebám. Klient disponuje značnou krátkodobou finanční rezervou. Tudiž běžné situace typu krátkodobý úraz či nemoc není třeba v tomto případě řešit pojištěním, nýbrž právě volnými finančními prostředky. Vzhledem k majetkovým poměrům klienta je nezbytné tedy zajistit alespoň převážnou část případného závazku ve výši 3 000 000 Kč, a to zejména pro vážné životní situace, které mohou zásadně ovlivnit jeho cash flow a zcela změnit chod jeho domácnosti, jako smrt, invalidita či trvalé následky úrazu. Klient si navíc také přál, aby současně s ním byla pojištěná i jeho nezletilá dcera.

Klientovi byly předloženy dvě nabídky životního pojištění, a to rizikového životního pojištění od společnosti Simplea a investiční životní pojištění od pojišťovny MetLife. Při srovnatelném nastavení výše pojistných částek vybraných připojištění je cenově výhodnější investiční životní pojištění Vision od společnosti MetLife, které navíc v sobě nese další výhody pro klienta. První výhodou je daňová uznatelnost tohoto produktu. Tzn., že klient si může uplatnit platby na životní pojištění a snížit si tak základ daně. Jelikož má pan Pavel nadstandardní příjmy, pak tuto výhodu v reálu také využije a získá tak zpět část zaplacené daně z příjmu. Druhou výhodou je rezervotvorná složka, kterou pojištění obsahuje. Po uplynutí pojistné doby bude klientovi vyplaceno odbytné ve výši cca 500 000 Kč. Část finančních prostředků sloužící na úhradu pojistného tak klient dostane nazpět.

Vzhledem k nadprůměrným příjmům klienta, je potřeba samotné pojištění na dimenzovat právě podle jeho příjmů a závazků. Samotné pojištění je nastaveno do 65 let, což je v dnešní době věková hranice pro odchod do důchodu a ukončení aktivní pracovní činnosti. Pojistné částky pokrývají převážnou část závazků a základní provoz domácnosti po dobu ustálení jejího chodu a finanční stability v případě náhlé pojistné události, která velkou měrou ohrozí cash flow domácnosti. Vyšší pojistné částky si žádají lékařskou prohlídku, kterou hradí pojišťovna.

Klient je pojištěný pro případ smrti, trvalých následků, invalidity ve všech třech stupních a pracovní neschopnosti od 56. dne, a to proto, že klient disponuje značnou finanční rezervou. První dva měsíce zvládne bez problémů z vlastních zdrojů a nemusí hradit pojišťovně drahé denní dávky. Připojištění pracovní neschopnosti slouží zejména pro vážnější nemoci či úrazy, kde je doba léčby delší jak dva měsíce.

Velkou výhodou pojištění Vision od MetLife je možnost sjednání komplexního úvěrového balíčku. Pan Pavel má sjednanou jeho výši na 4 500 000 Kč po dobu 20 let. Stávající závazky má v plánu doplatit do cca 10-15 let. V pojištění raději je lepší zvolit bezpečnější cestu a delší

pojistnou dobu, kdyby se situace nevyvíjela podle plánu. Pokud naopak vše půjde dobře, je možné celé pojištění nebo jen některá připojištění ukončit dříve. Pojistná částka 4 500 000 Kč je volena jako klesající a každý rok po dobu 20 ti let klesá anuitně podle 3,5 % a bude tak kopírovat klesání úvěru pana Pavla. Úvěrový balíček v sobě zahrnuje připojištění smrti, všech třech stupňů invalidity a komplexního balíčku závažných onemocnění. Jedná se tedy o kompletní ochranu klienta a jeho rodiny v případě výpadku jeho příjmu. Zároveň dle požadavku pana Pavla je pojištěna také jeho dcera. Taktéž jsou v pojištění zohledněny hlavně vážné životní situace, které by ji ohrozily v jejím budoucím životě, a to konkrétně trvalé následky úrazu a závažná dětská onemocnění.

### **Klient Jan**

Klient Jan nedisponuje větší finanční rezervou ani větším příjmem. Pokud si pořídí hypotéku a nemovitost, bude mít tento závazek, a navíc odloženou větší část v offsetu u hypotéky. Běžně žíví rodinu a má další běžné výdaje spojené s životem. Na životní pojištění by tedy měl nároky především v oblasti zajištění na stáří, zajištění sebe i rodiny v případě úrazu či smrti. Všechny tyto požadavky může splnit životní pojištění Flexi, které nabízí společnost Kooperativa.

Toto pojištění je pro pana Jana vhodné především z hlediska jeho širokého krytí, ale také z hlediska flexibility. Pojištění, jeho parametry nebo měsíční částka se dají flexibilně přizpůsobovat současné situaci klienta. To je ideální řešení pro „průměrného“ občana s běžným zaměstnáním, jehož situace se v průběhu života může měnit (růst či pokles příjmů).

Pojištění kryje jak úraz, tak případ smrti, ale také např. trvalou invaliditu. V takovém případě dorovná dřívější příjmy klienta, aby neutrpěl rodinný rozpočet. Lze pokrýt také hypoteční úvěr, který se v případě smrti či invalidity proplatí. Pojištění lze také nakombinovat podle požadavků klienta, může tedy obsahovat i další rozšíření jako je pojištění schopnosti splácet, pojištění příjmu a další. Vše by záleželo na konkrétních požadavcích klienta.

### **Klientka Karolína**

Klientka Karolína životním pojištěním zatím nedisponuje. Vzhledem k tomu, že její pasivní měsíční příjem činí 40 000 Kč z nájmu nemovitostí, které vlastní, má zajištěnou část svých příjmů touto pasivní složkou. Ačkoli pokud by přišla o svůj běžný příjem, klesl by její životní standart, lze prohlásit, že pasivní část příjmů by mohla klientku stále obstojně uživit, protože téměř dvakrát přesahuje výši průměrné mzdy. Nejeví se tedy jako nutné, aby klientka do případného pojištění zahrnovala pojištění pro případ úrazu či smrti a podobně.

Naopak v současné chvíli klientka disponuje touto „pasivní“ složkou příjmu, kterou plánuje celou odkládat od offsetu. Pokud by klientka do offsetu odkládala méně, může část příjmu vložit do investičního životního pojištění. Jako vhodný produkt se jeví investiční životní pojištění od ČPP. V rámci tohoto produktu je soustředěná veškerá pozornost na investiční část pojištění, kdy klient investuje prostředky prostřednictvím pojišťovny do různých fondů či cenných papírů, a ty se zhodnocují. Jedná se o mírně rizikovější produkt, ale pro klientku Karolínu dává smysl z hlediska investice. Klientka by tak u tohoto typu pojištění měla k dispozici zhodnocující se část svých volných prostředků, která by se jí vyplatila ke konci doby pojištění a sloužila by jako zajištění na stáří.

### **3.3.2 Srovnání pojištění nemovitosti**

Z nabídek SÚB bylo zároveň zjištěno, s jakými pojišťovnami banky spolupracují, popř. jaké nabídky pojišťoven jsou pro banky akceptovatelné jako pojištění úvěrované nemovitosti. Z těchto nabídek byly vybrány pojišťovací produkty Kooperativy pojišťovny, a.s., Vienna

Insurance Group, a.s., Allianz pojišťovna, a.s. a České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group, které budou porovnány níže.

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group nabízí pojištění rodinného domu v několika variantách. Vzhledem k požadavkům klienta bude vybrána varianta KOMFORT, kde se pojišťuje na částku 6 000 000 Kč s 10 % spoluúčastí. Roční poplatek za pojištění je 8 100 Kč. K pojištění lze zároveň sjednat také pojištění domácnosti, které pokryje škody v hodnotě až 700 000 Kč, a to za 2 722 Kč. Dále pojištění zahrnuje odpovědnost z vlastnictví nemovitosti do částky 20 000 000 Kč za 1 470 Kč ročně a pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě ve stejném limitu za 2 190 Kč ročně. Pojišťovna také nabízí na všechny uvedené produkty slevu ve výši 35 %. Rozsah pojistném plnění je uveden v příloze č. 2 této práce.

Tabulka 13 Nabídka pojištění, Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

Pojistná částka	6 000 000 Kč
Spoluúčast	10 %
Roční pojistné	8 100 Kč
Pojištění domácnosti	700 000 Kč
Roční pojistné domácnosti	2 722 Kč
Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	20 000 000 Kč
Roční pojistné odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	1 470 Kč
Pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě	20 000 000 Kč
Roční pojistné odpovědnosti v běžném občanském životě	2 190 Kč
Celkové roční pojistné	14 482 Kč
Sleva	35 %
Celkové pojistné po slevě	9 414 Kč

Zdroj: Nabídkový list, Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group (kooperativa.cz, 2020), vlastní zpracování

V případě Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group je posuzována také varianta rozšířenou u pojištění staveb. Pojišťuje se na stejnou částku čili 6 000 000 Kč, pojišťovna také nabízí spoluúčast ve výši 10 %, ale také spoluúčast nižší či vyšší, pro optimální porovnání bude zvolena spoluúčast ve stejné výši. Roční pojistné by v takovém případě vyšlo na 9 320 Kč. Pojištění domácnosti pojišťovna nabízí také, nicméně má rozsah krytí různý pro různé skupiny. Součet maximální pojistné částky tvoří ve variantě MAXI tvoří 1 700 000 Kč, roční pojistné stojí 3 232 Kč. Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti pojišťovna nenabízí. Pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě pojišťovna nabízí v různých limitech plnění, lze zvolit také limit 20 000 000 Kč jako u Kooperativy pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group (tato varianta je u České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group nejvyšší možná) za roční poplatek 2 780 Kč. Pokud by klient využil všech slev, které pojišťovna nabízí (a nedošlo by k pojistné události), získal by slevu až 49 %. Výčet pojistných událostí je uveden v příloze 4 k této práci.

Tabulka 14 Nabídka pojištění, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

Pojistná částka	6 000 000 Kč
Spoluúčast	10 %
Roční pojistné	9 320 Kč
Pojištění domácnosti	1 700 000 Kč
Roční pojistné domácnosti	3 232 Kč

Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	-
Roční pojistné odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	-
Pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě	20 000 000 Kč
Roční pojistné odpovědnosti v běžném občanském životě	2 780 Kč
Celkové roční pojistné	15 332 Kč
Sleva	49 %
Celkové pojistné po slevě	7 820 Kč

Zdroj: Nabídkový list, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group (cpp.cz, 2020), vlastní zpracování

Další pojišťovnou je Allianz pojišťovna, a.s., která nabízí pojištění Můj domov. Zde bude vybrána varianta MAXI, pojistná částka bude taktéž 6 000 000 Kč. Spoluúčast má pojišťovna definovanou různými limity na jednotlivé události, z nichž na budovu jako takovou pojišťovna spoluúčast neuvádí. Roční pojistné činí 8 026 Kč. Pojištění domácnosti je stanoveno s limitem 700 000 Kč a cena je již zahrnuta v ročním pojistném. Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti ani pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě pojišťovna nenabízí. Slevu taktéž neposkytuje. Výčet pojistných událostí je uveden v příloze 7 k této práci.

Tabulka 15 Pojištění Allianz pojišťovna, a.s.

Pojistná částka	6 000 000 Kč
Spoluúčast	-
Roční pojistné	8 026 Kč
Pojištění domácnosti	700 000 Kč
Roční pojistné domácnosti	-
Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	-
Roční pojistné odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	-
Pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě	-
Roční pojistné odpovědnosti v běžném občanském životě	-
Celkové roční pojistné	8 026 Kč
Sleva	-
Celkové pojistné po slevě	8 026 Kč

Zdroj: Kalkulace pojištění Můj domov Allianz pojišťovna, a.s. (allianz.cz, 2020), vlastní zpracování

Ze srovnání výše uvedené nabídky je vidět, že cenově nejvýhodnější je nabídka u Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, zároveň ale její plnění je nejnižší. Nejvíce pojistných událostí zahrnuje Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, ale také má nejvyšší spoluúčast a zároveň nejnižší částky pro plnění. Slevy nabízí obě pojišťovny kromě Allianz pojišťovna, a.s. Klient bez přesnějších preferencí by si jistě zvolil buď na základě ceny nebo plnění. U ceny by se nejspíše rozhodl pro Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, u výše plnění zase pro Allianz pojišťovna, a.s.

Tabulka 16 Srovnání pojištění nemovitosti

Pojišťovna	Kooperativa <sup>4</sup>	ČPP <sup>5</sup>	Allianz <sup>6</sup>
Pojistná částka	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč
Spoluúčast	10 %	10 %	-
Roční pojistné	8 100 Kč	9 320 Kč	8 026 Kč
Pojištění domácnosti	700 000 Kč	1 700 000 Kč	700 000 Kč
Roční pojistné domácnosti	2 722 Kč	3 232 Kč	-
Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	20 000 000 Kč	-	-
Roční pojistné odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti	1 470 Kč	-	-
Pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě	20 000 000 Kč	20 000 000 Kč	-
Roční pojistné odpovědnosti v běžném občanském životě	2 190 Kč	2 780 Kč	-
Celkové roční pojistné	14 482 Kč	15 332 Kč	8 026 Kč
Sleva	35 %	49 %	-
Celkové pojistné po slevě	9 414 Kč	7 820 Kč	8 026 Kč

Zdroj: data pojišťoven viz výše, vlastní zpracování

Klient při podpisu SÚB společně s finančním poradcem hledají optimální řešení, kdy je nutné pojistit nemovitost, jelikož úvěrující banka tuto skutečnost vyžaduje. Úvěrující banka vyžaduje, aby pojistné plnění bylo vinkulováno ve prospěch banky. V případě, že by pan Pavel již pojistnou smlouvu měl před sjednáním SÚB, úvěrující banka by mohla smlouvu akceptovat v případě, že vyhovuje podmínkám, které má klient uvedené v podmínkách čerpání. Zde hraje hlavní roli pojistná částka, druh a rozsah pojistných škod. Jestliže by došlo k pojistné události v době trvání úvěru, měla by pojistka umožnit plnou náhradu nákladů na obnovení nemovitosti. Klientův rodinný dům, který dal do zástavy bankovnímu domu, tedy Raiffeisenbank a.s. musí pojistit dle stanovených podmínek, které má v čerpání SÚB.

**Pan Jan** se rozhoduje mezi dvěma variantami, které mu po konzultaci předkládá finanční poradce. Jedná se o pojištění nemovitosti od společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group (1RD – Optimum) a druhá nabídka je od společnosti Allianz pojišťovna, a.s. Nabídka, kterou mu předložil finanční poradce od pojišťovny Allianz pojišťovna, a.s vychází klienta Jana na 8 026 Kč, zatímco pojistka od společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group na 8 100 Kč. Pojistná smlouva od společnosti Allianz pojišťovna, a.s nabízí také odpovědnost za škodu. Dílčí limity u první nabídky společnosti Allianz pojišťovna, a.s jsou vyšší a pro klienta je proto výhodnější. Nabídku u České podnikatelské pojišťovny, a.s., Vienna Insurance Group klient neuvažuje, protože je pro něj ze všech tří variant nejméně výhodná.

**Klientka Karolína** má situaci mírně jinou. Protože už několik nemovitostí vlastní, tuto otázku má již vyřešenou. V současné chvíli disponuje řešením na míru, které jí nabídka společnost Kooperativa. Karolína by se tedy při pojištění nemovitosti znovu na tuto pojišťovnu obrátila a ke svému stávajícímu řešení by přidala další bytovou jednotku.

<sup>4</sup> Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

<sup>5</sup> Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

<sup>6</sup> Allianz pojišťovna, a.s



Pokud by ale Karolína chtěla využít některé z nabídek uvedených výše, orientovala by se především podle ceny. Pro klientu nedává smysl pojištění domácnosti. Byty pronajímá, a kromě nezbytného vybavení není v bytě nic, co by musela navíc pojišťovat. Ostatní pojištění jako je pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti nebo z občanské odpovědnosti dávají pro klientku smysl jakožto pro vlastníka nemovitostí.

Pokud budeme uvažovat tyto faktory uvedené výše a odečteme cenu za pojištění domácnosti, bude nejvýhodnější cenová nabídka od pojišťovny ČPP. Nicméně tato pojišťovna nenabízí pojištění odpovědnosti vlastnictví nemovitosti, o které by klientka měla zájem. Zvoleno tedy bude pojištění od společnosti Kooperativa.

U **klienta Pavla** převažuje preference nízké ceny. Zatím žádnou nemovitost nevlastní a v pořizovaném bytě by bydlel. Jako užitečná se tedy jeví varianta pojištění domácnosti a jejího vybavení. Co se týče ostatních složek pojištění, potom by klient preferoval tyto položky zahrnout, a to především z důvodu, že v případě výskytu jakýchkoli událostí by se mohl dostat do finanční tísně např. oproti klientce Karolíně, která disponuje pasivním příjmem.

Pokud by klient uvažoval nad komplexním rozsahem plnění, potom by se přiklonil k variantě Kooperativy, na druhou stranu, klient plánuje v nemovitosti bydlet a vyšší pravděpodobnost výskytu pojistné události je u poškození domácnosti, než u výskytu jiné události jako jsou například události z odpovědnosti v běžném občanském životě. Proto by se klient spíše přiklonil k variantě společnosti ČPP, a to z důvodu jejího vyššího pojistného krytí u pojištění domácnosti.

### **3.4 Výběr vhodného produktu**

S ohledem na zadání, kdy klient požaduje mít část prostředků od banky nad rámec refinancované částky hypotéky a zároveň požaduje, aby v případě, kdy bude mít k dispozici větší obnos peněz z prodeje kupovaných nemovitostí na investici, banka zohlednila tyto peněžní prostředky, které ponechá na spořicímu účtu a dále, aby mu banka nabídla jako nejvýhodnější možný druh úvěru tzv. "offsetovou hypotéku".

#### **3.4.1 Klient Jan**

by rád provedl refinancování hypotéky do Raiffeisenbank a.s. Výsledná refinancovaná hypotéka bude mít následující parametry:

- (nová) offsetová hypotéka – výše úvěru 2 723 000 Kč, splatnost 25 let, úroková sazba 3,33 % p.a., fixace 5 let, výše splátky 13 188 Kč;
- tato hypotéka bude navýšena o neúčelovou část tvořící 20 % z výše úvěru – celková nová výše refinancované hypotéky činí 3 360 000 Kč (vč. 20 % neúčelové části).

Díky charakteru produktu, kdy se jedná o offsetovou hypotéku, bude v případě, že klient vloží peníze na spořicí účet na účet ponížena výše úroku z jistiny úvěru a tím i anuita, potažmo splátka úvěru. Vzhledem k charakteru offsetové hypotéky, kdy klient vloží prostředky na spořicí účet, tak si sám řídí platbu úroků ve splátkovém kalendáři. Splátka jistiny je pevně daná dle délky splatnosti SÚB a platba úroků je závislá na zůstatku prostředků na spořicímu účtu nemovitosti vložit prostředky na spořicí účet a využívat balanční mechanismus offsetové hypotéky.

Původním záměrem klienta bylo také udělat si u Raiffeisenbank a.s. tzv. variabilní hypotéku (hypoteční kontokorent). Tento typ hypotéky se skládá ze dvou částí, kdy v první části úvěru klient hradí pouze úroky z čerpané částky a de facto se k hypotéce chová jako ke kreditní kartě. Úvěr je poskytnut na 20 let u neúčelové varianty, kdy období čerpání může činit max. polovinu doby splatnosti. V druhé části úvěru se zůstatek jistiny přepočte do anuitních splátek



v našem případě na 10 let s aktuální úrokovou sazbou. Nová variabilní hypotéka (hypoteční kontokorent) činí na přání klienta 2 164 000 Kč.

Podle Raiffeisenbank a.s. maximální délka u standardního SÚB nesmí při čerpání přesáhnout 24 měsíců od předpokládaného data podpisu smlouvy, při refinancování u standardního SÚB 12 měsíců a u neúčelových hypoték 6 měsíců. Výjimkou je variabilní hypotéka (hypoteční kontokorent), kde je možné nastavit období čerpání až na 120 měsíců. V tomto období klient čerpá úvěr – tj. jsou mu uvolňovány finanční prostředky banky v objemu dle úvěrové smlouvy. Ve smlouvě o úvěru jsou specifikovány podmínky, které musí klient splnit, aby banka uvolnila požadovanou částku.

Na severu zabývající se touto tématikou, např. server usetreno.cz, banky.cz a mesec.cz uvádí informace o offsetové hypotéce jako o hypotéce se zápočtem úspor. Informují, že tento méně často nabízený produkt nabízí tyto čtyři banky: Air Bank, a.s., MONETA Money Bank, a.s., Fio banka, a.s. nebo Raiffeisenbank a.s. V případě, že klient má SÚB – produkt Klasik Offset, má při vyčerpaném SÚB sazbu 3,33 % p. a. při první fixaci. Výše splátky je 14 752 Kč Kalkulace ukazuje finanční dopad využívání spořicího účtu. Obrázek níže znázorňuje právě toto porovnání.

Tabulka 17 Schématické znázornění offsetu

Číslo splátky	Splátka jistiny HÚ	Datum připsání bonusu	Vklad v měsíci	Výběr v měsíci	Pravidelný vklad (Kč)	Výše depozita (celé tisíce Kč)	Výše bonusu z offsetování (Kč)
1	10.2.2020	7.2.2020	0		0	0	0
2	10.3.2020	7.3.2020			0	0	0
3	10.4.2020	7.4.2020			0	0	9 590
4	10.5.2020	7.5.2020			0	0	9 266
5	10.6.2020	7.6.2020			0	0	9 559
6	10.7.2020	7.7.2020			0	0	9 235
7	10.8.2020	7.8.2020			0	3 360	9 527
8	10.9.2020	7.9.2020			0	3 360	9 512
9	10.10.2020	7.10.2020			0	3 360	9 189
10	10.11.2020	7.11.2020			0	3 360	9 480
11	10.12.2020	7.12.2020			0	3 360	9 159
12	10.1.2021	7.1.2021			0	3 360	9 446
13	10.2.2021	7.2.2021			0	3 360	9 432
14	10.3.2021	7.3.2021			0	3 360	8 505
15	10.4.2021	7.4.2021			0	3 360	9 400
16	10.5.2021	7.5.2021			0	0	0

Anuita (Kč)	Měsíční splátka po zápočtu (Kč)	Splátka jistiny HÚ (Kč)	Úrok z HÚ po zápočtu (offset) (Kč)	Zůstatek HÚ a max. limit pro offsetování (Kč)
0	9 296	0	9 296	3 360 000
14 752	14 752	5 456	9 296	3 354 544
14 752	14 752	5 471	9 281	3 349 072
14 752	14 752	5 487	9 266	3 343 586

14 752	14 752	5 502	9 251	3 338 084
14 752	14 752	5 517	9 235	3 332 567
14 752	14 752	5 532	9 220	3 327 035
14 752	14 752	5 548	9 205	3 321 487
14 752	14 752	5 563	9 189	3 315 924
14 752	14 752	5 578	9 174	3 310 346
14 752	14 752	5 594	9 159	3 304 752
14 752	14 752	5 609	9 143	3 299 143
14 752	14 752	5 625	9 128	3 293 518
14 752	14 752	6 640	9 112	3 287 878
14 752	14 752	5 656	9 096	3 282 222
14 752	14 752	5 672	9 081	3 276 551

Zdroj: HITNAUS, J. (e-mailová komunikace, 2020)

Tabulka výše znázorňuje orientační průběh SÚB Klasik OFFSET, a to při výši SÚB 3 360 000 Kč, úrokové sazbě 3,32 % p.a. a nulovém pravidelném vkladu. Úspora za splatnost úvěru je v tomto případě 0 Kč stejně jako úspora za dobu fixace, reálná úroková sazba v první fixaci je 3,33 % p.a.

### 3.4.2 Klient Pavel

Klient pan Pavel si vložil 3 360 000 Kč na spořicí účet po prodeji nemovitosti, kterou původně koupil v aukci. Díky balančnímu mechanismu klient přestane hradit úroky z SÚB do doby, než je vybere a použije na nákup jiné nemovitosti. Pan Pavel si sám řídí platbu úroků u SÚB dle svých potřeb. Následující obrázek demonstruje finanční dopad takového rozhodnutí.

Tabulka 18 Schématické znázornění offsetu při vkladu 3 360 000 Kč

Číslo splátky	Splátka jistiny HÚ	Datum připsání bonusu	Vklad v měsíci (celé tis. Kč)	Výběr v měsíci (Kč)	Pravidelný vklad (Kč)	Výše depozita a (celé tis. Kč)	Výše bonusu z offsetování (Kč)
1	10.2.2020	7.2.2020	0		0	0	0
2	10.3.2020	7.3.2020	3 360		0	3 360	0
3	10.4.2020	7.4.2020			0	3 360	9 590
4	10.5.2020	7.5.2020			0	3 360	9 266
5	10.6.2020	7.6.2020			0	3 360	9 559
6	10.7.2020	7.7.2020			0	3 360	9 235
7	10.8.2020	7.8.2020			0	3 360	9 527
8	10.9.2020	7.9.2020			0	3 360	9 512
9	10.10.2020	7.10.2020			0	3 360	9 189
10	10.11.2020	7.11.2020			0	3 360	9 480
11	10.12.2020	7.12.2020			0	3 360	9 159
12	10.1.2021	7.1.2021			0	3 360	9 446
13	10.2.2021	7.2.2021			0	3 360	9 432
14	10.3.2021	7.3.2021			0	3 360	8 505
15	10.4.2021	7.4.2021			0	3 360	9 400

Anuita (Kč)	Měsíční splátka po zápočtu (Kč)	Splátka jistiny HÚ (Kč)	Úrok z HÚ po zápočtu (offset) (Kč)	Zůstatek HÚ a max. limit pro offsetování (Kč)
0	9 296	0	9 296	3 360 000
14 752	14 752	5 456	9 296	3 354 544
14 752	5 162	5 471	-309	3 349 072
14 752	5 487	5 487	0	3 343 586
14 752	5 193	5 193	-308	3 338 084
14 752	5 517	5 517	0	3 332 567
14 752	5 225	5 225	-307	3 327 035
14 752	5 241	5 241	-307	3 321 487
14 752	5 562	5 563	0	3 315 924
14 752	5 272	5 272	-306	3 310 346
14 752	5 594	5 594	0	3 304 752
14 752	5 304	5 304	-305	3 299 143
14 752	5 320	5 320	-304	3 293 518
14 752	6 248	6 248	607	3 287 878
14 752	5 353	5 353	-303	3 282 222

Zdroj: HITNAUS, (e-mailová komunikace, 2020)

Kalkulace v tabulce výše ukazuje orientační průběh SÚB Klasik OFFSET, a to při výši SÚB 3 360 000 Kč, úrokové sazbě 3,32 % p.a. a pravidelném vkladu 0 Kč. Úspora za období splatnosti úvěru by tak byla 1 969 992 Kč. Úspora za dobu fixace by potom byla 519 863 Kč, reálná úroková sazba v první fixaci by potom byla 0,01 % p.a.

V případě, že by pan Pavel vložil částku ve výši 1 500 000 Kč formou depozita (po prodeji nemovitosti, kterou původně koupil v aukci), původní úroková sazba 3,33 % p. a. by se mu následně snížila na 1,70 % p. a. Sazba na SÚB je pořád 3,34 % p.a. a je nastavena v režimu 360/12 tzn. 30 dní na spořicímu účtu je nastavena stejná úroková sazba 3,34 % a běží v režimu 365/12. Pokud je u kolonky zápočet offsetu 0 má měsíc 30 dní, pokud např. -273 Kč má měsíc 31 dní a klient hradí méně na jistině. A pak je v tabulce únor, kdy klient bude hradit úrok za dva dny 542 Kč.

Tabulka 19 Schématické znázornění offsetu při vkladu 1 500 000 Kč

Číslo splátky	Splátka jistiny HÚ (Kč)	Datum připsání bonusu	Vklad v měsíc i (celé tis. Kč)	Výběr v měsíc i (Kč)	Pravidelný vklad (Kč)	Výše depozita (celé tis. Kč)	Výše bonusu z offsetování (Kč)
1	10.12.2019	7.12.2019	0		0	0	0
2	10.1.2020	7.1.2020			0	0	0
3	10.2.2020	7.2.2020			0	0	0
4	10.3.2020	7.3.2020			0	1 500	0
5	10.4.2020	7.4.2020			0	1 500	0
6	10.5.2020	7.5.2020	1 500		0	1 500	0
7	10.6.2020	7.6.2020			0	1 500	4 301
8	10.7.2020	7.7.2020			0	1 500	4 163
9	10.8.2020	7.8.2020			0	1 500	4 301

10	10.9.2020	7.9.2020			0	1 500	4 301
11	10.10.2020	7.10.2020			0	1 500	4 163
12	10.11.2020	7.11.2020			0	1 500	4 301
13	10.12.2020	7.12.2020			0	1 500	4 163
14	10.1.2021	7.1.2021			0	1 500	4 301
15	10.2.2021	7.2.2021			0	1 500	4 301
16	10.3.2021	7.3.2021			0	1 500	3 885
17	10.4.2021	7.4.2021			0	1 500	4 301
<b>Anuita (Kč)</b>	<b>Měsíční splátka po zápočtu (Kč)</b>	<b>Splátka jistiny HÚ (Kč)</b>	<b>Úrok z HÚ po zápočtu (offset) (Kč)</b>		<b>Zůstatek HÚ a max. limit pro offsetování (Kč)</b>		
0	8 325	0	8 325		3 000 000		
13 188	13 188	4 863	8 235		2 995 137		
13 188	13 188	4 877	8 312		2 990 260		
13 188	13 188	4 890	8 298		2 985 370		
13 188	13 188	4 904	8 284		2 980 466		
13 188	13 188	4 917	8 271		2 975 548		
13 188	8 867	4 931	3 956		2 970 617		
13 188	9 026	4 945	4 081		2 965 672		
13 188	8 887	4 959	3 928		2 960 714		
13 188	8 887	4 972	3 915		2 955 742		
13 188	9 026	4 986	4 040		2 950 755		
13 188	8 887	5 000	3 887		2 945 756		
13 188	9 026	5 014	4 012		2 940 742		
13 188	8 887	5 028	3 859		2 935 714		
13 188	8 887	5 042	3 845		2 930 672		
13 188	9 303	5 056	4 248		2 925 617		
13 188	8 887	5 070	3 817		2 920 547		

Zdroj: HITNAUS, J. (e-mailová komunikace, 2020)

Offsetová hypotéka má pro klienta pana Pavla nesporné výhody, jelikož klient chce mít k dispozici své finance i na realizaci dalšího záměru. Tzv. “ offset” je nákladnější než standardní hypotéka, kterou by mohl klient získat při refinancování SÚB, např. v České spořitelně, a.s., ale to by neřešilo klientův záměr. A proto se offsetová hypotéka vyplatí klientům až od určité výše volných finančních prostředků.

Klient pan Pavel nakonec z nabídek bank využije nabídku americké hypotéky od Raiffeisenbank a.s. Důvodem je zástava nemovitosti, kterou má k dispozici, a na které bude váznout zástavní právo k offsetové hypotéce a zároveň zástavní právo k variabilní hypotéce (hypoteční kontokorent).

Jelikož klient má tyto nestandardní požadavky, nemůže využít jinou úvěrující banku. Fio banka, a.s. nenabízí variabilní hypotéku (hypoteční kontokorent), nabízí jak offsetovou hypotéku, ale i neúčelový SÚB – americkou hypotéku. Stejně tak je na tom další banka Air bank, a.s., která nenabízí tyto další speciální produkty.

Finální volba produktů pro klienta pana Pavla bude vypadat následovně:

- Offsetová hypotéka: 3 360 000 Kč,
- Americká hypotéka: 1 320 000 Kč,
- Variabilní hypotéka (hypoteční kontokorent): 2 163 000 Kč.

### **Detailní parametry SÚB u Raiffeisenbank a.s. podle metodiky pro externí o obchodní partnery:**

- Poskytnutí úvěru obvykle bez vstupního poplatku.
- 20+ - k účelovým produktům (KLASIK, PROFIT, VARIABILNÍ HYPOTÉKA) lze načerpat 20 % drobnou investici do nemovitostí.
- Variabilní (kontokorentní) hypotéka – unikátní produkt na trhu v ČR, se splatností 30 let.
- KLASIK OFFSET – hypotéka se zápočtem úspor až do 100 % jistiny.
- Refinancování – posouzení bonity na základě prohlašovaného příjmu + velmi rychlé a s minimem podkladů.
- Možnost posouzení bonity FOP na základě paušálu.
- Možnost úvěru bez plného zajištění v rámci jedné smlouvy, a to až na 2 roky – KLASIK PLUS.
- Veškeré možnosti sazeb na trhu – pevné i pohyblivé.
- Stavební hypotéky – jednoduché, bez dokládání faktur, certifikovaných rozpočtů a vlastních prostředků.
- Při koupi pozemku a následné výstavbě možnost čerpání na zahájení stavby až do 120 % LTV.
- Možnost nedočerpat 50 % úvěru – pro klienta bez sankcí a poplatků.
- Zpětné proplacení vlastních prostředků až 12 měsíců účelovou hypotékou.
- Poskytnutí doplňkového úvěru k účelovým hypotékám až do LTV daného produktu.
- Možnost akceptace příjmů dle diet (bez krácení) a dohod o provedení práce a pracovní činnosti.
- Okamžitá informace o podmínkách úvěru včetně všech poplatků – orientační propočet.
- Minimum podkladů k žádosti.

U SÚB jsou i další náklady, které nemusí ovlivnit výši RPSN (tedy roční procentní sazby nákladů). To jsou například různé ceny za vyhotovený odhad nemovitosti, Tyto náklady mohou být v různém rozmezí od 3 000 Kč za bytovou jednotku a 5 000 Kč za rodinný dům. Velké bankovní domy mají možnost zajistit interní ocenění nemovitosti na základě interních tabulek, nebo při refinancování SÚB akceptují původní odhad např. až 7 let starý, jak uvedla např. Sberbank CZ, a.s. Klient také bude hradit poplatek za vklad zástavního práva na příslušný katastr, který je ve výši 1 000 Kč. V případě refinancování také pan Pavel bude hradit výmaz zástavního práva původní banky, což je poplatek ve výši 1 500 Kč.

### **3.4.3 Klientka Karolína**

U klientky Karolínu bude úvěr vybírán na základě jiných kritérií. Pro zjednodušení bude uvažováno, že klientka potřebuje čerpat úvěr také ve výši 2 722 000 Kč. Ročně klientka může odložit depozitum ve výši 480 000 Kč (12x 40 000 Kč) a zároveň chce mít možnost toto depozitum použít pro mimořádné splátky úvěru. Bude pro ni tedy důležitějším kritériem výhodnější cena úvěru a vybere si úvěr od Hypoteční banky. I pro Karolínu se jeví jako vhodné řešení offsetová hypotéka a to proto, že disponuje pasivním příjmem, se kterým si přeje mít možnost nakládat, ale zároveň chce dále investovat do nemovitostí. Vhodnost propojení úspor a hypotéky se tedy přímo nabízí.

Karolína by ráda provedla financování offsetovou hypotékou od Hypoteční banky s parametry:

- Offsetová hypotéka – výše úvěru 2 722 000 Kč, splatnost 25 let, úroková sazba 2,48 % p.a., fixace 5 let, splátka 12 120 Kč,
- Pravidelný vklad na spořicí účet ve výši 40 000 Kč měsíčně, úroková sazba 0,65 % p.a.

Karolína tedy bude vkládat měsíčně na účet 40 000 Kč a tento vklad bude mít na výši úroku z jistiny a také na splátku úvěru. Výše celkového depozita bude 0 Kč. Tabulka níže demonstruje rozhodnutí, kdy Karolína bude pravidelně po dobu dvou let částku na spořicí účet odvádět a nebude vybírat, a jeho vliv na SÚB.

Tabulka 20 Schématické znázornění offsetu při pravidelném vkladu 40 000 Kč

Číslo splátky	Splátka jistiny HÚ (Kč)	Datum připsání bonusu (Kč)	Vklad v měsíci (Kč)	Výběr v měsíci	Pravidelný vklad (Kč)	Výše depozita (Kč)	Výše bonusu z offsetování (Kč)
1	10.2.2020	7.2.2020	40 000		40 000	40 000	
2	10.3.2020	7.3.2020	40 000		40 000	80 000	
3	10.4.2020	7.4.2020	40 000		40 000	120 000	
4	10.5.2020	7.5.2020	40 000		40 000	160 000	
5	10.6.2020	7.6.2020	40 000		40 000	200 000	
6	10.7.2020	7.7.2020	40 000		40 000	240 000	
7	10.8.2020	7.8.2020	40 000		40 000	280 000	
8	10.9.2020	7.9.2020	40 000		40 000	320 000	
9	10.10.2020	7.10.2020	40 000		40 000	360 000	
10	10.11.2020	7.11.2020	40 000		40 000	400 000	
11	10.12.2020	7.12.2020	40 000		40 000	440 000	
12	10.1.2021	7.1.2021	40 000		40 000	480 000	
13	10.2.2021	7.2.2021	40 000		40 000	520 000	
14	10.3.2021	7.3.2021	40 000		40 000	560 000	
15	10.4.2021	7.4.2021	40 000		40 000	600 000	

Zdroj: HITNAUS, (e-mailová komunikace, 2020)

Kalkulace v tabulce výše ukazuje orientační průběh SÚB od Hypoteční banky ve výši 2 722 000 Kč, úrokové sazbě 2,48 % p.a. a pravidelném vkladu 40 000 Kč.

U klientky Karolíny se offsetová hypotéka začíná vyplácet až po nějaké době pravidelných vkladů. Vzhledem k tomu, že vklady pochází z pasivního příjmu, lze předpokládat, že tempo jejich růstu bude pravidelné. Pro klientku se tedy tento produkt vyplatí především z pohledu dlouhodobého, kdy ušetří na splátce úvěru a zároveň budou její volné prostředky efektivně investovány.

**Klient Pavel** chce také čerpat úvěr ve výši 2 722 000 Kč a zároveň bude mít k dispozici depozitum ve výši 2 000 000 Kč. Pro Pavla je podstatné efektivní zhodnocení depozita, protože si přeje, aby mu sloužilo především jako rezerva. Zde bude zvolen úvěr od Komerční banky a.s., protože nabízí nejvýhodnější úročení úvěru. Vhodným produktem je také offsetová hypotéka, protože mezitím, co se část finančních prostředků bude zhodnocovat, mohou sloužit také ve prospěch hypotéky.

Pavel by využil financování od Komerční banky a.s. následovně:

- Offsetová hypotéka – výše úvěru 2 722 000 Kč, splatnost 25 let, úroková sazba 2,39 % p.a., fixace 5 let, splátka 12 096 Kč.
- Jednorázový vklad na spořicí účet ve výši 2 000 000 Kč, úroková sazba 1,10 % p.a.

Pan Pavel si na spořicí účet vložil na spořicí účet jednorázově 2 000 000 Kč. Tento vklad bude mít vliv na výši splátky i úroku. Tabulka níže znázorňuje tuto situaci a její vliv na SÚB.

Tabulka 21 Schématické znázornění offsetu při jednorázovém vkladu 2 000 000 Kč

Číslo splátky	Splátka jistiny HÚ (Kč)	Datum připsání bonusu	Vklad v měsíci (celé tis. Kč)	Výběr v měsíci (Kč)	Pravidelný vklad (Kč)	Výše depozita a (celé tis. Kč)	Výše bonusu z offsetování (Kč)
1	10.2.2020	7.2.2020	2 000	0	0	2 000	
2	10.3.2020	7.3.2020		0	0	2 000	
3	10.4.2020	7.4.2020		0	0	2 000	
4	10.5.2020	7.5.2020		0	0	2 000	
5	10.6.2020	7.6.2020		0	0	2 000	
6	10.7.2020	7.7.2020		0	0	2 000	
7	10.8.2020	7.8.2020		0	0	2 000	
8	10.9.2020	7.9.2020		0	0	2 000	
9	10.10.2020	7.10.2020		0	0	2 000	
10	10.11.2020	7.11.2020		0	0	2 000	
11	10.12.2020	7.12.2020		0	0	2 000	
12	10.1.2021	7.1.2021		0	0	2 000	
13	10.2.2021	7.2.2021		0	0	2 000	
14	10.3.2021	7.3.2021		0	0	2 000	
15	10.4.2021	7.4.2021		0	0	2 000	

Zdroj: HITNAUS, (e-mailová komunikace, 2020)

Kalkulace v tabulce výše ukazuje orientační průběh SÚB od Hypoteční banky ve výši 2 722 000 Kč, úrokové sazbě 2,39 % p.a. a pravidelném vkladu 0 Kč.

Pro klienta Pavla má offsetová hypotéka svoji výhodu především v tom, že pokud nebude svoji rezervu vybírat, významně na úvěru ušetří. Ovšem jiná situace by byla, kdyby prostředky vybral. Potom by se z offsetové hypotéky stala hypotéka „běžná“. Je tedy na rozhodnutí pana Pavla, zdali opravdu nebude prostředky vybírat a zdali skutečně budou pracovat ve prospěch hypotéky.

### 3.5 Shrnutí návrhů

V rámci této kapitoly budou shrnuty konkrétní návrhy pro modelové klienty, a to na základě jejich potřeb a nabídek, které byly porovnány výše v práci.

### **3.5.1 Klient Jan**

Panu Janovi byla vybrána offsetová hypotéka od Raiffeisenbank a.s. se splatností 25 let, úrokovou sazbou 3,33 % p.a., fixací na 5 let a s výší splátky 13 188 Kč. Spolu s hypotékou bude také čerpána neúčelová část úvěru. Tato varianta byla vybrána z důvodu, že pan Jan disponuje volnou částkou, která může pracovat v jeho prospěch v případě jejího vložení na spořicí účet. Sníží se mu tak jistina úvěru a tím i anuita. Navíc se peníze i malých úrokem zhodnocují. Vzhledem k požadavkům a cílům pana Jana se tato varianta jeví jako nejvíce rentabilní a výhodnou.

Cílem klienta bylo, aby banka zohlednila vyšší zůstatky, které získává dočasně z prodeje nemovitostí, které vydraží a zohlednila je v úrokové sazbě hypotéky, aniž by musel úvěr částečně nebo zcela splácet. Zároveň chtěl disponovat větší částkou peněz pro případ akvizice nemovitosti. Úvěr vybraný výše řeší všechny tyto potřeby komplexně. Zároveň je nejvíce ekonomickým řešením z hlediska potřeb pana Jana. Ačkoli není úvěr tím nejlevnějším, které banky nabízejí, z hlediska kombinace produktů neúčelové části úvěru a offsetové hypotéky zcela naplňuje potřeby pana Jana, a to bylo prioritou.

### **3.5.2 Klientka Karolína**

Pro klientku Karolínu byla vybrána offsetová hypotéka od Hypoteční banky se splatností 25 let, úrokovou sazbou 2,48 % p.a. a s fixací na 5 let, s měsíční splátkou ve výši 12 120 Kč. Tento produkt byl vybrán z důvodu, že Karolína disponuje několika nemovitostmi a zároveň chce průběžně ukládat volné finanční prostředky, které jí pocházejí z nájmu. Offsetová hypotéka se jí vyplatí až po nějaké chvíli, ale v celkovém propočtu se jeví jako nejvhodnější řešení vzhledem k tomu, že Karolína chce hypotékou financovat další nemovitost.

Cílem klientky bylo koupit další nemovitost a zohlednit její pasivní příjem z nemovitostí z nájmu. Varianta výše byla pro klientku nejvhodnějším řešením, a to vzhledem k tomu, že offsetová hypotéka se klientce začne s vkladem vyplácet až po nějaké době, do té doby tedy klientka může ušetřit na úrocích z hypotéky. Zároveň klientka nepotřebuje čerpat neúčelovou část úvěru, protože částku na úhradu hypotéky již má a disponuje s ní.

### **3.5.3 Klient Pavel**

U klienta Pavla byla také zvolena offsetovou hypotéku, ale tentokrát od Komerční banky a.s., a to se splatností 25 let, s úrokovou sazbou 2,39 % p.a. a s fixací 5 let, splátkou 12 096 Kč tato hypotéka je pro pana Pavla vhodná z důvodu, že vlastní velké depozitum, které chce investovat a zároveň chce koupit novou nemovitost. Jeví se tedy jako nejvýhodnější řešení offsetová hypotéka, kdy budou peníze pracovat ve prospěch snížení anuity.

Pro klienta Pavla se vyplatí výše vybraný úvěr z důvodu, že klient disponuje větší částkou, která bude pravděpodobně po celou dobu trvání úvěru neměnná, tedy nebude se pravděpodobně navyšovat, naopak se může snižovat, pakliže by se klient prostředky vybíral jako rezervu. S ohledem na tuto skutečnost se jeví jako ekonomičtější varianta vybrat úvěr co nejvíce levný, aby klient uspořil i v případě, že by celou částku z depozita vybral. Proto je nabídka Komerční banky a.s. tou nejvýhodnější pro klienta Pavla.

### **3.5.4 Celkové shrnutí**

Z modelových klientů je patrné, že každé situaci je nutné přistupovat individuálně. Jiný úvěr se vyplatí v případě disponování s velkou částkou volných prostředků a jiný v případě pravidelného přispívání. Z modelových žadatelů vyplývá, že pro klienta disponujícího větší částkou může být výhodnější zaměřovat se na vyšší úrok depozita. Pro klienta s pravidelným depozitem může být výhodnější zaměřit se na nižší úrokovou sazbu hypotéky. Je tedy vždy nutné uvažovat nad úvěrem komplexně a individuálně.



Také je nutné podotknout, že právě offsetová hypotéka může řešit velice specifické a flexibilní potřeby klientů, kteří disponují větším volným kapitálem a chtějí čerpat SÚB. Tento produkt je kombinací úvěru a spoření a může klientovi přinést významné úspory, a to i přes různé regulace SÚB ohledně předčasného splacení či vyšších splátek úvěru.

Pro klienta Jana se jeví jako vhodná offsetová hypotéka od Raiffeisenbank a.s. se splatností 25 let a s úrokovou sazbou 3,33 % p.a., s fixací na 5 let a s výší splátky 13 188 Kč. Tato varianta byla vybrána z důvodu zohlednění vyšších zůstatků klienta, kterými disponuje ze svých prodejů nemovitostí. Bude tak možné zohlednit vyšší zůstatky, které budou pracovat ve prospěch hypotéky.

Pro klientku Karolínu byla také vybrána offsetová hypotéka, ale tentokrát od Hypoteční banky, se splatností 25 let a úrokovou sazbou 2,48 % p.a. s fixací na 5 let, s měsíční splátkou ve výši 12 120 Kč. Tento produkt byl vybrán opět z důvodu, že klientka disponuje volnými finančními prostředky, které mohou v případě offsetové hypotéky pracovat ve prospěch úvěru. Tento konkrétní produkt byl vybrán z důvodu, že je zde nejvyšší úročení offsetu, což odpovídá záměrům klientky.

Pro klienta Pavla byl vybrán úvěr od Komerční banky a.s., a to se splatností 25 let, s úrokovou sazbou 2,39 % p.a. a s fixací 5 let, splátkou 12 096 Kč. Tento typ úvěru byl vybrán z důvodu, že byl úvěr nejlevnější, což bylo pro klienta prioritou na úkor nižšího zhodnocení offsetu.

## 4 Závěr

Problematika financování vlastního bydlení je na první pohled velmi jednoduchou disciplínou, ale při bližším zkoumání má i tento způsob úvěrování svá specifika a „pasti“, kterým by se klienti bank měli snažit vyhnout. V této práci bylo nejdříve nastíněno, jaké možnosti klienti při financování bydlení mají a také, na co se mají zaměřit a v neposlední řadě v praktické části práce byla pozornost věnována situaci, která již vyžaduje ze strany klienta, případně jeho finančního poradce dobrou znalost finančních produktů jednotlivých bank a správné nastavení tak, aby klient, jehož cílem není financování vlastního bydlení, ale spekulativní nákup nemovitostí za účelem dalšího prodeje mohl realizovat své plány za pomoci finančních produktů, které banky dnes nabízí.

Jak je ukázáno v praktické části této práce, správně zvolený produkt banky pro účely nákupu nemovitosti může klientovi umožnit nezbytnou flexibilitu při financování nových nemovitostí a zároveň reflektovat specifika daná častým nákupem a prodejem nemovitostí a časté vyšší zůstatky na účtech skrze nižší úrok aplikovaný na danou hypotéku.

V rámci práce byli popsáni tři modeloví klienty a následně byl těmto klientům vybrán vhodný produkt na základě jejich požadavků. První z klientů byl pan Jan, pro kterého byla vybrána offsetová hypotéka od Raiffeisenbank a.s. Ta byla vybrána z důvodu možnosti čerpání neúčelové části úvěru. Pro další modelovou klientku Karolínu byla vybrána hypotéka od Hypoteční banky, a to především z důvodu vyššího úročení offsetu, které se klientce vyplatí více i na úkor mírně vyšší ceny úvěru. Pro posledního klienta Pavla byla zvolena nejlevnější varianta offsetové hypotéky u Komerční banky a.s. Bylo tak učiněno z důvodu, že výše offsetu se u klienta pravděpodobně nebude navyšovat, jako tomu bylo u dvou předcházejících případů, a tedy se jeví jako nejvíce ekonomické řešení pro klienta.

Ačkoliv se může zdát na první pohled, že SÚB je jednoduchý typ produktu, je vidět, že banky vlivem konkurenčního prostředí v ČR jsou nuceny k neustálé inovaci a snaze odlišit se od zbytku trhu s cílem realizovat zisk prostřednictvím sofistikovanějších produktů a řešení. Odborná literatura je v tomto směru velmi obecným vodítkem a pro praktické potřeby je proto vhodné navštívit finančního poradce, kteří se specializují na zprostředkování financování bydlení, neboť banka od banky má trochu jiné produkty a podmínky pro jejich použití a orientace v této problematice není zcela triviální. V té souvislosti je velmi užitečné jako primární zdroj informací také využívat odborné servery zaměřené prakticky na danou tematiku a porovnávající jednotlivé banky navzájem. V případě offsetového hypotečního úvěru to není jednoduché. Banky jej aktivně nenabízí. Navíc často bankéři k tomuto specifickému produktu nemají dostatek informací. Na webových stránkách bank však běžně v nabídce nejsou. Sjednání pojistných smluv, jako je např. pojištění nemovitosti se zdá být snaží, jelikož dnes je možné si tento produkt sjednat on-line bez návštěvy pobočky. Jelikož se jedná o pojištění nemovitosti, která je zástavou pro úvěrující banku, je i zde vhodné navštívit finančního poradce, který ohlídká to, aby pojistná smlouva splňovala požadavky banky. Zde pojistná smlouva je vinkulována ve prospěch banky a banka, která odsouhlasí její správnost, ji akceptuje jako jeden z dokumentů, který je povinný při čerpání úvěru. V případě životních pojistek je vhodné se poradit také s odborníkem, aby nabídl takový produkt, který bude vyhovovat požadavkům klienta. SÚB se sjednává obvykle na velice dlouhou dobu. Z důvodu vysoké splátky by byla nepřijemná situace, (někdy až likvidační), kdyby klient nemohl platit splátky SÚB z důvodu pracovní neschopnosti, či vážného onemocnění a ohrozil by tak svůj i domov svých blízkých.

Závěrem této práce by autorka ráda doplnila informace o možné změně, která může u spotřebitelských úvěrů na bydlení nastat. V únoru roku 2021 byla podána nabídka na fúzi

společností Moneta Money Bank a.s., AirBank a.s. a Zonky a.s. Tato situace může ovlivnit dostupnost produktu těchto úvěrů na trh přinést zcela nové možnosti financování.

## Literatura

### Primární zdroje

APREA, C., WUTTKE, E., BREUER, K., KOH, N., DAVIES, P., LOPUS, J. *International Handbook of Financial Literacy*. Springer, 2016. 584 s. ISBN: 978-98-110-036-08.

BERTL, I. *Kapitoly o finanční gramotnosti*. Praha: Triton, 2012. 80 s. ISBN 978-80-7387-622-7.

ČERNOHORSKÁ, L. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Vydání druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2017. 170 s. ISBN 978-80-7560-094-3.

HETFLEIŠOVÁ, L. *Banky, jak je neznáte*. [Česko: s.n.], 2011. 157 s. ISBN 978-80-254-8901-7.

HITNAUS, J. *Modelace pojištění rodinného domu a domácnosti 1 RD – Optimum*. [e-mailová komunikace]. Message to: 24.11.2019, Datum odeslání: 24.11.2019 Osobní komunikace.

HITNAUS, J. *Kalkulace pojištění Allianz pojišťovna, a.s Můj Domov*, [e-mailová komunikace]. Message to: 24.11.2019. Datum odeslání: 24.11.2019. Osobní komunikace.

HITNAUS, J. *Orientační průběh hypotečního úvěru Klasik Offset A.S.* [e-mailová komunikace] Message to: 24.11.2019 Datum odeslání: 24.11.2019. Osobní komunikace.

HITNAUS, J. *Pojistná smlouva investičního životního pojištění Evoluce*. [e-mailová komunikace]. Message to: 24.11.2019. Datum odeslání: 24.11.2019. Osobní komunikace.

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KAŠPAROVSKÁ, V., TOMAN, P., POSPÍŠILOVÁ, M. *Spotřebitelský úvěr: příprava na zkoušku odborné způsobilosti dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, pro všechny skupiny odbornosti*. Praha: EFPA ČR, 2017. 216 s. ISBN 978-80-270-1559-7.

KNAPPE, J. *Hypoteční úvěr Klasik Offset (úvěr se zápočtem úspor)*. [e-mailová komunikace] Message to: 20.01.2020. Datum odeslání: 20.01.2020. Osobní komunikace.

KNAPPE, J. *Produktový list Americká hypotéka*. [e-mailová komunikace] Message to 20.01.2020 Datum odeslání:20.01.2020. Osobní komunikace.

KNAPPE, J. *Základní informace o hypotečních úvěrech pro fyzické osoby*. [e-mailová komunikace] Message to: 20.01.2020 Datum odeslání: 20.01.2020. Osobní komunikace.

KNAPPE, J. *Produktový list pro finanční partnery, Hypoteční úvěr Variabilní hypotéka (hypoteční kontokorent)*. [e-mailová komunikace]. Message to: 20.01.2020 Datum odeslání: 20.01.2020 Osobní komunikace.

KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. 152 s. ISBN 978-80-7263-767-6.

KOREC, E., KOVANDA, L. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. 99 s. ISBN 978-80-260-7247-8.

MELUZÍN, T., ZEMAN, V. *Bankovní produkty a služby*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2018. 206 s. ISBN 978-80-214-5678-5.

PIKORA, V., ŠICHTAŘOVÁ, M. *Všechno je jinak, aneb, Co nám neřekli o důchodech, euru a budoucnosti*. Praha: Grada, 2011. 224 s. ISBN 978-80-247-4207-6.

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. 424 s. ISBN 978-80-7261-279-6.

SVOBODA, R. *Patrimonial Agressive*, [e-mailová komunikace]. Message to: 20.12.2019. Datum odeslání: 20.12.2019. Osobní komunikace.

SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada), 2014. 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

ZEMKOVÁ, V. *Trigema Nemovitostní fond*. [e-mailová komunikace]. Message to: 21.11.2019. Datum odeslání: 21.11.2019. Osobní komunikace.

### **Zákony a předpisy:**

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

Zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

Směrnice Rady 90/314/EHS

### **Internetové zdroje:**

Ceník. *kb.cz*. [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.ms-kb.cz/ceny-a-sazby/obcane/>

Finanční rezerva vám může snížit úrok na hypotéce. *usetreno.cz* [online]. 2019 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/hypoteka-se-zapoctenim-uspor/>

Hypoindex únor 2020: Růst sazeb zrychluje, objemy atakují rekordy. *Hypoindex.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-unor-2020-rust-sazeb-zrychluje-objemy-atakuji-rekordy>

Hypoteční úvěr. *Cnb.cz*. [online]. 2018 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zavadi-nove-limity-na-hypoteky/>

Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru. *epravo.cz* [online] 2016 [cit. 23.4.2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>

Hypotéka. *Kb.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

Nabídka hypoték. *rb.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>

Objednávka hypotéky. *cspujcky.cz* [online]. 2019 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.cspujcky.cz/hypoteka/objednavka>

Odklad, snížení splátek. *hypotecnibanka.cz* [online]. 2021 [cit. 16.4.2021]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/odklad-snizeni-splatek/>

Offsetová hypotéka. *banky.cz* [online]. [cit. 2021-04-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/offsetova-hypoteka/>

Opatření na ochranu spotřebitele. *europarl.europa.eu* [online] 2021 [cit. 26.4.2020]. Dostupné z: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/cs/sheet/47/opatreni-na-ochranu-spotrebitele>

Oprávnění k činnosti. *mfcrcz.cz* [online] 2019 [cit. 23.4.2021]. Dostupné z: <https://www.mfcrcz.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebiteleske-uvery/spotrebitelesky-uver/opravneni-k-cinnosti>

Porovnání offsetových hypoték. *Banky.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/porovnaní-offsetových-hypotek/>

Přehled a porovnání spořicíh účtů. *banky.cz* [online]. 2019 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní/sporici-ucet/?prop=2&ord=DESC>

Přínosy zákona o spotřebitelském úvěru pro spotřebitele. *pravni prostor.cz* [online]. 2016 [cit. 26.4.2021]. Dostupné z: <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/ostatni-pravo/prinosy-zakona-o-spotrebiteleskem-uveru-pro-spotrebitele>

Spořicí účet. *Banky.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní/sporici-ucet/>

Spoření s bonusem. *csob.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-04-03]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/sporeni/sporeni-s-bonusem>

Spotřebitelský úvěr na bydlení. *banky.cz* [online]. 2021 [cit. 16.4.2021]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/spotrebitelesky-uver-na-bydlení/>

Rekordní hypotéky? *banky.cz* [online]. 2021 [cit. 16.4.2021]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/rekordni-hypoteky-pomohl-jim-koronavirus-i-zdravani-nemovitosti/>

Retailové služby a ochrana spotřebitele. *mfcrcz.cz*. [online] 2019 [cit. 23.4.2021]. Dostupné z: <https://www.mfcrcz.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebiteleske-uvery/zakladni-informace>

## **Přílohy**

Příloha 1 Produktový list k hypotečnímu úvěru klasik offset od Raiffeisenbank a.s.....	ii
Příloha 2 Nabídka pojišťovny Kooperativa újišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, pojištění rodinného domu.....	iii
Příloha 3 Nabídka pojišťovny Česká podnikatelská pojišťovna, pojištění rodinného domu....	xi
Příloha 4 Produktový list americké hypotéky u Raiffeisenbank a.s.....	xiii
Příloha 5 Produktový list Hypoteční úvěr (variabilní hypotéka), hypoteční kontokorent .....	xv
Příloha 6 Orientační průběh hypotečního úvěru Klasik Offset, vklad 3 360 000 Kč .....	xviii
Příloha 7 Orientační průběh hypotečního úvěru Klasik Offset, vklad 2 000 000 Kč.....	xix
Příloha 8 Kalkulace pojištění Allianz pojišťovna, a.s .....	xx
Příloha 9 Dluhopisový fond .....	xxi
Příloha 10 Nemovitostní fond Trigema.....	xxvi
Příloha 11 Investiční profil klienta.....	xxix
Příloha 12 Nabídka hypotečního úvěru u Komerční banka, a.s. ....	xxxiii
Příloha 13 Nabídka hypotečního úvěru u Československá obchodní banka, a.s. (Hypoteční banky) I. ....	xxxvii
Příloha 14 Nabídka hypotečního úvěru u Československá obchodní banka, a.s. (Hypoteční banky) II. ....	xxxix
Příloha 15 Nabídka hypotečního úvěru u Monety I. ....	xl
Příloha 16 Nabídka hypotečního úvěru u Monety II.....	xliv

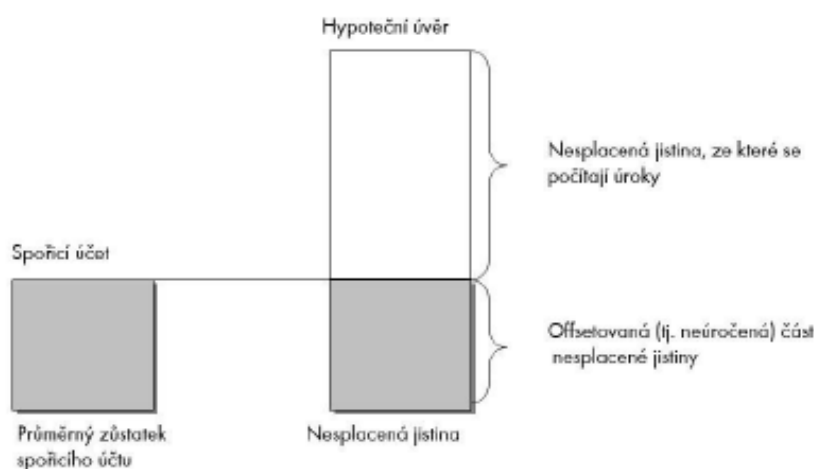


## Hypoteční úvěr KLASIK OFFSET (úvěr se zápočtem úspor)

Tento metodický list vymezuje parametry hypotečního úvěru, který je kombinován se spořicí účtem RB formou známou ve světě jako offset. Základním principem hypotéky formou offsetu je umožnit klientovi aktivně ovlivňovat výši zaplacených úroků u hypotéky prostřednictvím ukládání vkladů na spořicí účet založený v bance.

Úvěr je určen především klientům, kteří disponují nebo budou disponovat dostatečnou výší deposit a RB je pro ně primární bankou.

Schématické znázornění principu offsetu:



### Příklad

Klient má sjednanou splátku 10 000,- Kč měsíčně, obsahující úroky a splátku jistiny. Systém si z běžného účtu klienta stáhne jen rozdíl mezi splátkou a offsetovým výnosem, takže klient bude muset fakticky platit méně.

- Offset se poskytuje výhradně k hypotečnímu úvěru KLASIK. Individuálně banka projedná akceptaci nemovitosti, kde se bude nacházet nebytový prostor
- Offsetový spořicí účet je veden zdarma, klient může jeho pohyby kontrolovat v internetovém bankovníctví.
- Offsetový spořicí účet není úročen. Při splácení hypotečního úvěru se průměrný denní zůstatek spořicího účtu odečte od nesplacené jistiny hypotečního úvěru a klient platí úroky pouze z tohoto rozdílu. Klientem zaplacená splátka je díky tomu nižší.
- Lze ho nabídnout jak novým klientům, tak stávajícím klientům při otočce úrokové sazby. Mimo datum otočky se změna na offset neprovádí. Přejahod je možný pouze na základě dodatku k úvěrové smlouvě.
- Zápočet deposit do offsetu lze provádět do výše zůstatku spořicího účtu, který odpovídá nesplacené jistině hypotečního úvěru, část zůstatku spořicího účtu, která přesahuje nesplacenou jistinu hypotečního úvěru se nezapočítává.
- Úroková sazba je oproti standardní sazbě je zvýšena o **offsetovou přírážku**.
- Offset lze začít uplatňovat počínaje dnem dočerpání úvěru. Poprvé se tedy offsetový výnos může uplatnit v **první anuitní splátce**.
- Banka má právo ukončit offset bez udání důvodu k datu otočky úrokové sazby.
- Všem klientům se službou offset se do úvěrové smlouvy povinně vkládá **závazek vedení platebního styku v RB**.
- **Maximální opotřebení zastavené nemovitosti při přijetí do zástavy je 60%.**

Verze 190809



Příloha 2 Nabídka pojišťovny Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, pojištění rodinného domu



**Modelace pro pojištění rodinného domu a domácnosti 1RD – OPTIMUM**

Datum a čas modelace: 21. 11. 2019, 16:32

Tento dokument není návrhem pojistitele na uzavření pojistné smlouvy a na jeho základě nevzniká závazek pojistitele.

**A. POJISTITEL**

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, sídlo: Poblěžní 665/21, 186 00 Praha 8, Česká republika  
IČO: 47116617, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 1897

**B. POJISTNÍK**

Titul, jméno, příjmení: **Michal Procházka** Státní příslušnost: **CZE - ČESKÁ REPUBLIKA**  
Rodné číslo: **8401110663**  
Adresa bydliště/trvalého pobytu: **Ve vtláčích 252, 27351 Velké Přítočno, ČESKÁ REPUBLIKA** Telefon/mobilní telefon: **+420777628889**  
E-mail: **ladahin@gmail.com**

Korespondenční adresa je shodná s adresou bydliště.  
Uvedené kontakty jsou zároveň autorizovanými údaji pro přístup služby KOOPORTÁL.

**C. POJIŠTĚNÍ**

Shodný s pojistníkem  
Pojištěným je vlastník (resp. všichni spoluvlastníci) pojištěné věci.

**D. ÚDAJE O POJIŠTĚNÍ**

Podrobný přehled pojistných nebezpečí a limitů plnění je uveden v **Přehledu pojištění**, který je přílohou této pojistné smlouvy.  
Pravidla pro stanovení výše pojistného plnění jsou podrobně upravena v pojistných podmínkách vztahujících se ke sjednanému pojištění a v dalších ustanoveních této pojistné smlouvy. Na stanovení výše plnění tedy může mít vliv např. stupeň opoždění, provedení opravy či znovupořádkování nebo způsob zabezpečení pojištěných věcí.

**E. MÍSTO POJIŠTĚNÍ**

Adresa místa pojištění: **Ve vtláčích 252, 27351 Velké Přítočno, ČESKÁ REPUBLIKA**

**Riziko vzniku povodně nebo záplavy v místě pojištění**

Povodňová zóna: **I - Nízké riziko**  
Kolikrát se v místě pojištění v posledních 20 letech vyskytla povodeň nebo záplava? **Ani jednou**  
Klasifikace rizika: **nízké**

**VÝLUKA Z POJIŠTĚNÍ:** Jsou z pojištění vyloučeny škody způsobené povodní nebo záplavou? **Ne**

**F. ZÁKLADNÍ POJIŠTĚNÍ**

Jde o rodinný dům, který je trvale obýván? **Ano**  
Jde o rodinný dům ve výstavbě? **Ne**  
Jde o rodinný dům v rekonstrukci? **Ne**

Jsou níže uvedené konstrukční prvky rodinného domu udržované a nepoškozené?  
- nosné konstrukce (ždlivo, stropy, krov apod.) a střešní krytina **Ano**  
- elektroinstalace **Ano**  
- klempířské prvky (parapety, řáby, svody apod.) **Ano**  
- vodovodní a kanalizační instalace **Ano**

Pojištění rodinného domu Varianta pojištění: **KOMFORT**  
Pojištění se sjednává na cenu: **Novou**

Pojistná částka: **6 000 000 Kč** Sleva OPTIMUM: **10 %**  
Roční pojistné: **8 100 Kč**

Pojištění vedlejších objektů Varianta pojištění stejná jako u rodinného domu  
Pojištění se sjednává na cenu: **Novou**

Základní limit plnění pro vedlejší objekty: **100 000 Kč** Sleva OPTIMUM: **10 %**

Pojištění domácnosti Varianta pojištění: **KOMFORT**  
Jde o byt, který pojištěný obývá trvale? **Ano**  
Celková započítatelná plocha bytu: **100 m<sup>2</sup>** Sleva OPTIMUM: **10 %**  
Pojistná částka: **700 000 Kč** Roční pojistné: **2 772 Kč**

Vybrané skupiny věcí Základní limit plnění  
Cennost: **210 000 Kč**  
Věci zvláštní hodnoty: **210 000 Kč**  
Stavební součásti: **210 000 Kč**

**Spoluúčast**

Základní pojištění (s výjimkou pojištění proti pojistnému nebezpečí povodeň nebo záplava) se sjednává se spoluúčastí ve výši: **1 000 Kč**  
Spoluúčast pro pojištění proti pojistnému nebezpečí povodeň nebo záplava: **1 %, min. však 10 000 Kč**

**Indexace**

Z důvodu předcházení podpojištění vlivem inflačního vývoje budou během trvání pojištění valorizovány pojistná částka rodinného domu, limit plnění pro vedlejší objekty a příslušné pojistné v závislosti na vývoji cen stavebních prací, materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví, pojistná částka u pojištění domácnosti a příslušné pojistné v závislosti na vývoji spotřebitelských cen služeb a zboží.

Pojistník s indexací souhlasí

**G. PŘIPOJIŠTĚNÍ**

**Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti**Limit plnění: **20 000 000 Kč**

Pojištění se sjednává bez spoluúčasti

Roční pojistné: **1 470 Kč**

Pojištěným je vlastník (resp. všichni spoluvlastníci) nemovitosti.

**Pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě**Limit plnění: **20 000 000 Kč**

Pojištění se sjednává bez spoluúčasti

Roční pojistné: **2 190 Kč**

Pojištěnými jsou všechny osoby žijící ve společném domácnosti s pojištěným uvedeným v této pojistné smlouvě. Jde o osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.

**H. DOBA POJIŠTĚNÍ A ÚDAJE O POJIŠTĚNÍ**

Počátek pojištění:

**22.11.2019**

Doba pojištění: na dobu neurčitou

Pojistné období:	<b>Roční</b>	Roční pojistné:	<b>14 532 Kč</b>
		Obchodní sleva:	<b>35 %</b>
		Celkové roční pojistné po slevě:	<b>9 445 Kč</b>
		Pojistné za pojistné období:	<b>9 445 Kč</b>

Způsob platby: **Převodní příkaz**

Nastane-li škodná událost v době, kdy je pojištěník v prodlení s placením pojistného za první pojistné období, není pojištětel z důvodu vzniku této škodné události povinen poskytnout pojistné plnění.

**I. ZVLÁŠTNÍ ÚDAJE A UJEDNÁNÍ**

Obchodní sleva 5% - za roční frekvenci placení

Uplatněna obchodní sleva 30%

**J. DOKUMENTY K POJIŠTĚNÍ SMLOUVĚ**

Pro pojištění sjednané touto pojistnou smlouvou platí zákon č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, a ostatní obecně závazné právní předpisy v platném znění, ustanovení pojistné smlouvy a níže uvedené všeobecné pojistné podmínky (VPP), zvláštní pojistné podmínky (ZPP), dodatkové pojistné podmínky (DPP).

<b>M-100/17</b> VPP majetek a odpovědnost	<b>M-300/17</b> ZPP budovy a stavby	<b>M-500/17</b> ZPP domácnost	<b>M-121/17</b> DPP domácí asistence
---	--	----------------------------------	--

Škodnou událost lze oznámit: a) telefonicky prostřednictvím linky pojištětele č. 957 105 105 nebo elektronicky prostřednictvím [www.koop.cz](http://www.koop.cz);  
b) osobně na kterémkoli obchodním místě pojištětele;  
c) písemně na adresu: Kooperativa pojišťovna, a.s., VIG, Centrum zákaznické podpory, Brněnská 634, 664 42 Modřice.**K. SLUŽBA KOOPORTÁL**Současně se sjednáním této pojistné smlouvy máte nově možnost využívat služeb zabezpečeného internetového pojišťovnictví KOOPORTÁL. Přihlašovací údaje a heslo pro první přihlášení vám budou zaslány po zpracování této pojistné smlouvy. Jakmile je obdržíte, proveďte prosím aktivaci KOOPORTÁLU na [www.koopportal.cz](http://www.koopportal.cz).**L. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- Návrh pojištětele na uzavření pojistné smlouvy (dále jen „nabídka“) musí být pojištěnkem přijat ve lhůtě stanovené pojištětelem, a není-li taková lhůta stanovena, pak do jednoho měsíce ode dne doručení nabídky pojištěnkovi. Odpověď s dodatkem nebo odchylkou od nabídky se nepovažuje za její přijetí, a to ani v případě, že se takovou odchylkou podstatně nemění podmínky nabídky.
- Pojištětel neposkytne pojistné plnění ani jiné plnění či službu z pojistné smlouvy v rozsahu, v jakém by takové plnění nebo služba znamenaly porušení mezinárodních sankcí, obchodních nebo ekonomických sankcí či finančních embarg, vyhlášených za účelem udržení nebo obnovení mezinárodního míru, bezpečnosti, ochrany základních lidských práv a boje proti terorismu. Za tyto sankce a embarga se považují zejména sankce a embarga Organizace spojených národů, Evropské unie a České republiky. Dále také Spojených států amerických za předpokladu, že neodporují sankcím a embargům uvedeným v předchozí větě.
- Pojistná smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Pojištěník obdrží jeden stejnopis, pojištětel si ponechá dva stejnopisy.

**M. PROHLÁŠENÍ POJIŠTĚNÍKA**

- Pojištěník potvrzuje, že před uzavřením pojistné smlouvy přečel, v listinné nebo, s jeho souhlasem, v jiné textové podobě (např. na trvalém nosiči dat) informace pro klienta a informace o zpracování osobních údajů v neživotním pojištění a seznámil se s nimi. Pojištěník si je vědom, že se jedná o důležité informace, které mu napomohou porozumět podmínkám sjednávaného pojištění, obsahují upozornění na důležité aspekty pojištění i významná ustanovení pojistných podmínek.
- Pojištěník dále potvrzuje, že v dostatečném předstihu před uzavřením pojistné smlouvy přečel, v listinné nebo jiné textové podobě (např. na trvalém nosiči dat) dokumenty uvedené v části této pojistné smlouvy označené jako: „Dokumenty k pojistné smlouvě“ a seznámil se s nimi. Pojištěník si je vědom, že tyto dokumenty tvoří nedílnou součást pojistné smlouvy a upravují rozsah pojištění, jeho omezení (včetně výluk), práva a povinnosti účastníků pojištění a následky jejich porušení a další podmínky pojištění a pojištěník je jimi vázán stejně jako pojistnou smlouvou.
- Pojištěník prohlašuje, že má pojištění zájem na pojištění pojištěného, pokud je osobou od něj odlišnou.
- Pojištěník potvrzuje, že adresa jeho trvalého pobytu/bydliště či sídla a kontakty elektronické komunikace uvedené v této pojistné smlouvě jsou aktuální, a souhlasí, aby tyto údaje byly v případě jejich porušení s jinými údaji uvedenými v dříve uzavřených pojistných smlouvách, ve kterých je pojištěnkem nebo pojištěným, využívány i pro účely takových pojistných smluv. S tímto postupem pojištěník souhlasí i pro případ, kdy pojištětel oznámí změnu adresy trvalého pobytu/bydliště či sídla nebo kontaktů elektronické komunikace v době trvání této pojistné smlouvy.
- Pojištěník prohlašuje, že věci nebo jiné hodnoty pojistného zájmu pojištěné touto pojistnou smlouvou nejsou k datu uzavření smlouvy pojištěny proti stejným nebezpečím u jiného pojištětele, pokud není v části „Zvláštní údaje a ujednání“ této smlouvy výslovně uvedeno jinak.

**N. ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ**V následující části jsou uvedeny základní informace o zpracování Vašich osobních údajů. Tyto informace se na Vás uplatní, pokud jste fyzickou osobou, a to s výjimkou bodu 3, který se na Vás uplatní, i pokud jste právnickou osobou. Více informací, včetně způsobu odvolání souhlasu, možnosti podání námitek v případě zpracování na základě oprávněného zájmu, práva na přístup a dalších práv, naleznete v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů v neživotním pojištění, který je trvale dostupný na webové stránce [www.koop.cz](http://www.koop.cz) v sekci „O pojišťovně Kooperativa“.**1. Souhlas se zpracováním osobních údajů pro účely marketingu**

Pojištětel bude s Vaším souhlasem zpracovávat Vaše identifikační a kontaktní údaje, údaje pro ocenění rizika při vstupu do pojištění a údaje o využívání služeb, a to pro účely:

- a) zaslání slev či jiných nabídek třetích stran, a to i elektronickými prostředky,
- b) zpracování Vašich osobních údajů nad rámec oprávněného zájmu pojištětele za účelem vyhodnocení Vašich potřeb a zaslání relevantnějších nabídek (jedná se o některé případy sledování Vašeho chování, spojování osobních údajů shromážděných pro odlišné účely, použití pokročilých analytických technik).

Tento souhlas je dobrovolný, platí po dobu neurčitou, můžete jej však kdykoliv odvolat. V případě, že souhlas neudělíte nebo jej odvoláte, nebudou Vám zasílány nabídky třetích stran a některé nabídky pojištětele nebude možné plně přizpůsobit Vaším potřebám. Máte také právo kdykoliv požadovat přístup ke svým osobním údajům.

Pojištník:

SOUHLASÍM  NESOUHLASÍM

## 2. Informace o zpracování osobních údajů bez Vašeho souhlasu

### 2.1. Zpracování pro účely plnění smlouvy a oprávněných zájmů pojištětele

Pojištník bere na vědomí, že jeho identifikační a kontaktní údaje, údaje pro ocenění rizika při vstupu do pojištění a údaje o využívání služeb zpracovává pojištitel:

- a) pro účely kalkulace, návrhu a uzavření pojistné smlouvy, posouzení přijatelnosti do pojištění, správy a ukončení pojistné smlouvy a likvidace pojistných událostí, když v těchto případech jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy, a
- b) pro účely zajištění řádného nastavení a plnění smluvních vztahů s pojištníkem, zajištění a soupojištění, statistiky a cenotvorby produktů, ochrany právních nároků pojištětele a prevence a odhalování pojistných podvodů a jiných protiprávních jednání, když v těchto případech jde o zpracování založené na základě oprávněných zájmů pojištětele. Proti takovému zpracování máte právo kdykoliv podat námitku, která může být uplatněna způsobem uvedeným v Informacích o zpracování osobních údajů v neživotním pojištění.

### 2.2. Zpracování pro účely plnění zákonné povinnosti

Pojištník bere na vědomí, že jeho identifikační a kontaktní údaje a údaje pro ocenění rizika při vstupu do pojištění pojištitel dále zpracovává ke splnění své zákonné povinnosti vyplývající zejména ze zákona upravujícího distribuci pojištění a zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí.

### 2.3. Zpracování pro účely přímého marketingu

Pojištník bere na vědomí, že jeho identifikační a kontaktní údaje a údaje o využívání služeb může pojištitel také zpracovávat na základě svého oprávněného zájmu pro účely zaslání svých reklamních sdělení a nabízení svých služeb; nabídku od pojištětele můžete dostat elektronicky (zejména SMSkou, e-mailem, přes sociální síť nebo telefonicky) nebo klasickým dopisem či osobně od zaměstnanců pojištětele.

Proti takovému zpracování máte jako pojištník právo kdykoliv podat námitku. Pokud si nepřejete, aby Vás pojištitel oslovoval s jakýmkoli nabídkami, zaškrtněte prosím toto pole:

### 3. Povinnost pojištníka informovat třetí osoby

Pojištník se zavazuje informovat každého pojištěného, jenž je osobou odlišnou od pojištníka, a případně další osoby, které uvedl v pojistné smlouvě, o zpracování jejich osobních údajů.

### 4. Informace o zpracování osobních údajů zástupce pojištníka

Zástupce právnické osoby, zákonný zástupce nebo jiná osoba oprávněná zastupovat pojištníka bere na vědomí, že její identifikační a kontaktní údaje pojištitel zpracovává na základě oprávněného zájmu pro účely kalkulace, návrhu a uzavření pojistné smlouvy, správy a ukončení pojistné smlouvy, likvidace pojistných událostí, zajištění a soupojištění, ochrany právních nároků pojištětele a prevence a odhalování pojistných podvodů a jiných protiprávních jednání. Proti takovému zpracování má taková osoba právo kdykoliv podat námitku, která může být uplatněna způsobem uvedeným v Informacích o zpracování osobních údajů v neživotním pojištění.

### Zpracování pro účely plnění zákonné povinnosti

Zástupce právnické osoby, zákonný zástupce nebo jiná osoba oprávněná zastupovat pojištníka bere na vědomí, že identifikační a kontaktní údaje pojištitel dále zpracovává ke splnění své zákonné povinnosti vyplývající zejména ze zákona upravujícího distribuci pojištění a zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí.

5. Podpisem pojistné smlouvy potvrzujete, že jste se důkladně seznámil se smyslem a obsahem souhlasu se zpracováním osobních údajů a že jste se před jejich udělením seznámil s dokumentem Informace o zpracování osobních údajů v neživotním pojištění, zejména s blížší identifikací dalších správců, rozsahem zpracovávaných údajů, právními základy (důvody), účely a dobou zpracování osobních údajů, způsobem odvolání souhlasu a právy, která Vám v této souvislosti náleží.

## O. UPOZORNĚNÍ POJIŠTITELÉ DLE § 2789 ZÁKONA Č. 89/2012 Sb., OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Ve smyslu § 2789 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je konstatováno, že při uzavírání této pojistné smlouvy nebyly shledány žádné nesrovnalosti mezi požadavky klienta a nabízeným pojištěním. V případě, že ke zjištění nesrovnalosti mezi požadavky klienta a uzavřenou pojistnou smlouvou dojde při zpracování pojistné smlouvy, pojištitel upozorní pojištníka (klienta) na tyto nesrovnalosti samostatným dopisem.

**Datum: 21.11.2019**

Jméno, příjmení / název zástupce pojištětele (získatele): Broker Trust, a.s., zastoupený/á: Ladislav Hintnaus  
 Pojišťovace zprostředkovatel zastupující pojištětele na základě plné moci  
 Získatelské číslo: 312352 IČO: 26439719  
 Osobní číslo spolupracovnice 08880642 IČO: 00944254  
 ziskatele:  
 Telefonní číslo: +420606947426  
 Email: ladislav.hintnaus@4ftn.cz



## Přehled pojištění rodinného domu

Pojištění se týká škod způsobených:

<b>KOMFORT</b>	<b>PRIMA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>požářem a jeho průvodními jevy • výbuchem • přímým úderem blesku • povodní nebo záplavou (nebyla-li z pojištění vyloučena) • vichřicí • krupobitím • sesouváním půdy</li> <li>zřícením skal nebo zemín • sesouváním nebo zřícením lavin • zemětřesením</li> <li>tihou sněhu nebo námrazy • působením kouře • zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu • nárazem dopravního prostředku, jeho části nebo jeho nákladu • pádem stromů, stožárů nebo jiných věcí • kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo médiem vytékajícím z hasicích zařízení • přetlakem nebo zamrznutím kapaliny • na elektromotorech zkratem nebo přepětím (výjimka - limit plnění uveden níže)</li> </ul>	<p>Pojištění plní až do výše pojistné částky pro hlavní budovu  <b>6 000 000 Kč</b></p> <p>limitu plnění pro vedlejší objekty  <b>100 000 Kč</b></p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>krádeží s překonáním překážky nebo loupeží • vandalismem • aerodynamickým třeskem • poškozením plotu zvířeti</li> <li>dočasným přepětím v síti • podpětím v síti • zkratem • zatečením atmosférických srážek • mechanickým poškozením zateplení pláště budovy zvířetem • únikem vody (vodně, stočně) • havárií rozvodů</li> </ul>	<p>Pojištění plní do výše limitu - viz níže</p>

### Limity plnění

	PRIMA	KOMFORT
Movité předměty*	50 000 Kč	100 000 Kč
Stavební součásti a příslušenství sloužící k podnikatelské činnosti	50 000 Kč	100 000 Kč
Elektromotory - zkrat nebo přepětí	10 000 Kč	10 000 Kč
Nezjištěný vandal		50 000 Kč
Přepětí, podpětí, zkrat		50 000 Kč
Zatečení atmosférických srážek		50 000 Kč
Mechanické poškození zateplení pláště budovy jakýmkoli zvířetem		50 000 Kč
Únik vody v důsledku pojistné události (vodně, stočně)		50 000 Kč
Havárie rozvodů (nad rámec havárie rozvodů vodovodních zařízení způsobených přetlakem nebo zamrznutím kapaliny v nich)		10 000 Kč
Odcizení zabudovaného příslušenství budov a ostatních staveb (při výstavbě)		100 000 Kč
- jde-li o odcizení uvnitř budovy zabezpečené minimálně způsobem uvedeným v čl. 7, odst. 9) písm. b) ZPP M-300/17		250 000 Kč
Náklady na náhradní ubytování	30 000 Kč	60 000 Kč
Úklid a úprava pozemku přísluše(jící)ho k hlavní budově po žitelné pojistné události		10 000 Kč
Benefit OBNOVA - pro případ velké škody		25 000 Kč

\* Movité předměty (stavební materiál věci sloužící k výstavbě, opravám nebo údržbě pojistné hlavní budovy nebo vedlejších objektů, s výjimkou ručního nářadí dočasné objekty zařízení staveniště potřebné k výstavbě hlavní budovy)

### Domácí asistence

Pomoc v případě náhlé poruchy nebo havárie  
 Služby elektrikáře, instalatéra, plynaře, topenáře, sklenáře, zámečnicka  
 Odchyt včelích rojů, likvidace vosků a sršňích hnízd  
 IT konzultace

Pro vyžádání asistence volejte kdykoli infolinku Kooperativy **957 105 105**  
 Poskytovatelem asistenčních služeb je GLOBAL ASSISTANCE a.s.

	PRIMA	KOMFORT
Nouzová situace	2 000 Kč / zásah	7 000 Kč / zásah
Odchyt včelích rojů, likvidace vosků a sršňích hnízd	zprostředkování	
IT konzultace	x	1 hodina / zásah
Počet zásahů za rok: - nouzová situace - IT konzultace	2 x	3 3

Asistence je poskytována k základnímu pojištění. V tabulce je uveden počet asistenčních zásahů, na jejichž poskytnutí vzniká právo z této pojistné smlouvy. Při sjednání více základních pojištění v různých variantách je rozhodná vyšší z variant.

## Přehled pojištění domácnosti

Pojištění se týká škod způsobených:

<b>KOMFORT</b>	<b>PRIMA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• požárem a jeho průvodními jevy • výbuchem • přímým úderem blesku • povodní nebo záplavou (nebyla-li z pojištění vyloučena) • vichřicí • krupobitím • sesouváním půdy</li> <li>• zřícením skal nebo zemín • sesouváním nebo zřícením lavin • zemětřesením • tíhou sněhu nebo námrazy • působením kouře • zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu</li> <li>• nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu • pádem stromů, stožárů nebo jiných věcí • kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo mědlem vytékajícím z hasicích zařízení • přetlakem nebo zamrznutím kapaliny • krádeží s překonáním překážky nebo loupeží • vandalismem</li> </ul>	Pojištění plnění až do výše pojistné částky domácnosti 700 000 Kč
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v důsledku dočasného přepětí v síti • podpětím v síti • zkratem • únikem vody z akvária či jiné nádrže</li> <li>• zatečením atmosférických srážek • poruchou chladicího zařízení • havárií rozvodů</li> <li>• na sklech jakoukoli náhodlou událostí • únikem vody (vodné, stočné)</li> </ul>	Pojištění plnění do výše limitu - viz níže	

### Limity pojistného plnění

	PRIMA	KOMFORT
Cennosti	105 000 Kč	210 000 Kč
Věci zvláštní hodnoty	105 000 Kč	210 000 Kč
Stavební součásti	105 000 Kč	210 000 Kč
Peněžní hotovost, zneužití platebních karet a jiných dokumentů	15 000 Kč	30 000 Kč
Peněžní hotovost uložená v uzamčeném trezoru – navýšený limit plnění	30 000 Kč	60 000 Kč
Zvířata	30 000 Kč	60 000 Kč
Věci sloužící k výdělečným účelům nebo k výkonu povolání	30 000 Kč	60 000 Kč
Náklady na náhradní ubytování	30 000 Kč	60 000 Kč
Věci uložené v nebytovém prostoru rodinného domu	175 000 Kč	175 000 Kč
Pojistná událost vzniklá mimo místo pojištění	70 000 Kč	70 000 Kč
Zatečení atmosférických srážek		30 000 Kč
Porucha chladicího zařízení		30 000 Kč
Havárie rozvodů (nad rámec havárie rozvodů vodovodních zařízení způsobených přetlakem nebo zamrznutím kapaliny v nich)		10 000 Kč
Únik vody v důsledku pojistné události (vodné, stočné)		30 000 Kč
Skla včetně saníty - poškození nebo zničení jakoukoli náhodlou událostí		70 000 Kč
Věci uložené v nebo na motorovém vozidle	25 000 Kč	50 000 Kč
Benefit OBNOVA - pro případ velké škody		25 000 Kč

#### Domácní asistence

Pomoc v případě náhlé poruchy nebo havárie  
Služby elektrikáře, instalatéra, plynáře, topenáře, sklenáře, zámečníka  
Odchyt včelích rojů, likvidace vosích a sršňích hnízd  
IT konzultace  
Pro vyžádání asistence volejte kdykoli infolinku Kooperativy **957 105 105**  
Poskytovatelem asistenčních služeb je GLOBAL ASSISTANCE a.s.

	PRIMA	KOMFORT
Nouzová situace	<b>2 000 Kč / zásah</b>	<b>7 000 Kč / zásah</b>
Odchyt včelích rojů, likvidace vosích a sršňích hnízd	zprostředkování	
IT konzultace	x	<b>1 hodina / zásah</b>
Počet zásahů za rok: - nouzová situace - IT konzultace	<b>2</b> x	<b>3</b> 3

Asistence je poskytována k základnímu pojištění. V tabulce je uveden počet asistenčních zásahů, na jejichž poskytnutí vzniká právo z této pojistné smlouvy. Při sjednání více základních pojištění v různých variantách je rozhodná vyšší z variant.

# Pojištění majetku a odpovědnosti občanů



## Informační dokument o pojistném produktu

**Společnost:** Kooperativa pojišťovna, a.s.,  
Vienna Insurance Group  
IČO: 47116617  
Česká republika

**Produkt:** Pojištění rodinného domu  
a/nebo domácnosti

Tento dokument poskytuje pouze základní informace o uvedeném pojistném produktu. Úplné předmluvní a smluvní informace o vašem konkrétním pojištění naleznete v pojistné smlouvě a ve všech dokumentech, které jsou její součástí. Pozorně si je prosím přečtěte.

### O jaký druh pojištění se jedná?

Pojištění rodinného domu a vedlejších objektů nacházejících se na pozemku příslušejícím k rodinnému domu a/nebo pojištění domácnosti - movitých předmětů, které tvoří soubor zařízení domácnosti (nábytek, domácí spotřebiče, elektronika, umělecká díla, zahradní technika, sportovní potřeby, oděvy, apod.). K těmto základním druhům pojištění lze sjednat níže uvedená přípojištění.



#### Co je pojištěno?

##### Pojištění nemovitosti

- ✓ rodinný dům
- ✓ vedlejší objekty – oplocení, kolna, bazén, apod.
- ✓ stavební materiál, věci k údržbě nemovitosti

##### Pojištění domácnosti

- ✓ zařízení bytu a věci osobní potřeby
- ✓ zvířata
- ✓ stavební součásti – kuchyňská línka apod.

##### Přípojištění

- odpovědnost z vlastnictví nemovitosti
- odpovědnost v běžném občanském životě
- právní ochrana ve spotřebitelských vztazích
- prodloužená záruka pro domácí spotřebiče
- elektronická a strojní zařízení staveb
- skla – rozšířená ochrana
- rostliny a porosty na pozemku
- ztráta nájemného
- garáž a její zařízení na jiné adrese
- hrob nebo hrobka
- umělecké nebo historické součásti staveb
- vedlejší budova na jiné adrese

##### Asistence

- ✓ nouzová situace - zabouchnuté dveře apod.
- ✓ IT konzultace

Rozsah pojištění, pojistná nebezpečí a výše limitů plnění jsou dány sjednanou variantou pojištění **PRIMA** nebo **KOMFORT**.

Přesný rozsah vám sjednaného pojištění naleznete v platné pojistné smlouvě.



#### Na co se pojištění nevztahuje?

- ✗ škody způsobené úmyslně pojištěným
- ✗ válečné události, vzpoury, nepokoje
- ✗ zásahy státní moci
- ✗ působení jaderné energie
- ✗ objekty ve špatném technickém stavu
- ✗ objekty na vodních tocích
- ✗ foliovníky
- ✗ motorová vozidla s registrační značkou
- ✗ letadla; lodě s hodnotou nad 30 000 Kč
- ✗ plány, projekty, datové záznamy
- ✗ vyluky z pojištění odpovědnosti

Přesné znění vyluk si prosím pozorně přečtěte v platné pojistné smlouvě.



#### Existují nějaká omezení v pojistném krytí?

- ! škody způsobené povodní nejsou kryty po dobu 10 dnů od sjednání pojištění
- ! pojistné plnění je omezeno pojistnou částkou nebo limitem plnění
- ! pro některá nebezpečí (např. přepětí, podpětí, zkrat) a některé věci (např. cennosti) jsou sjednány zvláštní limity plnění
- ! u silně opotřebených věcí plní pojistitel do výše jejich časové ceny
- ! snížení pojistného plnění - nedodržení způsobu zabezpečení věcí při krádeži

Přesné znění limitů a omezení si prosím pozorně přečtěte v platné pojistné smlouvě.



## Kde se na mne vztahuje pojistné krytí?

### Pojistění nemovitosti

- ✓ adresa uvedená jako místo pojištění

### Pojistění domácnosti

- ✓ adresa uvedená jako místo pojištění - byt, nebytový prostor a pozemek
- ✓ Jinde než v místě pojištění - na území České republiky nebo sousedních států
  - věci na sobě, při sobě a u sebe
  - věci v nebo na motorovém vozidle
  - věci krátkodobě a účelně odložené

Přesný územní rozsah vámi sjednaného pojištění naleznete v platné pojistné smlouvě.



## Jaké mám povinnosti?

- Zodpovědět pravdivě a úplně naše dotazy týkající se sjednaného pojištění.
- Vynaložit veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, abyste předešli vzniku pojistné události.
- Nastane-li škodná událost, učinit veškerá opatření k tomu, aby se nezměňoval rozsah jejích následků, a bez zbytečného odkladu nám ji oznámit.
- Plnit další povinnosti vyplývající z pojistné smlouvy a pojistných podmínek.



## Kdy a jak provádět platby?

Běžné pojistné je splatné prvním dnem pojistného období, není-li v pojistné smlouvě uvedeno jinak. Pojistné lze platit zejména převodem z bankovního účtu (příkaz k úhradě, trvalý příkaz nebo souhlas s inkasem – SINK), poštovní poukázkou, prostřednictvím SIPO nebo platebních terminálů a bankomatů bank, s nimiž máme uzavřenou dohodu o tomto způsobu placení pojistného (jejich seznam zveřejňujeme na svých webových stránkách [www.koop.cz](http://www.koop.cz)).



## Kdy pojistné krytí začíná a končí?

Pojistění vzniká dnem uvedeným v pojistné smlouvě jako počátek pojištění a zaniká některým ze způsobů zániku pojištění upravených v pojistných podmínkách nebo v občanském zákoníku.




## Jak mohu smlouvu vypovědět?


- Do dvou měsíců ode dne uzavření pojistné smlouvy; pojištění zanikne uplynutím osmídenní výpovědní doby.
- K poslednímu dni každého pojistného období; výpověď musí být pojišťovně doručena nejméně šest týdnů před koncem pojistného období, v opačném případě pojištění zanikne až ke konci pojistného období, pro které byla tato šestitýdenní výpovědní doba dodržena.
- Do tří měsíců ode dne oznámení vzniku pojistné události pojišťovně; pojištění zanikne uplynutím měsíční výpovědní doby.



Příloha 3 Nabídka pojišťovny Česká podnikatelská pojišťovna, pojištění rodinného domu



Číslo pojistné smlouvy: **7315234829** **3**



VIENNA INSURANCE GROUP

VERZE OD  
27. 09. 2018

### Pojistná smlouva Investiční životní pojištění EVOLUCE PLUS

**Pojistitel:** Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pochyba 888/21, 118 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 63 99 85 30  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném IS v Praze, oddíl B, vložka 3433, Městská linka: 907 444 888  
 Adresa pro zaslání korespondence: Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, P.O. BOX 28, 664 02 Modřice  
 Zastoupený pověřeným zprostředkovatelem na základě plné moci nebo zmáňmencem pojistitel. Osoba zastupující pojistitele je identifikována v oddílu Zprostředkovatelé pojištění.

**Pojistník:** (ten, kdo uzavírá tuto smlouvu, a bude uhlá pojistník, v případě zrušení účely zástupce firmy, který podepisuje pojistnou smlouvu)

Jméno: [redacted] Příjmení: **Pavel** Titul: Ing. Redné číslo: 840111 [redacted]

Právnícká osoba:  IČ: [redacted] Mobilní telefon pro komunikaci: [redacted] Email pro komunikaci: [redacted]

Trvalý pobyt / Sídlo právnické osoby: Ulice: [redacted] Část obce: [redacted] Číslo popisné: 252 PSČ: 27351 Město (státní pošta): [redacted] Veliké Přítočno, CZE

Státní občanství:  ČR  jiný stát: [redacted] Žijete ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb. pošticky spravovanou obcí nebo osobou zřízenou:  Ano  Ne  Nezasílám s elektronickou komunikací

Stát trvalého pobytu jiný než ČR, ZIP kód: [redacted]  Daňový rezident\* jiného státu než ČR  Stát daňového rezidenta jiný než ČR: [redacted] DČ\* jiného státu než ČR: [redacted]

Korespondenční adresa: Ulice: [redacted] Část obce: [redacted] Číslo popisné: [redacted] PSČ: [redacted] Město (státní pošta): [redacted]

**OVĚŘENÍ TOTOŽNOSTI POJISTNÍKA** (ověřuje zprostředkovatel pojištění při uzavření pojistné smlouvy)

Druh dokladu (DP, PAS, RP apod.): [redacted] Číslo dokladu: [redacted] Platnost do: 8. 1. 2025 Vydal (pro síť): Magistrát města KLADNO, ČR Město, MČ\* neresení: Starý, ČR

\* není uvedeno, platí Česká republika \* DČ je daňové identifikační číslo

\* na zákon č. 590/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Za daňového rezidenta jiného státu než ČR se považuje pojistník, který je podroben zdanění v tomto jiném státě z důvodu místa nabitosti bydliště, trvalého pobytu, místa podnikání nebo postovního sídla.

\* je-li daňovým rezidentem USA, státním občanstvím jsou USA nebo uzavřel-li pobyt v USA, sin. státní karty, nebo existuje závažná do USA práva nebo práva jiného státu než ČR, uvedená v americké smlouvě nebo jiné smlouvě, je-li státním občanstvím nebo rezidentem USA nebo jiného státu než ČR, použijte formální identifikaci fyzických osob.

**První pojištěný (1P)** (jméno, příjmení, titul, rodné číslo a kontaktní údaje, vyplňte pouze tehdy, je-li pojištěný od pojistníka)

Jméno: [redacted] Příjmení: **Pavel** Titul: Ing. Redné číslo: [redacted]

Ulice: [redacted] Část obce: [redacted] Číslo popisné: 252 PSČ: 27351 Město (státní pošta): [redacted] Veliké Přítočno, CZE

POVOLÁNÍ (uvést s příjmem): administrativní pracovník Pohlaví:  muž  žena Telefon: [redacted]

SPORTOVNÍ ČINNOST: [redacted]  Dočimněná osoba nemá právo na pojistné plnění za úraz, je smlouva dále při organizované činnosti 1P

**1. pojištěné dítě (1PD)**

Jméno: Tereza Příjmení: [redacted] Redné číslo: [redacted]

Adresa:  shodná s trvalým pobytem 1P Ulice: [redacted] Část obce: [redacted] Číslo popisné: 252 PSČ: 27351 Město (státní pošta): [redacted] Veliké Přítočno, CZE

Povolání: [redacted] Základní smlouva nezletilého (ZZ): [redacted] Pohlaví: [redacted]  muž  žena

Sportovní činnost: [redacted]

pojistná skupina: 1.4.2019 přísluší k ní v BE 10 hodin výměnného dne v každém roce, ve kterém má první pojistný dobý 65 let

#### 1P SJEDNANÁ RIZIKA PRVNÍHO POJIŠTĚNÉHO

Pojistění	Varanta	Pojistná doba (prokybet) 1P	Pojistná částka (Kč) 1P
<b>HLAVNÍ POJIŠTĚNÍ</b>			
Základní pojištění	pojistná částka + hodnota účtu	30	5 000
Navyšování pojistného ve prospěch podílového účtu	1 Kč		
<b>VOLITELNÉ PŘIPOJIŠTĚNÍ PRO PŘÍPAD SMRTI</b>			
Konstantní pojistná částka		10	2 000 000
<b>PŘIPOJIŠTĚNÍ INVALIDITY</b>			
Konstantní pojistná částka	stupeň invalidity I + II + III *	10	3 000 000
* pro připojištění invalidity I stanoví se pojistná částka vždy polovina aktuálně platné pojistné částky.			
<b>ÚRAZOVÉ PŘIPOJIŠTĚNÍ</b>			
Trvalé následky úrazu	s TOP progresí / poškození od 10 % standardní plnění / Úraz Plus	30	1 500 000

Riziková skupina 1P: 1

**PD SJEDNANÁ RIZIKA POJIŠTĚNÝCH DĚTÍ**

Pojistění	Varianty	Pojistná doba (pokrytí): 1PO	Pojistná částka (Kč): 1PO
<b>PRÍPOJIŠTĚNÍ ZAVAZŇNYCH ONEMOCNĚNÍ A PORANĚNÍ</b>			
Konstantní pojistná částka	s opakovaným plněním	1B	600 000
<b>ÚRAZOVÉ PRÍPOJIŠTĚNÍ</b>			
Trvalé následky úrazu	s TOP progresí / poškození od 0,001 % standardní plnění / Úraz Plus	1B	1 000 000

**DALŠÍ MOŽNOSTI SMLOUVY**

**PLACENÍ POJIŠTĚNÉHO**

Pojistné období:  měsíčně  čtvrtletně  pololetně  ročně

Měsíční pojistné odměn v Kč (za všechny pojistné osoby): **968 Kč**

Bankovní spojení pro běžné pojistné - č. účtu: 7001360020800; pro mimořádné pojistné (MP) - č. účtu: 7004850020800; var, symbol: číslo pojistné smlouvy

Lhůtní pojistná v Kč: **968 Kč**

Příspěvek zaměstnavatele na pojistné ve výši \_\_\_\_\_ Kč z Lhůtního pojistného

Název, sídlo a IČ zaměstnavatele: \_\_\_\_\_

Variabilní symbol hrubé měsíční platby: \_\_\_\_\_

**SPECIFIKACE UMÍSTĚNÍ PLATBY POJIŠTĚNÉHO:** umístění platby MP je definováno uvedením specifického symbolu

Název portfolia	%	Spec. symbol platby pro MP	Název portfolia	%	Spec. symbol platby pro MP	Název portfolia	%	Spec. symbol platby pro MP
<input checked="" type="checkbox"/> Portfolio běžného účtu	100 %	---	Consag Portfolio nových ekonomik		7031050000	Consag Balancované portfolio		7031025000
nebo (volba po 5 %, max. 5 portfolí)			Consag Invest Akciový fond		3128310000	Garantovaný fond		7000000000
Consag Progresivní portfolia		7031050000				Celkem	100 %	

Být sjednán automaticky přesun podílových jednotek:  ANO Pokud ano, přesun se výnosy nad  4 %  6 %  8 %  10 % do Garantovaného fondu

Nemocní výplata z pojistného účtu (malá pro účely vyžádání smlouvy)

**OBMYŠLENÉ OSOBY** (pokud není vyplněno, jsou obmyšlené osoby určeny dle § 2831 zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku)

Jméno a příjmení, datum narození	Podíl %	Jméno a příjmení, datum narození	Podíl %	Jméno a příjmení, datum narození	Podíl %
Tereza _____ 29.5.2011	100 %				

**ZDRAVOTNÍ DOTAZNÍK A DALŠÍ ÚDAJE**

**ZDRAVOTNÍ DOTAZNÍK A DALŠÍ ÚDAJE O 1P**

Tělesná výška / hmotnost 1P: **172** cm / **80** kg

výška se v případě zjevné řídkosti svalových přípojitostí přičítá navíc pojištění o PC vyřadí nad 30 000 Kč, smrt úrazem pojištění o PC vyřadí nad 3 000 000 Kč. Trvalé následky úrazu pojištění o PC vyřadí nad 200 000 Kč, je součástí při uzavření této varianty pojištění trvalých následků úrazu, vždy při uzavření jakýchkoli připojití této přípojití zproštění z důvodu ztráty zakládací, zdravotní ochrany mladý, cestovního přípojití, přípojití odpovědnosti občana v běžném občanském životě, zdravotní asistence, přípojití odpovědnosti zaměstnance při výkonu povinností, v případě, že není zahrnuto ANO, považuje se za odpověď NE

- Jste v současné době v pracovní neschopnosti nebo v léčbě (bez vystavení doklady o pracovní neschopnosti pro zjevné zdravotní stavy, které by jistě vystavení očekávaly)? **AND**
- Typlo nebo jste spěla v posledních 7 letech nějakými chorobami, tělesnou nebo vrozenou vadou či duševní poruchou (např. nemoci nebo zranění srdce, krevního oběhu, dýchacího orgánu, trávicích orgánů, pohybových orgánů, močových orgánů, kůže, ledví, štítné žlázy, svalových orgánů - zlomená ruka a šlach, narušená mozková činnost, závažná onemocnění - rakovina, diabetes, infarktem onemocnění, AIDS, HIV pozitivita, borelióza, zvýšenou hladinou krevních tuků a jiných látek) nebo jinými nemocemi, poruchami či vadami? Pokud ano, uveďte jméno choroby, vznik, způsob léčby, současný stav. (Uveďte i v případě, pokud jste byla sledována či léčena v souvislosti s touto diagnózou po dobu posledních 7 let.) **AND**
- Užíváte v současné době léky mimo antikoncepci, vitamíny, minerální a enzymy (jako doplňky)? **AND**
- Užívali jste v posledních 7 letech nějaké léky nebo jste jste pila pravidelně alkohol? Pokud ano, uveďte jaké a v jaké době. **AND**
- Kouříte? Pokud ano, uveďte kolikrát a jakým druhem cigaret. **AND**
- 1P: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- Máte plánován jakýkoli stupeň invalidity nebo změnu pracovní schopnosti? Pokud ano, uveďte pro jakou diagnózu, stupeň a datum přechodu. **AND**
- Podrobila jste v posledních 7 letech nebo máte naplánovanou nějakou operaci nebo ambulantní chirurgický zákrok včetně gynekologických zákroků nebo z důvodu úrazu? Pokud ano, uveďte důvod, dobu hospitalizace, pro jakou diagnózu a jaký druh operace. **AND**
- Byla nebo jste léčena v posledních 7 letech s vysokým krevním tlakem - kdy, současný stav, s epizodami - od kdy, druh prostředků zapřevu a účinnou (údajně medikací) - kdy, způsob léčby, s uvažovanou - kdy, současný stav, zvyklostmi či psychologem - kdy, důvod současný stav, s následnými onemocněními - kdy, diagnóza současný stav? Uveďte též, pokud jste byla sledována v posledních 7 letech pro tuto diagnózu. **AND**
- Máte již sjednáno životní nebo úrazové pojištění, pojištění nemocí, sítu, právo invalidity, pracovní neschopnosti či některé pojistky nebo jednatel o jeho uzavření? Pokud ano, uveďte meno pojistovny, druh pojištění a pojistné částky. **AND**
- Byla vám v minulosti či náleží pojištění životní nebo úrazové pojištění, pojištění nemocí, případně pojištění vyplázeno nebo nějakým způsobem omezeno? Pokud ano, uveďte kdy a důvod. **AND**

Nevic v případě zjevné úrazové přípojití, demního odškodného za pracovní neschopnost nemocí) úrazem vyplíte následující část dotazníku.

- Utrpěla jste v posledních 7 letech úraz, který si vyžádal delší dobu léčby (více než 3 týdny)? Pokud ano, uveďte kdy, jaké tělesné poškození Vám úraz zanechal, komplikace a tím spojené (včetně krevních sraženin, poruch hojení či ošetřování nebo jiných chorobách). **AND**
- Zanechal Vám nějaký úraz trvalé následky? Pokud ano, jaké a rozsah poškození. **AND**
- Máte nebo jste měla v posledních 7 letech nějaké zranění pohybového aparátu? Pokud ano, jaké a rozsah zranění. **AND**
- Jste pravák nebo levák? (pravák - P, levák - L) 1P = P  L

Pojistný bere na vědomí, že skutečnosti, které uvádí ve zdravotním dotazníku, mají význam pro pojištění rozhodnutí, jak ohodnotit pojistné riziko, zda pojištění sjednat a za jakých podmínek. Důsledkem nepřesného nebo nepravdivého či neúplného zodpovězení položených otázek je možnost pojistitelé odmítnout či snížit pojistné plnění a odhlásit od pojistné smlouvy.

**Služba MojeČPP**

Přiložen doplňující dotazník 1P

S pojistnou smlouvou Vám byl zřízen přístup do služby MojeČPP. Příslušné údaje a heslo pro první přihlášení Vám budou zaslány po aktivaci účtu. Registrací údaje jsou: číslo smlouvy: 7315234823, autorizační číslo: +420777629699, registrační email: zachy@zachy.cz. Pojistník potvrzuje, že převzal a byl seznámen s Podmínkami služby internetové pojistovny MojeČPP ze dne 1. května 2018, jež jsou součástí pojistné smlouvy.

## PRODUKTOVÝ LIST AMERICKÁ HYPOTÉKA

### ÚVOD

Tento produktový list vymezuje parametry podnikatelského splátkového úvěru „Americká hypotéka“. Jedná se o zajištěný neúčelový úvěr, klient však musí deklarovat výnosy, které bude investice generovat, a že tyto investice pokryjí závazky z úvěru. Klient nemusí dokládat účel úvěru pro čerpání.

#### Typický produkt pro financování:

- Vybavení kanceláře
- Nákup zásob a výrobních prostředků
- Refinancování stávajících závazků u jiných společností

Produkt je poskytován pouze v zajištěné variantě.

Proti Neúčelovému úvěru nezajištěnému nabízí výhodu nižší úrokové sazby a vyššího limitu.

#### ZÁKLADNÍ NASTAVENÍ PRODUKTU:

Charakteristika	Parametry
Účel	Úvěr je vždy neúčelový
Objekt úvěru	Není definován
<b>Žadatel</b>	
Definice žadatele	Viz. dokument „Metodika v kostce“
Minimální/maximální věk FOP	Viz. dokument „Metodika v kostce“
Minimální/maximální věk PO	Viz. dokument „Metodika v kostce“
Minimální roční tržby žadatele	300 tis. Kč dle posledního daň. přiznání
Maximální roční tržby žadatele	50 mil. Kč dle posledního daň. přiznání
<b>Další podmínky produktu</b>	
Minimální výše úvěru	300 000,- Kč
Maximální výše úvěru	Zajištěný úvěr 3 000 000,- Kč
Splatnost	5 - 15 let (délka splatnosti 11 - 15 let se povoluje jen v případě, že je úvěr ze 100 % zajištěn rezidenční nemovitostí)
Forma splácení	Měsíčně, anuitní splátky ve stejné výši. Klient splácí inkasem z účtu v RB.
Poplatek za poskytnutí úvěru	Viz. ceník.

Poplatek za správu	Viz ceník.
Předčasné splacení	Ano, podmínky viz. ceník
Čerpání	Čerpání je jednorázové na účet klienta. Období čerpání max. 3 měsíce od podpisu smlouvy.
Úroková sazba	Klient může volit fixaci 1, 3, 4, 5, 7, 10 let
Způsoby stanovení bonity	na základě odvození z budoucích výnosů
Slevy na úrokové sazbě a poplatcích	Dle kompetenčních pravidel
Závazky klienta v souvislosti s poskytnutím úvěru	Klient je ze smlouvy povinen dodržovat kreditní obraty na svých účtech v RB ve výši 1.5x násobku měsíční splátky, která je vypočtená jako klouzavý průměr za poslední 3 kalendářní měsíce (tzn. součet obrátů za poslední 3 měsíce děleno 3 musí být větší nebo rovno 1.5násobku anuitní splátky). Do tohoto objemu se nezapočítávají převody mezi účty Klienta vedenými u Banky a jinými účty Klienta nebo účty členů Skupiny ani vklady a převody uskutečňované s cílem umělého navýšování objemu platebního styku na účtech Klienta.
<b>Zajištění</b>	
Povinné zajištění	Biankosměnka Zástava nemovitosti - rezidenční, ne komerční (max. LTV 50%)
<b>Nepovinné zajištění</b>	<b>ČMZRB záruku nelze využít</b>

## REFINANCOVÁNÍ

Pro refinancování platí stejné produktové parametry jako pro standardní úvěr ale odlišuje se podmínkami - čerpání je účelové na splacení konkrétního úvěru.

## PRODEJNÍ ARGUMENTY

- není nutné dokládat účel - peníze použijete flexibilně dle svých potřeb
- úroková sazba je nižší než u nezajištěného neúčelového úvěru
- délka splacení je až 15 let, tzn. nižší měsíční splátky úvěru
- finance dostane klient přímo na svůj účet
- možnost půjčky až do výše 3 milionů
- stačí předložit jedno daňové přiznání za poslední uzavřené účetní období

## Hypoteční úvěr VARIABILNÍ HYPOTÉKA (hypoteční kontokorent)

Úvěr je kombinací kontokorentního a klasického hypotečního úvěru. V první fázi ihned po splnění podmínek čerpání je otevřen kontokorent k běžnému účtu klienta, který klient může využívat **1 - 10 let (Období čerpání)** a měsíčně platí úroky z vyčerpaného limitu. Po ukončení období čerpání je úvěr převeden na klasické splácení (**Období splácení**), během kterého klient splácí úvěr měsíčními anuitními splátkami. Variabilní hypotéku nabízíme v **účelové i neúčelové variantě**.

Základní parametry úvěru	
Minimální výše úvěru	300 000 Kč
Maximální výše úvěru	účelová varianta 8 000 000 Kč neúčelová varianta 5 000 000 Kč
Délka Období čerpání	1-10 let - účelová varianta 1-5 let - neúčelová varianta vždy současně maximálně polovina celkové splatnosti úvěru
Celková splatnost úvěru	30 let od podpisu smlouvy - účelová varianta 20 let od podpisu smlouvy - neúčelová varianta
Úroková sazba	<u>Období čerpání:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pohyblivá sazba (float) konstruovaná jako PRIBOR 1M + pevná marže</li> </ul> <u>Období splácení:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pevná - fixovaná na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let</li> </ul>
Objekt úvěru	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bytová jednotka</li> <li>Ateliér</li> <li>Rodinný dům</li> <li>Rekreační objekt pro individuální rekreaci</li> <li>Pozemek stavební - samostatný pozemek pouze do 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Pozemek jiný - pokud souvisí s dosavadními pozemky klienta</li> <li>Vedlejší stavby pokud tvoří s nemovitostí funkční celek (garáže i samostatně stojící v rámci funkčního celku)</li> </ul>
Účel	<u>Účelová varianta:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Koupě</li> <li>Vypořádání majetkových poměrů</li> <li>Výstavba</li> <li>Rekonstrukce</li> <li>Refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel</li> <li>Úhrada za převod členských práv</li> <li>Úhrada členského podílu</li> <li>Kombinace výše uvedených účelů</li> <li>Žadatel může část nemovitosti využívat pro potřeby vlastního bydlení či podnikání</li> </ul> <u>Neúčelová varianta:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Není definován, klient může úvěr využít na cokoliv</li> </ul>
Prostředky na drobnou investici do bydlení (20+)  Možné využít pouze u účelové varianty	V rámci jednoho úvěru je možné nad rámec prostředků k financování Účelu (jak je definován výše) čerpat také prostředky na drobnou investici do nemovitosti s těmito podmínkami: <ul style="list-style-type: none"> <li>maximálně ve výši 20 % z Účelu</li> <li>max. částka ve výši 1 000 000 Kč</li> <li>musí být dodrženo max. LTV dle Účelu úvěru</li> </ul>

Verze 190809



	<p>Čerpání drobné investice do bydlení musí být realizováno vždy jako poslední čerpání a musí pro něj být splněny všechny podmínky jako pro čerpání Účelu (může být čerpáno i současně - část na Účel a část na drobnou investici do bydlení).</p> <p>V rámci schvalování bude na drobnou investici do bydlení schváleno max. 20 % z Účelu, ale pokud Účel nebude vyčerpán celý, čerpání prostředků na drobnou investici bude umožněno jen ve výši 20 % ze skutečně vyčerpané části Účelu.</p> <p><b>Příklad:</b> Klient požaduje 1 000 000 Kč na koupi bytu a k tomu 200 000 Kč na drobnou investici do bydlení. Pokud načerpá 1 000 000 Kč na koupi bytu, umožníme vyčerpat až 200 000 Kč na drobnou investici do bydlení. Pokud ale klient nedočerpá celý Účel, načerpá např. pouze 900 000 Kč (zbývajících účelových 100 000 Kč nedočerpá), na drobnou investici pak umožníme načerpat pouze 20 % z 900 000 Kč tj. 180 000 Kč. Naopak, pokud bude částka na Účel vyšší, než bylo původně schváleno, např. z kupní smlouvy bude vyplývat, že je kupní cena 1 100 000 Kč, načerpáme tuto kupní cenu a na drobnou investici pak umožníme načerpat zbývajících 100 000 Kč.</p>
<b>Zajištění</b>	
<b>Nemovitost na území ČR</b>	<p>Zajištěním mohou být nemovitosti, které jsou objektem úvěru tj:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dokončené nemovitosti určené k bydlení či individuální rekreaci</li> <li>• nedokončené nemovitosti jen za předpokladu, že budou z úvěru dokončeny</li> <li>• samostatné pozemky do 5000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Zajištěním mohou být i jiné nemovitosti než ty, které jsou objektem úvěru, pak se musí jednat o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nemovitosti dokončené určené k bydlení či individuální rekreaci</li> <li>• samostatné pozemky do 5000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Vinkulace pojištění nemovitosti</b>	Je vyžadována.
<b>Maximální LTV</b> <i>(LTV loan to value = výše úvěru vůči hodnotě zajištění, např. u úvěru 700 000 Kč a hodnotě nemovitosti 1 000 000 Kč je LTV 70 %.)</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. úvěry na bydlení ... 70 %</li> <li>2. rekreační objekt ... 70 % Pro 1. i 2. platí, že je-li jako dozajištění využit samostatný pozemek, který není objektem úvěru, lze využít maximálně 50 % jeho zástavní hodnoty. úvěry na bydlení, rekreační objekt, u kterých je samostatný pozemek jediným zajištěním a tento pozemek není objektem úvěru...50 %</li> <li>3. úvěry na koupi samostatného pozemku: <ul style="list-style-type: none"> <li>• do výměry 4 000 m<sup>2</sup> ... 70 %</li> <li>• do výměry 5 000 m<sup>2</sup> ... 50 %</li> </ul> </li> </ol>
<b>Žadatel</b>	
<b>Definice žadatele</b>	Fyzická osoba starší 18 let; alespoň jeden ze žadatelů úvěru musí být starší než 21 let a ten musí doložit příjmy.
<b>Počet žadatelů</b>	1 - 4 (max. 2 domácnosti)
<b>Maximální doporučený věk při splatnosti úvěru</b>	70 let
<b>Minimální čistý příjem jediného žadatele</b>	15 000 Kč
<b>Minimální čistý příjem více žadatelů</b>	25 000 Kč

Specifické podmínky	
<b>Období čerpání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Období čerpání</b> úvěru se nastavuje na <b>1 rok až 10 let</b> dle požadavku klienta, přičemž <b>nesmí být delší než polovina celkové doby splatnosti úvěru</b> (např. u úvěru, který má být splacen za 30 let po podpisu smlouvy, může být Období čerpání max. 10 let).</li> <li>• <b>Po splnění podmínek čerpání</b> je klientovi nastaven na běžném účtu <b>kontokorentní rámec</b> ve výši schváleného limitu úvěru.</li> <li>• Pokud to okolnosti případu vyžadují, je <b>povoleno postupné čerpání</b>, tj. při prvním čerpání je otevřen nižší kontokorentní rámec a při dalším čerpání je zvýšen.</li> <li>• U <b>účelové varianty</b> je ihned po otevření kontokorentního rámce z tohoto rámce bankou odeslána <b>částka na zaplacení účelu</b>, např. kupní cena nemovitosti, a následně může klient libovolnou částku splatit a opět čerpat.</li> <li>• Nastavení kontokorentního rámce je nutno uskutečnit <b>nejpozději do 6 měsíců po schválení úvěru</b>.</li> <li>• Období čerpání <b>končí uplynutím sjednaného termínu</b> nebo dříve na základě písemného požadavku klienta.</li> </ul>
<b>Charakteristiky kontokorentního rámce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kontokorentní rámec je navázán na běžný účet.</b></li> <li>• Účet musí být vždy veden <b>pouze na hlavního žadatele</b>.</li> <li>• Účet je standardně poplatkován dle platného Ceníku.</li> <li>• Pokud si klient sjednává Variabilní hypotéku a má k běžnému účtu v Bance nezajištěný Povolný debet, nebo Bezúročnou rezervu, je nutné, aby produkty byly před čerpáním variabilní hypotéky splaceny, <b>k čerpání hypotéky musí Běžný účet vykazovat kladný nebo nulový zůstatek</b>.</li> </ul>
<b>Splácení úroků</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V <b>Období čerpání</b> klient <b>platí měsíčně úroky</b>, proto je klientovi uloženo zajistit na běžném účtu během kalendářního měsíce <b>kreditní obraty nejméně ve výši měsíčních úroků</b>.</li> <li>• Pokud má klient Variabilní hypotéku v Období čerpání, nesmí dostat další Variabilní hypotéku.</li> <li>• V případě <b>přečerpání povoleného kontokorentního rámce</b> (např. při prodlení se splácením úroků) po dobu delší než 45 dnů bude úvěrový rámec ukončen a úvěr převeden do režimu anuitního splácení s tříletou fixací úrokové sazby.</li> </ul>
<b>Období splácení</b>	<p>Po uplynutí Období čerpání banka rekapituluje skutečný stav čerpání kontokorentního rámce a <b>vyčerpaný limit převede na anuitní splácení</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pohyblivá úroková sazba platí jen v Období čerpání, <b>na konci Období čerpání</b> (ve lhůtě odpovídající lhůtě pro otočku úrokové sazby u klasických hypoték) obdrží klient nabídku na <b>úrokovou sazbu a dobu fixace</b> pro další období. Pokud si klient v dané lhůtě sazbu nevybere, je mu nastavena sazba s tříletou fixací.</li> </ul>

Zdroj: KNAPPE, J, RAIFFEISENBANK A.S., 2020

Příloha 6 Orientační průběh hypotečního úvěru Klasik Offset, vklad 3 360 000 Kč

### Orientační průběh hypotečního úvěru Klasik OFFSET

Kalkulace ukazuje nezávazný finanční dopad využívání spořicího účtu. Kalkulace neporovnává hypoteční úvěr Klasik s Klasik OFFSET

Výše hypotečního úvěru	3 360 000	Úspora za dobu splatnosti úvěru	1 363 532	Součet úroků za dobu splatnosti	-9 898
Úroková sazba HU Klasik Offset (p.a.)	3,32%	Úspora za dobu fixace	519 863	Součet úroků za dobu fixace	10 686
Pravidelný vklad	0	Reálná úroková sazba v první fixaci (p.a.)	0,01%		

Číslo splátky	Šplátka Jitřiny HU	Datum připsání bonusu	Vklad v měřici	Vyběr v měřici	Pravidelný vklad	Výše depozita	Výše bonusu z offsetování	Anuita	Měsíční splátka po zápočtu	Šplátka Jitřiny HU	Úrok z HU - po zápočtu (Offset)	Zůstatek HU a max. limit pro offsetování
1	10.02.2020	07.02.2020	0		0	0	0	0	5 296	0	9 296	3 360 000
2	10.03.2020	07.03.2020	3 360 000		0	3 360 000	0	14 752	14 752	5 456	9 296	3 354 544
3	10.04.2020	07.04.2020			0	3 360 000	9 590	14 752	5 162	5 471	-309	3 349 072
4	10.05.2020	07.05.2020			0	3 360 000	9 266	14 752	5 487	5 487	0	3 343 586
5	10.06.2020	07.06.2020			0	3 360 000	9 559	14 752	5 193	5 502	-308	3 338 084
6	10.07.2020	07.07.2020			0	3 360 000	9 235	14 752	5 517	5 517	0	3 332 567
7	10.08.2020	07.08.2020			0	3 360 000	9 527	14 752	5 225	5 532	-307	3 327 035
8	10.09.2020	07.09.2020			0	3 360 000	9 512	14 752	5 241	5 548	-307	3 321 487
9	10.10.2020	07.10.2020			0	3 360 000	9 189	14 752	5 563	5 563	0	3 315 924
10	10.11.2020	07.11.2020			0	3 360 000	9 480	14 752	5 272	5 578	-306	3 310 346
11	10.12.2020	07.12.2020			0	3 360 000	9 159	14 752	5 594	5 594	0	3 304 752
12	10.01.2021	07.01.2021			0	3 360 000	9 448	14 752	5 304	5 609	-305	3 299 143
13	10.02.2021	07.02.2021			0	3 360 000	9 432	14 752	5 320	5 625	-304	3 293 518
14	10.03.2021	07.03.2021			0	3 360 000	8 505	14 752	6 248	5 640	607	3 287 878
15	10.04.2021	07.04.2021			0	3 360 000	9 400	14 752	5 353	5 656	-303	3 282 222
16	10.05.2021	07.05.2021			0	3 360 000	9 081	14 752	5 672	5 672	0	3 276 551
17	10.06.2021	07.06.2021			0	3 360 000	9 367	14 752	5 385	5 687	-302	3 270 864
18	10.07.2021	07.07.2021			0	3 360 000	9 049	14 752	5 703	5 703	0	3 265 161
19	10.08.2021	07.08.2021			0	3 360 000	9 335	14 752	5 418	5 719	-301	3 259 442
20	10.09.2021	07.09.2021			0	3 360 000	9 318	14 752	5 434	5 735	-301	3 253 707
21	10.10.2021	07.10.2021			0	3 360 000	9 002	14 752	5 750	5 750	0	3 247 957
22	10.11.2021	07.11.2021			0	3 360 000	9 286	14 752	5 467	5 766	-300	3 242 191
23	10.12.2021	07.12.2021			0	3 360 000	8 970	14 752	5 782	5 782	0	3 236 408
24	10.01.2022	07.01.2022			0	3 360 000	9 253	14 752	5 500	5 798	-298	3 230 610
25	10.02.2022	07.02.2022			0	3 360 000	9 236	14 752	5 516	5 814	-298	3 224 796
26	10.03.2022	07.03.2022			0	3 360 000	8 327	14 752	6 425	5 830	595	3 218 965
27	10.04.2022	07.04.2022			0	3 360 000	9 203	14 752	5 550	5 847	-297	3 213 119
28	10.05.2022	07.05.2022			0	3 360 000	8 890	14 752	5 863	5 863	0	3 207 256
29	10.06.2022	07.06.2022			0	3 360 000	9 169	14 752	5 583	5 879	-296	3 201 377
30	10.07.2022	07.07.2022			0	3 360 000	8 857	14 752	5 895	5 895	0	3 195 482
31	10.08.2022	07.08.2022			0	3 360 000	9 136	14 752	5 617	5 911	-295	3 189 571
32	10.09.2022	07.09.2022			0	3 360 000	9 119	14 752	5 634	5 928	-294	3 183 643
33	10.10.2022	07.10.2022			0	3 360 000	8 808	14 752	5 944	5 944	0	3 177 699
34	10.11.2022	07.11.2022			0	3 360 000	9 085	14 752	5 668	5 961	-293	3 171 738
35	10.12.2022	07.12.2022			0	3 360 000	8 775	14 752	5 977	5 977	0	3 165 761
36	10.01.2023	07.01.2023			0	3 360 000	9 051	14 752	5 702	5 994	-292	3 159 767
37	10.02.2023	07.02.2023			0	3 360 000	9 033	14 752	5 719	6 010	-291	3 153 757
38	10.03.2023	07.03.2023			0	3 360 000	8 144	14 752	6 609	6 027	582	3 147 730
39	10.04.2023	07.04.2023			0	3 360 000	8 999	14 752	5 753	6 044	-290	3 141 686
40	10.05.2023	07.05.2023			0	3 360 000	8 682	14 752	6 060	6 060	0	3 135 626
41	10.06.2023	07.06.2023			0	3 360 000	8 964	14 752	5 788	6 077	-289	3 129 549
42	10.07.2023	07.07.2023			0	3 360 000	8 658	14 752	6 094	6 094	0	3 123 455
43	10.08.2023	07.08.2023			0	3 360 000	8 930	14 752	5 823	6 111	-288	3 117 344
44	10.09.2023	07.09.2023			0	3 360 000	8 912	14 752	5 840	6 128	-287	3 111 216
45	10.10.2023	07.10.2023			0	3 360 000	8 608	14 752	6 145	6 145	0	3 105 072
46	10.11.2023	07.11.2023			0	3 360 000	8 877	14 752	5 875	6 162	-286	3 098 910
47	10.12.2023	07.12.2023			0	3 360 000	8 574	14 752	6 179	6 179	0	3 092 731
48	10.01.2024	07.01.2024			0	3 360 000	8 842	14 752	5 911	6 196	-285	3 086 536
49	10.02.2024	07.02.2024			0	3 360 000	8 624	14 752	5 928	6 213	-285	3 080 323
50	10.03.2024	07.03.2024			0	3 360 000	8 238	14 752	6 514	6 230	284	3 074 093
51	10.04.2024	07.04.2024			0	3 360 000	8 788	14 752	5 964	6 247	-283	3 067 845
52	10.05.2024	07.05.2024			0	3 360 000	8 488	14 752	6 265	6 265	0	3 061 581
53	10.06.2024	07.06.2024			0	3 360 000	8 753	14 752	6 000	6 282	-282	3 055 299
54	10.07.2024	07.07.2024			0	3 360 000	8 453	14 752	6 299	6 299	0	3 048 999
55	10.08.2024	07.08.2024			0	3 360 000	8 717	14 752	6 036	6 317	-281	3 042 683
56	10.09.2024	07.09.2024			0	3 360 000	8 699	14 752	6 054	6 334	-281	3 036 348
57	10.10.2024	07.10.2024			0	3 360 000	8 401	14 752	6 362	6 362	0	3 029 997
58	10.11.2024	07.11.2024			0	3 360 000	8 662	14 752	6 090	6 369	-279	3 023 627
59	10.12.2024	07.12.2024			0	3 360 000	8 365	14 752	6 387	6 387	0	3 017 240
60	10.01.2025	07.01.2025			0	3 360 000	8 626	14 752	6 126	6 405	-278	3 010 836
61	10.02.2025	07.02.2025			0	3 360 000	8 608	14 752	6 145	6 422	-278	3 004 413
62	10.03.2025	07.03.2025			0	3 360 000	7 758	14 752	6 994	6 440	554	2 997 973
63	10.04.2025	07.04.2025			0	3 360 000	8 571	14 752	6 181	6 458	-276	2 991 515
64	10.05.2025	07.05.2025			0	3 360 000	8 277	14 752	6 476	6 476	0	2 985 039
65	10.06.2025	07.06.2025			0	3 360 000	8 534	14 752	6 218	6 494	-275	2 978 546
66	10.07.2025	07.07.2025			0	3 360 000	8 241	14 752	6 512	6 512	0	2 972 034
67	10.08.2025	07.08.2025			0	3 360 000	8 497	14 752	6 256	6 530	-274	2 965 504
68	10.09.2025	07.09.2025			0	3 360 000	8 478	14 752	6 274	6 548	-273	2 958 957

Zdroj: HITNAUS, J. FINCENTRUM & SWISS LIFE SELECT





# KALKULACE POJIŠTĚNÍ

## MŮJ DOMOV

Platnost do 21.12.2019



Pojišťovna: Allianz pojišťovna, a.s.  
Ke Švanovci 656/3, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ 47 11 59 71  
www.allianz.cz, tel: +420 241 170 000

Klient: Ing. Michal Procházka

Pojišťovna: zprostředkovatel: Broker Trust, a.s.  
evidenční číslo: hodu@brokertrust.cz ☎ +420 267 912 730

Osoba jednající s klientem: Ladislav Hintnaus  
ladislav.hintnaus@ftb.cz ☎ +420 606 947 426

Byt v osobním vlastnictví  
Adresa pojištění: Ve Vlčkách 252, 273 51 Velká Příčňová  
Trvale obývaný objekt, umístění bytu: přízemí  
Odpovědnost márná pojištěnou jinou smlouvou? NE

### POJIŠTNÉ ČÁSTKY / CELKOVÝ LIMIT

Budova:	6 000 000 Kč
Vešlejší stavby:	600 000 Kč
Domácnost:	700 000 Kč
Odpovědnost:	20 000 000 Kč

### JAKÁ JE CENA POJIŠTĚNÍ?

Způsob platby bankovním převodem, běžný účet Max.

**Pojistné 8 026 Kč ROČNĚ**

### SPOLUÚČAST

Budova a domácnost:	Ne
Povodeň budova a domácnost:	15 000 Kč / 5 000 Kč
Záplava budova a domácnost:	15 000 Kč / 5 000 Kč
Odpovědnost:	bez spoluúčasti

### JAKÝ JE ROZSAH POJIŠTĚNÍ?

	Komfort	Extra	Max	
Roční pojistné	3 206 Kč	6 400 Kč	8 026 Kč	Zahrnuje
Pojistné rizika				
Základ	ano	ano	ano	požár/kouř, výbuch, úder blesku, pád letadla, pád předmětů, náraz vozidla, sesuv, náraz vlna
Přírodní události	ano	ano	ano	vichřice, lupobrk, povodeň, záplava, atmosférické srážky iha atak aněhu
Zemětřesení	ano	ano	ano	zemětřesení
Ad státnice	ano	ano	ano	asistenční a právní poradenství
Odpovědnost	ano	ano	ano	běžná odpovědnost, vedení domácnosti, nebezpečí sport, ohrožení a jiných zvířat, používání malých plavidel, škody z vlastních budov a bytu v ČR, vlepovací provádění stavební práce, náklady na léčení (poskytnutí závislost: pojištění
Další náklady	ano	ano	ano	využití nebo vyčlenění, náhradní ubytování - max. 6 měsíců, výměna vložky zámků, zablakování výběru z platební karty, ukládání pojištiných věcí po škodě
Vodovodní škody	-	ano	ano	voda z vodovodního zařízení, sprinklerové hadičkové zařízení, vylití upevnění vodorovných trubek (mraz, útrata vody, voda z akvária
Skla	-	ano	ano	rozbitá skla
Krádež	-	-	ano	krádež vlopnutím, lupení, protokrádež stavebního materiálu, protokrádež kořálků a invadních vozíků, lupení přepadení, kompenzace výjezdu bezpečnostní agentury
Vandalismus	-	-	ano	vandalismus, poškození fasády zvířetem či hmyzem, poškození vnější zateplení hladovcem či kůrou, poškození plátna zvíř
Elektro	-	-	ano	přepětí, podpětí, zkrat, porucha chladicího zařízení
Přípojištění				
kbudově		ano		porozity
kdomácnosti		ano		věci v autě
		ano		věci odložené na místě k tomu určeném
		ano		věci v ubytovacích zařízeních
		ano		věci z definice patří na zahradě

### DETLI LIMITY Z POJIŠTNÉ ČÁSTKY / CELKOVÉHO LIMITU

Pojistná částka	Limit	Pojistná částka	Limit	Pojistná částka	Limit
Pojistná částka		Pojistná částka		Pojistná částka	
Rozbitá skla	150 000 Kč	požár	50 000 Kč	Lupení přepadení	
Atmosférické srážky	25 000 Kč	požár	100 000 Kč	Náhradní ubytování - max. 6 měsíců	PU
Krádež vlopnutím + lupení	1 000 000 Kč	požár	100 000 Kč	Náklad na ukládací poškození - max. 6 měsíců	PU
Protokrádež - budova - stavební materiál	50 000 Kč	požár			
Ztráta vody	150 000 Kč	požár			
Mraz na topném a vodovod. zařízení	200 000 Kč	PU			
Náhradní ubytování - max. 6 měsíců	25 000 Kč	PU	50%	stavění součástí	PU
Vandalismus	200 000 Kč	požár		věci v autě	PU
Poškození vnějšího zateplení (hladovců)	100 000 Kč	požár		věci odložené na místě k tomu určeném	PU
Poškození fasády	100 000 Kč	požár		věci v ubytovacích zařízeních	PU
porozity	100 000 Kč	požár		vedlejší prostor	PU
Pojistná částka		požár		věci na zahradě	požár
Porucha chladicího zařízení	25 000 Kč	požár			
Rozbitá skla	150 000 Kč	požár			
Atmosférické srážky	100 000 Kč	požár			
Protokrádež - domácnost	100 000 Kč	PU			
		Asistenční			
		Odvěrazení stavu nauce, Demontáž a deinstalace, Servis elektrospotřebičů	4 000 Kč/1 zážeh		2x ročně

Kalkulace byla vytvořena na výstoupnou žádost klienta bez analýzy jeho potřeb a doporučení pojišťovny.

Informace o zpracování osobních údajů

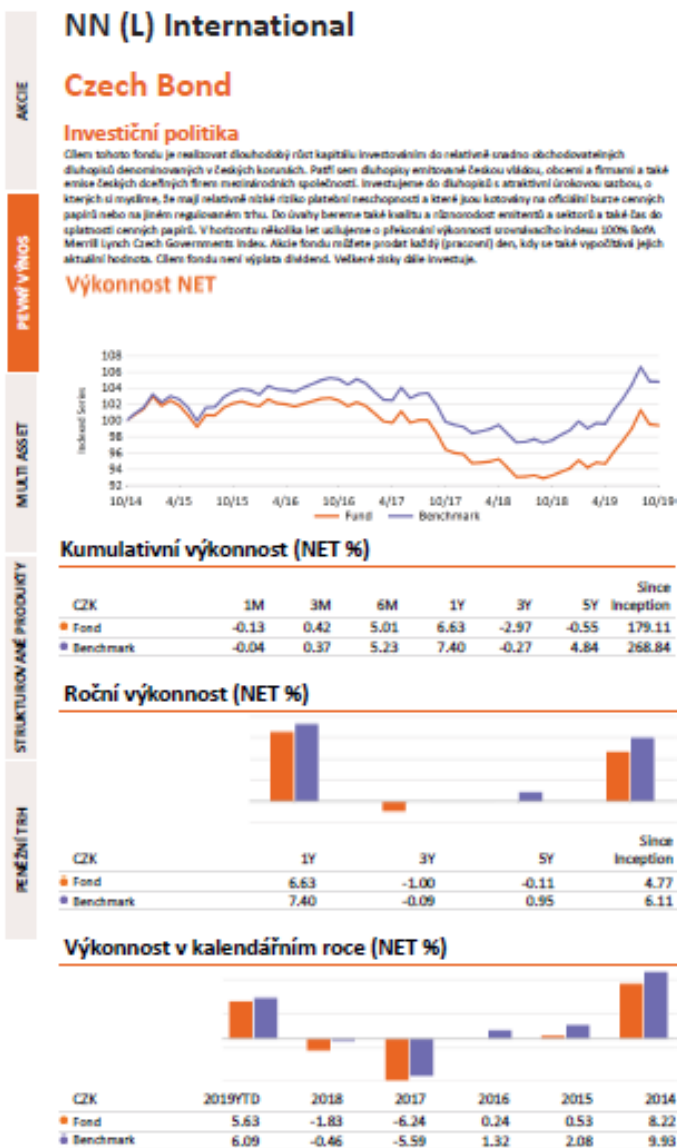
Správcem osobních údajů jsme my, tj. Allianz pojišťovna, a.s., IČO: 47115971.

Podrobné informace o zpracování osobních údajů (zejména o účelech, době, rozsahu, způsobu práce s nimi a právech subjektu údajů) jsou uvedené na stránkách www.allianz.cz/zpracovani-udaju

Údaje pro vnitřní potřebu pojišťovny: OBSL 30  
Vytvořeno dne: 21. 11. 2019

strana 1/1

Dotaz a čas tisku: 21.11.2019 16:19



### Údaje k 31/10/2019

#### Základní údaje

Typ fondu	FIXED INCOME
Typ třídy akcií	P kapitalizační
Měna třídy akcií	CZK
ISIN kód	LU0082087437
Bloomberg kód	INGCBO IX
Reuters kód	LU0082087437.LUF
Telekurs kód	387872
WYON kód	989475
Sedlo kód	-
Sídlo	LUX
Benchmark	ICE BofA Merrill Lynch Czech Republic Government (Bloomberg)/EFFAS Bond Czech Tracker All >1Y utř 1
Frekvence výpočtu NAV	Daily

#### Informace o fondu

Založení fondu	18/08/1997
Založení třídy akcií	27/10/1997
Cena na 1 akcii (NAV)	CZK 2,794.43
Cena (NAV) na konci minulého měsíce	CZK 2,798.06
Nejvyšší cena (NAV) za uplynulý rok (14/08/2019)	CZK 2,877.00
Nejnižší cena (NAV) za uplynulý rok (01/11/2018)	CZK 2,621.21
Celkový objem aktiv fondu (mln.)	CZK 5,956.56
Celková čistá hodnota aktiv na akciovou třídu (mln.)	CZK 696.83
celková čistá hodnota investic (mln.)	CZK 661.71
počet vydaných akcií	238,627
Durace	6.91
Průměrný kreditní rating	AA-
Výnos do splatnosti (Yield to Maturity)	1.57
Výnos do splatnosti (Yield to Worst)	1.57

#### Poplatky

Poplatky hrazené z majetku fondu v průběhu roku (Průběžný poplatek)	1.30%
Roční poplatek za správu	1.00%
Flanš poplatky za služby	0.25%

#### 10 největších pozic

CZECH REPUBLIC 4.200% 2016-12-04	13.93%
CZECH REPUBLIC Reg5 2.400% 2025-09-17	12.89%
CZECH REPUBLIC Reg5 1.000% 2026-06-26	10.22%
CZECH REPUBLIC 0.750% 2021-02-23	9.52%
CZECH REPUBLIC Reg5 0.450% 2023-10-25	8.94%
CZECH REPUBLIC 2.500% 2028-08-25	8.38%
CZECH REPUBLIC 2.750% 2029-07-23	7.36%
CZECH REPUBLIC 0.000% 2020-02-30	6.17%
CZECH REPUBLIC Reg5 4.850% 2057-11-26	5.92%
CZECH REPUBLIC 2.000% 2013-10-13	3.05%

#### Právní upozornění

Pročte si prosím upozornění na konci dokumentu.

# NN (L) International

## Czech Bond

### Statistika

CZK	1 rok	3 roky	5 let
Roční výnos portfolia (NET)	6.63	-1.00	-0.11
Standardní odchylka (volatilita)	3.78	3.45	3.16
Sharpe Ratio	1.32	-0.54	-0.23
Alpha	-0.88	-0.91	-1.04
α (%)	-0.77	-0.91	-1.06
Beta	1.02	1.00	0.98
R-Squared	0.99	0.99	0.99
Information Ratio	-2.18	-2.42	-2.72
Tracking Error	0.35	0.38	0.39

### Rizikový profil

SRRI



Historická data, která jsou použita pro výpočet rizikového ukazatele, nemusí být spolehlivým vodítkem budoucího rizikového profilu fondu. Není zaručeno, že tento rizikový ukazatel se nebude v průběhu času měnit. Nejvyšší kategorie rizika neznamená, že investice je bez rizika.

Tento fond patří do kategorie 3, protože tržní riziko spojené s dlouhodobými půjčkami k dosažení investičních cílů je považováno za střední.

Na tyto finanční nástroje mají vliv různé faktory. K těmto faktorům patří (nikoliv však výlučně) vývoj na finančních trzích a také vývoj ekonomické situace emitentů těchto nástrojů, kteří jsou sami ovlivňováni celkovou situací globální ekonomiky a politickými podmínkami, které panují v každé zemi. Očekávané kreditní riziko, riziko selhání emitentů, u podkladových investic je střední. Úvědlní riziko fondu je stanoveno jako střední. Úvědlní riziko vzniká tam, kde je obtížné prodat specifickou podkladovou investici, což může způsobit obtíže při odkupu vaší investice z fondu. Investice do specifické geografické oblasti jsou více koncentrovány než investice do různých geografických oblastí. Některé poskytnout žádoucí strukturu ohledně návratnosti vaší podílové investice.

#### Value at Risk (95 % annualizovaný)



VaR (Value at Risk) je statistický ukazatel měřící maximální možnou ztrátu, která se může při dané míře pravděpodobnosti vyskytnout.

### Údaje k 31/10/2019

#### Regionální struktura

Česká republika	93.27%
Belgie	1.69%
Německo	1.31%
Rumunsko	1.19%
Lucembursko	1.05%
Francie	0.84%
Hotovost	0.39%
Nadnárodní	0.20%
Syntetická Hotovost	-0.03%
Ostatní	0.02%

#### Měnová struktura

CZK	99.72%
EUR	0.25%
USD	0.02%

#### Sektorové složení

Pokladny	89.33%
Finanční	5.84%
Najvyšší	1.19%
Energie	1.01%
Průmysl	0.94%
Hotovost	0.39%
Nadnárodní	0.20%
Syntetická Hotovost	-0.03%
Ostatní	1.07%

#### alokace ratingu

AA	89.30%
A	2.19%
BBB	2.71%
Cash	0.39%
N/A	5.41%

#### Citlivost úrokové míry

do 1 roku	-
1 – 3 roky	2.66%
3 – 5 let	7.02%
5 – 7 let	20.53%
7 – 10 let	19.68%
> 10 let	49.62%

#### Ostatní třídy akcií

X kapitálová	LU0094967261
I kapitálová	LU1308912398
X růstová	LU0094967691
P růstová	LU0120667166

### Právní upozornění

Pro více informací se obraťte na investiční dokumenty.



# NN (L) International

## Czech Bond

### Právní upozornění

1. Tento dokument má výhradně propagační charakter a veškerá v něm obsažená stanoviska nelze chápat jako nabídky, rady, ani doporučení ke koupi či prodeji investičních produktů, ani k podílení se na podobných transakcích. Informace obsažené v tomto materiálu nelze považovat ani za finanční či právní rady. Důvěra v informace obsažené v tomto materiálu je výhradním rizikem čtenáře a zcela závisí na jeho úsudku.

2. Fondy Luxembourg zmiňované v tomto dokumentu jsou podřízeným fondem investiční společnosti s variabilním kapitálem (SICAV), založené v Lucembursku. Společnosti SICAV získaly v Lucembursku veškerá nezbytná povolení ze strany Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Podřízený fond i SICAV jsou zapsány u CSSF.

3. Veškeré hodnoty výkonnosti, které nejsou uvedeny v měně fondu, byly přepočteny na základě směnného kurzu. Výkonnost se vypočítává na základě čisté hodnoty aktiv na jednotku: NAV-NAV (s vyloučením veškerých vstupních poplatků; s reinvesticí realizovaných kapitálových zisků z cenných papírů), s reinvesticí výnosů. Pokud Fond investuje v zahraničí, jeho hodnota může vlivem směnných kurzů zahraničních měn kolísat. Průběžné poplatky jsou součtem veškerých provází a nákladů průběžně srážených z průměrné hodnoty aktiv fondu (provozní výdaje). Jejich hodnota je vyjádřena jako procento aktiv fondu. Není-li uvedeno jinak, nejsou žádné údaje auditovány.

4. Investice s sebou přináší rizika, mezi která může patřit i riziko kapitálových ztrát. Věnujte, prosím, pozornost skutečnosti, že výše uvedená výkonnost je historickou skutečností a hodnota vašich investic může stoupat nebo klesat, a dále též skutečnosti, že dřívější výkonnost nezaručuje aktuální ani budoucí výkonnost. Dřívější výkonnost není ve vztahu k budoucím výsledkům jakkoli indikativní a v žádném případě ji za takovou nelze považovat. Cena Jednotek a veškeré výnosy z Jednotek mohou klesat, stejně jako stoupat, a nejsou garantovány. Investoři nemusí získat zpět plnou výši původně investované částky. Volatilita devizových kurzů představuje dodatečné riziko, související se směnnými kurzy. Investoři by neměli svá investiční rozhodnutí činit na základě tohoto dokumentu. Před uskutečněním investice si prostudujte prospekt. Hodnota vašich investic částečně závisí na vývoji na finančních trzích. S každým fondem navíc souvisí specifická rizika. Rizika a náklady specifické pro konkrétní fond jsou popsány v příslušném prospektu. Přesnější informace o investičním fondu, jeho nákladech a rizicích s ním spojených, najdete v příslušném prospektu, klíčových informacích pro investory (KIID) a příslušných dodatcích. Tyto dokumenty spolu s výroční zprávou a společenskou smlouvou produktu/-ů se sídlem v Lucembursku jsou na vyžádání zdarma k dispozici na [www.nnip.com](http://www.nnip.com).

5. Jelikož produkt nemusí být v oblasti výkonu soudní pravomoci vašich soudů schválen nebo může být omezeno jeho nabízení, odpovídá za úplné splnění a dodržování veškerých platných zákonů a nařízení v příslušné jurisdikci každý čtenář. Podíly ve Fondu nebyly registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech, platným v USA od roku 1933, ani dle zákonů žádného ze států USA, a fond nebyl registrován v souladu se Zákonem o investičních společnostech, platným v USA od roku 1940. Podíly ve Fondu nelze nabízet, ani přímo či nepřímo prodávat ve Spojených státech nebo jménem nebo ve prospěch jakékoli osoby ze Spojených států, s výjimkou případů, povolených na základě udělené výjimky, nebo v rámci transakce, nepodléhající platné legislativě Spojených států o cenných papírech.

6. Tento dokument byl sestaven s náležitou pozorností a pečlivostí. Přestože byla obsahu tohoto dokumentu věnována mimořádná pozornost, nelze na jeho přesnost, správnost ani úplnost poskytnout žádné garance, záruky, ani v souvislosti s nimi činit jakékoli závazná prohlášení. Veškeré informace uvedené v tomto dokumentu podléhají možnosti změny nebo aktualizace bez předchozího upozornění. Pro aktualizaci informací, prosím, zašlete společnost NN Investment Partners e-mail na adresu [info@nnip.com](mailto:info@nnip.com) nebo navštívte stránky [www.nnip.com](http://www.nnip.com). NN Investment Partners ani žádná jiná společnost nebo jednotka, náleží do skupiny NN Group, ani její představitelé, vedoucí pracovníci, ani zaměstnanci nenesou přímou ani nepřímou odpovědnost v souvislosti s informacemi a/nebo doporučeními jakéhokoli druhu, vyjádřenými v tomto dokumentu, ani za ně nijak neručí. Z informací uvedených v tomto dokumentu nelze vyvozovat žádná práva.

7. Nepřijímáme žádnou přímou ani nepřímou odpovědnost za škody utrpěné čtenáři nebo těmto čtenářům vzniklé na základě používání tohoto dokumentu, nebo v důsledku rozhodnutí, učiněných na základě tohoto dokumentu. Tuto prezentaci ani informace v ní obsažené není bez předchozího písemného svolení v žádné době povoleno kopírovat, reprodukovat, šířit, ani poskytovat jakýmkoli osobám. Veškeré nároky vzniklé z nebo v souvislosti s všeobecnými podmínkami tohoto zveřejnění se řídí českým právem.

#### Poznámka pod čarou

Je zobrazeno 10 nejlepších pozic, s výjimkou hotovosti a syntetické hotovosti. Alokační portfolia (jso-li k dispozici) jsou uvedeny včetně hotovosti a syntetické hotovosti. Hotovost zahrnuje vklady, hotovostní zajištění, měnové spoty, měnové forwardy a další likvidní aktiva, například závazky a pohledávky. Pokud alokace zahrnuje deriváty, zahrnuje syntetická hotovost hotovostní ofsety derivátů.

## NN (L) Patrimonial

### Aggressive

#### Investiční politika

Fond je tzv. fondem fondů a investuje zejména do diverzifikovaného mezinárodního portfolia akciových a dlouhodobých fondů (fondů), které investují do akciových nebo dlouhodobých nástrojů. K dosažení investičních cílů může fond využít také jiných finančních nástrojů. Fond může až 20 % svých čistých aktiv investovat přímo na čínské pevninské prostřednictvím systému Stock Connect, což je program vzájemného přístupu na trh, díky němuž investoři mohou obchodovat s vybranými cenovými papíry. Bez zajištění je fond aktivně řízen oproti investičnímu profilu sestávajícímu ze 25 % z dlouhoplů denominovaných v eurech (rovnicí Index Bloomberg Barclays Euro Aggregate) a ze 75 % z globálních akcií (rovnicí Index MSCI AC World (NR)). Pro tuto konkrétní zajištěnou třídu akcií neexistuje referenční index, jelikož používáme strategii mákového zajištění. Kládeme důraz na stabilní růst kapitálu. Fond se snaží přiblížit hodnotu s pomocí tří přístupů: (1) výběr v rámci akcií a dlouhoplů a mezi nimi, (2) výběr v různorodé skupině investičních fondů (3) rozhodnutí o diverzifikaci portfolia a řízení rizik. Základní měnou dlouho fondu je euro (EUR) a tento fond může mít expozici vůči jiným měnám než euro. Zajištěním této třídy akcií se snažíme o výjimečnou základní měnu podfondu (EUR) za základní měnu této třídy akcií, což je česká koruna (CZK). Expozice vůči jiným měnám než CZK v tomto dlouhém fondu u této třídy akcií zůstává. Zajištění mákového rizika spočívá ve vytvoření protikladné pozice v jiné měně. Akcie fondu můžete prodat každý (pracovní) den, kdy se také vypočítává jejich aktuální hodnota. Cílem fondu není vyplata dividend. Věřené zisky dále investuje.

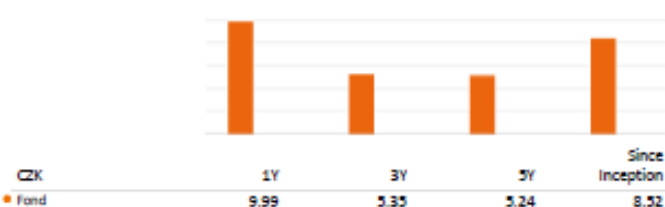
#### Výkonnost NET



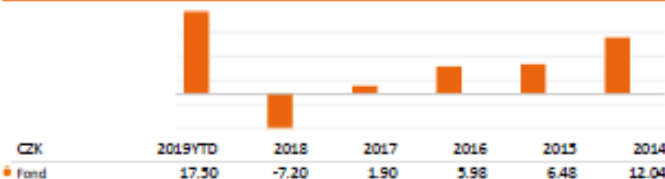
#### Kumulativní výkonnost (NET %)

CZK	1M	3M	6M	1Y	3Y	5Y	Since Inception
Fond	0.00	1.05	3.13	9.99	16.92	29.10	126.86

#### Roční výkonnost (NET %)



#### Výkonnost v kalendářním roce (NET %)



## Údaje k 31/10/2019

### Základní údaje

Typ fondu	MULTI-ASSET
Typ třídy akcií	X Kapitalizační (zajištěná)
Měna třídy akcií	CZK
ISIN kód	LU0405489047
Bloomberg kód	INGA001 LX
Reuters kód	LU0405489047.LUF
Telekurs kód	4890142
WKN kód	AFREGD
Sedol kód	-
Sídlo	LUX
Benchmark	No BM
Frekvence výpočtu NAV	Daily

### Informace o fondu

Založení fondu	15/07/1994
Založení třídy akcií	28/10/2009
Cena na 1 akcii (NAV)	CZK 13,408.65
Cena (NAV) na konci minulého měsíce	CZK 13,408.74
Nejvyšší cena (NAV) za uplynulý rok (30/10/2019)	CZK 13,457.29
Nejnižší cena (NAV) za uplynulý rok (24/12/2018)	CZK 11,036.41
Celkový objem aktiv fondu (mil.)	EUR 350.31
Celková čistá hodnota aktiv na akciovou třídu (mil.)	CZK 683.32
celková čistá hodnota investic (mil.)	CZK 680.46
počet vydaných akcií	50,961
Durace	2.16
Výnos do splatnosti (Yield to Maturity)	0.06

### Poplatky

Poplatky hrazené z majetku fondu v průběhu roku (Průběžný poplatek)	2.33%
Roční poplatek za správu	2.00%
Finanční poplatky za služby	0.15%

### 10 největších pozic

NN (L) GLOBAL SUST EQ - I CAP	19.07%
NN (L) EURO FIXED INCOME-I CAP EUR	18.24%
NN (L) US ENH CORE CONC EQ-ICAP EUR	17.50%
NN (L) European Sust Eq - I Cap EUR	8.26%
NN L - EM ENH INDEX SUST EQ-ZC EUR	8.02%
NN (L) Banking & Ins - I Cap USD	3.99%
NN (L) Japan Equity - Z Cap EUR	3.89%
NN (L) GLOBAL HD - I CAP EUR	3.62%
NN (L) INFORM TECH - I CAP USD	1.96%
NN L-EUROMIX BND-IC	1.58%

### Právní upozornění

Přečtěte si prosím upozornění na konci dokumentu.

## NN (L) Patrimonial

### Aggressive

#### Právní upozornění

1. Tento dokument má výhradně propagační charakter a veškerá v něm obsažená stanoviska nelze chápat jako nabídky, rady, ani doporučení ke koupi či prodeji investičních produktů, ani k podílení se na podobných transakcích. Informace obsažené v tomto materiálu nelze považovat ani za finanční či právní rady. Důvěra v informace obsažené v tomto materiálu je výhradním rizikem čtenáře a zcela závisí na jeho úsudku.

2. Fondy Luxembourg zmiňované v tomto dokumentu jsou podřízeným fondem investiční společnosti s variabilním kapitálem (SICAV), založené v Lucembursku. Společnosti SICAV získaly v Lucembursku veškeré nezbytné povolení ze strany Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Podřízený fond i SICAV jsou zapsány u CSSF.

3. Veškeré hodnoty výkonnosti, které nejsou uvedeny v měně fondu, byly přepočteny na základě směnného kurzu. Výkonnost se vypočítává na základě čisté hodnoty aktiv na jednotku: NAV-NAV (s vyloučením veškerých vstupních poplatků; s reinvesticí realizovaných kapitálových zisků z cenných papírů), s reinvesticí výnosů. Pokud Fond investuje ve zahraničí, jeho hodnota může vlivem směnných kurzů zahraničních měn kolísat. Průběžné poplatky jsou součtem veškerých provizí a nákladů průběžně srážených z průměrné hodnoty aktiv fondu (provozní výdaje). Jejich hodnota je vyjádřena jako procento aktiv fondu. Není-li uvedeno jinak, nejsou žádné údaje auditovány.

4. Investice s sebou přináší rizika, mezi která může patřit i riziko kapitálových ztrát. Věnujte, prosím, pozornost skutečnosti, že výše uvedená výkonnost je historickou skutečností a hodnota vašich investic může stoupat nebo klesat, a dále též skutečnosti, že dřívější výkonnost nezaručuje aktuální ani budoucí výkonnost. Dřívější výkonnost není ve vztahu k budoucím výsledkům jakkoli indikativní a v žádném případě ji za takovou nelze považovat. Cena Jednotek a veškeré výnosy z Jednotek mohou klesat, stejně jako stoupat, a nejsou garantovány. Investoři nemusí získat zpět plnou výši původně investované částky. Volatilita devizových kurzů představuje dodatečné riziko, související se směnnými kurzy. Investoři by neměli své investiční rozhodnutí činit na základě tohoto dokumentu. Před uskutečněním investice si prostudujte prospekt. Hodnota vašich investic částečně závisí na vývoji na finančních trzích. S každým fondem navíc souvisí specifická rizika. Rizika a náklady specifické pro konkrétní fond jsou popsány v příslušném prospektu. Přesnější informace o investičním fondu, jeho nákladech a rizicích s ním spojených, najdete v příslušném prospektu, Klíčových informacích pro investory (KIID) a příslušných dodatcích. Tyto dokumenty spolu s výroční zprávou a společenskou smlouvou produktu/-ů se sídlem v Lucembursku jsou na vyžádání zdarma k dispozici na [www.nnip.com](http://www.nnip.com).

5. Jelikož produkt nemusí být v oblasti výkonu soudní pravomoci vašich soudů schválen nebo může být omezeno jeho nabízení, odpovídá za úplné splnění a dodržování veškerých platných zákonů a nařízení v příslušné jurisdikci každý čtenář. Podíly ve Fondu nebyly registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech, platným v USA od roku 1933, ani dle zákonů žádného ze států USA, a fond nebyl registrován v souladu se Zákonem o investičních společnostech, platným v USA od roku 1940. Podíly ve Fondu nelze nabízet, ani přímo či nepřímo prodávat ve Spojených státech nebo jménem nebo ve prospěch jakékoli osoby ze Spojených států, s výjimkou případů, povolených na základě udělené výjimky, nebo v rámci transakce, nepodléhající platné legislativě Spojených států o cenných papírech.

6. Tento dokument byl sestaven s náležitou pozorností a pečlivostí. Přestože byla obsahu tohoto dokumentu věnována mimořádná pozornost, nelze na jeho přesnost, správnost ani úplnost poskytnout žádné garance, záruky, ani v souvislosti s nimi činit jakékoli závazné prohlášení. Veškeré informace uvedené v tomto dokumentu podléhají možnosti změny nebo aktualizace bez předchozího upozornění. Pro aktualizaci informací, prosím, zašlete společnosti NN Investment Partners e-mail na adresu [info@nnip.com](mailto:info@nnip.com) nebo navštivte stránky [www.nnip.com](http://www.nnip.com). NN Investment Partners ani žádná jiná společnost nebo jednotka, náležící do skupiny NN Group, ani její představitelé, vedoucí pracovníci, ani zaměstnanci nenesou přímou ani nepřímou odpovědnost v souvislosti s informacemi a/nebo doporučeními jakéhokoli druhu, vyjádřenými v tomto dokumentu, ani za ně nijak neručí. Z informací uvedených v tomto dokumentu nelze vyvozovat žádná práva.

7. Nepřijímáme žádnou přímou ani nepřímou odpovědnost za škody utrpěné čtenáři nebo těmto čtenářům vzniklé na základě používání tohoto dokumentu, nebo v důsledku rozhodnutí, učiněných na základě tohoto dokumentu. Tuto prezentaci ani informace v ní obsažené není bez předchozího písemného svolení v žádné době povoleno kopírovat, reprodukovat, šířit, ani poskytovat jakýmkoli osobám. Veškeré nároky vzniklé z nebo v souvislosti s všeobecnými podmínkami tohoto zřeknutí se odpovědnosti se řídí českým právem.

#### Poznámka pod čarou

Je zobrazeno 10 nejlepších pozic, s výjimkou hotovosti a syntetické hotovosti. Alokace portfolia (jsou-li k dispozici) jsou uvedeny včetně hotovosti a syntetické hotovosti. Hotovost zahrnuje vklady, hotovostní zajištění, měnové spoty, měnové forwardy a další likvidní aktiva, například závazky a pohledávky. Pokud alokace zahrnuje deriváty, zahrnuje syntetická hotovost hotovostní ofety derivátů.





**trigea**  NEMOVITOSTNÍ FOND

# REÁLNÁ INVESTICE

## PROČ TRIGEA?

### ▼ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Využijte konzervativní investici s atraktivním výnosem! Komerční nemovitost kombinuje stabilní příjem z nájmu s potenciálem růstu hodnoty samotné nemovitosti. Pořizovací ceny investičních nemovitostí jsou pro většinu lidí vysoké a nedostupné.

Trigea nemovitostní fond umožňuje podílet se na výnosu z nich již od 500 korun měsíčně. Přesto by si měl investor vše dobře promyslet – námi doporučený investiční horizont je 5 let.

### ▼ PROFESIONALITA A ZÁZEMÍ

Nemovitostem skutečně rozumíme! Klíčem našeho úspěchu je zkušený tým odborníků pokrývající kompletní investiční proces i správu nemovitostí od A do Z. Spoluzakladatelem fondu TRIGEA je Tomáš Trčka, který se podílel například na založení vůbec prvního a dosud největšího retailového nemovitostního fondu v Česku.

K zahájení prodeje fondu Trigema říká: „Mezi hodnoty, které vyznáváme, patří naprostá otevřenost a transparentnost. Péče o investora a ochrana jeho finančních prostředků jsou naší nejvyšší prioritou.“

### ▼ PROCES

O svou investici se nemusíte bát, vše důkladně prověřujeme:

- Sledujeme dění na trhu a analyzujeme investiční nemovitosti
- Náš management jedná strategicky: podle investiční politiky fondu a aktuální tržní situace optimalizujeme portfolio
- Nekupujeme vybrané komerční nemovitosti včetně kompletního servisu
- Spravujeme nemovitosti v průběhu všech fází jejich životního cyklu, abychom dosáhli maximálního výnosu
- Prodáváme nemovitosti, pokud je to strategicky výhodné

### ▼ VÝHODY PRO INVESTORY

- Investiční portfolio je kvalitně rozložené, ekonomické výkyvy ho výrazně neovlivní
- Rizikovost fondu je přísně řízena
- Šetříme váš čas a energii, které by vám ubírala správa vlastní nemovitosti
- Inflaci využíváme ve svůj prospěch pomocí indexovaných nájmu
- Využíváme výhodného 5% zdanění. Fyzické osoby, které drží fond déle než tři roky, jsou osvobozeny od daně z výnosu cenných papírů

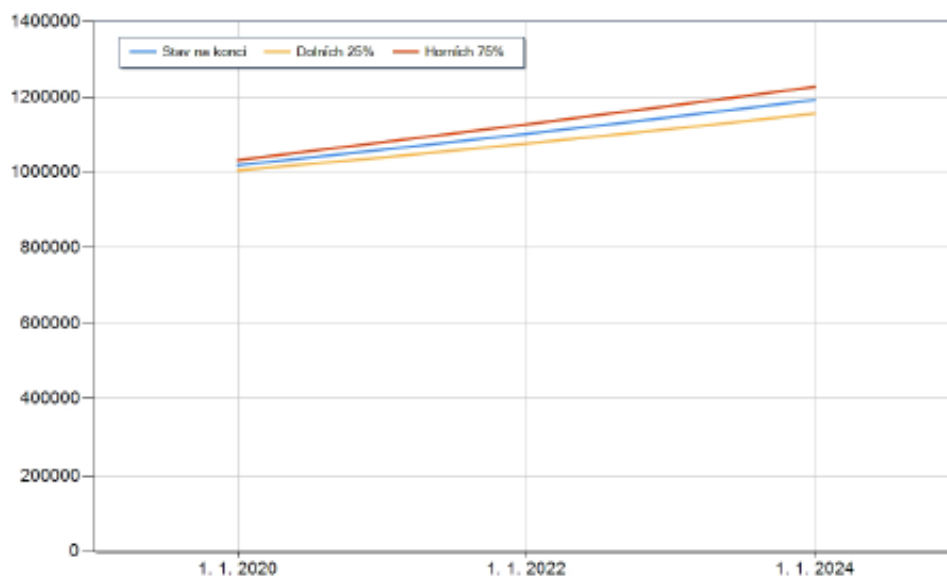
Jedná se o propagační sdělení, více informací naleznete ve statutu fondu, který je k dispozici na [www.trigea.cz](http://www.trigea.cz).

[www.trigea.cz](http://www.trigea.cz)



## 1000000 Kč - Průběh

### 1000000 Kč - Průběh - GRAF\*



\* Modelace hodnoty portfolia vychází z očekávaného výnosu stanoveného na základě expertních odhadů, neznázorňuje historickou výnosnost. Očekávaná výkonnost není spolehlivým ukazatelem skutečné budoucí výkonnosti. Efektivní výnos může být ovlivněn faktory jako jsou výše poplatků a odměn, měnové riziko, daňové zatížení a volatilita trhů. Intervaly hodnot portfolia jsou založeny na odhadu pravděpodobnosti za předpokladu tzv. normálního statistického rozdělení výnosů při očekávané rizikovosti (volatilitě) portfolia. Horní 75% hranice znamená, že dosažená hodnota bude v 75 % případů nižší. Intervaly jsou ilustrativní, závisí na splnění uvedených předpokladů a nepředstavují garanci výnosu.

## **VEŘEJNÝ PŘÍSLIB**

ve smyslu ustanovení § 2884 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Podfond Trigea, který vznikl zápisem na příslušný seznam vedený Českou národní bankou ke dni 21. března 2019, je podfondem investičního fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. se sídlem Tůrkova 2319/5b, Praha 4 – Chodov, PSČ 149 00, IČ: 079 73 179, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24277 (dále jen „Fond“). Fond je nesamosprávným fondem ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem a je oprávněn vytvářet podfondy.

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu, resp. Podfondu Trigea, je Partners investiční společnost, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Praha 4 – Chodov, PSČ 149 00, IČ 247 16 006, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16374 (dále jen „Společnost“), která tímto činí veřejný příslib následujícího znění.

Tento veřejný příslib se **vztahuje na:**

- investorem uhrazené finanční prostředky, na základě nově uzavřených i stávajících rámcových smluv, které budou v období **od 1. září 2019 do 31. prosince 2019** (dále jen „rozhodné období“) připsány na sběrný účet Podfondu Trigea č. 1387554319/2700 s variabilním symbolem číslem rámcové smlouvy daného investora a za které budou vydány investiční akcie třídy A Podfondu Trigea.

**Podmínky vzniku nároku z veřejného příslibu**

- pokud kumulativní výnos **od vzniku Podfondu Trigea do 31.12.2024** nebude **alespoň 10 %**, a zároveň
- investor je ke dni uplatnění nároku **stále majitelem** investičních akcií třídy A Podfondu Trigea vydaných za finanční prostředky připsané v rozhodném období,

**zavazuje se Společnost navýšit hodnotu investice** každého investora, který splní výše uvedené podmínky a zároveň svůj nárok uplatní písemně u Společnosti, **o výši vstupního poplatku strženého z investic připsaných na sběrný účet v rozhodném období** následovně:

- do 3 pracovních dnů od uplatnění nároku budou finanční prostředky odpovídající strženému vstupnímu poplatku připsány na sběrný účet Podfondu Trigea a v nejbližším možném termínu za ně budou vydány investiční akcie třídy A Podfondu Trigea, které budou připsány na účet rámcové smlouvy daného investora.

Investor musí uplatnit svůj nárok v průběhu měsíce ledna 2025, a to e-mailem na adresu [universe@partners.cz](mailto:universe@partners.cz). Na dřívější ani pozdější uplatnění nároku nebude brán zřetel.

Společnost si vyhrazuje právo konečného rozhodnutí ve všech záležitostech souvisejících s tímto příslibem.

Datum: 1. září 2019

**Partners investiční společnost, a.s.**

Ing. Lucie Simpartlová  
předsedkyně představenstva

Zdroj: ZEMKOVÁ, V. PARTNERS FINANCIAL SERVICES, A.S.



## Investiční profil klienta - fyzická osoba

Sberbank CZ, a.s., se sídlem U Trezorky 921/2, 158 00 Praha 5 - Jinonice, IČO: 25083325, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4353 (dále Banka), jako obchodník s cennými papíry, plní na základě tohoto dotazníku zákonné podmínky v oblasti ochrany klientů a posouzení vhodnosti a přiměřenosti jednotlivých investičních služeb.

Vyplnění tohoto dotazníku je dobrovolné a slouží k tomu, aby banka v souladu s ustanoveními zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“), získala informace o potřebných odborných znalostech a zkušenostech klienta v oblasti investic (příp. jeho finančním zázemí a investičních cílech), na jejich základě posoudila vhodnost a přiměřenost poskytovaných investičních služeb a investičních nástrojů a jednala kvalifikovaně a v nejlepším zájmu klienta. Banka posuzuje své klienty z hlediska finanční síly, investičních očekávání, postoje k akceptovatelnému riziku, vědomosti a zkušenosti s investičními nástroji. Banka bere v úvahu kategorii i profil klienta a podle toho zvažuje vhodnost a přiměřenost investičních nástrojů, které klientovi nabídne.

Klient

Titul, jméno, příjmení	
Rodné číslo (není-li pak datum narození)/IČO	
Místo trvalého pobytu	
Korespondenční adresa	
Klientské číslo nebo číslo běžného účtu	
Obchodní místo banky (pobočka)	
Zařazení klienta na základě dokumentu Kategorizace klientů	<input type="checkbox"/> Klient, který není profesionální <input type="checkbox"/> Profesionální klient na vlastní žádost <input type="checkbox"/> Profesionální klient

*Část A i B tohoto dotazníku vyplňuje klient, který je kategorizován jako klient, který není profesionální.*

*Pouze část B vyplňuje klient, který je kategorizován jako profesionální.*

*Klient, který byl kategorizován jako profesionální na vlastní žádost pro všechny investiční nástroje, vyplňuje část A i B.*

### Úvodní ustanovení:

- Klient se zavazuje zodpovědět otázky úplně, přesně a pravdivě; pokud mu není smysl či obsah jakékoli otázky jasný, banka mu zodpoví veškeré jeho dotazy a poskytne potřebná vysvětlení.
- Nevyplní-li klient příslušné části dotazníku, které jsou vyžadovány pro jeho kategorii, nelze mu poskytnout investiční službu poskytování investičního poradenství a nebude mu umožněno obchodovat s deriváty; bez vyplnění příslušných částí dotazníku může banka pouze přijímat, předávat a provádět pokyny zákazníka ve vztahu k jednoduchým investičním nástrojům, popř. si banka vyhrazuje právo s klientem komisionářskou nebo obdobnou smlouvou vůbec neuzavřít.
- Dojde-li k významným změnám v údajích, které mohou ovlivnit vyhodnocení investičního profilu klienta, je klient povinen sdělit tyto změny Bance bez zbytečného odkladu. Banka aktualizuje investiční profil klienta pravidelně každé 2 roky a za tím účelem jej vyzývá k součinnosti, a to buď písemně, telefonicky nebo e-mailem; jestliže klient tuto součinnost neposkytne, tj. neaktualizuje požadované údaje či nepotvrdí jejich správnost a aktuálnost, banka na klienta bude hledět tak, jakoby dotazník nevyplnil.
- V případě, že klient požaduje provedení obchodu s investičním nástrojem, který neodpovídá jeho investičnímu profilu, Banka klienta na tuto skutečnost upozorní. V tomto případě Banka nemůže klientovi poskytnout investiční poradenství k takovému investičnímu nástroji.

## Část A. Zkušenosti a znalosti klienta

U otázek označených hvězdičkou \* lze označit více odpovědí jako správných.

1. Vykonáváte / vykonával(a) jste v rámci své profese činnosti související s obchodováním investičních nástrojů nebo jste vystudoval(a) obor, který byl zaměřen na oblast finančních trhů?
  - a) ano; pokud ano, uveďte prosím profesi nebo studijní obor: .....
  - b) okrajově
  - c) ne
2. \*Jaké druhy investičních nástrojů znáte, tj. dokážete popsat a vysvětlit jejich vlastnosti a rizika s nimi spojená?
  - a) akcie a obdobné majetkové cenné papíry včetně ETFs (=Exchange Traded Funds)
  - b) fondy kolektivního investování (podílové fondy, investiční fondy)
  - c) dluhopisy a obdobné dluhové cenné papíry
  - d) nástroje peněžního trhu (zejména pokladniční poukázky, T-Bills)
  - e) strukturované produkty (investiční certifikáty = například garantované certifikáty, indexové certifikáty, airbag bonus certifikáty a další nepákové certifikáty)
  - f) měnové deriváty (zejména forward, swap, měnové opce či jejich kombinace)
  - g) úrokové deriváty
  - h) jiné, uveďte jaké: .....
  - i) žádné
3. \*Jaké typy investičních služeb využíváte nebo jste využíval(a)?
  - a) portfolio management (obhospodařování aktiv)
  - b) podávání pokynů k nákupu či prodeji investičních nástrojů (Bance nebo obchodníkovi s cennými papíry)
  - c) investiční poradenství
  - d) jiné; uveďte jaké: .....
  - e) žádné
4. \*S jakými typy investičních nástrojů jste uzavřel(a) obchody a v jaké četnosti průměrně za posledních 5 let?

Investiční nástroj	Četnost			
	Jednorázově	Zřídka (do 3 obchodů za rok)	Často (do 10 obchodů za rok)	Častěji
Akcie a obdobné majetkové cenné papíry včetně ETF	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fondy kolektivního investování	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dluhopisy a obdobné dlužné cenné papíry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nástroje peněžního trhu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strukturované produkty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Měnové deriváty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Úrokové deriváty	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiné (uveďte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiné (uveďte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jiné (uveďte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Žádný	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Část B. Investiční cíle a finanční situace klienta

*U všech otázek lze označit pouze jednu správnou odpověď.*

1. Jaký je Váš investiční horizont (na jak dlouhou dobu uvažujete finanční prostředky investovat)?
  - a) na období do dvou let
  - b) na období od dvou do pěti let
  - c) na období pěti až deseti let
  - d) na období deset až patnáct let
  - e) na období více než patnáct let
  
2. Která z níže uvedených odpovědí nejlépe vystihuje Vaše vnímání vztahu „výnos vs. riziko“?
  - a) Preferuji investiční strategii s menším potenciálem výnosu, ale větší jistotou před případnou ztrátou investované částky. Tj. jsem ochoten akceptovat jen malé kolísání hodnoty svého portfolia.
  - b) Preferuji dosažení vyššího výnosu a za tím účelem jsem ochoten akceptovat větší kolísání hodnoty svého portfolia (o jednotky, v případě mimořádné tržní situace i desítky, procent).
  - c) Požaduji nadstandardní výnosy, přičemž jsem si vědom, že při této investiční strategii může hodnota mého portfolia výrazně kolísat.
  
3. Jaký je účel Vaší investice?
  - a) uložení aktuálně volných finančních prostředků, které, předpokládám, budu tak do 5 let potřebovat
  - b) uložení aktuálně volných finančních prostředků, které nepředpokládám, že budu v budoucnu (alespoň v nejbližších 10 letech) k něčemu potřebovat
  - c) uložení aktuálně volných finančních prostředků, které určitě nebudu v budoucnu (nejbližších 20 let) potřebovat
  
4. Jaké jsou zdroje Vašich příjmů?
  - a) mzda
  - b) příjmy z podnikání
  - c) příjmy z pronájmu nemovitosti
  - d) příjmy z kapitálu (dividendy, úroky apod.)
  - e) kombinace dvou možností ze shora uvedených
  - f) kombinace tří a více možností ze shora uvedených
  - g) jiné
  
5. Jaký je Váš průměrný pravidelný měsíční příjem v čistém?
  - a) do 20 000 Kč
  - b) 20 001 Kč – 30 000 Kč
  - c) 30 001 Kč – 50 000 Kč
  - d) 50 001 Kč – 100 000 Kč
  - e) 100 001 Kč – 250 000 Kč
  - f) Více než 250 000 Kč
  
6. Jaký máte měsíčně volný objem peněz, které byste mohli investovat (tj. volné peněžní prostředky z Vašeho příjmu po odečtení pravidelných výdajů a finančních závazků)?
  - a) do 2 000 Kč
  - b) 2 001 Kč – 3 000 Kč
  - c) 3 001 Kč – 5 000 Kč
  - d) 5 001 Kč – 10 000 Kč
  - e) 10 001 Kč – 25 000 Kč
  - f) Více než 25 000 Kč
  
7. Jakou část Vašeho majetku (včetně nemovitosti a investic u jiného OCP apod.) představují finanční prostředky pro zamýšlenou investici?
  - a) všechny úspory nebo jejich většina
  - b) více než polovinu celkového majetku
  - c) méně než polovinu celkového majetku
  - d) zanedbatelnou část celkového majetku



## Vyhodnocení investičního profilu klienta:

**Konzervativní profil**

V tomto profilu jsou zařazeni klienti, kteří byli Bankou vyhodnoceni jako méně odborně a zkušenostně zdatní, alternativně klienti méně tolerantní k riziku s konzervativními investičními cíli, nebo klienti se svázanou finanční situací.

**Standardní profil**

V tomto profilu jsou zařazeni klienti, kteří byli Bankou vyhodnoceni jako odborně a zkušenostně průměrně zdatní, alternativně klienti přiměřeně tolerantní k riziku se střednědobými investičními cíli, nebo klienti s průměrnou až lehce nadprůměrnou finanční situací.

**Spekulativní profil**

V tomto profilu jsou zařazeni klienti, kteří byli Bankou vyhodnoceni jako odborně a zkušenostně velice zdatní, nebo klienti s odvážným vztahem k riziku s dlouhodobými investičními cíli, nebo klienti s nadprůměrnou finanční situací.

Nehledě na profil klienta, měnové a úrokové deriváty mohou být využívány pouze k zajištění rizik (např. vyplývajících z podnikatelské činnosti, nebo z uzavřených obchodů s investičními nástroji).

## Závěrečná ustanovení:

Podpisem tohoto dotazníku klient potvrzuje, že obsahu dotazníku porozuměl a že údaje, které v dotazníku uvedl, jsou úplné, přesné a pravdivé a banka z nich může vycházet. Klient bere na vědomí své zařazení v daném investičním profilu. V případě, že některou z otázek v dotazníku zodpověděl nepravdivě nebo zamlčel některé podstatné skutečnosti, vystavuje se nebezpečí, že Banka mylně vyhodnotila jeho skutečné potřeby a zvolila investiční strategii, která pro něj není nejvhodnější. Klient bere na vědomí, že nese veškerá rizika způsobená nepravdivým, zkresleným nebo neúplným vyplněním dotazníku.

, dne:

.....  
Razítko a podpis banky

.....  
Podpis klienta

.....  
Druh a číslo průkazu totožnosti



**KB**

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Komerční banka, a.s.  
se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1380, IČO 45317054  
infolinka: 800 521 521 | e-mail: [mojebanka@kb.cz](mailto:mojebanka@kb.cz)

p. Jan  
Datum narození: 1.6.1985

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

### Vámi požadované parametry

Celková výše úvěru	2 723 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Předpokládaná výše zajištění	9 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

### Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápůjční úroková sazba (ÚS)	2,39 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	300 měsíců
Počet splátek	300
Výše anuitní splátky	12 098 Kč
Zajištění	zástavní právo k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,44 %
Celková splatná částka*	3 626 465,86 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

\* Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

### Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“;
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“;
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen a zároveň:

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- zprostředkovatel doručí tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky, a.s., která bude úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídl úrokovou sazbu uvedenou v této garanci klientovi,
- klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
- hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného úvěru.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- sjednání pojištění nemovitosti určené k zajištění u Komerční pojišťovny, a.s.,
- prokázání Vašich čistých příjmů ve výši 40 000 Kč až 79 999 Kč měsíčně nebo sjednání Celkové výše úvěru ve výši 1 500 000 Kč až 3 999 999 Kč.

### Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 2,69 % p.a.	14 730 Kč	12 508 Kč	11 051 Kč
5 let, 2,39 % p.a.	14 331 Kč	12 096 Kč	10 625 Kč

### Výňatek ze Sazebníku

#### Vyhodnocení rizik spojených s:

bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychlené	1 000 Kč
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardní	4 500 Kč
ostatními typy nemovitostí	individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první a třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zasílání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	39 Kč
Služba zasílání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)	zdarma

### Vzorový příklad a splátkový kalendář

#### Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově ke dni 27.3.2020
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15.5.2020
- úroková sazba je stanovena ve výši 2,39 % p.a.



## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

▪ Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	2 000 Kč
▪ Vedení běžného účtu (měsíčně)	zdarma
▪ Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	zdarma
▪ Výpis z běžného účtu (měsíčně)	zdarma
▪ Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	2 000 Kč
▪ Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	1 000 Kč
▪ Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
▪ Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojistit a platit pravidelné pojistné,
- rizikové životní pojištění – pokud si sjednáte rizikové životní pojištění, budete povinen platit pravidelné pojistné,
- vyhodnocení rizik spojených s vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce – pokud budete čerpat poskytnutý úvěr na základě Zpráv, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby

### Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.04.2020	splátka úroků	3 253,99
2 až 299	vždy k 15. dni v měsíci	anuitní splátka	12 096,00
	15.03.2045	anuitní splátka	11 703,67

### Ostatní

**Zprostředkovatel.** Úvěr je Vám nabízen za přispění zprostředkovatele: Broker Trust, a.s., IČO 26439719, se sídlem Hanusova 1411/18, Praha 4, 140 00, CZ, kontaktní adresou Hanusova 1411/18, Praha 4, 14000, CZ a kontaktním telefonem +420267912730.

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

---

### Dopady plynoucích z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení Vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku Vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání Vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojistit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co by mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky,
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat Vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše našich nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za Vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených, včetně vkladových účtech, a to i před termínem jejich splatnosti,
- vypořádět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

V ..... dne 27.3.2020

vlastnoruční podpis

Jméno: Petra Štroblová

Funkce: Zprostředkovatel

Název firmy: Broker Trust, a.s.

Telefon: +420775657537

E-mail: [petra.stroblova@hypodum.cz](mailto:petra.stroblova@hypodum.cz)

V ..... dne 27.3.2020

vlastnoruční podpis

Jméno: p. Jan

Příloha 13 Nabídka hypotečního úvěru u Československá obchodní banka, a.s. (Hypoteční banky) I.

**Údaje o klientovi**

Jméno Jan p.  
Telefon  
E-mail

27.03.2020 12:03:26  
1.677.0  
23.03.2020

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

**Účel a typ úvěru**

Účel úvěru Refinancování půjčky  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti  
Bez poplatku za správu

**Financování investičního záměru**

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 723 000 Kč

**Úvěr**

Požadovaná výše úvěru	2 723 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	14 120 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	3 890 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	25 let / 300	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

**Úroková sazba**

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žadosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 27.3.2020 do 26.4.2020 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její vypočet.
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,43 % p. a.</b>	
Základní úroková sazba	3,13 % p. a.	
Akční sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,40 % p. a.	

**Složení odchylek:**

Akce Jasná hypotéka (Úroková sazba je podmíněna zasláním příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Pojištění lze nahradit sjednáním účtu spoludlužníka u ČSOB/Poštovní spořitelny a sjednáním pojištění majetku Naš domov od ČSOB Pojišťovny.) = -0,30;  
Premium (sleva je podmíněna stávajícím Premium Kontem ČSOB nebo příjmem nad 50.000 Kč měsíčně a následným sjednáním Premium Konta ČSOB a to nebezpečím do data podpisu úvěrové smlouvy) = -0,20; Individuální RP = -0,20

**RPSN a poplatky**

**RPSN** 2,48 % p. a.

**Následující náklady jsou započítány v RPSN:**

1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 6. a další	1 000 Kč	Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč
Čerpání na návrh na vklad ZP	1 900 Kč	Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva	2 500 Kč

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořizování záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání vypsání poštou a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

**Celková výše měsíční splátky**

<b>Splátka úvěru</b>	<b>12 120 Kč</b>
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	12 120 Kč

**Finanční situace klienta**

Celkové měsíční výdaje	12 293 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	94 000 Kč
z toho životní minimum	12 293 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	28 049 Kč
Povinná měsíční rezerva	3 636 Kč	Zůstatek příjmů	65 951 Kč

**Variety splátky pro porovnání**

Úroková sazba	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let
5 let fixace	2,43 % p. a. 14 337 Kč	12 120 Kč	10 660 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní informaci lišit.

**Kontaktní osoba**

Jméno Petra Štroblová  
Telefon 775 657 537  
E-mail petra.stroblova@hypodum.cz

Výše uvedená úroková sazba je platná za předpokladu doložení příjmu v minimální výši 94 000 Kč, LTV 70%, že jste nový klient Banky, že jste samozadatel a převážujícím účelem úvěru ve výši 2 723 000 Kč je Refinancování půjčky a za současného dodržení složení odchylek úrokové sazby zde výše uvedené.

## Informace ze sazebníku banky

### F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)

F.2.1.	Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
F.2.2.	Zjednodušené ocenění bytu odhadem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
F.2.3.	Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadem	3 900 Kč
F.2.4.	Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku	4 900 Kč
F.2.5.	Ocenění ostatních typů nemovitosti	9 900 Kč

Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

## Zprostředkovatel

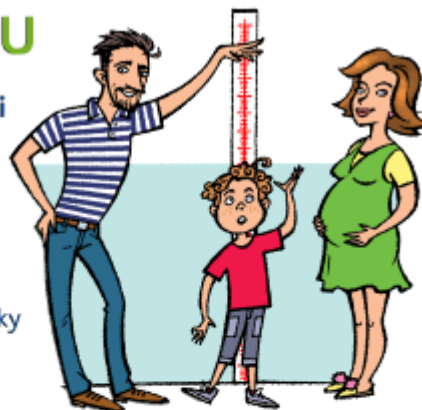
### Prohlášení

Zprostředkovatel: Petra Štroblová

## SNIŽTE SI SPLÁTKY, NEŽ VÁM DĚTI VYROSTOU

Využijte Pohodové splátky a přizpůsobte si hypotéku svým potřebám.

- Snížení splátky až o 30 %
- Splátku si můžete dorovnat zpět, až budete chtít
- Možnost využití již po 6 měsících řádného splácení nebo od poslední změny výše splátky
- Hodit se mohou také v případě mimořádných situací (třeba narození dítěte nebo vyvázání partnera z hypotéky)



O Pohodové splátky jednoduše požádáte v Hypoteční zóně, bez nutnosti návštěvy pobočky.



Príloha 14 Nabídka hypotečního úvěru u Československá obchodní banka, a.s. (Hypoteční banky) II.

**Údaje o klientovi**

Jméno Jan p.  
Telefon  
E-mail

27.03.2020 12:02:55

1.677.0

23.03.2020

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

**Účel a typ úvěru**

Účel úvěru Refinancování půjčky  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti  
Bez poplatku za správu

**Financování investičního záměru**

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	3 850 000 Kč

**Úvěr**

Požadovaná výše úvěru	3 850 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	14 120 000 Kč
z toho neúčelová část	1 127 000 Kč		
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	5 500 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	25 let / 300	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

**Úroková sazba**

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vám zadáním podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žadosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 27.3.2020 do 26.4.2020 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vám zadanych pro její výpočet.
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,43 % p. a.</b>	
Základní úroková sazba	3,13 % p. a.	
Akční sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,40 % p. a.	

**Složení odchylek:**

Akce Jasná hypotéka (Úroková sazba je podmíněna zasláním příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Pojištění lze nahradit sjednáním účtu spoludlužníka u ČSOB/Poštovní spořitelny a sjednáním pojištění majetku Naš domov od ČSOB Pojišťovny.) - -0,30;  
Premium (sleva je podmíněna stávajícím Premium Kontem ČSOB nebo příjmem nad 50.000 Kč měsíčně a následným sjednáním Premium Konta ČSOB a to nejpozději do data podpisu úvěrové smlouvy) - -0,20; Individuální ŘP - -0,20

**RPSN a poplatky**

**RPSN** 2,48 % p. a.

**Následující náklady jsou započítány v RPSN:**

Poskytnutí neúčelové části k úvěru na bydlení	2 900 Kč	Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč
1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 8. a další	1 000 Kč	Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva	2 500 Kč
Čerpání na návrh na vklad ZP	1 900 Kč		

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání výpisu poštu a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

**Celková výše měsíční splátky**

<b>Splátka úvěru</b>	<b>17 136 Kč</b>
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	17 136 Kč

**Finanční situace klienta**

Celkové měsíční výdaje	12 293 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	94 000 Kč
z toho životní minimum	12 293 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	34 570 Kč
Povinná měsíční rezerva	5 141 Kč	Zůstatek příjmů	59 430 Kč

**Varianty splátky pro porovnání**

Úroková sazba	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let
5 let fixace	2,43 % p. a.	20 270 Kč	17 136 Kč
			15 073 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní Informaci lišit.

Výše uvedená úroková sazba je platná za předpokladu doložení příjmu v minimální výši 94 000 Kč, LTV 70%, že jste nový klient Banky, že jste samožadatelem a převažujícím účelem úvěru ve výši 3 850 000 Kč je Refinancování půjčky a za současného dodržení složení odchylek úrokové sazby zde výše uvedené.

**Kontaktní osoba**

Jméno Petra Štroblová  
Telefon 775 657 537  
E-mail petra.stroblova@hypodum.cz

## Informace ze sazebníku banky

### F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)

F.2.1.	Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
F.2.2.	Zjednodušené ocenění bytu odhadem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
F.2.3.	Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadem	3 900 Kč
F.2.4.	Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku	4 900 Kč
F.2.5.	Ocenění ostatních typů nemovitosti	9 900 Kč

Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

## Zprostředkovatel

### Prohlášení

Zprostředkovatel: Petra Štroblová

## SNIŽTE SI SPLÁTKY, NEŽ VÁM DĚTI VYROSTOU

Využijte Pohodové splátky a přizpůsobte si hypotéku svým potřebám.

- Snižení splátky až o 30 %
- Splátku si můžete dorovnat zpět, až budete chtít
- Možnost využití již po 6 měsících řádného splácení nebo od poslední změny výše splátky
- Hodit se mohou také v případě mimořádných situací (třeba narození dítěte nebo vyvázání partnera z hypotéky)



**O Pohodové splátky jednoduše požádáte v Hypoteční zóně, bez nutnosti návštěvy pobočky.**

Zdroj: ŠTROBLOVÁ, P. Broker Trust, a.s.

Příloha 15 Nabídka hypotečního úvěru u Monety I.

## Nabídka hypotečního úvěru ze dne 27.03.2020

Žadatel		Parametry úvěru	
Jméno	p.	Výše úvěru	3 850 000 Kč
Příjmení	Jan	Splatnost úvěru	300 měsíců
Telefon		Typ úvěru	Pružná Hypotéka
E-mail		Typ úrokové sazby	Pevná
Čistě měsíční příjmy	94 000 Kč	Fixace úrokové sazby	5 let
Celkové měsíční výdaje	2 000 Kč	Hodnota zajištěné nemovitosti	9 000 000 Kč

### Informace o úvěru

<b>Měsíční splátka</b>	<b>18 867,55 Kč</b>
Splátka zahrnuje Pojištění schopnosti splácet	1557 Kč
Základní úroková sazba	3,62 % ročně
Obchodní sleva (Sleva je garantována pouze 14 dnů)	-0,30 %
Sleva za aktivní využívání běžného účtu	-0,50 %
Sleva za sjednané Pojištění schopnosti splácet	-0,20 %
Sleva Rychlé čerpání	-0,10 %
<b>Vaše výsledná úroková sazba</b>	<b>2,52 % ročně</b>

## Využijte efektivní úrokovou sazbu až 2,47 % ročně s měsíční splátkou 18 409,55 Kč

Každý měsíc Vám snížíme úrok podle zůstatku na Vašem běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank. Více informací o efektivní úrokové sazbě Vám sdělí Váš poradce Petra Štroblová.

### Další varianty Vašeho hypotečního úvěru

Vyšší úvěr s vyšší splátkou		Nižší splátka při delší splatnosti	
Výše úvěru	9 407 848 Kč	Výše úvěru	3 850 000 Kč
Měsíční splátka	42 300 Kč	Měsíční splátka	15 252,22 Kč
Vaše úroková sazba	2,52 % ročně	Vaše úroková sazba	2,52 % ročně
Fixace	5 let	Fixace	5 let
Splatnost	300 měsíců	Splatnost	360 měsíců

Tato nabídka je platná za předpokladu, že všechny uvedené informace budou ve schvalovacím procesu žadatelem řádně doloženy a ze strany MONETA Money Bank ověřeny a zároveň se nevyskytnou jakékoli skutečnosti ovlivňující bonitu žadatele. Podmínkou uzavření smlouvy o úvěru je rovněž zajištění nemovitostí či nemovitostmi vhodnými jako zástava dle požadavků a pravidel MONETA Money Bank. Na poskytnutí hypotečního úvěru není právní nárok. MONETA Money Bank si vyhrazuje právo žádosti o hypoteční úvěr nevyhovět.



## Poplatky a další informace související s úvěrem

Odhad a výpis z katastru nemovitostí nabízíme pro schválení úvěru **ZDARMA**

Zpracování hypotečního úvěru	ZDARMA
Čerpání úvěru	500 Kč
Čerpání na návrh na vklad zástavního práva	1 000 Kč
Vedení úvěrového účtu	ZDARMA

MONETA Money Bank Vám nabízí uzavřít Pojištění schopnosti splácet od BNP Paribas Cardif pojišťovny, které pomůže vyřešit finanční situaci v případě složitých životních událostí v důsledku pracovní neschopnosti, nedobrovolné ztráty zaměstnání, přiznání invalidity III. stupně, ošetřování člena rodiny nebo úmrtí. Výše měsíční úhrady za pojištění pro jednoho pojištěného je 8,99% nebo pro dvě pojištěné osoby 16,19% z měsíční splátky úvěru, ke které je tato úhrada poté připočtena.

Součástí nabídky je služba **Aktivní účet** včetně nároku na související slevu při dodržení pravidelného minimálního měsíčního kreditního příjmu ve výši 15 000 Kč na běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank určeného pro splácení hypotečního úvěru. V případě neplnění této podmínky je MONETA Money Bank oprávněna o tuto slevu navýšit úrokovou sazbu tohoto úvěru.

Součástí nabídky je sleva za **Rychlé čerpání**. Podmínkou platnosti této slevy je úplné vyčerpání Úvěru **do 3 měsíců** od uzavření Smlouvy. V případě nesplnění této podmínky je Banka oprávněna navýšit úrokovou sazbu o vyšší poskytnuté slevy, tj. o **0,1 %** ročně a Klientovi písemně oznámit novou vyšší úrokovou sazbu, novou vyšší pravidelně splátku a den, od kdy je tato změna účinná. Změna úrokové sazby nemá v tomto případě vliv na trvání aktuálního úrokového období.

### Reprezentativní příklad

Výše úvěru 1.000.000,- Kč, doba splatnosti úvěru 25 let (300 splátek), měsíční splátka 5.344,85 Kč, roční úroková sazba 4,02% ročně při fixaci 10 let. Poplatky související s úvěrem: Poplatek za vedení běžného účtu Genius Basic 0 Kč/měsíc, Poplatek za čerpání úvěru 500,- Kč, Poplatek za potvrzení o výši úroků 50,- Kč, Poplatek za odhad nemovitosti 0,- Kč, Návrh vkladu zástavního práva 2.000,- Kč, Poplatek za návrh na výmaz zástavního práva 2.000,- Kč, Ověření podpisů na Zástavní smlouvě 30,- Kč, Vedení úvěrového účtu 0,- Kč. RPSN 4,24%, celková částka splatná spotřebitelem 1612.669,29 Kč. Na sjednání úvěru není právní nárok. Tato nabídka není závazná. Zajištění nesmí být ve zcela zjevném napoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Povinnosti žadatele o úvěr je sjednání a udržování pojištění nemovitosti (zajištění) a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. RPSN a celková částka splatná spotřebitelem u reprezentativního příkladu vychází za předpokladu jednoho klienta, zástava a předmětu zajištění - bytové jednotky s pojištěním domácnosti. Dále vychází z předpokladu výše úvěru ve výši 90 % (včetně) z hodnoty nemovitosti, případně kupní ceny.

Klientovi **není poskytována rada** podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru. Klientovi je poskytováno pouze **do poskytnutí** ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona. Klient svým podpisem stvrzuje, že bere tuto informaci na vědomí.

Poradce: Petra Štroblová  
Telefon: 775 657 537  
E-mail: petrastroblova@hypodum.cz

## Příloha č. 1 – Náporný přehled spláčení Anuitní splátkový plán

Náporný přehled spláčení je platný za předpokladu, že se úroková sazba po dobu trvání úvěru nezmění.

Číslo splátky	Datum splátky	Jistina	Úroky	Anuitní splátka	Neuhrazená jistina úvěru
1	01.04.2020	9 225,55 Kč	8 085,00 Kč	17 310,55 Kč	3 840 774,45 Kč
2	01.05.2020	9 244,92 Kč	8 065,63 Kč	17 310,55 Kč	3 831 529,53 Kč
3	01.06.2020	9 264,34 Kč	8 046,21 Kč	17 310,55 Kč	3 822 265,19 Kč
4	01.07.2020	9 283,79 Kč	8 026,76 Kč	17 310,55 Kč	3 812 981,40 Kč
5	01.08.2020	9 303,29 Kč	8 007,26 Kč	17 310,55 Kč	3 803 678,12 Kč
6	01.09.2020	9 322,82 Kč	7 987,72 Kč	17 310,55 Kč	3 794 355,29 Kč
7	01.10.2020	9 342,40 Kč	7 968,15 Kč	17 310,55 Kč	3 785 012,89 Kč
8	01.11.2020	9 362,02 Kč	7 948,53 Kč	17 310,55 Kč	3 775 650,87 Kč
9	01.12.2020	9 381,68 Kč	7 928,87 Kč	17 310,55 Kč	3 766 269,19 Kč
10	01.01.2021	9 401,38 Kč	7 909,17 Kč	17 310,55 Kč	3 756 867,80 Kč
11	01.02.2021	9 421,13 Kč	7 889,42 Kč	17 310,55 Kč	3 747 446,68 Kč
12	01.03.2021	9 440,91 Kč	7 869,64 Kč	17 310,55 Kč	3 738 005,77 Kč
24	01.03.2022	9 681,59 Kč	7 628,96 Kč	17 310,55 Kč	3 623 156,45 Kč
36	01.03.2023	9 928,40 Kč	7 382,15 Kč	17 310,55 Kč	3 505 379,27 Kč
48	01.03.2024	10 181,51 Kč	7 129,04 Kč	17 310,55 Kč	3 384 599,59 Kč
60	01.03.2025	10 441,07 Kč	6 869,48 Kč	17 310,55 Kč	3 260 740,85 Kč
72	01.03.2026	10 707,24 Kč	6 603,31 Kč	17 310,55 Kč	3 133 724,58 Kč
84	01.03.2027	10 980,20 Kč	6 330,35 Kč	17 310,55 Kč	3 003 470,26 Kč
96	01.03.2028	11 260,12 Kč	6 050,43 Kč	17 310,55 Kč	2 869 895,35 Kč
108	01.03.2029	11 547,18 Kč	5 763,37 Kč	17 310,55 Kč	2 732 915,21 Kč
120	01.03.2030	11 841,55 Kč	5 469,00 Kč	17 310,55 Kč	2 592 443,01 Kč
132	01.03.2031	12 143,43 Kč	5 167,12 Kč	17 310,55 Kč	2 448 389,74 Kč
144	01.03.2032	12 453,00 Kč	4 857,55 Kč	17 310,55 Kč	2 300 664,11 Kč
156	01.03.2033	12 770,47 Kč	4 540,08 Kč	17 310,55 Kč	2 149 172,49 Kč
168	01.03.2034	13 096,03 Kč	4 214,52 Kč	17 310,55 Kč	1 993 818,88 Kč
180	01.03.2035	13 429,89 Kč	3 880,66 Kč	17 310,55 Kč	1 834 504,83 Kč
192	01.03.2036	13 772,25 Kč	3 538,29 Kč	17 310,55 Kč	1 671 129,36 Kč
204	01.03.2037	14 123,35 Kč	3 187,20 Kč	17 310,55 Kč	1 503 588,94 Kč
216	01.03.2038	14 483,40 Kč	2 827,15 Kč	17 310,55 Kč	1 331 777,40 Kč
228	01.03.2039	14 852,63 Kč	2 457,92 Kč	17 310,55 Kč	1 155 585,85 Kč
240	01.03.2040	15 231,27 Kč	2 079,28 Kč	17 310,55 Kč	974 902,63 Kč
252	01.03.2041	15 619,56 Kč	1 690,99 Kč	17 310,55 Kč	789 613,24 Kč
264	01.03.2042	16 017,75 Kč	1 292,80 Kč	17 310,55 Kč	599 600,24 Kč
276	01.03.2043	16 426,09 Kč	884,46 Kč	17 310,55 Kč	404 743,21 Kč
288	01.03.2044	16 844,84 Kč	465,70 Kč	17 310,55 Kč	204 918,68 Kč
300	01.03.2045	17 274,27 Kč	36,28 Kč	17 310,55 Kč	0,00 Kč

--- Konec výpisu ---

Zdroj: ŠTROBLOVÁ, P. Broker Trust, a.s.

Příloha 16 Nabídka hypotečního úvěru u Monety II.

## Nabídka hypotečního úvěru ze dne 27.03.2020

Žadatel		Parametry úvěru	
Jméno	p.	Výše úvěru	2 723 000 Kč
Příjmení	Jan	Splatnost úvěru	300 měsíců
Telefon		Typ úvěru	Pružná Hypotéka
E-mail		Typ úrokové sazby	Pevná
Čistě měsíční příjmy	94 000 Kč	Fixace úrokové sazby	5 let
Celkově měsíční výdaje	2 000 Kč	Hodnota zajištěné nemovitosti	9 000 000 Kč

### Informace o úvěru

Měsíční splátka	13 344,28 Kč
Splátka zahrnuje Pojištění schopnosti splácet	1101 Kč
Základní úroková sazba	3,62 % ročně
Obchodní sleva (Sleva je garantována pouze 14 dnů)	-0,30 %
Sleva za aktivní využívání běžného účtu	-0,50 %
Sleva za sjednané Pojištění schopnosti splácet	-0,20 %
Sleva Rychlé čerpání	-0,10 %
<b>Vaše výsledná úroková sazba</b>	<b>2,52 % ročně</b>

### Využijte efektivní úrokovou sazbu až 2,45 % ročně s měsíční splátkou 12 886,28 Kč

Každý měsíc Vám snížíme úrok podle zůstatku na Vašem běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank.

Více informací o efektivní úrokové sazbě Vám sdělí Váš poradce Petra Štroblová.

### Další varianty Vašeho hypotečního úvěru

Vyšší úvěr s vyšší splátkou		Nižší splátka při delší splatnosti	
Výše úvěru	9 407 848 Kč	Výše úvěru	2 723 000 Kč
Měsíční splátka	42 300 Kč	Měsíční splátka	10 787,48 Kč
Vaše úroková sazba	2,52 % ročně	Vaše úroková sazba	2,52 % ročně
Fixace	5 let	Fixace	5 let
Splatnost	300 měsíců	Splatnost	360 měsíců

Tato nabídka je platná za předpokladu, že všechny uvedené informace budou ve schvalovacím procesu žadatelem řádně doloženy a ze strany MONETA Money Bank ověřeny a zároveň se nevyskytnou jakékoli skutečnosti ovlivňující bonitu žadatele. Podmínkou uzavření smlouvy o úvěru je rovněž zajištění nemovitostí či nemovitostmi vhodnými jako zástava dle požadavků a pravidel MONETA Money Bank. Na poskytnutí hypotečního úvěru není právní nárok. MONETA Money Bank si vyhrazuje právo žádosti o hypoteční úvěr nevyhovět.

## Poplatky a další informace související s úvěrem

Odhad a výpis z katastru nemovitosti nabízíme pro schválení úvěru **ZDARMA**

Zpracování hypotečního úvěru	ZDARMA
Čerpání úvěru	500 Kč
Čerpání na návrh na vklad zástavního práva	1 000 Kč
Vedení úvěrového účtu	ZDARMA

MONETA Money Bank Vám nabízí uzavřít Pojištění schopnosti splácet od BNP Paribas Cardif pojišťovny, které pomůže vyřešit finanční situaci v případě složitých životních událostí v důsledku pracovní neschopnosti, nedobrovolné ztráty zaměstnání, přiznání invalidity III. stupně, ošetřování člena rodiny nebo úmrtí. Výše měsíční úhrady za pojištění pro jednoho pojištěného je 8,99% nebo pro dvě pojištěné osoby 16,19% z měsíční splátky úvěru, ke které je tato úhrada poté připočtena.

Součástí nabídky je služba **Aktivní účet** včetně nároku na související slevu při dodržení pravidelného minimálního měsíčního kreditního příjmu ve výši 15 000 Kč na běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank určeného pro splácení hypotečního úvěru. V případě neplnění této podmínky je MONETA Money Bank oprávněna o tuto slevu navýšit úrokovou sazbu tohoto úvěru.

Součástí nabídky je sleva za **Rychlé čerpání**. Podmínkou platnosti této slevy je úplné vyčerpání Úvěru **do 3 měsíců** od uzavření Smlouvy. V případě nesplnění této podmínky je Banka oprávněna navýšit úrokovou sazbu o výši poskytnuté slevy, tj. o **0,1 %** ročně a Klientovi písemně oznámit novou výši úrokové sazby, novou výši pravidelné splátky a den, od kdy je tato změna účinná. Změna úrokové sazby nemá v tomto případě vliv na trvání aktuálního úrokového období.

### Reprezentativní příklad

Výše úvěru 1.000.000,- Kč, doba splatnosti úvěru 25 let (300 splátek) měsíční splátka 5.344,85 Kč, roční úroková sazba 4,12% ročně při fixaci 10 let. Poplatky související s úvěrem: Poplatek za vedení běžného účtu Genius Basic 0 Kč/měsíc, Poplatek za čerpání úvěru 500,- Kč, Poplatek za potvrzení o výši úroků 50,- Kč, Poplatek za odhad nemovitosti 0,- Kč, Návrh vkladu zástavního práva 2.000,- Kč, Poplatek za návrh na výmaz zástavního práva 2.000,- Kč, Ověření podpisů na Zástavní smlouvě 30,- Kč, Vedení úvěrového účtu 0,- Kč. RPSN 4,24%, celková částka splatná spotřebitelem 1612.669,28 Kč. Na sjednání úvěru není právní nárok. Tato nabídka není závazná. Zajištění nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Povinností žadatele o úvěr je sjednání a udržování pojištění nemovitosti (zajištění) a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. RPSN a celková částka splatná spotřebitelem u reprezentativního příkladu vychází za předpokladu jednoho klienta, zástava a předmětu zajištění - bytové jednotky s pojištěním domácnosti. Dále vychází z předpokladu výše úvěru ve výši 90 % (včetně) z hodnoty nemovitosti, případně kupní ceny.

Klientovi **není poskytována rada** podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru. Klientovi je poskytováno pouze **do poručení** ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona. Klient svým podpisem stvrzuje, že bere tuto informaci na vědomí.

Poradce: Petra Štroblová  
Telefon: 775 657 537  
E-mail: petrastroblova@hypodum.cz



## Příloha č. 1 – Názorný přehled splácení Anuitní splátkový plán

Názorný přehled splácení je platný za předpokladu, že se úroková sazba po dobu trvání úvěru nezmění.

Číslo splátky	Datum splátky	Jistina	Úroky	Anuitní splátka	Neuhrazená jistina úvěru
1	01.04.2020	6 524,98 Kč	5 718,30 Kč	12 243,28 Kč	2 76 475,02 Kč
2	01.05.2020	6 538,68 Kč	5 704,60 Kč	12 243,28 Kč	2 709 936,34 Kč
3	01.06.2020	6 552,41 Kč	5 690,87 Kč	12 243,28 Kč	2 703 383,93 Kč
4	01.07.2020	6 566,17 Kč	5 677,11 Kč	12 243,28 Kč	2 696 817,76 Kč
5	01.08.2020	6 579,96 Kč	5 663,32 Kč	12 243,28 Kč	2 690 237,79 Kč
6	01.09.2020	6 593,78 Kč	5 649,50 Kč	12 243,28 Kč	2 683 644,01 Kč
7	01.10.2020	6 607,63 Kč	5 635,65 Kč	12 243,28 Kč	2 677 036,39 Kč
8	01.11.2020	6 621,50 Kč	5 621,78 Kč	12 243,28 Kč	2 670 414,89 Kč
9	01.12.2020	6 635,41 Kč	5 607,87 Kč	12 243,28 Kč	2 663 779,48 Kč
10	01.01.2021	6 649,34 Kč	5 593,94 Kč	12 243,28 Kč	2 657 130,14 Kč
11	01.02.2021	6 663,31 Kč	5 579,97 Kč	12 243,28 Kč	2 650 466,83 Kč
12	01.03.2021	6 677,30 Kč	5 565,98 Kč	12 243,28 Kč	2 643 789,53 Kč
24	01.03.2022	6 847,52 Kč	5 395,76 Kč	12 243,28 Kč	2 562 559,75 Kč
36	01.03.2023	7 022,09 Kč	5 221,19 Kč	12 243,28 Kč	2 479 259,16 Kč
48	01.03.2024	7 201,10 Kč	5 042,18 Kč	12 243,28 Kč	2 393 834,98 Kč
60	01.03.2025	7 384,68 Kč	4 858,60 Kč	12 243,28 Kč	2 306 233,08 Kč
72	01.03.2026	7 572,94 Kč	4 670,34 Kč	12 243,28 Kč	2 216 397,93 Kč
84	01.03.2027	7 766,00 Kč	4 477,28 Kč	12 243,28 Kč	2 124 272,60 Kč
96	01.03.2028	7 963,98 Kč	4 279,30 Kč	12 243,28 Kč	2 029 798,71 Kč
108	01.03.2029	8 167,00 Kč	4 076,28 Kč	12 243,28 Kč	1 932 916,39 Kč
120	01.03.2030	8 375,21 Kč	3 868,07 Kč	12 243,28 Kč	1 833 564,24 Kč
132	01.03.2031	8 588,72 Kč	3 654,56 Kč	12 243,28 Kč	1 731 679,29 Kč
144	01.03.2032	8 807,67 Kč	3 435,61 Kč	12 243,28 Kč	1 627 196,98 Kč
156	01.03.2033	9 032,20 Kč	3 211,07 Kč	12 243,28 Kč	1 520 051,09 Kč
168	01.03.2034	9 262,46 Kč	2 980,82 Kč	12 243,28 Kč	1 410 173,72 Kč
180	01.03.2035	9 498,59 Kč	2 744,69 Kč	12 243,28 Kč	1 297 495,23 Kč
192	01.03.2036	9 740,74 Kč	2 502,54 Kč	12 243,28 Kč	1 181 944,22 Kč
204	01.03.2037	9 989,06 Kč	2 254,22 Kč	12 243,28 Kč	1 063 447,45 Kč
216	01.03.2038	10 243,71 Kč	1 999,56 Kč	12 243,28 Kč	941 929,84 Kč
228	01.03.2039	10 504,86 Kč	1 738,42 Kč	12 243,28 Kč	817 314,36 Kč
240	01.03.2040	10 772,66 Kč	1 470,62 Kč	12 243,28 Kč	689 522,04 Kč
252	01.03.2041	11 047,29 Kč	1 195,99 Kč	12 243,28 Kč	558 471,91 Kč
264	01.03.2042	11 328,92 Kč	914,36 Kč	12 243,28 Kč	424 080,89 Kč
276	01.03.2043	11 617,73 Kč	625,55 Kč	12 243,28 Kč	286 263,84 Kč
288	01.03.2044	11 913,90 Kč	329,38 Kč	12 243,28 Kč	144 933,39 Kč
300	01.03.2045	12 217,62 Kč	25,66 Kč	12 243,28 Kč	0,00 Kč

--- Konec výpisu ---

Zdroj: ŠTROBLOVÁ, P. Broker Trust, a.s.

