

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomie



Bakalářská práce

Úvěry ze stavebního spoření v České republice

Barbora Vokurková

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Barbora Vokurková

Hospodářská politika a správa
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Úvěry ze stavebního spoření v České republice

Název anglicky

Building savings credits in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce je provést analýzu současného trhu poskytovatelů stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření v rámci České republiky za účelem zjištění nejvýhodnějšího produktu financování bydlení pro modelové skupiny klientů. Dílčím cílem je vytvořit charakteristiku úvěrů ze stavebního spoření, popsat jejich historický vývoj.

Metodika

Pro napsání rešeršní části práce je potřeba prostudovat odbornou literaturu, která se zabývá úvěry a bankovníctvím. Dále prokonzultovat problematiku s experty z oddělení úvěrů.

Pro zpracování analytické části práce budou použity především informační brožury, ale také informace z webových portálů stavebních spořitelů. Dále bude použito dotazníkové šetření a modelován konkrétní případ a jeho řešení.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 1/2019 – 3/2019

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 4/2019 – 5/2019

Vlastní práce – analytická část: 6/2019 – 9/2019

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2019 – 11/2019

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2019

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Banka, stavební spoření, úvěry, žadatel, úroková sazba, bonita, zajištění, účelovost.

Doporučené zdroje informací

BĚHOUNEK, P., Úvěry a půjčky. Ostrava: Sagit, 2000. ISBN 80-7208-155-1.

DOHNAL, J., Spotřebitelský úvěr. Praha: Legos, 2011. ISBN 978-80-87212-76.

KOCIÁN, ŠOLC, BALAŠTÍK, ÚZ 1185 Bankovníctví, Finanční trh. Ostrava: Sagit, 2017. ISBN 978-80-7488-217.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2019

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 10. 02. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "*Úvěry ze stavebního spoření v České republice*" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 11.3.2020

Barbora Vokurková

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu bakalářské práce Ing. Michalu Steiningerovi, Ph. D. za odborné rady a připomínky, které mi byly poskytnuty při zpracování této bakalářské práce.

Úvěry ze stavebního spoření v České republice

Abstrakt

Cílem této bakalářské práce je porovnání úvěrů ze stavebních spořitelen od jednotlivých stavebních spořitelen ČR. V literární rešerši jsou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení úvěrové problematiky. Také jsou zmíněny zákony, kterým úvěry ze stavebního spoření podléhají. Zejména Zákon o stavebním spoření a státní podpoře v platném znění (dále jen Zákon o stavebním spoření) a Zákon o spotřebitelském úvěru. V praktické části je modelován úvěr pro fiktivního žadatele, který bude vybrán na základě dotazníkového šetření. Z nejčastějších odpovědí dotazovaných byl fiktivní klient charakterizován jako vdaná žena s dokončeným středoškolským vzděláním, ve věkové kategorii od 31 do 45 let, žijící v Praze v nájemném bytě. Její měsíční čistý příjem činí 21.000 Kč – 30.000 Kč. Z odpovědí respondentů vyplynulo, že nejčastěji požadovaným účelem úvěru ze stavebního spoření je koupě bytu do osobního vlastnictví.

Na konci je vybrána nejvýhodnější varianta úvěru pro modelového žadatele a vyvozen závěr celé této práce.

Klíčová slova: Banka, Stavební spoření, Úvěry, Žadatel, Úroková sazba, Bonita, Zajištění, Účelovost.

Building savings credits in the Czech Republic

Abstract

The aim of this bachelor thesis is to compare building saving credits from individual building societies in the Czech Republic. Some basic concepts which are necessary for understanding credit issues are explained in the literary research. There are also laws mentioned to which building saving credits are subjected; especially Building saving and State aid law in valid version (next only Building saving law) and Consumer loan law. A credit for a fictitious applicant selected on the basis of a questionnaire survey is modelled in the practical part. Concluded from the most frequent responses to the questionnaire survey, the fictitious client was characterized as a married woman with high school education, aged between 31 and 45 years, living in Prague in a rental apartment. Her net income is between 21.000 and 30.000 CZK. As emerged from the responses of the respondents of the inquiry, the most frequent purpose of the building saving credits is buying an apartment into personal ownership.

The most advantageous variant of the credit for the model applicant is chosen at the end of the thesis which is followed by the conclusion of the whole thesis.

Keywords: Bank, Building savings, Credits, Applicant, Interest rate, Creditworthiness, Security, Purposefulness

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
3 Teoretická východiska	13
3.1 Vymezení základních pojmů.....	13
3.2 Úvěr.....	24
3.3 Meziúvěr (překlenovací úvěr) ze stavebního spoření	24
3.4 Stavební spoření	24
4 Vlastní práce	27
4.1 Srovnání jednotlivých stavebních spořitelen	27
4.1.1 Stavební spořitelny	27
4.1.2 Porovnání podmínek stavebních spořitelen	28
4.2 Modelový žadatel	37
4.2.1 Dotazníkové šetření	37
4.2.2 Výběr modelového žadatele.....	42
4.3 Návrhy poskytnutí úvěru ze stavebního spoření pro modelového žadatele.....	44
4.3.1 Porovnání jednotlivých nabídek úvěru ze stavebního spoření.....	45
4.3.2 Doporučení vhodného úvěru.....	45
5 Závěr.....	46
6 Seznam použitých zdrojů	47
7 Seznam příloh.....	50

Seznam obrázků

Obrázek 1 - List vlastnictví - strana 1	20
Obrázek 2 - List vlastnictví - strana 2.....	21

Seznam grafů

Graf 1 - Pohlaví modelového žadatele.....	38
Graf 2 - Věk modelového žadatele	38
Graf 3 - Vzdělání modelového žadatele	39

Graf 4 - Kraj, kde bydlí modelový žadatel	40
Graf 5 - Aktuální bydlení modelového žadatele	40
Graf 6 - Měsíční příjem modelového žadatele.....	41
Graf 7 - Účel úvěru modelového žadatele	42

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - obecné parametry	28
Tabulka 2 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - zajištění	29
Tabulka 3 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - žadatelé - cizinci	30
Tabulka 4 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - bonita	30
Tabulka 5 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - koupě a výstavba.....	33
Tabulka 6 - Porovnání jednotlivých podmínek stavebních spořitelen - údržba, změna	34
Tabulka 7 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - další účely a refinancování	35
Tabulka 8 - Porovnání nabídek stavebních spořitelen se shodnou výší úvěru a měsíčním zatížením.....	36
Tabulka 9 - Popis modelového žadatele	43
Tabulka 10 - Návrhy úvěrů pro modelového žadatele.....	44

Seznam použitých zkratk

DSTI – Debt service to income

DTI – debt to income

LTV – Loan to value

LV – list vlastnictví

RPSN – roční procentuální sazba nákladů

ČNB – Česká národní banka

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

RSTS – Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

SSČS – Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

MPSS – Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

1 Úvod

Bytovou potřebu člověka lze řešit různými způsoby – koupí bytu nebo rodinného domu, výstavbou rodinného domu, rekonstrukcí stávající nemovitosti, popřípadě pronájmem bytu nebo rodinného domu. Ve většině případů je nutné dostatečné množství finančních prostředků, které převážná většina lidí řeší hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření. Jedná se o dlouhodobý závazek, proto je potřeba takové rozhodnutí důkladně zvážit, zda má žadatel dostatečný stálý příjem pro plnění povinných splátek během celé doby splácení.

V současné době jsou ceny nemovitostí na historickém maximu a získání úvěru je vzhledem k zavedené Regulaci ČNB (od 1.10.2018) stále obtížnější. Zájemce o hypotéku musí mít dostatek vlastních financí, protože banky již nemohou půjčit na celou hodnotu nemovitosti a zároveň hlídají další zadluženost klienta.

V této bakalářské práci je zpracována problematika úvěrů ze stavebního spoření v České republice. Mimo jiné jsou zde vysvětleny základní pojmy potřebné pro orientaci v oblasti úvěrů ze stavebního spoření, ale také porovnání podmínek úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen v ČR a doporučení nejvýhodnější varianty pro modelového žadatele. Pro zjištění možností úvěru a jeho podmínek je vhodná konzultace s finančním poradcem.

2 Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem práce je provést analýzu současného trhu poskytovatelů stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření v rámci České republiky za účelem zjištění nejvýhodnějšího produktu financování bydlení pro modelové skupiny klientů. Dílčím cílem je vytvořit charakteristiku úvěrů ze stavebního spoření a popsat jejich historický vývoj.

Metodika

Bakalářská práce se dělí na dvě části, část rešeršní a analytickou. Metodikou práce je prostudování odborných informačních studií a prací, které se nachází na seznamu zdrojů.

V literární rešerši jsou popsány důležité pojmy jako teoretická východiska pro část praktickou, nebo-li analytickou. Jsou zde definovány pojmy pro pochopení problematiky úvěru ze stavebního spoření, jako například úvěr, meziúvěr, stavební spoření, LTV, bonita, RPSN, úrok apod. V práci je také zmíněna regulace ČNB, jež je v platnosti od podzimu 2018, dále také Zákon o spotřebitelském úvěru – č.257/2016 Sb., který byl legislativně upraven v roce 2016.

Jak v části teoretické, tak analytické byly použity odborné knižní publikace, internetové stránky o úvěrové problematice a stránky stavební spořitelny.

Praktická část se skládá ze tří částí. V první části je charakterizováno všech pět stavebních spořitelen v České republice, tedy Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a Wüstenrot stavební spořitelna a.s. Následuje porovnání jejich podmínek pro podání žádosti o poskytnutí MÚ/Ú případně získání úvěru klientem. Tyto podmínky jsou strukturovány do tabulek, a poté okomentovány.

Pro účely praktické části byl vytvořen dotazník, který byl dostupný pro respondenty na sociálních sítích po dobu dvou měsíců. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 100 respondentů a skládalo se z 10 otázek sloužících k vytvoření modelového žadatele o úvěr ze stavebního spoření v České republice. Na základě tohoto dotazníkového šetření byl vymodelován klient jako vdaná žena, ve věkovém rozmezí 31 až 45 let, s dokončeným středoškolským vzděláním. Její čistý měsíční příjem činí 21.000 až 30.000 Kč, pro účely modelového úvěru bylo počítáno s částkou 26.000 Kč. Modelová klientka žije v hlavním

městě Praze v nájemním bytě a jejím účelem jejího úvěru bude koupě bytu do osobního vlastnictví.

V poslední, tedy třetí, části se praktická část práce věnuje návrhům poskytnutí úvěru ze stavebního spoření pro modelového žadatele. Úvěry byly modelovány pro částku 1 milion Kč. Všechny možnosti jsou zobrazeny v přehledné tabulce, kde jsou popsány důležité ukazatele pro výběr nejvhodnější varianty úvěru. Tabulka je okomentována a v závěru praktické části je zvolena nejvýhodnější nabídka úvěru pro modelového žadatele. Celý úvěr byl vyřešen dle klasických směrnic a postupů. Výše zmíněná data byla získána a dále zpracována na základě odborných konzultací s bankovními experty (poradci) jednotlivých bankovních institucí.

Závěr bakalářské práce shrnuje hlavní výsledky analytické části práce a obsahuje doporučení konkrétního produktu modelovému žadateli.

3 Teoretická východiska

3.1 Vymezení základních pojmů

V následující kapitole jsou charakterizovány základní pojmy pro pochopení problematiky úvěrů ze stavebního spoření. Mezi ty nejdůležitější lze zařadit např. stavební spoření, úvěr, žadatel, RPSN, bonita, LTV apod.

Stavební spoření – při uzavírání stavebního spoření je důležité vědět, za jakým účelem je stavební spoření zakládáno. První možnost je pro financování bydlení, které je základní potřebou člověka. Druhá varianta slouží pro tvorbu vlastních volně použitelných finančních prostředků. Stavební spoření je produktem, kterým jsou finanční prostředky výhodně zhodnoceny. Jedná se o výhodný střednědobý způsob ukládání finančních prostředků s nízkým rizikem a vysokou výnosností. (Dohnal, 2011)

Zákon o stavebním spoření – č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spoření jako takové je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů na účet stavebního spoření, dále v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, ale také v poskytování příspěvku, tzv. státní podpory fyzickým osobám a účastníkům stavebního spoření. Stavební spořitelna je banka, která je provozovatelem stavebního spoření. Může vykonávat pouze činnosti v její bankovní licenci, jako je stavební spoření a další činnosti zákonem stanovené. Stavební spoření se může účastnit fyzická i právnická osoba. Státní podporu mohou získat občané České republiky, občané Evropské unie, splňující podmínku vlastnictví průkazu či potvrzení o pobytu na území České republiky a přidělené rodné číslo příslušným orgánem ČR, nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky se stejnou podmínkou jako předchozí zmíněný. Nárok na státní podporu za daný kalendářní rok vzniká, pokud účastník splní určité podmínky, např. vložení alespoň 20 000 Kč na účet stavebního spoření pro získání maximální státní podpory. (psp.cz, cit.online 3.1.2019)

Úvěr – meziúvěr či úvěr může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření na území České republiky v souladu se Zákonem o stavebním spoření a se Všeobecnými obchodními podmínkami stavební spořitelny.

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

uzavření smlouvy o stavebním spoření. V případě, že účastník (dlužník) nedoloží účelové použití meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření, pak tím porušuje úvěrovou smlouvu i zákon o stavebním spoření. Je tedy povinen vrátit celou státní podporu. (Běhounek, 2000)

Bonita – bonitou se rozumí ekonomická schopnost určeného subjektu (fyzické osoby, právnické osoby) trvale splácet meziúvěr/úvěr, resp. obecně dostát svým závazkům. Dle Zákona o spotřebitelském úvěru se posouzením úvěruschopnosti spotřebitele rozumí posouzení jeho schopnosti splácet spotřebitelský úvěr. Účastník úvěrového případu musí prokázat svoji schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů zejména obživu sobě a své rodině, vytvořit si rezervy ve stanovené výši z čistého měsíčního příjmu, dále uhradit závazky vůči bance (měsíční splátky úvěru, úroky) aj. (jiné půjčky, leasing, výživné). S bonitou také souvisí tři pojmy:

KŽM – koeficient životního minima, který musí dosahovat minimální hodnoty 1,00. KŽM se vypočte pomocí následujícího vzorce (Kipielová, 1997)

$$K\check{Z}M = \frac{C \text{ (upravené měsíční příjmy)} - B \text{ (závazky vůči bance + ostatní závazky)}}{A \text{ (propočtené životní minimum)}} \geq 1,00$$

DSTI – (debt service to income) parametr, který definuje všechny závazky klienta vůči jeho měsíčnímu příjmu. Maximální hodnota DSTI u úvěrového případu, které podléhají regulaci ČNB platné od 1.10.2018 je 45 %.

DTI – (debt to income) parametr, jenž definuje poměr výše všech dluhů (včetně součtu limitů nesplátkových operací) k ročnímu čistému příjmu klienta. Maximální hodnota DTI u úvěrů spadajících pod regulaci ČNB nesmí překročit 9. Výpočet dle vzorce (Syrový, 2005):

$$DTI = \frac{\text{výše všech dluhů (vč.součtu limitů nesplátkových operací)}}{\text{čistý roční příjem}}$$

Regulace ČNB – vzhledem k nízkým úrokovým sazbám, relativně snadné dostupnosti k hypotečním úvěrům a stále rostoucím cenám nemovitosti v rámci celé České republiky přišla ČNB s „doporučením“, které dostupnost hypotečních úvěrů do jisté míry omezilo. S účinností od 1.10.2018 je ukazatel DTI omezen hodnotou 9. Druhý ukazatel DSTI je omezen hodnotou 45 %. Pravidla dle doporučení ČNB se týkají zejména nových smluv.

Regulace ČNB se netýká refinancování stávajících úvěrů, tedy pokud nedojde ke zvýšení částky hypotečního úvěru. V případě, že dojde k navýšení hodnoty jistiny refinancovaného úvěru, a to zejména o více než 10 % nebo o více než 200 tisíc korun, pak je potřeba žádost posuzovat jako nový úvěr a musí splňovat všechna kritéria doporučení ČNB. (ct24.ceskatelevize.cz, cit.online 10.6.2019)

RPSN – (roční procentní sazba nákladů) tento základní ukazatel představuje procentuální podíl z dlužné částky, který spotřebitel zaplatí během jednoho roku. V souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru. Pomocí RPSN spotřebitel snadněji porovná výhodnost jednotlivých úvěrů a úvěrových produktů ostatních bank. RPSN se vypočítá následovně (Kašparovská a kolektiv, 2017):

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-tk} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Kde:

m označuje číslo posledního čerpání

k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$

C_k je částka čerpání k

t_k je interval vyjádření v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$

m' je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů

D_l je výše splátky jistiny nebo nákladů

s_l je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů

LTV – (loan to value) určuje poměr hodnoty úvěru k hodnotě zajištění, výsledkem je koeficient (v %). Hodnotu koeficientu získáme výpočtem poměru výše aktuálního meziúvěru/úvěru (výše cílové částky meziúvěrového účtu) vůči hodnotě nemovitosti. LTV se vypočítá následujícím vzorcem

$$LTV = \frac{\text{Hodnota úvěru (výše nezajištěné částky)}}{\text{Hodnota zajištění (úvěrová hodnota)}} \times 100 (\%)$$

Výši nezajištěné částky se rozumí rozdíl mezi výší požadovaného meziúvěru a zůstatkem na účtu stavebního spoření. Hodnota zajištění, tj. zda úvěrovatelná hodnota vychází z ceny obvyklé uvedené odhadcem. Každá banka má své odhadce. LTV je jeden z faktorů, který ovlivňuje úrokovou sazbu. Úvěry, kde je LTV vyšší než 80 % jsou považovány za rizikovější a tím pádem toto riziko bude vyváženo vyšší úrokovou sazbou. (Kocián a kolektiv, 2017)

Věřitel – je fyzická osoba, popř. právní subjekt, jenž má oprávnění finanční prostředky půjčovat a účtuje si úroky z těchto vypůjčených peněz, které jsou jeho ziskem. Má právo peníze vymáhat a požadovat jejich vrácení. V případě neplnění závazků ze strany dlužníka může převzít část majetku dlužníka a prodat jej.

(businessdictionary.com, cit.online 24.2.2019)

Jistina – představuje finanční prostředky, jež byly půjčeny, a které dlužník splácí. Součástí jistiny není úrok ani žádné další poplatky, například poplatek za zpracování, vedení účtu apod. (usetreno.cz, cit.online 3.1.2019)

Refinancování – znamená splácení stávajícího úvěru za nových, zpravidla výhodnějších podmínek (výhodnější úroková sazba, prodloužení doby splatnosti, snížení měsíčního zatížení, navýšení úvěrového rámce). (Dohnal, 2011)

Úroková sazba – je vyjádřena v procentech a platí pro předem domluvené časové období. Nejčastěji používaná úroková sazba je roční a je označena zkratkou p.a. (per annum). (Běhounek, 2000)

Fixace úrokové sazby – u úvěru je časové období (např. 1,3,5,6 a více let), po které je úroková sazba platná a neměnná. Je sjednán ve smlouvě mezi bankou a klientem. Banka nemá oprávnění tuto smluvně domluvenou úrokovou sazbu u poskytnutého hypotečního úvěru v období fixace měnit. Ke změně výše úrokové sazby dochází po skončení finančního období, a to podle aktuální situace na trhu. (moneta.cz, cit.online 24.2.2019)

Úrok – je část splátky, jež představuje odměnu věřiteli. Jednoduše řečeno se jedná o částku, o niž dlužník zaplatí věřiteli více oproti částce, kterou si půjčil. (stavebky.cz, cit.online 27.11.2018)

Stavba – stavbou (ve smyslu stavebního zákona) se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavebním nebo montážním způsobem, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební konstrukce, materiály, na účel využití a dobu trvání.

Stavební úřad může předem omezit dobu jejího trvání a pak se jedná o dočasnou stavbu. Zákon dále říká, že za stavbu se považuje i výrobek, který plní funkci stavby.

V roce 2012 vešel v platnost Nový občanský zákoník č.89/2012 Sb. s účinností od 1.1.2014 (dále jen NOZ 89/2012 Sb.), který mimo jiné upravuje právní předpisy týkající se zápisu nemovitostí na listu vlastnictví. Stavba, jež do té doby nebyla součástí pozemku, byla vedena jako samostatná věc a byla ve vlastnictví stejné osoby jako pozemek, na němž byla stavba zřízena, bude od účinnosti tohoto zákona součástí pozemku. A dále platí, že pokud je stavba spojená se zemí pevným základem a není součástí pozemku, na němž je zřízen, a je ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, bude zapsána jako nemovitá věc a nestane se součástí pozemku. Stejně pravidlo platí i pro stavbu, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby zároveň spoluvlastníky pozemku. Důležité je ještě zmínit, že pokud se stane stavba i pozemek vlastnictvím stejné osoby, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. (NOZ 89/2012 Sb., §3058, odst. (1)); (zakonyprolidi.cz, cit.online 5.1.2019)

Zajištění – banka se zajištěním úvěru brání proti ztrátě z poskytnutého úvěru v situacích, kdy dlužník nebude schopen úvěr splácet. Každé poskytnutí úvěru je spojeno s úvěrovým rizikem, s možností ztráty. Banky mají několik forem zajištění.

Zajištění ručitelem – je forma zajištění úvěru, kdy závazek za dlužníka přejímá další fyzická osoba. Mezi bankou a touto třetí osobou je uzavřena příslušná dohoda o ručení, ze které vyplývá charakter závazku a způsob plnění závazku. (Kašparovská a kolektiv, 2017)

Ručitel se zavazuje úvěr bance splácet v případě, že dlužník úvěr splácet přestane. Zpravidla je u ručitele prováděna stejná kontrola příjmů jako u dlužníka. V jednom úvěrovém případě může být i více ručitelů. Pokud je úvěr zajištěn více ručiteli, tak mohou ručit každý za celou výši pohledávky nebo podílově, tzn. každý ručitel ručí pouze za určitou část. (stavebky.cz, cit.online 8.12.2018)

Zajištění zástavním právem – věřitel může do zástavy přijmout věc movitou i nemovitou a pokud dlužník nedostojí svým smluvním závazkům a bance vznikne finanční ztráta, může tato sjednaná majetková aktiva dlužníka nebo třetí osoby prodat. Movitá i nemovitá věc přijatá do zástavy musí mít trvalou a dostatečnou hodnotu a musí být dobře obchodovatelná. Mezi nejčastější formy věcného zajištění patří zajištění věcí nemovitou a zajištění vklady klienta. Poskytovatel úvěru a vlastník zastavovaného majetku uzavřou

mezi sebou zástavní smlouvu, ve které je zajištění popsáno, a jsou zde uvedeny podmínky k realizaci zástavního práva. Vlastník zastavovaného majetku a dlužník nemusí být tatáž osoba. Zástavní právo k nemovitosti je uvedeno na příslušném listu vlastnictví. Je to informace veřejně přístupná, protože zástavní smlouva je evidována v katastru nemovitostí. Vhodnost nemovitosti k zajištění je bankou posuzována na základě ocenění, které provádí znalec v oboru. Poskytovatel úvěru tohoto znalce navrhne nebo poskytne jmenný seznam znalců a spotřebitel si vybere. (Kašparovská a kolektiv, 2017)

V praxi se zajištění pohledávky zástavním právem k nemovitosti posuzuje podle určitých pravidel, jež zní: zastavované nemovitosti musí být zapsány v katastru nemovitostí, pokud nemovitost tvoří více objektů nebo se skládá z více parcel, zřizuje se zástavní právo ke všem objektům a pozemkům tvořící funkční celek či příslušenství, zastavená nemovitost musí být běžně obchodovatelná na trhu, na nemovitosti nesmějí váznout věcná práva a právní vztahy, které by bránily prodeji v případě realizace zástavy, nemovitost nesmí být zasažena výraznými negativními vlivy (např. ekologická zátěž,...) a k nemovitosti je zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Naopak za nevhodnou nemovitost k zajištění bude považována např. taková nemovitost, která je v havarijním stavu či ve stavu vysokého opotřebení, stavby obecného významu (škola, školka, nemocnice, pečovatelský dům, hasičské zbrojnice, apod.), samotné vedlejší stavby (stodola, chlév, kurník, studna, aj.), inženýrské sítě a komunikace... (bivs.cz, cit.online 4.5.2019)

Katastr nemovitostí – katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr nemovitostí“) je veřejný seznam, který podrobně eviduje informace o nemovitých věcech, konkrétně jejich soupis, popis polohové a geometrické určení. Zároveň jeho součástí je i evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.

Tento informační systém o pozemcích, vybraných stavbách (budovách) a o vybraných bytech a nebytových prostorech tvoří jeden ze základních informačních systémů státní (veřejné) správy v České republice. Katastr nemovitostí je propojen s různými odvětvovými informačními systémy, např. s centrálním registrem obyvatel, s automatizovaným daňovým informačním systémem, s číselníkem částí obcí apod.

Informace z katastru nemovitostí slouží k ochraně práv k nemovitostem, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, zemědělského a lesního a půdního fondu, kulturních památek, pro výpočet daně z nemovitých věcí, daně z nabytí nemovitých věcí

nebo mohou sloužit k oceňování nemovitostí. V katastru nemovitostí se evidují: pozemkové parcely, budovy s číslem popisným nebo s číslem evidenčním, které nejsou součástí pozemku a nejsou součástí práva stavby, dále budovy, jež jsou hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, nemají přiděleno ani číslo popisné, ani číslo evidenční, také jednotky, co jsou vymezené podle občanského zákoníku, tzn. bytové jednotky nebo podíly na společných částech nemovité věci nebo nebytové prostory, jednotky, které jsou vymezené podle bytového zákona (č.72/1994 Sb.), právo stavby a vodní díla. (cuzk.cz, cit.online 21.6.2019)

List vlastnictví – LV vydává katastrální úřad nebo ho lze získat na CZECHPOINTu, popř. lze nahlížet na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. List vlastnictví je platný vždy k datu vydání, přičemž se uvádí přesný čas (hodina, minuta, sekunda). LV je rozčleněn do několika částí, které jsou označovány velkými písmeny A, B, B1, C, D, E, F, jak je vidět na obrázku 1 a 2.

V záhlaví je uvedeno, kde se nemovitosti nachází (okres, obec, katastrální území). Dále je zde číslo listu vlastnictví a údaj o tom, v kolika číselných řadách jsou vedeny pozemky v příslušném katastrálním území. Část A – vlastník či jiný oprávněný. Zde zjistíme údaje o vlastníkovi, popř. spoluvlastnících nemovitosti, jejich jméno, adresu, rodné číslo a v případě spoluvlastníků i velikosti jejich podílů. Pokud je vlastníkem právnická osoba, pak je zde uveden název firmy, adresa a IČO. Část B – nemovitosti. Tato část obsahuje popis dané nemovitosti (pozemky, stavby nebo jednotky). Pokud probíhá nějaká změna práva týkající se uvedených nemovitostí, je v této části vyznačena „plomba“ (písmenem P před danou nemovitostí). Část B1 – jiná práva. Tato část eviduje zápisy jiných věcných práv k některým nemovitostem uvedených v části B. Část C – omezení vlastnického práva. Zde jsou uvedeny informace o všech omezeních vlastnických práv k nemovitostem zapsaných v části B (věcná břemena, předkupní právo, zástavní právo, exekuce apod.). Část D – jiné zápisy. V části D najdeme tzv. „poznámky“ týkající se právních vztahů k výše uvedeným nemovitostem (např. se zde nachází informace o tom, že byla podána žaloba k určení vlastnictví). Část E – nabývací tituly a jiné podklady k zápisu. V této části jsou informace o nabývacích titulech k nemovitostem uvedených v části B (kupní smlouva, darovací smlouva, usnesení o dědictví, vypořádání, ale i kolaudační rozhodnutí). Část F – vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. Tato část obsahuje pouze informace týkající se zemědělských pozemků (parcelní číslo, kód BPEJ). (Kašparovská a kolektiv, 2017)

Obrázek 2 - List vlastnictví - strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2020 09:35:03
Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731943 Strašnice List vlastnictví: 1451
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

• Smlouva darovací ze dne 03.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.05.2006.
V-21257/2006-101
Pro: Vokurka Martin, Pod strání 1280/6, Strašnice, 10000 Praha RČ/IČO: [REDACTED]
10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3061	22611	524

Pokud je výměra limitních dílů parcel menší než výměra parcely, všechny parcely není bonitovány.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 21.02.2020 09:44:10

Aplikace KNBox na základě dálkového přístupu
k údajům katastru nemovitostí.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Strana 2

Zdroj: CZECHPOINT, navštíveno 21.2.2020

Účel úvěru – mnoho poskytovatelů úvěrů chce po žadatelích o úvěr popis toho, na co budou finanční prostředky použity. Jedná se o účelové úvěry. Peníze z úvěru ze stavebního spoření i meziúvěru (překlenovací úvěr) lze použít pouze na bytové potřeby, tedy k účelu stanoveném zákonem. Bytovými potřebami fyzické osoby se rozumí (finance.cz, cit.online 24.2.2019):

a) výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví, b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt, c) koupě bytového domu, rodinného bytu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo bez nebo s viz předchozí bod, nebo s řešením jiných bytových potřeb, e) splácení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby, f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na: bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu. Buď bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu nebo bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního předpisu. (rsts.cz, cit.online 24.2.2019)

g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků (popř. dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a h)), dále h) úhrada za převod družstevního podílu nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod družstevního podílu nebo převod podílu týká, i) řešení bytové potřeby uvedené pod c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu (např. dražba), j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby, k) splacení

úvěru, nebo zápůjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí. (usetreno.cz, cit.online 24.2.2019)

V současné době na finančním trhu je možné získat i úvěr bez udání účelu, kdy banka nepožaduje sdělení, k čemu dlužník získané finanční prostředky použije. Obecně platí, že neúčelové úvěry mají vyšší úrokovou sazbu oproti úvěrům účelovým, jsou tedy pro spotřebitele dražší. Neúčelové úvěry se často používají na koupi automobilu, na pořízení spotřebního zboží nebo na splacení jiného neúčelového úvěru apod. Příkladem neúčelového úvěru je jakýkoliv spotřebitelský úvěr, který je žadateli poskytnut pouze na základě prokázání jeho platební schopnosti nebo kontokorent na účtu.

Nejčastěji financovanými účely stavební spořitelnou jsou: refinancování, koupě nemovitosti (bytová jednotka, rodinný pozemek, dům), rekonstrukce bytu, rodinného domu, výstavba rodinného domu, úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu. (finance.cz, cit.online 24.2.2019)

Účastník stavebního spoření – fyzická nebo právnická osoba, která je ve smluvním vztahu se stavební spořitelnou. (cmss.cz, cit.online 15.3.2019)

Čerpání – čerpáním meziúvěru nebo úvěru ze stavebního spoření se rozumí provedení výplaty z meziúvěrového nebo úvěrového účtu bezhotovostním převodem na účet nebo šekovou poukázkou na adresu. (finance.cz, cit.online 28.2.2019)

Zákon o spotřebitelském úvěru – č.257/2016 Sb. (dále jen ZSÚ 2016) se zabývá regulací spotřebitelského úvěru, konkrétně úvěru na bydlení, ten nebyl před účinností ZSÚ 2016 legislativně upraven. Dále řeší práva a povinnosti, jak zprostředkovatelů spotřebitelského úvěru, tak i spotřebitele jako smluvního dlužníka. V neposlední řadě koncepčně řeší působnost regulačních orgánů, např. převod kompetencí z ČOI a živnostenských úřadů na ČNB nebo působnost a pravomoci regulátora. (Kašparovská a kolektiv, 2017)

Cílová částka – její minimální výše je určena Všeobecnými obchodními podmínkami a je složena z uspořené částky, státní podpory a úvěru ze stavebního spoření. Vyjadřuje výši finančních prostředků, které chce účastník využít pro realizaci svých bytových potřeb. (cmss.cz, cit.online 6.3.2019)

Meziúvěr – (MÚ) produkt stavební spořitelny, který účastníkovi umožní překlenout čekací dobu do poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Často se také nazývá „překlenovací úvěr“. (cmss.cz, cit.online 24.3.2019)

Úvěr ze stavebního spoření - (Ú) rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření. (cmss.cz, cit.online 27.3.2019)

3.2 Úvěr

Úvěr ze stavebního spoření lze získat po dvou letech spoření, pokud účastník stavebního spoření naspoří minimálně 35 % (25 % - 50 % dle zvolené tarify a dle podmínek jednotlivé stavební spořitelny) sjednané cílové částky a dosáhne příslušné hodnotící číslo.

Úvěr má po celou dobu splácení pevnou úrokovou sazbu. Finanční prostředky z úvěru lze čerpat dvojnásobkem, a to jednorázově na účet klienta a účelové faktury a účtenky doloží do 1 roku od čerpání nebo na základě předložených dokladů jsou faktury zaplacené přímo dodavateli, popřípadě zaplacené faktury jsou klientovi proplaceny a účet. (Běhounek, 2000)

3.3 Meziúvěr (překlenovací úvěr) ze stavebního spoření

Meziúvěr nebo také překlenovací úvěr může účastník stavebního spoření získat ještě před tím, než má nárok na řádný úvěr. K získání meziúvěru je potřeba mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Lze ho čerpat do výše cílové částky.

I pro meziúvěr platí určitá pravidla, kdy klient musí prokázat dostatečnou výši příjmů a podle typu meziúvěru je potřeba předložit i dostatečné zajištění úvěru. Zpravidla lze půjčit maximálně 80 % nebo 90 % z hodnoty zastavované nemovitosti. Je možné rozložení splátek až na dobu 30 let. Úroková sazba bývá fixní na dobu např. 3, 6, 10 let nebo je pevná po celou dobu splácení meziúvěru. Konkrétní podmínky si stanovují jednotlivé stavební spořitelny. (Janda, 2013)

3.4 Stavební spoření

Stavební spoření vzniklo jako produkt určený pro širokou veřejnost s cílem získat finanční prostředky potřebné pro financování bydlení (koupě, stavba, rekonstrukce bytu nebo rodinného domu). Záměrem stavebního spoření je, že si lidé za finanční podpory

státu budou po určitou dobu spořit, a následně pro řešení bytové potřeby použijí úvěr. (Dohnal, 2011)

Historie stavebního spoření

Stavební spoření má dlouhou historii. Poprvé se myšlenka stavebního spoření objevila v Anglii, kde vznikla i nejstarší stavební spořitelna, a to v Birminghamu v roce 1775. Velice oblíbené stavební spoření je v Německu a v Rakousku. V České republice se stavební spoření objevilo až v první polovině devadesátých, kdy nabyl účinnost zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (Finance.cz, cit.online 4.5. 2019)

Postupně v ČR vznikalo šest stavebních spořitelen, zpravidla se spoluúčastí německých nebo rakouských stavebních spořitelen. Stalo se velmi populární a jeho popularita v současné době roste, zejména z důvodu zmírnění dopadu regulace ČNB.

Současnost stavebního spoření

V roce 2018 uzavřely stavební spořitelny více než 486 tisíc spořicíh smluv, což představuje v meziročním srovnání nárůst o 14 %. Stavební spořitelny předpokládají i v letošním roce výrazný zájem o spoření a snaží se různými akčními nabídkami jak v případě spoření, tak čerpání úvěrů podpořit zájem klientů, například uzavření smlouvy zdarma, bez poplatku za zpracování ocenění, bonus za uzavření smlouvy... (idnes.cz, cit.online 9.4.2019)

Fáze stavebního spoření

Stavební spoření má dvě fáze:

První fáze se nazývá spořicí fáze – období, kdy klient pouze ukládá peníze na vkladový účet. Tyto prostředky se úročí úrokovou sazbou podle zvolené tarifní varianty. Z uložených peněz klient získává státní podporu ve výši 10 % z ročně uspořené částky, max. 2 000 Kč, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000 Kč. Tato fáze končí buď výpovědí smlouvy o stavebním spoření nebo přidělením cílové částky a následným čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Jestliže je smlouva vypovězena po zákonem stanovené lhůtě (6 let), může klient tyto finanční prostředky použít libovolně na co chce.

Druhá fáze je úvěrová fáze – období, kdy klient splácí čerpaný úvěr ze stavebního spoření. V případě, že klient splní podmínky pro řádný úvěr, pak může podat žádost o poskytnutí

úvěru a následně tento úvěr čerpat. Pokud ještě nesplnil podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření může financovat svoje bydlení překlenovacím úvěrem (meziúvěrem). (stavebky.cz, cit.online 10.12.2018)

4 Vlastní práce

Analytická část se zabývá rozdíly mezi jednotlivými stavebními spořitelny, stejně jako možnostmi poskytnutí úvěru pro modelového žadatele. Všechny stavební spořitelny v ČR se řídí Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření č.96/1993 Sb., ale jejich podmínky pro poskytování úvěrů se nepatrně liší.

4.1 Srovnání jednotlivých stavebních spořitel

4.1.1 Stavební spořitelny

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. byla založena 6.8.1993, jako vůbec první stavební spořitelna v ČR. Akcionářem je Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, Vídeň, Rakousko (90 %) a Raiffeisenbank a.s., Praha, Česká republika (10 %).

Buřinka stavební spořitelna České spořitelny, a.s. pomáhá financovat bydlení od 22.6.1994. Akcionářem je Česká spořitelna, a.s. (100 %).

Wüstenrot stavební spořitelna a.s. vznikla ve stejném roce, jako byl přijat Zákon o stavebním spoření, tedy v roce 1993, přesněji 17.9. Akcionářem je Wüstenrot – Württembergische AG (100 %).

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. je v obchodním rejstříku zapsána od 1.12.1993. Akcionářem je Komerční banka, a.s. (100 %).

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. zahájila svoji činnost také v roce 1993, 25.12. a záhy se stala největší stavební spořitelnou na trhu. Od poloviny května 2019 je akcionářem ČSOB, a.s. (100 %).

4.1.2 Porovnání podmínek stavebních spořitelen

Tabulky č. 1 - 7 zobrazují několik základních parametrů pro poskytnutí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření u všech pěti stavebních spořitelen, které jsou v současné době na bankovním trhu ČR.

Tabulka 1 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - obecné parametry

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
OBECNÉ PARAMETRY					
Typ úvěru	Překlenovací (meziúvěr)	Překlenovací	Překlenovací	Překlenovací	Překlenovací
Lze sjednat k nové smlouvě o stavebním spoření?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Lze sjednat ke stávající smlouvě o stavebním spoření?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Minimální výše vlastních zdrojů	0	0	0	0	0
LTV	80 %/ 90 %	80 %/ 90 %	80 %/ 90 %	80 %/ 90 %	80 %/ 90 %
Poplatek za vedení účtu	360 Kč/ rok	360 Kč/ rok	Zdarma	300 Kč/ rok	Zdarma
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru se zajištěním	1000 Kč/ rok	Zdarma	Zdarma	2900 Kč/ rok	Zdarma
Poplatek za výpis	Zdarma	Elektronicky – zdarma, poštou - 21 Kč	Zdarma	Zdarma	Zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rsts.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Tabulka č. 1 zobrazuje, že všechny stavební spořitelny umožňují zažádat o překlenovací úvěr již v momentě, kdy klient uzavře novou smlouvu o stavebním spoření, aniž by na tuto smlouvu vložil nějaké finanční prostředky. Drobné rozdíly mezi spořitelny jsou ve výši poplatků, které jsou od klienta inkasovány. Zatímco ČMSS, RSTS strhávají za vedení účtu 360 Kč ročně, Pyramida pouze 300 Kč ročně a Buřinka s Wüstenrotem mají vedení účtu zdarma. Za poskytnutí překlenovacího úvěru zaplatí nejvíce klient Modré pyramidy 2.900 Kč, klienti ČMSS o 1.900 Kč méně, tedy 1.000 Kč,

zbývající stavební spořitelny (RSTS, Buřinka, Wüstenrot) poskytnutí tohoto typu úvěru nemají zpoplatněný.

Tabulka 2 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - zajištění

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
ZAJIŠTĚNÍ – VHODNOST ZÁSTAVY					
Bytová jednotka	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Rodinný dům	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Bytový dům	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Rekreační objekt	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Stavební pozemek	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Nemovitosti v zahraničí	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Nemovitosti v povodňové zóně	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Omezeně

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rsts.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Jako nemovitost vhodnou pro zástavu lze akceptovat všechny typy objektů, které slouží pro bydlení (bytová jednotka, bytový dům, rodinný dům) i pro rodinnou rekreaci úvěr může být zajištěn i stavebním pozemkem. Omezeně lze akceptovat nemovitosti, jež se nacházejí v povodňové zóně a rozhodně nelze nabídnout bance do zástavy nemovitost v zahraničí. V tomto kritériu se stavební spořitelny neliší, jak je možné vidět v tabulce č. 2.

Tabulka 3 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelů - žadatelé - cizinci

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
ŽADATELÉ – CIZINCI					
Cizinci z EU					
Cizinec – občan EU s trvalým pobytem	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Cizinec – občan EU s přechodným pobytem	Omezeně	Ano	Ano	Omezeně	Omezeně
Cizinec – občan EU bez pobytu v ČR	Omezeně	Omezeně	Ne	Omezeně	Omezeně
Cizinci mimo EU					
Cizinec – občan mimo EU s trvalým pobytem	Ano	Omezeně	Ano	Ano	Ano
Cizinec – občan mimo EU bez trvalého pobytu	Omezeně	Omezeně	Ne	Omezeně	Ne

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rsts.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Účastníkem stavebního spoření a tím pádem i žadatelem o úvěr může být osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR. Žadatelem může být i cizinec ze země Evropské unie, který má v České republice trvalý pobyt, jak znázorňuje tabulka č. 3. Pokud má pouze přechodný pobyt, tak v ČMSS, Pyramidě a ve Wüstenrotu může v úvěrovém případě figurovat pouze v roli spoludlužníka. Stejná pravidla platí pro cizince, jenž je občanem země Evropské unie, ale nemá žádný pobyt v ČR. Žadatelem může být i cizinec, který pochází ze země mimo EU, ale má trvalý pobyt. Cizinec, občan země mimo EU a bez trvalého pobytu, žadatelem o úvěr nemůže být v žádné stavební spořitelně.

Tabulka 4 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelů - bonita

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
BONITA					
Lze akceptovat příjem v cizí měně	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Zaměstnání					
Za jaké období se počítá průměrný příjem (měsíce)?	3/12	12	3/12	3	12
Jaká je minimální délka trvání pracovního poměru (měsíce)?	3	3/6	3	3	3
Může být klient ve zkušební lhůtě?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne

Může být klient ve výpovědní lhůtě?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Akceptuje zaměstnání na dobu určitou?	Ano	Omezeně	Ano	Ano	Ano
Akceptuje příjem z dohody o provedení práce?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Akceptuje příjem z dohody o pracovní činnosti?	Ano	Ano	Omezeně	Ano	Omezeně
Lze do příjmu započítat nemocenskou?	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Ano	Ano
Lze akceptovat příjem v hotovosti?	Ano	Ano	Ano	Omezeně	Ano
Lze započítat diety?	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Ano
Lze akceptovat příjem ze závislé činnosti v zahraničí?	Ano	Ano	Omezeně	Ano	Ano
Může být klient zaměstnán u firmy osoby blízké?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
OSVČ					
Lze akceptovat příjem z podnikání v ČR?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Lze akceptovat příjem z podnikání v zahraničí?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Kolik posledních daňových přiznání se předkládá?	1-2	1-3	1	1	1
Lze započítat příjem z pronájmu nemovitosti v ČR (v DP)?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Akceptuje budoucí příjmy z nájmu?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Jiné					
Lze akceptovat příjmy dle §10 z DP?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Lze akceptovat: starobní důchod v ČR?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Starobní důchod v zahraničí?	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano
Výsluhový příspěvek?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Invalidní důchod?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Výživné?	Ano	Ano	Omezeně	Ano	Ano
Rodičovský příspěvek?	Ano	Ano	Omezeně	Ano	Ano
Peněžitá pomoc v mateřství?	Omezeně	Ano	Omezeně	Ano	Ano

Podpora v nezaměstnanosti?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Příspěvek na bydlení pro vojáky?	Ano	Ano	Omezeně	Ano	Ano
Příspěvek na péči?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Odměna pěstouna?	Ano	Ne	Omezeně	Ano	Ano
Stipendium?	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Profesionální sportovní činnost?	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rstcs.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Zpravidla výše cílové částky odpovídá výši požadovaného překlenovacího úvěru, a to bez ohledu na to, jestli klient na smlouvu o stavebním spoření něco naspořil či nikoliv. Jak je vidět ze srovnávací tabulky č. 4, jednotlivé spořitelny se ve svých podmínkách nepatrně liší. Vzhledem k tomu, že se jedná o účelové úvěry, které jsou určeny výhradně k řešení bytové potřeby žadatele, popřípadě osoby blízké, neumožňuje metodika jednotlivých spořitelen a výklad doporučení ČNB, aby tyto rozdíly byly zásadní. Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru se liší například v akceptaci některých podkladů potřebných k doložení bonity klienta. Při výpočtu bonity klienta se vychází z potvrzení o příjmu, kde je uveden průměrný čistý měsíční příjem žadatele minimálně za poslední 3 měsíce (Pyramida, v některých případech i ČMSS a Buřinka), popřípadě za posledních 12 měsíců (požadují všechny stavební spořitelny vyjma Pyramidy). Příjem ze zaměstnání může být i v cizí měně, což akceptují všechny spořitelny. Žadatel o úvěr musí být zaměstnán minimálně 3 měsíce a nesmí být ve výpovědní lhůtě, ani ve zkušební době. Toto pravidlo platí opět pro všechny spořitelny. Do bonity nelze započítat příjem vyplývající z Dohody o provedení práce, jenž neakceptuje opět žádná spořitelna. Naopak příjem z Dohody o pracovní činnosti započítat lze, jen v Buřince a ve Wüstenrotu za určitých podmínek. Diety se do bonity započítávají, ale každá spořitelna má jiná pravidla, např. ČMSS akceptuje 30 % z měsíční výše a musí se jednat o tzv. stravné. Pokud je klient zaměstnán ve vlastní firmě nebo ve firmě osoby blízké, tak není problém i tento příjem započítat ve všech spořitelnách.

Pokud je žadatel OSVČ, dokládá vždy poslední daňové přiznání potvrzené finančním úřadem, ve výjimečných případech požaduje ČMSS daňová přiznání za poslední

dvě zdaňovací období, Raiffeisen dokonce za poslední tři období. Daňová příznání ze zahraničí zpravidla banky neakceptují. Co se týká příjmu z nájmu, tak se počítá z daňového příznání a uznají ho všechny spořitelny. Naopak budoucí příjmy z nájmu nezapočítá žádná stavební spořitelna.

Tabulka 5 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - koupě a výstavba

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
KOUPĚ – OBJEKTY ÚVĚRU					
Bytová jednotka	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Družstevní byt – převod podílu	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Družstevní byt – splacení členského vkladu	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Byt/rodinný dům od developera	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Bytový dům	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Ateliér	Ano	Omezeně	Ne	Ano	Ano
Rekreační objekt	Ano	Omezeně	Omezeně	Ano	Ano
Pozemek – stavební	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Nemovitost z insolvence	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano
Nemovitost z dražby	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Daň z nabytí nemovitosti	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Nemovitost mimo území ČR	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
VÝSTAVBA – OBJEKTY ÚVĚRU					
Rodinný dům – klasická výstavba	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Rodinný dům – montovaný nebo dřevostavba	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Bytová jednotka	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Bytový dům	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Ateliér	Omezeně	Omezeně	Ne	Ano	Ne
Rekreační objekt	Ne	Omezeně	Ne	Ano	Ne

Terénní úpravy	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Nemovitost mimo území ČR	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rstcs.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Co se týká účelovosti, tak rozdíly se týkají především problematiky financování ateliérů a rekreačních objektů (ať už v souvislosti s koupí, výstavbou nebo rekonstrukcí), jak zobrazuje tabulka č. 5. Ještě v nedávné minulosti byly tyto účely považovány za neúčelové, v současnosti je lze u některých spořitelén financovat dle určitých pravidel. Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru na nestandardní účely jako je koupě nemovitosti v insolvenční nebo koupě nemovitosti v dražbě se mohou také lišit, často jde o individuální posouzení.

Tabulka 6 - Porovnání jednotlivých podmínek stavebních spořitelén - údržba, změna

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
ÚDRŽBA, ZMĚNA – OBJEKTY ÚVĚRU					
Rodinný dům – klasický	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Rodinný dům – montovaný, dřevostavba	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Bytová jednotka	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Bytový dům	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Ateliér	Ano	Omezeně	Ne	Ano	Ne
Rekreační objekt	Ano	Omezeně	Ne	Ano	Ne
Nemovitost v nájmu	Ano	Ano	Omezeně	Ano	Ano
Nemovitost mimo území v ČR	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rstcs.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Tak jak bylo již uvedeno v předchozí tabulce č. 5, tak i rekonstrukce ateliérů a objektů zapsaných na listu vlastnictví jako rodinná rekreace není jednotný přístup stavebních spořitelén, tak jak zobrazuje tabulka č. 6. Buřinka a Wüstenrot tento účel

nefinancují, v ČMSS a v Pyramidě by klient uspěl a v Raiffeisen také, ale jen v některých případech, které jsou opět posuzovány jednotlivě.

Tabulka 7 - Porovnání podmínek jednotlivých spořitelen - další účely a refinancování

	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
DALŠÍ ÚČELY ÚVĚRU					
Změna stavby na rodinný dům/byt	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Připojení k sítím	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Vypořádání SJM	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Vypořádání dědictví	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Vypořádání v souvislosti s darováním nemovitosti	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
REFINANCOVÁNÍ					
Účelového úvěru od bankovní instituce	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Účelového úvěru od nebankovní instituce	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Účelového úvěru od fyzické osoby	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Sankce, poplatky, úroky	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Omezeně	Ano

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rsts.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Tabulka č.7 zobrazuje další možné účely úvěru. V přístupu k financování těchto účelů jsou všechny stavební spořitelny jednotné. Stejně tak při refinancování stávajících úvěrů platí ve všech spořitelnách stejné podmínky. Liší se pouze v proplácení různých sankcí, poplatků a úroků. Zpravidla v rámci přeúvěrování nelze uhradit pokutu za předčasné splacení. Jediná stavební spořitelna, která toto neřeší, je Wüstenrot stavební spořitelna.

Tabulka 8 - Porovnání nabídek stavebních spořitelen se shodnou výší úvěru a měsíčním zatížením

Úvěr 1.000.000Kč / měsíční zatížení 6.000 Kč	ČMSS	RSTS	SSČS	MPSS	Wüstenrot
Doba fixace	6 let	5 let	6 let	5 let	-
Název produktu	TOPKRED IT 80 FIX6 + AktivPlus 30	Hyposplátk a 80 Fix5	Hypoúvěr 80 Fix6	Hypoúvěr 80Fix5	HYPOpůjč ka ProBydlení
Výše dospořování na účet stav.spoření	3.675 Kč	4.175 Kč	1.000 Kč	3.258 Kč	3.175 Kč
Výše splátky na účet překlenovací ho úvěru	2.325 Kč	1.825 Kč	5.000 Kč	2.742 Kč	2.825 Kč
Doba splatnosti úvěru	19 let	17,58 let	17,5 let	18,67 let	19,75 let
Celková částka ke splacení	1.363.620 Kč	1.264.200 Kč	1.257.900 Kč	1.342.980 Kč	1.416.360 Kč
RPSN	3,50 %	2,80 %	2,75 %	3,37 %	3,82 %
Hodnota navýšení	1,36x	1,26x	1,26x	1,34x	1,42x

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020 (cmss.cz, rsts.cz, burinka.cz, peníze.cz, modrapyramida.cz, cit.online 10.1.2020)

Názornější porovnání překlenovacích úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen v České republice, kdy je požadováno zřízení zástavního práva k nemovitosti, je zobrazeno v tabulce č. 8.

Pro snazší orientaci byly vybrány podobné produkty všech stavebních spořitelen, překlenovací úvěr ve výši 1.000.000 Kč se zástavou nemovitosti s LTV 80 % (poměr mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti) a měsíčním zatížením klienta splátkou ve výši 6.000 Kč. Každá nabídka úvěru byla počítána se základní úrokovou sazbou pro daný typ překlenovacího úvěru. V tomto porovnání nebyl brán zřetel na výši čistého měsíčního příjmu žadatele, ani na jeho další závazky, nebyl řešen věk žadatele a hodnota nemovitosti

byla považována za dostatečnou. Srovnání se týká pouze základních kritérií – doba splatnosti úvěru, celková částka ke splacení a RPSN.

Z uvedených údajů vyplývá, že nejvýhodnější překlenovací úvěr pro klienta za těchto konstantních podmínek poskytuje Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. Úvěr bude nejrychleji splacen (17,5 roku), celková částka ke splacení je také nejnižší (1.257.900 Kč), tzn. že klient za celý překlenovací úvěr ve výši 1.000.000 Kč zaplatí 1,26krát více než byla požadovaná výše úvěru a RPSN 2,75 %.

Naopak nejhorší podmínky v tomto porovnání nabízí Wüstenrot stavební spořitelna, a.s., kdy žadatel o úvěr bude po dobu 19,75 splácet požadovaný úvěr a ve výsledku zaplatí 1,42krát více (1.416.360 Kč), než byl objem úvěru. Z toho plyne i nejvyšší RPSN s hodnotou 3,82 %.

4.2 Modelový žadatel

Pro vytvoření návrhu úvěru ze stavebního spoření je zapotřebí definovat modelového žadatele o úvěr.

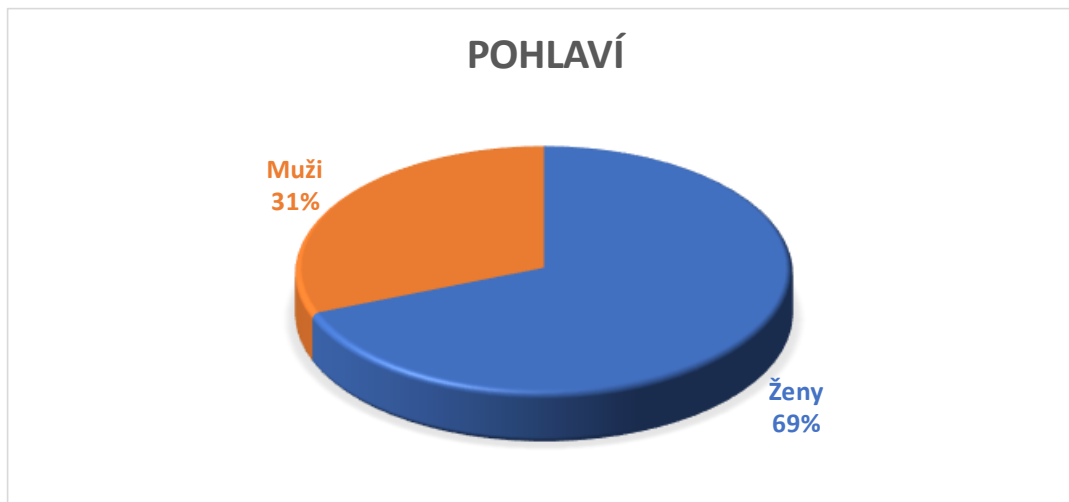
4.2.1 Dotazníkové šetření

Klient byl vybrán na základě výsledků dotazníkového šetření, které probíhalo od 10.7.2019 do 2.9.2019. Dotazník byl v elektronické podobě, jeho struktura se nachází v přílohách. Veškeré odpovědi byly anonymní a účastníci odpovídali přes odkaz zveřejněný na sociálních sítích.

Dotazníkové šetření se skládá z 10 otázek (dotazníkový formulář se nachází v příloze č.1), na které odpovědělo 100 účastníků, 31 mužů a 69 žen. Na každou otázku mohl respondent odpovědět pouze jednou možností. Dotazníkové šetření obsahuje otázky pro identifikaci dané osoby, jako například pohlaví, věk, vzdělání, místo bydliště apod. Dále také otázky týkající se informací pro žádost o úvěr, jako měsíční příjem, účel úvěru, zda klient již má stavební spoření nebo ne.

Na první otázku „Jaké je vaše pohlaví?“ odpovědělo 31 mužů a 69 žen, jelikož respondentů bylo 100, procentuální hodnota je stejná, tedy 31 % mužů a 69 % žen. Jejich zastoupení popisuje následující graf č. 1.

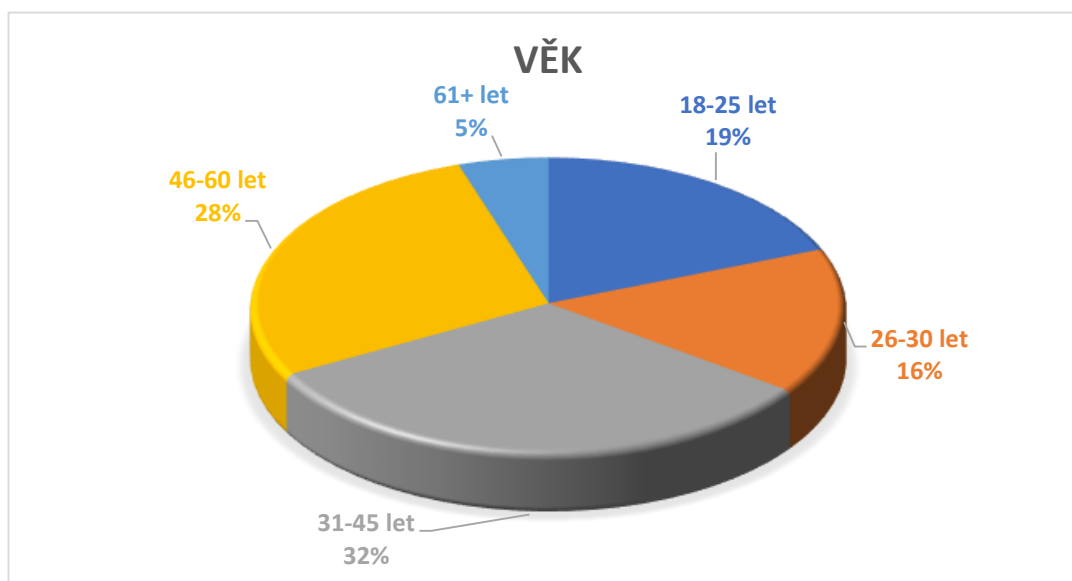
Graf 1 - Pohlaví modelového žadatele



Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Druhá otázka se týkala věku respondentů. Na tuto otázku je 5 odpovědí postupného věkového rozpětí žadatelů. Nejvíce účastníků zvolilo variantu 31 – 45 let, naopak nejméně lidí odpovědělo věkem 61+ let, jak je vidět v grafu č. 2.

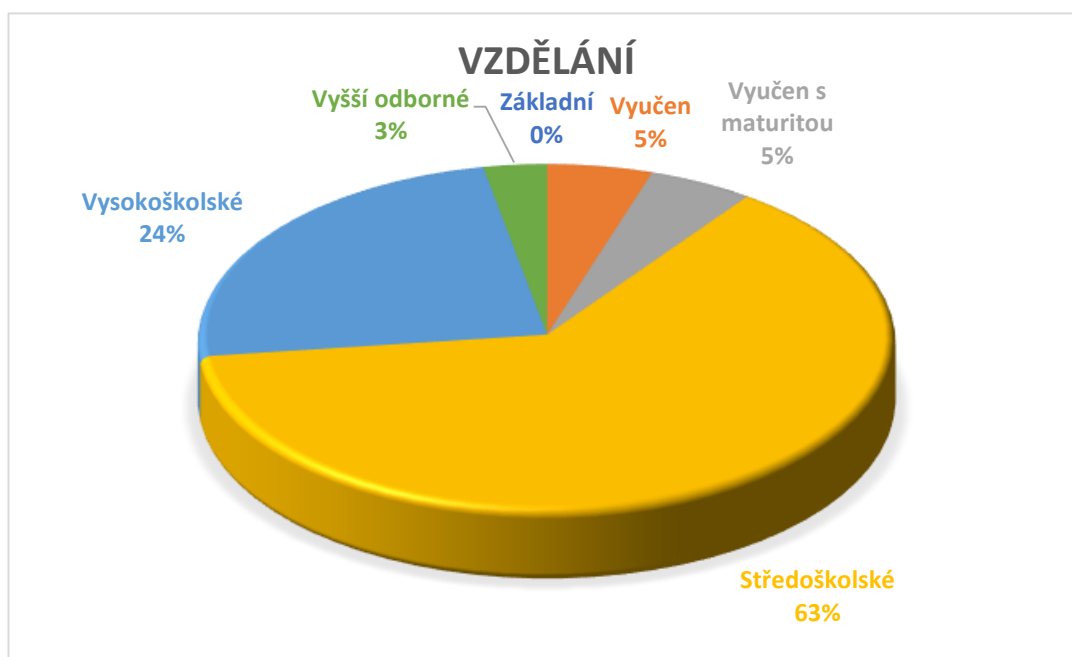
Graf 2 - Věk modelového žadatele



Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Otázka č. 3 zní „Jaké je Vaše vzdělání?“. U této otázky bylo 6 možných odpovědí, nejméně volené bylo základní vzdělání, vyučen, případně vyučen s maturitou. Naopak nejčastější odpovědí bylo středoškolské vzdělání, méně časté vysokoškolské či vyšší odborné vzdělání. Všechny odpovědi shrnuje graf č. 3.

Graf 3 - Vzdělání modelového žadatele

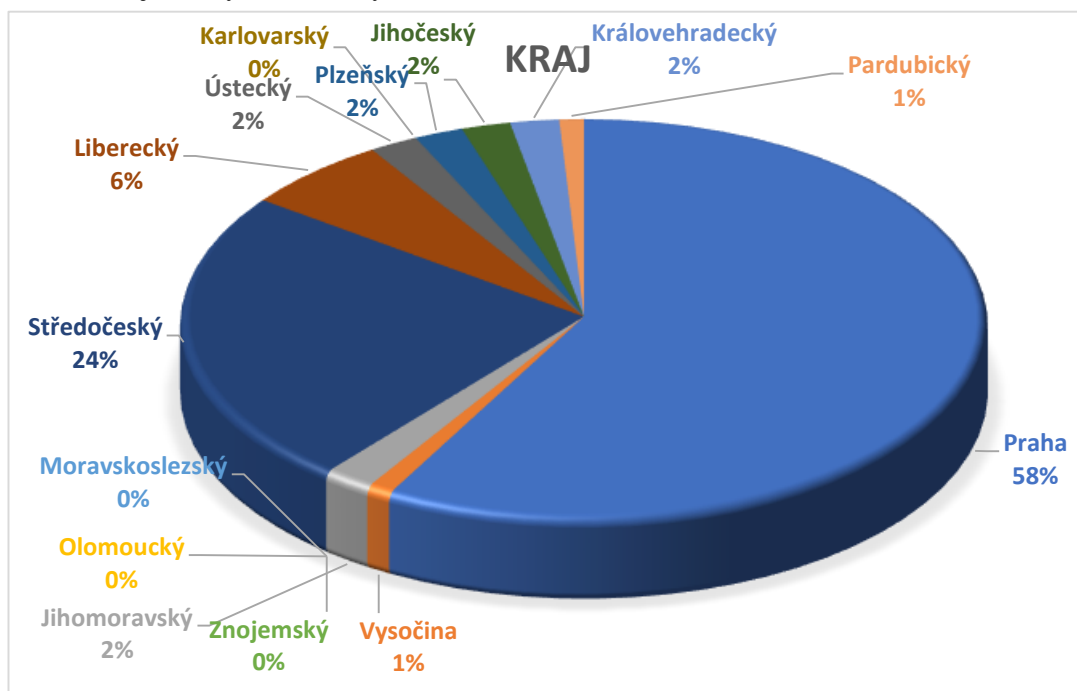


Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Následující, tedy čtvrtá otázka se účastníků tázala na jejich rodinný stav. Na tuto otázku zvolilo 30 % respondentů možnost svobodný, 43 %, tedy nejčastější odpověď, byla ženatý/vdaná, naopak nejméně častá odpověď byla vdovec/vdova s 5 %, dále 16 % respondentů v partnerství (druh/družka) a 9 % rozvedených.

Pátá otázka ve znění „V jakém kraji bydlíte?“. Na tuto otázku odpovědělo 58 % lidí, že bydlí v hlavním městě Praze, následované Středočeským krajem s 24 % a Libereckým krajem s 6 %. Ostatní kraje byly zastoupeny velmi malým množstvím respondentů, či žádným, jak je vidět v grafu č. 4.

Graf 4 - Kraj, kde bydlí modelový žadatel



Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Otázka č. 6 dotazuje aktuální bydlení žadatele. Možnost bytu v nájmu zvolila většina, a to 41 %, druhou nejčastější odpovědí byl rodinný dům s 23 % nebo spolubydlení s 20 % a nejméně, 16 % s vlastním bytem. Rozdělení bydlení popisuje následující graf č. 5.

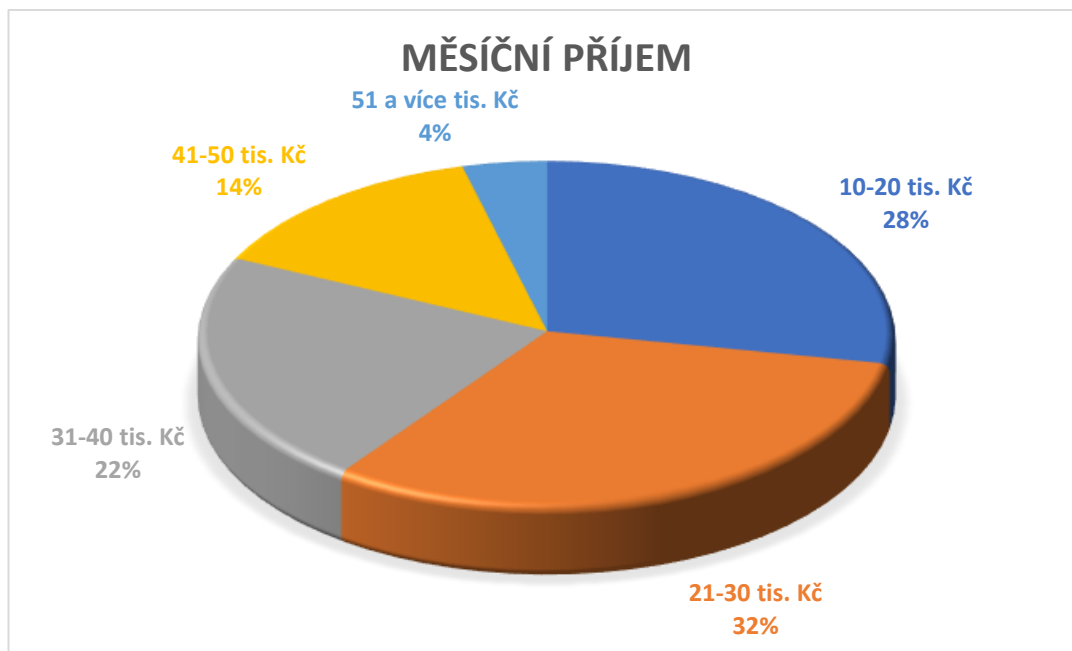
Graf 5 - Aktuální bydlení modelového žadatele



Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Sedmá otázka řeší měsíční příjem klienta. Respondenti měli 5 možných finančních rozpětí, všechna jsou znázorněna v grafu č. 6.

Graf 6 - Měsíční příjem modelového žadatele



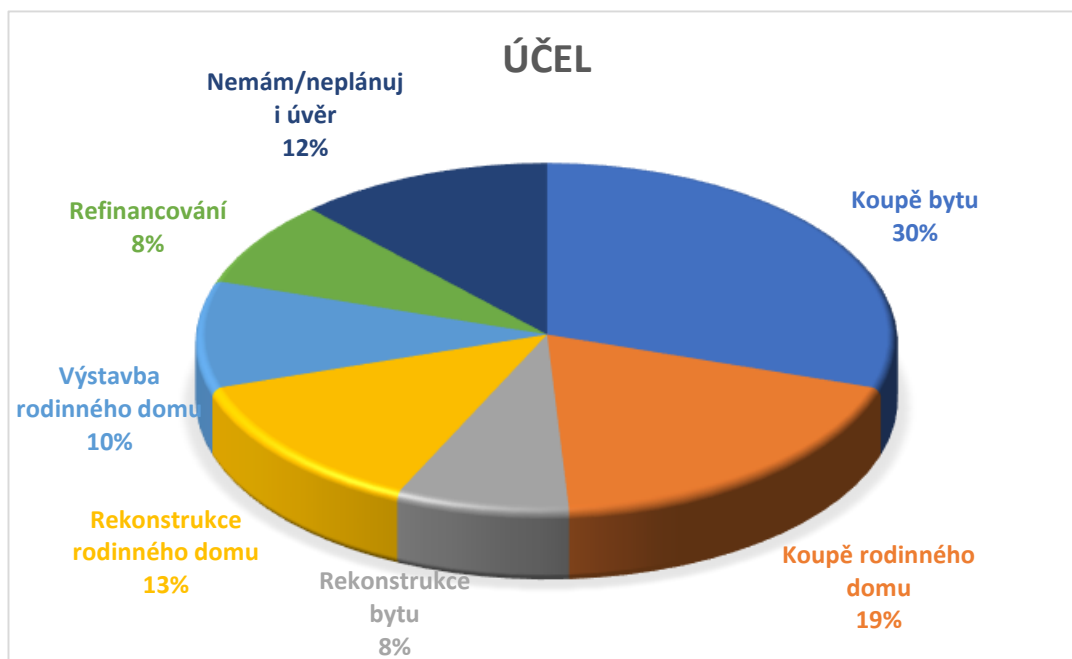
Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Na osmou otázku, zda lidé mají stavební spoření, odpovědělo 63 % respondentů, že stavební spoření mají, tedy pro ně je výhodnější využít úvěru ze stavebního spoření.

Devátá otázka řeší, zda žadatelé již mají nebo teprve plánují žádat o úvěr. 57 % odpovědělo, že úvěr mají, či o úvěr budou teprve žádat a 43 % odpovědělo, že o úvěr zájem nemají.

Desátá otázka se týká účelu úvěru. Nejčastějším účelem dnešní doby byla s 30 % zvolena možnost koupě bytu do osobního vlastnictví. Druhou nejčastější odpovědí byla koupě rodinného domu s 19 %, následovaná 13 % na rekonstrukci rodinného domu nebo výstavbu rodinného domu s 10 %. Po 8 % byly odpovědi pro rekonstrukci bytu nebo pro refinancování. 12 % respondentů žádný úvěr nemá nebo neplánuje. Účel úvěru je zobrazen v následujícím grafu.

Graf 7 - Účel úvěru modelového žadatele



Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

4.2.2 Výběr modelového žadatele

Dotazníkového šetření se účastnilo 100 respondentů, z toho 69 % žen a 31 % mužů. Nejčetnější věkovou skupinou účastníků byla kategorie 31 let až 45 let, naopak nejméně zastoupenou kategorií byli účastníci nad 61 let, tvořící 5 %. Z dotazníku dále vyplynulo, že 63 % respondentů má středoškolské vzdělání, následuje vysokoškolské vzdělání s 24 %, zbylých 13 % tvořili vyučení a lidé s vyšším odborným vzděláním. Průměrný čistý měsíční příjem byl v rozmezí 21.000 Kč až 30.000 Kč. Tohoto příjmu dosahuje 32 % respondentů. Na otázku týkající se rodinného stavu vybralo 43 % dotazovaných odpověď ženatý/vdaná, 30 % respondentů tvořili svobodní lidé a 16 % lidí žijících ve vztahu druh/družka. Nejčastěji označovaným krajem bylo hlavní město Praha – 58 %, před Středočeským krajem – 24 % a Libereckým krajem – 6 %. Dále z šetření vyplynulo, že nejběžnějším typem bydlení je byt v nájmu.

Následující tabulka č. 9 zobrazuje jednotlivé charakteristiky modelového žadatele, včetně účelu a výše jeho úvěru.

Tabulka 9 - Popis modelového žadatele

Pohlaví	Žena
Rodinný stav	Vdaná
Vzdělání	Středoškolské
Místo bydliště	Praha
Druh bydlení	Nájemní byt
Měsíční příjem	26.000 Kč
Účel úvěru	Koupě bytu do osobního vlastnictví
Výše úvěru	1.000.000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že modelovým žadatelem o úvěr ze stavebního spoření je vdaná žena se středoškolským vzděláním, žijící v Praze v nájemním bytě, s čistým měsíčním příjmem 21.000 Kč – 30.000 Kč. O úvěr žádá za účelem koupě bytu do osobního vlastnictví.

4.3 Návrhy poskytnutí úvěru ze stavebního spoření pro modelového žadatele

Pokud modelový klient bude požadovat překlenovací úvěr ze stavebního spoření ve výši 1.000.000 Kč má u stavebních spořitelen v ČR možnosti uvedené v následující tabulce č. 4. Tabulka je vytvořena na základě modelů od finančních poradců, které se nachází v příloze č. 2 – 11.

Tabulka 10 - Návrhy úvěrů pro modelového žadatele

	Úroková sazba (%)	Měsíční splátka překlenovacího úvěru (Kč)	Celková částka ke splacení (Kč)	RPSN (%)	Doba splatnosti (roky)	Fixace úrokové sazby (roky)
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	2,79	3 925	1 619 933	3,22	29	6
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	2,04	3 400	1 452 435,52	2,73	28	5
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	2,39	3 905	1 412 239	2,49	30	5
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	2,75	4 099	1 480 862	2,84	30	6
Wüstenrot stavební spořitelna a.s.	2,99	5 594	1 471 425	3,94	22	-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2020

4.3.1 Porovnání jednotlivých nabídek úvěru ze stavebního spoření

Veškeré modely fiktivních úvěrů byly vytvořeny za předpokladu dostatečné bonity žadatele. Pro ukázkové příklady bylo počítáno s čistým měsíčním příjmem ve výši 26.000 Kč (dle dotazníkového šetření) bez přihlídnutí k počtu vyživovaných osob a bez započítání dalších závazků klienta. Zároveň bylo předpokládáno, že hodnota zajišťované nemovitosti má dostatečnou hodnotu. Úrokové sazby jsou základní, vždy dle daného typu překlenovacího úvěru. Výše úrokové sazby ovlivňuje několik faktorů. Jedním z nich je „ohodnocení“ klienta bankou dle rizikovosti, ale i sám žadatel může snížit úrokovou sazbu, např. životní pojištění, běžný účet... (vždy podle aktuálních podmínek příslušné stavební spořitelny).

V případě, že klient dává přednost nižšímu měsíčnímu zatížení, pak je pro něj nejvýhodnější nabídka od Raiffeisen stavební spořitelny a.s., která činí 3.400 Kč měsíčně s nejnižší úrokovou sazbou 2,04 % a zároveň druhou nejnižší celkovou částkou ke splacení i dobou splatnosti 28 let.

Jedním z nejdůležitějších faktorů pro výběr typu úvěru ze stavební spořitelny je hodnota RPSN, která je nejvýhodnější pro klienta u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. Jeho hodnota je 2,49 %, měsíční splátka činí 3.905 Kč, tedy druhá nejnižší a celková částka ke splacení je nejnižší s výší 1 412 239 Kč.

Pokud klient preferuje nejkratší dobu splatnosti, poté je vhodnou variantou Wüstenrot stavební spořitelna a.s., kde by klient splácel požadovaný překlenovací úvěr 22 let. Naopak nevýhodou je nejvyšší úroková sazba 2,99 %, nejvyšší měsíční splátka s částkou 5.594 Kč a nejvyšším RPSN 3,94 %.

Jestliže je pro klienta důležité kritérium doby fixace úrokové sazby a požaduje 6-ti letou fixaci, pak může žádat o úvěr u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. nebo u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Vzhledem k celkové částce ke splacení a k hodnotě RPSN je výhodnější využít nabídky Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

4.3.2 Doporučení vhodného úvěru

Po celkovém posouzení a zhodnocení výše uvedených nabídek je pro modelového žadatele nejpříjemnější volbou zažádat o překlenovací úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. Požadovaný úvěr ve výši 1.000.000 Kč na koupi bytu bude splacen za 28 let celkovou částkou 1 452 435,52 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,04 % po dobu 5-ti let, měsíční splátkou ve výši 3.400 Kč a s RPSN 2,73 %.

5 Závěr

Pokud si má člověk zvolit způsob bydlení, je pouze jeho volbou, zda vybere jako lepší variantu podnájem či koupi vlastního bydlení. V případě podnájmu si lidé vystačí s jejich měsíčním příjmem, ale nemovitost nikdy nebude jeho. V druhém případě, kdy se jednotlivec rozhodne pro koupi vlastní nemovitosti, je ve většině případů nutná hypotéka. Tuto variantu si mohou zvolit pouze tzv. bonitní lidé, tedy ti, kteří jsou důvěryhodní pro finanční společnost, mají dostatečný a trvale dosažitelný měsíční příjem, určitý věk a splňují další podmínky bankovních společností. Pro zjištění těchto podmínek a případný výběr vhodné varianty úvěru je důležitá návštěva a konzultace s finančním poradcem.

V této bakalářské práci je zobrazeno porovnání jednotlivých stavebních spořitelen v České republice, nejen jejich všeobecné podmínky, ale také je zde uvedeno srovnání konkrétních úvěrů pro fiktivního žadatele. Tento klient byl definován na základě dotazníkového šetření jako vdaná žena se středoškolským vzděláním, ve věku 31 až 45 let, žijící v Praze v nájemním bytě. Fiktivní klientka žádala o překlenovací úvěr ve výši 1.000.000 Kč za účelem koupě bytu do osobního vlastnictví. Pro přehlednost byly porovnány důležité parametry úvěru ze stavebního spoření u všech stavebních spořitelen v České republice (Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. a Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.). Na základě této komparace byl modelovému žadateli doporučen překlenovací úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. Požadovaný úvěr ve výši 1.000.000 Kč na koupi bytu do osobního vlastnictví bude splacen za 28 let celkovou částkou 1.452.435,52 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 2,04 % po dobu 5-ti let, s měsíční splátkou ve výši 3.400 Kč a s RPSN 2,73 %.

Podmínky jednotlivých stavebních spořitelen se průběžně mění podle situace na trhu. Je tedy důležité vhodnost produktu vybírat podle aktuálních nabídek a podmínek bank a samozřejmě finančních možností klienta.

6 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

BĚHOUNEK, Pavel., Úvěry a půjčky. Ostrava: Sagit, 2000. ISBN 80-7208-155-1.

DOHNAL, Jakub., Spotřebitelský úvěr. Praha: Legos, 2011. ISBN 978-80-87212-76.

JANDA, J. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.

KAŠPAROVSKÁ, TOMAN, POSPÍŠILOVÁ, Spotřebitelský úvěr. Praha: EFPA, 2017. ISBN 978-80-270-1559-7.

KIPIELOVÁ, Ivana., Slovník základních pojmů z bankovníctví: česko-anglický slovník zařazených pojmů. Praha: Fortuna, 1997. ISBN 80-7168-495-3.

KOCIÁN, ŠOLC, BALAŠTÍK, ÚZ 1185 Bankovníctví, Finanční trh. Ostrava: Sagit, 2017. ISBN 978-80-7488-217.

SYROVÝ, Petr., Financování vlastního bydlení. Vyd. 4. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1097-8.

Internetové zdroje

burinka.cz [online]. 2020 [cit. 10.1.2020].

<<https://www.burinka.cz/hypouver/>>

businessdictionary.com [online]. 2019 [cit. 24.2.2019].

<<http://www.businessdictionary.com/definition/creditor.html>>

bivs.cz [online]. 2019 [cit. 4.5.2019]. <<https://www.bivs.cz/files/cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci.pdf>>

ct24.ceskatelevize.cz [online]. 2019 [cit. 10.6.2019].

<<https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2838821-cnb-bude-urcovat-parametry-hypotek-schvalila-vlada>>

cmss.cz [online]. 2019 [cit. 15.3.2019].

<<https://www.cmss.cz/slovnicek/ucastnik-stavebniho-sporeni>>

cmss.cz [online]. 2019 [cit. 6.3.2019].

<<https://www.cmss.cz/slovnicek/cilova-castka>>

cmss.cz [online]. 2019 [cit. 24.3.2019]. <<https://www.cmss.cz/slovnicek/preklenovaci-uver-meziuver>>

[cmss.cz](https://www.cmss.cz/slovnicek/uver-ze-stavebniho-sporeni)[online]. 2019 [cit.27.3.2019].
<<https://www.cmss.cz/slovnicek/uver-ze-stavebniho-sporeni> >

[cmss.cz](https://www.cmss.cz/kalkulacka-meziuver-se-zajistenim-nemovitosti) [online]. 2020 [cit.10.1.2020].
< <https://www.cmss.cz/kalkulacka-meziuver-se-zajistenim-nemovitosti> >

[cuzk.cz](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti.aspx)[online]. 2019 [cit.21.6.2019].
<<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti.aspx> >

[finance.cz](https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/pouziti/)[online]. 2019 [cit.24.2.2019].
<<https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/pouziti/>>

[finance.cz](https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/)[online]. 2019 [cit.28.2.2019].
<<https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/> >

[finance.cz](https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/historie/) [online]. 2019 [cit.4.5.2019]. < <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/historie/>>

[idnes.cz](https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/stavebni-sporeni-uroky-poplatky-uver-stavebni-sporitelny-nabidky.A190408_083633_sporeni_sov) [online]. 2019 [cit.9.4.2019]. <https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/stavebni-sporeni-uroky-poplatky-uver-stavebni-sporitelny-nabidky.A190408_083633_sporeni_sov >

[modrapyramida.cz](https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypouver)[online]. 2020 [cit.10.1.2020].
< <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypouver> >

[moneta.cz](https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-fixace-u-hypoteky)[online]. 2019 [cit.24.2.2019].
< <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-fixace-u-hypoteky>>

[stavebky.cz](https://www.stavebky.cz/urok/)[online]. 2018 [cit.27.11.2018].
<<https://www.stavebky.cz/urok/>>

[stavebky.cz](https://www.stavebky.cz/zajisteni-uveru-2/) [online]. 2018 [cit.8.12.2018].
<<https://www.stavebky.cz/zajisteni-uveru-2/> >

[stavebky.cz](https://www.stavebky.cz/co-je-stavebni-sporeni/)[online]. 2018 [cit.10.12.2018].
<<https://www.stavebky.cz/co-je-stavebni-sporeni/>>

[penize.cz](https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/408617-wustenrot-stavebni-sporitelna-a-s-hypopujcka-probydleni-zajistena) [online]. 2020 [cit.10.1.2020].
<<https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/408617-wustenrot-stavebni-sporitelna-a-s-hypopujcka-probydleni-zajistena> >

[psp.cz](http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=96&r=1993)[online]. 2019 [cit.3.1.2019].
<<http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=96&r=1993> >

[rsts.cz](https://www.rsts.cz/slovnicek/bytove-potreby/dic/)[online]. 2019 [cit.24.2.2019].
< <https://www.rsts.cz/slovnicek/bytove-potreby/dic/> >

[rsts.cz](https://www.rsts.cz/hyposplatka/)[online]. 2020 [cit.10.1.2020].
< <https://www.rsts.cz/hyposplatka/> >

[usetreno.cz](https://www.usetreno.cz)[online]. 2019 [cit.3.1.2019].
<<https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/jistina/>>

[usetreno.cz](https://www.usetreno.cz)[online]. 2019 [cit.24.2.2019].
<<https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/bytove-potreby/>>

[zakonyprolidi.cz](https://www.zakonyprolidi.cz)[online]. 2019 [cit.5.1.2019].
<<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>

Další zdroje

CZECHPOINT, Česká pošta, pobočka Černokostecká, Praha 10, navštíveno 21.2.2020

7 Seznam příloh

Příloha 1 – Dotazníkový formulář

Příloha 2 - Modelový návrh úvěru od ČMSS - strana 1

Příloha 3 - Modelový návrh úvěru od ČMSS – strana 2

Příloha 4 - Modelový návrh úvěru od Raiffeisen bank - strana 1

Příloha 5 - Modelový návrh úvěru od Raiffeisen bank - strana 2

Příloha 6 - Modelový návrh úvěru od Modré pyramidy

Příloha 7 - Modelový návrh úvěru od Stavební spořitelny České spořitelny

Příloha 8 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 1

Příloha 9 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 2

Příloha 10 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 3

Příloha 11 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 4

Příloha 1 – Dotazníkový formulář

Dobrý den, jmenuji se Barbora Vokurková a jsem studentkou 3.ročníku ČZU. Tento dotazník jsem vytvořila pro účel této bakalářské práce na téma úvěry ze stavebního spoření v ČR. Na základě Vašich odpovědí vytvořím fiktivního klienta, kterému navrhnou vhodný produkt pro jeho potřeby. Všechny odpovědi jsou anonymní. Předem děkuji za Vaše odpovědi a přeji hezký den.

1. Zvolte Vaše pohlaví

Muž

Žena

2. Jaký je Váš věk?

18 – 25 let

26 – 30 let

31 – 45 let

46 – 60 let

61 + let

3. Jaké je Vaše vzdělání?

Základní

Vyučen

Vyučen s maturitou

Středoškolské

Vysokoškolské

Vyšší odborné

4. Jaký je Váš rodinný stav?

Svobodný/á

Ženatý/vdaná

V partnerství (druh/družka)

Rozvedený/á

Vdovec/vdova

5. V jakém kraji bydlíte?

- Praha
- Středočeský
- Liberecký
- Ústecký
- Karlovarský
- Plzeňský
- Jihočeský
- Královehradecký
- Pardubický
- Vysočina
- Jihomoravský
- Olomoucký
- Moravskoslezský
- Znojemský

6. Jaké je Vaše aktuální bydlení?

- Vlastní byt
- Byt v nájmu
- Rodinný dům
- Spolubydlení/bydlení u rodičů či prarodičů

7. Jaký je Váš měsíční příjem?

- 10 - 20 tisíc Kč
- 21 – 30 tisíc Kč
- 31 – 40 tisíc Kč
- 41 – 50 tisíc Kč
- 51 a více tisíc Kč

8. Máte stavební spoření?

- Ano
- Ne

9. Máte úvěr nebo plánujete v budoucnu žádat o úvěr?

Ano

Ne

10. Pokud odpověď na předchozí otázku byla „ano“, proč žádáte o úvěr? Pokud je Vaše odpověď „ne“, pak zvolte odpověď „Nemám/neplánuji“.

Na koupi bytu

Na koupi rodinného domu

Na rekonstrukci bytu

Na rekonstrukci rodinného domu

Na výstavbu rodinného domu

Na refinancování úvěru

Nemám/neplánuji

Příloha 2 - Modelový návrh úvěru od ČMSS - strana 1

Základní informace	Datum uzavření	31.01.2020
	Cílová částka	1 000 000,00 Kč
	VOP	AktivPlus 30
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.07.2037
	Splacení úvěru	01.05.2049
Meziúvěr	Cílová částka	1 000 000,00 Kč
	VOP	AktivPlus 30
	Datum přidělení cílové částky	31.07.2037
	Úroková sazba meziúvěru	2,79 %
	Úhrady za meziúvěr	-1 000,00 Kč
Naspořená částka	Vklady	338 000,00 Kč
	Úroky	17 858,50 Kč
	Odvedená daň z úroků	-2 878,70 Kč
	Státní podpora	31 835,00 Kč
	Úhrady	-22 980,00 Kč
	Celkem naspořeno	359 854,80 Kč
Výnos ve fázi spoření	Úroky	17 858,50 Kč
	Státní podpora	31 835,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	1 178,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady	-22 980,00 Kč
	Odvedená daň	-2 878,70 Kč
	Výnos	25 032,80 Kč
Finanční náklady od založení spoření	Úroky z úvěru	145 653,80 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	-20 016,50 Kč
	Úroky z meziúvěru (po slevě, je-li sjednána)	488 250,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-73 237,50 Kč
	Úhrada za uzavření meziúvěru	-1 000,00 Kč
	Úroky z vkladů	-17 858,50 Kč
	Odvedená daň z úroků	2 878,70 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-31 835,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-1 178,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	22 980,00 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	4 320,00 Kč
	Celkové finanční náklady od založení spoření	520 837,00 Kč
Celková částka ke splacení	Počáteční naspořená částka	0 Kč
	Další úložky ve fázi spoření	338 000,00 Kč
	Úroky z meziúvěru (po slevě, je-li sjednána)	488 250,00 Kč
	Úhrada za uzavření meziúvěru	1 000,00 Kč
	Splátky úvěru	794 881,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	-1 178,00 Kč
	Poplatek za vklad zástavního práva	1 000,00 Kč
	Celková částka ke splacení	1 619 933,00 Kč
Efektivita	Naspořeno / Cílová částka	36,00 %
	Úvěr / Cílová částka	64,00 %
	RPSN	3,22 %

Příloha 3 - Modelový návrh úvěru od ČMSS – strana 2

Datum	Událost	Měsíční platby			
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
31.01.2020	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 000 000 Kč, smluvní podmínky AktivPlus 30, úroková sazba ve fázi spoření 0,6 % p.a.				
	Uzavření úvěrového případu				
	Čerpání meziúvěru 1 000 000,00 Kč při sazbě 2,79 % p.a. snížené o jednorázovou úhradu 1 000,00 Kč za poskytnutí meziúvěru. Vyplaceno 999 000,00 Kč.				
	Počet měsíců do splatnosti meziúvěru:210				
	Datum modelování: 31.01.2020, smluvní podmínky 05/18 AktivPlus 30, cílová částka 1 000 000 Kč, naspořeno 0 Kč, HČ 0				
15.02.2020	Zahájení spoření	1 600,00			1 600,00
29.02.2020	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		2 325,00		3 925,00
31.03.2037	Naspořeno 35 % cílové částky.				
01.05.2037	Dosaženo hodnotící číslo 64				
31.07.2037	Dodatečně bude připsána státní podpora 1 178 Kč				
	Spoření ukončeno přidělením.				
	Ukončení spoření, cílová částka 1 000 000 Kč, smluvní podmínky 05/18 AktivPlus 30, úroková sazba ve fázi spoření 0,6 % p.a.				
	Naspořená částka činí 359 854,80 Kč.				
	Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 640 145,2 Kč, úročeným úrokovou sazbou ve výši 3,6 % p.a.				
	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků.		0,00		0,00
01.09.2037	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru (splátka dle VOP).			5 600,00	5 600,00
18.04.2038	Dodatečně připsána státní podpora 1 178 Kč				
01.05.2049	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			4 841,50	4 841,50
	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00

Příloha 4 - Modelový návrh úvěru od Raiffeisen bank - strana 1

Údaje o smlouvě	
Popis modelovacího případu:	
Datum tisku:	11.02.2020
Číslo modelovacího případu:	
Příklad:	Ne
Poslední uložená změna:	
Změnu provedl:	
Čas modelování:	11.02.2020 07:03:26
Sada parametrů:	169
Varianta modelování:	O-Obecné modelování

Výsledky	
Modelováno od data uzavření smlouvy.	11.02.2020
Modelováno bez použití informací o smlouvě.	
Do finančního toku byl vložen standardní vklad.	1 700,00
MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ:	
Datum vzniku smlouvy:	11.02.2020
Procento vstupní úhrady:	1
Tarif:	HYPO U 173
Úroková sazba spoření:	0.1
Cílová částka:	1 000 000,00
Vklad:	1 700,00
Datum vzniku první možnosti získání PÚ:	11.02.2020
Rozhodný den zhodnocení:	31.12.2035
Datum přidělení:	31.03.2036
Max.výše stavebního úvěru:	643 775,00
Celková výše vkladů - spoření:	339 800,00
Celková výše SP ve fázi spoření:	29 840,00
Netto úroky:	2 426,39
Celkem naspořená částka:	356 225,39
Spoření ukončeno ke dni:	31.03.2036
MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU:	
Datum uzavření úvěrové smlouvy:	11.02.2020
Možnost čerpání úvěru do:	11.04.2022
Varianta PÚ:	HYPOsplátka
Úroková sazba PÚ:	2.04
Úvěrový limit PÚ:	1 000 000,00

Příloha 5 - Modelový návrh úvěru od Raiffeisen bank - strana 2

Výsledky	
Datum vyčerpání úvěrového limitu:	31.03.2020
Ve prospěch PU převedena naspořená částka ve výši:	356 225,39
Konečná výše pohledávky:	-659 892,05
Splátka úvěru:	1 700,00
Celková výše zaplacených úroků:	-310 393,00
MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU:	
Datum otevření stavebního úvěru:	31.03.2036
Úroková sazba SÚ:	2,99
Úvěrový limit SÚ:	659 892,05
Datum vyčerpání úvěrového limitu:	31.03.2020
Splátka úvěru:	5 500,00
Celková výše zaplacených úroků:	-140 254,91
Datum ukončení úvěru:	25.02.2048
Vrácen přeplatek ve výši:	599,48
Dodatečně připsaná SP:	2 798,00
SOUHRNNÉ VÝSLEDKY ÚVĚRU:	
Časová hranice nákladů souvisejících s úvěrem (z výpočtu RPSN):	31.12.2019
Celková výše úvěru souhrnná (pro ESIP):	-1 000 000,00
Celková výše PU (pro ESIP):	-1 000 000,00
Celková výše SÚ (pro ESIP):	-659 892,05
RPSN:	2,58
Suma nákladů spojených s úvěrem mimo RSTS (pro souhrnné RPSN):	0,00
Suma budoucích nákladů spojených s úvěrem mimo RSTS (pro souhrnné RPSN):	0,00
Budoucí SP zahrnutá do RPSN úvěru v roce čerpání úvěru (po datu čerpání):	0,00
SP zahrnutá do RPSN úvěru v roce následujícím po čerpání úvěru:	335,00
Celkové budoucí náklady úvěru:	452 435,52
Celková částka, kterou má Klient zaplatit:	1 452 435,52
Celková budoucí částka, kterou má Klient zaplatit:	1 452 435,52
Doplňkové RPSN:	2,73
Datum splacení pro doplňkové RPSN:	30.03.2025
Pro CF k doplňkovému RPSN použit typ sazby:	Souhrnná
Daňová úspora:	68 400,00
Měsíční závazky u RSTS:	0,00
Objem závazků u RSTS:	0,00
Výživné klienta:	0,00
Výživné partnera:	0,00
Měsíční závazek modelovaného případu:	3 681,00
Objem závazku modelovaného případu:	1 000 000,00
Náklady na domácnost:	4 000,00
Minimální požadovaný příjem z pohledu PPV:	7 681,00
Hranice PPV:	1
Minimální požadovaný příjem z pohledu DSTI:	5 663,08
Hranice DSTI:	0,65
Minimální požadovaný příjem z pohledu DTI:	6 411,00
Hranice DTI:	13
Minimální požadovaný měsíční příjem je:	7 681,00

Příloha 6 - Modelový návrh úvěru od Modré pyramidy

Předběžná kalkulace úvěru

Základní informace					
Jméno, příjmení, rok narození / Název PO, IČ klienta					
Smlouva založena	03.02.2020				
Změna smlouvy					
Tarif	ALFA I.				
Nárok na státní podporu	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne				
Informace o produktu					
Název produktu	HYPOÚVĚŘ				
Cílová částka (Zvolená ČČ)	1 000 000	Kč	Akontace* (Vklady na účtu SS)		Kč
Zvolené zajištění úvěru	<input type="checkbox"/> bez zajištění <input type="checkbox"/> ručitel <input type="checkbox"/> záruka+nem.		Přípsaná státní podpora celkem (od zahájení spoření)	4 438	Kč
Předpokládaný, termín přidělení	31.03.2022		Konečný zůstatek na smlouvě o SS	48 827	Kč
* aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření					
Předpokládaný termín prvního čerpaní	03.04.2020		Čejková splatnost úvěru	30,0	let
Měsíční splátka	3 905	Kč	Úroková sazba	2,39	%
			Fixace sazby	5 let	
Doplňující informace					
RPSN	2,49	%	RPSN Suma plateb	1 412 239	Kč
			RPSN Počet plateb	361	
Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.					
Váš finanční poradce	Martínek, Aleš		Pozice		
Telefon	602456474		E-mail	Ales.Martinek@mpss.cz	
Na základě této předběžné nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.					
Marketingové akce					
Na www.modrapyramida.cz jsou spotřebitelé trvale k dispozici informace o spotřebitelském úvěru.					

Příloha 7 - Modelový návrh úvěru od Stavební spořitelny České spořitelny

NEJEDNÁ SE O GARANTOVANOU NABÍDKU

NEJEDNÁ SE O GARANTOVANOU NABÍDKU

Výše úvěru:	1 000 000 Kč
Měsíční splátka úvěru:	4 099 Kč
Úroková sazba:	2,75 % p.a.
Platnost úrokové sazby:	6 let
Datum splacení úvěru:	25.01.2050, tj. 360 pravidelných měsíčních splátek
Cena za poskytnutí úvěru: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Cena za správu a vedení účtu: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Výše RPSN:	2,84 %
Celková částka splatná spotřebitelem:	1 480 862,00 Kč
Hodnota zastavované nemovitosti:	2 000 000 Kč podíl výše úvěru na hodnotě nemovitosti 50 %

Předpoklady výpočtu: splátky k 25.dni v měsíci, poskytnutí úvěru v den výpočtu, vyčerpání úvěru v den poskytnutí v plné výši, náklady na ocenění nemovitosti 0 Kč, náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí 2 000 Kč, náklady na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí 2 000 Kč.

Reprezentativní příklad: Hypoúvěr od Buřinky ve výši 1 600 000 Kč se splatností 30 let a roční úrokovou sazbou 2,75 % se skládá z překlenovacího úvěru poskytnutého s úrokovou sazbou 2,75 % p. a. (pevná sazba) na 2 roky do přidělení úvěru ze stavebního spoření. Splácet budete měsíčně 6 584 Kč po dobu 24 měsíců. Za zpracování úvěru zaplatíte jednorázově 0 Kč, za vedení úvěru 0 Kč, cena za znalecký posudek zastavované nemovitosti činí 3 900 Kč. Za vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí zaplatíte poplatek 2 000 Kč a za výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí 2 000 Kč. Cena za pojištění nemovitosti není ve výpočtu zohledněna. Na překlenovací úvěr navazuje úvěr ze stavebního spoření poskytnutý na dobu 28 let, který je použit k úplnému doplacení překlenovacího úvěru. Úroková sazba je 2,75 % p. a. s fixací po dobu čtyř let a následně vždy na dalších 6 let. Splácet budete měsíčně 6 584 Kč po dobu 336 měsíců. RPSN činí 2,85 %, cena za zpracování úvěru je 0 Kč a cena za vedení úvěru je 0 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem za Hypoúvěr od Buřinky je ve výši 2 374 350 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splacením od následujícího měsíce vždy k 25. dni v měsíci. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Výsledky jsou orientační a nezávazné. Údaje a informace zde uvedené jsou informativního charakteru a nepředstavují závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. k poskytnutí úvěru za výše uvedených podmínek ani její závazek vůči klientovi k poskytnutí úvěru.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., se sídlem Vinohradská 180/1632, 130 11, Praha 3, IČ 60197609, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka 2616, e-mail: burinka@burinka.cz, internet: www.burinka.cz

Příloha 8 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 1

I. POSKYTOVATEL ÚVĚRU			
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., se sídlem Na Hřebenech II, č. 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 47115289, zapsaná v obchodním rejstříku uveřejněném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1714		e-mail: <input type="text" value="kontakt@wuestenrot.cz"/>	telefon: <input type="text" value="257 092 111"/>
II. ÚDAJE O KLIENTOVI / KLIENTCE			
Jméno a příjmení	<input type="text" value=""/>	Číslo smlouvy staveb. spoření	<input type="text" value=""/>
Datum narození	<input type="text" value="1.1.1983"/>	Datum uzavření sml. o stavebním spoření	<input type="text" value=""/>
		Zvýhodnění ve vztahu k bance	<input type="text" value="bez zvýhodnění"/>
III. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU			
Požadavek na Rychlý úvěr	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne	Dofinancování hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky	<input type="text" value=""/>
		Číslo smlouvy	<input type="text" value=""/>
IV. ÚDAJE PRO VÝPOČET PŮJČKY PROBYDĚNÍ			
IV.A Základní parametry			
Účel	<input type="text" value="koupě"/>		
Tarif	<input checked="" type="checkbox"/> PÚ Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF-úvěrová <input type="checkbox"/> tarif ProSpoření [OF-S] a tarifní varianta OF-spořicí <input type="checkbox"/> tarif ProÚvěr [OZ-U] <input type="checkbox"/> tarif eOF-S	<input type="checkbox"/> smlouvy uzavřené do 12.10.2014	
Výše úvěru / Cílová částka [Kč] *	<input type="text" value="1 000 000"/> Kč	Původní tarifní varianta (pro zadání smlouvy do 12.10.2014)	<input type="text" value=""/>
Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru [Kč] *	<input type="text" value="0"/> Kč	Hodnota ohodnocovacího čísla ke konci minulého měsíce	<input type="text" value="0"/>
Čistá úvěrová angažovanost	<input type="text" value="1 000 000"/> Kč		
Úroková sazba z vkladů (% p.a.) *	<input type="text" value="0,10%"/>		
Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření (% p.a.) *	<input type="text" value="2,99%"/>	Nárok na státní podporu *	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
IV.B Úhrady (vstupující do hodnoty RPSN)			
Úhrada za uzavření smlouvy SSP	<input type="text" value="SSP zdarma (0)"/>	Úhrada za zpracování PÚ	<input type="text" value="0"/> Kč
Úhrada za vedení účtu SSP	<input type="text" value="0"/> Kč	Úhrada za vedení účtu PÚ	<input type="text" value="0"/> Kč
Úhrada za roční výpis	<input type="text" value="27"/> Kč	Úhrada za vedení účtu ÚSS	<input type="text" value="0"/> Kč
Úhrada za změnu tarifu	<input type="text" value="30"/> Kč	Úhrada za vklad zástavního práva na KN	<input type="text" value="2 000"/> Kč
	<input type="text" value="0"/> Kč	Úhrada za výmaz zástavního práva na KN	<input type="text" value="2 000"/> Kč
IV.C Speciální účely			
Je účelem financování splacení úvěru od jiné finanční společnosti a jsou splněny podmínky pro poskytnutí zvýhodněné úrokové sazby?	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		Je účel financování družstevní bydlení?
			<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
		Je účelem úhrada družst. podílu přes notářskou úschovu případně s úhradou současné modernizace?	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
IV.D Způsob zajištění úvěru			
Počet osob v závazku	<input checked="" type="checkbox"/> 1 osoba <input type="checkbox"/> více osob	■ další nutná zajištění:	<input type="text" value=""/>
Zástava nemovitostí	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	vinikulace pojištění nemovitosti	<input type="text" value=""/>
Předpokládaná hodnota zástavy	<input type="text" value="1 250 000"/> Kč		
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	<input type="text" value="80,0%"/>		

Příloha 9 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 2

IV.F Úrokové sazby překlenovacích úvěrů (p.a.)

Základní sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Expres	3,39%	Půjčka ProBydlení	3,39%
-------------------------------------	--------------------------	-------	-------------------	-------

Poznámka: Půjčka ProBydlení Expres ... celková smluvní splatnost do 10 let včetně; Půjčka ProBydlení ... celková smluvní splatnost od 10 let

Slevy k základním sazbám

<input type="checkbox"/> sleva - naspořeno 40% z cílové částky	-1,00%	<input type="checkbox"/> sleva - zvýhodnění ze vztahu k bance	0,00%
<input checked="" type="checkbox"/> sleva - zajištění nemovitostí	0,00%		

Sleva na sazbě PÚ Půjčka ProBydlení Expres celkem: 0,00%
Sleva na sazbě PÚ Půjčka ProBydlení celkem: 0,00%

Výsledné sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Expres	3,39%	Půjčka ProBydlení	3,39%
-------------------------------------	--------------------------	-------	-------------------	-------

V. Údaje o žadateli / spolužadatel

Cizomínový úvěr ano ne

	Domácnost 1	Domácnost 2
Příjmy domácnosti		ne
Zadatel v CZK	zaměstnanec-doba neurčitá 26 000 Kč	
Zadatel (hodnota vstupující do bonity)	26 000 Kč	
Spolužadatel v CZK	zaměstnanec-doba neurčitá 0 Kč	
Spolužadatel (hodnota vstupující do bonity)	0 Kč	
Výživné	0 Kč	
Děchod v CZK	0 Kč	
Děchod (hodnota vstupující do bonity)	0 Kč	
Ostatní v CZK	0 Kč	
Ostatní (hodnota vstupující do bonity)	0 Kč	
Celkem příjmy	26 000 Kč	

	Dom.1	Dom.2
Výdaje domácnosti		
Spátka již existujících úvěrů/leasingu	0 Kč	
Spátka dalších existujících závazků	0 Kč	
Výdaje na bydlení	3 500 Kč	
Výdaje na stravování a domácnost	2 500 Kč	
Placené výživné	0 Kč	
Ostatní pravidelné výdaje	500 Kč	
Pojistné	200 Kč	
Ručitelské závazky	0 Kč	
Spátky kreditních karet	0 Kč	
Celkem výdaje	6 700 Kč	0 Kč

	Dom.1	Dom.2
Údaje pro stanovení životního minima		
Nezaopatřené dítě do 6 let	0	
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let	0	
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let	0	
Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let	1	
Životní minimum domácnosti	3 410	0 Kč

Dříve sjednané úvěry pro výpočet DTI

Aktuální objem úvěrů: 0 Kč

Příloha 10 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 3

VI. VÝSLEDKY					
Celková doba splatnosti překl. úvěru v letech		22 r.			
	Vypočet	Alternativní nabídky			
	22	10	15	20	22
Celková doba v letech					
Výše úvěru	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Úroková sazba PÚ (p.a.)	3,39%	3,39%	3,39%	3,39%	3,39%
Misiční splátka (celková, konstantní)	5 594	10 226	7 325	5 950	5 594
Misiční splátka ve fázi překl. úvěru	5 594	10 226	7 325	5 950	5 594
-- povinné dospoňování	2 769	7 401	4 500	3 125	2 769
-- úroky překlenovacího úvěru	2 825	2 825	2 825	2 825	2 825
Misiční splátka ve fázi úvěru ze stavění	5 594	10 226	7 325	5 950	5 594
Celkové náklady	1 471 425	1 221 875	1 313 776	1 423 522	1 471 425
Celkové náklady ve fázi překl. úvěru	788 754	756 724	688 550	749 700	788 754
--- poplatek za uzavření stav. spoření	0	0	0	0	0
--- poplatek za zpracování překl. úvěru	0	0	0	0	0
--- úspory na účtu spoření na začátku překl. úvěru	0	0	0	0	0
-- úroky překlenovacího úvěru	398 325	209 050	265 550	355 950	398 325
-- platby na účet stav. spoření	390 429	547 674	423 000	393 750	390 429
--- poplatky ve fázi překl. úvěru	4 137	2 178	2 748	3 702	4 137
Celkové náklady ve fázi ÚSS	682 671	465 151	625 226	673 822	682 671
-- úroky úvěru ze stav. spoření	94 627	25 934	62 638	87 353	94 627
-- platby úmoru jistiny	588 044	439 217	562 588	586 469	588 044
--- poplatky ve fázi úvěru ze stav. spoření	360	150	270	330	360
Součet nákladů na úroky a poplatky	497 449	237 312	331 206	447 335	497 449
- celkové náklady na úroky	492 952	234 984	328 188	443 303	492 952
- celkové náklady na průběžné poplatky	4 497	2 328	3 018	4 032	4 497
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	3,94%	4,46%	4,03%	3,94%	3,94%
Zhodnocení účtu stavebního spoření					
úroky ze stavebního spoření (netto; celkem)	2 025	1 438	1 430	1 813	2 025
připsaná státní podpora (celkem)	24 000	14 000	16 000	22 000	24 000
Faktor zatížení	0,5213	0,7350	0,6012	0,5377	0,5213
Minimální požadované příjmy	13 553	19 112	15 630	13 980	13 553
DSTI	21,52%	39,33%	28,17%	22,88%	21,52%
DTI	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	73 943	35 248	49 228	66 495	73 943

Příloha 11 - Modelový návrh úvěru od Wüstenrot - strana 4

Zvolený produkt:	Překlenovací úvěr - Půjčka ProBydlení - 22 let 3,39% - se státní podporou
Datum zpracování modelace:	30.01.2020

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.
(ii) RPSN. Vzhledem k tomu, že dále uvedené náklady nejsou poskytovateli známy, nejsou v případě úvěru zajištěných nemovitostí a úvěru zajištěných životním pojištěním, tyto náklady do RPSN zahrnuty. Nezahrnuté náklady: náklady na služby notáře, náklady na pořízení výpisu z katastru nemovitostí, náklady na úřední ověření podpisu na zápis, smlouvě k nemovitosti, oceňovací nemovitosti, náklady na zajištění úvěru životním pojištěním, platby pojištění nemovitosti.

VII. ÚDAJE O PORADCI / PORADKYNĚ

Údaje o poradci / poradkyni:
Jméno a příjmení: _____
Název makléřské společnosti: _____
Kontaktní adresa: _____
E-mail: _____
Telefon: _____

Podpis poradce / poradkyně: _____

VIII. SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKUMENTŮ

Účel: **(i)** Seznam požadovaných dokumentů je uveden na listu **Požadované dokumenty PŮ**.

IX. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Byla jsem seznámena s obsahem této modelace a k němu vyhotovených příloh, s obsahem Seznamu úhrad a dále se seznamem informací a dokladů potřebných pro posouzení úvěruschopnosti, které jsem povinen/a předložit, včetně poučení o důsledcích nesplnění této povinnosti (je součástí přílohy Požadované dokumenty). Informace mi byly poskytnuty a vysvětleny jasně, výstižně a zřetelně. Předloženým informacím jsem porozuměla. Podpisem potvrzuji převzetí této modelace úvěru a příloh označených v níže uvedeném seznamu (jejich zaškrtnutím).

- Požadované dokumenty - překlenovací úvěr
- Modelace překlenovacího úvěru s úpravami průběhu splácení
- Výpočet příjmu z daňového přiznání
- Prodejní pomůcka - výše měsíční splátky podle zvolené výše úvěru a jeho splatnosti
- Prodejní pomůcka - tabulka měsíčních konstantních splátek s přírůstkou

Dne: _____ Jméno a příjmení klienta / klientky: _____
Podpis klienta / klientky: _____