

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2009

Bc. Lucie Farská

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

**Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a
informatiky**

**Studijní program: 6208 N Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání**

Možnosti financování hypoték po vypršení období fixace úrokové sazby

**Vedoucí diplomové práce
PhDr. Marek Šulista**

**Autor
Bc. Lucie Farská**

2009

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Akademický rok: 2007/2008

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lucie FARSKÁ**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**

Název tématu: **Možnosti financování hypoték po vypršení období fixace úrokové sazby**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Mnoho lidí financuje v posledních letech své bydlení pomocí hypotečního úvěru. Závazek na dlouhá léta však po pár letech možná přestane vyhovovat. Po vypršení doby fixace úrokové sazby stojí dlužník před otázkou, zda pokračovat ve splácení hypotéky podle již dříve sjednaných podmínek, nebo refinancovat hypotéku jiným, výhodnějším způsobem.

Úkolem diplomanta je především:

1. Seznámit se obecně s problematikou hypoték a relevantní odbornou literaturou.
2. Seznámit se s matematickými modely umořování dluhu.
3. Provést zmapování hypotečního trhu v České republice.
4. Popsat různé možnosti financování hypotéky po vypršení doby fixace úrokové sazby a provést srovnání výhodnosti z pohledu dlužníka.

Rozsah grafických prací: do 10 stran
Rozsah pracovní zprávy: 50 - 60 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Cipra, T. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. Praha : Edice HZ, 1995.
Radová, J., Dvořák, P. Finanční matematika pro každého. Praha : Grada Publishing, 2001.
Syrový, P. Financování vlastního bydlení. Praha : Grada Publishing, 2004.

Vedoucí diplomové práce: **PhDr. Marek Šulista**
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Konzultant diplomové práce: **doc. RNDr. Václav Nýdl, CSc.**
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Datum zadání diplomové práce: **9. ledna 2008**
Termín odevzdání diplomové práce: **15. dubna 2009**


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studená 13 (29)
370 05 České Budějovice


prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 28. února 2008

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Možnosti financování hypoték po vypršení období fixace úrokové sazby“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných **Ekonomickou** fakultou elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 15. dubna 2009

.....
Bc. Farská Lucie

Poděkování

Děkuji touto cestou vedoucímu práce, panu PhDr. Markovi Šulistovi, za odborné vedení, ochotu a cenné rady, které mi poskytl při zpracování mé diplomové práce.

Dále bych ráda poděkovala pracovníkům jednotlivých bankovních ústavů za ochotné poskytnutí informací a materiálů.

Obsah

1. ÚVOD.....	- 3 -
2. TEORETICKÁ ČÁST – LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	- 5 -
2.1. Hypotéční úvěr	- 5 -
2.1.1. Typy hypotečních úvěrů	- 6 -
2.1.2. Hypoteční zástavní list.....	- 6 -
2.1.3. Poskytovatelé	- 8 -
2.1.4. Úroková sazba.....	- 9 -
2.1.5. Doba fixace	- 10 -
2.1.6. Výše úvěru	- 11 -
2.1.7. Zajištění úvěru	- 12 -
2.1.8. Bonita klienta.....	- 15 -
2.1.9. Splátka úvěru	- 16 -
2.1.10. Státní podpora	- 18 -
2.1.11. Refinancování hypotéky	- 22 -
2.2. Stavební spoření.....	- 23 -
2.2.1. Poskytovatelé	- 24 -
2.2.2. Úroková sazba.....	- 25 -
2.2.3. Výše úvěru	- 26 -
2.2.4. Zajištění úvěru	- 26 -
2.2.5. Bonita klienta.....	- 26 -
2.2.6. Fáze spoření	- 27 -
2.2.7. Fáze úvěru.....	- 27 -
2.2.8. Překlenovací úvěr	- 28 -
2.2.9. Státní podpora	- 29 -
2.3. Rozdíly mezi stavebním spořením a hypotékou.....	- 30 -
3. PRAKTICKÁ ČÁST	- 32 -
3.1. Stávající produkt.....	- 32 -
3.2. Postup při skončení fixačního období.....	- 37 -

3.2.1.	Nabídka stávající banky.....	- 37 -
3.2.2.	Nabídka konkurenční banky.....	- 40 -
3.2.3.	Porovnání jednotlivých nabídek.....	- 41 -
3.2.4.	Rozhodnutí o refinancování.....	- 48 -
4.	ZÁVĚR.....	- 50 -
5.	SUMMARY.....	- 52 -
5.1.	Key words.....	- 53 -
6.	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY.....	- 54 -
	Seznam tabulek, grafů a obrázků.....	- 56 -
	Seznam příloh.....	- 58 -

1. ÚVOD

Snad každý z nás se někdy dostal, popřípadě dostane do situace, kdy bude muset řešit otázku svého vlastního bydlení. Však právě osamostatnění se a s tím spojené vlastní bydlení zaujímá u většiny lidí přední pozice onoho pomyslného žebříčku hodnot a cílů. Cesty ke splnění vytouženého cíle mohou být někdy velmi obtížné. Ne každému z nás se poštěstí a zdědí či dostane nemovitost, ve které může pohodlně a klidně žít. Pokud ani vy nepatříte do skupiny těchto šťastlivců, vyvstává pak před vámi otázka, zda zvolit bydlení v nájemním bytě či investovat nemalou částku do pořízení vlastní nemovitosti. První případ se může jevit jako nepříliš finančně náročný. Avšak po celou dobu žití v nájemním bytě musíte počítat s tím, že veškeré finanční prostředky za nájemné předáváte pronajímateli, a to bez jakéhokoliv nároku na danou nemovitost. V podstatě platíte za službu, kterou vám pronajímatel poskytuje. Pokud se rozhodnete investovat do vlastního bydlení, čeká vás náročnější období ve kterém budete muset vyřešit způsob financování pořizované nemovitosti. Ovšem veškeré vynaložené úsilí se vám v budoucnu vrátí v podobě vlastnictví dané nemovitosti.

I já jsem se ocitla v situaci, kdy jsem musela začít řešit vlastní bydlení. Pořídila jsem si nemovitost a financovala ji pomocí hypotéčního úvěru. Tento úvěr má fixovanou úrokovou sazbu na 3 roky. Po uplynutí doby fixace se mohu rozhodnout, jak dále naložím s daným úvěrem. Právě tento úvěr mi bude sloužit pro praktické porovnání možných variant řešení po uplynutí doby fixace.

Cílem této diplomové práce je snaha o nalezení a popsání nejvýhodnějšího řešení pro financování hypotéky po vypršení období fixace úrokové sazby. Porovnáím dvě možné varianty. První varianta představuje cestu, že klient i po uplynutí lhůty fixace setrvá u stávající hypoteční banky a bude pokračovat ve splácení hypotéky podle sjednaných podmínek. Jako druhou variantu budu uvažovat refinancování hypotéčního úvěru u jiné banky, popřípadě stavební spořitelny.

Diplomová práce je rozdělena do tří částí. V první – teoretické části jsou popsány základní charakteristiky a rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření. V této kapitole jsou vysvětleny principy využití stavebního spoření a úrokové sazby. Jsou zde též popsány jednotlivé fáze stavebního spoření a podmínky k přidělení překlenovacího úvěru. Zmíním se též o podpoře, kterou poskytuje stát ke stavebnímu spoření. Hypotečním úvěrům, kterým patří první příčky v objemu poskytovaných úvěrů, se v této kapitole budu věnovat z hlediska zajištění a splácení. Jelikož v roce 2008 vzrostly sazby hypotečních úvěrů, začal stát opět poskytovat finanční podporu. Proto je v této kapitole věnována pozornost i této problematice. V posledním oddílu této kapitoly jsou ve stručnosti porovnány zásadní rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření.

V praktické části jsou popsány různé možnosti financování hypotéky po vypršení doby fixace úrokové sazby. Zároveň je zde provedeno srovnání výhodnosti jednotlivých možností na konkrétním příkladě. Je též provedeno zhodnocení refinancování prostřednictvím hypotečního úvěru u jiné banky a úvěru ze stavebního spoření.

Závěrečná část je věnována shrnutí celé práce a zhodnocení výsledků popsaných v praktické části.

2. TEORETICKÁ ČÁST – LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1. Hypotéční úvěr

Hypotéční úvěry se v posledních letech stávají čím dál více populárnějším způsobem financování nemovitosti. Představují relativně rychlou možnost pro získání většího finančního obnosu. Tyto finanční prostředky pak můžeme použít k financování koupě, rekonstrukce či stavby nemovitosti. Hypotéční úvěr lze taktéž využít pro vypořádání spoluvlastnických a dědických podílů nebo ke splacení jiného úvěru. Základní charakteristikou hypotečního úvěru podle Zákona č. 84/1995 Sb., ze dne 29.5.1995, je dle § 14, odstavce 2, „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“ [1]

Výše zmíněný zákon mění a doplňuje následující zákony:

- Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 1. července 2008 nabyl účinnosti Zákon č. 121/2008, ze dne 19. března 2008. Tento zákon vešel v platnost poté, co byl derogován¹ a následně novelizován Zákonem č. 296/2007, ze dne 31. 10. 2007. Oba tyto zákony novelizuje Zákon č. 84/1995 Sb.

¹ Derogace označuje v právu částečné zrušení právního předpisu novým zákonem.

2.1.1. Typy hypotečních úvěrů

Podle účelu využití rozlišujeme dva typy hypotečních úvěrů:

- účelové: tento typ úvěru může klient použít výhradně na bankou stanovené účely. Převážně se to týká investice na koupi nemovitosti, objektu bydlení, stavebního pozemku, renovaci, rekonstrukci nebo opravu nemovitosti, výstavbu nemovitosti, splacení jiného úvěru či půjčky, které byly použity na investice do nemovitosti, refinancování úvěru od jiných finančních institucí, atd. Další výhodou účelového hypotečního úvěru je, že každý žadatel má právo požádat o odpočet zaplacených úroků z daňového základu.
- neúčelové: jedná se o tzv. americké hypotéky. Bankou není stanoveno žádné omezení pro účel použití. Klient tak může díky tomuto úvěru financovat věci movité (automobil, dovolenou, studium, vybavení domácnosti, atd.) nebo družstevní byt. Tyto úvěry mají na druhou stranu méně výhodné podmínky a vyšší úrokové sazby. U neúčelových úvěrů si nelze odečítat zaplacené úroky od základu daně.

Bez ohledu na typ hypotečního úvěru, musí být úvěr zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. Touto nemovitostí může být rodinný dům, byt, stavební pozemek. Může to být jak nemovitost, na jejíž pořízení je čerpán hypoteční úvěr nebo jiná nemovitost, která bude sloužit pouze pro účely zajištění hypotečního úvěru. A to jak vlastní tak nevlastní, ta však se svolením jejího právoplatného vlastníka.

2.1.2. Hypoteční zástavní list

Aby hypoteční banky získaly potřebné finanční prostředky na poskytnutí hypotečního úvěru, emitují hypoteční zástavní listy. Dle Zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, jsou v § 28, odstavce 1 hypoteční zástavní listy definovány jako „dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami

z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona.“ [2]

Investice do hypotečního zástavního listu je velmi bezpečná a vhodná i pro investory, kteří nechtějí podstupovat větší riziko, neboť je kryta hypotékou a zástavou nemovitosti. Průběh celé transakce není nikterak obtížný. Na jedné straně stojí žadatel o hypoteční úvěr. Ten osloví hypoteční banku, která mu po schválení potřebných náležitostí vyplatí požadovaný úvěr. Předtím banka emituje zástavní listy, o které bezpochyby projeví zájem investoři. Ti pak stojí na druhé straně celé transakce. Investorem mohou být jednotlivci i společnosti, které mají volné finanční prostředky a mají zájem je zhodnotit. Touto emisí získá hypoteční banka potřebné prostředky na výplatu sjednaného úvěru. Výnos banky tvoří rozdíl mezi zaplacenými úroky od žadatele a vyplacenými úroky investorům. Další výhodou pro investora představuje osvobození výnosu z hypotečního zástavního listu od daně z příjmu fyzických osob. Hypoteční úvěry jsou pro banku aktivní stranou, neboť se banka nachází v pozici věřitele a klient (žadatel) v pozici dlužníka. Hypoteční zástavní listy pak pro banku představují pasivní stranu. V tomto případě se banka stává dlužníkem a klient (investor) je v pozici věřitele.

Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečního zástavního listu je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB). [3] Pokud banka financuje hypotéku z jiných zdrojů, může na nemovitost poskytnout úvěr až 100 % hodnoty nemovitosti.

Hypoteční zástavní listy lze dále dělit dle jejich podoby a obchodovatelnosti.

Podoba:

- listinná (cenný papír materializovaný)
- zaknihovaná (cenný papír nematerializovaný)

Obchodovatelnost:

- veřejně obchodovatelné
- neveřejně obchodovatelné

2.1.3. Poskytovatelé

Hypoteční úvěr může poskytovat licencovaná banka, jejíž činnosti jsou stanoveny v Zákoně o bankách č. 21/1992 Sb., § 1, odstavce 1. Jak již bylo popsáno v kapitole 2.1.1. před vyplacením hypotečního úvěru musí daná banka vydat hypoteční zástavní list. V minulosti mohly emitovat tyto hypoteční zástavní listy pouze banky, které měly licenci k hypotečnímu bankovníctví. S současné době již emise hypotečních zástavních listů není licencovanou činností. Vydávání hypotečních zástavních listů spadá mezi činnost přijímání vkladů od veřejnosti.

V České republice poskytuje hypoteční úvěr 16 bankovních ústavů, a to:

1. Citibank Europe plc, organizační složka
2. Česká spořitelna, a.s.
3. Československá obchodní banka, a.s.
4. GE Money Bank, a.s.
5. Hypoteční banka, a.s.
6. ING Bank N.V
7. Komerční banka, a.s.
8. LBBW Bank CZ a.s.
9. mBank
10. Oberbank AG
11. Poštovní spořitelna
12. Raiffeisenbank, a.s.
13. UniCredit Bank, a.s.
14. Volksbank CZ a.s.
15. Waldviertler Sparkasse von 1842

2.1.4. Úroková sazba

Úroková sazba udává cenu půjčených peněz. Platí, že čím vyšší je úroková sazba, tím dražší je úvěr. Sazba je sjednána mezi klientem a bankou ještě před uzavřením smlouvy. Ve většině případů bývá sjednávání úrokové sazby individuální záležitostí, které je odvislé od doby fixace, splatnosti hypotečního úvěru, bonity klienta, výše zajištění úvěru a úrokové sazby na trhu.

V tabulce 1 je uveden přehled minimálních úrokových sazeb jednotlivých hypotečních bank. Uvedené úrokové sazby nebývají garantované všem klientům. Výsledné úrokové sazby se odvíjejí podle specifik jednotlivých klientů. Banky posuzují jeho bonitu, příjem, profesi, vzdělání, rodinný stav a další kritéria. Sazby povětšinou platí pro hypotéky do 70 – 80 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Tabulka 1: Minimální úrokové sazby k 1.3.2009

Hypoteční banka	Úroková sazba v %	
	fixace 1 rok	fixace 5 let
Citibank Europe plc	5,69	5,49
Česká spořitelna	5,29	5,19
ČSOB	5,69	5,49
GE Money Bank	5,7	5,6
Hypoteční banka	5,69	5,49
Komerční banka	5,19	4,99
LBBW Bank	5,32	5,14
mBank	5,49*	5,48
Poštovní spořitelna	5,69	5,49
Raiffeisenbank	5,34	6,14
UniCredit Bank	5,48	5,48
Volksbank CZ	6,49	6,29
Wüstenrot hypoteční banka	5,24	5,14

* mBank neuvádí úrokové sazby 1letých fixací, uvedená sazba odpovídá 2leté

Zdroj: Vlastní vypracování na základě veřejně dostupných materiálů hypotečních bank

Do dnes velmi oblíbené strategie podpory značky a zajištění růstu společnosti patří tzv. multibranding, nebo-li strategie více silných obchodních značek. Tuto strategii zvolily například společnosti jako ČSOB, Citibank Europe a Poštovní spořitelna, které nabízejí a prodávají produkty Hypoteční banky. Oranžová hypotéka společnosti ING je ve skutečnosti produktem silných bankovních partnerů Raiffeisenbank a Hypoteční banky.

Pokud chce klient znát závaznou úrokovou sazbu právě pro svůj případ, je vhodnější se obrátit na bankéře dané hypoteční banky nebo na hypotečního makléře. Od těchto poradců si klient nechá vypracovat přesně propočítané nabídky, které může později porovnávat a určovat nejvýhodnější řešení.

Dříve platilo pravidlo, že čím je kratší délka fixačního období, tím je nižší úroková sazba, nyní už banky upřednostňují dlouhodobější vztah s klientem, a tak jsou ve valné většině jednoleté fixace dražší, než-li fixace dlouhodobější, jako např. fixace pětileté. Což je patrné z výše uvedené tabulky 1.

2.1.5. Doba fixace

Doba fixace určuje, jak dlouho bude platit úroková sazba, a tím i výše splátky sjednaná s hypoteční bankou. Nejčastěji se setkáváme s fixací na 1 rok, 3 roky a 5 let, některé hypoteční banky nabízejí i fixaci na celou dobu splatnosti hypotéky. V průběhu fixace úrokové sazby je u většiny bank předčasné splacení hypotéky zatíženo vysokými poplatky. Výhodou kratší doby fixace je větší flexibilita při umořování úvěru. Po skončení fixačního období je možné hypotéku bez sankce splatit.

Převážně jeden až tři měsíce před koncem platnosti sazby (fixace) osloví hypoteční banka svého klienta s nabídkou nových sazeb. Většina bank standardně nabízí opět všechny dostupné fixace, tzn. , že klient může v průběhu úvěru volit různé fixace. Při podpisu smlouvy může zvolit 3-letou, poté 10-letou a následně 5-letou fixaci, atd. V tomto období lze rovněž písemně požádat o mimořádnou splátku, a tak

bez sankce splatit část jistiny nebo celý její zbytek, pokud v úvěrové smlouvě nebylo dohodnuto jiné ustanovení.

Výše úrokových sazeb pro jednotlivá fixační období odráží aktuální a očekávaný vývoj úrokových sazeb na finančních trzích. Pokud se očekává nárůst úrokových sazeb, jsou úrokové sazby pro krátké fixační období nižší než pro delší fixační období.

2.1.6. Výše úvěru

Z hlediska limitního omezení výše úvěru nabízejí jednotlivé banky různé minimální a maximální omezení ve výši poskytovaných úvěrů. Celkový přidělený úvěr bývá omezen hodnotou zastavených nemovitostí a schopností klienta daný úvěr splácet. Jednotlivé banky nabízejí několik typů hypotečních úvěrů, a proto se může limitní výše poskytnutého úvěru lišit i v rámci jednoho bankovního ústavu.

Tabulka 2 ukazuje minimální výše úvěrů, které poskytují jednotlivé hypoteční banky na českém trhu. Vždy byl vybrán pouze jeden nabízený produkt dané banky.

Tabulka 2: Minimální výše úvěru k 1.3.2009

Hypoteční banka	Minimální výše úvěru
Citibank Europe plc	200 000,00 Kč
Česká spořitelna	300 000,00 Kč
ČSOB	200 000,00 Kč
GE Money Bank	300 000,00 Kč
Hypoteční banka	200 000,00 Kč
ING Bank	300 000,00 Kč
Komerční banka	200 000,00 Kč
LBBW Bank	250 000,00 Kč
mBank	200 000,00 Kč
Oberbank AG	100 000,00 Kč
Poštovní spořitelna	200 000,00 Kč
Raiffeisenbank	250 000,00 Kč
UniCredit Bank	200 000,00 Kč
Volksbank CZ	300 000,00 Kč
Waldviertler Sparkasse	100 000,00 Kč
Wüstenrot hypoteční banka	300 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování na základě veřejně dostupných materiálů hypotečních bank

2.1.7. Zajištění úvěru

Každý hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Výše úvěru by měla činit maximálně 70 % z hodnoty zástavy² nebo-li LTV. Některé banky však nabízejí hypoteční úvěry do výše až 100 % LTV. Takto zajištěné úvěry na druhou stranu mají vyšší úrokovou sazbu, než-li úvěry zajištěné do maximální stanovené hodnoty.

Zastavení nemovitosti

Jak již bylo zmíněno, základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je zajištění nemovitosti zástavním právem. Toto zástavní právo tak bance zajišťuje

² Též se označuje jako LTV (loan to value) nebo-li zástavní hodnota nemovitosti.

návratnost půjčených finančních prostředků. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru, kdy je hypoteční úvěr čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci nebo může jít i jinou nemovitost. Zastaveno může být i více nemovitostí, důležité ale je, aby se nacházely na území ČR, členského státu Evropské unie či jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Z tohoto vyplývá, že minimálně 143 % úvěru musí být zajištěno nemovitostí. Zástavní právo totiž kromě výše úvěru kryje také úroky z úvěru, úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním zástavního práva. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí přijít na řadu náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů (HZL) v oběhu s výjimkou:

- zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou,
- zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr na družstevní bytovou výstavbu.

Výjimky platí pouze za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů (HZL) ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V těchto případech lze pro účely krytí HZL zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo pohledávkou z úvěru poskytnutého na družstevní bytovou výstavbu.

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky do zástavy nepřijímají polovinu domu. Na nemovitost také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je zapsána v katastru nemovitostí a na

níž je čerpán hypoteční úvěr. Rozestavěnou stavbu lze zapsat do katastru nemovitostí pouze pokud má vystavené alespoň jedno nadzemní podlaží.

Jako další nástroj k zajištění mohou také banky požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch hypoteční banky. Dále může banka vyžadovat další spoludlužníky a ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen řádně splácet úvěr.

Odhadní cena

Hypoteční banky potřebují znát hodnotu zastavované nemovitosti, aby podle této hodnoty mohly určit maximální výši hypotečního úvěru. Odhadní cenu určují smluvní oceňovatelé dané banky. Každý bankovní ústav stanovuje svým znalců postupy, podle kterých se musí řídit. Hypoteční banky mají stanovený seznam odhadců, z nichž si může klient vybrat. Žadatel o úvěr pak požádá o vyhotovení odhadu u smluvního odhadce banky, který působí v daném regionu.

Znalec určuje obvyklou cenu zastavované nemovitosti, která je definována jako cena, která by byla získána při poměrně rychlém prodeji stejné, případně obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Odhadní a skutečná pořizovací cena nemovitosti se sobě ve většině případů nerovnají. Odhadní cena může být jak vyšší tak i nižší než-li je skutečná pořizovací cena nemovitosti. V praxi však častěji nastává ten případ, že je odhadní cena nižší. K tomuto dochází například při výstavbě rodinných domů či nových bytů. Největších rozdílů mezi odhadní a pořizovací cenou dosahují domy či byty, které jsou postaveny na místech se špatnou dopravní obslužností, nízkou koupěschopnou poptávkou, vysokou nezaměstnaností, atd. V takovýchto situacích se předpokládá, že se daný dům či byt nebudou dobře prodávat. Existuje zde samozřejmě i riziko, že se zastavená nemovitost neprodá vůbec, a proto je jeho odhadní cena stanovená bankou nižší.

2.1.8. Bonita klienta

Banka chce mít co největší jistotu, že klient bude mít dostatečně velké příjmy, z kterých bude schopen hradit všechny splátky. Z tohoto důvodu je nezbytnou podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru prokázání žadatele, že je schopen úvěr ze svých příjmů řádně splácet. Banka porovnává příjmy žadatele s jeho splátkami a dalšími závazky. Základním používaným ukazatelem je poměr čistých měsíčních příjmů k měsíčním splátkám úvěru. Banka se také zajímá, zda těchto příjmů bylo dosahováno pravidelně i v minulosti, jelikož se dá předpokládat jejich dosahování i v budoucnu. Dalším kritériem pro posuzování klienta je jeho věk. Žadatel by měl splácet úvěr v produktivním věku, jelikož v důchodu již nemusí mít dostatečně vysoké příjmy pro zajištění splácení.

Výše příjmů musí stačit na splácení závazků a na obživu klienta. Z praxe je patrné, že pokud splátky hypotečního, popř. dalšího úvěru přesahují v součtu 1/3 čistých příjmů, dostane se klient pravděpodobně rychleji do finančních problémů. Bonita klienta se počítá z jeho příjmu, které jsou sníženy o životní minimum a všechny pravidelné měsíční splátky a závazky. Zbylá částka musí stačit na živobytí klienta a jeho rodinu, na splácení požadovaného úvěru.

Při posuzování platební schopnosti u žádostí o hypoteční úvěr mohou vůči bance vystupovat:

- Žadatel, tj. osoba, která iniciuje žádost o úvěr a je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti,
- Spolužadatelé, tj. osoby, které jsou na realizaci investice do nemovitosti nějakým způsobem zainteresovány, např. osoby spřízněné s žadatelem příbuzensky nebo propojeny majetkově,
- Ručitel, tj. fyzická či právnická osoba, která se za úvěr zaváže.

2.1.9. Splátka úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácejí se nejprve měsíčně pouze úroky z vyčerpané částky až do doby, než dojde k vyčerpání celého úvěru. PO ukončení čerpání začne dlužník splácet, a to formou anuitního, progresivního nebo degresivního splácení.

Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splátku úroku, tak i splátku jistiny. Splátka jistiny je ta část splátky, která má za následek postupný pokles dluhu. Jak výše úvěru klesá, klesá s ní i výše splátky úroků a zároveň roste výše splátky jistiny. Zpočátku tvoří úrok významnou část celkové splátky, pak se jeho podíl postupně snižuje. Celková splátka je v čase stále stejně vysoká.

Anuitní splácení

Hypoteční úvěry se nejčastěji splácejí anuitním způsobem, tj. konstantními splátkami, které se po celou dobu splácení nemění. To ovšem platí jen v případě, že se nezmění úroková sazba. Ke změně úrokové sazby však dochází po každém skončení doby fixace. Pokud je úroková sazba fixována např. na 5 let, výše anuity je po tuto dobu konstantní. Po 5 letech se na základě nesplacené části úvěru, výše nové úrokové sazby a zbytkové doby do splatnosti hypotečního úvěru vypočítá výše nové anuity pro další zvolené fixační období. Toto se opakuje až do konce splatnosti úvěru, za předpokladu, že není úvěr splacen předčasně. Výhodou anuitního splácení je jeho přehlednost a jednoduchost. Výpočet splátky je dán následujícím vzorcem [4]:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}$$

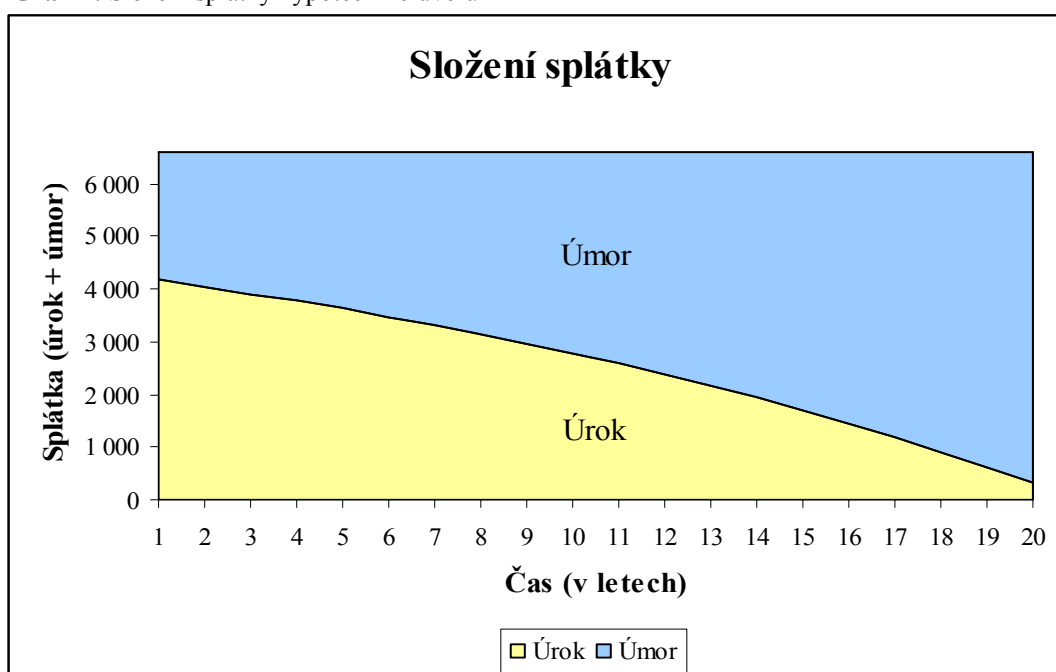
kde je: $a_{p.m.}$ měsíční výše anuity;
 HU výše hypotečního úvěru;

$i_{p.m.}$ měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo;

$n \cdot 12$ doba splatnosti v měsících.

Graf 1 zobrazuje rozložení anuitní splátky během splácení hypotečního úvěru. Na počátku se splácejí z velké části pouze úroky. Z celkové splátky ve výši 6.600,- Kč je použito na splátku úroků 4.167,- Kč a na jistinu nebo-li úmor zbývá pouze 2.433,- Kč. Na konci splácení úvěru je situace opačná. Výše úvěru je již minimální, a proto je nízká i výše placeného úroku, zatímco splátka jistiny dosahuje maximální výše. Podrobný rozpis umořování dluhu je uveden v příloze č.1.

Graf 1: Složení splátky hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní vypracování

Progresivní splácení

Tyto úvěry jsou určeny zejména mladým lidem, kteří v současné době nemají k dispozici dostatek prostředků na splácení standardním anuitním způsobem avšak očekávají, že se jejich příjmy budou v budoucnu zvyšovat. Progresivní splácení je založeno na tom, že dlužník hradí v každé splátce rostoucí úmor, který se každé

splátkové období zvyšuje o určitou konstantní částku nebo procento z výše úvěru, čímž dochází k postupnému poklesu částky úroků. Splátka úvěru je na počátku nižší než běžná anuitní splátka, ale postupem času roste až do doby, kdy anuitní splátku převyší. Nevýhodou je, že klient zaplatí více na úrocích než v případě použití anuitního způsobu splácení.

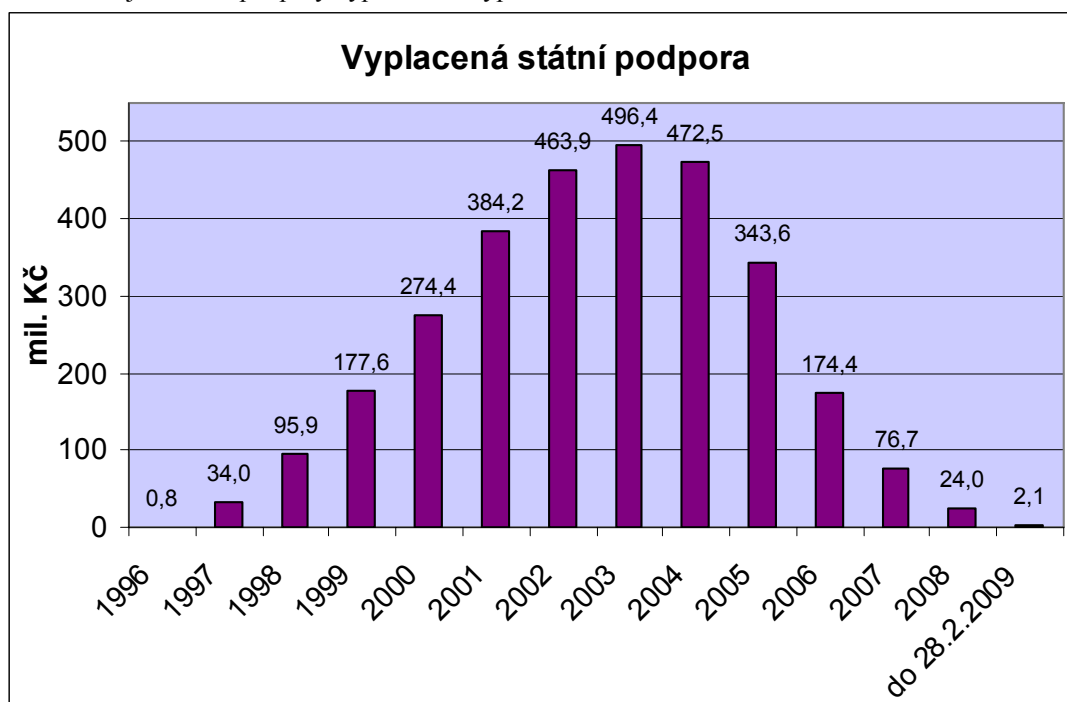
Degresivní splácení

Při degresivním splácení je sjednána konstantní, neměnná (roční, čtvrtletní, měsíční) částka úmoru. Zároveň s pevně stanovenou splátkou úmoru platí dlužník úroky. Ty v čase postupně klesají podle toho, jak klesá výše jistiny. Díky poklesům výše úroků dostávají splátky klesající charakter. Tento způsob splácení je vhodný zejména u úvěrů podnikatelského charakteru, v případech kdy úroky mohou být zahrnuty do nákladů

2.1.10. Státní podpora

Státní podpora hypotečního úvěrování formou příspěvků k úrokům je vedena se snahou stimulovat bytovou výstavbu, zmírnit dopad vysokých úrokových sazeb na klienty a motivovat je k aktivnímu řešení bytových problémů. Díky snížení úrokových sazeb, došlo během posledních let ke snížení vyplácení státní podpory, tak jak je zobrazeno v grafu 2.

Graf 2: Objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům



Zdroj: Vlastní vypracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

Po čtyřech letech opět pomůže lidem stát se splátkami hypotečního úvěru. Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo v lednu 2009 úrokovou sazbu za rok 2008. Jelikož tato sazba přesáhla pětiprocentní hranici (dosáhla výše 5,66%), která je rozhodující pro nárok na státní podporu, mohou mladí lidé do 36 let věku počítat se státní podporou k hypotečním úvěrům.

Na státní finanční příspěvek mají nárok ti žadatelé, kteří splní podmínky dané Nařízením vlády č. 249/2002 Sb., a kteří zahájí čerpání hypotečního úvěru v období od 1. února 2009 do 31. ledna 2010. Podpora platí nejen pro nové žadatele, ale i pro stávající příjemce podpory, u kterých dojde v daném termínu podle smlouvy o hypotečním úvěru ke změně běžné úrokové sazby banky, tzn. bude jim končit fixace úrokové sazby.

Státní příspěvek je poskytován nejdéle po dobu 10 let. Ovšem za celou tuto dobu nesmí dojít k refinancování původní hypotéky. Pokud by k refinancování došlo, již se nejedná o hypotéku na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, ale o hypotéku

na refinancování hypotéky a na tu se podle Nařízení vlády č. 249/2002 dotace již nevztahují.[5]

Žadatelem může být fyzická osoba, která v roce podání žádosti o státní příspěvek nedovrší 36 let. Žadateli tedy mohou být - fyzická osoba nebo manželé - avšak ani jeden z nich nesmí vlastnit ani spoluvlastnit k datu podání žádosti jiný byt, bytový dům nebo rodinný dům. K datu podání žádosti musí uplynout nejméně 2 roky od kolaudace a byt nebo rodinný dům s jedním bytem se musí nacházet na území České republiky. Další podmínkou je cena bytu, která nesmí překročit částku 800 tisíc korun a v případě rodinného domu 1,5 milionu korun. Přesahuje-li úvěr nebo jeho část určená na koupi uvedené částky, příspěvky se na část úvěru přesahující tyto částky neposkytují.

Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory. [6]

Výše procentních bodů státní podpory se vždy vyhlašuje k 1. únoru příslušného kalendářního roku. Výše státní podpory je garantovaná na dobu fixace úrokové sazby, která byla sjednaná s bankou, nejdéle však na dobu 5 let. Po skončení tohoto období je určena její nová výše.

Státní podpora hypotečních úvěrů pro mladé je závislá na úrokové sazbě v předešlém roce, s růstem úrokové sazby roste podpora a naopak s poklesem úrokové sazby podpora klesá až k nule. Výše státní podpory během jednotlivých let je zobrazena v tabulce 3. Jelikož během let 2005 až 2008 byly na trhu nízké úrokové sazby, došlo ke snížení státní podpory. V současné době lze opět předpokládat mírný nárůst úrokových sazeb a tím i zvýšení státní podpory.

Tabulka 3: Výše státní podpory k hypotečním úvěrům

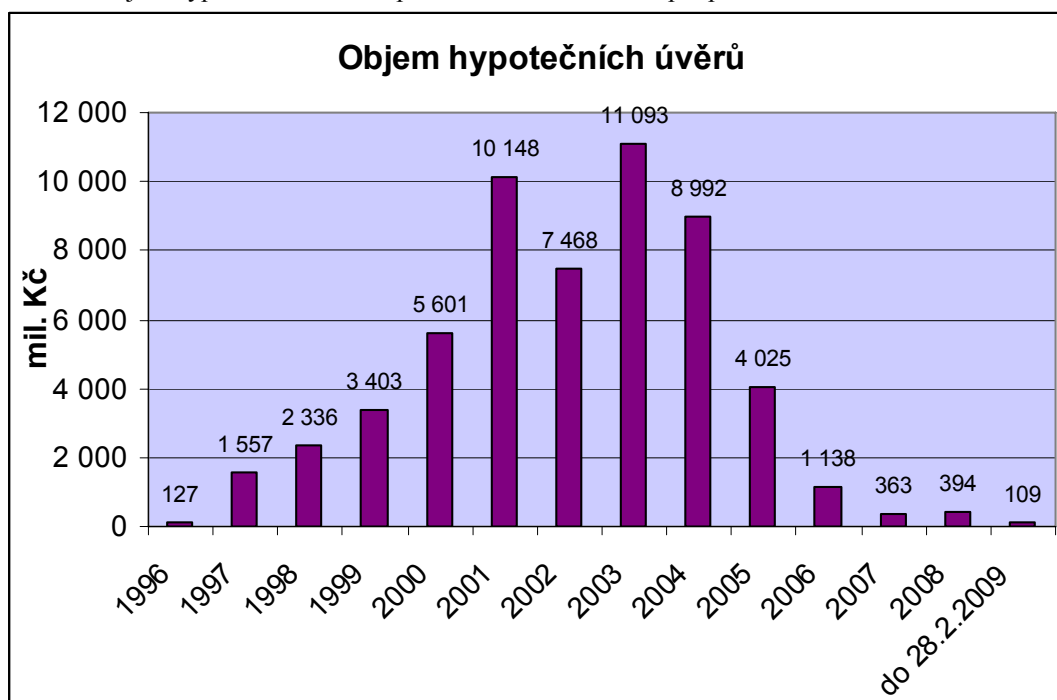
Období	Výše státní podpory v procentních bodech
1.9.2002 – 31.1.2003	3
1.2.2003 – 31.1.2004	2
1.2.2004 – 31.1.2005	1
1.2.2005 – 31.1.2006	0
1.2.2006 – 31.1.2007	0
1.2.2007 – 31.1.2008	0
1.2.2008 – 31.1.2009	0
1.2.2009 – 31.1.2010	1

Zdroj: *Vlastní vypracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj*

Ve státním rozpočtu roku 2009 je vyhrazeno na finanční příspěvky žadatelům o hypotéku celkem Kč milionů, což by mělo bez problémů pokrýt všechny žádosti. A to i v případě neočekávaného nárůstu zájmu. [7]

Z grafu 3 je patrný objem hypotečních úvěrů, ke kterým byla v jednotlivých letech přiznaná státní finanční podpora.

Graf 3: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou



Zdroj: Vlastní vypracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

2.1.11. Refinancování hypotéky

Blíží-li se výročí fixace, může si klient nechat propočítat aktuální nabídky bank. V případě výhodnějších podmínek pak může čerpat úvěr, kterým se stávající hypoteční úvěr splatí. V takovémto případě se jedná o tzv. refinancování hypoték, což je uhrazení stávajícího dluhu novou hypotékou. Z praktického hlediska to znamená, že klient, který má hypotéku u jedné banky, umožní tuto hypotéku hypotékou od jiné (konkurenční) banky. Klient sice uzavírá hypoteční smlouvu na určitou dobu, zároveň však volí i délku fixačního období, během kterého se úroková sazba nemění. Na konci fixačního období pak klient může s hypotékou udělat cokoliv. Pro banku konec fixačního období znamená to, že nabídne klientovi nové podmínky pro další fixační období – novou výši úrokové sazby. [8]

Klient má v tento okamžik několik možností. Má-li naspořené finanční prostředky, může hypotéku z těchto úspor splatit. V případě, že nemůže hypotéku zcela

nebo částečně umořit (nebo nechce), může ponechat hypotéku ve stávající bance, a nebo si dojedná novou hypotéku v jiné bance a z těchto prostředků stávající hypotéku umoří, nebo-li refinancuje.

Případný přechod k jiné bance je třeba vždy zvážit, tak, aby byl pro klienta výhodný. Celkovou úsporu během nového fixačního období při refinancování prostřednictvím jiné banky, která mu nabídne nižší úrokovou sazbu, by měl klient porovnat s vynaloženými náklady na toto refinancování. Ve většině případů banky při refinancování hypotéky nabízejí nulové poplatky za vyřízení úvěru či za odhad nemovitosti. Klient by měl taktéž přihlížet k hodnotě svého času, které mu refinancování zabere. Dále je nutné zohlednit další faktory, kterými mohou být případné změny v pojištění hypotečního úvěru či povinnost si otevřít nový běžný účet u nové banky.

Refinancování hypotéky se budu podrobněji zabývat v praktické části. V té také uvedu propočty jednotlivých variant a porovnání produktů vybraných bank.

2.2. Stavební spoření

Další možností pro získání relativně levného úvěru na bydlení je zřízení stavebního spoření. Jedná se o účelový druh spoření. Vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky na účet stavební spořitelny a po splnění příslušných podmínek může čerpat státní podporu, má nárok na úvěr ze stavebního spoření či na překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření je charakteristický pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení. [9]

V České republice patří stavební spoření mezi nejmladší bankovní produkty a bylo zde zavedeno až v roce 1993, schválením Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Další úpravy přinesly novely Zákona o stavebním spoření (Zákona č. 83/1995 Sb., Zákona č. 423/2003 Sb. a Zákona č. 292/2005 Sb.)

2.2.1. Poskytovatelé

Stavební spoření směřují poskytovat pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění. Společnosti, které na území České republiky provozují stavební spoření, jsou zároveň i členy Asociace českých stavebních spořitelen. Tato asociace byla založena v roce 2000 a od této doby sdružovala celkem 6 stavebních spořitelen. Poté co v listopadu 2008 zanikla spoř. Hypo, a to na základě fúze mezi Raiffeisen a Hypo, působí na českém trhu již jen pět následujících stavebních spořitelen:

1. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
2. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
3. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
4. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
5. Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Obrázek 1: Přehled stavebních spořitelen



Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha
Telefon: + 420 - 225 221 111
Fax: + 420 - 225 225 999
Internet: <http://www.cmss.cz>
E-mail: info@cmss.cz



**STAVEBNÍ
SPŮRITELNA**
ČESKÉ SPŮRITELNY

Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3
Telefon: + 420 - 224 309 111
Fax: + 420 - 224 309 112
Internet: <http://www.burinka.cz>
E-mail: burinka@sscs.cz



MODRÁ PYRAMIDA
STAVEBNÍ SPŮRITELNA

Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
Telefon: + 420 - 222 824 111
Fax: + 420 - 222 824 113
Internet: <http://www.mpss.cz>
E-mail: info@mpss.cz



Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Telefon: + 420 - 271 031 111
Fax: + 420 - 222 581 156
Internet: <http://www.rsts.cz>
E-mail: rsts@rsts.cz



Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5
Telefon: + 420 - 257 092 200
Fax: + 420 - 257 092 149
Internet: <http://www.wuestenrot.cz>
E-mail: kontakt@wuestenrot.cz

Zdroj: *Vlastní vypracování*

2.2.2. Úroková sazba

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je (podobně jako splátka) dána již při podpisu Smlouvy o stavebním spoření. Její výše je určena všeobecnými obchodními podmínkami. Zákon říká, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěru a úrokovou sazbou z vkladů musí být maximálně 3 procentní body. Stavební spořitelny nabízejí více variant, z nichž si může klient volit mezi různými sazbami. Vyšší sazby z vkladů znamenají také vyšší sazby z úvěrů. [10] Oproti tomu nižší úrokové sazby z vkladů jsou v případě čerpání úvěru odměněny nižší úrokovou sazbou z úvěru. Předtím, než dojde k uzavření Smlouvy o stavebním spoření, je dobré vědět, zda budeme chtít v budoucnu čerpat řádný úvěr. Pokud chceme pouze spořit, můžeme volbou vhodného tarifu získat až dvojnásobné úročení.

Tabulka 4: Přehled úrokových sazeb z vkladů a z úvěrů stavebních spořitelen

Stavební spořitelna	Tarif	Úroková sazba z vkladů	Úroková sazba z úvěrů
Českomoravská stavební spořitelna	Invest	2 %	4,8 %
	Perspektiv	2 %	4,8 %
	Atraktiv	1 %	3,7 %
Stavební spořitelna České spořitelny		2 %	4,75 %
Modrá pyramida stavební spořitelna		2 %	3-5 %
Raiffeisen stavební spořitelna	Spořicí	2 %	4,9 %
	Úvěrový	1 %	3,5 %
Wüstenrot stavební spořitelna	Vychytané spoření	1 %	3,7 %
		2,2 %	4,9 %

Zdroj: Vlastní vypracování na základě veřejně dostupných materiálů stavebních spořitelen

2.2.3. Výše úvěru

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku. První poplatek se platí za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který se pohybuje od 0,75% do 1,8% z cílové částky. Cílová částka se skládá z vkladů účastníka, z připsaných státních podpor, z úroků z vkladů od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou. [10]

2.2.4. Zajištění úvěru

Stejně jako hypoteční banky, tak i stavební spořitelny musí mít způsob, kterým budou schopny získat zpět své peníze v případě, že by klient zemřel, přišel o zaměstnání, či by z jiných důvodů nebyl schopen splácet vyplacený úvěr. K tomuto zpravidla slouží zástava nemovitosti, kterou by mohla stavební spořitelna prodat nebo ručitel, který se za dlužníka zavázal a v případě jeho neschopnosti splácet, tj. splácí měsíční splátky úvěru za něj.

2.2.5. Bonita klienta

Bonita klienta představuje schopnost klienta pravidelně splácet své závazky. Stavební spořitelna se poskytnutím úvěru vystavuje riziku, že dlužník nebude schopen úvěr řádně a včas hradit. Proto si bankovní instituce a stavební spořitelny ověřují osobní údaje žadatele (věk, pohlaví, vzdělání, profesi, rodinný stav žadatele, počet vyživovaných dětí, atd.) a posuzují jeho příjmy. Stavební spořitelny většinou vyžadují pracovní poměr na dobu neurčitou a žadatel nesmí být ve zkušební době.

Stavební spořitelny většinou odečítají od příjmu klienta všechny jeho pravidelné měsíční splátky a závazky. Zbývající částka musí stačit na obživu klienta a jeho rodiny. Tato částka se pak ještě poměruje s životním minimem.

2.2.6. Fáze spoření

Dnem vzniku Smlouvy o stavebním spoření a uhrazením poplatku za uzavření této smlouvy počíná běžet první fáze, tzv. fáze spoření. V této fázi klient ukládá na svůj účet u stavební spořitelny pravidelně smluvené částky. Většina stavebních spořitelen má spoření přednastavené tak, že naspořená částka včetně státních podpor po dobu 6-ti let činí 40 až 50 % z cílové částky. Zbývajících 50 až 60 % tvoří prostor pro čerpání možného úvěru. Klient může provádět kromě pravidelných vkladů mimořádné platby během celého roku či vložit jednorázový vklad.

Pokud klient nevyužije možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření, má nárok na státní podporu pouze v případě, že smlouva trvá 6 let. V případě, že nečerpá úvěr, může veškeré naspořené finanční prostředky včetně státní podpory použít na libovolné účely.

V některých případech může též dojít k přespoření. Tato situace nastane v případě, že zůstatek na účtu je vyšší než sjednaná cílová částka. To může být zapříčiněno mimořádným vkladem klienta, připsáním úroků nebo státní podporou. Každá stavební spořitelna má tyto situace ošetřeny ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Pokud přesto dojde k přespoření, může stavební spořitelna přespořené finanční prostředky vrátit nebo vyzve klienta ke zvýšení cílové částky. Navýšení cílové částky je pak spojeno s poplatkem.

2.2.7. Fáze úvěru

Druhou fází stavebního spoření je fáze úvěru. Tuto fázi však není klient povinen využít. Ze stavebního spoření je možné čerpat dva typy úvěrů – přidělený úvěr a překlenovací úvěr, kterému se budu věnovat v další kapitole. Poskytnutí obou úvěrů je vázáno na splnění podmínek dané spořitelnou. Spořitelny proto musejí určit pravidla, podle kterých se vyplácejí úvěry ze stavebního spoření. Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je potřeba splnit zároveň všechny tři následující podmínky: [10]

- spořit minimálně 24 měsíců,

-
- naspořit požadovaný procentní podíl cílové částky (obvykle 40 nebo 50 %)
 - splnit hodnotící číslo³
 - prokázat účelovost vynaložení prostředků úvěru na financování bytových potřeb (ať již svých nebo osob blízkých), zajistit úvěr a jeho návratnost (posuzuje se bonita klienta).

Úvěr ze stavebního spoření se úročí úrokovou sazbou z úvěru, která je stanovena ve smlouvě o stavebním spoření.

2.2.8. Překlenovací úvěr

Pokud klient nesplní některou z podmínek nutných pro poskytnutí přiděleného úvěru ze stavebního spoření, může požádat o překlenovací úvěr⁴. Tento úvěr umožňuje klientovi stavební spořitelny překlenout dobu mezi okamžikem potřeby čerpat finanční prostředky a okamžikem kdy má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Na poskytnutí překlenovacího úvěru neexistuje žádný právní nárok, a tak musí klient pro jeho získání splnit podmínky stanovené stavební spořitelnou.

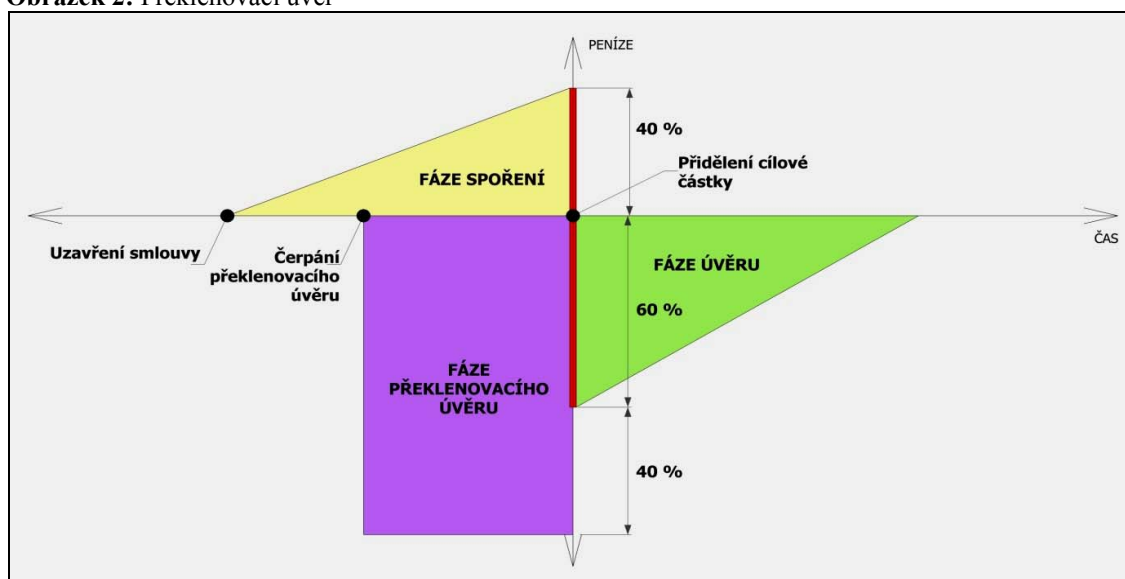
Pokud není splněna podmínka požadovaného podílu úspor na cílové částce, je klient během doby trvání překlenovacího úvěru povinen dospořovat. V takovém případě vkládá kromě splátky úroků z překlenovacího úvěru i finanční prostředky na spořicí účet. To provádí až do okamžiku, kdy jeho úspory dosáhnou požadované výše.

Ze splátek z překlenovacího úvěru není splácena jistina, a tak je překlenovací úvěr splacen až po poskytnutí přiděleného úvěru ze stavebního spoření. Průběh překlenovacího úvěru, fáze spoření a úvěru zobrazuje obrázek 2. Překlenovací úvěr může být čerpán zálohově, jednorázově i postupně.

³ Hodnotící číslo nebo-li parametr ohodnocení určuje kvalitu spoření klienta. V jeho výši se odráží, jak dlouho jsou finanční prostředky klienta u stavební spořitelny a v jaké výši.

⁴ Někdy také meziúvěru nebo rychlá půjčka.

Obrázek 2: Překlenovací úvěr



Zdroj: Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, 2005, str. 35

Mezi výhodou stavebního spoření patří možnost splatit kdykoliv celý úvěr nebo jeho část bez jakýchkoliv sankčních poplatků. Doba splatnosti tak záleží na klientovi, popřípadě na dohodě mezi ním a příslušnou stavební spořitelnou.

2.2.9. Státní podpora

Rozlišujeme dvě varianty pro výpočet výše státní podpory, které jsou dány rokem uzavření smlouvy o stavebním spoření. U smluv uzavřených do 31.12.2003 činí státní podpora 25% z ročně uspořené částky, nejvíce však 4.500,- Kč. Maximální částka určená pro výpočet státní podpory byla 18.000,- Kč. Vazací doba byla 5 let. Po tuto dobu nesměl vkladatel vybrat naspořené prostředky ani čerpat úvěr. Pokud by nesplnil některou z těchto podmínek, musel by státní podporu vrátit. Smlouvy uzavřené po 1.1.2004 získávají státní podporu ve výši 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně 3.000,- Kč. Optimální částka uspořená každý rok je tedy 20.000,- Kč. Nárok na státní podporu u těchto smluv vzniká pouze při dodržení vazací doby 6 let.

Smlouvu o stavebním spoření mohou uzavřít jak fyzické, tak i právnické osoby. Avšak právnické osoby nemají nárok na státní podporu. Státní podpora se připisuje na rodné číslo, což znamená, že každá osoba může pobírat státní podporu pouze jedenkrát. Přestože smluv o stavebním spoření může být uzavřeno několik.

Státní podporu může získat:

- Občan České republiky
- Občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU dne 1.5.2004)
- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. [9]

2.3. Rozdíly mezi stavebním spořením a hypotékou

Zde bych v krátkosti zrekapitulovala zásadní rozdíly mezi stavebním spořením a hypotékou. V zásadě lze kombinovat hypotéku se stavebním spořením. Uspořené finanční prostředky ze stavebního spoření včetně úvěru lze použít ke krytí vlastních zdrojů, které může hypoteční banka požadovat.

Rozdíly mezi těmito dvěma produkty finančního trhu jsou v účelovosti využití, neboť úvěry ze stavebního spoření lze použít výhradně na investici do nemovitosti, kdežto některý hypoteční úvěr (tzv. americká hypotéka) lze použít na cokoliv.

Pro někoho se jako nevýhoda může jevit způsob zajištění úvěru. Hypoteční úvěry vždy vyžadují zajištění zástavním právem k nemovitosti. Oproti tomu výše úvěru poskytnutá bez zajištění se u jednotlivých stavebních spořitelen pohybuje od 100.000,- Kč do 300.000,- Kč. V takovémto případě vyžaduje stavební spořitelna ručení jedním či dvěma ručiteli.

Další rozdíl patří ve fixaci úrokových sazeb, kdy u hypotéky je úroková sazba fixována pouze po zvolenou fixační dobu, zatímco u stavebního spoření je pevně dána po celou dobu splácení. K zásadnímu rozdílu dochází při předčasném splacení.

Hypoteční úvěr lze bez sankcí splatit pouze po uplynutí doby fixace, avšak úvěr ze stavebního spoření lze uměřit v podstatě kdykoliv.

Poplatky za vedení účtu představují další významný rozdíl mezi těmito dvěma produkty. Poplatky za vedení účtu u stavební spořitelny se pohybují od 250,- Kč do 360,- Kč za rok. Pokud čerpá klient překlenovací úvěr, hradí tyto poplatky dvakrát. Jednou za vedení spořicího účtu, podruhé za vedení úvěrového účtu. Hypoteční bance klient nejčastěji zaplatí 100,- až 150,- Kč měsíčně.

3. PRAKTICKÁ ČÁST

V této kapitole bych se ráda věnovala hodnocení a možnostem financování konkrétní hypotéky po vypršení lhůty fixace. Zaměřím se také na volbu refinancování prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Při jednotlivých propočtech nebudu hodnotit bonitu klienta. Předpokládám, že i nadále má klient dostatečný příjem pro zajištění splácení. Do výpočtů nezahrnuji ani daňové odpočty zaplacených úroků z úvěrů, jelikož jak stavební spořitelna, tak i hypoteční banka, počítají se stejným způsobem odpočtu.

3.1. Stávající produkt

Jedná se o hypoteční úvěr, který jsem si založila před třemi lety k financování vlastního bydlení. Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru je od 3. 11. 2006 vedena mezi mojí osobou a spol. Wüstenrot hypoteční bankou a.s. Poskytnutý úvěr byl ve výši 700.000,- Kč a celá částka byla jednorázově vyčerpána dne 27. 11. 2006. Účinnost hypotečního úvěru je dána podpisem smlouvy oběma smluvními stranami, a to od 9. 11. 2006.

Ve prospěch hypoteční banky je zastavena nemovitost s obvyklou současnou cenou 1.150.000,- Kč. Podle hodnoty zastavené nemovitosti byl poskytnut úvěr do 70 % LTV⁵. Od hodnoty zástavy se při uzavírání hypotečního úvěru odvíjela i úroková sazba. Tato praktická zkušenost je potvrzením fakt, které jsou popsány v teoretické části. Pokud je hodnota zastavené nemovitosti nižší, zvyšuje se úroková sazba. Následující tabulka 5 udává výši úrokových sazeb v případě různé výše zajištěné nemovitosti.

⁵ Zástavní hodnota nemovitosti

Tabulka 5: Výše úrokových sazeb v poměru k hodnotě zajištění úvěru

Druh	Požadovaná minimální zástava	Úroková sazba
Hypotéka do 70 %	1.000.000,- Kč	3,75 %
Hypotéka do 90 %	777.778,- Kč	3,95 %
Hypotéka do 100 %	700.000,- Kč	3,95 %

Zdroj: Vlastní vypracování na základě všeobecného kalkulátoru Wüstenrot hypoteční banky ze dne 1.11.06

Úroková sazba vzhledem k výši zajištění činí 3,75 % p.a. a je platná po dobu 3 let. Výše měsíční anuitní splátky pro první období platnosti úrokové sazby byla stanovena na 4.150,- Kč. Společně s touto anuitní splátkou hradím i poplatek za správu úvěru ve výši 150,- Kč měsíčně.

Celkové náklady na uzavření a zajištění tohoto hypotečního úvěru až po vyplacení částky činily 10.800,- Kč, jak podrobně ukazuje tabulka 6.

Tabulka 6: Náklady na hypoteční úvěr

Poplatek	Výše poplatku v Kč
Ocenění nemovitosti	3.500,-
Zpracování úvěru	5.600,-
Čerpání na návrh na vklad	1.500,-
Čerpání úvěru	200,-
CELKEM	10.800,-

Zdroj: Vlastní vypracování

Na základě ročních výpisů z hypotečního úvěru je v tabulce 7 uvedena rekapitulace jednotlivých splátek jistiny a úroku od doby poskytnutí hypotečního úvěru až do 31.12.2008.

Tabulka 7: Splátka hypotečního úvěru

Období	Splátka jistiny	Úrok	Poplatky	Konečný stav hypotečního úvěru
9.11.06 – 31.12.06	1.962,50 Kč	2.479,20 Kč	7.600,- Kč	698.037,50 Kč
1.1.07 – 31.12.07	24.034,- Kč	25.766,- Kč	1.800,- Kč	674.003,50 Kč
1.1.08 – 31.12.08	24.950,80 Kč	24.849,20 Kč	1.800,- Kč	649.052,70 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování

Z výše uvedeného souhrnného přehledu je patrné, že jednotlivé anuitní splátky jsou rozděleny na úhradu jistiny a úroku. Při platbě 4.150,- Kč měsíčně zaplatím celkem za jeden kalendářní rok 49.800,- Kč (bez poplatků). Tato částka je pak přerozdělena mezi úmor a úrok, tak jak bylo popsáno v teoretické části v kapitole 2.1.9. Splátka úvěru. Přestože je úvěr splácen necelé tři roky, z tabulky 7 je již patrný poměr finančních prostředků. Zatímco se úmor zvyšuje, splátka úroků se snižuje.

Prostřednictvím on-line aplikace Wüstenrot hypoteční banky si každý klient může kontrolovat průběh splácení hypotečního úvěru. Z obrázku 3 je zobrazen aktuální stav hypotečního úvěru k 28.2.2009.

Obrázek 3: On-line aplikace hypoteční banky

The screenshot displays the 'ZOBRAZENÍ DETAILŮ SMLOUVY' (Contract Details) page in the Wüstenrot online application. The interface includes a navigation menu on the left, a top status bar, and a main content area with two tables.

Navigation Menu:

- SMLOUVA**
 - Zobrazení účtu
 - Seznam účtů
- SIMULACE**
 - Stavební spoření
 - Překlenovací úvěr
 - Úvěr
 - Max. výše úvěru
 - Hypoteční úvěr
 - Životní pojištění
 - Povinné ručení
- UŽIVATEL**
 - Prezentace poradců
 - Informace

Top Bar: KLIENT | Jste přihlášen jako Bc. Lucie Farská.

Main Content:

Hypoteční banka (Číslo smlouvy:)

Titul, jméno, příjmení	Datum narození	Typ účtu	čistá hypotéka (fyzická osoba)
Bc. Lucie Farská		Smlouva číslo	
Ulice, číslo domu	Telefon	Datum účinnosti	09.11.2006
		Datum ukončení	09.11.2026
PSČ	Obec	Stát	Tarifní varianta
370 04	České Budějovice	Česká republika	čistá hypotéka (FO)
			Saldo
			- 644 803 Kč
			Měsíční splátka (překlenovacího) úvěru
			4 150 Kč
			Nedoplatek(-) / přeplatek(+)
			0 Kč
			Počet zaslaných upomínek
			0
			Úroková sazba z úvěru
			3,75 %
			Připsané úhrady za upomínku
			0

Člen klubu Wüstenrot | Celkový stav věrnostních bodů

Ano

Všechny účty klienta

WSS(3) WHB(1) WZP(1)

Jméno poradce	Telefon poradce
Buchtová Katarína	607863127
Email poradce	
katarina.buchtova@obchod.wuestenrot.cz	

Platnost dat

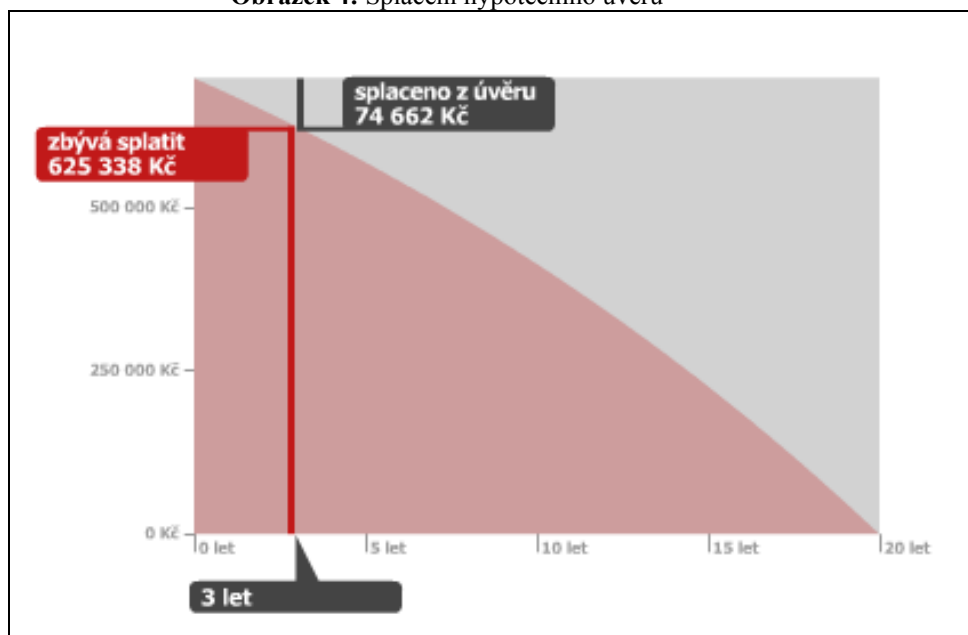
28.02.2009

Údaje o smlouvě jsou aktualizovány pátý pracovní den v měsíci. Aktuální údaje o Vaší smlouvě stavebního spoření můžete zjistit pomocí nepřetržité automatické telefonní informační služby [PříTel](#) na lince 257 092 092.

Zdroj: On-line aplikace Wüstenrot hypoteční banky 28.2.2009

Pokud bude i nadále hrazen hypoteční úvěr včas a bez sankčních úroků, dosáhne při vypršení doby fixace hodnoty 625.338,- Kč. Rozpis anuitních splátek a umořování dluh po dobu 3leté fixace je uveden v příloze č. 3. Na obrázku 4 je grafické vyjádření uhrazeného úvěru a zůstatku hypotečního úvěru po uplynutí fixačního období. Tuto částku budu tedy uvažovat jako platnou pro případné refinancování hypotečního úvěru.

Obrázek 4: Splácení hypotečního úvěru



Zdroj: <http://svnvip.dev.cz/hypoweb/hypoweb/kalkulacky/hypotecni-pravitko/>

Banka (v mém případě Wüstenrot hypoteční banka a.s.) nejpozději jeden měsíc před uplynutím platnosti úrokové sazby předloží nabídku na novou výši úrokové sazby formou písemného oznámení, ve kterém může uvést i více možných variant změny úrokové sazby a dobu její platnosti s tím, že banka uvede, která varianta platí v případě, že dlužník písemně, nejpozději však 20 dnů před skončením platnosti dosavadní úrokové sazby, bance nesdělí, kterou variantu si vybral. V případě, že klient nebude souhlasit ani s variantou, která bude platit v případě, že se k nabídce banky nevyjádří, je povinen svůj nesouhlas oznámit bance, nejpozději však 5 pracovních dnů před skončením platnosti dosavadní úrokové sazby. V případě nesouhlasu s novou výši úrokové sazby ze strany dlužníka se stávají veškeré pohledávky banky vůči dlužníkovi splatnými k termínu ukončení původní úrokové sazby, tj. ke dni 9. 11. 2009. K tomuto datu je dlužník povinen bance pohledávky splatit. [11]

3.2. Postup při skončení fixačního období

Splatnosti hypotečních úvěrů se pohybují od 1 roku až po 45 let. Raiffeisenbank a UniCredit Bank mají ve svých nabídkách hypotéky se splatností od 1 roku, naproti tomu mBank nabízí produkt se splatností až 45 let. Délka splatnosti hypotečního úvěru se posuzuje v závislosti na věku klienta. Optimální doba splácení je dle analytiků 15 až 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Obecně platí, že čím je delší doba splatnosti, tím je nižší splátka úvěru. Domnívám se, že klienti uzavírající hypoteční úvěry na delší období, předpokládají, že zůstanou u jedné banky. Avšak, v některých případech, po uplynutí fixačního období zjistí, že jim jejich stávající banka nabídla horší podmínky, než například novým klientům nebo než jsou nabídky konkurenčních bank. Klient se tuto skutečnost však dozví většinou jen měsíc před uplynutím fixačního období. Nezbyvá mu pak tedy dostatek času k porovnání a výběru výhodnějšího řešení. A právě na tuto neopatrnost banky spoléhají.

Každý držitel hypotečního úvěru by měl být ostražitý a pozorně si hlídat dobu, kdy mu uplyne fixační období. Z vlastní iniciativy a s dostatečným předstihem by měl kontaktovat stávající banku a zjistit si nové podmínky, které mu banka nabídne. Tuto nabídku by pak měl porovnávat s nabídkou konkurenčních společností. Samozřejmě může zkusit předložit nabídku od konkurenční banky i své stávající bance. Pokusit se s ní vyjednávat a doufat, že jeho banka zlepší své podmínky. Bohužel musím konstatovat ten fakt, že stávající banky čím dál častěji nezvýhodňují své současné klienty, a tak stále více klientů fluktuuje do jiné banky po uplynutí fixační doby. Tohoto využívají některé bankovní instituce a nabízejí produkty, které jsou zaměřeny přímo na refinancování hypotečních úvěrů.

3.2.1. Nabídka stávající banky

Prvním krokem před koncem fixačního období je zjištění nabídky stávající banky. V úvěrové smlouvě je specifikována platnost úrokové sazby, která závisí na délce fixace. Počátek fixačního období se počítá ode dne podpisu úvěrové smlouvy

oběma smluvními stranami. Doporučuji s dostatečným časovým předstihem oslovit stávající hypoteční banku a zeptat se na nové podmínky úvěru. Domnívám se, že není na škodu oslovit banku 8 až 6 týdnů předtím než uplyne fixační období. Banka nemá povinnost obesílat klienta včas a s dostatečnou časovou rezervou.

Ve všeobecných podmínkách hypoteční banky je uvedena časová lhůta ve které musí banka klientovi sdělit novou nabídku. Tato časová lhůta však bývá velmi krátká na to, aby si klient stihl zjistit informace od konkurence a zajistit tak včasné refinancování hypotečního úvěru.

Oslovila jsem tedy Wüstenrot hypoteční banku, abych zjistila jaké podmínky mi pro další období nabízí. Je pravdou, že oslovuji banku 6 měsíců předtím, než dojde k uplynutí fixační doby. Avšak pro praktické porovnání současných nabídek na trhu to nemá vliv. Banka mi garantuje úrokovou sazbu 5,54 % p. a. při jednoleté fixaci úrokové sazby a 5,34 % p. a. při pětileté fixaci úrokové sazby. Měsíční poplatek za vedení účtu je 150,- Kč. Splatnost úvěru zachovám neměnnou. Pokud byl původní úvěr sjednán na 20 let a 3 roky byla fixována první úroková sazby, zbývá tedy ještě 17 let na splacení celého úvěru. Celkové náklady v případě neměnné se úrokové sazby jsou porovnány v tabulce 8. V řádku celkem zapláceno uvažuji, že i po uplynutí fixační lhůty, zůstane stejná úroková sazba.

Tabulka 8: Porovnání nové nabídky u hypotečního úvěru

Úroková sazba	5,54 %	5,34 %
Fixace	1 rok	5 let
Měsíční splátka	4.738,- Kč	4.670,- Kč
Zaplaceno za dobu fixace	56.865,- Kč	280.248,- Kč
Výše HÚ na konci druhé fixace:	602.543,- Kč	495.819,- Kč
Celkem zapláceno	966.703,- Kč	952.844,- Kč
Celkem přepláceno	341.365,- Kč	327.506,- Kč
Poplatky za vedení účtu	30.600,- Kč	30.600,- Kč
Přepláceno včetně poplatků	371.965,- Kč	358.106,- Kč

Zdroj: Vlastní vypracování na základě <http://www.vypocitej.cz/vypocet/hypotecni-kalkulacka/> a <http://www.penize.cz/kalkulacky/refinancovani-hypoteky>

Nižší nebo snad minimální úrokové sazby, které banka také nabízí, mi nebyly bez písemné žádosti poskytnuty. Banka může novým a stávajícím klientům snížit úrokové sazby až na své nabízené minimum, avšak automaticky toto neposkytuje. Klient si musí o snížení úrokových sazeb písemně požádat, přesto jeho žádosti nemusí být vždy vyhověno.

Rozpočet financování v případě snížení úrokové sazby ze strany banky na minimum je uveden v tabulce 9.

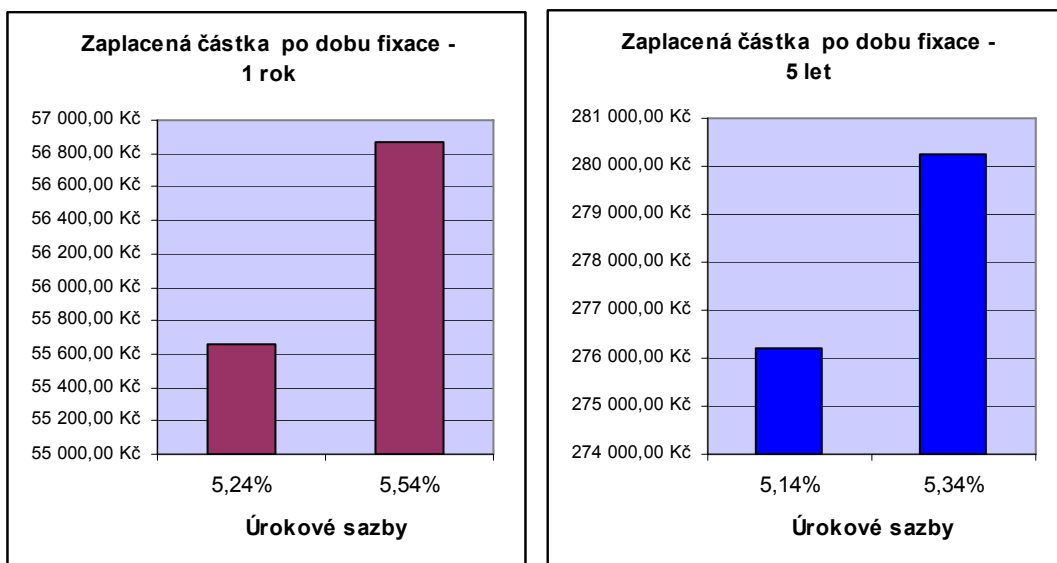
Tabulka 9: Porovnání nové nabídky u hypotečního úvěru při minimálních úrokových sazbách

Úroková sazba	5,24 %	5,14 %
Fixace	1 rok	5 let
Měsíční splátka	4.637,- Kč	4.603,- Kč
Zaplaceno za dobu fixace	55.644,- Kč	276.204,- Kč
Výše HÚ na konci druhé fixace:	601.903,- Kč	493.965,- Kč
Celkem zaplaceno	945.956,- Kč	939.096,- Kč
Celkem přeplaceno	320.618,- Kč	313.758,- Kč
Poplatky za vedení účtu	30.600,- Kč	30.600,- Kč
Přeplaceno včetně poplatků	351.218,- Kč	344.358,- Kč

Zdroj: Vlastní vypracování na základě <http://www.vypocitej.cz/vypocet/hypotecni-kalkulacka/> a <http://www.penize.cz/kalkulacky/refinancovani-hypoteky>

V grafu 4 je přehledné porovnání zaplacených částek z hypotečního úvěru při přidělení minimální a garantované úrokové sazby a zvolené fixace.

Graf 4: Porovnání uhrazených částek po dobu fixace při minimálních a garantovaných sazbách



Zdroj: Vlastní vypracování

3.2.2. Nabídka konkurenční banky

Poté, co získáme informace od stávající banky, bychom se měli obrátit i na ostatní banky a žádat informace ohledně možnosti refinancování hypotečního úvěru. Pro lepší srovnávání je samozřejmě výhodnější obejít všechny banky a stavební spořitelny. Toto se nám vzhledem k časovým možnostem nemusí podařit. Další variantou jak získat potřebné informace je, že oslovíme finančního poradce, který pracuje s širším okruhem bankovních institucí a jejich produkty.

Vždy bychom se měli zajímat o výši poplatků za zpracování hypotéky, za vedení úvěrového účtu, za převedení hypotéky. Měli bychom se ujistit, do kdy je nabízená úroková sazba garantována, zda potřebujeme životní pojištění a zda musíme prokazovat bonitu. Některé banky refinancují hypoteční úvěr na základě čestného prohlášení a doložení dokumentů, které jsme předkládali při vyřizování původní hypotéky.

Já jsem si pro praktické porovnání vybrala produkt Hypoteční banky a Komerční banky. Hypoteční banku jsem si zvolila, jelikož je v současné době lídrem na trhu s hypotékami a díky vytvoření multibrandingu nabízí své produkty i prostřednictvím jiných bankovních institucí. Produkt Komerční banky jsem do porovnání zahrnula,

jelikož jako jediná banka v současné době nabízí úrokové sazby pod hranicí 5%. Nabízená sazba 4,99 % je platná při podání žádosti v období od 16. 3. 2009 do 30. 4. 2009 a současném uzavření smlouvy do 31. 5. 2009. [12]

Jako možnost refinancování pomocí stavebního spoření jsem vybrala produkt Českomoravské stavební spořitelny, která je na prvním místě v počtu nově uzavřených smluv a produkt Stavební spořitelny České spořitelny.

3.2.3. Porovnání jednotlivých nabídek

Při porovnávání jednotlivých nabídek nehraje významnou roli pouze úroková sazba. Je důležité porovnávat i ostatní náklady spojené s refinancováním a přechodem k jiné bance. Banky mohou požadovat poplatky za vyřízení úvěru, za nový znalecký posudek, životní pojištění nebo vyšší poplatky za vedení účtu. A právě tyto poplatky mohou hrát nemalou roli v celkové výši nákladů na refinancování hypotečního úvěru. Díky vyšším poplatkům se může stát úvěr s nižší úrokovou sazbou nevýhodným.

Prvně se zaměřím na porovnání stávajícího hypotečního úvěru při nových sazbách s úvěrem od Hypoteční banky. Porovnávat budu úrokovou sazbu fixovanou na 5 let. Hypoteční banka nabízí hypoteční úvěr k zajištění refinancování. Vyřízení tohoto úvěru je zcela zdarma, stejně tak je tomu i u expresního odhadu zastavované nemovitosti. Vedení a správa hypotečního úvěru je 150,- Kč měsíčně.

V posledním sloupci tabulky 10 je srovnání s hypotékou Klasik od Komerční banky. Úroková sazba tohoto úvěru je s současné době nejnižší nabízenou úrokovou sazbou na trhu. Zpracování žádosti o úvěr a vydání příslibu úvěru je zpoplatněno v celkové výši 4.900,- Kč. Za odhad zaplatíme 3.500,- Kč, vedení a správa hypotečního úvěru je 150,- Kč měsíčně.

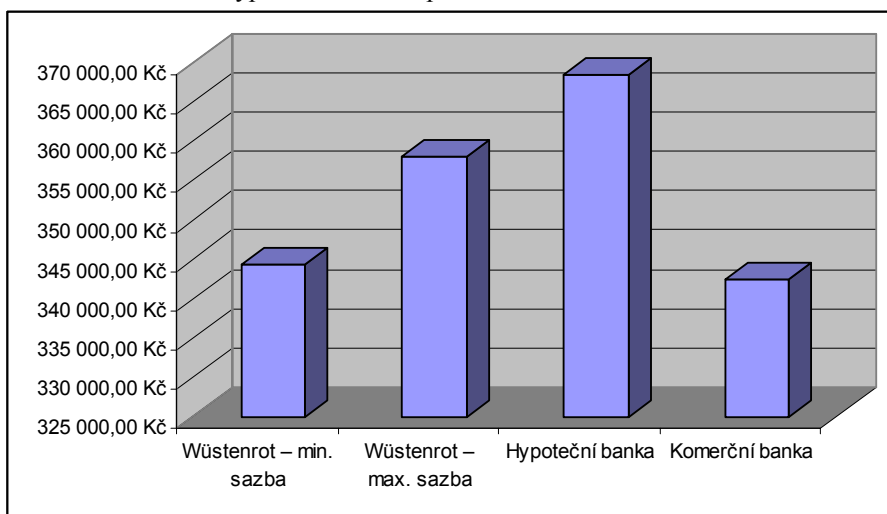
Tabulka 10: Porovnání hypotečního úvěru při refinancování

Banka	Wüstenrot – min. sazba	Wüstenrot – max. sazba	Hypoteční banka	Komerční banka
Úroková sazba	5,14 %	5,34 %	5,49 %	4,99 %
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
Měsíční splátka	4.603,- Kč	4.670,- Kč	4.722,- Kč	4.553,- Kč
Zaplaceno za dobu fixace	276.204,- Kč	280.248,- Kč	283.302,- Kč	273.193,- Kč
Výše HÚ na konci druhé fixace	493.965,- Kč	495.819,- Kč	497.198,- Kč	492.466,- Kč
Celkem zaplaceno	939.096,- Kč	952.844,- Kč	963.228,- Kč	928.857,- Kč
Celkem přeplaceno	313.758,- Kč	327.506,- Kč	337.890,- Kč	303.519,- Kč
Poplatky za vedení účtu	30.600,- Kč	30.600,- Kč	30.600,- Kč	30.600,- Kč
Poplatky spojené s refinancováním			zdarma	8.400,- Kč
Přeplaceno včetně poplatků	344.358,- Kč	358.106,- Kč	368.490,- Kč	342.519,- Kč

Zdroj: Vlastní vypracování na základě <http://www.vypocitej.cz/vypocet/hypotecni-kalkulacka/> a <http://www.penize.cz/kalkulacky/refinancovani-hypoteky>

Z tabulky jsou patrné celkové náklady na jednotlivé hypoteční úvěry. Pokud bychom i po uplynutí fixačního období uvažovali neměnnou úrokovou sazbu, vyplatilo by se nám refinancovat stávající úvěr u Komerční banky. Za tento úvěr bychom zaplatili o 1.839,- Kč méně, jak za úvěr u stávající banky, a to za předpokladu přidělení minimálních úrokových sazeb. Tento výpočet je znázorněn i v grafu 5, z něhož je na první pohled patrný rozdíl přeplatků při volbě různé úrokové sazby.

Graf 5: Porovnání hypotečních úvěrů při refinancování



Zdroj: *Vlastní vypracování na základě Tabulky 10*

V tabulce 11 uvádím další porovnání, tentokrát pouze po dobu fixace. Právě z tohoto porovnání je zřejmé, že se nevyplatí refinancovat hypoteční úvěr pokud nemáme fixovanou úrokovou sazbu po celou dobu splácení. Nemůžeme totiž s přesností určit budoucí vývoj úrokových sazeb. Poplatky spojené s refinancováním však zaplatit musíme. A právě tyto poplatky navyšují celkové náklady na hypoteční úvěr. V mém případě uvažuji o 5leté fixaci úrokové sazby, a tak jsou dodatečné náklady na refinancování rozpočteny pouze do oněch pěti let. Refinancování prostřednictvím hypotečního úvěru u Komerční banky by bylo výhodnější za předpokladu, že by banka nevyžadovala poplatky spojené s refinancováním. Záleží tedy na individuálním rozhodnutí každého klienta a na volbě jeho preferencí. Klient bohužel nemá nikde záruku, že po uplynutí fixačního období nepřijde jiná banka s výhodnější nabídkou a on se pak bude znovu rozhodovat o refinancování hypotečního úvěru. Tento koloběh se může opakovat až do úplného splacení úvěru.

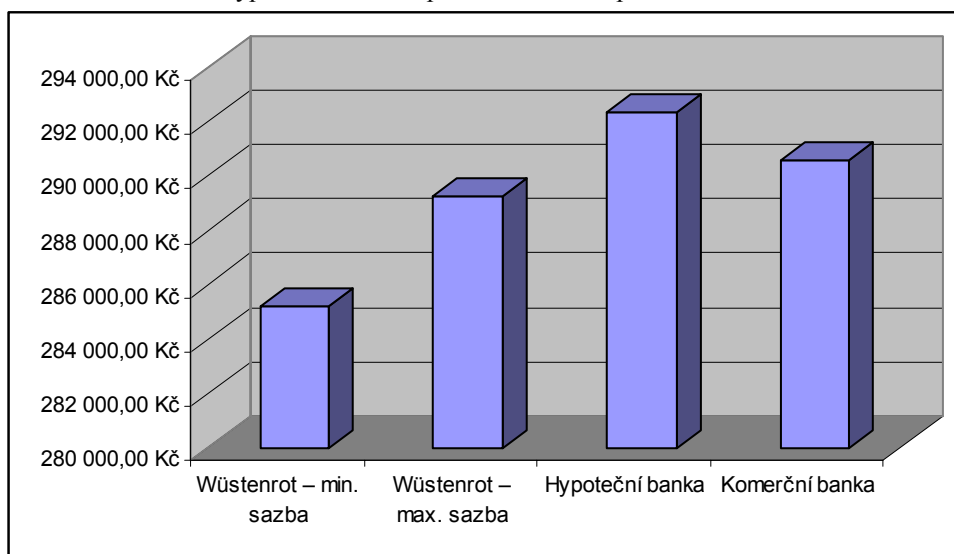
Tabulka 11: Porovnání hypotečního úvěru po dobu fixace

Banka	Wüstenrot – min. sazba	Wüstenrot – max. sazba	Hypoteční banka	Komerční banka
Úroková sazba	5,14 %	5,34 %	5,49 %	4,99 %
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
Měsíční splátka	4.603,- Kč	4.670,- Kč	4.722,- Kč	4.553,- Kč
Zaplaceno za dobu fixace	276.204,- Kč	280.248,- Kč	283.302,- Kč	273.193,- Kč
Poplatky za vedení účtu	9.000,- Kč	9.000,- Kč	9.000,- Kč	9.000,- Kč
Poplatky spojené s refinancováním			zdarma	8.400,- Kč
Přeplaceno včetně poplatků	285.204,- Kč	289.248,- Kč	292.302,- Kč	290.593,- Kč

Zdroj: Vlastní vypracování

V grafu 6 je pro přehlednost znázorněn přeplatek dle zvoleného hypotečního úvěru, tentokrát pouze po dobu 5leté fixace. Do celkových přeplateků jsou rozpočteny i náklady spojené s refinancováním hypotečního úvěru u jiné bankovní instituce. I přestože Komerční banka nabízí nejnížší úrokovou sazbu, nestává se nejvýhodnější. Toto je zapříčiněno poplatky, které jsou spojené s přechodem od jedné bankovní instituce k druhé. Pokud by Komerční banka odpustila od těchto poplatků, stala by se tak nejvýhodnějším řešením při refinancování hypotečního úvěru.

Graf 6: Porovnání hypotečních úvěrů při refinancování po dobu fixace



Zdroj: Vlastní vypracování na základě Tabulky 11

Nyní porovnám celkové náklady při refinancování stavebním spořením. Jelikož nedisponuji stavebním spořením, z kterého bych mohla čerpat řádný úvěr, musím využít překlenovacího úvěru. Právě tyto produkty stavebních spořitelen – překlenovací úvěry – se stávají velkým konkurentem hypotečních úvěrů. Pro výpočet využiji produkt Českomoravské stavební spořitelny – Tarif Invest. Tento tarif nabízí 2% p. a.⁶ úrokovou sazbu z vkladů, 4,8 % p. a. úrokovou sazbu z úvěrů a 4,65 % p. a. úrokovou sazbu z překlenovacího úvěru. Cílová částka je stanovena ve výši 625.338,- Kč. Po dobu 78 měsíců budu zároveň dospořovat a platit překlenovací úvěr. Poté co naspořím minimálně 40% z cílové částky, přesunu se do klasického úvěru ze stavebního spoření. Úvěrová část potrvá 128 měsíců. Poplatky za vedení účtu jsou 290,- Kč za rok. Po dobu překlenovacího úvěru se poplatky za vedení účtu hradí dvakrát. Jednou za vedení úvěrového účtu a podruhé za vedení spořicího účtu. Přesto jsou tyto poplatky několikanásobně nižší, než-li poplatky za správu účtu u hypotečního úvěru. Poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí 1 % z cílové částky, zároveň uhradím poplatek za založení překlenovacího úvěru ve výši 0,5 % z cílové částky.

⁶ p. a. – per annum - ročně

Po dobu překlenovacího úvěru je celková měsíční platba rozdělena na pravidelné spoření a na splátku úroků z překlenovacího úvěru. Celková hrazená částka po dobu čerpání meziúvěru je ve výši 5.623,- Kč. Z této sumy bude použito 3.200,- Kč jako měsíční úložka na stavební spoření a 2.423,- Kč na splátku úroků. Po naspoření 40% z cílové částky a dosažení požadovaného hodnotícího čísla, začnu čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření. Po dobu 128 měsíců budu splácet pouze úroky z tohoto řádného úvěru, a to ve výši 3.470,- Kč. V tabulce 12 jsou vyčísleny celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka 12: Refinancování stavebním spořením - ČMSS

	Překlenovací úvěr	Úvěr ze stavebního spoření
Úroková sazba	4,65 %	4,8 %
Počet měsíců	78	128
Měsíční platba	5.623,- Kč	3.470,- Kč
Zaplaceno na úrocích	190.302,- Kč	93.717,- Kč
Poplatky za vedení účtu	3.770,- Kč	3.093,- Kč
Poplatky za uzavření	3.127,- Kč	6.253,- Kč
Přeplaceno včetně poplatků	197.199,- Kč	103.063,- Kč
	300.262,- Kč	

Zdroj: Vlastní vypracování na základě <http://www.cmss.cz/apps/simulace>

Úvěr bude splacen za 17 let a 2 měsíce. Po dobu překlenovacího úvěru dochází k vyššímu finančnímu zatížení domácnosti, jelikož musíme dospořovat na účet stavebního spoření. Po celou dobu spoření získáváme státní podporu ve výši 3.000,- Kč ročně, zároveň také dochází ke zhodnocování finančních prostředků na tomto spořicímu účtu.

Pro další porovnání při refinancování prostřednictvím stavebního spoření jsem vybrala Stavební spořitelnu České spořitelny, a. s. – Buřinku a její produkt TREND s variabilní úrokovou sazbou. Vklady u toho produktu jsou úročeny 2 % p. a. Úvěr ze stavebního spoření je úročen 4,75 % p. a. a překlenovací úvěr 5,95 % p. a. Cílová

částka musí být zaokrouhlena na celé tisíce, proto dosahuje výše 625.000,- Kč. Rozdíl ve výši 338,- Kč, oproti zůstatkové hodnotě hypotečního úvěru, bude doplacen v hotovosti. Splatnost toho úvěru je o 10 měsíců kratší, než-li úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny. Celková splatnost je 196 měsíců, z čehož 109 měsíců tvoří překlenovací úvěr a 87 měsíců úvěr ze stavebního spoření. Poplatky za vedení účtu jsou 300,- Kč ročně. Opět je nutné počítat s úhradou poplatků za vedení spořicího a úvěrového účtu. Poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí 1 % z cílové částky a 1% z cílové částky se též hradí za uzavření překlenovacího úvěru. Po celou dobu spoření budu čerpat státní podporu ve výši 3.000,- Kč ročně.

Po dobu překlenovacího úvěru je celková měsíční platba 5.125,- Kč. Tato částka je rozdělena na úhradu překlenovacího úvěru a na dospořování na účet stavebního spoření, a to ve výši 3.159,- Kč a 1.966,- Kč. Po naspoření 40% z cílové částky a dosažení požadovaného hodnotícího čísla, začnu čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření. Po zbývajících 87 měsíců budu splácet pouze úvěr ze stavebního spoření. Na tuto úhradu bude poukazována stále stejná částka, a to 5.125,- Kč. Tabulka 13 udává přehled celkových nákladů při použití tohoto způsobu refinancování.

Tabulka 13: Refinancování stavebním spořením - BUŘINKA

	Překlenovací úvěr	Úvěr ze stavebního spoření
Úroková sazba	5,95 %	4,75 %
Počet měsíců	109	87
Měsíční platba	5.125,- Kč	5.125,- Kč
Zaplaceno na úrocích	344.331,- Kč	68.268,50 Kč
Poplatky za vedení účtu	5.400,- Kč	2.100,- Kč
Poplatky za uzavření	6.250,- Kč	6.250,- Kč
Přeplaceno včetně poplatků	355.981,- Kč	76.618,50 Kč
	432.599,50 Kč	

Zdroj: Vlastní vypracování na základě <https://www.burinka.cz/php/simulace/page1.php>

Při refinancování prostřednictvím stavebního spoření, požadují obě vybrané stavební spořitelny zástavu nemovitosti. Poté, co stavební spořitelna uhradí dlužnou částku hypoteční bance, převede se původní nemovitost do zástavy ve prospěch stavební spořitelny. Veškeré náležitosti si vyřizují instituce mezi sebou. Dále stavební spořitelna požaduje prokázání bonity klienta. Pokud nepřekročí měsíční splátka původní splátku hypotečního úvěru, postačí pouze čestné prohlášení klienta. V případě, že bude měsíční splátka nového úvěru vyšší, je nutné aby klient doložil svou bonitu.

3.2.4. Rozhodnutí o refinancování

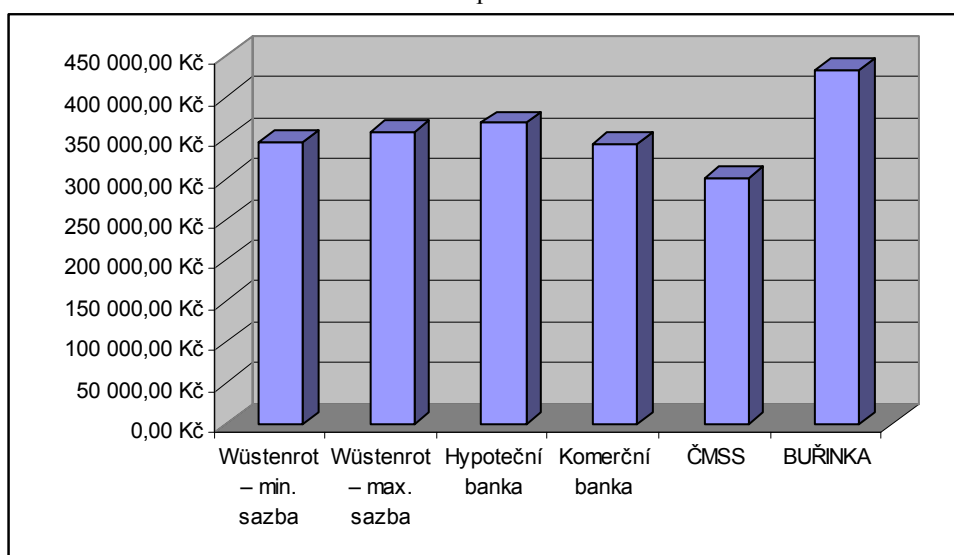
Pokud získáme nabídky stávající i konkurenčních bankovních institucí a porovnáme jejich produkty, stojíme před složitým rozhodnutím. Musíme se rozhodnout jak dále naložíme s hypotečním úvěrem. Porovnááme výše přeplacených úroků, výši poplatků a náklady na případné refinancování. Výše zaplacených úroků se odvíjí od úrokové sazby. Zásadním rozdílem mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem je výpočet úroků z úvěru. U překlenovacího úvěru hradíme úroky z celé cílové částky, přestože po dobu překlenovacího úvěru spoříme. Velice jednoduše lze říci, že hradíme úroky i z naspořené částky. U hypotéky dochází k postupnému umořování dlužné částky. Každý měsíc sice hradíme stejnou výši splátek, ta je však přerozdělena mezi jistinu (úmor) a úrok. Díky tomuto se nám každý měsíc snižuje úvěrová částka a s tím i spojená výše úroků.

Dalším významným kritériem při rozhodování o refinancování jsou i poplatky. Nejvíce se liší poplatky za vedení hypotečního účtu a úvěrového účtu u stavebního spoření. U hypotéky nejčastěji platíme 150,- Kč měsíčně, zatímco u stavebního spoření 290,- Kč ročně. Pokud uvažujeme o splacení úvěru za 17 let, zaplatíme celkem 30.600,- Kč hypoteční bance nebo 4.978,- Kč stavební spořitelně.

Na základě provedených propočtů v mé praktické části, jsem dospěla k závěru, že je výhodnější refinancovat hypoteční úvěr za pomoci stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny. Graf 7 ukazuje celkové náklady v závislosti na

zvolené možnosti refinancování. Toto stanovisko však nemůže být závazné pro veškeré případy. Každou situaci je nezbytné hodnotit individuálně. Úvěr ze stavebního spoření musíme hradit minimálně po dobu, v níž naspoří 40 % z cílové částky a dosáhneme požadovaného hodnotícího čísla. Samozřejmě můžeme po dobu splácení překlenovacího úvěru, poukazovat mimořádné platby na spořicí účet. V takovémto případě naspoříme požadovanou částku dříve, a tím pádem se i dříve přesuneme do řádného úvěru. U hypotečního úvěru můžeme bez sankcí vkládat mimořádné úložky pouze po uplynutí fixačního období.

Graf 7: Možnosti refinancování – celkové porovnání



Zdroj: Vlastní vypracování

Z grafu je patrné, že i při získání nejnižší úrokové sazby od stávající hypoteční banky, nezískávám nejnižší nabídku, která je v současné době na trhu. Celkový přeplacený rozdíl za 17 let činí 44.096,- Kč. Je tedy na uvážení každého jednotlivce, zda je pro něj tato úspora, dostatečnou motivací pro zvolení refinancování hypotečního úvěru. Znovu musím podotknout, že jsem při výpočtech hypotečního úvěru, předpokládala neměnnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení. Pokud by došlo k eventuelnímu snížení úrokových sazeb hypotečního úvěru, došlo by i ke snížení celkového přeplatku.

4. ZÁVĚR

Při rozhodování o dalších krocích a postupech po uplynutí doby fixace hraje významnou a velmi důležitou roli nejen výše úrokové sazby, ale i další zřizovací náklady a poplatky. Těmi mohou být poplatky za vyřízení úvěru, vedení účtu a za zasílání výpisů.

Jelikož má každý klient různá přání, nelze s jistotou říci, která z variant je nejvýhodnější. Je zřejmé, že se každý klient bude rozhodovat zcela samostatně s přihlédnutím k vlastním možnostem a preferencím. Někdo může jako prioritu vidět rychlé splacení úvěru, přestože bude jeho domácnost zatížena vyššími měsíčními splátkami. Oproti tomu může jiný klient upřednostňovat splácení nižších měsíčních anuitních splátek po delší dobu. Do konečného rozhodování o výběru produktu nepochybně zasáhne i oblíbenost a dostupnost konkrétní finanční instituce.

V současné době je na trhu mnoho produktů, jak hypotečních bank, tak i stavebních spořitel. Obě instituce si vzájemně konkurují a snaží se získat stále nové klienty. Samozřejmostí v tomto obchodě je, že každý nabízí ten svůj produkt jako nejvýhodnější. Pokud klient, kterému skončí fixační období, nemá dostatek času na porovnávání veškerých nabídek trhu, nepodaří se mu ani dopátrat nejvýhodnější variantu pro řešení. V takovém případě bych doporučila navštívit alespoň jednoho finančního poradce, který má přehled o produktech a možnostech refinancování. Služby finančních – hypotečních poradců bývají zpravidla zdarma. Svou provizi ve většině případů získávají přímo od bankovních institucí. Dokonce jsou schopni zajistit i výhodnější úrokovou sazbu, než by získal sám klient při individuální žádosti ve stejné bance.

Pokud klient upřednostňuje stálost úvěrových podmínek, při zachování možnosti mimořádných splátek, je určitě vhodnější variantou úvěr ze stavebního spoření. Zde jsou úrokové podmínky zpravidla pevně ukotveny v Úvěrové smlouvě pro celou dobu splatnosti úvěru. Při volbě překlenovacího úvěru je podstatné si uvědomit jak tento úvěr funguje. Během splácení překlenovacího úvěru totiž hradíme úroky z celé čerpané

částky, přestože na spořicí účet měsíčně spoříme. Dochází tedy k tomu, že klient hraří úroky z vkladů, které sám spoří.

Cílem mé diplomové práce bylo obecné seznámení s problematikou hypotečních úvěrů a stavebního spoření. V teoretické části jsem popsala zásadní aspekty a rozdíly mezi produkty finančního trhu. Oba produkty si navzájem velmi dobře konkurují. Každý z nich má svá daná specifika a je velmi obtížné je mezi sebou porovnávat. V kapitole 2.1.9. jsem seznámila čtenáře s matematickým modelem umořování dluhu, což byl další úkol mé diplomové práce.

V České republice v současné době působí 16 hypotečních bank a 5 stavebních spořitelen. Jejich nabídky a úrokové sazby vybraných produktů jsou popsány v teoretické části.

V praktické části jsem popsala možnosti financování hypotečního úvěru po vypršení doby fixace úrokové sazby. Vybrala jsem si celkem 6 možností pro financování, případně refinancování stávajícího hypotečního úvěru. Z mého výběru a porovnání je patrné, že v současné době jako nejvýhodnější varianta vychází refinancování prostřednictvím stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny. Oproti tomu si dovoluji konstatovat, že ne všechny stavební spořitelny nabízejí takto příznivé a výhodné podmínky pro refinancování. K znázornění celé situace jsem zvolila produkt stavební spořitelny České spořitelny. V praktické části jsou detailněji popsány veškeré náklady spojené s refinancováním podle zvoleného produktu.

5. SUMMARY

After expiration of fixing period, not only amount of interest rate, but also other opening costs and fees figure prominently in making decisions about next steps and practices. This may mean credit opening fees, fees for taking care of account and for sending of statements of account.

Because of the different requests of each client it is impossible to say which of the options is the best. It speaks for itself that each client will decide completely off his/her own bat taking his/her own possibilities and preferences into consideration. Somebody can see the priority in early credit redemption, even though his/her household will be burdened with higher monthly instalments. Opposite to that, another client could prefer paying loan in monthly annuity instalments in longer term. Popularity and accessibility of the financial institution will also undoubtedly influence final making decision about choosing a product.

There are many products of not only mortgage banks, but also of building societies on the market currently. Both institutions compete each other and still try to attract new clients. In this business it stands to reason that everyone presents his/her own product as the most advantageous one. Should the client, whose fixing period expired, not have enough time to compare all the offers on the market, neither can he/she find the most advantageous option of solution. In that case I would recommend to meet at least one financial adviser who knows the products and refinancing options. Financial-mortgage advisers' services are mostly free of charge. In most cases they earn their provision directly from bank institutions. They are even able to provide also more advantageous interest rate than could get a client himself/herself by individual request in the same bank.

Should the client prefer stability of credit conditions with preserving possibility - of extraordinary instalments, credit from building savings is for sure much more appropriate option. Credit conditions here are usually based fast in the credit agreement for the whole term of credit maturity. Choosing a bridge loan it is important to wise up to how do these bridge loans work. During the period of paying a bridge

loan a client is paying the interests from the whole loaned amount, even though he/she monthly sends money to his/her saving account. It means that the client pays the interests from deposits he/she saves himself/herself.

The aim of my thesis was to inform in general about problems of mortgage credits and building savings. In the theoretical part I described basic aspects of financial market products and differences between them. The both products compete each other very well. Each of them has its own set specificities and it is very difficult to compare them each other. In chapter 2.1.9. I described the mathematical model of discharging a debt, which was another task of my thesis.

Currently there are 16 mortgage banks and 5 building societies in the Czech Republic. Their offers and interest rates on chosen products are described in the theoretical part.

In the practical part I described the possibilities of financing a mortgage credit after expiration of the fixing interest rate term. I chose in total six possibilities of financing, eventually refunding the current mortgage credit. From my selection and comparison is visible that refunding through building savings of Českomoravská building society is currently the most advantageous option. On the other hand I would like to claim that not all of building societies offer so favourable and advantageous conditions of refunding. For demonstration of that I chose the product of building society of Česká spořitelna. In practical part are more detailed descriptions of all the costs connected with refunding depending on chosen product.

5.1. Key words

Hypoteční úvěr, stavební spoření, překlenovací úvěr, úroková sazba

Mortgage credit, building savings, bridge loan, interest rate

6. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY

- [1] *Sbírka zákonů ČR : 84. Zákon o dluhopisech.* Ministerstvo vnitra. 1995, roč. 1995, částka 18. [online]. c2005 [cit. 2008-12-25]. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1995/sb18-95.pdf>>.
- [2] *Sbírka zákonů ČR : 190. Zákon o dluhopisech.* Ministerstvo vnitra. 2004, roč. 2004, částka 63. c2005 [cit. 2008-12-25]. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2004/sb063-04.pdf>>.
- [3] *SFINANCE.CZ* [online]. c1996-2007 [cit. 2008-12-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/hypotecni-zastavni-listy/>>.
- [4] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého.* 6. aktualiz. vyd. Praha : GRADA Publishing a.s., 2007. 296 s. ISBN 978-80-247-2233-7.
- [5] ZÁMEČNÍK, Petr. Státní podpora : Státní podpora hypoték: Stanete se nevolníky banky! . *Státní podpora* [online]. 2009 [cit. 2009-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/statni-podpora-hypotek-stanete-se-nevolniky-banky/>>. ISSN 1802-5900.
- [6] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2009 [cit. 2009-03-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/podpora-hypotek-pro-mlade-lidi-na-starsi-byty-1>>.
- [7] Rok 2009 - drahé hypotéky, ostřejší podmínky. *Jihočeský kurýr : Stavíme.* 2009, č. 2009, s. 14.
- [8] *Refinancování hypotéky* [online]. c2008 [cit. 2009-02-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.refinancovanihypoteky.eu/>>.
- [9] *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 19. 02. 2009 [cit. 2009-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/>>.
- [10] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení.* 3. rozš. vyd. Praha : GRADA Publishing a.s., 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8.
- [11] Všeobecné obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. *Všeobecné obchodní podmínky.* 2005, 21.3.2005, s. 2-2.

-
- [12] Hypotéky Komerční banky - garantovaná úroková sazba 4,99 % a jistota při splácení!. *Novinky z trhu* [online]. 2009 [cit. 2009-03-18], s. 1. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/com/press/news/363.shtml>>.
- [13] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F.: *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [14] ČÁMSKÝ, F.: *Finanční matematika*. 1. vyd. Brno: MU Brno, 2004. 120 s. ISBN 80-210-3479-3.
- [15] DOUCHA, R.: *Stavební spoření*. 2. vyd. Praha: Grada publishing, 1999. 89 s. ISBN 80-7169-894-6.
- [16] PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R.: *Hypoteční úvěry*. 1.vyd. Praha: PP Agency, 1996. 116 s.
- [17] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M.: *Osobní a rodinné finance*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2005. 176 s. ISBN 50-24710-98-6

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Minimální úrokové sazby k 1.3.2009	- 9 -
Tabulka 2: Minimální výše úvěru k 1.3.2009	- 12 -
Tabulka 3: Výše státní podpory k hypotečním úvěrům	- 21 -
Tabulka 4: Přehled úrokových sazeb z vkladů a z úvěrů stavebních spořitelen	- 25 -
Tabulka 5: Výše úrokových sazeb v poměru k hodnotě zajištění úvěru	- 33 -
Tabulka 6: Náklady na hypoteční úvěr	- 33 -
Tabulka 7: Splátka hypotečního úvěru	- 34 -
Tabulka 8: Porovnání nové nabídky u hypotečního úvěru	- 38 -
Tabulka 9: Porovnání nové nabídky u hypotečního úvěru při minimálních úrokových sazbách	- 39 -
Tabulka 10: Porovnání hypotečního úvěru při refinancování	- 42 -
Tabulka 11: Porovnání hypotečního úvěru po dobu fixace	- 44 -
Tabulka 12: Refinancování stavebním spořením - ČMSS	- 46 -
Tabulka 13: Refinancování stavebním spořením - BUŘINKA	- 47 -

Seznam grafů:

Graf 1: Složení splátky hypotečního úvěru	- 17 -
Graf 2: Objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům	- 19 -
Graf 3: Objem hypotečních úvěrů s přiznanou státní finanční podporou	- 22 -
Graf 4: Porovnání uhrazených částek po dobu fixace při minimálních a garantovaných sazbách	- 40 -
Graf 5: Porovnání hypotečních úvěrů při refinancování	- 43 -
Graf 6: Porovnání hypotečních úvěrů při refinancování po dobu fixace	- 45 -
Graf 7: Možnosti refinancování – celkové porovnání	- 49 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Přehled stavebních spořitelen.....	- 24 -
Obrázek 2: Překlenovací úvěr.....	- 29 -
Obrázek 3: On-line aplikace hypoteční banky.....	- 35 -
Obrázek 4: Splácení hypotečního úvěru	- 36 -

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Modelace hypotečního úvěru 1.000.000,- Kč při úrokové sazbě 5 % p.a.
- Příloha č. 2 Potřebné doklady k získání hypotečního úvěru
- Příloha č. 3 Modelace hypotečního úvěru na 700.000,- Kč při úrokové sazbě 3,75 % p.a.
- Příloha č. 4 ČMSS – simulace stavebního spoření 625.338,- Kč
- Příloha č. 5 SSČS – Buřinka – simulace stavebního spoření ve výši 625.000,- Kč.

Příloha č. 1

Modelace hypotečního úvěru na 1.000.000,- Kč při úrokové sazbě 5 % p.a. a době splácení 20 let. Tento příklad je podrobné rozpočítání ke grafu 1.

Splátka	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Anuita splátka	Stav úvěru
1	1 000 000	4 167	2 433	6 600	997 567
2	997 567	4 157	2 443	6 600	995 124
3	995 124	4 146	2 454	6 600	992 670
4	992 670	4 136	2 464	6 600	990 206
5	990 206	4 126	2 474	6 600	987 732
6	987 732	4 116	2 484	6 600	985 248
7	985 248	4 150	2 450	6 600	982 798
8	982 798	4 095	2 505	6 600	980 293
9	980 293	4 084	2 516	6 600	977 777
10	977 777	4 074	2 526	6 600	975 251
11	975 251	4 063	2 537	6 600	972 714
12	972 714	4 053	2 547	6 600	970 167
13	970 167	4 042	2 558	6 600	967 609
14	967 609	4 032	2 568	6 600	965 041
15	965 041	4 021	2 579	6 600	962 462
16	962 462	4 010	2 590	6 600	959 872
17	959 872	3 999	2 601	6 600	957 271
18	957 271	3 988	2 612	6 600	954 659
19	954 659	3 978	2 622	6 600	952 037
20	952 037	3 967	2 633	6 600	949 404
21	949 404	3 956	2 644	6 600	946 760
22	946 760	3 945	2 655	6 600	944 105
23	944 105	3 934	2 666	6 600	941 439
24	941 439	3 923	2 677	6 600	938 762
25	938 762	3 911	2 689	6 600	936 073
26	936 073	3 900	2 700	6 600	933 373
27	933 373	3 888	2 712	6 600	930 661
28	930 661	3 787	2 813	6 600	927 848
29	927 848	3 866	2 734	6 600	925 114
30	925 114	3 855	2 745	6 600	922 369
31	922 369	3 843	2 757	6 600	919 612
32	919 612	3 832	2 768	6 600	916 844
33	916 844	3 820	2 780	6 600	914 064
34	914 064	3 808	2 792	6 600	911 272
35	911 272	3 797	2 803	6 600	908 469
36	908 469	3 786	2 814	6 600	905 655
37	905 655	3 774	2 826	6 600	902 829
38	902 829	3 762	2 838	6 600	899 991
39	899 991	3 750	2 850	6 600	897 141
40	897 141	3 738	2 862	6 600	894 279
41	894 279	3 726	2 874	6 600	891 405
42	891 405	3 714	2 886	6 600	888 519
43	888 519	3 702	2 898	6 600	885 621
44	885 621	3 690	2 910	6 600	882 711
45	882 711	3 678	2 922	6 600	879 789
46	879 789	3 666	2 934	6 600	876 855
47	876 855	3 653	2 947	6 600	873 908
48	873 908	3 642	2 958	6 600	870 950
49	870 950	3 629	2 971	6 600	867 979
50	867 979	3 617	2 983	6 600	864 996
51	864 996	3 604	2 996	6 600	862 000
52	862 000	3 592	3 008	6 600	858 992
53	858 992	3 579	3 021	6 600	855 971
54	855 971	3 567	3 033	6 600	852 938
55	852 938	3 554	3 046	6 600	849 892
56	849 892	3 542	3 058	6 600	846 834
57	846 834	3 529	3 071	6 600	843 763
58	843 763	3 515	3 085	6 600	840 678
59	840 678	3 503	3 097	6 600	837 581
60	837 581	3 490	3 110	6 600	834 471
61	834 471	3 477	3 123	6 600	831 348
62	831 348	3 464	3 136	6 600	828 212
63	828 212	3 451	3 149	6 600	825 063
64	825 063	3 438	3 162	6 600	821 901
65	821 901	3 425	3 175	6 600	818 726
66	818 726	3 412	3 188	6 600	815 538
67	815 538	3 398	3 202	6 600	812 336
68	812 336	3 385	3 215	6 600	809 121
69	809 121	3 371	3 229	6 600	805 892
70	805 892	3 358	3 242	6 600	802 650
71	802 650	3 344	3 256	6 600	799 394
72	799 394	3 331	3 269	6 600	796 125
73	796 125	3 318	3 282	6 600	792 843
74	792 843	3 304	3 296	6 600	789 547
75	789 547	3 290	3 310	6 600	786 237
76	786 237	3 276	3 324	6 600	782 913
77	782 913	3 263	3 337	6 600	779 576
78	779 576	3 249	3 351	6 600	776 225
79	776 225	3 235	3 365	6 600	772 860
80	772 860	3 221	3 379	6 600	769 481

Splátka	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Anuita splátka	Stav úvěru
81	769 481	4 206	2 394	6 600	767 087
82	767 087	3 192	3 408	6 600	763 679
83	763 679	3 178	3 422	6 600	760 257
84	760 257	3 164	3 436	6 600	756 821
85	756 821	3 150	3 450	6 600	753 371
86	753 371	3 135	3 465	6 600	749 906
87	749 906	3 121	3 479	6 600	746 427
88	746 427	3 106	3 494	6 600	742 933
89	742 933	3 092	3 508	6 600	739 425
90	739 425	3 077	3 523	6 600	735 902
91	735 902	3 062	3 538	6 600	732 364
92	732 364	3 047	3 553	6 600	728 811
93	728 811	3 033	3 567	6 600	725 244
94	725 244	3 018	3 582	6 600	721 662
95	721 662	3 003	3 597	6 600	718 065
96	718 065	2 988	3 612	6 600	714 453
97	714 453	2 973	3 627	6 600	710 826
98	710 826	2 958	3 642	6 600	707 184
99	707 184	2 943	3 657	6 600	703 527
100	703 527	2 928	3 672	6 600	699 855
101	699 855	2 912	3 688	6 600	696 167
102	696 167	2 896	3 704	6 600	692 463
103	692 463	2 882	3 718	6 600	688 745
104	688 745	2 865	3 735	6 600	685 010
105	685 010	2 850	3 750	6 600	681 260
106	681 260	2 835	3 765	6 600	677 495
107	677 495	2 819	3 781	6 600	673 714
108	673 714	2 803	3 797	6 600	669 917
109	669 917	2 788	3 812	6 600	666 105
110	666 105	2 772	3 828	6 600	662 277
111	662 277	2 756	3 844	6 600	658 433
112	658 433	2 740	3 860	6 600	654 573
113	654 573	2 724	3 876	6 600	650 697
114	650 697	2 708	3 892	6 600	646 805
115	646 805	2 691	3 909	6 600	642 896
116	642 896	2 674	3 926	6 600	638 970
117	638 970	2 659	3 941	6 600	635 029
118	635 029	2 642	3 958	6 600	631 071
119	631 071	2 626	3 974	6 600	627 097
120	627 097	2 609	3 991	6 600	623 106

Splátka	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Anuita splátka	Stav úvěru
121	623 106	2 593	4 007	6 600	619 099
122	619 099	2 576	4 024	6 600	615 075
123	615 075	2 559	4 041	6 600	611 034
124	611 034	2 542	4 058	6 600	606 976
125	606 976	2 525	4 075	6 600	602 901
126	602 901	2 508	4 092	6 600	598 809
127	598 809	2 491	4 109	6 600	594 700
128	594 700	2 474	4 126	6 600	590 574
129	590 574	2 457	4 143	6 600	586 431
130	586 431	2 440	4 160	6 600	582 271
131	582 271	2 422	4 178	6 600	578 093
132	578 093	2 404	4 196	6 600	573 897
133	573 897	2 388	4 212	6 600	569 685
134	569 685	2 370	4 230	6 600	565 455
135	565 455	2 352	4 248	6 600	561 207
136	561 207	2 335	4 265	6 600	556 942
137	556 942	2 316	4 284	6 600	552 658
138	552 658	2 299	4 301	6 600	548 357
139	548 357	2 281	4 319	6 600	544 038
140	544 038	2 263	4 337	6 600	539 701
141	539 701	2 245	4 355	6 600	535 346
142	535 346	2 227	4 373	6 600	530 973
143	530 973	2 208	4 392	6 600	526 581
144	526 581	2 190	4 410	6 600	522 171
145	522 171	2 172	4 428	6 600	517 743
146	517 743	2 154	4 446	6 600	513 297
147	513 297	2 135	4 465	6 600	508 832
148	508 832	2 116	4 484	6 600	504 348
149	504 348	2 098	4 502	6 600	499 846
150	499 846	2 079	4 521	6 600	495 325
151	495 325	2 060	4 540	6 600	490 785
152	490 785	2 041	4 559	6 600	486 226
153	486 226	2 022	4 578	6 600	481 648
154	481 648	2 003	4 597	6 600	477 051
155	477 051	1 984	4 616	6 600	472 435
156	472 435	1 965	4 635	6 600	467 800
157	467 800	1 946	4 654	6 600	463 146
158	463 146	1 926	4 674	6 600	458 472
159	458 472	1 907	4 693	6 600	453 779
160	453 779	1 887	4 713	6 600	449 066

Splátka	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Anuita splátka	Stav úvěru
161	449 066	1 867	4 733	6 600	444 333
162	444 333	1 848	4 752	6 600	439 581
163	439 581	1 828	4 772	6 600	434 809
164	434 809	1 808	4 792	6 600	430 017
165	430 017	1 788	4 812	6 600	425 205
166	425 205	1 768	4 832	6 600	420 373
167	420 373	1 748	4 852	6 600	415 521
168	415 521	728	5 872	6 600	409 649
169	409 649	1 707	4 893	6 600	404 756
170	404 756	1 686	4 914	6 600	399 842
171	399 842	1 667	4 933	6 600	394 909
172	394 909	1 646	4 954	6 600	389 955
173	389 955	1 625	4 975	6 600	384 980
174	384 980	1 604	4 996	6 600	379 984
175	379 984	1 584	5 016	6 600	374 968
176	374 968	1 563	5 037	6 600	369 931
177	369 931	1 542	5 058	6 600	364 873
178	364 873	1 521	5 079	6 600	359 794
179	359 794	1 500	5 100	6 600	354 694
180	354 694	1 478	5 122	6 600	349 572
181	349 572	1 457	5 143	6 600	344 429
182	344 429	1 435	5 165	6 600	339 264
183	339 264	1 414	5 186	6 600	334 078
184	334 078	1 393	5 207	6 600	328 871
185	328 871	1 371	5 229	6 600	323 642
186	323 642	1 349	5 251	6 600	318 391
187	318 391	1 327	5 273	6 600	313 118
188	313 118	1 305	5 295	6 600	307 823
189	307 823	1 283	5 317	6 600	302 506
190	302 506	1 261	5 339	6 600	297 167
191	297 167	1 239	5 361	6 600	291 806
192	291 806	1 216	5 384	6 600	286 422
193	286 422	1 194	5 406	6 600	281 016
194	281 016	1 172	5 428	6 600	275 588
195	275 588	1 149	5 451	6 600	270 137
196	270 137	1 126	5 474	6 600	264 663
197	264 663	1 103	5 497	6 600	259 166
198	259 166	1 080	5 520	6 600	253 646
199	253 646	1 057	5 543	6 600	248 103
200	248 103	1 034	5 566	6 600	242 537

Splátka	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Anuita splátka	Stav úvěru
201	242 537	1 011	5 589	6 600	236 948
202	236 948	988	5 612	6 600	231 336
203	231 336	964	5 636	6 600	225 700
204	225 700	941	5 659	6 600	220 041
205	220 041	917	5 683	6 600	214 358
206	214 358	894	5 706	6 600	208 652
207	208 652	869	5 731	6 600	202 921
208	202 921	846	5 754	6 600	197 167
209	197 167	822	5 778	6 600	191 389
210	191 389	798	5 802	6 600	185 587
211	185 587	774	5 826	6 600	179 761
212	179 761	750	5 850	6 600	173 911
213	173 911	725	5 875	6 600	168 036
214	168 036	701	5 899	6 600	162 137
215	162 137	676	5 924	6 600	156 213
216	156 213	652	5 948	6 600	150 265
217	150 265	627	5 973	6 600	144 292
218	144 292	602	5 998	6 600	138 294
219	138 294	577	6 023	6 600	132 271
220	132 271	552	6 048	6 600	126 223
221	126 223	527	6 073	6 600	120 150
222	120 150	501	6 099	6 600	114 051
223	114 051	476	6 124	6 600	107 927
224	107 927	450	6 150	6 600	101 777
225	101 777	425	6 175	6 600	95 602
226	95 602	399	6 201	6 600	89 401
227	89 401	373	6 227	6 600	83 174
228	83 174	347	6 253	6 600	76 921
229	76 921	321	6 279	6 600	70 642
230	70 642	295	6 305	6 600	64 337
231	64 337	268	6 332	6 600	58 005
232	58 005	242	6 358	6 600	51 647
233	51 647	215	6 385	6 600	45 262
234	45 262	189	6 411	6 600	38 851
235	38 851	163	6 437	6 600	32 414
236	32 414	135	6 465	6 600	25 949
237	25 949	108	6 492	6 600	19 457
238	19 457	82	6 518	6 600	12 939
239	12 939	55	6 545	6 600	6 394
240	6 394	27	6 573	6 600	-179

Příloha č. 2

Potřebné doklady k získání hypotečního úvěru

Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru	
Obecné dokumenty	<ul style="list-style-type: none">- průkaz totožnosti- potvrzení o plné moci
Doklady o příjmu a majetkových poměrech	<ul style="list-style-type: none">- potvrzení o příjmu- výplatní pásy- daňové přiznání- potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní- výpis z účtu- dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů- doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)
Doklady o závazcích a pohledávkách	<ul style="list-style-type: none">- nájemní smlouvy- potvrzení o sociálních dávkách- smlouvy o stavebním spoření- smlouvy o životních a jiných pojistkách- smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu- ručitelská prohlášení
Doklady k nemovitosti	<ul style="list-style-type: none">- výpis z katastru nemovitostí- snímek pozemkové mapy či geometrický plán- odhad- pojistná smlouva k nemovitosti- doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.)- souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost- fotografie nemovitosti
KOUPĚ (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none">- kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí
STAVBA či REKONSTRUKCE (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none">- stavební povolení- projektová dokumentace, rozpočet- smlouva o dílo, smlouva o výstavbě- soupis potřebného materiálu a prací svépomocí- časový harmonogram stavby
SPLACENÍ JINÉHO ÚVĚRU (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none">- původní úvěrová smlouva- původní zástavní smlouva- souhlas původní banky s refinancováním

Příloha č. 3

Modelace hypotečního úvěru na 700.000,- Kč při úrokové sazbě 3,75 % p.a., s fixací na 3 roky a době splácení 20 let. Tento příklad je podrobné rozpočítání po celou dobu fixace.

Splátka	Počáteční hodnota	Úrok	Úmor	Anuita splátka	Stav úvěru
1	700 000	2 187	1 963	4 150	698 037
2	698 037	2 181	1 969	4 150	696 068
3	696 068	2 174	1 976	4 150	694 092
4	694 092	2 169	1 981	4 150	692 111
5	692 111	2 163	1 987	4 150	690 124
6	690 124	2 157	1 993	4 150	688 131
7	688 131	2 149	2 001	4 150	686 130
8	686 130	2 144	2 006	4 150	684 124
9	684 124	2 138	2 012	4 150	682 112
10	682 112	2 132	2 018	4 150	680 093
11	680 093	2 124	2 026	4 150	678 067
12	678 067	2 119	2 031	4 150	676 036
13	676 036	2 113	2 037	4 150	673 999
14	673 999	2 105	2 045	4 150	671 954
15	671 954	2 100	2 050	4 150	669 904
16	669 904	2 093	2 057	4 150	667 847
17	667 847	2 087	2 063	4 150	665 784
18	665 784	2 081	2 069	4 150	663 715
19	663 715	2 074	2 076	4 150	661 639
20	661 639	2 068	2 082	4 150	659 557
21	659 557	2 061	2 089	4 150	657 468
22	657 468	2 054	2 096	4 150	655 372
23	655 372	2 048	2 102	4 150	653 270
24	653 270	2 041	2 109	4 150	651 161
25	651 161	2 034	2 116	4 150	649 045
26	649 045	2 028	2 122	4 150	646 924
27	646 924	2 022	2 128	4 150	644 795
28	644 795	2 015	2 135	4 150	642 660
29	642 660	2 008	2 142	4 150	640 518
30	640 518	2 002	2 148	4 150	638 370
31	638 370	1 995	2 155	4 150	636 215
32	636 215	1 988	2 162	4 150	634 053
33	634 053	1 981	2 169	4 150	631 885
34	631 885	1 975	2 175	4 150	629 709
35	629 709	1 968	2 182	4 150	627 527
36	627 527	1 961	2 189	4 150	625 338

Příloha č. 4

ČMSS webová kalkulačka – simulace stavebního spoření ve výši 625.338,- Kč.

ČMSS Webové kalkulačky

<http://www.cmss.cz/apps/simulace/index.php?kalk=1&acttab=3>

3 | Výsledková tabulka

Základní informace	
Datum provedení výpočtu	14. 4. 2009
Cílová částka	625 338 Kč
Úložka měsíční	3 200 Kč
Spořicí část	
od 14. 4. 2009 do 31. 10. 2015	
Počet měsíců	78
Suma vkladů za dobu spoření	252 800 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	2 % p.a.
Připsané úroky celkem	17 382 Kč
Celková výše připsaných státních podpor	21 000 Kč
Zůstatek účtu ke konci spoření	277 869 Kč
Náklady	
Úhrada za vedení účtu	290 Kč / ročně
Úhrada za uzavření smlouvy	6 253 Kč
Meziúvěrová část	
od 14. 4. 2009 do 31. 10. 2015	
Výše čerpaného meziúvěru	625 338 Kč
Počet měsíců	78
Měsíční platba	5 623 Kč
- z toho pravidelné spoření	3 200 Kč
- z toho splátka úroků meziúvěru	2 423 Kč
Úroková sazba ve fázi meziúvěru	4,65 % p.a.
Náklady	
Úhrada za vedení meziúvěrového účtu	290 Kč / ročně
Úhrada za zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru	3 127 Kč
Ve fázi meziúvěru zaplacené na úrocích	190 302 Kč
Úvěrová část	
od 1. 11. 2015 do 1. 7. 2026	
Výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření	347 470 Kč
Počet měsíců	128
Výše měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření	3 470 Kč
Úroková sazba ve fázi úvěru	4,8 % p.a.
Náklady	
Úhrada za vedení úvěrového účtu	290 Kč / ročně
Ve fázi úvěru zaplacené na úrocích	93 637 Kč

Výpočet je pouze orientační. Pro přesnější informace prosím kontaktujte obchodního zástupce ČMSS, který Vám připraví úvěr na míru. Seznam obchodních zástupců ve Vašem okolí můžete nalézt na této stránce

Popis modelu, úvěrová kalkulačka:
POZOR: Model počítá dle VOP 03/06 v tarifu Invest Standard: Minimální cílová částka: 300 000 Kč. Minimální naspořená částka: 40 % z cílové částky. Minimální doba spoření: 24 měsíců. Úrok z vkladu: 2 % p.a. PRO ZÍSKÁNÍ INFORMACÍ O NAŠÍ ÚVĚROVÉ NABÍDCE A JEJÍCH PODMÍNKÁCH KONTAKTUJTE OBCHODNÍHO ZÁSTUPCE ČMSS (aktuální výše úrokových sazeb atp.).

Příloha č. 5

SSČS – Buřinka – simulace stavebního spoření ve výši 625.000,- Kč.

Simulace stavebního spoření

<https://www.burinka.cz/php/simulace/tisk.php>

Simulace stavebního spoření

Stavební spoření

Počátek spoření	14. 4. 2009	Úroky celkem	20.998,40 Kč
Konec spoření	31. 5. 2018	Úhrady celkem	15.500,— Kč
Cílová částka	625.000,— Kč	Vklady celkem	221.294,— Kč
Pravidelná úložka	7.000,— Kč (měsíční)	Státní podpora celkem	28.494,— Kč
Doba spoření v měsících)	109	Doplatek státní podpory	3.000,— Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	6.250,— Kč	Dosažené BH	277,30
		Uspořená částka bez doplatku státní podpory	252.286,40 Kč

Uspořená částka včetně doplatku státní podpory: 255.286,40 Kč

Překlenovací úvěr

Výše PÚ	625.000,— Kč
Akontace	0,— Kč
Doplatek akontace	0,— Kč
Úhrada za poskytnutí	6.250,— Kč
Měsíční platby	5.125,— Kč
z toho splátka úroků PÚ	3.159,— Kč
z toho pravidelné spoření	1.966,— Kč
z toho úhrada za udržování pojištění	0,— Kč
Datum získání PÚ	30. 4. 2009
Měsíc poslední splátky úroku	31. 5. 2018
Doba PÚ v měsících	109
Úroková sazba	5,95%
Úhrada vedení účtu celkem	2.700,— Kč
Zaplaceno na úrocích celkem	344.331,— Kč

Úvěr ze stavebního spoření

Datum získání ÚSS	1. 6. 2018
Výše ÚSS	372.713,60 Kč
Úhrada za poskytnutí	0,— Kč
Úhrady za vedení účtu	2.100,— Kč
Úroková sazba	4,75%
Měsíční platba	5.125,— Kč
z toho měsíční splátka	5.125,— Kč
z toho úhrada za udržování pojištění	0,— Kč
Doba splácení v měsících	87
Na úrocích splaceno	68.268,50 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1. 9. 2025

Výše uvedené údaje jsou pouze orientační a nezávazné.