



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

## **Bakalářská práce**

# **Analýza finančních produktů bank a stavebních spořitelen určených k financování bydlení**

Vypracovala: Hana Jechová

Vedoucí práce: PhDr. Marek Šulista, Ph.D.

České Budějovice 2014

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Hana JECHOVÁ**  
Osobní číslo: **E11694**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**  
Název tématu: **Analýza finančních produktů bank a stavebních spořitelů určených k financování bydlení**  
Zadávací katedra: **Katedra aplikované matematiky a informatiky**

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

Kdo by nechtěl bydlet podle svých představ? Mít krásný slunný byt, jednopodlažní domek s velkou zahradou, rodinný statek s malým hospodářstvím apod.  
Práce má za cíl zanalyzovat jednotlivé možnosti financování bydlení, především porovnat hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření a na základě podrobného rozboru navrhnout vhodné řešení financování bydlení pro klienty s různými kritérii a možnostmi.

**Metodický postup:**

1. Možnosti využití současných produktů pro řešení vlastního bydlení.
2. Charakteristika hypotečních úvěrů a úvěru stavebních spořitelů.
3. Porovnání těchto produktů.
4. Optimální řešení financování bydlení - modelové příklady.
5. Shrnutí a závěr.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná


Seznam odborné literatury:

1. DOUCHA, R. Stavební spoření - výhody a rizika. Praha: Grada, 1995, 95 s. ISBN 80-7169-182-8.
2. KIELAR, P. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 80-86929-63-9.
3. LUKÁŠ, V. a P. KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.
4. REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. aktual. vyd. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-240-6.
5. SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 80-247-2388-3.
6. Internetové stránky bank a stavebních spořitelen.
7. Články z novin.

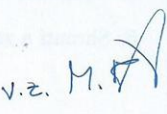
Vedoucí bakalářské práce: PhDr. Marek Šulista, Ph.D.  
Katedra jazyků

Datum zadání bakalářské práce: 2. ledna 2013

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2014

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13 (25)  
370 05 České Budějovice

  
v.z. M.Š.  
prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 31. března 2014

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě- elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 22. 4. 2014

.....  
Hana Jechová

Ráda bych poděkovala vedoucímu své bakalářské práce PhDr. Markovi Šulistovi, Ph.D. za jeho cenné rady a čas, který mi věnoval prostřednictvím konzultací.

## **Anotace**

Tato bakalářská práce je zaměřena na analýzu produktů bank a stavebních spořitelů určených k financování vlastního bydlení. V teoretické části práce jsou podrobně popsány a poté porovnány dva nejvíce využívané produkty. Jedná se o hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Praktická část je založena na porovnání několika těchto produktů v rámci 2 modelových příkladů. Hodnocení je založeno na výpočtech roční procentní sazby nákladů. Výsledky těchto výpočtů určují nejvhodnější produkt v těchto modelových příkladech.

## **Abstract**

This bachelor thesis deals with the analysis of products of the banks and building societies which are used for financing housing. The theoretical part describes and compares 2 most used products – mortgage credits and credits of building savings in detail. The practical part is aimed at the comparison of some products in two specific cases. The evaluation is based on the calculations of the annual percentage rate. The results of these calculations determine the most suitable product in the specific cases.

## Obsah

1 Úvod .....	3
2 Možnosti využití stávajících produktů pro financování vlastního bydlení.....	4
2.1 Spořicí produkty .....	4
2.2 Úvěrové produkty .....	4
3 Hypoteční úvěry .....	6
3. 1 Charakteristika hypotečního úvěru .....	6
3. 2 Typy hypotečních úvěrů .....	7
3. 3 Poskytovatelé hypotečních úvěrů .....	7
3. 4 Vyřízení hypotečního úvěru .....	8
3. 5 Zajištění hypotečního úvěru .....	8
3. 6 Stanovení výše hypotečního úvěru .....	8
3. 7 Čerpání hypotečního úvěru .....	9
3. 8 Splácení hypotečního úvěru .....	9
3. 9 Úroková sazba .....	10
3. 9. 1 Roční procentní sazba nákladů .....	11
3. 10 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování.....	12
4 Úvěry stavebních spořitelen.....	13
4. 1 Charakteristika stavebního spoření.....	13
4. 1. 1 Účastník stavebního spoření.....	14
4. 1. 2 Stavební spořitelny.....	14
4. 1. 3 Smlouva o stavebním spoření.....	15
4. 1. 4 Určení bytových potřeb.....	15
4. 1. 5 Cílová částka.....	16
4. 1. 6 Státní podpora.....	16
4. 1. 7 Úroková sazba .....	17
4. 2 Úvěr ze stavebního spoření .....	18
4. 3 Překlenovací úvěr .....	19
5 Porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.....	22
6 Metodika .....	24
7 Modelový příklad 1 .....	27
7. 1 Finanční možnosti rodiny.....	27
7. 2 Porovnání hypotečních úvěrů.....	29
7. 2. 1 Doložení požadovaných dokumentů.....	29
7. 2. 2 Příprava úvěru.....	29
7. 2. 3 Čerpání hypotečního úvěru.....	30

7. 2. 4 Pravidelné splátky hypotečního úvěru .....	30
7. 2. 5 Mimořádné splátky hypotečního úvěru.....	31
7. 2. 6 Další poplatky spojené s hypotečním úvěrem .....	32
7. 2. 7 Výběr vhodného hypotečního úvěru .....	34
7. 3 Možnost využití stavebního spoření a úvěrů z něj .....	36
7. 3. 1 Uzavření smlouvy o stavebním spoření a poplatky s ním spojené .....	36
7. 3. 2 Poplatky spojené s poskytnutím překlenovacího úvěru .....	36
7. 3. 3 Neplnění povinností klienta.....	37
7. 3. 4 Porovnání překlenovacího úvěru s hypotečními úvěry .....	38
8 Modelový příklad 2 .....	40
8. 1 Porovnání stavebních spoření a úvěrů z nich.....	40
8. 1. 1 Poplatky spojené s uzavřením smlouvy o stavebním spoření a vedením vkladového účtu .....	40
8. 1. 2 Změna cílové částky.....	41
8. 1. 3 Vypovězení smlouvy klientem před uplynutím lhůty .....	41
8. 1. 4 Zpracování a poskytnutí úvěru .....	42
8. 1. 5 Vedení a správa úvěrového účtu .....	43
8. 2 Zvolení vhodného stavebního spoření .....	44
8. 2. 1 Podmínky získání úvěru ze stavebního spoření.....	46
8. 2. 2 Porovnání úvěrů ze stavebního spoření.....	46
9 Závěr .....	48
I. Summary.....	49
II. Seznam použitých zdrojů .....	50
Knižní zdroje .....	50
Legislativní zdroje .....	50
Internetové zdroje.....	51



# 1 Úvod

Potřeba zajištění bydlení se řadí mezi nejzákladnější potřeby člověka. Většina z nás si přeje být vlastníkem nemovitosti. Přece jen v porovnání s nájmem vlastní nemovitost představuje jistotu střechy nad hlavou. Konkrétní představy se od sebe mohou diametrálně odlišovat. Někdo sní o prostorné vile na okraji města, jiný o útulném bytě nebo o statku uprostřed přírody.

Získání vysněného bydlení však není levnou záležitostí, právě naopak. Ceny nemovitostí se pohybují v milionech korun. Protože není v silách většiny obyvatel, dát dohromady potřebné finanční prostředky z vlastních zdrojů v požadovaném čase, jsou na trhu k dispozici produkty, jež nám mají pomoci získat prostředky a tím pádem i vysněné bydlení.

Cílem této práce je seznámit její čtenáře s produkty, jež bývají nejčastěji využívány pro financování bydlení. Jedná se o úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. V teoretické části bude podrobně popsáno stavební spoření a vysvětleno, jak se od sebe liší 2 typy úvěrů, které je možno na základě smlouvy o stavebním spoření získat. Stejně tak bude popsán i druhý hojně využívaný produkt – hypoteční úvěr. Tyto možnosti financování budou mezi sebou dále porovnány. Okrajově bude zmínka i o možnosti využití dalších produktů, ne zcela typických pro financování bydlení.

V praktické části bakalářské práce bude na modelových příkladech porovnáváno, zda je hypoteční úvěr výhodnější než úvěry ze stavebního spoření či naopak, popřípadě jak lze zkombinovat jednotlivé možnosti financování vlastního bydlení tak, aby žadatel o úvěr zaplatil na cestě za vysněným bydlením co nejnižší částku.

Práce může pomoci lidem, kteří se rozhodují o způsobu financování bydlení. Jejím přečtením získají základní informace o produktech, jež bývají nejčastěji využívány za účelem financování bydlení. Pochopí princip jejich fungování, podmínky získání finančních prostředků i například možnost snížení základu daně spojenou s těmito produkty.

## **2 Možnosti využití stávajících produktů pro financování vlastního bydlení**

Současný trh nám nabízí celou řadu produktů, jež můžeme využít pro financování vlastního bydlení. Jedná se o spořicí nebo úvěrové produkty.

### **2.1 Spořicí produkty**

Jednou z možností shromáždění prostředků na financování bydlení je spoření. Vzhledem k faktu, že ceny nemovitostí se pohybují v řádech několika ročních platů většiny obyvatel, je téměř nemožné shromáždit potřebné prostředky bez dlouhého a intenzivního spoření. Pokud potřebujeme vyřešit otázku bydlení v krátkém časovém horizontu, nepředstavuje spoření ideální možnost.

K často užívaným spořicími produktům bank radíme termínované vklady a spořicí účty. Pro oba produkty je charakteristické časové omezení v disponování se vkladem. V případě termínovaných vkladů klient ukládá do banky vklady pevné výše po určitou dobu. Možnost jednorázových, ale i pravidelných vkladů nabízejí spořicí účty. U spořicích účtů i termínovaných vkladů se můžeme setkat s výpovědní dobou.

Banka klientům za poskytnutí peněžních prostředků dává odměnu – úroky. Klíčovou roli v jejich výši hraje úroková sazba, která může být stanovena buď pevně (fixně) po celou dobu trvání produktu nebo může být pohyblivá. V případě nedodržení smluvních omezení hrozí ztráta nároku na vyplacení celého úroku, popřípadě jeho části. (8)

### **2.2 Úvěrové produkty**

Jak již bylo řečeno výše, využití možnosti spoření vlastních prostředků pro financování bydlení je možné v případě, že jsme schopni dát dohromady finanční prostředky v době, jenž je pro nás přijatelná. Ne vždy je tomu ale tak, a proto jsou na trhu pro občany k dispozici další možnosti, a sice úvěrové produkty. V tomto případě nás místo dlouhého spoření čeká dlouhé splácení. Jak v případě spoření, tak i v případě splácení úvěru platí, že pokud chceme bydlet, musíme platit. (8)

Jako bankovní úvěrové produkty můžeme označit ty, jež určitým způsobem klientům umožní jejich financování a také produkty s nimi související. Členit je můžeme podle

mnoha kritérií. Z hlediska účelu použití mohou být úvěry poskytnuty jako účelové nebo neúčelové. V případě účelových úvěrů je ve smlouvě sjednán vymezený účel, jsou-li prostředky využity jiným způsobem, jedná se o porušení smlouvy. Neúčelové úvěry naopak mohou být použity dle uvážení příjemce úvěru. Důležitým kritériem je rovněž způsob zajištění úvěru, pokud banka požaduje zajištění, hovoříme o úvěrech zajištěných, v opačném případě o úvěrech nezajištěných. (2)

Pro financování bydlení se zpravidla užívají hypoteční úvěry či úvěry ze stavebního spoření. Existuje sice možnost využít k těmto účelům i jiných úvěrů, nebývá to ovšem častou volbou. (7)

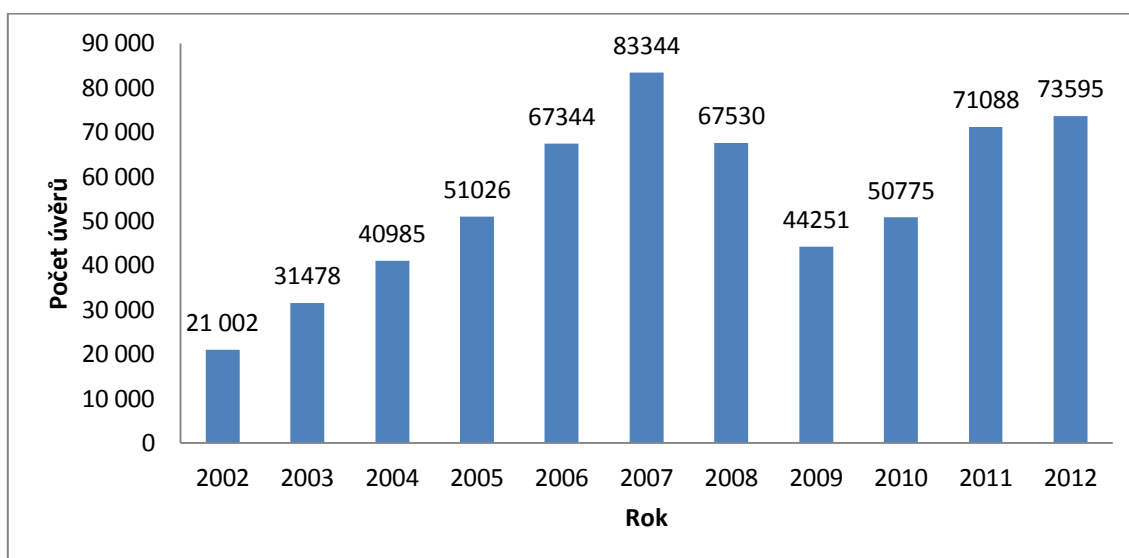
Z důvodu vysokého počtu bank i bankovních produktů je doporučováno, přesně si zjistit, který z bankovních institutů nám nabídne takový koncept financování bydlení, jenž bude optimálně odpovídat našim osobním požadavkům. Některé banky nabízejí pouze částečné financování, jiné kompletní. (34)

### 3 Hypoteční úvěry

Jednu z hojně využívaných možností financování vlastního bydlení představuje hypoteční úvěr. V České republice začaly banky poskytovat hypoteční úvěry ve větším počtu až po roce 1995, kdy bylo legislativně upraveno hypoteční bankovníctví. (2)

Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů bankami v letech 2002 až 2012 lze pozorovat na následujícím grafu. Za první pololetí roku 2013 bylo občanům poskytnuto 44 154 hypotečních úvěrů. (17)

Graf 1: Vývoj počtu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v letech 2002 až 2012



Zdroj: Vlastní zpracování dle zdroje 17

#### 3. 1 Charakteristika hypotečního úvěru

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. charakterizuje hypoteční úvěry jako úvěry, jejichž splácení včetně příslušenství je zajišťováno zástavním právem k nemovitosti bez ohledu, zda je daná nemovitost rozestavěná či nikoli. Úvěr považujeme za hypoteční dnem, kterým vznikají právní účinky zástavního práva. Daná nemovitost se přitom musí na základě novely č. 172/2012 Sb. nacházet na území členského státu. (13), (14)

Před vstupem České republiky do Evropské unie bylo možné poskytovat hypoteční úvěry pouze za účelem investic do nemovitostí na území naší republiky. Jednalo se o výstavbu či pořízení nemovitosti a bylo nutné zajistit splácení úvěru zástavním

právem k nemovitosti. Jelikož již tato podmínka není v zákoně, označujeme hypotečním úvěrem každý úvěr, jenž je zajištěn nemovitostí. (18)

### **3. 2 Typy hypotečních úvěrů**

V zásadě můžeme říci, že hypoteční úvěry nejsou omezeny z hlediska účelu, na který jsou poskytovány. V praxi však dominují účelově poskytované hypoteční úvěry určené na financování pořízení nemovitosti a bytových potřeb. (6)

U hypotečních bank se tedy můžeme setkat s členěním hypotečních úvěrů dle možných způsobů použití poskytnutých finančních prostředků – účelovými a neúčelovými hypotečními úvěry.

Účelová hypotéka bývá označována též jako klasická hypotéka. Prostředky z tohoto úvěru musí být použity na předem definované účely – zajištění potřeb bydlení. Účelovou hypotéku můžeme získat na koupi nemovitosti a stavebního pozemku, výstavbu, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí aj. (19)

Naopak, neúčelový hypoteční úvěr, nazývaný též americká hypotéka, nedává klientovi omezení v užití přidělených finančních prostředků. Lze jím financovat nemovitost stejně jako pořízení auta nebo dovolenou. (20)

Kombinaci účelového a neúčelového hypotečního úvěru představuje hypotéka 2 v 1. Neúčelová část přidělených prostředků smí být použita na jakýkoli účel, zbylá částka pak slouží na investice do nemovitostí. (21)

### **3. 3 Poskytovatelé hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry může poskytovat jakákoli banka v případě, že vydá hypoteční zástavní listy a z jejich výnosů bude financovat hypoteční úvěry. Přesnou definici hypotečních zástavních listů najdeme v zákoně o dluhopisech. (22)

Hypoteční úvěry budou poskytnuty žadatelům v případě splnění celé řady podmínek. Řadíme sem tzv. bonitu klienta, zajišťující ekonomickou a právní způsobilost k přijetí a splácení hypotečního úvěru. Významnou podmínkou je rovněž kvalita investičního záměru a jeho soulad s podmínkami zákonů. Poskytovatelé dále posuzují cenu

zastavené nemovitosti a její vhodnost využití k zajištění úvěru. (5)

### **3. 4 Vyřízení hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr je určen pro občany, podnikatele – fyzické i právnické osoby, obce a města. Vyřizování hypotečního úvěru lze rozdělit do několika fází.

V první fázi si klient vybírá banku podle kritérií, do nichž zařazuje především výši úrokové sazby a délku fixace. Daná banka by klienta měla seznámit se základními informacemi a určit, které doklady budou nezbytné pro získání hypotečního úvěru. Neměl by chybět ani orientační propočet schopnosti splácení úvěru.

Po zkompletování všech dokladů může klient předložit žádost o poskytnutí úvěru. Banka si ponechá určitý čas na zpracování a v případě schválení žádosti podepíše s klientem úvěrovou smlouvu, smlouvu o vedení účtu a zástavní smlouvu. (23)

### **3. 5 Zajištění hypotečního úvěru**

Již z definice hypotečního úvěru vyplývá nutnost zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Problém může nastat v případě financování družstevního bytu, což je z hlediska účelu použití hypotečního úvěru možné, ale z hlediska právního nelze za hypoteční úvěr ručit družstevním bytem. Do zástavy je tedy nutné dát jinou nemovitost. (7)

Banky požadují, aby nemovitost byla dána do zástavy celá, neakceptují například polovinu domu. Je ovšem možné dát do zástavy rozestavěnou nemovitost, v případě, že je zapsaná v katastru nemovitostí a je na ní čerpán úvěr. Požadavkem banky někdy může být i uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele úvěru, či další ručitel nebo spoludlužník. (24)

### **3. 6 Stanovení výše hypotečního úvěru**

Maximální výši hypotečního úvěru limituje několik faktorů.

Prvním z nich je výše disponibilních zdrojů, využitelných klientem ke splácení úvěru. Výše příjmů klienta musí dávat předpoklad k řádnému splácení úvěru a to po celou

dobu jeho splatnosti.

Druhým faktorem je cena zástavy. Zástavní právo k nemovitosti je nutnou podmínkou pro získání klasického hypotečního úvěru. Výše hypotečního úvěru nemůže převýšit cenu zástavy. Hypoteční úvěry jsou poskytovány ve výši určitého procenta ceny zastavované nemovitosti. Pokud je hypoteční úvěr refinancován emisí hypotečních zástavních listů nebo pokud se na něj uplatňuje některá forma státní podpory, zákon stanoví, že výše hypotečního úvěru nesmí přesáhnout 70 % ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Zástavní hodnotu stanovuje emitent hypotečních zástavních listů. (5), (13)

Třetí faktor, zohledňovaný při určování výše hypotečního úvěru, je cena financovaného předmětu, u účelových hypotečních úvěrů se vždy jedná o nemovitost. Hypoteční úvěr nesmí být vyšší než cena této nemovitosti. (5)

### **3. 7 Čerpání hypotečního úvěru**

Pokud žadatel splní podmínky pro čerpání úvěru, uvedené v úvěrové smlouvě, může čerpat hypoteční úvěr. Jednou z nejvýznamnějších podmínek je potvrzení, že zástavní právo k zastavované nemovitosti bylo vloženo do katastru nemovitostí. Některým bankám stačí i návrh na tento zápis do katastru nemovitostí.

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné. K postupnému čerpání dochází převážně při financování nově budované nemovitosti. Finanční prostředky jsou zasílány bezhotovostním způsobem. (5)

### **3. 8 Splácení hypotečního úvěru**

Splátky hypotečních úvěrů většinou bývají v podobě pravidelných konstantních anuit. Existuje však i možnost progresivního nebo naopak degresivního splácení. Výše splátek je determinována výší poskytnutého úvěru společně s dobou splatnosti a úrokovou sazbou. Hypoteční úvěry jsou spláceny v rozmezí od 5 do 45 let. Po dobu splácení by žadatelé hypotečního úvěru měli být v produktivním věku. (7), (25)

Splátky úvěrů jsou v případě neměnnosti úrokové sazby stále stejné. Zahrnují v sobě jistinu a úrok, přičemž poměr jistiny a úroku se během splácení mění. Na začátku mají největší podíl na splátkách právě úroky, později však jejich podíl klesá. (7)

Je-li hypoteční úvěr čerpán postupně, nejprve se splácí jen úrok z vyčerpané částky, a to po dobu, než je úvěr vyčerpan celý. Poté dlužník začne splácet hypoteční úvěr, většinou anuitními splátkami, obsahujícími jistinu a úrok. (24)

Vzorec pro výpočet výše měsíční anuity ( $a_{p.m.}$ ) má následující podobu:

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

přičemž  $HU$  = výše hypotečního úvěru

$i_{p.m.}$  = v desetinném čísle vyjádřená měsíční úroková sazba úvěru

$n$  = doba splatnosti v letech. (5)

### 3. 9 Úroková sazba

Výše úrokové sazby závisí na několika faktorech – účelu úvěru, době fixace, výši zajištění úvěru a také na bonitě dlužníka.

Pro banku jsou nejméně rizikové úvěry poskytované na vlastní bydlení. Z toho důvodu jsou v těchto případech úrokové sazby nižší než při poskytování úvěrů na pronájem nemovitostí. Zde již rozhoduje úspěch při pronajímání těchto prostor a s tím související zisk jejich majitele. Vyšší úrokové sazby mají i tzv. americké hypotéky. Nejvyšší úrokové sazby jsou u bezúčelových hypoték.

Dobou fixace rozumíme dobu neměnnosti úrokové sazby. Může se jednat o 1, 3 nebo i 5 let. Platí, že čím delší je doba fixace, tím jsou úrokové sazby vyšší.

I výše zajištění úvěru ovlivňuje výši úrokové sazby. V případě, kdy je cena nemovitosti financovaná hypotečním úvěrem, například 2 miliony korun, je pro banku rizikovější poskytnout žadateli úvěr ve výši 2 miliony korun než ve výši 1 milion korun. Toto vyšší riziko se tedy odrazí ve výši úrokové sazby. Pokud navíc žadatel financuje bydlení částečně i ze svých zdrojů, zvyšuje se jeho ochota splácet úvěr.

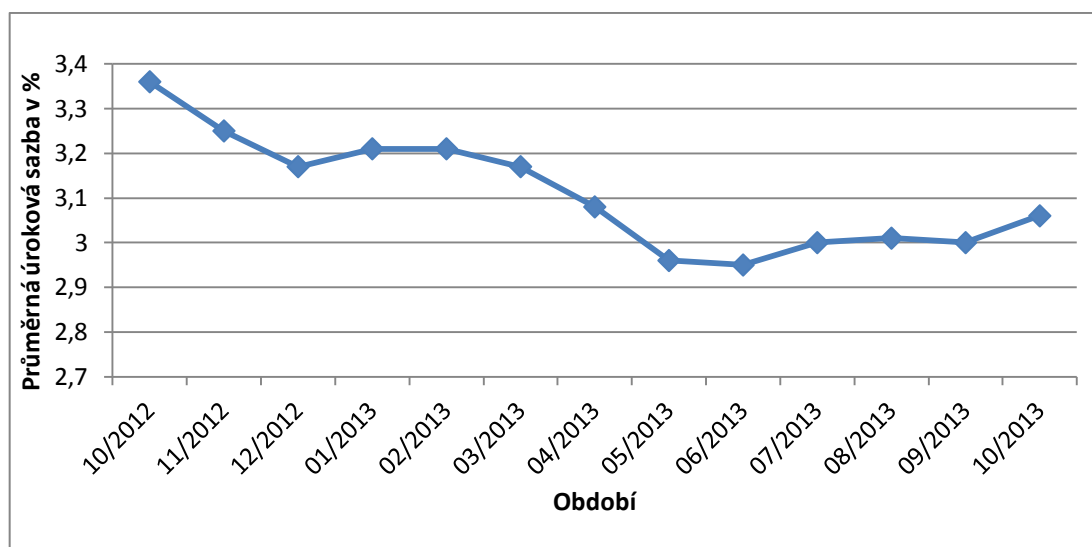
Při stanovení úrokové sazby banky posuzují bonitu klienta. Jedná se prokázání příjmů klienta nebo zjištění jeho platební morálky u jiných finančních ústavů. Banky nabízejí „kvalitním“ dlužníkům v některých případech nižší úrokové sazby. (7)

Na následujícím grafu je zachycena průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů.



Jedná se o váženou průměrnou sazbu, za níž jsou v daném měsíci poskytovány nové hypoteční úvěry fyzickým osobám. Váhami jsou v tomto případě objemy poskytnutých úvěrů. V období od října roku 2012 do října následujícího roku tato sazba nepřesáhla 3,4% p. a. Hypoteční úvěry s nejnižší úrokovou sazbou v tomto období byly poskytovány v červnu 2013 – 2,95 % p. a. (26)

Graf 2: Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů od 10/2012 do 10/2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle zdroje 26

### 3. 9. 1 Roční procentní sazba nákladů

Posuzovat cenu hypotečního úvěru pouze podle výše úrokové sazby není ideální. Je nutné zohlednit rovněž poplatky vázané k hypotečnímu úvěru, které klient musí hradit bance. Jedná se například o poplatky spojené se samotným vyřízením hypotečního úvěru či s vedením úvěrového účtu.

Z toho důvodu je u úvěrů definován pojem RPSN – roční procentní sazba nákladů. Na jejím základě můžeme určit, jak je daný úvěr finančně náročný. (7)

### **3. 10 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování**

Stát se snaží různými formami podporovat hypoteční úvěrování. Za základní formu této finanční podpory můžeme považovat možnost odečtení částky ve výši zaplacených úroků z hypotečního úvěru za dané zdaňovací období od základu daně z příjmů fyzických osob. (5)

Podmínkou opět je, že úvěr byl poskytnut a použit na financování bytových potřeb. Vymezení bytových potřeb najdeme v zákoně o dani z příjmu v aktuálním znění. V případě, že bytová potřeba je užívána k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, popřípadě k pronájmu, možnost odečtu úroků lze uplatnit jen v poměrné výši.

Je-li účastníky smlouvy o úvěru na financování bytových potřeb více osob, odpočet může uplatnit jedna z nich nebo každá z nich rovným dílem. Celková částka, o níž lze snížit základ daně ze všech úvěrů osob v domácnosti nesmí přesáhnout 300 000 Kč. V případě placení úroků jen po část roku nesmí takto uplatňovaná částka být vyšší než dvanáctina z maximální částky za každý měsíc, kdy jsou úroky placeny. (15)

## 4 Úvěry stavebních spořitelén

### 4. 1 Charakteristika stavebního spoření

*„Stavební spoření je systém ukládání peněz, na jehož výnosech se přímo podílí stát, a tak jsou pravidla tohoto druhu strádání stanovena zákonem.“* (Doucha, 1995, s. 15)  
Jedná se o zákon č. 96/1993 Sb. O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. ze dne 25. 2. 1993.

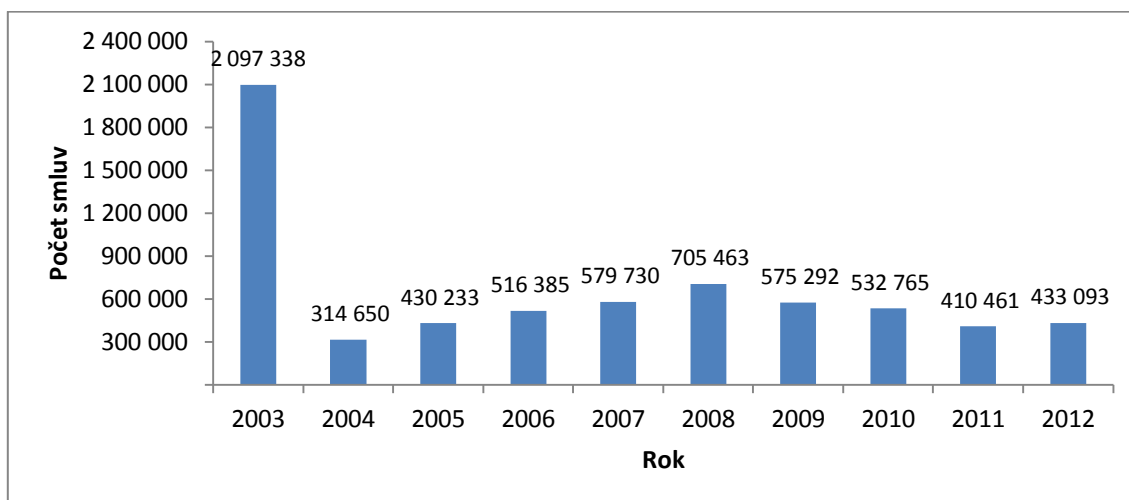
Tento zákon se dočkal několika novel. Poslední novelou byl zákon č. 348/2010 Sb., jenž nabyt účinnosti 1. 1. 2010. Od roku 1993 se změnila nejen maximální možná výše státní podpory, ale též definice účastníka spoření, smlouvy o stavebním spoření, vymezení bytových potřeb a další paragrafy tohoto zákona. (10)

Charakteristické pro tento produkt je spoření vlastních prostředků po určitou dobu a v případě, že účastník stavebního spoření splní jisté podmínky, získává zpět kromě vlastních úspor též nárok na poskytnutí úvěru, který je vždy účelový. (6)

Stavební spoření spojuje tedy fázi spoření s fází poskytnutí a splácení úvěru. Cílem účastníka stavebního spoření je jednak bezpečné a výhodné ukládání peněžních prostředků a dále možnost získání úrokově zvýhodněného úvěru, určeného na financování bytových potřeb. (5)

Stavební spoření je v naší republice velice oblíbeným produktem. Zájem o něj v průběhu jednotlivých let do roku 2012 ukazuje následující graf. Z grafu je patrný prudký pokles zájmu o uzavření smlouvy o stavebním spoření v roce 2004 v porovnání s předchozím rokem. Právě v roce 2004 došlo na základě novely zákony ke snížení státní podpory stavebního spoření. Za první pololetí roku 2013 bylo uzavřeno 186 301 nových smluv o stavebním spoření. (28)

Graf 3: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj: Vlastní zpracování dle zdroje 27

#### 4. 1. 1 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Státní podporu však může nárokovat pouze:

- 1) občan České republiky,
- 2) občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- 3) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. (10)

#### 4. 1. 2 Stavební spořitelny

V současné době se na trhu České republiky nachází 5 stavebních spořitel, s kterými je možné uzavřít smlouvu o stavebním spoření. Jsou to:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

- Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

Všech 5 spořitelén je členem Asociace českých stavebních spořitelén založené 29. 6. 2000. Cílem jejího založení bylo ochránit a podpořit společné zájmy stavebních spořitelén, jež působí na českém trhu.

Původně tvořilo tuto asociaci 6 stavebních spořitelén. V roce 2008 však došlo k fúzi dvou z nich a počet členů tak poklesl na 5. (29)

#### **4. 1. 3 Smlouva o stavebním spoření**

Účastník stavebního spoření je povinen uzavřít smlouvu o stavebním spoření se zvolenou stavební spořitelnou. Na základě této smlouvy se účastník zavazuje u stavební spořitelny ukládat vklady ve smluvené výši. Ve smlouvě musí být dále uvedena úroková sazba a to jak z vkladů, tak i z úvěru ze stavebního spoření. Dle zákona nesmí být rozdíl mezi těmito sazbami vyšší než 3%. Součástí smlouvy je i prohlášení, zda účastník fyzická osoba žádá o přiznání státní podpory či nikoliv. (30)

#### **4. 1. 4 Určení bytových potřeb**

Prostředky, získané z úvěru ze stavebního spoření nebo z překlenovacího úvěru, smějí být vynaloženy pouze na bytové potřeby. Bytové potřeby účastníka spoření jsou přesně definovány v zákoně č. 423/2004 Sb., §6, přičemž jsou rozlišeny bytové potřeby fyzické osoby od bytových potřeb osoby právnické. Důležitou podmínkou je skutečnost, že bytová potřeba se musí nacházet na území ČR.

K bytovým potřebám fyzických osob se řadí nejen výstavba bytového nebo rodinného domu, výstavba bytu, koupě domu či bytu, ale například také splácení úvěru nebo půjčky k financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

Definované bytové potřeby pro právnické osoby vycházejí z bytových potřeb fyzických osob, jen jejich počet je nižší. Na rozdíl od fyzické osoby může právnická osoba využít úvěry ze stavebního spoření k financování výstavby sítí technického vybavení. (10)

#### 4. 1. 5 Cílová částka

Do cílové částky, na níž se smlouva o stavebním spoření uzavírá, se zahrnují:

- „*Vklady ze stavebního spoření včetně připsaných úroků z nich*
- *Státní podpora a úroky z ní*
- *Hodnota poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, pokud účastník bude tento úvěr požadovat. Je to rozdíl mezi cílovou částkou a uspořenou částkou se státní podporou.*“ (Radová, 2007, s. 103)

Za cílovou částku tedy považujeme spojení vlastních a cizích zdrojů pro financování bytových potřeb. Není ovšem povinností účastníka stavebního spoření využít možnosti získání úvěru ze stavebního spoření. Účastník může pouze spořit své prostředky a využít možnosti jejich zhodnocení o úroky a státní podporu. Takoví účastníci jsou v rámci terminologie nazýváni jako „přátelští klienti“, neboť jejich úspory slouží jako zdroje při poskytování úvěrů klientům využívajících možnosti získání úvěru. (3)

#### 4. 1. 6 Státní podpora

Státní podporu může získat účastník – fyzická osoba, pokud splní podmínky stanovené zákonem. V případě, že daný účastník má uzavřeno více smluv o stavebním spoření, může nárokovat státní podporu pouze z jedné smlouvy. Státní podpora je poskytována formou ročních záloh, a sice ze státního rozpočtu ČR. Výši státní podpory od roku 1993 znázorňuje tabulka na následující stránce. (1)

K vyplácení státní podpory účastníkovi dochází ve fázi spoření. Díky tomu dochází k zhodnocování vkladů na účtech stavebního spoření, což vede k tvorbě vlastního kapitálu jednotlivých účastníků. Jelikož státní podpora motivuje k vkládání prostředků, účastník vstoupí do úvěrové fáze s určitým objemem svých prostředků. Tím se snižuje riziko pro něj, ale i pro věřitele.

Zvýšení efektivity vkladů na základě státní podpory dává možnost stavebním spořitelnám, aby vklady účastníkům ve fázi spoření úročily nízkou úrokovou sazbou, aniž by výnos pro klienta přestal být zajímavý. Takto stavební spořitelny získají levný zdroj prostředků pro poskytování úvěrů

Tabulka 1: Vývoj maximální výše státní podpory

Rok	Výše státní podpory
1993 – 2003	25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 18000 Kč
2004 – 2010	15 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč
2011 – dosud	10 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle zdrojů 9, 10, 11

Pokud klient, jenž se rozhodl pouze spořit své prostředky, vypoví smlouvu dříve, než uplyne vázací lhůta, ztrácí nárok na státní podporu. V takovém případě mu stavební spořitelna může uložit i sankci. (4)

Stejně jako u hypotečních úvěrů, i v případě splácení úvěrů ze stavebního spoření si účastník může odečíst zaplacené úroky z tohoto úvěru od svého základu daně z příjmů fyzických osob. Tato částka nesmí přesáhnout 300 000 Kč za dané zdaňovací období. Pokud dochází ke splácení úvěru jen po určité měsíce, lze odečítat nejvýše dvanáctinu z této maximální částky za ty měsíce, kdy docházelo ke splácení úvěru. (15)

#### 4. 1. 7 Úroková sazba

Úroková sazba je v případě stavebního spoření známa již při podpisu smlouvy. Závisí nejen na konkrétní stavební spořitelně, ale též i na tarifu spoření. Účastník má většinou na výběr mezi více možnostmi. Mezi další parametry, ovlivňující výši úrokové sazby z vkladů, patří úroková sazba z úvěru. Spořitelna může nabídnout nižší sazbu v době spoření a nižší sazbu z úvěru nebo naopak vyšší sazbu v době spoření společně s vyšší sazbou z úvěru.

Termín efektivní úrok vyjadřuje, jak drahý je úvěr, pokud jsou započteny i poplatky spojené s úvěrem. (7)

Od roku 2011 neplatí osvobození úroků od daně z příjmů. Úrokové příjmy ze stavebního spoření jsou zdaňovány 15% sazbou. Tuto daň odvádí stavební spořitelna, účastníkovi je na účet připsán zdaněný úrok. (31)

## **4. 2 Úvěr ze stavebního spoření**

Stavební spořitelny používají na poskytování úvěrů ze stavebního spoření vklady svých klientů. Přitom jsou stanoveny podmínky pro přidělení úvěru. Jedná se o povinnost naspořit určitou část z cílové částky, spořit po určitou dobu a dosáhnout požadavku na tzv. hodnotící číslo. Každá stavební spořitelna si ve svých všeobecných podmínkách určuje parametry tohoto hodnotícího čísla. Někdy je pojmenováno též jako parametr ohodnocení nebo ohodnocovací číslo. Podmínky pro přidělení úvěru jsou nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření, neboť musí zajistit rovnováhu mezi úvěry, kterou jsou spořitelnou vypláceny a vklady od účastníků stavebního spoření. (3), (4), (7)

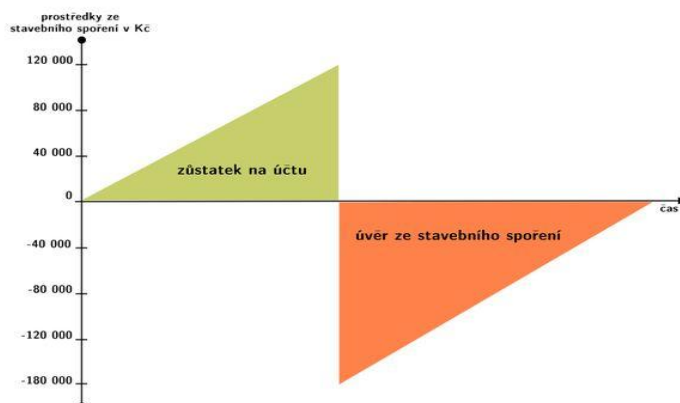
Po splnění podmínek má účastník nárok na úvěr. Poté, co je uzavřena úvěrová smlouva a dojde k přidělení cílové částky, má účastník nárok na čerpání úvěru. Stavební spořitelna vyplatí cílovou částku skládající se z úspor účastníka a úvěru. Úvěr je vždy účelový, peněžní prostředky z něj mohou být použity pouze na účely vymezené zákonem o stavebním spoření.

Úvěr je následně splácen měsíčními splátkami. Jejich výše obvykle není výrazně odlišná od měsíčních úložek ve fázi spoření. Úroková sazba úvěru je sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření a po celou dobu splácení se nemění. Měsíční splátku úvěru a také dobu jeho splatnosti určuje stavební spořitelna. Existuje i možnost předčasného splácení. V závislosti na výši poskytnutého úvěru může stavební spořitelna požadovat jeho zajištění. (7)

Způsob fungování úvěru ze stavebního spoření znázorňuje následující obrázek.



Obrázek 1: Úvěr ze stavebního spoření



Zdroj: 32

### 4. 3 Překlenovací úvěr

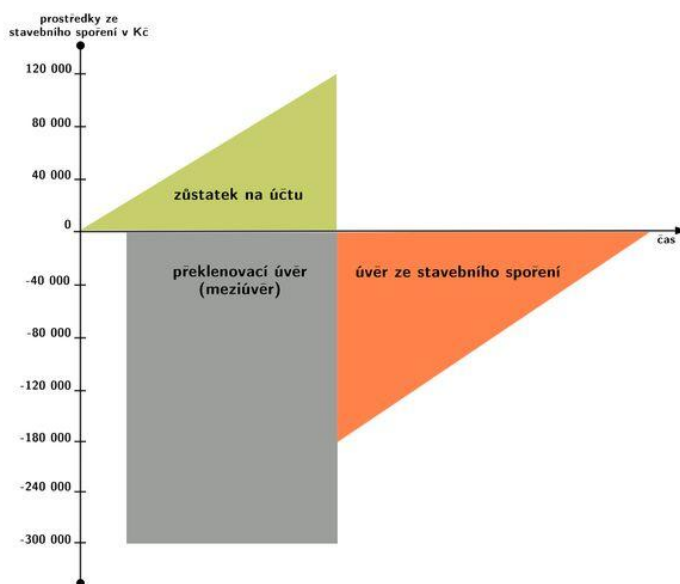
Někteří účastníci nemohou čekat, než splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, a proto stavební spořitelny nabízejí i tzv. překlenovací úvěry. V české terminologii jsou někdy pojmenovány jako meziúvěry.

Jsou to vlastně speciální úvěry určené pro překlenutí období do přidělení cílové částky. To dává účastníkům příležitost získat potřebné prostředky hned, již ve fázi spoření. Výše překlenovacího úvěru zpravidla odpovídá výši cílové částky, v některých případech může být i nižší. Tento úvěr musí být opět použit na financování bytových potřeb. (3)

Zásadní rozdíl v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření spočívá ovšem v tom, že z překlenovacího úvěru budou placeny pouze úroky. Účastník má zároveň uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, na jejímž základě pravidelně spoří. Opět může nárokovat státní podporu, jsou mu připisovány úroky. Po splnění všech podmínek má nárok na klasický úvěr ze stavebního spoření ve výši cílové částky. Těmito prostředky účastník splatí jednorázově překlenovací úvěr a od této chvíle bude již postupně splácet úvěr řádný. (7)

Způsob fungování překlenovacího úvěru znázorňuje následující obrázek.

Obrázek 2: Překlenovací úvěr



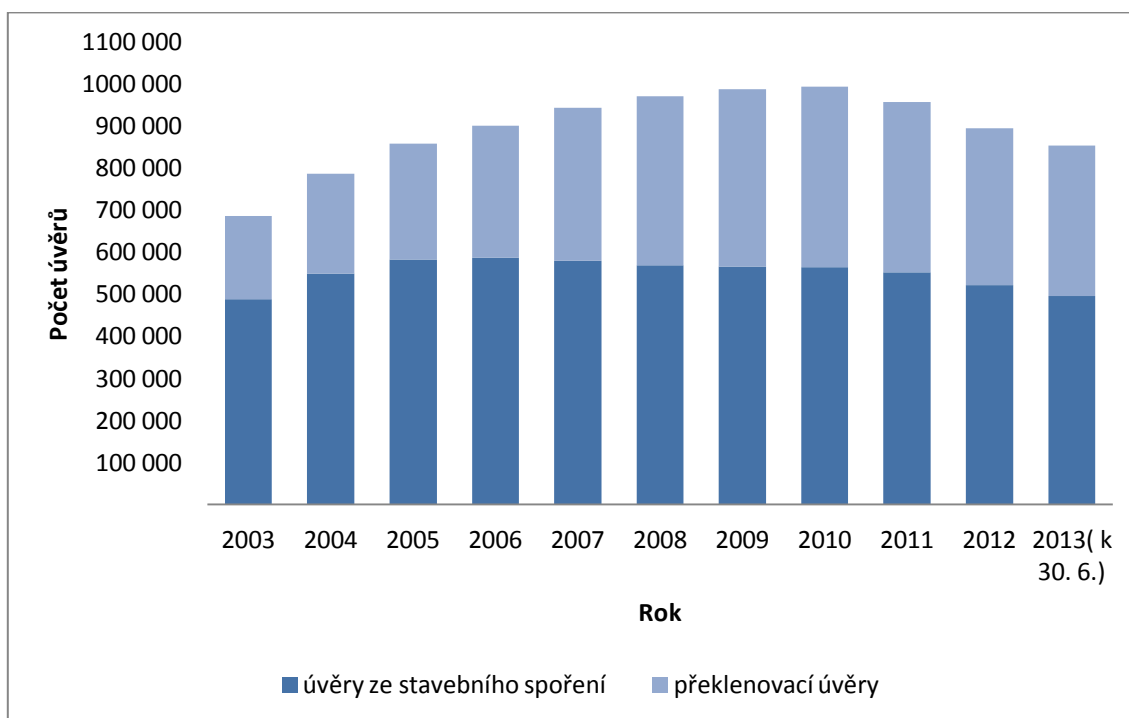
Zdroj: 33

Podstatné je zvážení výše měsíčního zatížení. Ve fázi spoření se kromě vkladů na účet stavebního spoření hradí i úroky z překlenovacího úvěru, po přidělení úvěru ze stavebního spoření se tento úvěr postupně splácí. Splátky v obou fázích tedy nemusí být totožné.

Důležitým parametrem je i termín přidělení úvěru ze stavebního spoření. Protože výše překlenovacího úvěru se nemění, nemění se ani výše úroků z něj. Přitom se zároveň spoří na účet stavebního spoření, kde jsou naopak úroky účastníkovi připisovány. Platí, že úrok z vkladu je nižší než úrok z překlenovacího úvěru. Je tedy výhodnější splácet překlenovací úvěr co nejkratší dobu tak, aby částka zaplacená na úrocích byla co nejnižší. (7)

Na následujícím grafu si lze prohlédnout počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a počet překlenovacích úvěrů od roku 2003. Stavební spořitelny ročně poskytnou okolo 500 000 úvěrů ze stavebního spoření, v roce 2013 byl tento počet téměř dosažen již po prvním pololetí, kdy stavební spořitelny v tomto období poskytly 496 435 úvěrů ze stavebního spoření.

Graf 4: Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 2003 až 2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle zdroje 27

## 5 Porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření

Úvěry ze stavebního spoření se v některých bodech odlišují od hypotečních úvěrů. V následující tabulce jsou porovnány nejzákladnější parametry těchto úvěrů.

Tabulka 2: Porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření

<b>Parametr</b>	<b>Úvěry ze stavebního spoření</b>	<b>Hypoteční úvěry</b>
Žadatel	Fyzická nebo právnická osoba	Fyzické osoby, podnikatelé, obce a města
Výše úvěru	Ve výši cílové částky	Na základě hodnoty zastavené nemovitosti
Typ úvěru	Účelový	Účelový
Zajištění úvěru	V některých případech	Vždy
Státní podpora	10% z ročně uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč, možnost odečtení zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob v maximální výši 300 000 Kč za zdaňovací období	Možnost odečtení zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob v maximální výši 300 000 Kč za zdaňovací období
Úroková míra	Pevná	Pevná po dobu fixace
Délka splácení	Dle určení stavební spořitelny	Dle smlouvy

Zdroj: Vlastní zpracování

- Žadatelé - v případě úvěrů ze stavebního spoření i hypotečních úvěrů mohou být žadatelem fyzické i právnické osoby. O hypoteční úvěr mohou též žádat obce a města. (10), (23)

- Výše úvěru - Úvěry, poskytované ze stavebního spoření, jsou ve výši cílové částky. Ta je sjednána ve smlouvě a jak již bylo uvedeno dříve, skládá se z několika složek. Naopak výše hypotečního úvěru závisí na ceně zastavené nemovitosti. Hypoteční úvěr nesmí svou výši překročit hodnotu zástavy. Podle zákona nesmí výše hypotečního úvěru přesáhnout 70% ze zástavní hodnoty dané nemovitosti v případě, že je tento úvěr refinancován emisí hypotečních zástavních listů nebo pokud je uplatňována v souvislosti s úvěrem určitá forma státní podpory. (5), (13)
- Druh úvěru – úvěry ze stavebního spoření i hypoteční úvěry jsou účelové úvěry. Musí být použity pouze na financování bytových potřeb. (10), (19)
- Zajištění - v závislosti na výši poskytnutého úvěru může stavební spořitelna požadovat jeho zajištění. Naopak hypoteční úvěry jsou vždy zajištěné zástavním právem k nemovitosti. (7), (13)
- Státní podpora - úroky zaplacené z úvěrů ze stavebního spoření i z hypotečních úvěrů, si fyzická osoba může odečíst od svého základu daně z příjmů fyzických osob, přičemž tato částka nesmí překročit 300 000 Kč za zdaňovací období. Fyzická osoba navíc může v rámci stavebního spoření nárokovat státní podporu, jejíž výše je v současné době 10% z ročně uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč. (15)
- Úroková míra - úroková míra u úvěrů ze stavebního spoření je po celou dobu splácení pevná a účastníkovi stavebního spoření je známa již při podpisu smlouvy. U hypotečních úvěrů je naopak určena doba, po kterou se výše úrokové sazby nemění. Hovoříme o době fixace. Výše úrokové sazby je přímo úměrná délce doby fixace. (7)
- Doba splácení - dobu splácení úvěrů ze stavebního spoření si stanoví příslušná stavební spořitelna. Hypoteční úvěry jsou spláceny v rozmezí 5 až 45 let na základě uzavřené smlouvy. (7), (25)

## 6 Metodika

Cílem práce je jednak seznámit čtenáře s nejčastěji využívanými produkty v souvislosti s financováním vlastního bydlení, k čemuž slouží teoretická část, a dále na modelových příkladech ukázat, jaká varianta takového financování je nejvýhodnější v konkrétní situaci.

Pro praktickou část budou zvoleny 2 modelové příklady. V rámci těchto příkladů bude ukázána finanční náročnost několika vybraných finančních produktů a určeno, který produkt je v konkrétní situaci optimální.

První modelový příklad je situace, kdy tříčlenná rodina chce koupit byt 3+1 v Českých Budějovicích nabízený prostřednictvím portálu Jihočeskéreality.cz za 1 950 000 Kč včetně provize realitní kanceláři. Rodina disponuje úsporami ze stavebního spoření, jejichž výše je odvozena od průměrné cílové částky stavebních spoření uvedené na webových stránkách Ministerstva financí ČR. Je tedy nutné získat zbylé peněžní prostředky. Výše těchto prostředků je určena tak, aby odpovídala průměrné výši poskytovaných hypotečních úvěrů, jež je zveřejňována na serveru Hypoindex.cz. Příjmy členů rodiny odpovídají průměrnému příjmu v daných profesích v 3. čtvrtletí 2013. Údaje byly získány na portále Českého statistického úřadu. Rovněž výdaje rodiny vychází z průměrných výdajů tříčlenné rodiny zveřejněných za 3. čtvrtletí 2013 ve Statistice rodinných účtů dostupné v databázích Českého statistického úřadu. V rámci tohoto příkladu budou porovnány 3 hypoteční úvěry - Hypotéka na byt v osobním vlastnictví do 85% LTV od Hypoteční banky, a. s., Hypotéka České spořitelny, a. s. a Klasik od Raiffeisenbank, a.s. Dojde k porovnání nejdůležitějších poplatků spjatých s těmito hypotečními úvěry na základě ceníků jednotlivých bank. Dále bude určena roční procentní sazba nákladů u jednotlivých úvěrů, a to pomocí výpočtů v programu Microsoft Excel 2007. Současně dojde ke komparaci s překlenovacím úvěrem – Partner 0% od Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s ve variantě OF. Uvedeny budou opět poplatky vázající se k tomuto překlenovacímu úvěru i ke stavebnímu spoření, jehož uzavření je nezbytnou podmínkou pro možnost získání překlenovacího úvěru. Dále bude zhodnocena roční procentní sazba nákladů v komparaci s předchozími hypotečními úvěry.

Druhý modelový příklad bude představovat situaci, kdy si totožná rodina plánuje koupit rodinný dům na venkově v Jihočeském kraji v časovém horizontu do 6 let. Rodina počítá s investicí v rámci této koupě v maximální výši 1 500 000 Kč. Výše investice byla určena pomocí průměrné ceny rodinných domů v Jihočeském kraji. Cena byla stanovena pro rodinný dům umístěný v obci do 2 000 obyvatel s průměrnou velikostí 635 m<sup>3</sup>. Data byla získána na internetovém portále Českého statistického úřadu a vztahují se k roku 2012. Porovnána budou 2 stavební spoření nabízená Wüstenrot – stavební spořitelnou, a. s. a Stavební spořitelnou České spořitelny, a. s. Bude provedena komparace poplatků vázaných ke stavebnímu spoření i úvěrů z těchto spoření. Následně bude určeno, jaká roční procentní sazba nákladů se váže ke splácení jednotlivých úvěrů ze stavebního spoření.

Výpočet roční procentní sazby nákladů lze vypočítat pomocí vzorce uvedeného v příloze zákona č. 321/2001 Sb. Jedná se o následující vzorec:

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}}, \quad (2)$$

přičemž  $K$  = pořadové číslo půjčky téže osoby

$K'$  = číslo splátky

$A_K$  = výše půjčky číslo  $K$

$A_{K'}$  = výše splátky číslo  $K'$

$m$  = číslo poslední půjčky

$m'$  = číslo poslední splátky

$t_K$  = interval vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roků, ode dne půjčky číslo 1 do dnů následných půjček číslo 2 až  $m$

$t_{K'}$  = interval vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roků, ode dne půjčky číslo 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků číslo 1 až  $m'$

$i$  = hledaná roční procentní sazba nákladů. Lze ji vypočítat, pokud jsou známy hodnoty ostatních veličin, a to algebraicky nebo numericky s pomocí počítače. (16)

Výše měsíčních splátek a výše roční procentní sazby nákladů byly stanoveny pomocí finančních funkcí v počítačovém programu Microsoft Excel 2007.

K výpočtům výše pravidelných měsíčních splátek hypotečních úvěry byla použita funkce PLATBA. Tato funkce vyžaduje zadání úrokové sazby, počet pravidelných splátek a výši hypotečních úvěrů, do níž jsou zahrnuty i jednorázové poplatky související s daným hypotečním úvěrem, například poplatky za zprostředkování úvěru nebo posouzení zastavovaného objektu.

Roční procentní sazba nákladů byla stanovena prostřednictvím 2 funkcí. První z nich je ÚROKOVÁ.MÍRA. Poté je výsledek vypočtený podle tohoto vzorce použit ve druhém vzorci, kterým je EFFECT. Výsledek určený funkcí EFFECT již udává hodnotu roční procentní sazby nákladů u jednotlivých produktů.



## 7 Modelový příklad 1

Mladá rodina s 1 dítětem si chce pořídit byt v Českých Budějovicích. Rodinou vybraný byt 3+1 je prodáván prostřednictvím realitní kanceláře za 1 950 000 Kč, částka v sobě zahrnuje i provizi realitní kanceláře. Rodina disponuje vlastními prostředky ve výši 300 000 Kč z předchozího stavebního spoření, pro možnost koupě bytu potřebuje získat prostředky ve výši 1 650 000 Kč.

Otec seřizuje a obsluhuje obráběcí stroje. Jeho průměrná mzda dosahuje 24 446 Kč. Matka pracuje jako učitelka. Výše její průměrné mzdy se pohybuje okolo 24 593 Kč. Rodina má v průměru měsíční výdaje kolem 28 250 Kč.

### 7. 1 Finanční možnosti rodiny

Pro rozhodnutí, zda některý z uvedených produktů má rodina využít k financování zvoleného bytu, musí být brány v úvahu finanční možnosti rodiny. Příjmy otce a matky uvedené v zadání jsou neočištěné o hrazené zálohy na daň z příjmů a pojistné na sociální a zdravotní zabezpečení. Odečtením těchto položek získáme průměrné výše čistých měsíčních mezd. Od tohoto disponibilního příjmu rodiny se dále odečtou její průměrné měsíční výdaje. Výsledek tedy ukáže, jaké měsíční zatížení v podobě splácení jednotlivých finančních produktů je pro rodinu únosné.

Výpočet průměrných měsíčních čistých příjmů a průměrnou měsíční úsporu rodiny zobrazují následující 2 tabulky.

Tabulka 3: Výpočet čistých příjmů jednotlivých členů domácnosti (v Kč)

<b>Položka</b>	<b>Otec</b>	<b>Matka</b>
Hrubá mzda	24 446	24 593
Sociální pojištění 6,5 %	1 589	1 599
Zdravotní pojištění 4,5 %	1 101	1 107
Sociální pojištění 25 %	6 112	6 149
Zdravotní pojištění 9 %	2 201	2 214
Základ daně	32 800	33 000
Záloha na daň 15 %	4 920	4 950
Sleva na poplatníka	2 070	2 070
Daňové zvýhodnění na vyživované dítě	-	1 117
Daň po slevách	2 850	1 763
Čistá mzda	18 906	20 124

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4: Výpočet průměrné měsíční úspory domácnosti (v Kč)

Průměrné čisté měsíční příjmy rodiny	39 030
Průměrné měsíční výdaje rodiny	28 250
Průměrná měsíční úspora rodiny	10 780

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 4 je patrné, že pro rodinu únosné měsíční splátky finančních produktů se pohybují pod hranicí 11 000 Kč.

## **7. 2 Porovnání hypotečních úvěrů**

Nyní budou porovnány 3 hypoteční úvěry, jejichž prostřednictvím by bylo možné financovat pořízení tohoto bytu.

### **7. 2. 1 Doložení požadovaných dokumentů**

Hypoteční bance, a. s. je nutné předložit doklady totožnosti všech žadatelů, stejně tak prokázat příjmy a výdaje těchto žadatelů. Banka požaduje kupní smlouvu či smlouvu o smlouvě budoucí vztahující se k pořízení bytu.

Obdobné požadavky na předkládání dokumentů má i Česká spořitelna, a s. Nezbytné jsou doklady totožnosti, prokázání bonity dlužníka a doklady, vztahující se k zastavované nemovitosti – odhad hodnoty zastavované nemovitosti, nabývací titul na základě smlouvy či jiného dokumentu a pojistná smlouva k dané nemovitosti.

Žadatel o hypoteční úvěr od Raiffeisenbank a. s. kromě dokladů totožnosti a dokladů prokazujících jeho bonitu předloží též kupní smlouvu, popřípadě smlouvu o smlouvě budoucí. Dále banka požaduje doložení podkladů k zajištění nemovitosti – odhad ceny nemovitosti, jehož stáří nepřekročí 1 rok a prohlášení zástavce o rodinných příslušnících bydlících v zastavované nemovitosti.

### **7. 2. 2 Příprava úvěru**

Hypoteční banka, a. s. v rámci přípravy hypotečního úvěru nejprve provede analýzu rizik a hodnoty zajištění nemovitosti. V našem případě lze využít Expresního ocenění bytu, které zpracuje banka zcela zdarma na základě sdělení určitých údajů. Bezplatné Expresní ocenění bytu je možné získat v případě, kdy žadatel chce prostřednictvím hypotečního úvěru koupit dokončený byt, situovaný ve městech nad 10 000 obyvatel či v bankou určených menších městech, a výše hypotečního úvěru nepřesahuje 8 000 000 Kč, ani 100 % hodnoty zastavované nemovitosti. Žadateli o hypoteční úvěr je dále účtován poplatek za zpracování žádosti a přípravy návrhu smlouvy o úvěru ve výši 3 900 Kč. Poplatek je hrazen pouze v případě, kdy dojde ke schválení úvěru.

Česká spořitelna, a. s. též zdarma provede on-line ocenění bytu v případě, že se jedná o dokončený byt umístěný ve městě s více než 10 000 obyvateli. Tuto podmínku náš modelový příklad splňuje. V určitých situacích však nelze provést on-line ocenění.

Bance vyhotoví ocenění bez místního šetření znalec za cenu 500 Kč. Za komplexní posouzení žádosti o úvěr a jeho případný příslib nehradí klient žádný poplatek.

Rovněž Raiffeisenbank a. s. poskytuje v případě hypotečního úvěru Klasik posouzení žádosti o hypoteční úvěr bezplatně. Toto posouzení zahrnuje i přípravu smluvní dokumentace. Za ocenění nemovitosti pracovníkem banky je účtováno 2 000 Kč.

### **7. 2. 3 Čerpání hypotečního úvěru**

S 1. čerpáním hypotečního úvěru není spojen u Hypoteční banky, a. s. žádný poplatek. Za každé další čerpání si však Hypoteční banka, a. s. účtuje 500 Kč. Za expresní čerpání, kdy dojde k uvolnění peněžních prostředků bankou již dne následujícího po podání návrhu na povolení čerpání, se hradí poplatek 2 000 Kč. Jestliže v rámci čerpání dochází k převodu prostředků do zahraničí nebo jsou-li prostředky převáděny v cizí měně na území tuzemska, zaplatí klient za každou takovou platbu 1 500 Kč. Naopak, pokud není z hypotečního úvěru dočerpáno více než 20 % ze sjednané výše hypotečního úvěru ve smlouvě, banka bude účtovat klientovi poplatek 5 % z této nevyčerpané části úvěru.

Česká spořitelna, a. s. si rovněž neúčtuje za 1. čerpání hypotečního úvěru poplatek. Poplatek za 2. a každé další čerpání je ve výši 500 Kč. Dojde-li k více čerpáním během jednoho dne, poplatek se hradí pouze jedenkrát za tento den. Není-li dočerpáno více než 10 % schváleného úvěru, zaplatí klient poplatek ve výši 5 % z nevyčerpané částky.

Obdobné zpoplatnění lze pozorovat i při čerpání hypotečního úvěru u Raiffeisenbank a. s. s tím rozdílem, že poplatek je klientovi účtován až za 3. a každé další čerpání, a to opět v částce 500 Kč. Nedojde-li v období čerpání hypotečního úvěru k čerpání více než 20 % celkové výše úvěru, uhradí klient bance poplatek za rezervaci prostředků – 3 % z limitu nevyčerpaného úvěru.

### **7. 2. 4 Pravidelné splátky hypotečního úvěru**

Orientační výši pravidelných měsíčních splátek lze zjistit prostřednictvím tzv. hypoteční kalkulačky, dostupné na internetových stránkách bank. Důležitou roli hraje doba splácení hypotečního úvěru a počet let fixace úrokové sazby. Pro mladou rodinu v modelovém příkladu je počítáno s dobou splatnosti hypotéky 25 let a fixací úrokové

sazby po dobu 5 let.

U Hypoteční banky, a. s. lze získat hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 3,09 % p. a. Česká spořitelna, a. s. by při splnění všech podmínek poskytla hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 3,19 % p. a. Raiffeisenbank a. s. udává u hypotečního úvěru Klasik orientační úrokovou sazbu 3,29 % p. a.

### **7. 2. 5 Mimořádné splátky hypotečního úvěru**

Důležité je také zohlednit případné poplatky bank za mimořádné splátky hypotečních úvěrů.

Hypoteční banka, a. s. nabízí možnost využít mimořádné splátky zdarma ke dni změny úrokové sazby hypotečního úvěru, tedy ke dni, kdy končí období fixace úrokové sazby. Mimořádnou splátku může klient sjednat ve smlouvě o hypotečním úvěru, ovšem tyto sjednané mimořádné splátky nesmí překročit 50 % sjednané výše hypotečního úvěru. Poplatek za sjednanou mimořádnou splátku činí 1 % z rámce mimořádných splátek jistiny. Pokud není mimořádná splátka sjednaná ve smlouvě, hradí klient bance poplatek 5 % z výše mimořádné splátky a to za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, horní hranice toho poplatku je omezena na 25 % z výše mimořádné splátky.

V rámci volitelných služeb a zvýhodnění hypotečních úvěrů u České spořitelny, a. s. může klient s bankou sjednat možnost mimořádného spláčení hypotečního úvěru v průběhu doby fixace úrokové sazby, aniž by došlo sankcionování klienta. Měsíční výše poplatku za tuto službu je 200 Kč. Není-li tato služba sjednána a přesto klient uhradí mimořádnou splátku mimo termín změny úrokové sazby, je mu stanoven poplatek 10 % z výše této splátky.

Raiffeisenbank a. s. nově zařadila do nabídky možnost mimořádných splátek hypotečního úvěru bez sankce za předčasné spláčení. Výše této mimořádné splátky může být až 25 % z nesplacené jistiny a je ji možné využít vždy po 12 řádně uhrazených splátkách. Možné je rovněž hypoteční úvěr částečně nebo i zcela splatit ke konci období platnosti úrokové sazby, aniž by banka účtovala za tyto mimořádné splátky poplatky. Naopak, poplatek ve výši 10 % mimořádné splátky je účtován ve všech ostatních případech předčasného spláčení hypotečního úvěru. Pokud klient ohlásí bance mimořádnou splátku a neprovede ji, banka mu stanoví sankci 1 000 Kč.

## **7. 2. 6 Další poplatky spojené s hypotečním úvěrem**

### **Správa a vedení úvěru**

Poplatek za vedení a správu úvěru je stanoven Hypoteční bankou, a. s. na 150 Kč za měsíc, je-li ve smlouvě sjednána možnost mimořádné splátky v době fixace, poplatek je navýšen na 250 Kč za měsíc. Česká spořitelna, a. s. poskytuje správu úvěru bezplatně. Též Raiffeisenbank a. s. spravuje hypoteční úvěru poskytnuté po 1. 1. 2013 bezplatně.

### **Zasílání ročních výpisů z úvěrového účtu**

Zasílání výpisu z účtu prostřednictvím pošty je Hypoteční bankou, a. s. zpoplatněno 30 Kč, elektronický způsob zasílání je zdarma. Rovněž roční zasílání výpisu z úvěrového účtu Českou spořitelnou, a. s. a Raiffeisenbank a. s. není zpoplatněno.

### **Vystavení mimořádné výpisu z úvěrového účtu nebo potvrzení o výši uhrazených úroků**

Vyžaduje-li klient Hypoteční banky, a. s. potvrzení o výši uhrazených úroků, vystaví mu jej banka za 100 Kč. Dále jsou zpoplatněny některé nadstandardní úkony, například fyzické vyhotovení mimořádného výpisu z účtu nebo fotokopie dokladů. Za každý takový úkon musí klient uhradit bance 500 Kč. Zažádá-li klient České spořitelny, a. s. o mimořádný výpis z účtu, bude mu účtován poplatek 200 Kč. Banka rovněž zašle klientovi zdarma potvrzení o uhrazených úrocích pro daňové účely. Duplikát tohoto potvrzení si může klient vyžádat za poplatek 200 Kč. Pokud si klient Raiffeisenbank a. s. vyžádá mimořádný výpis z úvěrového účtu nebo mimořádné potvrzení uhrazených úroků, za každý takový výpis bude banka účtovat 250 Kč.

### **Výzva k odstranění neplnění povinností**

Pokud klient neplní své povinnosti vůči Hypoteční bance, a.s., je bankou vyzván ke splnění povinností, přičemž tyto výzvy jsou zpoplatněny. Poplatek za první výzvu je ve výši 500 Kč, za každou další 1 000 Kč. Českou spořitelnou, a. s. je účtována smluvní pokuta za prodlení při placení, jestliže nedoplatek v kalendářním měsíci překročí 100 Kč. Výše smluvní pokuty činí 500 Kč. Raiffeisenbank a. s. stanovuje poplatek za každé

vyhotovení a zaslání výzvy k plnění povinností ve výši 500 Kč.

Tabulka 5: Porovnání vybraných poplatků souvisejících s hypotečními úvěry

Poplatek	Hypoteční banka, a. s.	Česká spořitelna, a. s.	Raiffeisenbank a. s.
Ocenění nemovitosti pracovníkem banky	zdarma Expresní ocenění bytu	zdarma on-line ocenění	2 000 Kč
Posouzení a zpracování žádosti o úvěr	3 900 Kč	zdarma	zdarma
1. čerpání	zdarma	zdarma	zdarma
2. čerpání	500 Kč	500 Kč	zdarma
3. a každé další čerpání	500 Kč	500 Kč	500 Kč
Nedočerpání úvěru	5 % z nedočerpaného objemu úvěru	5 % z nedočerpaného objemu úvěru	3 % z nedočerpaného objemu úvěru
Mimořádné splátka ke konci období fixace	zdarma	zdarma	zdarma
Mimořádné splátka kromě konce období fixace	5 % z výše mim. splátky za každý započatý rok před koncem období fixace, maximálně 25% z výše mim. Splátky	10 % z výše mimořádné splátky	10 % z výše mimořádné splátky
Vedení a správa úvěru měsíčně	150 Kč	zdarma	zdarma
Zaslání ročního výpisu z úvěrového účtu	zdarma elektronicky, 30 Kč poštovně	zdarma	zdarma
Zaslání mimořádného výpisu z úvěrového účtu	500 Kč	200 Kč	250 Kč
Vyžádané potvrzení o výši uhrazených úroků	100 Kč	200 Kč	250 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle dostupných informací jednotlivých bank

## 7. 2. 7 Výběr vhodného hypotečního úvěru

Při výběru vhodného hypotečního úvěru není směrodatná pouze úroková sazba, jak vyplývá z tabulky 6. Ačkoli nejnižší úrokovou sazbu nabízí Hypoteční banka, a. s., po výpočtu RPSN je zřejmé, že nejvýhodnější hypoteční úvěr představuje Hypotéka od České spořitelny, a. s., a to z důvodu, že s tímto hypotečním úvěrem nejsou dále spojeny poplatky za jeho zprostředkování, ani za vedení a správu úvěrového účtu.

### Ukázka postupu při výpočtech v Microsoft Excelu

Obrázek 3: Výpočet výše měsíční splátky u Hypotéky České spořitelny, a. s.

Argumenty funkce

PLATBA

Sazba	0,0319/12	= 0,002658333
Pper	300	= 300
Souč_hod	-1650000	= -1650000
Bud_hod		= číslo
Typ	0	= 0

= 7988,516355

Vypočte splátku půjčky na základě konstantních splátek a konstantní úrokové sazby.

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 4: Výpočet úrokové míry u Hypotéky České spořitelny, a. s.

Argumenty funkce

ÚROKOVÁ.MÍRA

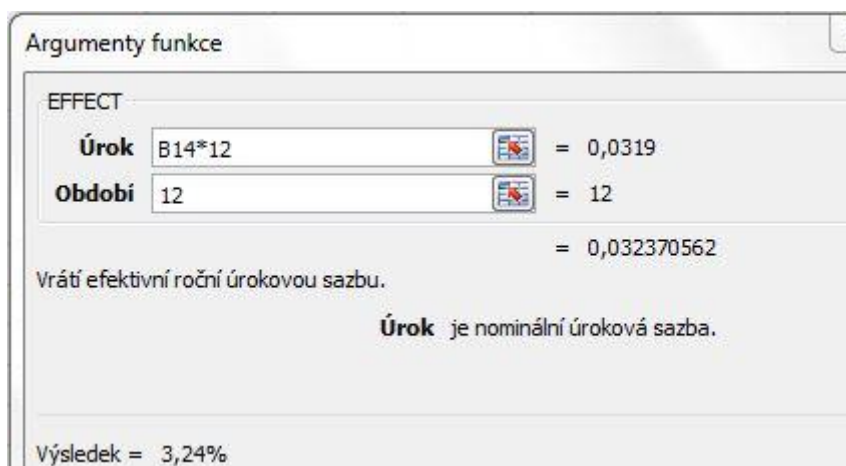
Pper	300	= 300
Splátka	-7988,52	= -7988,52
Souč_hod	1650000	= 1650000
Bud_hod		= číslo
Typ	0	= 0

= 0,002658337

Zdroj: Vlastní zpracování



Obrázek 5: Výpočet roční procentní sazby nákladů u Hypotéky České spořitelny, a. s.



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 6: Porovnání RPSN u vybraných hypotečních úvěrů

	Hypoteční banka, a. s.	Česká spořitelna, a. s.	Raiffeisenbank a. s.
Ocenění bytu	zdarma	zdarma	2 000 Kč
Posouzení a zpracování žádosti o úvěr	3 900 Kč	zdarma	zdarma
Úroková sazba (p. a.)	3,09 %	3,19 %	3,29 %
Měsíční poplatek za vedení a správu úvěru	150 Kč	zdarma	zdarma
Měsíční splátka	7 920,62 Kč	7 988,52 Kč	8 085,41 Kč
Celkem zapláceno za rok	96 847,44 Kč	95 862,20 Kč	97 024,97 Kč
<b>RPSN</b>	<b>3,33 %</b>	<b>3,24 %</b>	<b>3,35 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

### **7. 3 Možnost využití stavebního spoření a úvěrů z něj**

Další možnost představuje využití stavebního spoření, respektive úvěrů z něj poskytovaných. Jelikož rodina potřebuje získat finanční prostředky v krátkém časovém horizontu, lze v rámci úvěrů ze stavebního spoření uvažovat pouze o překlenovacím úvěru.

#### **7. 3. 1 Uzavření smlouvy o stavebním spoření a poplatky s ním spojené**

Pro možnost získání překlenovacího úvěru je nutné nejprve uzavřít smlouvu o stavebním spoření s příslušnou stavební spořitelnou. S tímto uzavřením je ovšem spojen poplatek. Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. si účtuje tento poplatek ve výši 1 % z ve smlouvě sjednané cílové částky. Horní limit poplatku je však 30 000 Kč.

Za vedení vkladového účtu ke stavebnímu spoření hradí klient u Wüstenrot - stavební spořitelny, a. s. poplatek ve výši 25 Kč měsíčně. Roční výše poplatku činí tedy 300 Kč Elektronické zasílání ročního výpisu z účtu stavebního spoření je bezplatné, je-li výpis doručován klientovi prostřednictvím pošty, poplatek činí 30 Kč.

#### **7. 3. 2 Poplatky spojené s poskytnutím překlenovacího úvěru**

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. účtuje svým klientům 500 Kč poplatek za příslib překlenovacího úvěru. Poplatek za zpracování a poskytnutí překlenovacího úvěru představuje 1 % cílové částky, je však omezen horním limitem 15 000 Kč pro fyzickou osobu. Tento limit by byl uplatněn v našem příkladě. Samotné čerpání úvěru není zpoplatněno.

Za vedení úvěrového účtu a správu úvěru požaduje Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. ročně částku 300 Kč. Zasílání ročního výpisu z překlenovacího úvěru je bez poplatků. Na žádost klient provede Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. změnu úvěrové smlouvy či podmínek úvěru za poplatek 500 Kč.

Vystavení originálního potvrzení, které dokládá zaplacené úroky, poskytuje Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. bezplatně. Požaduje-li však klient duplikát tohoto potvrzení nebo mimořádné vyhotovení, je účtován poplatek 200 Kč.

### 7. 3. 3 Neplnění povinností klienta

Dostane-li se klient Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. do prodlení se splácením překlenovacího úvěru, spořitelna mu vystaví upomínku a vyúčtuje poplatek 500 Kč. Tento poplatek je účtován po každém vystavení upomínky. Pokud klient neplní jiné povinnosti, jež mu rovněž vyplývají z uzavřené úvěrové smlouvy, je opět vyzván spořitelnou k odstranění tohoto stavu, přičemž 1. i 2. výzva jsou bezplatné, za každou další však klient již musí hradit 200 Kč. Spořitelna má rovněž možnost odstoupení od smlouvy z důvodu nesplácení úvěru. V případě odstoupení od smlouvy stavební spořitelnou musí klient uhradit 0,5 % cílové částky.

Tabulka 7: Přehled vybraných poplatků souvisejících s překlenovacím úvěrem

Poplatek	Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.
Uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % z cílové částky, maximálně však 30 000 Kč
Vedení vkladového účtu – ročně	300 Kč
Roční výpis z vkladového účtu	30 Kč poštou, zdarma elektronicky
Příslib překlenovacího úvěru	500 Kč
Zpracování a poskytnutí úvěru	1 % z cílové částky, maximálně však 15 000 Kč
Vedení úvěrového účtu - ročně	300 Kč
Roční výpis z úvěrového účtu	zdarma
Upomínka za prodlení se splácením	500 Kč
Změna úvěrové smlouvy	500 Kč
Potvrzení o zaplacených úrocích	zdarma
Mimořádné potvrzení o zaplacených úrocích	200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle dostupných informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

### 7. 3. 4 Porovnání překlenovacího úvěru s hypotečními úvěry

Pro možnost porovnání překlenovacího úvěru s předchozími hypotečními úvěry je nutné rovněž určit výši RPSN u tohoto překlenovacího úvěru. Její výši a zároveň i výši RPSN úvěru ze stavebního spoření, který bude po určitém čase rodině poskytnut, znázorňuje tabulka 8.

Z tabulky je patrné, že rodině by byl poskytnut překlenovací úvěr na dobu 204 měsíců. V tomto období by rodina hradila každý měsíc úroky z tohoto úvěru a navíc by dále spořila v rámci stavebního spoření. Po těchto 204 měsících získá rodina nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, který bude splácet dalších 98 měsíců.

Tabulka 8: Stanovení výše RPSN u překlenovacího úvěru

	<b>Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.</b>
Uzavření smlouvy o stavebním spoření	16 500 Kč
Roční poplatek za vedení vkladového účtu	300 Kč
Příslib úvěru	500 Kč
Zpracování a poskytnutí překlenovacího úvěru	15 000 Kč
Roční poplatek za vedení úvěrového účtu	300 Kč
Úroková sazba (p. a.)	3,80 %
Počet měsíců splácení překlenovacího úvěru	204
Úrok z překlenovacího úvěru	5 226 Kč
Dospořovaná částka	3 151 Kč
Měsíční platba včetně poplatků za vedení účtů	8 427 Kč
<b>RPSN</b>	<b>6,15 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z dostupných informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

Tabulka 9: Stanovení výše RPSN následného úvěru ze stavebního spoření

	<b>Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.</b>
Zpracování a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	zdarma
Roční poplatek za vedení úvěrového účtu	300
Úroková sazba (p. a.)	3,70 %
Počet měsíců splácení řádného úvěru	98
Měsíční splátka úvěru	11 546,74 Kč
<b>RPSN</b>	<b>3,82 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování z dostupných informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

Pokud tedy porovnáme nejvhodnější hypoteční úvěr – Hypotéku České spořitelny, a. s. s touto možností financování bytu zjistíme, že doba splácení se liší pouze o 2 měsíce ve prospěch Hypotéky České spořitelny, a.s. Rozhodující pro srovnání je však výše RPSN. RPSN Hypotéky České spořitelny, a.s je 3,24 %. Jedná se tedy o nižší sazbu než v případě obou úvěrů ze stavebního spoření. Doporučením pro danou situaci by tedy bylo zažádání o Hypotéku České spořitelny, a. s.

## **8 Modelový příklad 2**

Mladá rodina si plánuje v časovém horizontu do 6 let koupit rodinný dům v Jihočeském kraji. Otec seřizuje a obsluhuje obráběcí stroje. Jeho průměrná mzda dosahuje 24 446 Kč. Matka pracuje jako učitelka. Výše její průměrné mzdy se pohybuje okolo 24 593 Kč. Rodina má v průměru měsíční výdaje kolem 28 250 Kč. Rodina disponuje navíc úsporami ve výši 300 000 Kč z předchozího spoření.

### **8. 1 Porovnání stavebních spoření a úvěrů z nich**

Jelikož rodina nepotřebuje získat finanční prostředky okamžitě, lze využít možnosti nejprve spořit prostřednictvím stavebního spoření. Kromě výnosů v podobě úroků a státní podpory získá rodina po určité době nárok na úvěr za stavebního spoření.

#### **8. 1. 1 Poplatky spojené s uzavřením smlouvy o stavebním spoření a vedením vkladového účtu**

S uzavřením smlouvy o stavebním spoření je spojen poplatek, převážně stanovený jako určité procento z cílové částky. V případě námi zvolených stavebních spořitelen je tento poplatek určen jako 1 % z cílové částky. V případě Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. je však limitován částkou 30 000 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. účtuje klientům poplatek za vedení účtu stavebního spoření 25 Kč měsíčně, což představuje ročně částku 300 Kč. Tato výše se týká všech smluv uzavřených od 1. 1. 2013.

Česká spořitelna, a. s. při stanovení výše poplatku za vedení účtu stavebního spoření přihlíží k tomu, jaká je stanovena výše úrokové sazby z vkladů ve smlouvě o stavebním spoření. Pro smlouvy se sjednanou 1 nebo 2% úrokovou sazbou se jedná o poplatek 310 Kč za rok, při sjednané 3% úrokové sazbě o 470 Kč za rok a při 4% úrokové sazbě z vkladů o 550 Kč za rok.

Vyhotovení a zaslání ročního výpisu ze stavebního spoření je u zvolených stavebních spořitelen bezplatné. V případě Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. ale pouze tehdy, jestliže je výpis zasílán elektronickým způsobem. Za zaslání prostřednictvím pošty si tato stavební spořitelna účtuje poplatek 30 Kč.

### **8. 1. 2 Změna cílové částky**

Klient má v průběhu trvání smlouvy o stavebním spoření možnost změnit sjednanou cílovou částku. Tento úkon je však ze strany stavebních spořitelien zpoplatněn. Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. má stanovený poplatek za zvýšení cílové částky na základě rozhodnutí klienta ve výši 1 % z rozdílu původní a nové cílové částky. Poplatek je opět omezen horním limitem 30 000 Kč. Banka může rovněž rozhodnout o zvýšení cílové částky sama a to na základě situace, kdy klient uspoří více než je cílová částka. Poplatek v tomto případě činí 3 % z rozdílu cílových částek, ovšem jeho minimální hodnota je 600 Kč. Existuje i možnost snížení cílové částky. Využití této možnosti je zpoplatněno 0,9 % z rozdílu cílových částek a dolním limitem 100 Kč. V aktuální ceníku Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. lze najít poplatek za zvýšení cílové částky stavebního spoření, stanovený jako 1 % z rozdílu mezi původní a novou cílovou částkou. Naopak, snížení cílové částky není stavební spořitelnou zpoplatněno.

### **8. 1. 3 Vypovězení smlouvy klientem před uplynutím lhůty**

Rozhodne-li se klient ukončit smlouvu o stavebním spoření před uplynutím šestileté lhůty od jejího uzavření, určí mu příslušná stavební spořitelna poplatek. Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. má tento poplatek stanovený jako 0,9 % z cílové částky. U Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. je tento poplatek určen ve výši 1 % z cílové částky.

Tabulka 10: Porovnání vybraných poplatků souvisejících se stavebním spořením

Poplatek	Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
Uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % z cílové částky, max. 30 000 Kč	1 % z cílové částky
Vedení vkladové účtu – ročně	300 Kč	dle sjednané úrokové sazby z vkladů - 310; 470 nebo 550 Kč
Zasílání ročního výpisu z účtu	30 Kč poštou, zdarma elektronicky	zdarma
Zvýšení cílové částky dle rozhodnutí klienta	1 % z rozdílu cílových částek, max. 30 000 Kč	1 % z rozdílu cílových částek
Snížení cílové částky	0,9 % z rozdílu cílových částek, min. 100 Kč	zdarma
Předčasné vypovězení smlouvy	0,9 % z cílové částky	1 % z cílové částky

Zdroj: Vlastní zpracování dle dostupných informací jednotlivých stavebních spořitelen

#### 8. 1. 4 Zpracování a poskytnutí úvěru

Za zpracování a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelnou, a. s. není žadateli o úvěr účtován žádný poplatek. Zpoplatněno je ovšem přislíbení úvěru a to částkou 500 Kč. Stavební spořitelna dále posoudí nemovitost, kterou bude úvěr ze stavebního spoření financován. Toto posouzení je odlišné v závislosti, o jakou nemovitost se jedná. Za ocenění rodinného domu zaplatí klient 4 800 Kč, pokud však klient poskytne stavební spořitelně veškeré nutné dokumenty pro ocenění, sníží se tento poplatek o polovinu, tj. 2 400 Kč.

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován Stavební spořitelnou České spořitelny, a. s. bez poplatků. Klient ovšem hradí posouzení vhodnosti zástavy prováděné odhadci České spořitelny, a. s. Za posouzení vhodnosti zástavy rodinného domu ve stávajícím stavu uhradí klient 4 900 Kč.



### **8. 1. 5 Vedení a správa úvěrového účtu**

Poplatek za vedení účtu stanovuje Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. na 25 Kč měsíčně, což ročně představuje 300 Kč. Zasílá-li stavební spořitelna roční výpis prostřednictvím pošty, účtuje klientovi poplatek 30 Kč. Elektronické zaslání je bezplatné.

Správa a vedení úvěrového účtu je Stavební spořitelnou České spořitelny, a. s. je u úvěru ze stavebního spoření sjednaných v období od 1. 3. 2013 do 30. 6. 2014 zdarma, mimo toto období hradí klient částku 310 Kč ročně. Tato částka v sobě zahrnuje i zasílání ročních výpisů z úvěrového účtu.

Klienti stavebních spořitelen mohou za poplatek na základě žádosti změnit parametry úvěrových smluv. Jedná se o změny jako např. změna dlužníka či zajištění. Změna úvěrové smlouvy provedená na žádost klient Wüstenrot – stavební spořitelnou, a. s. je zpoplatněna 500 Kč. Totožný je poplatek za tento úkon i u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Stavební spořitelny zasílají svým klientům jednou ročně potvrzení o zaplacených úrocích z úvěru ze stavebního spoření zdarma. Za poplatky různé výše si klient může zažádat o mimořádné potvrzení o takto zaplacených úrocích. Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. zašle klientovi vyžádané potvrzení za 200 Kč, Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. provede totožný úkon za částku 50 Kč.

Tabulka 11: Porovnání vybraných poplatků souvisejících s úvěry ze stavebního spoření

Poplatek	Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
Příslib úvěru	500 Kč	-
Zpracování a poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma
Posouzení zastavovaného rodinného domu	4 800 Kč, při dodání kompletních dokumentů 2 400 Kč	4 900 Kč
Vedení a správa úvěrového účtu – ročně	300 Kč	310 Kč
Zasílání ročního výpisu z úvěrového účtu	30 Kč poštou, zdarma elektronicky	zdarma
Změna úvěrové smlouvy	500 Kč	500 Kč
Vyžádané potvrzení o zaplacených úrocích	200 Kč	50 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle dostupných informací jednotlivých stavebních spořitelen

## 8. 2 Zvolení vhodného stavebního spoření

Pro porovnání byla zvolena stavební spoření 2 stavebních spořitelen – Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. a Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. Tabulka 11 určuje výši naspořených prostředků po 6 letech spoření, do nichž jsou zahrnuty úroky a státní podpora. Je ovšem brát v potaz i poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření a poplatky za vedení vkladového účtu stavebního spoření. Vypočtení připsaných úroků u jednotlivých stavebních spoření bylo provedeno v programu MS Excel a je uvedeno v příloze 1 a 2.

Tabulka 12: Porovnání zvolených stavebních spoření

	<b>Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.</b>	<b>Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.</b>
Datum uzavření smlouvy	15. 3. 2014	15. 3. 2014
Pravidelný měsíční vklad	6 000 Kč	6 000 Kč
Jednorázový vklad	300 000 Kč	300 000 Kč
Roční výše státní podpory	2 000 Kč	2 000 Kč
Úroková sazba z vkladů (p. a.)	1 %	1 %
Počet měsíců spoření	72	72
Vklady celkem	732 000 Kč	732 000 Kč
Státní podpora	12 000 Kč	12 000 Kč
Připsané úroky	26 692 Kč	26 694 Kč
Poplatky spojené se stavebním spořením	16 860 Kč	16 800 Kč
<b>Celkem naspořeno</b>	<b>753 832 Kč</b>	<b>753 894 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování dle dostupných informací stavebních spořitelen

Z tabulky lze pozorovat, že celková naspořená částka není příliš odlišná. Nepatrný rozdíl je dán jinou výší poplatku za vedení vkladového účtu. Tento roční poplatek je v případě Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. vyšší o 10 Kč. Rovněž vyplývá fakt, že samotné spoření není pro záměry rodiny postačující. Nabízí se tedy možnost využití úvěru ze stavebního spoření.

### **8. 2. 1 Podmínky získání úvěru ze stavebního spoření**

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. přiděluje klientům cílovou částku prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření v tom okamžiku, kdy zůstatek na účtu stavebního spoření dosáhne 35 % cílové částky a zároveň smlouva o stavební spoření je sjednána více než 24 měsíců. Mimo to má spořitelna požadavek na dosažení bodového ohodnocení 220.

Podmínkami pro získání úvěru ze stavebního spoření u Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. je minimální doba spoření 21 měsíců a naspoření 40 % cílové částky u tarifní varianty OF. Rovněž je nutné splnit požadavek na ohodnocovací číslo, které v současné době činí 600.

### **8. 2. 2 Porovnání úvěrů ze stavebního spoření**

Je zřejmé, že k přidělení cílové částky v podobě úvěru ze stavebního spoření by došlo dříve v případě uzavření stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. Časový rozdíl mezi poskytnutím finančních prostředků dosahuje téměř jednoho roku. Časový horizont pořízení vysněného domu je ovšem stanoven na dobu 6 let, takže datum přidělení úvěru ze stavebního spoření nebude rozhodujícím faktorem.

Pokud však porovnáme RPSN jednotlivých úvěrů, dojdeme k závěru, že úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. představuje výhodnější variantu financování vlastního bydlení.

Tabulka 13: Porovnání RPSN úvěrů ze stavebního spoření

	<b>Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.</b>	<b>Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.</b>
Datum přidělení úvěru	1. 3. 2017	1. 2. 2018
Úvěr	970 446 Kč	898 327 Kč
Příslib úvěru	zdarma	500 Kč
Posouzení zastavovaného domu	4 900 Kč	2 400 Kč
Vedení a správa úvěru - ročně	310 Kč	300 Kč
Délka splácení v měsících	93	93
Výše měsíční splátky	12 210 Kč	11 161 Kč
Celková výše měsíční platby	12 236 Kč	11 186 Kč
Úroková sazba (p. a.)	3,99 %	3,70 %
<b>RPSN</b>	<b>4,26 %</b>	<b>3,92 %</b>

Zdroj: Vlastní zpracování, částečně dle dostupných informací jednotlivých spořitelen

## 9 Závěr

Prvním z cílů této bakalářské práce bylo představení produktů, které jsou nejčastěji využívány občany při financování vlastního bydlení. Na základě tohoto cíle byly popsány hypoteční úvěry a 2 typy úvěrů ze stavebního spoření – řádné úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry. Dále došlo k porovnání nejdůležitějších parametrů těchto produktů.

Druhý cíl se zabýval analýzou a komparací několika vybraných úvěrů v rámci 2 modelových příkladů.

První modelový příklad vycházející z předpokladu nutnosti rychlého získání peněžních prostředků porovnával 3 hypoteční úvěry a 1 překlenovací úvěr. Ačkoliv se z hlediska výše úrokové sazby jevil jako nejvýhodnější produkt Hypoteční banky, a. s., po výpočtu roční procentní sazby nákladů u jednotlivých produktů byl vybrán jako nejvhodnější produkt Hypotéka České spořitelny, a. s.

V druhém modelovém příkladu byl naopak ponechán časový horizont pro možnost využití stavebního spoření a případného úvěru ze stavebního spoření. Pro porovnání byla zvolena dvě stavební spoření rozdílných stavebních spořitelen. Po výpočtu celkové naspořené částky po 6 letech spoření bylo zřejmé, že nebylo naspořeno dostatečné množství finančních prostředků, a proto byly dále vypočteny a porovnány roční procentní sazby nákladů úvěrů z těchto stavebních spoření. Z výsledků lze určit, že by bylo vhodnější uzavřít smlouvu o stavebním spoření s Wüstenrot – stavební spořitelnou, a. s.

Lze tedy konstatovat, že cíle bakalářské práce byly splněny.

## **I. Summary**

This bachelor thesis analyses the most used products of financing housing of banks and building societies.

The theoretical part is aimed at the description of mortgage credits, building savings and credits of building savings. Principles of these products are explained in detail. The theoretical part also includes the comparison of the most important parameters of mortgage credits and credits of building savings.

The practical part evaluates some products of banks and building societies in two specific cases. This evaluation is based on calculations of annual percentage rate (APR). Results of these calculations show suitability of these products in two specific cases. The practical part claims that the evaluation of an interest rate is not sufficient.

## **Keywords**

Mortgage credit, Building savings, Credit of building savings, Bridging credit

## II. Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje

1. Doucha, R. (1995). *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha: Grada.
2. Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3rd. ed.). Praha: Linde.
3. Kielar, P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress.
4. Lukáš, V., & Kielar P. (2007). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress.
5. Radová, J. (2007). *Finanční matematika pro každého*. (6th. ed.). Praha: Grada.
6. Revenda, Z. (2012). *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. (5th. ed.). Praha: Management Press.
7. Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5th. ed.). Praha: Grada.
8. Syrový, P. (2003). *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada.

### Legislativní zdroje

9. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.
10. Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.
11. Zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
13. Zákon č. 190/2004 Sb., ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech
14. Zákon č. 172/2012 Sb., ze dne 26. dubna 2012, kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na



kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů

15. Platné znění zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů s vyznačením navrhovaných změn a doplnění k 1. lednu 2014

16. Zákon č. 321/2001 Sb., ze dne 17. srpna 2001 o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986 Sb.

## Internetové zdroje

17. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.* (2013). Hypoteční úvěry (2002-2013). [online]. Dostupné z WWW: [https://www.mmr.cz/getmedia/681f5465-c242-486e-976b-151b1c04bdfd/tab1\\_2002-2013\\_22072013.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/681f5465-c242-486e-976b-151b1c04bdfd/tab1_2002-2013_22072013.pdf). [cit. 2013-12-06].
18. *Finance.cz.* (2013). Abeceda hypoték: Co je to hypoteční úvěr. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>. [cit. 2013-12-07].
19. *Finance.cz.* (2013). Abeceda hypoték: Typy hypotečních úvěrů. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>. [cit. 2013-12-08].
20. *FinančníNoviny.cz.* (2013). Osobní finance: Hypotéky. [online]. Dostupné z WWW: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/typy-uveru/>. [cit. 2013-12-07].
21. *Hypik.cz.* (2013). Hypotéka 2 v 1. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypotecni-banky/komercni-banka/hypoteka-2-1>. [cit. 2013-12-07].
22. *FinančníNoviny.cz.* (2013). Osobní finance: Hypotéky [online]. Dostupné z WWW: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/kdo-je-poskytuje/>. [cit. 2013-12-07].
23. *FinančníNoviny.cz.* (2013). Osobní finance: Hypotéky. [online]. Dostupné z WWW: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/vyrizeni-uveru/>. [cit. 2013-12-06].
24. *FinančníNoviny.cz.* (2013). Osobní finance: Hypotéky. [online]. Dostupné z WWW: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky->

- pruvodce/zajisteni-uveru/. [cit. 2013-12-07].
25. *FinančníNoviny.cz*. (2013). Osobní finance: Hypotéky [online]. Dostupné z WWW: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/splatnost-a-splaceni>. [cit. 2013-12-06].
26. *Hypindex.cz*. (2013). Hypindex vývoj. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>. [cit. 2013-11-23].
27. *Ministerstvo financí ČR*. (2013). Vývoj stavebního spoření. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni>. [cit. 2013-12-05].
28. *Ministerstvo financí ČR*. (2013). Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 30. 06. 2013. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/komentar-k-zakladnim-ukazatelum-vyvoje-s-14038>. [cit. 2013-12-07].
29. *AČSS*. (2013). Historie AČSS. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>. [cit. 2013-12-07].
30. *FinančníNoviny.cz*. (2013). Osobní finance: Stavební spoření. [online]. Dostupné z WWW: (<http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/postup-uzavreni-smlouvy/>). [cit. 2013-12-11].
31. *Peníze.cz*. (2013). Stavební spoření: Změny, kterým se nevyhnete. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/186542-stavebni-sporeni-zmeny-kterym-se-nevyhnete>. [cit. 2013-12-07].
32. *GOLEM FINANCE*. (2013). Řádný úvěr. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.golemfinance.cz/cz/radny-uver>. [cit. 2013-11-11].
33. *GOLEM FINANCE*. (2013). Překlenovací úvěr. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.golemfinance.cz/cz/preklenovaci-uver>. [cit. 2013-11-11].
34. *Baufinanzexpress*. (2014). Wie funktioniert eine Baufinanzierung? [online]. Dostupné z WWW: <http://www.baufinanzexpress.de/>. [cit. 2014-2-10].
35. *Jihočeskéreality.cz*. (2014) Prodej: Byty. [online]. Dostupné z WWW: <http://jiho.ceskereality.cz/byty/byty-3-1/?id=XXB04229181>. [cit. 2014-02-15].
36. *Český statistický úřad*. (2014). Statistika rodinných účtů. . [online]. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/csu/2013ediciplan.nsf/t/36004B9623/\\$File/3005q302.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013ediciplan.nsf/t/36004B9623/$File/3005q302.pdf). [cit. 2014-02-16].

37. *Český statistický úřad*. (2014). Průměrné mzdy – 3. čtvrtletí 2013. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cpmz120413.doc#priloha>. [cit. 2014-02-16].
38. *Hypoteční banka, a. s.* (2014). Odhad nemovitosti. [online]. Dostupné z WWW: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/odhad-nemovitosti/>. [cit. 2014-03-01].
39. *Hypoteční banka, a. s.* (2014). Sazebník poplatků. [online]. Dostupné z WWW: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/novy-sazebnik-platny-od-112014/>. [cit. 2014-03-01].
40. *Česká spořitelna, a. s.* (2014). Ceník České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody. [online]. Dostupné z WWW: [http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/RR\\_SK.V..xml, pdf\\_IE](http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/RR_SK.V..xml, pdf_IE). [cit. 2014-03-02].
41. *Raiffeisenbank a. s.* (2014). Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.rb.cz/attachements/pdf/obecne-dokumenty/cenik-pi/cenik-pi-1-010114.pdf>. [cit. 2014-03-02].
42. *Raiffeisenbank a. s.* (2014). Mimořádné splátky. [online]. Dostupné z WWW: <https://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/splaceni-hypoteky/mimoradne-splatky/>. [cit. 2014-03-02].
43. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.* (2014). Přehled. [online]. Dostupné z WWW: [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1200\\_GENERAL.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1200_GENERAL.pdf) [cit. 2014-03-02].
44. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.* (2014). Sazebník. [online]. Dostupné z WWW: [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1105\\_GENERAL.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1105_GENERAL.pdf). [cit. 2014-03-02].
45. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.* (2014). Simulace stavebního spoření. [online]. Dostupné z WWW: <https://ispk.wuestenrot.cz/ISPK/ISPK.OnlineClient.Public/WebForm2.aspx?requirePage=WSSvk>. [cit. 2014-03-02].
46. *Český statistický úřad*. (2014). Průměrné ceny rodinných v ČR v závislosti na velikosti obce. [online]. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FF2/\\$File/70091303.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/A500285FF2/$File/70091303.pdf). [cit. 2014-03-10].

47. *Stavební spořitelna České spořitelny*. (2014). Ceník pro fyzické osoby. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/cenik/fyzicke-osoby/>. [cit. 2014-03-10].
48. *Stavební spořitelna České spořitelny*. (2014). Úvěr ze stavebního spoření. [online]. Dostupné z WWW: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>. [cit. 2014-03-12].
49. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.* (2014). Úvěr ze stavebního spoření [online]. Dostupné z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>. [cit. 2014-03-02].

### III. Seznam obrázků, grafů a tabulek

#### Seznam obrázků

Obrázek 1: Úvěr ze stavebního spoření.....	19
Obrázek 2: Překlenovací úvěr.....	20
Obrázek 3: Výpočet výše měsíční splátky u Hypotéky České spořitelny, a. s. ....	34
Obrázek 4: Výpočet úrokové míry u Hypotéky České spořitelny, a. s. ....	34
Obrázek 5: Výpočet roční procentní sazby nákladů u Hypotéky České spořitelny, a. s. ....	35

#### Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v letech 2002 až 2012 ..	6
Graf 2: Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů od 10/2012 do 10/2013 ..	11
Graf 3: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	14
Graf 4: Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 2003 až 2013 ..	21

#### Seznam tabulek

Tabulka 1: Vývoj maximální výše státní podpory .....	17
Tabulka 2: Porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření .....	22
Tabulka 3: Výpočet čistých příjmů jednotlivých členů domácnosti (v Kč) .....	28
Tabulka 4: Výpočet průměrné měsíční úspory domácnosti (v Kč).....	28
Tabulka 5: Porovnání vybraných poplatků souvisejících s hypotečními úvěry.....	33
Tabulka 6: Porovnání RPSN u vybraných hypotečních úvěrů.....	35
Tabulka 7: Přehled vybraných poplatků souvisejících s překlenovacím úvěrem .....	37
Tabulka 8: Stanovení výše RPSN u překlenovacího úvěru .....	38
Tabulka 9: Stanovení výše RPSN následného úvěru ze stavebního spoření .....	39
Tabulka 10: Porovnání vybraných poplatků souvisejících se stavebním spořením .....	42
Tabulka 11: Porovnání vybraných poplatků souvisejících s úvěry ze stavebního spoření .....	44
Tabulka 12: Porovnání zvolených stavebních spoření .....	45
Tabulka 13: Porovnání RPSN úvěrů ze stavebního spoření .....	47

#### **IV. Seznam příloh**

Příloha 1: Výpočet připsaných úroků Stavební spořitelnou České spořitelny, a. s.

Příloha 2: Výpočet připsaných úroků Wüstenrot – stavební spořitelnou, a. s.

## V. Přílohy

### Příloha 1

měsíc	číslo splátky	splátka	úrok	navýšení	zůstatek	
						285 000
březen	1	6000	201,875	6201,875	291 202	
duben	2	6000	206,268	6206,268	297 408	
květen	3	6000	210,6641	6210,664	303 619	
červen	4	6000	215,0633	6215,063	309 834	
červenec	5	6000	219,4657	6219,466	316 053	
Srpen	6	6000	223,8711	6223,871	322 277	
Září	7	6000	228,2797	6228,28	328 505	
Říjen	8	6000	232,6914	6232,691	334 738	
listopad	9	6000	237,1062	6237,106	340 975	
prosinec	10	5690	241,5242	5931,524	346 907	
leden	11	6000	245,7257	6245,726	353 153	
únor	12	6000	250,1497	6250,15	359 403	
březen	13	8000	254,5769	8254,577	367 657	
duben	14	6000	260,4239	6260,424	373 918	
květen	15	6000	264,8584	6264,858	380 183	
červen	16	6000	269,296	6269,296	386 452	
červenec	17	6000	273,7367	6273,737	392 726	
srpen	18	6000	278,1806	6278,181	399 004	
září	19	6000	282,6277	6282,628	405 286	
říjen	20	6000	287,0779	6287,078	411 573	
listopad	21	6000	291,5312	6291,531	417 865	
prosinec	22	5690	295,9877	5985,988	423 851	
leden	23	6000	300,2278	6300,228	430 151	
únor	24	6000	304,6904	6304,69	436 456	
březen	25	8000	309,1563	8309,156	444 765	
duben	26	6000	315,0419	6315,042	451 080	
květen	27	6000	319,5151	6319,515	457 400	
červen	28	6000	323,9914	6323,991	463 724	
červenec	29	6000	328,4709	6328,471	470 052	
srpen	30	6000	332,9536	6332,954	476 385	
září	31	6000	337,4394	6337,439	482 722	
říjen	32	6000	341,9284	6341,928	489 064	
listopad	33	6000	346,4206	6346,421	495 411	
prosinec	34	5690	350,916	6040,916	501 452	
leden	35	6000	355,195	6355,195	507 807	
únor	36	6000	359,6966	6359,697	514 167	
březen	37	8000	364,2014	8364,201	522 531	
duben	38	6000	370,126	6370,126	528 901	
květen	39	6000	374,6382	6374,638	535 276	
červen	40	6000	379,1535	6379,154	541 655	

červenec	41	6000	383,6721	6383,672	548 038
srpen	42	6000	388,1939	6388,194	554 427
září	43	6000	392,7188	6392,719	560 819
říjen	44	6000	397,247	6397,247	567 217
listopad	45	6000	401,7784	6401,778	573 618
prosinec	46	5690	406,313	6096,313	579 715
leden	47	6000	410,6312	6410,631	586 125
únor	48	6000	415,1721	6415,172	592 540
březen	49	8000	419,7162	8419,716	600 960
duben	50	6000	425,6801	6425,68	607 386
květen	51	6000	430,2317	6430,232	613 816
červen	52	6000	434,7864	6434,786	620 251
červenec	53	6000	439,3444	6439,344	626 690
srpen	54	6000	443,9056	6443,906	633 134
září	55	6000	448,47	6448,47	639 583
říjen	56	6000	453,0377	6453,038	646 036
listopad	57	6000	457,6086	6457,609	652 493
prosinec	58	5690	462,1827	6152,183	658 645
leden	59	6000	466,5405	6466,541	665 112
únor	60	6000	471,121	6471,121	671 583
březen	61	8000	475,7047	8475,705	680 059
duben	62	6000	481,7083	6481,708	686 541
květen	63	6000	486,2995	6486,3	693 027
červen	64	6000	490,894	6490,894	699 518
červenec	65	6000	495,4917	6495,492	706 013
srpen	66	6000	500,0927	6500,093	712 513
září	67	6000	504,6969	6504,697	719 018
říjen	68	6000	509,3044	6509,304	725 527
listopad	69	6000	513,9152	6513,915	732 041
prosinec	70	5690	518,5292	6208,529	738 250
leden	71	6000	522,9269	6522,927	744 773
únor	72	6000	527,5473	6527,547	751 300
březen		2000	532,171	2532,171	753 832
<b>celkem připsány úroky</b>			<b>26692,38</b>		



## Příloha 2

měsíc	číslo splátky	spátka	úrok	navýšení	zůstatek	
					285 000	
březen	1	6000	201,875	6201,875	291 202	
duben	2	6000	206,268	6206,268	297 408	
květen	3	6000	210,6641	6210,664	303 619	
červen	4	6000	215,0633	6215,063	309 834	
červenec	5	6000	219,4657	6219,466	316 053	
srpen	6	6000	223,8711	6223,871	322 277	
září	7	6000	228,2797	6228,28	328 505	
říjen	8	6000	232,6914	6232,691	334 738	
listopad	9	6000	237,1062	6237,106	340 975	
prosinec	10	5700	241,5242	5941,524	346 917	
leden	11	6000	245,7327	6245,733	353 163	
únor	12	6000	250,1568	6250,157	359 413	
březen	13	8000	254,584	8254,584	367 667	
duben	14	6000	260,431	6260,431	373 928	
květen	15	6000	264,8655	6264,865	380 193	
červen	16	6000	269,3031	6269,303	386 462	
červenec	17	6000	273,7438	6273,744	392 736	
srpen	18	6000	278,1877	6278,188	399 014	
září	19	6000	282,6348	6282,635	405 296	
říjen	20	6000	287,085	6287,085	411 584	
listopad	21	6000	291,5383	6291,538	417 875	
prosinec	22	5700	295,9948	5995,995	423 871	
leden	23	6000	300,242	6300,242	430 171	
únor	24	6000	304,7047	6304,705	436 476	
březen	25	8000	309,1705	8309,171	444 785	
duben	26	6000	315,0562	6315,056	451 100	
květen	27	6000	319,5293	6319,529	457 420	
červen	28	6000	324,0057	6324,006	463 744	
červenec	29	6000	328,4852	6328,485	470 072	
srpen	30	6000	332,9679	6332,968	476 405	
září	31	6000	337,4537	6337,454	482 743	
říjen	32	6000	341,9427	6341,943	489 085	
listopad	33	6000	346,4349	6346,435	495 431	
prosinec	34	5700	350,9303	6050,93	501 482	
leden	35	6000	355,2164	6355,216	507 837	
únor	36	6000	359,718	6359,718	514 197	
březen	37	8000	364,2228	8364,223	522 561	
duben	38	6000	370,1475	6370,147	528 931	
květen	39	6000	374,6597	6374,66	535 306	
červen	40	6000	379,1751	6379,175	541 685	
červenec	41	6000	383,6936	6383,694	548 069	
srpen	42	6000	388,2154	6388,215	554 457	
září	43	6000	392,7404	6392,74	560 850	

říjen	44	6000	397,2686	6397,269	567 247
listopad	45	6000	401,8	6401,8	573 649
prosinec	46	5700	406,3346	6106,335	579 755
leden	47	6000	410,6599	6410,66	586 166
únor	48	6000	415,2008	6415,201	592 581
březen	49	8000	419,7449	8419,745	601 001
duben	50	6000	425,7089	6425,709	607 426
květen	51	6000	430,2604	6430,26	613 857
červen	52	6000	434,8152	6434,815	620 292
červenec	53	6000	439,3732	6439,373	626 731
srpen	54	6000	443,9344	6443,934	633 175
září	55	6000	448,4989	6448,499	639 623
říjen	56	6000	453,0666	6453,067	646 076
listopad	57	6000	457,6375	6457,637	652 534
prosinec	58	5700	462,2116	6162,212	658 696
leden	59	6000	466,5765	6466,577	665 163
únor	60	6000	471,157	6471,157	671 634
březen	61	8000	475,7408	8475,741	680 110
duben	62	6000	481,7444	6481,744	686 592
květen	63	6000	486,3357	6486,336	693 078
červen	64	6000	490,9301	6490,93	699 569
červenec	65	6000	495,5279	6495,528	706 064
srpen	66	6000	500,1289	6500,129	712 564
září	67	6000	504,7331	6504,733	719 069
říjen	68	6000	509,3407	6509,341	725 579
listopad	69	6000	513,9514	6513,951	732 092
prosinec	70	5700	518,5655	6218,565	738 311
leden	71	6000	522,9703	6522,97	744 834
únor	72	6000	527,5907	6527,591	751 362
březen	73	2000	532,2145	2532,214	753 894
<b>celkem připsány úroky</b>			<b>26693,8</b>		