VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

POSOUZENÍ FINANČNÍ EFEKTIVNOSTI KOUPĚ VLASTNÍHO BYTU JAKO MOŽNÝCH ALTERNATIV ŘEŠENÍ BYDLENÍ

AN ASSESSMENT OF THE FINANCIAL EFFECTIVENESS IN PURCHASE OF OWN FLAT AS POSSIBLE ALTERNATIVES OF HOUSING

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIMLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE Bc. PAVEL ADÁMEK
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE Ing. LUCIE KOZUMPLÍKOVÁ
SUPERVISOR
BRNO 2015

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Pavel Adámek
Název	Posouzení finanční efektivnosti koupě vlastního bytu jako možných alternativ řešení bydlení
Vedoucí diplomové práce	Ing. Lucie Kozumplíková
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2014
Datum odevzdání diplomové práce	16. 1. 2015

V Brně dne 31. 3. 2014

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ Fakulta stavební DĚKANÁT - 1 -

Korytárová

.....
doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2004, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. Finanční matematika v praxi. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 300 s. ISBN 978-80-247-4636-4.
JANDA, J. Jak žít šťastně na dluh. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
SYROVÝ, P., TYL, T. Osobní finance: řízení financí pro každého. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0.

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je posouzení CF rodinných financí pro různé varianty řešení bydlení.

1. Rodinné finance a životní standard
2. Vymezení CF a jeho plánování
3. Možnosti řešení bydlení
4. Definice standardu bydlení
5. Případová studie pro řešení bydlení formou koupě
6. Vyhodnocení výsledků případové studie

Výstupem je vyhodnocení výsledků případové studie pro řešení bydlení formou koupě.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Kozumplíková

.....

Ing. Lucie Kozumplíková
Vedoucí diplomové práce

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Pavel Adámek *Posouzení finanční efektivnosti koupě vlastního bytu jako možných alternativ řešení bydlení.* Brno, 2015. 98 s., 13 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Lucie Kozumplíková

.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 15.1.2015 ……

podpis autora

Bc. Pavel Adámek

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je v první části shromáždit teoretické a metodické poznatky o zdrojích financování při koupi vlastního bydlení a plánování osobních financí rodiny. Ve druhé, praktické části jsou pak poznatky využity pro sestavení modelových situací tří druhů financování pro každou nemovitost zvlášť. Vytvořené modely jsou založeny především na porovnání celkových finančních nákladů a zatížení rodinného rozpočtu. Následně je cílem za pomoci těchto vyhodnocení a na základě dalších zjištěných skutečností v závěrečné fázi navrhnout doporučení, která varianta pořízení vlastní nemovitosti bude pro rodinu nejvýhodnější.

Klíčová slova

financování nemovitosti, stavební spoření, hypotéční úvěr, překlenovací úvěr, plánování osobních financí

Abstract

The aim of this thesis is the first part to gather theoretical and methodological knowledge about sources of funding in their own home and family planning personal finances. In the second part are then used to build the knowledge model situations three types of funding for each property separately. Produced models are primarily based on a comparison of the total financial cost and burden on the family budget. Consequently, the aim of using these evaluation and based on other findings in the final stage to propose recommendations that option purchase their own property will be best for the family.

Keywords

financing real estate, savings, mortgage loan, bridging loan, personal finance planning

Na tomto místě bych velmi rád poděkoval Ing. Lucii Kozumplíkové za její vstřícný přístup a cenné rady při zpracování mé diplomové práce.

OBSAH

1 ÚVOD…….....11

2 ŽIVOTNÍ STANDARD…….…13

2.1 DEFINICE ŽIVOTNÍHO STANDARDU…….……..13

2.2 INDEXY KVALITY LIDSKÉHO ŽIVOTA……..13

3 BYDLENÍ……...15

3.1 CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ……..15

3.2 BYTOVÁ POLITIKA STÁTU……16

3.3 SEKTORY BYDLENÍ……17

4 OSOBNÍ FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ……20

4.1 TVORBA FINANČNÍHO PLÁNU……20

4.2 VÝKAZ PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ……23

5 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ…….26

5.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ……26

5.1.1 Charakteristika stavebního spoření……..26

5.1.2 Stavební spořitelny……...28

5.1.3 Před uzavřením stavebního spoření……..28

5.1.4 Možnosti financování ze stavebního spoření……...29

5.1.5 Průběh stavebního spoření……...31

5.1.5.1 Spořící část……...31

5.1.5.2 Úvěrová část…….…32

5.1.6 Výhody a nevýhody stavebního spoření……..34

5.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR…….……..35

5.2.1 Charakteristika hypotečních úvěrů…….……..35

5.2.2 Hypoteční banky……..……35

5.2.3 Žádost a vyřízení hypotečního úvěru……..…36

5.2.4 Účely hypotečních úvěrů…….…39

5.2.5 Kritéria porovnání různých hypotečních úvěrů……40

5.2.6 Druhy hypotečních úvěrů……44

5.2.7 Americká (neúčelová) hypotéka……...44

5.2.8 Výhody a nevýhody……45

5.3 SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR……46

5.3.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru……46

5.3.2 Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů……..…47

5.4 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ……..…48

5.4.1 Úvěr 150 ze státního fondu rozvoje bydlení……49

6 PŘÍPADOVÁ STUDIE……..….51

7 CHARAKTERISTIKA RODINY……52

7.1 PŘÍJMY RODINY……...……52

7.2 VÝDAJE RODINY……..……52

8 POPIS NEMOVITOSTÍ……56

8.1 BYT V CENTRU OLOMOUCE…….……56

8.2 RODINNÝ DŮM NA PŘEDMĚSTÍ OLOMOUCE……...……58

9 VARIANTY ŘEŠENÍ FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ……..…60

9.1 FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍM ÚVĚREM……..…62

9.1.1 Modelová situace od Komerční banky……..…63

9.1.2 Modelová situace od UniCredit Bank……..68

9.1.3 Modelová situace od ČSOB……72

9.2 FINANCOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍM ÚVĚREM ……...76

9.2.1 Varianta A……77

9.2.2 Varianta B……80

9.2.3 Varianta C……83

10 CELKOVÉ VYHODNOCENÍ ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ……..85

11 ZÁVĚR…….....90

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY……..91

SEZNAM OBRÁZKŮ ……..94

SEZNAM TABULEK ……...95

SEZNAM ZKRATEK……...97

PŘÍLOHY…….....98

1 Úvod

Bydlení je jedna ze základních a nejdůležitějších potřeb člověka, který má tuto potřebu uspokojit. Lidé si už od nepaměti vytvářeli obydlí, které jim poskytovalo nejen přístřeší a útočiště, ale také zázemí pro rodinný život a utváření ostatních mezilidských vztahů. V dnešní době to není jinak. Každý si pod pojmem bydlení většinou představí svůj domov, který mu zajišťuje osobní prostor a soukromí. Domov může mít různé podoby, jako například bydlení s partnerem, s rodiči či samostatně ve vlastní, nebo pronajaté nemovitosti. Dříve byli lidé spíš toho názoru, že rodina má držet pohromadě a stavěly se dvou a vícegenerační rodinné domy. V dnešní době je situace taková, že se většina mladých lidí snaží co nejdříve osamostatnit. Těm, kteří měli to štěstí a k vlastnímu bydlení přišli bez sebemenšího úsilí v podobě dědictví, mohou ti méně šťastní jen závidět. Pořízení vlastního bydlení není rozhodně jednoduchý krok, je potřeba ho řádně promyslet a není dobré ho uspěchat. Jedná se sice o vysokou investici, ale je to investice do vlastní budoucnosti.

Málokdo si může dovolit pořídit vlastní bydlení pouze z vlastních finančních prostředků, a proto se často využívá finanční podpory bankovních institucí. Z toho důvodu se většina lidí nejprve uchýlí k nejrozumnější možnosti. Tu představuje postupné spoření, které má v dnešní době mnoho podob. Při výběru možnosti financování vlastní nemovitosti není nejjednodušší zvolit tu správnou variantu. Je potřeba, aby vyhovovala přesně našim finančním možnostem. Další důvod představuje český bankovní trh, který poskytuje opravdu velké množství produktů a není jednoduché se v nich orientovat. Z toho důvodu jsou v této diplomové práci zpracovány nabídky, které banky a nebankovní instituce poskytují svým klientům z hlediska celkového financování nemovitostí.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. Hlavní význam první části spočívá v získání a představení základních teoretických a metodických poznatků týkajících se možností financování bydlení na českém trhu a osobního finančního plánování s využitím dostupné literatury. Tato část popisuje význam jednotlivých možností financování vlastního bydlení a plánování vlastních financí. Uvádí jejich klady a zápory a zobrazuje metody, které jsou při financování nemovitostí využívány.

Praktická část je zaměřena na konkrétní zdroje cizího krytí poskytnutého bankovními institucemi. V této části je sestavena modelová situace příjmů a výdajů rodiny, která slouží jako podklad bankám pro sestavení nabídek financování. Jsou vybrány dvě alternativy bydlení, v podobě bytu v centru města a rodinného domu na předměstí. Pro výběr možných variant na koupi těchto nemovitostí bylo využito informací získaných při osobních konzultacích na různých pobočkách bank. Byly doporučeny varianty ve formě hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru.

Hlavním cílem této diplomové práce je vyhodnotit varianty financování nemovitosti a ověřit velikost zatížení rodinného rozpočtu a na základě těchto výsledků zvolit ideální variantu pro pořízení nemovitosti.

2 Životní standard

2.1 Definice životního standardu

Životní standard je odvozen od míry uspokojení materiálních i nemateriálních potřeb jednotlivce nebo skupiny formou zboží a služeb. Nemusí jít pouze o uspokojování hmotných potřeb, ale i o celkové životní podmínky, mezi které je možné zahrnout úroveň zdravotní péče, kvalitu životního prostředí, kvalitu výživy, kvalitu bydlení, ale i celkové životní podmínky. Jedná se o rozdíl mezi skutečností a tím, co je pociťováno jako žádoucí a vyhovující. [1]

Výši životního standardu je možné vyjádřit např. pomocí reálného příjmu na osobu, očištěného o inflaci. Dále může být určena na základě ceny spotřebovaného zboží a služeb (dostupnost zboží), majetku nebo volného času. Pro srovnání životní úrovně v různých částech světa je tento způsob považován objektivní.

Druhý způsob, na základě kterého se zjišťuje výše životního standardu, vychází z průzkumů veřejného mínění. Tyto průzkumy udávají, jak lidé žijící v dané oblasti vnímají úroveň svého života, resp. kvalitu života. Informace získané průzkumem veřejného mínění mohou být mírně zavádějící, proto je lepší způsoby měření vzájemně kombinovat. [1]

Životní standard je do velké míry určen velikostí spotřeby statků. Statek v ekonomické teorii představuje cokoliv, co přináší užitek. Statky nemusí být pouze fyzické objekty, je možné za ně považovat také služby, volný čas nebo zdravé životní prostředí. Statky je možné dále dělit do konkrétních kategorií, na základě kterých je definováno jejich využívání.

2.2 Indexy kvality lidského života

Není snadné zvolit, zda je v životě důležitější mít střechu nad hlavou, zdraví, nezávadnou vodu nebo dobré vzdělání. Podle vědců je to od každého něco a celkově mluvíme o tzv. kvalitě života. Nástroje, které se využívají k měření kvality života, jsou kromě výzkumů veřejného mínění, tzv. indexy.

HDP

Hrubý domácí produkt neboli HDP představuje celkovou peněžní hodnotu statků a služeb vzniklých za určité období na daném území. Je považován za jeden z nejdůležitějších ukazatelů pro určování ekonomické výkonnosti státu a národního hospodářství. HDP vypovídá o životním standardu obyvatel daného státu. Čím je vyšší hodnota hrubého domácího produktu, tím vyšší je spotřeba, z čehož vyplývá, že dochází k většímu uspokojování potřeb, čímž roste také životní standard. [1]

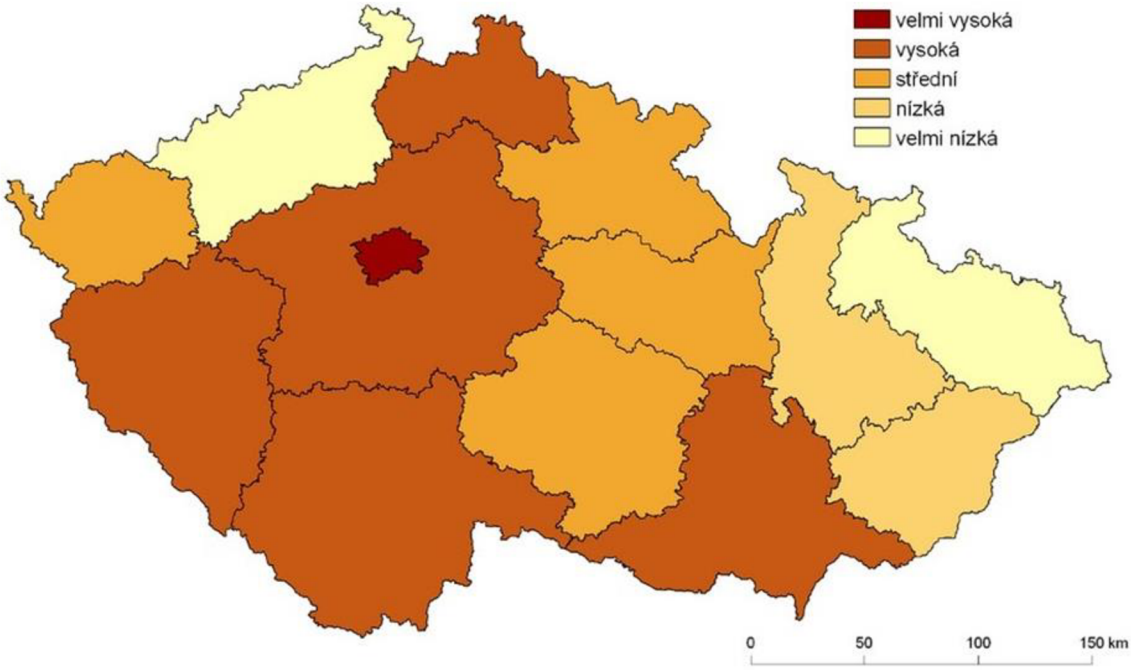
HDI

Index lidského rozvoje (HDI) byl vymyšlen v roce 1990. Protože kvalita lidského života nesouvisí pouze s příjmy, byl vyvinut indikátor HDI, který se snaží lépe vystihnout skutečnou kvalitu lidského života a nepodřizovat vše pouze hospodářskému růstu. Používá se na měření potenciální sociální prosperity. K tomu využívá porovnání údajů, které zpracovává Organizace spojených národů. [1]

Údaje pro stanovení HDI jsou:

- průměrná očekávaná délka života při narození, protože tento demografický ukazatel v sobě nejlépe zahrnuje všechny negativní i pozitivní vlivy, které ovlivňují lidské zdraví,
- dále úroveň vzdělanosti stanovená jako podíl gramotného obyvatelstva a jako kombinovaný podíl populace z příslušné věkové skupiny navštěvující školy prvního, druhého a třetího stupně,
- hmotná životní úroveň, která je vyjádřena jako hrubý domácí produkt na osobu v USD v přepočtu na paritu kupní síly.

Na obrázku 1 je možné vidět úroveň kvality lidského života v krajích České republiky podle Indexu lidského rozvoje (HDI). Tmavě červená barva znázorňuje úroveň přibližující se k číslu 1, tj. nejvyšší dosažitelnou úroveň. Opakem je pak světle žlutá barva.



Obrázek 1 – Mapa ČR podle HDI [1]

3 Bydlení

3.1 Charakteristika bydlení

Bydlení je základní potřebou a má pro každou osobu zvláštní význam. Obydlí si většina lidí představuje nejen jako přístřeší a útočiště před vnějšími vlivy, ale také jako prostor pro rodinný život. Obecně je možné za bydlení považovat soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí. Přičemž za obydlí je považován prostor chráněný proti vnějším vlivům a proti nežádoucím kontaktům s lidmi.

Ze statistik vyplývá, že člověk v obydlí tráví více jak polovinu svého života. Bydlení ovlivňuje celou řadu potřeb v životě osob a celé společnosti. Z toho důvodu je potřeba bydlet nenahraditelná. Tuto potřebu ovšem nelze zaměnit pouze s potřebou bytu. Byt je nezbytná materiální podmínka, specifiky utvářený prostor pro realizace aktivit bydlení. Důležitým znakem bydlení je, že umocňuje uspokojení, ať už kladně či záporně, v dalších oblastech života, jako jsou:

- zdraví,
- práce,

- vzdělání.

Nemožnost uspokojení této potřeby způsobuje negativní ovlivnění ostatních aktivit člověka. [2, s. 133] Bydlení má také dopad na hospodářský rozvoj a politickou stabilitu země, z důvodu utváření rozvoje sídel a populačního vývoje.

K bydlení lze přistupovat ze dvou pohledů. První je možné chápat jako sociální službu, která vychází z názoru, že bydlení má být kryté státem a občan se má z části podílet na nákladech vzniklých provozem. Druhý pohled je založen na principech trhu, kdy je bydlení chápáno jako jiný tržní statek, jehož cena se vyvíjí na základě poptávky a nabídky. V praxi je možné se setkat s propojením obou variant.

Životní úroveň domácností je velmi podstatně ovlivněna výdaji na bydlení, vznikajícími z jeho pořízení a provozu. Výdaje na bydlení mají neustálou růstovou tendenci, z důvodu všeobecného zvyšování standardu bydlení. Zajištění potřeby bydlení představuje vysoké náklady, které motivují k úsporám, a ovlivňuje tvorbu a akumulaci kapitálu ve společnosti. Všichni občané si nemohou potřebu bydlení zajistit ze svých soukromých zdrojů, určitá část domácností je v zajištění bydlení závislá na aktivitách státu.

Bydlení je také u jednotlivců a rodin charakterizováno jistou mírou setrvačnosti a neměnnosti, což je dáno pevným umístěním bytu v prostoru, poměry bytového trhu, dlouhou životností domů a bytů, ale také jejich tradicemi a postoji.

3.2 Bytová politika státu

Byt a bydlení jsou pro rozvoj občana nezastupitelnou hodnotou, kterou nelze přenechat jen živelnému působení trhu. Zabezpečení bydlení je zájmem veřejným i soukromým. Trh s byty musí být proto trhem státem usměrňovaným. Politika bydlení bude vycházet z povinnosti státu učinit vše pro zabezpečení dostupného a přijatelného bydlení pro všechny občany.

Bytová politika je systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu, které jsou nutné k optimální alokaci bytů jako statku, který je specifický svou:

- komplexností,
- pevným umístěním v prostoru,
- relativně vysokými náklady na jeho pořízení,
- mimořádně dlouhou dobou životnosti,
- potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti.

Základním cílem bytové politiky je vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude schopna najít odpovídající bydlení z hlediska ceny, kvality i prostoru. Předpokladem dosažení tohoto cíle je zvýšení dosud nedostatečného objemu finančních prostředků plynoucích do oblasti bydlení, a to hlavně do péče o stávající bytový fond i do nové výstavby. Dalším předpokladem je rozvoj adekvátních ekonomických, právních a jiných nástrojů.

3.3 Sektory bydlení

Člověk, který uvažuje o některé formě vlastního bydlení, má na výběr ze dvou variant. První možnost představuje pronájem nemovitosti, druhou možností je investice do koupě vlastního bydlení. Při rozhodování o výběru dané varianty je potřeba finanční a osobní situaci pečlivě zhodnotit. Mezi aspekty, které je třeba zvážit, patří především zdravotní stav, stálost zaměstnání (stabilita příjmů) a vzdálenost do současného zaměstnání. [3]

Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je možné rozdělit na dvě základní oblasti, a to soukromé a družstevní.

Nájemní bydlení lze rozlišit na základě:

- typu vlastníka,
- způsobu financování,
- výše nájemného,
- výše státní podpory.

Soukromý nájemní sektor představuje část bydlení, která je provozována soukromými osobami. Druhá základní oblast nájemního bydlení je veřejný sektor (neziskový). Jde o byty, které jsou přidělovány na základě sociálních potřeb. Poskytuje je stát a na komunální úrovni tuto činnost zajišťují obce. Jedná se spíše o variantu krátkodobého bydlení, které preferují především mladí lidé či lidé měnící často své bydliště. Mladí lidé v posledních letech začali vnímat tržní nájemní bydlení jako zbytečné vyhazování peněz, nepředstavuje pro ně vhodnou alternativu vlastnického bydlení.

I přesto má tento druh bydlení své výhody, jako jsou:

- nájemné v tzv. sociálních bytech většinou pod úrovní tržního nájemného,
- volnost,
- minimální starosti s údržbou (o opravy a údržbu se stará pronajímatel).

Družstevní bydlení představuje variantu nájemního bydlení, kdy je nájemce členem bytového družstva, které vlastní danou nemovitost. V případě, že se člověk rozhodne pro koupi družstevního bydlení, nekupuje si družstevní byt, ale pouze tzv. členská práva a povinnosti v družstvu, s nímž je spojeno právo na pronájem bytu. Družstevní bydlení představuje pomyslné rozhraní mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Jednu z výhod tohoto bydlení představuje nižší pořizovací cena. Naopak za hlavní nevýhodu družstevního bydlení lze považovat, že se nestáváme vlastníky, ale pouze nájemníky a není možné s bytem disponovat. [4]

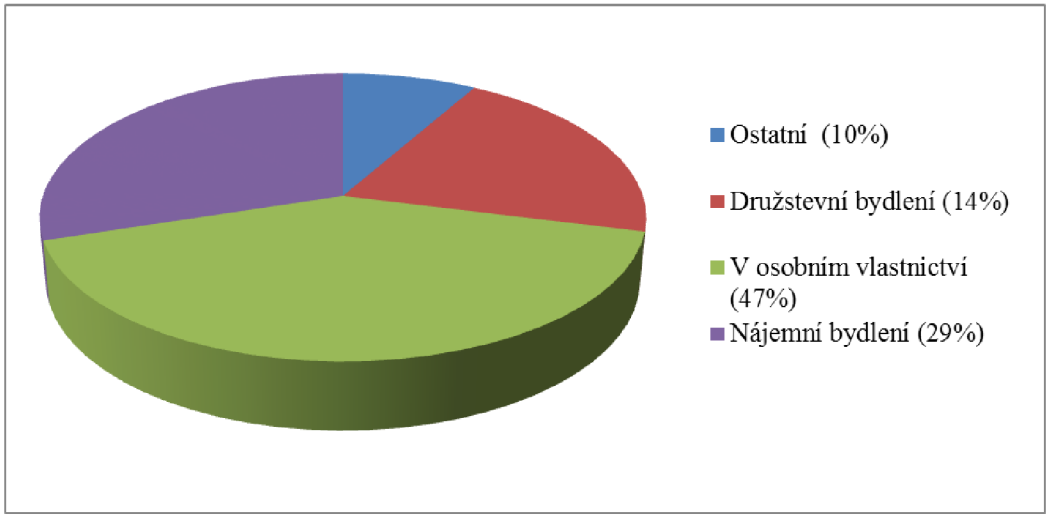
Vlastní bydlení

Nejžádanějším způsobem bydlení je v současnosti bezpochyby osobní vlastnictví, které představuje pro mnoho lidí pocit větší jistoty. Vlastník má neomezenou moc v nakládání se svým domem nebo bytem a nepociťuje problém nejistoty, co bude s jeho bydlením v následujících letech. Vlastnické bydlení je možné rozdělit na vlastnictví bytu a vlastnictví rodinného domu. V současnosti je bydlení ve vlastním domě převažujícím způsobem bydlení ve většině států Evropy a symbolizuje nejvyšší úroveň bydlení. Investice do koupě vlastního bydlení, ať už do bytu či rodinného domu, nese

šanci realizovat zisk zvýšením ceny nemovitosti v budoucnosti, ale také případnou ztrátu.

V současnosti nejčastějším a nejběžnějším způsobem, jak získat byt v osobním vlastnictví, pokud neuvažujeme jeho zdědění, je jeho koupě. S investicí do vlastního bydlení je ovšem potřeba počítat s využitím cizích zdrojů poskytnutých bankou, ze kterých plynou následné úroky a poplatky za úvěr, které cenu nemovitosti prodražují. V případě, že je nemovitost financována tímto způsobem, nastává opětovný problém měsíčního splácení, jako je tomu u nájemního bydlení. Ovšem hypotéka či úvěr bude jednoho dne splacena, zatímco nájemné bude člověk platit celý život. Z povahy tohoto bydlení v osobním vlastnictví vyplývá, že je možné jej využít k zástavě, což představuje velkou výhodu pro financování jeho koupě.

V grafu je možné vidět velikosti jednotlivých sektorů bydlení rozdělených na základě jejich vlastnictví v České republice (viz obrázek 2). Z grafu je jasné, že vlastnickému bydlení dává přednost 47 % obyvatel ČR.



Obrázek 2 – Sektory bydlení v České republice [4]

4 Osobní finanční plánování

Osobní finanční plánování představuje návod pro sestavení finančního plánu. Při vytváření plánu je potřeba si ujasnit cíle, kterých chceme dosáhnout. Dále je potřeba určit produkty, prostřednictvím kterých se k daným cílům dostaneme. Vytváření finančního plánu může být poměrně zdlouhavé, protože je potřeba zaznamenat všechny finanční operace za určité období. V případě nečekaných výdajů je potřeba počítat s určitou finanční rezervou pro zajištění těchto rizik. Tvorba finančního plánu probíhá v následujících krocích:

- analýza,
- definice cílů,
- tvorba plánu,
- realizace,
- monitorování. [5, s. 275]

4.1 Tvorba finančního plánu

Analýza

Analýza představuje první krok pro sestavení finančního plánu. V této části dochází k analyzování současné situace domácnosti. Je potřeba mít sepsány veškeré příjmy a výdaje rodiny za vyhodnocované období pro sestavení výkazů.

- **Výkaz příjmů a výdajů** udává informace o výši a skladbě financí jednotlivce nebo rodiny.
- **Rozvaha** znázorňuje především čisté jmění.

Následující část kapitoly je věnována především výkazu příjmů a výdajů, který je využit v praktické části pro sestavení modelové situace rodiny, která uvažuje o pořízení vlastního bydlení. Mezi nejdůležitější příjmy se řadí příjmy aktivní, portfoliové a pasivní.

- **Příjmy**

Mezi aktivní příjmy se řadí mzda, tantiémy a příjmy z nezávislé činnosti. Portfoliové příjmy zahrnují příjmy z investic a ostatního finančního majetku. Příjmy plynoucí z pronájmu a z dalších činností, které příjemce nemůže aktivně ovlivnit, spadají do kategorie pasivních příjmů.

- **Výdaje**

Výdaje rodiny se dělí na mandatorní, fixní a kontrolovatelné. Mandatorní výdaje rodiny jsou pevně dané a jsou ovlivnitelné pouze na základě zákona. Fixní výdaje jsou tvořeny splátkami hypoték, nájmem, energiemi a inkasem. První dvě jmenované skupiny výdajů lze považovat za stálé a rodina nemá šanci je příliš omezovat. Na rozdíl od toho, skupinu kontrolovatelných výdajů je možné omezit podle potřeby. Jsou to výdaje na předměty běžné spotřeby, vzdělání, kulturu aj.

Na základě výkazu příjmů a výdajů je možné se zamyslet, do kterých částí života rodiny je investováno nadměrné množství financí, a popřípadě učinit patřičná opatření.

V této fázi také dochází k zajišťování rizika, které by mohlo ohrozit stabilitu rodinného rozpočtu. Rizika mohou mít podobu ztráty zaměstnání či dlouhodobou neschopnost výkonu práce. Výši rizika je potřeba vyhodnotit a na základě toho učinit patřičná opatření.

Definice cílů

Hlavním důvodem, na základě kterého je většinou daný finanční plán sestavován, je konkrétní cíl. V této části je potřeba cíl řádně definovat. V první řadě je potřeba zvolit variantu, jakým způsobem bude daného cíle dosaženo. Otázky [6, s. 21] jsou pak následující:

- Otázka **„co?“**
  Odpověď na tuto otázku představuje konkrétní cíl. Jedny z nejčastějších cílů jsou například pořízení bydlení, studium potomků, zajištění finanční nezávislosti do budoucna či koupě dovolené.

- Otázka **„kdy?“**

  Odpovědí na tuto otázku je určité období, v jakém časovém rozmezí má být cíle dosaženo. Při zvolení krátkého intervalu pro slnění cíle je potřeba počítat s vynaložením vyšších částek a na základě toho dojde k většímu zatížení rozpočtu.
- Otázka **„za kolik?“**

  Třetí dotaz udává, kolik peněz bude vynaloženo na zvolený cíl. V tomto případě hraje důležitou roli inflace, která ovlivňuje hodnotu cílů, příjmů, výnosy a výdaje.

Tvorba plánů

V této fázi dochází k přiřazování zdrojů a volí se vhodné finanční produkty k financování cíle. Zdroje se dělí do dvou kategorií:

- současný majetek (jsou prostředky, kterými již lidé disponují),
- budoucí majetek (je tvořen spořením a investicemi do volných finančních prostředků).

Na základě celkového množství financí jsou následně vybrány finanční produkty. Vychází se z časového intervalu a na základě toho se volí investiční strategie, a to velmi krátkodobé, krátkodobé, střednědobé nebo dlouhodobé. [7, s. 48-55]

Realizace

Fáze realizace představuje monitorování a konkretizování finančních produktů. Při tomto kroku je vhodné využít konzultace u různých finančních poradců, vytvořit si tak určitý přehled o produktech, které český trh nabízí, a na základě získaných informací vybrat nejvhodnější produkt. Podstatou realizace je následné jednorázové nebo pravidelné ukládání volných finančních prostředků, které jsou tvořeny přebytkem rodinného rozpočtu, do vybraných produktů po stanovenou dobu.

Monitorování

Monitorováním plánu však celý proces nekončí. V průběhu času dochází v životě k řadě změn, které ovlivňují finanční situaci, což má v konečném důsledku podstatný dopad na finanční plán. Změny, které mohou nastat, je možné rozdělit do následujících skupin.

- Skupina osobních změn, jako například změna zaměstnání, rodinného stavu, zdravotního stavu apod.
- Změny cílů, ke kterým dochází v průběhu časového horizontu. Z důvodů, že si jedinec postupem času uvědomí, že o některé cíle již nemá zájem.
- Změny způsobené ekonomickými ukazateli (míra inflace).
- Ostatní možné změny, které není možné předvídat (finanční plán nevede k plnění cíle).

4.2 Výkaz příjmů a výdajů

V této kapitole je představen jeden z nástrojů osobního finančního plánování. Jde o výkaz příjmů a výdajů. Výše příjmů domácností o finančním stavu rodiny příliš nevypovídá, z tohoto důvodu je třeba brát ohled na příjmy v závislosti na výdajích jednotlivce, či rodiny. Existují rodiny, jejichž příjmy vysoce převyšují klasický standard společnosti, ovšem postačí tak akorát na pokrytí výdajů těchto lidí. Pro zjištění této situace lze využít dva druhy výkazů. První je **výkaz příjmů a výdajů**, který zaznamenává již proběhlé příjmy a výdaje; tento výkaz je využit v praktické části diplomové práce. Druhý výkaz představuje **rozpočet**, ve kterém jsou uvedeny plánované příjmy a výdaje. [8, s. 12]

V tabulce číslo 1 jsou znázorněny jednotlivé položky, které výkaz příjmů a výdajů obsahuje. Položky je možné přidávat, odebírat či měnit, aby se přizpůsobily konkrétním potřebám jednotlivců nebo rodiny. V první části tabulky se nacházejí čisté příjmy rodiny (příjmy ze zaměstnání, z pronájmu, z podnikání, sociální dávky atd.), které je možné využít k okamžité spotřebě. Výdaje jsou v tabulce rozděleny do dvou skupin. První jsou výdaje určené na běžné spotřební zboží, druhá skupina zobrazuje výdaje vzniklé spořením.

V poslední části dochází k sumarizaci veškerých výsledků a v kolonce „Uspořené prostředky nebo výše dluhu“ je uveden celkový výsledek. Pokud se výsledek pohybuje v kladných hodnotách, znamená to, že příjmy převyšují výdaje rodiny. Přebytek financí je pochopitelně nejlepší možnost, ovšem vždy je možné danou situaci ještě vylepšit. V případě, že výše příjmů se bude rovnat hodnotě nákladů, jde o vyrovnaný výkaz příjmů a výdajů. V tomto případě je potřeba dávat pozor, aby výše příjmů byla dostatečná na pokrytí výdajů. Pokud by výdaje převýšily příjmy, dojde ke třetí variantě rozpočtu, který bude v záporných číslech. Následné řešení této situace může vést ke změně zaměstnání, z důvodu lepších příjmů, nebo ke zredukování výdajů, které to umožňují.

Tabulka 1 – Výkaz příjmů a výdajů – obecně [9, s. 184-186]

Příjmy (peníze na vstupu)	**Měsíčně**	**Ročně**
Váš příjem	0 Kč	0 Kč
Příjem vašeho partnera	0 Kč	0 Kč
Přídavky na dítě nebo alimenty	0 Kč	0 Kč
Sociální a jiné dávky	0 Kč	0 Kč
Pobíraný důchod	0 Kč	0 Kč
Příjem z investic a úroků	0 Kč	0 Kč
Příjem z pronájmů	0 Kč	0 Kč
Jiné příjmy	0 Kč	0 Kč
PŘÍJMY CELKEM	0 Kč	0 Kč
Výdaje spotřební (peníze na výstupu)	**Měsíčně**	**Ročně**
Nájemné a splátky hypoték	0 Kč	0 Kč
Daně a poplatky (TV, rozhlas atd.)	0 Kč	0 Kč
Plyn a elektřina	0 Kč	0 Kč
Voda a stočné	0 Kč	0 Kč
Poplatky za odpady	0 Kč	0 Kč
Benzín	0 Kč	0 Kč
Opravy a údržba auta	0 Kč	0 Kč
Pojištění auta	0 Kč	0 Kč
Pojištění domácnosti	0 Kč	0 Kč
Další pojištění (zajištění rizik, domu, příjmů aj.)	0 Kč	0 Kč
Nákupy pro domácnost	0 Kč	0 Kč
Toaletní potřeby, léky	0 Kč	0 Kč

Oblečení a boty	0 Kč	0 Kč
Telefonování	0 Kč	0 Kč
Noviny, časopisy, předplatné	0 Kč	0 Kč
Služby (prádelna, obědy atd.)	0 Kč	0 Kč
Opravy a údržba domácnosti	0 Kč	0 Kč
Opravy a údržba domu	0 Kč	0 Kč
Péče o děti (jesle, školka, hlídání aj.)	0 Kč	0 Kč
Výdaje na děti	0 Kč	0 Kč
Účty kreditních karet, poplatky bance	0 Kč	0 Kč
Splátky půjček (auto, spotřebiče atd.)	0 Kč	0 Kč
Kabelová televize	0 Kč	0 Kč
Zábava a kultura (kino, koncerty atd.)	0 Kč	0 Kč
Jídlo v restauraci	0 Kč	0 Kč
Pivo a alkohol	0 Kč	0 Kč
Cigarety a tabák	0 Kč	0 Kč
Dovolená a cestování	0 Kč	0 Kč
Internetové připojení	0 Kč	0 Kč
Domácí mazlíček (péče a krmení)	0 Kč	0 Kč
Členské příspěvky (sport, zájmy atd.)	0 Kč	0 Kč
Ostatní výdaje (dárky, večírky, svatby aj.)	0 Kč	0 Kč
VÝDAJE CELKEM	0 Kč	0 Kč
Výdaje na spoření (peníze na výstupu)	**Měsíčně**	**Ročně**
Stavební spoření	0 Kč	0 Kč
Důchodové pojištění	0 Kč	0 Kč
Spořicí účet	0 Kč	0 Kč
Další	0 Kč	0 Kč
VÝDAJE CELKEM	0 Kč	0 Kč
Shrnutí výsledků	**Měsíčně**	**Ročně**
Příjmy	0 Kč	0 Kč
Výdaje celkové	0 Kč	0 Kč
Výdaje na spotřebu	0 Kč	0 Kč
Výdaje na spoření	0 Kč	0 Kč
Uspořené prostředky nebo výše dluhu	0 Kč	0 Kč

5 Možnosti financování vlastního bydlení

5.1 Stavební spoření

5.1.1 Charakteristika stavebního spoření

„Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření“. [10]

Stavební spoření je definováno Zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření. Povolení poskytovat stavební spoření mají pouze specializované banky na základě zvláštního osvědčení, kterých funguje v České republice pět. Jedná se o banky, které mohou vykonávat pouze činnosti povolené v bankovní licenci.

Klient je při uzavírání smlouvy informován o procentuální výši úroků, o podmínkách stanovených státní podporou a o úrokové sazbě zvoleného úvěru. Na výhodný úvěr ze stavebního spoření má klient nárok nejdříve po 24 měsících od uzavření smlouvy, pokud dostatečně spořil a splnil tak kritéria daná pro tzv. hodnotící číslo, což je určitý ukazatel spořivosti, a mimo to naspořil určitou minimální částku danou smluvně.

V případě, že má klient zájem o rychlé poskytnutí finančních prostředků pro účely bydlení, mají stavební spořitelny připraveny široký sortiment překlenovacích úvěrů. Ty mohou být menších částek určených například na rekonstrukci bytového jádra až po milionové určené na výstavbu rodinného domu.

Klient se na počátku rozhodne, zda bude jen spořit, nebo i žádat o úvěr a podle toho si vybere příslušnou variantu. Některé stavební spořitelny umožňují svým klientům požádat o změny i v průběhu spoření. Ve smlouvě se se stavební spořitelnou domluví na výši cílové částky, což je celková suma zahrnující jeho vlastní vklady, úroky z těchto vkladů, připsanou státní podporu, úroky ze státní podpory a případnou výši poskytnutého úvěru.

Po uzavření smlouvy posílá klient stavební spořitelně splátky každý měsíc, ale může platit i nepravidelně nebo jednou za rok. Klient může mít libovolné množství smluv

o stavebním spoření i u různých stavebních spořitelen, ale v jednom roce může čerpat státní příspěvek vždy jen na jednu smlouvu. [11]

Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření. Jde o spořící produkt, jehož úspory jsou pojištěny po 6 letech a je možné je využít k libovolnému účelu. [12, s. 21]

Následující rozdělení je podstatné z hlediska získání státní podpory. Účastníkem stavebního spoření se může stát:

- fyzická osoba
- právnická osoba

Pouze fyzické osoby mají nárok na státní podporu, zatímco právnické nikoliv. [11]

Pro uzavření smlouvy o stavebním spoření je nutné doložit následující doklady.

U fyzických osob to jsou:

- platný občanský průkaz, průkaz o povolení k pobytu (občan EU od 1. 5. 2004), nebo
- doklad o trvalém pobytu účastníka nebo zákonného zástupce nezletilého (a navíc jeho rodný list).

Státní podporu může získat:

- občan České republiky,
- občan EU, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, což je od 1. 5. 2004),
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území v České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. [11]

5.1.2 Stavební spořitelny

Pro činnost stavební spořitelny je nutné mít bankovní licenci, v níž jsou uvedeny produkty, jaké může spořitelna nabízet. Patří mezi ně:

- stavební spoření, přijímání vkladů od bank,
- poskytování úvěrů osobám pro uspokojování bytových potřeb,
- poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření, obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy,
- obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými v ČR,
- provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny a poskytování bankovních informací. [11]

Stavební spořitelny v České republice:

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

5.1.3 Před uzavřením stavebního spoření

- Vyšší vklady jsou rozumné, pokud má klient zájem brzy získat výhodný úvěr ze stavebního spoření a není pro něj příliš důležitá ekonomická výhodnost zhodnocení vkladů.
- Ideální je spořit s předstihem a teprve po několika letech si vzít úvěr.
- Za 6 let se změní letopočet sedmkrát. Je-li smlouva uzavřena na konci roku, pak za 6 let a něco se letopočet změní dokonce osmkrát. A v každém načatém kalendářním roce vzniká nárok na plný státní příspěvek. Proto je možné získat až osmkrát roční příspěvek 2 000 korun, samozřejmě při vkladech 20 tisíc korun.
- O levný úvěr je možné požádat kdykoli, nejdříve však po dvou letech.

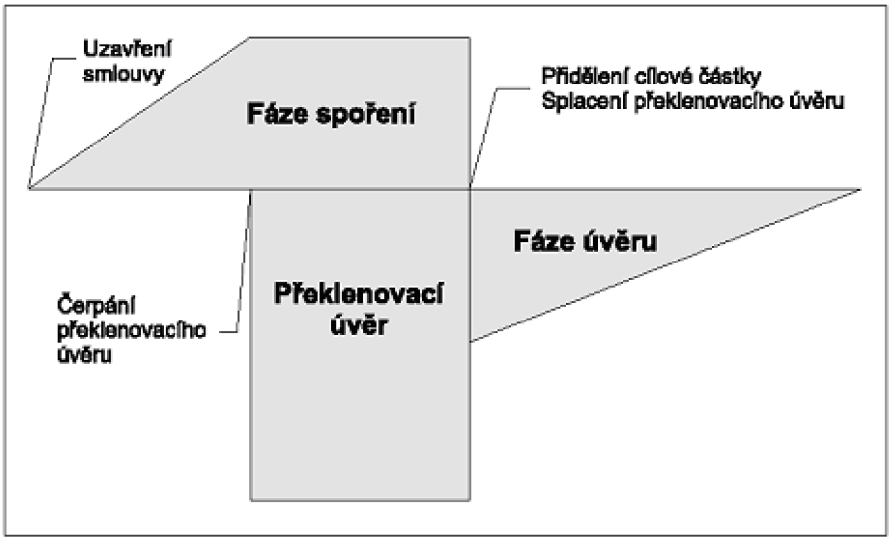
- Pokud má klient zájem o zhodnocení svých finančních prostředků, nemá významnější smysl spořit více než 20 000 korun na osobu ročně. Státní podpora u všech smluv činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však 2 000 Kč ročně.

5.1.4 Možnosti financování ze stavebního spoření

V souladu se Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře může být spořitelnou poskytnut úvěr či překlenovací úvěr pro účastníka stavebního spoření, který musí tyto finance využít výhradně pro financování bytových potřeb.

Překlenovací úvěr (Meziúvěr) ze stavebního spoření

Pokud je klient úplně nový pro stavební spořitelnu, a přesto potřebuje peníze ihned, nabídne mu spořitelna překlenovací úvěr. Jedná se o možnost čerpání finančních prostředků ze stavebního spoření ještě v době, kdy klientovi nevznikl nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření, jak je graficky zobrazeno na obrázku 3.



Obrázek 3 – Překlenovací úvěr [13]

Překlenovací úvěry jsou poskytovány až do výše cílové částky po splnění stanovených podmínek. Často mají výhodné sazby garantované po celou dobu splácení. Lze je

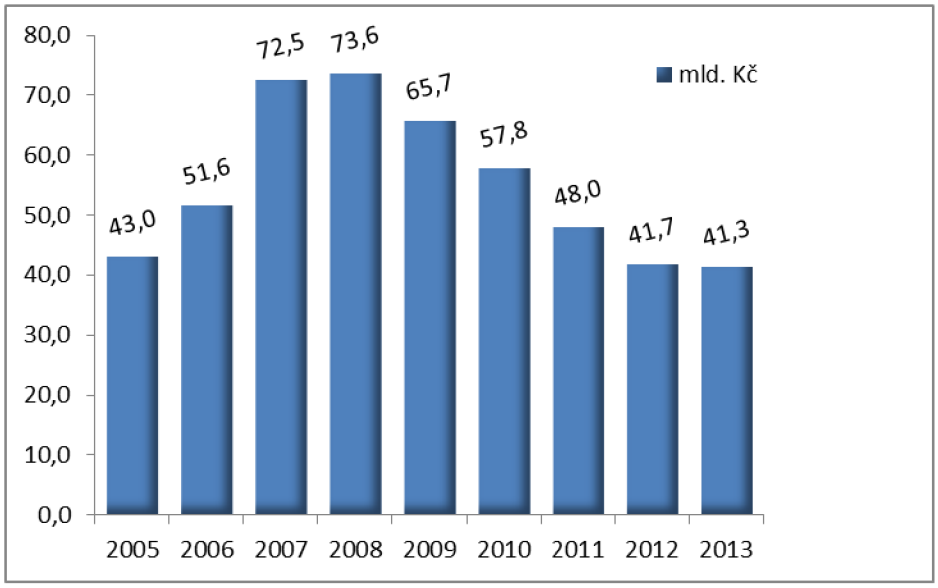
kombinovat také s hypotékou. Každá stavební spořitelna nabízí několik typů překlenovacích úvěrů, výběr je dosti široký. Peníze je možné získat pár dní po tom, kdy u spořitelny klient podepíše smlouvu o stavebním spoření.

Úroky z úvěru ze stavebního spoření je možné si odečíst od základu daně, a to až do výše 300 000 Kč na rodinu ročně.

Řádné úvěry ze stavebního spoření

Aby měl klient možnost získat výhodný úvěr, je potřeba splnit zákonem dané podmínky, které představují minimální dobu od začátku spoření alespoň 24 měsíců, dále je potřeba naspořit od 35 do 50 % z cílové částky a splnit hodnotící číslo. Řádné úvěry poskytují výhodné sazby garantované po celou dobu splácení. Stejně jako překlenovací úvěr musí být i řádný úvěr poskytnut pouze na financování bytových potřeb. Je možné jej rovněž kombinovat s hypotékou.

Na obrázku 4 je možné vidět vývoj objemu poskytnutých úvěrů v miliardách korun od roku 2005 do roku 2013. Z obrázku vyplývá, že největší zájem o úvěry ze stavebního spoření byl v letech 2007 a 2008. V následujících letech docházelo ke snižování zájmu o tento finanční produkt z důvodu krize, až byl v roce 2013 téměř poloviční.



Obrázek 4 – Vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření [14]

5.1.5 Průběh stavebního spoření

V současnosti trvá cyklus spoření 6 let. Stavební spořitelny přijímají od klientů vklady v minimální výši 100 Kč. Úroky z vkladů, které spořitelny nabízejí svým klientům, jsou v rozmezí 1 až 2 %. Stejným procentem je rovněž úročena i státní podpora, což je vyšší hodnota než u termínovaných vkladů. Velkou výhodou tohoto typu spoření je, že připsané úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. [15, s. 35]

5.1.5.1 Spořící část

V tomto období klient pouze ukládá na účet finanční prostředky, ať už v pravidelných intervalech (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) nebo nepravidelně (na účet lze kdykoliv vložit libovolnou částku). Na základě zvoleného spoření se tyto prostředky úročí. Tyto částky jsou průběžně úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou do roka je k nim připsána státní podpora. [16, s. 47]

Během této fáze ještě většina stavební spořitelen umožňuje provést změny ve smlouvě o stavebním spoření (např. výše cílové částky, varianty apod.) tak, aby vyhovovaly potřebám klienta. Tyto změny i celé stavební spoření jsou upravovány na základě Všeobecných obchodních podmínek. Smlouva může být ukončena dvěma způsoby. První možnost je ukončení smlouvy výpovědí. Druhou a rozumnější možností je dovršení cílové částky a vybrání naspořených financí, nebo následné čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Pokud je smlouva vypovězena po stanovené vázací době, může klient využít tyto finance pro libovolné účely. [16, s. 50]

Doba spoření není nijak omezena. Pokud však klient nechce o přidělenou státní podporu přijít, musí své vklady nechat uložené na účtu minimálně 6 let. Poté je již možné smlouvu vypovědět a našetřené peníze použít na jakékoliv účely (mimo jiné také na uzavření nové smlouvy o stavebním spoření), nebo ve spoření pokračovat až do dosažení cílové částky.

Cílová částka

Při uzavírání smlouvy je nutné zvážit, jaká výše cílové částky bude pro klienta ideální. Cílová částka vyjadřuje celkovou sumu, kterou bude mít účastník – za splnění

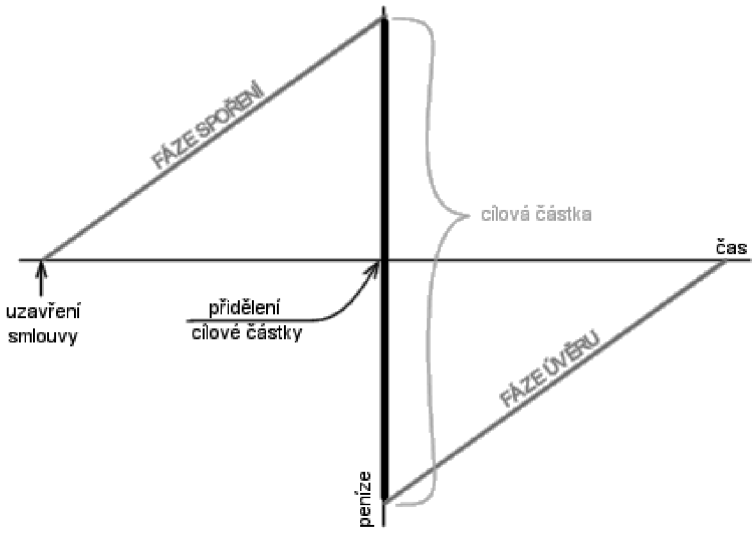
podmínek o stavebním spoření – k dispozici pro řešení bytových potřeb. Výše cílové částky nepředstavuje výši úspor na konci stavebního spoření. Úspory (resp. úspory a státní podpora) obvykle představují pouze 40 až 50 % cílové částky. Zbývajících 50 až 60 % cílové částky představuje prostor pro čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. [17]

Uspořená částka je dána součtem vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, který je snížen o úhrady účtované stavební spořitelnou. [17]

Na základě cílové částky je stanoven vstupní poplatek, který se obvykle pohybuje okolo 1 % cílové částky s horním ohraničením. Výše cílové částky se volí podle toho, kolik a jak dlouho chce klient spořit. Pokud uzavírá spoření s úmyslem vzít si poté úvěr, je vhodné cílovou částku nadsadit. [17]

5.1.5.2 Úvěrová část

V této fázi klient splácí poskytnutý úvěr ze stavebního spoření. Pro získání úvěru je nutné splnit podmínky pro přidělení cílové částky. Účastník si po splnění může podat žádost o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, jehož úrokové sazby se v České republice pohybují mezi 3 až 6 % p. a. Jestliže účastník daná kritéria nesplní, není mu umožněno získat úvěr ze stavebního spoření.



Obrázek 5 – Řádný úvěr ze stavebního spoření [18]

Při splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou a po ověření schopnosti klienta úvěr splatit (bonita, kontrola příjmů) musí být úvěr ze stavebního spoření využit na financování bytových potřeb.

Hodnotící číslo

Je to specifický ukazatel, který využívají spořitelny za účelem ověření klienta a jeho schopnosti splácet z hlediska nároku na úvěr, případně na úrokové bonusy. Výpočet hodnotícího čísla je individuální záležitostí každé spořitelny, ale vždy je do tohoto výpočtu zahrnuta celková výše cílové částky, aktuální výše zůstatku na účtu a rychlost varianty spoření. Způsob výpočtu je uveden ve všeobecných podmínkách.

Zajištění úvěru

Stavební spořitelny znají platební historii svého dlužníka. U stavebního spoření je možné zajištění i ručitelem, nebo se dokonce pojišťuje bez zajištění, což se děje spíše u nižších úvěrů. Podmínky zajištění se odvíjí především od výše poskytnutého úvěru.

Rizikové skupiny

Smlouvy o stavebním spoření jsou na základě hodnotícího čísla zařazeny do určitých rizikových skupin. Ty souvisejí s mírou rizika, které banka podstupuje při poskytování překlenovacího, nebo řádného úvěru. Spořitelny zvýhodňují klienty, kteří již dlouhodobě spoří či splácí úvěr. Podle zvolené rizikově skupiny jsou určeny podmínky pro zajištění.

Stavební spořitelny svým stávajícím klientům nabízejí půjčku až 500 000 Kč bez zajištění, ovšem noví klienti mohou získat půjčku pouze ve výši 100 000 Kč bez zajištění.

5.1.6 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody:

- Pevně daná úroková míra po celou dobu splácení řádného i překlenovacího úvěru.
- Státní podpora 10 % z naspořené částky, maximálně 2 tis. Kč ročně.
- Je možné bez sankcí posílat mimořádné splátky nebo kdykoliv úvěr zcela splatit.
- Stavebním spořením lze financovat pořízení nemovitosti i do výše 100 % její ceny, i když takový úvěr bývá dražší.
- Výnosy ze stavebního spoření nepodléhají dani z příjmu.
- Vzhledem k legislativnímu rámci jde o téměř bezrizikovou investici (pojištění vkladů ze zákona).
- Jeden klient může mít více smluv o stavebním spoření.
- Klientem stavební spořitelny může být i občan jiného státu (pokud má trvalý pobyt v ČR).
- Stavební spoření není omezeno věkem. [19]

Nevýhody:

- Nízká výnosnost stavebního spoření v delším časovém horizontu, nevyplatí se jako základní produkt k dlouhodobému spoření.
- Státní podpora je jednorázová, proto v čase klesá i celkový výnos smlouvy.
- Omezená možnost výběru vkladů. Pokud klient potřebuje jen část vkladů, které má na účtu stavebního spoření, musí si vybrat celou částku a spoření ukončit.
- V případě výběru naspořených prostředků před uplynutím šestileté lhůty je klientovi účtována sankce a není vyplacena státní dotace.
- Spořící fáze minimálně 6 let.
- Úvěr omezen pouze na účel bydlení rodiny. [19]

5.2 Hypoteční úvěr

5.2.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Zákon o dluhopisech č. 190/204 Sb., který definuje hypotéční úvěry, nabyl platnosti dnem vstupu ČR do EU (tj. 1. 5. 2004). Tento zákon charakterizuje hypoteční úvěr takto:

„*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“ [20]

Jde o střednědobý až dlouhodobý úvěr. Nemovitost, která má být zastavena, musí být na území České republiky. U hypotečních úvěrů je možné odečítat úroky od daňového základu. Před vstupem ČR do EU bylo možné využít hypoteční úvěr pouze na financování nemovitostí na území České republiky a splacení bylo zajištěno zástavním právem k nemovitosti. V dnešní době jsou za hypoteční úvěry považovány všechny úvěry, jejichž zajištění je spojeno se zástavou nemovitosti.

5.2.2 Hypoteční banky

Hypoteční banky jsou specializované instituce, zaměřující se na zprostředkování hypotečních úvěrů. Finanční zdroje pro poskytnutí hypotečních úvěrů získávají tyto instituce emisí hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy představují zvláštní druh dluhopisů. [21, s. 102]

Přehled hypotečních bank v České republice:

- Hypoteční banka
- Citibank
- Česká spořitelna
- Československá obchodní banka
- GE Money Bank

- Fio banka
- ING Bank
- mBank
- Komerční banka
- Expobank
- Raiffeisenbank
- UniCredit Bank
- Wüstenrot
- Volksbank

5.2.3 Žádost a vyřízení hypotečního úvěru

První setkání

Při první návštěvě banky obvykle úvěroví pracovníci zjišťují požadavky klienta. Zajímají se především o účel poskytnuté hypotéky, možnosti ručení, výši příjmů domácnosti a samozřejmě o částku, kterou klient bude potřebovat. Na základě těchto informací úvěrový pracovník pomocí úvěrového simulátoru bude schopen předběžně říci, zda je banka ochotna s klientem spolupracovat. Je vcelku jasné, že rozhodující kritéria budou schopnost úvěr zajistit (ručit nemovitostí) a později ho řádně splácet (vykázat dostatečný příjem).

Otázku zajištění úvěru mají všechny bankovní instituce nastavenou podobně. Většinou všechny poskytují hypotéku od 70 % do 100 % odhadní ceny zastavované nemovitosti; přičemž čím vyšší procento, tím vyšší požadovaná úroková sazba z poskytnutého úvěru. Takže disponuje-li klient nemovitostí v potřebné výši, je vše v pořádku.

Druhým důležitým zkoumaným kritériem je schopnost klienta úvěr splácet. Jinými slovy banka zjišťuje, zda budou klientovy příjmy stačit k pokrytí jeho výdajů. Výdaje je nutno ještě rozdělit na dvě části. První část tvoří předpokládaná výše měsíční splátky úvěru (anuita) a druhou běžné výdaje domácnosti spolu s dalšími platbami, které už domácnost platí.

Zjišťování přesné výše běžných výdajů domácnosti by bylo velmi zdlouhavé a mohlo by vést k nepřesnostem. Proto mají banky obvykle nastaveny částky běžných měsíčních

výdajů podle počtu členů v domácnosti. Postupy výpočtů těchto běžných výdajů se ale u každé banky značně liší. Některé berou v úvahu určitý násobek životního minima, jiné k životnímu minimu přičítají nějakou rezervní část, jiné mají zase zcela jiné specifické postupy pro výpočet výdajů.

Druhé setkání

Obvyklou součástí druhého setkání bývá sepsání žádosti o hypoteční úvěr a nutnost doložení údajů, které byly poskytnuty při prvním rozhovoru s úvěrovým pracovníkem. Doklady, které je potřeba předložit, se dají rozdělit do základních třech skupin: osobní doklady, doklady vztahující se k příjmům a závazkům a doklady týkající se nemovitostí (pořizované i zajišťovací).

- **Osobní doklady**
    - občanský průkaz
    - rodný list či jiný identifikační doklad žadatele, manžela či manželky žadatele a spolužadatele
- **Doklady vztahující se k našim příjmům a závazkům**
    - potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (obvykle za poslední dvě roční zdaňovací období; výše průměrného měsíčního příjmu za poslední tři kalendářní měsíce)
    - daňové přiznání
    - živnostenské nebo jiné oprávnění (u osoby samostatně výdělečně činné)
- **Doklady týkající se nemovitostí pořizované koupí**
    - odhad ceny nemovitosti
    - kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí kupní
- **Doklady týkající se nemovitostí pořizované výstavbou či rekonstrukcí**
    - plány nemovitosti
    - stavební povolení
    - sestavení rozpočtových nákladů stavby

    - smlouva o výstavbě
    - smlouva o dílo
- **Doklady zajišťovací**
    - výpis z katastru nemovitostí
    - nabývací titul nemovitosti (kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí)
    - snímek z katastrální mapy
    - pojistná smlouva pojištění zastavované nemovitosti proti živelným a jiným rizikům
    - doklad o zaplacení pojistného

Žádost o hypoteční úvěr obsahuje především základní údaje o žadatelích, údaje o investičním záměru (cena, ostatní zdroje financování, informace o úvěru, informace o pořizované a zastavované nemovitosti, seznam přikládaných dokladů apod.) a údaje o příjmech a výdajích žadatelů (výživné, leasingové splátky, platby do stavebních spoření, splátky úvěrů apod.).

Žádost po jejím vyplnění putuje schvalovací hierarchií banky. Podle výše a rizikovosti úvěru mají obvykle banky nastaveny schvalovací úvěrové postupy. Zatímco u některého (malého a dokonale zajištěného) úvěru stačí schvalovací podpis úvěrového pracovníka a vedoucího úvěrového oddělení, jiné úvěry musí schválit i ředitel pobočky, úvěrová komise či další orgán založený za tímto schvalovacím účelem. Pokud tedy žádost projde tímto schvalovacím mechanismem, klient je pozván na třetí setkání, kde se podepisuje úvěrová smlouva.

Třetí setkání

Podpis smlouvy o hypotečním úvěru je doprovázen také dohodnutím konkrétních podmínek čerpání a splácení úvěru. Dále je klientovi předložen tzv. splátkový kalendář, kde jsou velmi podrobně rozepsány jednotlivé splátky spolu s údaji o části jistiny a části úroků připadajících na danou anuitní splátku.

Splátkový kalendář bývá většinou sestavován pro jednotlivé fixační období. Fixační období bývá zpravidla 1 až 5 let a po dobu tohoto období nelze bez dodatečných sankcí měnit podmínky úvěru či úvěr mimořádně splácet. Po uplynutí fixačního období lze úvěr bez sankce splácet i mimo domluvené splátky a lze také uzavřít doplňkovou smlouvu, kde bude sjednána nová fixační doba, nová úroková míra a tedy i nový splátkový kalendář.

Je-li úvěr řádně vyčerpán, v dohodnuté době řádně splacen a jsou-li zaplaceny všechny poplatky, může dojít k ukončení úvěrového vztahu s hypoteční bankou.

5.2.4 Účely hypotečního úvěru

Objekty, na jejichž financování je využíváno hypotečního úvěru, jsou:

- byt nebo dům v osobním vlastnictví,
- nemovitost využívaná k individuální rekreaci,
- stavební pozemek určený pro stavbu rodinného domu, garáže, či jiné nemovitosti sloužící k bydlení,
- nemovité příslušenství, využívané ve výše uvedených nemovitostech (garáž bazén, sauna atd.)

Hypoteční úvěr je poskytován na:

- koupi nemovitosti (i spoluvlastnického podílu),
- výstavbu nemovitostí,
- rekonstrukci, modernizaci, nebo opravu nemovitostí,
- splacení členského podílu (družstevní podíl),
- získání práv a povinností, včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení (po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví),
- vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí,

- kombinace výše uvedených účelů. [22, s. 110]

5.2.5 Kritéria porovnání různých hypotečních úvěrů

Doba splatnosti

- možno 5– 30 let, obvykle ale 15–25 let

Při kratší době splatnosti (do deseti let) jsou měsíční splátky příliš vysoké. Pětadvacet nebo třicet let je zase příliš dlouhá doba a úvěr se tak zbytečně prodraží. Ideální doba splácení se blíží patnácti rokům a pro úvěry se státní podporou je to okolo dvaceti let.

Požadovaná částka

- minimálně 100 tisíc korun
- maximálně 100 procent obvyklé ceny zastavené nemovitosti stanovené s bankou spolupracujícím odhadcem

Zástava nemovitosti

Při ručení nemovitostí je možné vybírat ze dvou variant. První možnost představuje ručení nemovitostí, kterou má klient ve svém majetku. Druhá varianta využívá ručení pomocí kupované nemovitosti.

Podmínky definující zástavu nemovitosti jsou:

- na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby,
- nemovitost se musí dát do zástavy celá,
- nemovitost musí být pojištěna,
- nemovitost se musí nacházet na území České republiky. [23]

Způsob čerpání

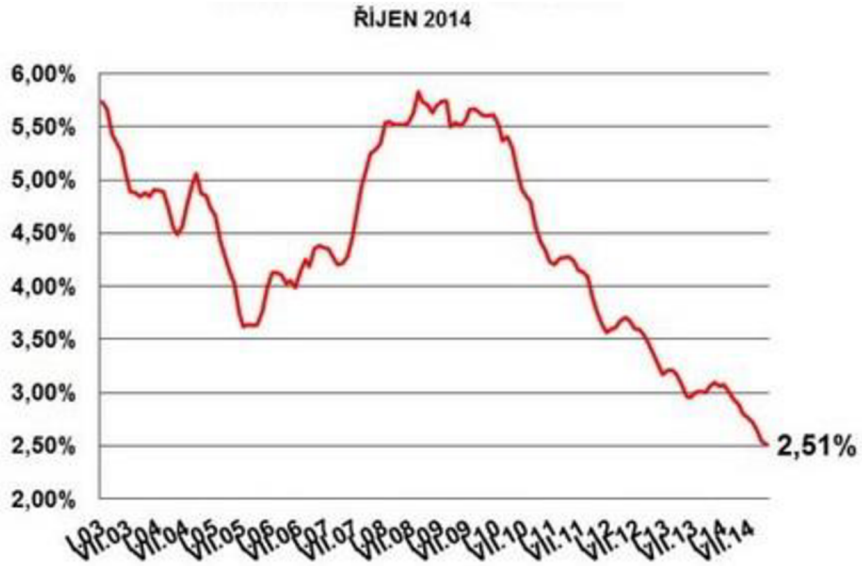
- jednorázově či postupně, a to v závislosti na konkrétním účelu
- vždy až po zápisu zástavního práva k zastavené nemovitosti ve prospěch banky

Úroková sazba a fixace

Úroková sazba představuje částku, kterou je dlužník povinen platit věřiteli z jeho pohledávky. Určuje se na základě aktuální úrokové sazby v době podpisu úvěrové smlouvy. V současné době se pohybuje mezi 1,6 až 5 procenty, což ovlivňují níže uvedené faktory.

Faktory ovlivňující úrokovou sazbu jsou:

- úrokové sazby na trhu,
- konkurence,
- doba splatnosti hypotečního úvěru,
- doba fixace,
- hodnota zajištění nemovitosti (70 %, 85 % nebo 100 %). [16, s. 40-41]



Obrázek 6 – Vývoj úrokových sazeb do října 2014 [24]

Obrázek číslo 6 znázorňuje vývoj úrokových sazeb hypoték od roku 2003 v České republice. V současné době se výše hypotečních úvěrů pohybuje nejníže v celé historii a neustále klesají. V říjnu roku 2014 se průměrná úroková sazba nacházela na hodnotě

2,51 %. Ovšem stejně tak klesá počet zájemců o hypotéky. V říjnu hypoteční úvěr uzavřelo o 578 osob méně, než tomu bylo v předchozím měsíci. [24]

Banky mohou poskytovat slevy z úrokové sazby. Většinou požadují, aby u banky měl klient zřízený běžný účet, na který mu bude přicházet mzda. Dále jsou poskytovány slevy, pokud si klient při zřízení úvěru přibere další produkt poskytovaný bankou (např. rizikové životní pojištění), nebo jsou klientovi nabídnuty individuální slevy (např. při úvěru nad 1 500 000 Kč).

Banky dávají klientům na výběr ze dvou druhů fixací.

- **Fixní sazba**, která je obvykle fixována na 1 až 15 let; po tuto dobu banka garantuje výši úroků a státní podpory, která platila v době uzavření smlouvy; nelze však provést žádné změny ani předčasně splatit úvěr, aniž by se uhradil sankční poplatek
- **Pohyblivá sazba**, která se mění v závislosti na pohybu úrokových sazeb na trhu a vývoji výše státní podpory

Volba délky fixace závisí zejména na povaze klienta banky a na jeho finančních možnostech. Úvěry s delší fixací úrokové sazby jsou vhodné pro ty, kteří nemají adekvátní finanční rezervu a mají minimální sklon k riziku. Takové úvěry vyjdou dráž. Levnější variantou jsou hypoteční úvěry s nulovou, popř. minimální fixací úrokové sazby. Ty jsou vhodnější pro "hráče", tedy pro klienty, kteří jsou ochotni podstoupit vyšší riziko. V tom případě je také vhodné mít po ruce dostatečné finanční rezervy a mít z čeho hradit případné vyšší náklady z titulu možného zvýšení sazeb. Tyto úvěry ale přijdou pravděpodobně levněji. [15, s. 8]

Poplatky

- za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr; jedná se obvykle o procento z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou; poplatek je nevratný, proto banky nabízejí předběžnou konzultaci,

- měsíční poplatek za vedení úvěru (obvykle padesát až dvě stě korun za měsíc; více zaplatí zájemci o státní podporu),
- případný poplatek za změnu podmínek,
- pojištění nemovitosti.

Způsob splácení

V měsíčních splátkách nejčastěji anuitním způsobem (celková měsíční splátka je po celou dobu splácení stejná, přičemž v počátečním období splácení převažuje podíl úroku, ke konci splácení hypotečního úvěru je naopak vyšší podíl jistiny – úmoru). Některé banky nabízejí i degresivní (klesající), nebo progresivní (rostoucí) splátky. Současně s měsíční splátkou se hradí také paušální poplatek za správu, a pokud je sjednáno, tak i pojištění hypotéky. Banky stanovují sankce za předčasné splacení ve výši ušlých výnosů z úroků, tomuto poplatku je možné se vyhnout, pokud klient splatí úvěr dříve v době změny pevné úrokové sazby (stanovena ve smlouvě, např. pět let).

Pojištění

- vždy musí být pojištěna zastavená nemovitost,
- individuálně může být vyžadováno životní či jiné pojištění:
    - kapitálové životní pojištění: používá se pro případ, že by majitel nemovitosti nemohl splácet, ale i pro zvláštní způsob splácení úvěru; je poměrně finančně náročné, zvyšuje měsíční splátku úvěru až o několik tisíc korun,
    - rizikové pojištění: sjednává se pro případ neschopnosti splácet úvěr například z důvodu nemoci či smrti a v budoucnu i ztráty zaměstnání,
- částka pojistného plnění musí být vinkulována ve prospěch banky.

5.2.6 Druhy hypotečních úvěrů

Banky obvykle hypotéky dělí v závislosti na výši vlastních zdrojů klienta.

- Hypoteční úvěr do 70 %. Výše hypotečního úvěru je omezena hodnotou nemovitosti, jejíž výše může být maximálně 70 % její hodnoty. Splatnost toho úvěru je od 5 do 40 let a minimální částka, kterou je banka ochotna poskytnout, je 200 000 Kč.

- Hypoteční úvěr do 85 % ceny nemovitosti. Minimální částka hypotéky je 300 000 Kč a maximální výše není omezena. Splatnost úvěru je 5 až 30 let.

- Hypoteční úvěr do 100 % ceny nemovitosti. Jde o účelový hypoteční úvěr poskytovaný do 100 % zastavované nemovitosti. Předmět úvěru musí být současně zástavou. Je poskytován na 5 až 30 let. [25]

- Předhypoteční úvěr je úvěr, který popírá podstatu hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem na nemovitost, a díky tomu umožňuje klientovi získat finanční prostředky například ke koupi družstevního bytu. Jedná se tedy o případ, kdy kupovaná nemovitost nemůže sloužit jako prostředek zástavního práva. Není tedy zajištěn zástavním právem. Je poskytován osobám, které prokážou dostatečnou výši příjmů. Splacení předhypotečního úvěru probíhá prostřednictvím hypotečního úvěru, který je uzavřen současně s úvěrem předhypotečním. [25]

5.2.7 Americká (neúčelová) hypotéka

Americká hypotéka představuje neúčelový spotřebitelský úvěr, který je zajištěn nemovitostí. Tento produkt byl zaveden na český trh v roce 2004, což umožnil nový zákon o dluhopisech (190/2004 Sb.), který rozšířil účelnost využití hypotečního úvěru. V USA je tato hypotéka velmi oblíbená, podle čehož je odvozen její název. Pořízení družstevního bytu již nemusí být financováno pouze pomocí spotřebitelského úvěru. Schválená novela Zákona o dluhopisech umožnila bankám vyžívat finanční prostředky

získané z hypotečních zástavních listů i k financování úvěrů, které nejsou určeny na pořízení nemovitosti do osobního vlastnictví.

Americká hypotéka umožňuje klientovi půjčit si téměř na cokoliv. Výrazně sníží žadatelům o pořízení družstevního bytu výdaje spojené s platbou úroků. Úrokové sazby těchto úvěrů se totiž pohybují o několik procent níže, než je tomu u běžných spotřebitelských úvěrů. Úroková sazba ovšem nebude nižší než u běžných typů účelových hypoték. Dalším kritériem, které pravděpodobně vzroste oproti současně nabízeným typům neúčelových spotřebních úvěrů jištěných nemovitostí, je výše hodnoty zastavované nemovitosti, kterou banka bude ochotna poskytnout.

Do cílové skupiny obyvatel majících zájem o tento druh hypotéky, patří především noví vlastníci družstevních bytů. Pořízení družstevního bytu totiž dosud nemohlo být financováno hypotékou, protože družstevní byt nepředstavuje nemovitost. V této situaci bude také žadatel drobně zvýhodněn, co se týče úrokové sazby či délky doby splatnosti. Uvede-li totiž zájemce o úvěr jako důvod řešení bytové potřeby, posoudí banka úvěr jako účelovou americkou hypotéku a klienta odmění lepšími úvěrovými podmínkami.

5.2.8 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Výhody:

- možnost financování až do 100 % nemovitosti
- rozložení splátek až na 40 let
- možnost individuálních slev úrokové sazby
- možnost financování družstevních bytů (předhypoteční úvěr)
- splatnost až do 70 let žadatele
- nízká splátka
- možnost financování nebytových prostor

Nevýhody:

- zajištění vždy v podobě nemovitosti
- bez možnosti mimořádných vkladů
- nejistá výše úrokové sazby po skončení fixace
- sankční poplatky za předčasné splacení
- bez možnosti jednorázového splacení v období fixace

5.3 Spotřebitelský úvěr

5.3.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru

Spotřebitelské úvěry jsou určeny především na nepodnikatelské účely. V České republice jsou poskytovány jak bankovními, tak nebankovními institucemi a jsou určeny pro krytí různých potřeb klientů. Pokud je úvěr poskytnut, jako neúčelový je možné jej použít k libovolnému účelu. Nejčastěji je využíván k nákupu zařízení a vybavení domácnosti, na koupi spotřební elektroniky, koupi automobilu, na splacení závazků mezi občany, na pořízení, rekonstrukci nebo modernizaci bytu. [26]

Tento typ úvěru nemusí být zatížen ručením. Tedy pokud není výše poskytnuté částky vyšší než daný limit, který je v současné době okolo půl milionu korun. Pokud je ovšem ručení vyžadováno, je potřeba ručit určitou movitou věcí nebo nemovitostí, nebo si popřípadě sehnat ručitele.

Splátky těchto úvěrů probíhají klasicky v měsíčních splátkách ke stanovenému datu a jejich počet je libovolný (většinou 6 až 72 měsíců). Závisí především na výši úvěru a finanční schopnosti klienta. Strana, která úvěr poskytuje, získává finanční prostředky v podobě úroků. Úrok se zpravidla odvíjí od typu úvěru, doby splatnosti, popřípadě dalších okolností, které banka zohledňuje. Výše úrokové sazby se pohybuje v rozmezí mezi 8,5 až 15,9 % ročně. [26]

Spotřebitelský úvěr je možné rozdělit z hlediska účelu na:

- účelový úvěr,
- neúčelový úvěr.

Pro financování bydlení je využíván účelový úvěr, kterému bude věnována pozornost v následujících odstavcích. Bez nutnosti zajištění je novým klientům poskytnut spotřebitelský úvěr na bydlení, a to až ve výši 300 000 korun a stávající klienti mohou čerpat úvěr až 500 000 korun. V těchto případech, kdy není potřeba ručení, je uzavření úvěru mnohem jednodušší a rychlejší.

Účelové spotřebitelské úvěry vycházejí v porovnání s neúčelovými úroky výhodněji. Klient, který investuje do vlastního bydlení, získává zpravidla finanční prostředky úrokově výhodněji. Z pohledu bank jsou tyto investice výrazně méně rizikové. Předmět financování uvádí klient už v žádosti o poskytnutí úvěru. Následné čerpání pak probíhá hotově nebo na účet klienta či prodejce, a to na základě doložených faktur.

Využití spotřebitelského úvěru na bydlení:

- koupě garáže,
- koupě, rekonstrukce nebo modernizace rekreačního zařízení (s číslem popisným nebo evidenčním),
- koupě vybavení bytu (pevně vestavěné části bytu jako koupelna nebo kuchyňská linka a ostatní spotřebiče).

5.3.2 Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů

Poskytovat spotřebitelské úvěry v dnešní době mohou licencované bankovní, ale také nebankovní instituce. Rozdíly mezi bankovními a nebankovními institucemi jsou hlavně ve způsobu ručení a ve výši úrokových sazeb.

Všechny tyto subjekty se řídí dle zákona č 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru, který nabyl platnosti 1. ledna 2002. Tento zákon definuje podmínky úvěrové smlouvy a vyjmenovává podmínky obou smluvních stran.

Bankovní instituce:

- GE Money Bank
- ČSOB
- Česká spořitelna
- Komerční banka

- Raiffeisenbank

Nebankovní instituce

Pro tyto instituce je charakteristické, že půjčky probíhají bez ručitele a že sjednání úvěru probíhá rychle (klient získá finanční prostředky obvykle do několika hodin). Ovšem na úkor těchto výhod se žadatel musí smířit s vyššími úroky. Níže jsou uvedeny příklady nebankovních institucí, kterých je na dnešním trhu již několik stovek.

- ProvidentFinancial
- Cofidis
- Cetelem

5.4 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) spadá do působnosti ministerstva pro místní rozvoj. Podporuje výstavbu nájemních a družstevních domů či do oprav panelových domů. V rámci podpory mladým lidem poskytuje SFRB dotace k úrokům a úvěry na pořízení bydlení nebo na modernizace bytů. Pod pojmem „fond“ je možné si představit samostatnou právnickou osobu či fond vytvořený v rámci nějaké právnické osoby, která disponuje určitými vlastními prostředky, z nichž poskytuje návratné podpory, a tyto prostředky se tedy časem opět do fondu vracejí a mohou tak být použity pro další podporované akce. V prvních letech SFRB tvořily hlavní příjmy především dotace přijaté z Fondu národního majetku. V dnešní době příjmy SFRB tvoří především přijaté splátky poskytnutých úvěrů a půjček, úroky z těchto úvěrů a půjček a výnosy z investování volných zdrojů fondu.

SFRB je definován zákonem č. 211/2000 Sb. Podporuje, vytváří a akumuluje finanční prostředky, které mají být využity na podporu financování bydlení, a poskytuje je v souladu se zákonem ve směrech:

- ručení za část nesplacené jistiny úvěrů poskytnutých bankami,
- na výstavbu, pořízení a modernizaci bytů, bytových a rodinných domů,
- krytí části úroků z úvěru poskytnutých bankami.

Příjmy do fondu jsou tvořeny:

- dotacemi ze státního rozpočtu,
- výnosy z dluhopisů a hypotečních zástavních listů,
- příjmem z vydaných dluhopisů,
- splátkami poskytnutých úvěrů,
- prostředky ze strukturálních fondů Evropských společenství.

5.4.1 Úvěr 150 ze státního fondu rozvoje bydlení

Tento úvěr ve výši 150 000 Kč je poskytován s úrokovou sazbou 2 % p. a. na celou dobu splácení osobám mladším 36 let, a to jako podpora na výstavbu rodinného domu, nebo koupi bytu. Úvěr je tedy možné poskytnout na základě novely zákona 28/2006 Sb. osobám, které:

- žijí v manželství a alespoň jeden z manželů nedovršil v roce podání žádosti 36 let,
- nežijí v manželství, nedovrší v roce podání žádosti 36 let a mají ve výchově, střídavé výchově nebo pěstounské péči alespoň jedno nezletilé dítě.

Úvěr je možné využít na:

- připojení k veřejným sítím – voda, plyn, kanalizace, elektřina,
- plášť budovy – obvodový plášť, střecha, balkon, okna, okapy, žaluzie,
- rozšíření stávajícího bytu o další místnosti (ne však vznik bytové jednotky),
- opravu nebo vybudování WC, koupelny,
- opravu nebo výměnu ústředního vytápění a kotle, rozvodů elektro, vody,
- pořízení a instalaci solárních panelů, tepelného čerpadla, klimatizace,
- pořízení a instalaci kuchyňské linky, vestavěných spotřebičů,
- další modernizaci vnitřního interiéru – např. dveře, podlahy, omítky. [27]

Žádost o úvěr není možné podávat přes internet. Musí být dodána osobně na pobočku SFRB, nebo zaslána poštou. Žadatel musí mít české občanství a trvalé bydliště v České republice. Po podání kompletní žádosti je provedena kontrola a vyhodnocení. Pokud je

žádost schválena, žadateli je zaslána úvěrová smlouva, ale pouze v případě, že již nejsou vyčerpány finanční prostředky vyčleněné k této činnosti.

Ručení musí být zajištěno osobou ve věku do 55 let. Nejpozději do jednoho roku od uzavření smlouvy musí být úvěr spotřebován, kdy jeho čerpání proběhne jednorázově v plné výši. Následné splácení úvěru pak probíhá pravidelně v měsíčních splátkách a je splatný do 10 let. [27]

O úvěr není možné žádat opakovaně a musí být využit na práce, které nejsou kryty dotací z programu Zelená úsporám.

6 Případová studie

Praktická část této diplomové práce je zaměřena na tvorbu a realizaci nabídek financování koupě nemovitosti z cizích zdrojů. Jak již bylo uvedeno v předešlé teoretické části, nabídka těchto produktů je na českém trhu opravdu velká a každý z nich má své klady a zápory. Je tedy velmi důležité, aby výběr konkrétního produktu byl založen na podmínkách, které klientům na míru vyhovují. Nastavení podmínek, které daná bankovní instituce klientovi nabídne, úzce souvisí s jeho finančním zázemím a schopností dostát svých závazků.

Pro financování nemovitosti z cizích zdrojů je využita varianta financování pomocí hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. Tyto varianty jsou namodelovány na dva druhy nemovitostí ve třech různých alternativách splácení.

Případová studie byla vypracována s podklady konkrétní rodiny, která v současné době bydlí v centru Olomouce v pronajatém bytě 3+1. Tato rodina poskytla informace ohledně měsíčních příjmů a výdajů a o jejich záměru si v blízké době pořídit vlastní nemovitost. Zvažují možnost pořízení rodinného domu v hodnotě 3 190 000 Kč, který se nachází na předměstí, anebo vlastního bytu v centru města, jehož pořizovací cena je 2 850 000 Kč. Rodina zvažuje, jaká varianta financování pro ně bude nejvýhodnější a nejméně zatíží rodinnou pokladnu v průběhu splácení. Údaje pro sestavení konkrétních nabídek modelových situací byly získány od bankovních poradců na základě osobních konzultací.

Při sestavování modelových situací je uvažováno, že si rodina plánuje pořídit nemovitost na začátku roku 2015, čemuž odpovídá výše úrokových sazeb u jednotlivých nabídek. Výsledky jednotlivých modelů financování byly porovnány a vyhodnoceny na základě celkového přeplatku, který vychází z celkových finančních nákladů.

7 Charakteristika rodiny

V praktické části diplomové práce je znázorněn význam finančního plánování na konkrétní rodině. Jedná se o čtyřčlennou rodinu žijící v centru Olomouce. Tato rodina se skládá z manželů Tomáše a Petry a z jejich dvou synů, kteří mají 12 a 8 let.

7.1 Příjmy rodiny

Tomášovi je 37 let a pracuje jako strojírenský konstruktér. Vystudoval magisterský obor na strojní fakultě a po ukončení studia nastoupil do strojírenské firmy. Zde se postupně vypracoval a nyní už zde pracuje zhruba 11 let. Z jeho zaměstnání plyne do domácího rozpočtu čistý příjem 41 000,- Kč. Další příjem do rozpočtu z jeho strany tvoří pronájem garáže s plochou 21 m^2 v centru Olomouce, kterou zdědil po svých prarodičích. Tuto plochu pronajímá za částku 1 500,- Kč měsíčně.

Petře je 36 let, na rozdíl od Tomáše si prošla více pracovními poměry. V současné době je zaměstnána v menší stavební firmě již 5 let, kde vykonává pozici účetní od chvíle, kdy ukončila 2. mateřskou dovolenou. Její čistý příjem je 21 000,- Kč. Petra má také vysokoškolské vzdělání zakončené bakalářským titulem na ekonomické fakultě. Dále si přivydělává prodejem kosmetických potřeb, což měsíčně vydělá průměrně 1 000,- Kč. Částka, se kterou rodina může v položce příjmů počítat, činí měsíčně 64 500,- Kč.

7.2 Výdaje rodiny

V této kapitole jsou shrnuty položky se záporným znaménkem, představující rodinné spotřební výdaje. Rodina nyní bydlí v pronajatém v bytě 3+1 na okraji Olomouce. Byt má rozlohu 72 m^2 a nachází se v 7. podlaží panelového domu. Pronájem včetně energií představuje částku 11 500,- Kč měsíčně. Jednou z významných položek výdajů je auto, které rodina vlastní. Jedná se o automobil Škoda Fabia Combi 1,4 V16, jehož pořizovací cena je 155 000,- Kč a má průměrnou spotřebu 6,2 litru na 100 km. Výdaje na auto zahrnují položky, jako jsou pohonné hmoty, povinné ručení, havarijní pojištění a údržba auta, které jsou přesně vyčísleny ve výkazu příjmů a výdajů. Největší položku představují nákupy umožňující fungování rodiny, mezi které jsou zahrnuty nákupy

potravin, toaletní potřeb, léků, oblečení a novin. Rodina žije poměrně aktivním společenským životem, účastní se různých oslav či návštěv kulturních zařízení, na které je ve výkazu také pamatováno vyčleněním určité části finančních prostředků. Za rekreaci ročně utratí přibližně 50 000,- Kč, v podobě letní a zimní dovolené. Zbylé spotřební výdaje již nepředstavují nijak velké částky, nicméně je potřeba s nimi počítat, a proto jsou rovněž zahrnuty ve výkazu peněžních toků a jejich celková hodnota je 41 327,- Kč.

Druhá skupina výdajů představuje finanční prostředky vynaložené na spoření, tedy spořící výdaje. Oba rodiče si vedou penzijní připojištění od 1. 1. 2009 a ukládají pravidelně částku 600,- Kč za každého, s délkou spoření 6 let se zhodnocením 1,4 %. V současné době k datu 1. 1. 2015 má každý naspořeno částku 112 569,- Kč, vypočtenou ve vzorci 2.

$$S = K * m * \left(1 + \frac{m-1}{2*m} * i\right) * \frac{(1+r)^n - 1}{i} \qquad (1)$$

Kde: S výše naspořené částky po pěti letech spoření

K měsíční úložka 600 Kč + státní příspěvek 150 Kč

m počet úložek za jedno úrokové období

i úroková sazba 1,4 %

n počet úrokových období

Výpočet naspořené částky pro jednu osobu:

$$S = (600 + 150) * 12 * \left(1 + \frac{12-1}{2*12} * 0{,}014\right) * \frac{(1+0{,}014)^6 - 1}{0{,}014} = 56\,284\ Kč \qquad (2)$$

Zároveň si na spořicím účtu Tomáš s Petrou ukládají konstantně 5 500,- Kč měsíčně již po dobu 7 let s úrokovou sazbou 2,5 % p. a. Částka k 1. 1. 2015 byla vypočtena pomocí vzorce 4. Na spořicím účtu má hodnotu 467 844,- Kč.

$$a = m * x * (1 + \frac{m+1}{2*m} * i) \qquad (3)$$

Kde: a je naspořená částka při vkladu x

m počet měsíců spoření

i úroková sazba 2,5 %

Výpočet:

$$a = 84 * 5500 * \left(1 + \frac{84+1}{2*84} * 0{,}025\right) = 467\,844\ Kč \quad (4)$$

Tabulka 2 – Výkaz příjmů a výdajů rodiny

Příjmy (peníze na vstupu)	Měsíčně	Ročně
Příjem Tomáše	41 000 Kč	492 000 Kč
Příjem Petry	21 000 Kč	252 000 Kč
Přídavky na dítě nebo alimenty	0 Kč	0 Kč
Příjem z pronájmů (garáž)	1 500 Kč	18 000 Kč
Jiné příjmy (Petra)	1 000 Kč	12 000 Kč
PŘÍJMY CELKEM	**64 500 Kč**	**774 000 Kč**
Výdaje (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Pronájem bytu 3+1	8 000 Kč	96 000 Kč
Energie (plyn, elektřina, voda)	3 500 Kč	42 000 Kč
Účty za telefon (3 mobilní telefony)	1 200 Kč	14 400 Kč
Služby (obědy rodičů, obědy dětí)	1 880 Kč	22 560 Kč
Poplatky za odpady		1 980 Kč
Benzín	1 194 Kč	14 322 Kč
Opravy a údržba auta	1 500 Kč	18 000 Kč
Povinné ručení	325 Kč	3 900 Kč
Havarijní pojištění	542 Kč	6 500 Kč
Nákupy pro domácnost	10 000 Kč	120 000 Kč
Toaletní potřeby, léky	800 Kč	9 600 Kč
Oblečení a boty	3 600 Kč	43 200 Kč
Noviny, časopisy, předplatné	300 Kč	3 600 Kč
Opravy a údržba domácnosti	300 Kč	3 600 Kč
Výdaje na děti (zájmové aktivity)	1 200 Kč	14 400 Kč
Daň z nemovitosti (garáž)	168 Kč	2 016 Kč
Účty kreditních karet, poplatky bance	320 Kč	3 840 Kč
Zábava a kultura (kino, koncerty, atd.)	800 Kč	9 600 Kč
Jídlo v restauraci	500 Kč	6 000 Kč

Pivo a alkohol	400 Kč	4 800 Kč
Dovolená a cestování	4 167 Kč	50 000 Kč
Internetové připojení	300 Kč	3 600 Kč
MHD – jízdenky	400 Kč	4 800 Kč
Ostatní výdaje (dárky, večírky, svatby, aj.)	100 Kč	1 200 Kč
VÝDAJE CELKEM	**41 327 Kč**	**495 922 Kč**
Výdaje na spoření (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Penzijní připojištění	1 200 Kč	14 400 Kč
Spořicí účet	5 500 Kč	66 000 Kč
VÝDAJE CELKEM	**6 700 Kč**	**80 400 Kč**
Shrnutí výsledků	**Měsíčně**	**Ročně**
Příjmy	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje na spotřebu	41 327 Kč	495 922 Kč
Výdaje na spoření	6 700 Kč	80 400 Kč
Výdaje celkové	48 027 Kč	576 322 Kč
Uspořené prostředky nebo výše dluhu	**16 473 Kč**	**197 678 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 2 je zřejmé, že rodina hospodaří s přebytkovým rozpočtem, kdy přebytek tvoří přesně 16 473 Kč. Z těchto financí si postupně vytváří rezervu na běžném účtu. Ze všech uvedených hodnot bylo zjištěno, že koupi bytu, nebo rodinného domu si nebudou moc dovolit financovat pouze z vlastních zdrojů, ale budou muset využít finanční výpomoc od banky. Nemovitost si plánují pořídit na začátku roku 2015, a tedy dále bude počítáno s naspořenými financemi k 1. 1. 2015. Tímto datem končí manželům penzijní připojištění, které měli sjednané na 6 let s cílovou částkou 112 569 Kč. Do koupě nemovitosti budou schopni investovat z vlastních prostředků částku 580 412 Kč, jak je zobrazeno v tabulce 3.

Tabulka 3 – Finance na spořicích účtech

	k 1. 1. 2015
Penzijní připojištění	112 569 Kč
Spořicí účet	467 843 Kč
Celkem	**580 412 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

8 Popis nemovitostí

8.1 Byt v centru Olomouce

Prodejní cena bytu v centru Olomouce, včetně provize realitní kanceláři, činí 2 850 000,- Kč. Banka by musela poskytnout cizí finanční krytí ve výši 80 % v tom případě, že by se manželé rozhodli investovat veškeré naspořené finance.

Prostorný, cihlový byt 4+1 s lodžií o výměře 127 m^2 se nachází ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu s výtahem, na třídě 1. máje v centru Olomouce. Dům prošel celkovou revitalizací – fasáda, výměna oken, výměna střechy, nový výtah atd. Bytová jednotka je také po celkové rekonstrukci a zároveň došlo k přestavbě z původní dispozice 3+1 na dnešní 4+1, která byla realizována zhruba před 7 lety. Výhodou je dobrá dostupnost vzhledem k situování domu.

Tabulka 4 – Výkaz příjmů a výdajů v novém bytě

Příjmy (peníze na vstupu)	Měsíčně	Ročně
Příjem Tomáše	41 000 Kč	492 000 Kč
Příjem Petry	21 000 Kč	252 000 Kč
Přídavky na dítě nebo alimenty	0 Kč	0 Kč
Příjem z pronájmů (garáž)	1 500 Kč	18 000 Kč
Jiné příjmy (Petra)	1 000 Kč	12 000 Kč
PŘÍJMY CELKEM	**64 500 Kč**	**774 000 Kč**
Výdaje (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Pronájem bytu	0 Kč	0 Kč
Energie (plyn, elektřina, voda)	3 900 Kč	46 800 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč
Měsíční splátka hypotéky	???	???
Rizikové životní pojištění	???	???
Ostatní poplatky bankám (jednorázově)	???	???
Služby (obědy rodičů, obědy dětí)	1 880 Kč	22 560 Kč
Poplatky za odpady		1 980 Kč
Benzín	1 194 Kč	14 322 Kč
Opravy a údržba auta	1 500 Kč	18 000 Kč
Povinné ručení	325 Kč	3 900 Kč
Havarijní pojištění	542 Kč	6 500 Kč
Nákupy pro domácnost	10 000 Kč	120 000 Kč
Toaletní potřeby, léky	800 Kč	9 600 Kč

Oblečení a boty	3 600 Kč	43 200 Kč
Noviny, časopisy, předplatné	300 Kč	3 600 Kč
Opravy a údržba domácnosti	300 Kč	3 600 Kč
Výdaje na děti (zájmové aktivity)	1 200 Kč	14 400 Kč
Daň z nemovitosti (garáž)	168 Kč	2 016 Kč
Daň z nemovitosti (byt)	74 Kč	889 Kč
Pojištění domácnosti a nemovitosti	550 Kč	6 600 Kč
Účty kreditních karet, poplatky bance	320 Kč	3 840 Kč
Zábava a kultura (kino, koncerty atd.)	800 Kč	9 600 Kč
Jídlo v restauraci	500 Kč	6 000 Kč
Pivo a alkohol	400 Kč	4 800 Kč
Dovolená a cestování	4 167 Kč	50 000 Kč
Internetové připojení	300 Kč	3 600 Kč
MHD - jízdenky	400 Kč	4 800 Kč
Ostatní výdaje (dárky, večírky, svatby aj.)	100 Kč	1 200 Kč
VÝDAJE CELKEM	**36 519 Kč**	**438 227 Kč**
Výdaje na spoření (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Penzijní připojištění	1 200 Kč	14 400 Kč
Spořicí účet	2 000 Kč	24 000 Kč
VÝDAJE CELKEM	**3 200 Kč**	**38 400 Kč**
Shrnutí výsledků	Měsíčně	Ročně
Příjmy	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje na spotřebu	36 519 Kč	438 227 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč
Výdaje celkové	39 719 Kč	476 627 Kč
Uspořené prostředky nebo výše dluhu	**24 781 Kč**	**297 373 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 4 je možné vidět zeleně vyznačené položky, které představují nové položky v rozpočtu rodiny. Pronájem bytu 3+1 již není hrazen, což představuje úsporu 8 000 Kč měsíčně. Ovšem oproti původnímu bytu bude rodina platit vyšší částku za energie (voda, plyn, elektrika), a to částku 3 900 Kč. Energie, které rodina spotřebuje v novém bytě navíc oproti starému bydlení, jsou způsobeny větší plochou bytu. Ostatní podmínky, jako např. zateplení domu a plastová okna, jsou srovnatelně stejná s původním bydlením. Daň z nemovitosti, která souvisí s koupí bytu, je dána součinem sazby koeficientu obce 3,5 pro město s vyšším počtem obyvatel než 50 000. Druhem nemovitosti, kdy pro byt je uváděna hodnota 2 Kč/m^2, a celkovou plochou bytu (3,5 * 2

Kč/m^2 * 127 m^2 = 889 Kč). Další novou položku představuje pojištění domácnosti a nemovitosti ve výši 550 Kč měsíčně.

Řádky zvýrazněny žlutou barvou se týkají konkrétních druhů financování (hypotečního úvěru, překlenovacího úvěru), které se u každé bankovní instituce pohybují v rozdílných mezích. Proto zde nejsou uvedeny a budou znázorněny v závěrečné kapitole vždy pro konkrétní finanční variantu.

8.2 Rodinný dům na předměstí Olomouce

V případě koupi rodinného domu, jehož pořizovací cena je 3 190 000 Kč včetně provize, bude muset být bankou poskytnuté minimální krytí 82 % z výše zastavené nemovitosti, pokud budou investovány veškeré naspořené finance rodiny.

Cihlový rodinný dům 4+1 o výměře 147 m^2 je po rekonstrukci v roce 2005 a nachází se v obci Senice na Hané. Dům je přízemní s podkrovím, nepodsklepený, se zahradou o výměře 579 m^2, navíc se na pozemku nachází vlastní studna. V prvním patře zděného domu je umístěn obývací pokoj s krbovými kamny a vstupem na terasu, kuchyňská linka s jídelnou. V patře domu se nachází tři neprůchozí pokoje, koupelna a záchod. Senice na Hané je klidná obec ležící zhruba 19 km od centra Olomouce.

Příjmy a výdaje pro nově pořízený rodinný dům na předměstí Olomouce jsou znázorněny v tabulce 5. Opět, jak již bylo uvedeno v případě uvažovaného bytu, nové položky jsou vyznačeny zelenou barvou. Pronájem původního bytu již zde není zahrnut. Náklady na energie vzrostly na částku 3 600 Kč. Stávající krbová kamna pro rodinu budou představovat značnou úsporu v případě, že je budou v zimním období upřednostňovat před vytápěním pomocí plynového kotle. Daň z nemovitosti vychází z koeficientu obce pro 1 000–6 000 obyvatel. Jeho hodnota je 1,4. Podle druhu nemovitosti je rodinný dům zařazen skupiny hradící 2 Kč/m^2. Celková částka za nemovitost ročně je 1 029 Kč (1,4 * 2 Kč/m^2 * 147m^2 = 1 029 Kč). Daň z nemovitosti se vztahuje rovněž na pozemek (579 m^2), na kterém se rodinný dům nachází. V případě, že bude využíván jako zahrada, vztahuje se na něj sazba 0,75. V tom případě je daň ve výši 434 Kč ročně. U bydlení na předměstí je problémová dostupnost. To se projeví v položce benzínu a výdajů na městskou hromadnou dopravu. Auto musí být využíváno

denně pro dopravu rodičů do práce, proto je počítáno, že se původní částka téměř zdvojnásobí na hodnotu 2 170 Kč, pokud bude měsíčně najeto 1 000 km. Výdaje na jízdné v MHD pro děti se zvýší na hodnotu 500 Kč.

Tabulka 5 – Výkaz příjmů a výdajů v rodinném domě

Příjmy (peníze na vstupu)	Měsíčně	Ročně
Příjem Tomáše	41 000 Kč	492 000 Kč
Příjem Petry	21 000 Kč	252 000 Kč
Přídavky na dítě nebo alimenty	0 Kč	0 Kč
Příjem z pronájmů (garáž)	1 500 Kč	18 000 Kč
Jiné příjmy (Petra)	1 000 Kč	12 000 Kč
PŘÍJMY CELKEM	**64 500 Kč**	**774 000 Kč**
Výdaje (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Pronájem bytu	0 Kč	0 Kč
Energie (plyn, elektřina, voda)	3 600 Kč	43 200 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč
Měsíční splátka hypotéky	???	???
Rizikové životní pojištění	???	???
Ostatní poplatky bankám (jednorázově)	???	???
Služby (obědy rodičů, obědy dětí)	1 880 Kč	22 560 Kč
Poplatky za odpady		1 980 Kč
Benzín	2 170 Kč	26 040 Kč
Opravy a údržba auta	1 500 Kč	18 000 Kč
Povinné ručení	325 Kč	3 900 Kč
Havarijní pojištění	542 Kč	6 500 Kč
Nákupy pro domácnost	10 000 Kč	120 000 Kč
Toaletní potřeby, léky	800 Kč	9 600 Kč
Oblečení a boty	3 600 Kč	43 200 Kč
Noviny, časopisy, předplatné	300 Kč	3 600 Kč
Opravy a údržba domácnosti	300 Kč	3 600 Kč
Výdaje na děti (zájmové aktivity)	1 200 Kč	14 400 Kč
Daň z nemovitosti (garáž)	168 Kč	2 016 Kč
Daň z nemovitosti (RD)	86 Kč	1 029 Kč
Daň z nemovitosti (pozemek)	36 Kč	434 Kč
Pojištění domácnosti a nemovitosti	650 Kč	7 800 Kč
Účty kreditních karet, poplatky bance	320 Kč	3 840 Kč
Zábava a kultura (kino, koncerty atd.)	800 Kč	9 600 Kč
Jídlo v restauraci	500 Kč	6 000 Kč
Pivo a alkohol	400 Kč	4 800 Kč

Dovolená a cestování	4 167 Kč	50 000 Kč
Internetové připojení	300 Kč	3 600 Kč
MHD – jízdenky	500 Kč	6 000 Kč
Ostatní výdaje (dárky, večírky, svatby aj.)	100 Kč	1 200 Kč
VÝDAJE CELKEM	**37 443 Kč**	**449 319 Kč**
Výdaje na spoření (peníze na výstupu)	Měsíčně	Ročně
Penzijní připojištění	1 200 Kč	14 400 Kč
Spořicí účet	2 000 Kč	24 000 Kč
VÝDAJE CELKEM	**3 200 Kč**	**38 400 Kč**
Shrnutí výsledků	**Měsíčně**	**Ročně**
Příjmy	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje na spotřebu	37 443 Kč	449 319 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč
Výdaje celkové	40 643 Kč	487 719 Kč
Uspořené prostředky nebo výše dluhu	**23 857 Kč**	**286 281 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

9 Varianty řešení financování vlastního bydlení

V následující části diplomové práce je pozornost věnována návrhu řešení financování vlastního bydlení pro konkrétní rodinu. Budou zde rozebrány dva styly financování. Jejich návrhy budou spočívat ve využití analyzovaných produktů, na které je zaměřena teoretická část této práce. Řeč je o hypotečním úvěru a překlenovacím úvěru ze stavebního spoření.

Úvěr je jednou ze základních operací, kterou se banka vystavuje riziku. V případech, že by dlužník své splátky hradil se zpožděním, nebo je neuhradil vůbec, úvěrová pohledávka by byla pro banku nedobytná. Aby banky byly schopny udržet svou stabilitu, musí se proti této formě rizika chránit. Za tímto účelem využívají tzv. bonitu klienta, čímž si banka ověří, zda pravděpodobnost splacení úvěru žadatelů je dostatečně vysoká a zda je možné jim úvěr poskytnout s minimálním rizikem.

Pro sestavení nabídky libovolného úvěru, jehož podmínky nastavení se odvíjejí od konkrétních potřeb a schopností splácet, je vždy v první řadě sestavena kontrola příjmů, jak zobrazuje tabulka 6, která byla sestavena na základě podkladů poskytnutých ČMSS.

Banky si postup výpočtu bonity pro kontrolu příjmů klienta upravují individuálně, ale vždy vycházejí z životního minima na domácnost podle počtu osob a jejich věkové kategorie, dále pak z celkových měsíčních příjmů a úvěrových závazků.

Tabulka 6 – Kontrola příjmů rodiny

Náklady na domácnost:		Dlužník	
		Osob	Kontrola
3 660,- Kč/3–4 osoby		4	3 660 Kč
Potřeby pro obživu na osobu:			
Děti do 6 let	1 970 Kč	0	0 Kč
Děti od 6 do 10 let	2 190 Kč	1	2 190 Kč
Děti od 10 do 15 let	2 590 Kč	1	2 590 Kč
Děti od 15 do 26 let	2 840 Kč	0	0 Kč
Jiné osoby	2 690 Kč	2	5 380 Kč
A. Celkové životní minimum			13 820 Kč

B. Úvěrové závarky	0 Kč

Čisté měsíční příjmy dlužník / přistupitel / ručitel	41 000 Kč
Manželka dlužníka / přistupitele / ručitele	21 000 Kč
Ostatní příjmy	2 500 Kč
Finanční rezerva z čistých příjmů (10 %)	6 450 Kč
C. Celkem měsíční příjmy	58 050 Kč
D. Na obživu zůstává (C minus B)	58 050 Kč

Koeficient životního minima (bonitní číslo)	4,2
Příjmy jsou dostatečné	ANO

Zdroj: Zpracováno dle přílohy A

Částka životního minima pro 4členou rodinu, jak je rozpočítáno v tabulce, vychází na 13 820 Kč. Rodina v současné době nemá žádné úvěrové nebo jiné závazky vůči bankám. Tato položka se změní v případě poskytnutí úvěru, což ovlivní koeficient životního minima. Ovšem je možné říci, že pro varianty financování, které byly vybrány, jsou příjmy rodiny vždy dostatečné. V současné chvíli má koeficient hodnotu

4,20. V případě zatížení úvěrem se bude pohybovat v intervalu od 2,5 do 3, z čehož vyplývá, že nebude nutné omezení rodiny v současných aktivitách.

9.1 Financování hypotečním úvěrem

Sortiment hypotečních úvěrů, které banky na trhu poskytují, je opravdu velký. Z tohoto důvodu byla sestavena tabulka 7 pro přehled nejvýhodnějších hypotečních úvěrů, z informací zveřejněných na internetových stránkách. Tabulka znázorňuje hypoteční úvěry seřazené od nejnižší roční úrokové sazby. Tyto sazby jsou ovšem značně idealizované a jen málokterá rodina na ně dosáhne. Proto bylo pro výpočet modelových situací využito informací, které byly získány na základě osobních konzultací na pobočkách hypotéčních bank.

Tabulka 7 – Přehled hypoték na českém trhu

Banka	Produkt	Orientační úroková sazba v % p. a.	Měsíční splátka
Wüstenrot	Hypotéka Refin 70–85%	1,79	11 252,15 Kč
UniCredit Bank	Hypotéka Individual do 85%	1,79	11 252,15 Kč
Equa bank	Účelová hypotéka	1,99	11 465,67 Kč
Fio banka	Fio hypotéka	2,19	11 681,66 Kč
mBank	mHypotékaLight 51%–90%	2,24	11 736,04 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik	2,29	11 790,58 Kč
GE Money Bank	Hypotéka	2,34	11 845,27 Kč
Sberbank	Hypotéka bez starostí do 90%	2,46	11 977,16 Kč
ČSOB	ČSOB Hypotéka do 85%	2,59	12 121,03 Kč
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr do 85%	2,59	12 121,03 Kč
Česká spořitelna	Hypotéka ČS do 85%	2,99	12 570,18 Kč
Raiffeisenbank	Hypoteční úvěr Klasik	3,09	12 683,99 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Bankovní poradci ochotně poskytli základní informace, potřebné pro sestavení modelových situací, a na základě toho byly vybrány 3 varianty, s rozdílnými parametry nastavení. Jedná se o hypoteční úvěry od Komerční banky, ČSOB a UniCredit Bank. U každého způsobu financování jsou navíc uvedeny rozdíly v době splatnosti hypotéky a poplatky, které si banky účtují za jednotlivé služby vztahující se k hypotečním

úvěrům. Při výpočtu nejsou zohledňovány daňové úlevy a je počítáno s úrokovou sazbou platnou ke dni 30. 12. 2014. Pro výpočet celkových nákladů je uvažována konstantní úroková sazba.

9.1.1 Modelová situace od Komerční banky

První varianta hypotečního úvěru je poskytnuta od Komerční banky. Komerční banka vznikla v České republice v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé. Tato banka jako jedna z mála poskytuje hypoteční úvěr až do výše 100 % zastavované nemovitosti. Všechny služby zajišťují na jednom místě, ať už jde o:

- komplexní bezplatné poradenství,
- ocenění nemovitosti,
- sjednání majetkového pojištění u České pojišťovny,
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny.

Po konzultaci na pobočce Komerční banky byla nabídnuta následující varianta financování. Na koupi bytu je poskytnuta 100% hypotéka ve výši 2 850 000 Kč, která je nastavena na dobu splácení 30 let s 3letou fixací úrokové sazby ve výši 3,59 % p. a. Základní podmínky jsou zobrazeny v tabulce 8.

Tabulka 8 – Základní podmínky koupě bytu Komerční banka (KB)

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	2 850 000,00 Kč
Vlastní prostředky	0,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	2 850 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 850 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,59 % p. a.
Výše měsíční splátky	12 942,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy B

Pro financování koupě rodinného domu jsou nastaveny stejné podmínky jako u bytu. Úroková sazba je 3,59 % p. a. s 3letou fixací na dobu splatnosti 30 let. Rozdíl v anuitní splátce úvěru, která je 14 486 Kč, je způsoben vyšší pořizovací cenou rodinného domu, jak je uvedeno v tabulce 9.

Tabulka 9 – Základní podmínky koupě rodinného domu KB

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	3 190 000,00 Kč
Vlastní prostředky	0,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	3 190 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	3 190 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,59 % p. a.
Výše měsíční splátky	14 486,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy C

V následující tabulce10 jsou znázorněny ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru. Do výpočtu celkových nákladů na nemovitost jsou započítány poplatky na zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Dále je zahrnuto standardní vyhodnocení rizik, které je pro bytovou jednotku 3 500 Kč a pro rodinný dům 4 500 Kč. Cena za spravování úvěrů měsíčně je zdarma, což představuje značnou úsporu.

Tabulka 10 – Ceny a poplatky KB

Cena za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900,00 Kč
Cena za vyhodnocení rizik (bytová jednotka / rodinný dům – expresní)	1 000,00 Kč
Cena za vyhodnocení rizik (bytová jednotka / rodinný dům – standardní)	3 500 Kč / 4 500 Kč
Cena za vyhodnocení rizik (ostatní typy nemovitostí)	individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500,00 Kč
Cena za spravování úvěru měsíčně	zdarma
Cena za flexibilitu úvěru	99,00 Kč měsíčně

Zdroj: Zpracováno dle přílohy B

K dalším produktům, které jsou poskytovány k hypotečnímu úvěru Komerční banky, patří rizikové životní pojištění a pojištění nemovitosti, které kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti způsobené například vloupáním. Rizikové životní pojištění od Komerční pojišťovny (KP) je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik a jsou znázorněny v tabulce 11. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí KP nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěrů (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání). Pro modelovou situaci je zvolena varianta A (pojištění smrti a plné invalidity), pro byt v hodnotě 713 Kč / měsíčně a pro rodinný dům 798 Kč / měsíčně.

Tabulka 11 – Další produkty k hypotečnímu úvěru KB

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny	Byt	RD
Varianta A – pojištění smrti a plné invalidity	713 Kč	798 Kč
Varianta B – všechny předchozí a pracovní neschopnosti	998 Kč	1 117 Kč
Varianta C – všechny předchozí a ztráty zaměstnání	1 283 Kč	1 436 Kč
Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny	309 Kč	346 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro možnost porovnání jsou uvedeny i další varianty výše měsíčních splátek (úroků) s rozdílnou fixací a splatností 100% hypotečních úvěrů v tabulce 12 pro byt a v tabulce 13 pro rodinný dům, které KB nabízí.

Tabulka 12 – Další varianty měsíčních splátek KB pro byt

	Splatnost hypotečního úvěru				
Doba splatnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	15	20	25	30
1 rok	4,09 % p. a.	21 210	17 406	15 186	13 755
3 roky	3,59 % p. a.	20 501	16 661	14 406	**12 942**
5 let	3,59 % p. a.	20 501	16 661	14 406	12 942
10 let	4,29 % p. a.	21 498	17 710	15 504	14 088

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 13 – Další varianty měsíčních splátek KB pro RD

	Splatnost hypotečního úvěru				
Doba splatnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	15	20	25	30
1 rok	4,09 % p. a.	23 741	19 483	16 997	15 396
3 roky	3,59 % p. a.	22 947	18 649	16 125	**14 486**
5 let	3,59 % p. a.	22 947	18 649	16 125	14 486
10 let	4,29 % p. a.	24 063	19 822	17 353	15 768

Zdroj: Vlastní zpracování

V následující tabulce 14 je podrobně zpracována varianta financování bytu v centru Olomouce pomocí 100% hypotečního úvěru. K financování nejsou využity žádné vlastní prostředky. Mezi jednorázové poplatky bance patří poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 2 900 Kč a také za standardní vyhodnocení rizik (odhad nemovitosti). Měsíčně je hrazen pouze poplatek za rizikové životní pojištění 713 Kč, správa úvěrového účtu je zdarma.

Výpočet celkových nákladů na byt:

12 942 * 360 + (2 900 + 3 500 + (713*360)) = 4 922 200 Kč

Vypočet celkového přeplatku:

4 922 200 – 2 850 000 = 2 072 200 Kč

Tabulka 14 – Výpočet celkových nákladů byt – KB

	Doba splácení 30 let
Cena nemovitosti	2 850 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 850 000 Kč
Hotovost	0 Kč
Počet splátek	360
Fixace úrokové sazby	3 let
Úroková sazba p. a.	3,59%
Měsíční anuitní splátka	12 942 Kč
Poplatek za správu úvěru	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek standartní za vyhodnocení rizik	3 500 Kč
Rizikové životní pojištění – varianta A (měsíčně)	713 Kč

Poplatky celkem	263 080 Kč
RPSN	2,59 %
Celkové náklady	4 922 200 Kč
Celkový přeplatek	2 072 200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Finanční nastavení cizího krytí rodinného domu vycházejí opět ze základních podmínek a je zobrazeno v tabulce 15. Liší se od bytu pouze výší poplatků. Za vyhodnocení rizik (ocenění nemovitosti) rodinného domu si banka účtuje 4 500 Kč. Rizikové životní pojištění se také mírně zvedlo na částku 798 Kč.

Výpočet celkových nákladů na rodinný dům:

14 486 * 360 + (2 900 + 4 500 + (798*360)) = 5 509 640 Kč

Vypočet celkového přeplatku:

5 509 640 – 3 190 000 = 2 319 640 Kč

Tabulka 15 – Výpočet celkových nákladů RD – KB

	Doba splácení 30 let
Cena nemovitosti	3 190 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	3 190 000 Kč
Hotovost	0 Kč
Počet splátek	360
Fixace úrokové sazby	3 let
Úroková sazba p. a.	3,59 %
Měsíční anuitní splátka	14 486 Kč
Poplatek za správu úvěru	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek standartní za vyhodnocení rizik	4 500 Kč
Rizikové životní pojištění – varianta A (měsíčně)	798 Kč
Poplatky celkem	294 680 Kč
RPSN	2,59 %
Celkové náklady	5 509 640 Kč
Celkový přeplatek	2 319 640 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

9.1.2 Modelová situace od UniCredit Bank

Pro druhou variantu je zvoleno financování pomocí hypotečního úvěru Individual do 85 % od UniCredit Bank, kterou banka poskytuje klientům na financování koupě nemovitosti. UniCredit Bank je evropská banka s dominantním postavením ve střední a východní Evropě. Na českém trhu působí od listopadu 2007, kdy vznikla sloučením dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky.

V této modelové situaci jsou využity naspořené finance ve výši 580 412 Kč. U obou nemovitostí je tato částka dostačující pro využití hypotéčního účelového úvěru Individual. Doba splatnosti úvěru je 25 let se 7 letou fixací o úrokové sazbě 1,99 % p. a. Nastavení základních podmínek pro koupi bytu je zobrazeno v tabulce 16.

Úroková sazba je ovlivněna slevami:

- za aktivní balíček (zasílání celé mzdy na účet UCB) 0,50 %
- jednorázový CARDIF (sleva po dobu 5 let) 0,50 %
- sleva za kreditní kartu (za 6 měsíců min. 5 transakcí) 0,10 %

Tabulka 16 – Základní podmínky koupě bytu – UniCredit Bank (UCB)

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	2 850 000,00 Kč
Vlastní prostředky	580 412,00 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %

Výše hypotečního úvěru	2 269 588,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	7 let
Sleva – jednorázové pojištění Cardif	Ano
Sleva – aktivní balíček	Ano
Sleva – kreditní karta	Ano
Úroková sazba	1,99 % p. a.
Výše měsíční splátky vč. pojištění	9 897,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy D

Tabulka číslo 17 znázorňuje základní podmínky hypotečního úvěru pro koupi rodinného domu. Nastavení je totožné s hypotékou na byt.

Tabulka 17 – Základní podmínky koupě rodinného domu – UCB

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	3 190 000,00 Kč
Vlastní prostředky	580 412,00 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %

Výše hypotečního úvěru	2 609 588,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	7 let
Sleva – jednorázové pojištění Cardif	Ano
Sleva – aktivní balíček	Ano
Sleva – kreditní karta	Ano
Úroková sazba	1,99 % p. a.
Výše měsíční splátky vč. pojištění	11 380,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy E

V následující tabulce 18 jsou zapsány nejčastější položky související s hypotečním úvěrem. Pro účely tohoto modelu jsou hrazeny poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr v hodnotě 2 500 Kč. Zpracování odhadu nemovitosti představuje pro byt částku 3 600 Kč a pro rodinný dům částku 4 900 Kč. Čerpání úvěru proběhne jednorázově, což znamená, že čerpání proběhne bez poplatku. Taktéž je zdarma správa úvěrového účtu.

Tabulka 18 – Ceny a poplatky UCB

Cena za zpracování a vyhodnocení žádosti	fix/float	2500
Zpracování odhadu – byt	fix/float	3600
Zpracování odhadu – rodinný dům	fix/float	4900
Správa úvěru měsíčně	fix/float	zdarma
Čerpání na návrh na vklad zástavního práva	fix/float	1500
Poplatek za čerpání úvěru	fix/float	první čerpání bez poplatku, druhé a další 500 Kč

Potvrzení o zaplacených úrocích		zdarma
Nedočerpání úvěru	float	zdarma
	fix	diskontní, min 1 %
Kompenzační poplatek za předčasnou splátku	fix	5 % z předčasné splátky
Poplatek za předčasnou splátku	float	2 % z předčasné splátky

Zdroj: Vlastní zpracování

UniCredit Bank nabízí 4 varianty fixací hypotečních úvěrů (2 roky, 5 let, 7 let a float), jejichž varianty na dobu splatnosti 20 a 25 let je možné vidět v tabulce 19. Varianta float představuje hypotéku bez fixace, jejíž úroková sazba se pohybuje již od uzavření smlouvy.

Tabulka 19 – Další varianty měsíčních splátek UCB

Splatnost hypotečního úvěru		Byt		RD	
Doba splatnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	20	25	20	25
Float	1,69 % p. a.	11 486	9 560	13 207	10 992
2 roky	1,99 % p. a.	11 815	9 897	13 585	11 380
5 let	1,69 % p. a.	11 486	9 560	13 207	10 992
7 let	1,99 % p. a.	11 815	**9 897**	13 585	**11 380**

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 20 je rozepsána modelová situace podrobněji. Jsou zde znázorněny jednorázové a měsíční poplatky. Poplatek za rizikové životní pojištění je uveden v celkové částce 68 088 Kč na celou dobu splatnosti. Stejně jak v 1. modelové situaci od Komerční banky je využita varianta A (pojištění smrti a plné invalidity).

Výpočet celkových nákladů na byt:

9 897 * 300 + (2 500 + 3 600 + 68 088) = 3 040 788 Kč

Vypočet celkového přeplatku:

3 040 788 – 2 269 588 = 771 200 Kč

Tabulka 20 – Výpočet celkových nákladů na byt – UCB

	Doba splácení 25 let
Cena nemovitosti	2 850 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 269 588 Kč
Hotovost	580 412 Kč
Počet splátek	300
Fixace úrokové sazby	7 let
Úroková sazba p. a.	1,99 %
Měsíční anuitní splátka	9 897 Kč
Poplatek za správu úvěru	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 500 Kč
Poplatek standartní za vyhodnocení rizik	3 600 Kč
Rizikové životní pojištění – varianta A (za 25 let)	68 088 Kč
Poplatky celkem	71 688 Kč
RPSN	1,88 %
Celkové náklady	3 040 788 Kč
Celkový přeplatek	771 200 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční anuitní splátka u hypotéky na rodinný dům je 11 380 Kč, bude fixována po dobu 7 let, jak je zobrazeno v tabulce 21. K této splátce je potřeba přičíst rizikové životní pojištění, které je vyšší než u rodinného domu, stejně jako částka za odhad nemovitosti pro výpočet celkových nákladů na rodinný dům, jak je uvedeno ve vzorci níže.

Výpočet celkových nákladů na rodinný dům:

11 380 * 300 + (2 500 + 4 900 + 78 288) = 3 497 188 Kč

Vypočet celkového přeplatku:

3 497 188 – 2 609 588 = 887 600 Kč

Tabulka 21 – Výpočet celkových nákladů na rodinný dům – UCB

	Doba splácení 25 let
Cena nemovitosti	3 190 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 609 588 Kč
Hotovost	580 412 Kč
Počet splátek	300
Fixace úrokové sazby	7 let
Úroková sazba p. a.	1,99 %
Měsíční anuitní splátka	11 380 Kč
Poplatek za správu úvěru	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 500 Kč
Poplatek standartní za vyhodnocení rizik	4 900 Kč
Rizikové životní pojištění – varianta A (za 25 let)	78 288 Kč
Poplatky celkem	83 188 Kč
RPSN	1,88 %
Celkové náklady	3 497 188 Kč
Celkový přeplatek	887 600 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

9.1.3 Modelová situace od ČSOB

Pro poslední model financování byla jako finanční instituce zvolena Československá obchodní banka, která působí jako univerzální banka v České republice. ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. Banka poskytuje hypotéky ve výši od 200 000 Kč až do výše 100 % hodnoty nemovitosti s fixací na 3 nebo 5 let. Délku splatnosti je možné rozložit až na 40 let u mladých žadatelů.

Třetí varianta hypotečního úvěru je zčásti krytá vlastními zdroji, jak tomu bylo v 2. modelové situaci u UniCredit Bank, aby bylo možno získat hypotéku do 85 % zastavené nemovitosti. Hypotéka od ČSOB je nastavena na dobu 20 let, jejíž základní úroková sazba je 2,99 %. Po slevě je tato hodnota upravena na 2,39 % p. a. Výše měsíční splátky včetně pojištění úvěru má hodnotu 12 501 Kč, jak je vidět v tabulce 22.

Tabulka 22 – Základní podmínky koupě bytu – ČSOB

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	2 850 000,00 Kč
Vlastní prostředky	580 412,00 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %

Výše hypotečního úvěru	2 269 588,00 Kč
Minimální výše zajištění	2 670 104,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Základní úroková sazba	2,99 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby	0,60 % p. a.
Úroková sazba	2,39 % p. a.
Výše měsíční splátky vč. pojištění	12 501,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy F

V tabulce 23 je uvedena cena pořizovaného rodinného domu 3 190 000 Kč a výše hypotečního úvěru, která je na tuto nemovitost poskytnuta bankou a činí částku 2 609 588 Kč, což je zhruba 81 % zastavované nemovitosti. Z toho vychází měsíční splátka úvěru 14 373 Kč o úrokové sazbě 2,39 % p. a.

Tabulka 23 – Základní podmínky koupě rodinného domu – ČSOB

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	3 190 000,00 Kč
Vlastní prostředky	580 412,00 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %

Výše hypotečního úvěru	2 609 588,00 Kč
Minimální výše zajištění	3 070 104,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Základní úroková sazba	2,99 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby	0,60 % p. a.
Úroková sazba	2,39 % p. a.
Výše měsíční splátky vč. pojištění	14 373,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy G

V tabulce číslo 24 jsou uvedeny sazby a poplatky, které si účtuje ČSOB v souvislosti s poskytováním hypoték. Jako jedna z mála bank poskytuje zpracování a vyhodnocení úvěru zdarma, stejně jako správu úvěru. Pro kompletní výpočet je potřeba doplnění ceny za zpracování odhadu bytové jednotky 3 700 Kč a rodinného domu 4 700 Kč.

Tabulka 24 – Ceny a poplatky ČSOB

Cena za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	zdarma
Zpracování odhadu	dle sazebníku banky
Správa úvěru měsíčně	zdarma

Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)	
Bytová jednotka – expresní ocenění bytu	zdarma
Bytová jednotka – s elektronickými podklady klienta	1 900 Kč
Bytová jednotka, nebytový prostor – standardní ocenění	**3 700 Kč**
Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci	**4 700 Kč**
Ostatní typy nemovitostí	6 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V následující tabulce 25 jsou znázorněny možnosti měsíčních splátek pro jinou dobu splatnosti, pro jednotlivé varianty fixace včetně úrokových sazeb.

Tabulka 25 – Další varianty měsíčních splátek pro byt – ČSOB

Byt	Splatnost hypotečního úvěru				
Doba splatnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	15	20	25	30
3 roky	2,39 % p. a.	15 016	11 906	10 057	8 838
5 let	2,39 % p. a.	15 016	**11 906**	10 057	8 838
7 let	2,49 % p. a.	15 123	12 016	10 170	8 956
RD	Splatnost hypotečního úvěru				
Doba splatnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	15	20	25	30
3 roky	2,39 % p. a.	17 266	13 689	11 563	10 163
5 let	2,39 % p. a.	17 266	**13 689**	11 563	10 163
7 let	2,49 % p. a.	17 388	13 816	11 694	10 298

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro výpočet celkových nákladů jsou do vzorce dosazeny hodnoty měsíční splátky (úroky), celkový počet splátek a poplatky za odhad nemovitosti a rizikové životní pojištění varianty A (pojištění smrti a plné invalidity), které banka k hypotéce poskytuje. Shrnutí výsledků je uvedeno v následující tabulce 26.

Výpočet celkových nákladů na byt:

11 906 * 240 + (0 + 3 700 + (595 * 240)) = 3 003 940 Kč

Vypočet celkového přeplatku:

3 003 940 – 2 269 588 = 734 352 Kč

Tabulka 26 – Výpočet celkových nákladů na byt – ČSOB

	Doba splácení 20 let
Cena nemovitosti	2 850 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 269 588 Kč
Hotovost	580 412 Kč
Počet splátek	240
Fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba p. a.	2,39 %
Měsíční anuitní splátka	11 906 Kč
Poplatek za správu úvěru	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma
Poplatek standartní za vyhodnocení rizik	3 700 Kč
Rizikové životní pojištění – varianta A (měsíčně)	595 Kč
Poplatky celkem	146 500 Kč
RPSN	2,21 %
Celkové náklady	3 003 940 Kč
Celkový přeplatek	734 352 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Poslední modelová situace pro rodinný dům je stanovena s 5letou fixací, s úrokovou sazbou 2,39 % p. a. Poplatek za odhad nemovitosti je vyšší o 1 000 Kč oproti bytu. Hodnota rizikového životního pojištění je 684 Kč. Suma veškerých poplatků za celou dobu splácení představuje částku 168 860 Kč. Výsledky jsou shrnuty níže v tabulce 27.

Výpočet celkových nákladů na byt:

13 689 * 240 + (0 + 4 700 + (684 * 240)) = 3 454 220 Kč

Vypočet celkového přeplatku:

3 454 220 – 2 609 588 = 844 632 Kč

Tabulka 27 – Výpočet celkových nákladů na rodinný dům – ČSOB

	Doba splácení 20 let
Cena nemovitosti	3 190 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 609 588 Kč
Hotovost	580 412 Kč
Počet splátek	240
Fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba p. a.	2,39 %
Měsíční anuitní splátka	13 689 Kč
Poplatek za správu úvěru	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma
Poplatek standartní za vyhodnocení rizik	4 700 Kč
Rizikové životní pojištění – varianta A (měsíčně)	684 Kč
Poplatky celkem	168 860 Kč
RPSN	2,21 %
Celkové náklady	3 454 220 Kč
Celkový přeplatek	844 632 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

9.2 Financování překlenovacím úvěrem

V této kapitole jsou uvedeny 3 konkrétní příklady překlenovacího úvěru pro oba druhy nemovitostí (byt 2 850 000 Kč, rodinný dům 3 190 000 Kč), které je možné využít na koupi vlastního bydlení. Informace pro sestavení jednotlivých variant byly získány po osobní konzultaci na pobočce Českomoravské stavební spořitelny. Podmínky modelových situací jsou sestaveny tak, aby bylo možné porovnat rozdílnost

jednotlivých produktů, a na základě toho doporučit rodině nejvýhodnější financování vlastního bydlení pomocí překlenovacího úvěru.

Vzhledem k tomu, že ani jeden z manželů nemá v současné době uzavřenou smlouvu o stavební spoření, požádají ihned po podpisu smlouvy o překlenovací úvěr. Stavební spořitelna v tomto případě vyžaduje ručení zástavním právem na kupovanou nemovitost a hodnotí bonitu žadatelů. Při výpočtech vycházíme z podkladů a podmínek Českomoravské stavební spořitelny platných v prosinci 2014.

Následně jsou uvedeny podmínky, které jsou využity pro výpočet všech variant překlenovacích úvěrů. Uzavření smlouvy ČMSS zpoplatňuje částkou 17 000 Kč a uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru je zdarma. Včetně splátek je započítáno pojištění nemovitosti, resp. domácnosti, které je přibližně 5 000 Kč ročně. Do splátek není zahrnuto rizikové životní pojištění, které pro žadatele ve věku 37 let představuje hodnotu pro rodinný dům 929 Kč měsíčně a pro byt částku 830 Kč měsíčně. Cena za zpracování znaleckého posudku pro ocenění rodinného domu je 4 500 Kč a bytu 4 000 Kč. Všechny tyto poplatky jsou znázorněny v tabulce 28.

Tabulka 28 – Ceny poplatků ČMSS

	BYT	RD
Uzavření smlouvy stavebního spoření	17 000 Kč	
Ocenění nemovitosti	4 000 Kč	4 500 Kč
Rizikové životní pojištění (RŽP)	630 Kč	729 Kč
Pojištění nemovitosti/domácnosti	5 000 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

9.2.1 VARIANTA A

Koupě bytu

První modelová situace pro koupi bytu je zobrazena v tabulce číslo 29. Jedná se o základní variantu spoření a bez mimořádných vkladů. Výše úrokové sazby je 1,3 % p. a. ve fázi spoření. Manželé mají požadavek na státní podporu. Celková doba splatnosti úvěru je 26 let a 4 měsíce. Čerpání meziúvěru je 2 850 000 Kč při sazbě 2,7 % p. a. Sazba je uvedena po slevě z původní hodnoty 3,5 % p. a., pomocí slevy za objem a slevy za poskytnuté produkty v podobě rizikové životního pojištění a pojištění domácnosti. Výše splátky překlenovacího úvěru je 5 782,50 Kč včetně

pojištění domácnosti. Navíc je potřeba započítat RŽP 830 Kč. Celkové finanční zatížení rodiny v překlenovací fázi činí částku 12 112, 50 Kč měsíčně.

ČMSS má stanovené dvě podmínky pro přidělení řádného úvěru. První je dvouletá zákonná lhůta spoření. Druhá představuje naspořenou hodnotu alespoň 35 % z cílové částky, té bude dosaženo 31. 3. 2028. Po ukončení spoření je naspořena částka 1 137 242,30 Kč vč. státní podpory.

V úvěrové fázi je poskytnuta částka 1 712 757,70 Kč se splatností ve 36 splátkách. Úroková sazba v tomto období je 4,3 % p. a. Pravidelná výše měsíčních splátek úvěru je 15 960 Kč.

Tabulka 29 – Průběh spoření a splácení úvěru – byt, varianta A

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	29. 12. 2014
Cílová částka	2 850 000,00 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
Úroky z vkladů	1,30 %
Požadavek na st. podporu	ANO
Minimální doba spoření	2 roky
Celková splatnost úvěru	26 let 4 měsíce

Fáze stavebního spoření		Fáze meziúvěru	
Zahájení spoření	30. 12. 2014	Výše meziúvěru	2 850 000,00 Kč
Ukončení spoření	31. 3. 2028	Základní sazba	3,50 %
Státní podpora celkem	30 000,00 Kč	Slevy	0,80 %
		Konečná sazba	2,70 %
Spoření	5 700,00 Kč	RŽP (měsíčně)	630,00 Kč
Naspořená částka	1 137 242,30 Kč	Délka fixace	3 roky
Počet splátek v MÚ	136	Měsíční splátka	5 782,50 Kč
	Zatížení v meziúvěru	12 112,50 Kč	

Fáze úvěrová	
Výše úvěru	1 712 757,70 Kč
Měsíční splátka	15 960,00 Kč
Počet splátek	136
Úroková sazba	4,30 %
Bonita	2,88
RPSN	3,25 %
Celkový přeplatek	1 260 334,60 Kč
Celkové finanční náklady	4 110 334,60 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy H

Celkové finanční náklady jsou 4 110 334,60 Kč. Tato varianta je pro rodinu použitelná, zda je ovšem tato varianta nejvýhodnější, bude zjištěno po prozkoumání dalších variant.

Koupě rodinného domu

Koupi rodinného domu pomocí varianty A se základní výší spoření bez mimořádných splátek zobrazuje tabulka 30. Stejně jako u koupi bytu je úroková sazba 1,3 % p. a. ve spořící fázi. Čerpání meziúvěru ve výši 3 190 000 Kč je úročeno sazbou 2,7 % p. a. Splátka meziúvěru u této varianty má hodnotu 6 448,50 Kč. K této částce je potřeba připočítat RŽP, které má pro rodinný dům hodnotu 729 Kč. Naspořená částka vč. státní podpory je 1 270 329,20 Kč. Celkové zatížení v meziúvěru je pro rodinu 13 557,50 Kč měsíčně. Pravidelné splátky v úvěrové fázi mají hodnotu 15 960 Kč. V této fázi je poskytnuta částka 1 919 670,80 Kč.

Tabulka 30 – Průběh spoření a splácení úvěru – RD, varianta A

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	29. 12. 2014
Cílová částka	3 190 000,00 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
Úroky z vkladů	1,30 %
Požadavek na st. podporu	ANO
Minimální doba spoření	2 roky
Celková splatnost úvěru	26 let 4 měsíce

Fáze stavebního spoření		Fáze meziúvěru	
Zahájení spoření	30. 12. 2014	Výše meziúvěru	3 190 000,00 Kč
Ukončení spoření	30. 4. 2028	Základní sazba	3,50 %
Státní podpora celkem	30 000,00 Kč	Slevy	0,80 %
		Konečná sazba	2,70 %
Spoření	6 380,00 Kč	RŽP (měsíčně)	729,00 Kč
Naspořená částka	1 270 329,20 Kč	Délka fixace	3 roky
Počet splátek v MÚ	179	Měsíční splátka	6 448,50 Kč
	Zatížení v meziúvěru	13 557,50 Kč	

Fáze úvěrová	
Výše úvěru	1 919 670,80 Kč
Měsíční splátka	17 860,00 Kč
Počet splátek	136

Úroková sazba	4,30 %
Bonita	2,74
RPSN	3,25%
Celkový přeplatek	1 412 371,20 Kč
Celkové finanční náklady	4 602 371,20 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy I

Celková částka zaplacená dlužníkem je 4 602 371,20 Kč. Přeplatek nad úvěr, který byl rodině poskytnut, má hodnotu 1 412 371,20 Kč. Tato varianta rodinný rozpočet značně zatíží především v úvěrové fázi.

9.2.2 VARIANTA B

Koupě bytu

Druhá modelová situace znázorňuje varianty pořízení nemovitostí s vyšší hodnotou spoření, bez mimořádných vkladů. V tabulce číslo 31 je zobrazen průběh spoření a splácení úvěru pro koupi bytu. Celková doba splatnosti úvěru je dána na 20 let. Spoření probíhá v pravidelných zvýšených částkách 10 000 Kč. Čerpání meziúvěru 2 850 000 Kč při sazbě 2,7 % p. a. udává pravidelnou měsíční splátku meziúvěru o hodnotě 6 412,50 Kč včetně pojištění domácnosti a RŽP. Rodina bude v období spoření a překlenovacího úvěru měsíčně splácet celkovou částku 16 412,50 Kč.

K naspoření 35 % procent z cílové částky dojde 30. 11. 2022. Tou dobou bude mít rodina naspořenou částku 1 362 751,90 Kč vč. státní podpory. Na základě toho bude v úvěrové fázi poskytnuta částka 1 487 248,70 Kč, která bude splácena měsíční splátkou 15 960 Kč.

Tabulka 31 – Průběh spoření a splácení úvěru – byt, varianta B

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	29. 12. 2014
Cílová částka	2 850 000,00 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
Úroky z vkladů	1,30 %
Požadavek na st. podporu	ANO
Minimální doba spoření	2 roky
Celková splatnost úvěru	20 let

Fáze stavebního spoření		Fáze meziúvěru	
Zahájení spoření	30. 12. 2014	Výše meziúvěru	2 850 000,00 Kč
Ukončení spoření	30. 11. 2022	Základní sazba	3,50 %
Státní podpora celkem	18 000,00 Kč	Slevy	0,80 %
		Konečná sazba	2,70 %
Spoření	10 000,00 Kč	RŽP (měsíčně)	630,00 Kč
Naspořená částka	1 362 751,90 Kč	Délka fixace	3 roky
Počet splátek v MÚ	126	Měsíční splátka	5 782,50 Kč
	Zatížení v meziúvěru	16 412,50 Kč	
	Fáze úvěrová		
	Výše úvěru	1 487 248,10 Kč	
	Měsíční splátka	15 960,00 Kč	
	Počet splátek	113	
	Úroková sazba	4,30 %	
	Bonita	2,81	
	RPSN	3,36 %	
	Celkový přeplatek	883 172,60 Kč	
	Celkové finanční náklady	3 733 172,60 Kč	

Zdroj: Zpracováno dle přílohy J

Celkové finanční náklady, které rodina vynaloží na koupi bytu, jsou 4 110 334,60 Kč. Tato varianta představuje výhodu v podobě kratší doby splácení než varianta A, z čehož plyne úspora na celkovém přeplatku. Výše zatížení rodinného rozpočtu se pohybuje ve fázi meziúvěrové a úvěrové ve srovnatelné výši. Tato varianta je pro rodinu udržitelná, s bonitním číslem o hodnotě 2,81.

Koupě rodinného domu

V tabulce 32 je zobrazen průběh spoření a splácení koupě rodinného domu. Čerpání meziúvěru ve výši 3 190 000 Kč je úročeno sazbou 2,7 % p. a. Měsíční splátka meziúvěru je stejná jako u pořízení bytu, tedy 7 177 Kč vč. pojištění. Spoření probíhá v pravidelných úložkách ve výši 10 000 Kč. Při ukončení spoření bude na účtu uložena částka 1 465 671,80 Kč.

Celkové zatížení v meziúvěru je pro rodinu 17 177,50 Kč měsíčně. Pravidelné splátky v úvěrové fázi mají hodnotu 17 860 Kč.

Tabulka 32 – Průběh spoření a splácení úvěru – RD, varianta B

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	29. 12. 2014
Cílová částka	3 190 000,00 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
Úroky z vkladů	1,30 %
Požadavek na st. podporu	ANO
Minimální doba spoření	2 roky
Celková splatnost úvěru	21 let 4 měsíce

Fáze stavebního spoření		Fáze meziúvěru	
Zahájení spoření	30. 12. 2014	Výše meziúvěru	3 190 000,00 Kč
Ukončení spoření	31. 10. 2023	Základní sazba	3,50 %
Státní podpora celkem	20 000,00 Kč	Slevy	0,80 %
		Konečná sazba	2,70 %
Spoření	10 000,00 Kč	RŽP (měsíčně)	729,00 Kč
Naspořená částka	1 465 671,80 Kč	Délka fixace	3 roky
Počet splátek v MÚ	136	Měsíční splátka	6 448,50 Kč
	Zatížení v meziúvěru	17 177,50 Kč	

Fáze úvěrová	
Výše úvěru	1 724 328,20 Kč
Měsíční splátka	17 860,00 Kč
Počet splátek	119
Úroková sazba	4,30 %
Bonita	2,74
RPSN	3,33 %
Celkový přeplatek	1 071 408,30 Kč
Celkové finanční náklady	4 261 408,30 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy K

Celková zaplacená částka je 4 261 408 Kč. Přeplatek nad úvěr, který byl rodině poskytnut, má hodnotu 1 071 408,30 Kč. Tato varianta je pro rodinu značně výhodnější než varianta předchozí. Celkem rodina ušetří částku 340 962,90 Kč.

9.2.3 VARIANTA C

Koupě bytu

Při sestavování poslední varianty meziúvěru je využito základní výše spoření a mimořádného vkladu 300 000 Kč při uzavření smlouvy o stavebním spoření. V tabulce číslo 33 jsou uvedeny konkrétní údaje nabídky na koupi bytu.

Tato modelová situace vychází ze stejných poplatků ČMSS jako předešlé varianty. Celková doba splatnosti je u této varianty 22 let a 6 měsíců. Výše úrokové sazby z vkladů je stanovena na hodnotu 1,3 % p. a. ve fázi spoření. Měsíční částka spoření je 5 700 Kč a hodnota splátky meziúvěru je 6 412,50 Kč vč. pojištění.

Při ukončení stavebního spoření (dosažení 35 % z cílové částky) 31. 7. 2023 bude naspořena částka 1 156 658,50 Kč vč. státní podpory.

V úvěrové fázi je poskytnuta částka 1 712 757,70 Kč, která je pravidelně splácena v měsíčních splátkách úvěru 15 960 Kč.

Tabulka 33 – Průběh spoření a splácení úvěru – byt, varianta C

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	29. 12. 2014
Cílová částka	2 850 000,00 Kč
Jednorázový vklad	300 000 Kč
Úroky z vkladů	1,30 %
Požadavek na st. podporu	ANO
Minimální doba spoření	2 roky
Celková splatnost úvěru	22 let 6 měsíců

Fáze stavebního spoření		Fáze meziúvěru	
Zahájení spoření	29. 12. 2014	Výše meziúvěru	2 850 000,00 Kč
Ukončení spoření	31. 7. 2023	Základní sazba	3,50 %
Státní podpora celkem	20 000,00 Kč	Slevy	0,80 %
		Konečná sazba	2,70 %
Spoření	5 700,00 Kč	RŽP (měsíčně)	630,00 Kč
Naspořená částka	1 156 658,50 Kč	Délka fixace	3 roky
Počet splátek v MÚ	135	Měsíční splátka	5 782,50 Kč
	Zatížení v meziúvěru	12 112,50 Kč	

Fáze úvěrová	
Výše úvěru	1 693 341,50 Kč
Měsíční splátka	15 960,00 Kč
Počet splátek	134

Úroková sazba	4,30 %
Bonita	2,88
RPSN	3,44 %
Celkový přeplatek	1 016 580,00 Kč
Celkové finanční náklady	3 866 580,00 Kč

Zdroj: Zpracováno dle přílohy L

Celkový přeplatek činí hodnotu 1 016 580 Kč. Celkové finanční náklady jsou pak ve výši 3 866 580 Kč. Na základě těchto výsledků je možné určit, nejvýhodnější je varianta B pro koupi bytu.

Koupě rodinného domu

Koupě rodinného domu pomocí překlenovacího úvěru s mimořádnou splátkou 300 000 Kč je zobrazen v tabulce 34. Celková doba splatnosti je stanovena na 22 let a 11 měsíců. Spoření probíhá ve stanovené výši 6 380 Kč. Současně se spořením jsou hrazeny splátky meziúvěru 7 177,50 Kč vč. pojištění stejně jak u varianty A. Spoření bude ukončeno 31. 10. 2023. Do té doby stihne rodina naspořit, včetně příspěvků ze státní podpory, částku 1 292 124,30 Kč. Po překlopení do úvěrové fáze mají splátky hodnotu 17 860 Kč s úrokovou sazbou 4,3 % p. a.

Tabulka 34 – Průběh spoření a splácení úvěru – RD, varianta C

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	29. 12. 2014
Cílová částka	3 190 000,00 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
Úroky z vkladů	1,30 %
Požadavek na st. podporu	ANO
Minimální doba spoření	2 roky
Celková splatnost úvěru	22 let 11 měsíců

Fáze stavebního spoření		Fáze meziúvěru	
Zahájení spoření	30. 12. 2014	Výše meziúvěru	3 190 000,00 Kč
Ukončení spoření	31. 10. 2023	Základní sazba	3,50 %
Státní podpora celkem	20 000,00 Kč	Slevy	0,80 %
		Konečná sazba	2,70 %
Spoření	6 380,00 Kč	RŽP (měsíčně)	729,00 Kč

Naspořená částka	1 292 124,30 Kč	Délka fixace	3 roky
Počet splátek v MÚ	140	Měsíční splátka	6 448,50 Kč
	Zatížení v meziúvěru	13 557,50 Kč	
	Fáze úvěrová		
	Výše úvěru	1 897 875,70 Kč	
	Měsíční splátka	17 860,00 Kč	
	Počet splátek	134	
	Úroková sazba	4,30 %	
	Bonita	2,74	
	RPSN	3,42 %	
	Celkový přeplatek	1 168 106,90 Kč	
	Celkové finanční náklady	4 358 106,90 Kč	

Zdroj: Zpracováno dle přílohy M

Výsledné hodnoty varianty s mimořádným vkladem 300 000 Kč jsou vedeny na posledních dvou pozicích tabulky 36. Celkový přeplatek je 1 168 106,90 Kč a celkové finanční náklady, které bude muset rodina vynaložit, jsou 4 358 106,90 Kč.

10 Celkové vyhodnocení zdrojů financování

Pořízení bytu v centru Olomouce – hypoteční úvěr

Jednotlivé modelové situace byly sestaveny pro porovnání možných variant hypoték, nikoli za účelem srovnávání bank. Díky tomu bylo možné ověřit, že financování pomocí 100% hypotéky nelze považovat za příliš vhodnou variantu. Na rozdíl od toho je mnohem výhodnější mít již naspořené vlastní finance, které se využijí pro částečné krytí a umožní tak bankám nabídnout lepší podmínky úrokových sazeb a slev s tím souvisejících.

V celkovém srovnání se nejlépe umístila hypotéka od UniCredit Bank s nejnižší úrokovou sazbou 1,99 % p. a. a hodnotou RPSN 1,88 %. Fixace byla nastavena na 7 let, vzhledem k současně nízkým hodnotám úrokových sazeb již nelze příliš očekávat, že by mělo dojít k markantnímu snížení. Proto je určitě výhodné udržet si tuto sazbu co nejdéle. Celkové srovnání variant hypoték je zobrazeno v tabulce 35. V tabulce jsou zrekapitulovány příjmy a výdaje rodiny, včetně výdajů za splátky hypotéky, rizikového životního pojištění a ostatních poplatků bankovním institucím. Položka „Uspořené

prostředky“ udává rozdíl příjmů a výdajů, jejichž nejvyšší hodnota je 181 784 Kč u varianty UCB.

Tabulka 35 – Celkové vyhodnocení HÚ – byt

	Byt – KB		Byt – UCB		Byt – ČSOB	
	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně
Příjmy celkem	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje	35 519 Kč	426 228 Kč	35 519 Kč	426 228 Kč	35 519 Kč	426 228 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč
Měsíční splátka hypotéky	12 942 Kč	155 304 Kč	9 897 Kč	118 764 Kč	11 906 Kč	142 872 Kč
Ostatní poplatky (jednorázově)		6 400 Kč		6 100 Kč		3 700 Kč
Výdaje celkem	52 374 Kč	634 888 Kč	48 843 Kč	592 216 Kč	51 220 Kč	618 340 Kč
Uspořené prostředky	12 126 Kč	139 112 Kč	15 657 Kč	181 784 Kč	13 280 Kč	155 660 Kč
Celkové náklady	5 509 640 Kč		3 454 220 Kč		3 497 188 Kč	
Celkový přeplatek	2 319 640 Kč		844 632 Kč		887 600 Kč	
	3.		Nejúspornější		2.	

Zdroj: Vlastní zpracování

V řádku, který znázorňuje hodnoty přeplatku, je zajímavé, jak velký rozdíl udělá úroková sazba, která je nižší o 0,4 %. Varianta od UCB (1,99 %) s dobou splatnosti na 25 let má nižší přeplatek než varianta od ČSOB (2,39 %) se splatností na 20 let. V tabulce je ale možné vidět, že tato rodina by zvládla ufinancovat i 100% hypotéku od Komerční banky, kdy by rodině po uhrazení veškerých výdajů zůstalo navíc 12 126 Kč, ale výsledný přeplatek by byl téměř trojnásobný oproti variantě od UniCredit Bank.

Pořízení RD na předměstí Olomouce – hypoteční úvěr

Pro financování rodinného domu se jednotlivé modelové situace umístily ve stejném pořadí. Oproti koupi bytu byly částky měsíčních splátek vyšší, což se odvíjelo od pořizovací ceny nemovitosti. To způsobilo značné zatížení domácího rozpočtu. Varianta od UniCredit Bank byla opět vyhodnocena jako nejúspornější varianta, co se týče naspořených prostředků i celkového přeplatku, jak je vidět v tabulce 36.

Tabulka 36 – Celkové vyhodnocení HÚ – rodinný dům

	RD – KB		RD – UCB		RD – ČSOB	
	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně
Příjmy celkem	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje	37 443 Kč	449 316 Kč	37 443 Kč	449 316 Kč	37 443 Kč	449 316 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč
Měsíční splátka hypotéky	14 486 Kč	173 832 Kč	13 689 Kč	164 268 Kč	13 689 Kč	164 268 Kč
Rizikové životní pojištění	798 Kč	9 576 Kč	261 Kč	3 132 Kč	684 Kč	8 208 Kč
Ostatní poplatky (jednorázově)		7 400 Kč		7 400 Kč		4 700 Kč
Výdaje celkem	55 927 Kč	678 524 Kč	54 593 Kč	662 516 Kč	55 016 Kč	664 892 Kč
Uspořené prostředky	8 573 Kč	95 476 Kč	9 907 Kč	111 484 Kč	9 484 Kč	109 108 Kč
Celkové náklady	4 922 200 Kč		3 003 940 Kč		3 040 788 Kč	
Celkový přeplatek	2 072 200 Kč		734 352 Kč		771 200 Kč	
	3.		Nejúspornější		2.	

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě získaných výsledků je možné rodině doporučit využití financování vlastního bydlení pomocí varianty od UniCredit Bank. Tato modelová situace se projevila jako nejvýhodnější, co se týče uspořených prostředků a výše celkového přeplatku, ve srovnání s variantami od Komerční banky a ČSOB.

V porovnání nemovitostí vyšel výhodněji byt v centru Olomouce. Rodinný dům na předměstí Olomouce by zatížil rozpočet rodiny vyšší částkou, z důvodů nákladů na údržbu RD a celkového přeplatku hypotéky.

Pořízení bytu v centru Olomouce – překlenovací úvěr

Jednotlivé modely financování pomocí překlenovacího úvěru byly sestaveny za účelem porovnání a doporučení nejvýhodnější varianty pro pořízení vlastního bydlení. Porovnány byly varianta A (se základní výši spoření), varianta B (se zvýšenou hodnotou spoření na 10 000 Kč) a varianta C (se základní výší spoření a mimořádným vkladem

300 000 Kč). Celkové srovnání z hlediska uspořených prostředků a přeplatku je uvedeno v tabulce číslo 37.

Tabulka 37 – Celkové vyhodnocení – byt PÚ

	Byt – varianta A		Byt – varianta B		Byt – varianta C	
	26 let 4 měsíce		20 let		22 let 6 měsíců	
	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně
Příjmy celkem	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje	35 519 Kč	426 228 Kč	35 519 Kč	426 228 Kč	35 519 Kč	426 228 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč
Zatížení v meziúvěru/v úvěru	12 113 Kč	145 350 Kč	16 413 Kč	196 950 Kč	12 113 Kč	145 350 Kč
	15 960 Kč	191 520 Kč	15 960 Kč	191 520 Kč	15 960 Kč	191 520 Kč
Ostatní poplatky (jednorázově)		21 000 Kč		21 000 Kč		21 000 Kč
Výdaje celkem MÚ	50 832 Kč	630 978 Kč	55 132 Kč	682 578 Kč	50 832 Kč	630 978 Kč
Výdaje celkem Ú	54 679 Kč	656 148 Kč	54 679 Kč	656 148 Kč	54 679 Kč	656 148 Kč
Uspořené prostředky MÚ	13 669 Kč	143 022 Kč	9 369 Kč	91 422 Kč	13 669 Kč	143 022 Kč
Uspořené prostředky Ú	9 821 Kč	117 852 Kč	9 821 Kč	117 852 Kč	9 821 Kč	117 852 Kč
Celkové náklady	4 110 335 Kč		3 733 173 Kč		3 866 580 Kč	
Celkový přeplatek	1 260 335 Kč		883 173 Kč		1 016 580 Kč	
	3.		Nejúspornější		2.	

Zdroj: Vlastní zpracování

Položka „Uspořené prostředky“ je rozdělena podle fází splácení na „Uspořené prostředky MÚ“ (v meziúvěru a spoření) a „Uspořené prostředky Ú“ (v úvěru), aby bylo možné zkontrolovat udržitelnost produktů s ohledem na rodinný rozpočet.

Na základě těchto výsledků je možné říci, že všechny zvolené možnosti financování vlastního bydlení jsou pro rodinu přijatelné z hlediska jejích rozpočtových možností. Jako nejvýhodnější možnost z hlediska uspořených prostředků se projevila varianta B.

Pořízení RD na předměstí Olomouce – překlenovací úvěr

U této varianty došlo ke zvýšení výdajů spojených s údržbou domu a po této změně jsou všechny možnosti financování pro rodinu reálné. Stejně jako u koupě bytu se jako nejúspornější projevila varianta B ve srovnání s ostatními možnostmi. Celkové srovnání je znázorněno v tabulce 38.

Tabulka 38 – Celkové vyhodnocení – RD PÚ

	RD – varianta A		RD – varianta B		RD – varianta C	
	26 let 4 měsíce		21 let 4 měsíce		22 let 11 měsíců	
	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně	Měsíčně	Ročně
Příjmy celkem	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč	64 500 Kč	774 000 Kč
Výdaje	35 519 Kč	426 228 Kč	35 519 Kč	426 228 Kč	35 519 Kč	426 228 Kč
Výdaje na spoření	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč	3 200 Kč	38 400 Kč
Zatížení v meziúvěru/v úvěru	13 558 Kč	162 690 Kč	17 178 Kč	206 130 Kč	13 557 Kč	162 684 Kč
	17 860 Kč	214 320 Kč	17 860 Kč	214 320 Kč	17 860 Kč	214 320 Kč
Ostatní poplatky (jednorázově)		21 500 Kč		21 500 Kč		21 500 Kč
Výdaje celkem MÚ	52 277 Kč	648 818 Kč	55 897 Kč	692 258 Kč	52 276 Kč	648 812 Kč
Výdaje celkem Ú	56 579 Kč	678 948 Kč	56 579 Kč	678 948 Kč	56 579 Kč	678 948 Kč
Uspořené prostředky MÚ	12 224 Kč	125 182 Kč	8 604 Kč	81 742 Kč	12 224 Kč	125 188 Kč
Uspořené prostředky Ú	7 921 Kč	95 052 Kč	7 921 Kč	95 052 Kč	7 921 Kč	95 052 Kč
Celkové náklady	4 602 371 Kč		4 261 408 Kč		4 358 107 Kč	
Celkový přeplatek	1 412 371 Kč		1 071 408 Kč		1 168 107 Kč	
	3.		Nejúspornější		2.	

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě celkového srovnání, stejně jako u financování pomoci hypotečního úvěru, se pořízení bytu v centru Olomouce projevilo, jak výhodnější varianta, na kterou bude potřeba vynaložit nižší finanční částku.

11 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo poskytnout na základě výsledků jednotlivých modelů financování představu o tom, jak financování vlastního bydlení zatíží rodinný rozpočet, a následně navrhnout doporučení, která varianta financování bude pro dané nemovitosti nejvýhodnější.

V teoretické části diplomové práce bylo snahou nasbírat za pomoci dostupné literatury základní teoretické a metodické poznatky související s problematikou financování vlastního bydlení a plánování osobních financí. Záměrem bylo představit klady a zápory jednotlivých zdrojů, a to především hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, a ukázat, jaký mají dopad na rodinný rozpočet.

Pro mnoho žadatelů o úvěr je většinou hlavním kritériem výběru nejlepší varianty úroková sazba a celkové finanční náklady. Tyto informace zveřejňuje každá stavební spořitelna či banka. Dále je potřeba brát ohled na doplňující informace v podobě úspor a přeplatků, ve kterých je možné přesně najít výši rozdílů měsíčních i celkových splátek. Na základě údajů, které finanční instituce poskytují, je možné zvolit nejvýhodnější produkt pro pořízení nemovitosti. Každý klient je rozdílný, co se týče jeho požadavků, ať už se jedná o různé finanční zázemí nebo jinou výchozí situaci a vztah k riziku.

V praktické části práce jsou zobrazeny veškeré příjmy a výdaje rodiny, s ohledem na kupovanou nemovitost. Na každý z dvou uvažovaných druhů nemovitostí (byt, rodinný dům) bylo sestaveno šest variant financování, z nichž tři představují financování pomocí hypotečního úvěru a tři jsou sestaveny pro financování pomocí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. Na základě srovnání předložených variant se jako nejvýhodnější ukázala koupě bytu v centru města Olomouce, a to prostřednictvím hypotečního úvěru od UniCredit Bank. U této varianty bylo dosaženo nejvyšších úspor rodiny a nejnižšího přeplatku u financování pomocí cizího zdroje. Výsledky dílčích výpočtů jednotlivých modelů jsou zobrazeny v tabulkách tak, aby byly přehledné, srozumitelné a vypovídající.

Konfrontace prezentovaných modelů financování a závěrečné vyhodnocení zjištěných výsledků řešení variant bydlení dané rodiny umožnilo navrhnout konkrétní doporučení, a tím splnit cíl diplomové práce.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] HDI a HPI – indexy kvality lidského života. *Vítejtenazemi.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-12-10]. Dostupné z:http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=hdi_a_hpi_indexy_kvality_lidskeho_zivota&site=spotreba

[2] POLÁKOVÁ, O. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1993. 198 s. ISBN 80-7079-963-3.

[3] *SVAČINA, Luboš. Dilema: Být nájemníkem, vlastníkem anebo družstevníkem?*. In: [online]. 2008, [cit. 2014-01-20]. Dostupné z:http://www.hypoindex.cz/dilema-byt-najemnikem-vlastnikem-nebo-druzstevnikem/

[4] *Družstevní bydlení. Jak na bydleni.cz* [online]. 2012, [cit. 2014-08-11]. Dostupné z:http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_bydleni.html#

[5] FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství: kam s penězi*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 474 s. ISBN 80-7179-416-3.

[6] SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011. 208 s. ISBN 978-80-247-3813-0.

[7] FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství: jak chytře investovat*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 381 s. ISBN 80-7179523-2.

[8] MÁLEK, P., OŠKRDALOVÁ, G., VALOUCH, P. *Osobní finance*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010. 204 s. ISBN 978-80-210-5157-7.

[9] SMRČKA, L. *Rodinný rozpočet a společnost spotřeby (staronový pohled na osobní finance a bohatství)*. 1. vyd, Praha: Professional Publishing, 2008. 313 s. ISBN 978-80-86946-78.

[10] *Koncepce bytové politiky. Ministerstvo pro místní rozvoj v ČR* [online]. 2010, [cit. 2014-05-11]. Dostupné z:http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie#

[11] *Co to je? - Stavební spoření. AČSS - Asociace Českých stavebních spořitelen* [online]. 2011, poslední aktualizace 20. 4. 2011 [cit. 2013-12-19]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/

[12] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. přepracované vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 80-247-2388-4.

[13] SYROVÝ, Petr. Spoření: Vyplatí se překlenovací úvěr?. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. 19. listopadu 2004. [cit. 2013-12-11]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vyplati-se-preklenovaci-uver-djb-/stavebni-sporeni.aspx?c=A041118_223555_fi_osobni_vra#

[14] *Novináři a odborníci: Grafy stavebního spoření. AČSS - Asociace Českých stavebních spořitelen* [online]. 2014 [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/#

[15] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

[16] SYROVÝ, P. NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada, 2003. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.

[17] *Stavební spoření: Cílová částka. Finanční noviny.cz: Osobní finance* [online]. 2013 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-tarify-pruvodce/cilova-castka/

[18] *Stavební spoření* [online]. 2012 [cit. 2014-02-18]. Dostupné z: http://stavebko.info/#

[19] Stavební spoření: Proč využít právě stavební spoření?. In: *Finančnínoviny.cz: Osobní finance* [online]. 2009 [cit. 2013-12-16]. Dostupné z: http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/vyhody-a-nevyhody/

[20] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

[21] KIPIELOVÁ, I. a kolektiv. *Bankovnictví*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 1998. 216 s. ISBN 80-7168-535-6.

[22] HARTLOVÁ, V., SOLDÁNOVÁ, M., SVOBODOVÁ, J. a TLEBKOVÁ, M. *Bankovnictví.* 1. vyd. Praha: Fortuna, 2004. 200 s. ISBN 80-7168-900-9.

[23] Hypotéky: Zajištění hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-12-16]. Dostupné z:http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/#

[24] Úrokové sazby hypoték jsou opět nejníže v historii a stále klesají. In: *Finparada.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: http://www.finparada.cz/2402-Urokove-sazby-hypotek-jsou-opet-nejnize-v-historii-a-stale-klesaji.aspx

[25] NIEDLOVÁ, Petra. Druhy hypotečních úvěrů. In: *Finance.cz* [online]. 2003 [cit. 2013-12-11]. Dostupné z:http://www.finance.cz/zpravy/finance/29717-druhy-hypotecnich-uveru/

[26] *Spotřebitelský úvěr* [online]. 2009 [cit. 2014-01-30]. Dostupné z: http://www.spotrebitelsky-uver.net/

[27] *Programy a podpory: Úvěr 150. SFRD: Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2013 [cit. 2014-08-12]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/#c717

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Mapa ČR podle HDI……...15

Obrázek 2 - Sektory bydlení v České republice……..…19

Obrázek 3 – Překlenovací úvěr……29

Obrázek 4 – Vývoj objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření…….30

Obrázek 5 - Řádný úvěr ze stavebního spoření……...32

Obrázek 6 - Vývoj úrokových sazeb do října 2014 ……41

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Výkaz příjmů a výdajů – obecně……24

Tabulka 2 - Výkaz příjmů a výdajů rodiny……54

Tabulka 3 - Finance na spořicích účtech……55

Tabulka 4 – Výkaz příjmů a výdajů v novém bytě……56

Tabulka 5 - Výkaz příjmů a výdajů v rodinném domě……59

Tabulka 6 - Kontrola příjmů rodiny……61

Tabulka 7 - Přehled hypoték na českém trhu……..62

Tabulka 8 - Základní podmínky koupě bytu Komerční banka (KB) ……..63

Tabulka 9 - Základní podmínky koupě rodinného domu KB……..64

Tabulka 10 - Ceny a poplatky KB……...64

Tabulka 11 - Další produkty k hypotéčnímu úvěru KB……..65

Tabulka 12 - Další varianty měsíčních splátek KB pro byt……65

Tabulka 13 - Další varianty měsíčních splátek KB pro RD……66

Tabulka 14 - Výpočet celkových nákladů byt - KB……66

Tabulka 15 - Výpočet celkových nákladů RD - KB……67

Tabulka 16 - Základní podmínky koupě bytu UniCredit Bank (UCB) ……..68

Tabulka 17 - Základní podmínky koupě rodinného domu UCB……69

Tabulka 18 - Ceny a poplatky UCB……69

Tabulka 19 - Další varianty měsíčních splátek UCB……..70

Tabulka 20 - Výpočet celkových nákladů na byt - UCB……71

Tabulka 21 - Výpočet celkových nákladů na rodinný dům – UCB……72

Tabulka 22 - Základní podmínky koupě bytu ČSOB……..73

Tabulka 23 - Základní podmínky koupě rodinného domu ČSOB……...…73

Tabulka 24 - Ceny a poplatky ČSOB……..74

Tabulka 25 – Další varianty měsíčních splátek pro byt ČSOB……...74

Tabulka 26 - Výpočet celkových nákladů na byt – ČSOB……..75

Tabulka 27 - Výpočet celkových nákladů na rodinný dům – ČSOB……..76

Tabulka 28 – Ceny poplatků ČMSS……77

Tabulka 29 – Průběh spoření a splácení úvěru – byt varianta A……78

Tabulka 30 – Průběh spoření a splácení úvěru – RD varianta A……79

Tabulka 31 - Průběh spoření a splácení úvěru – byt varianta B……..80

Tabulka 32 - Průběh spoření a splácení úvěru – RD varianta B……..82

Tabulka 33 - Průběh spoření a splácení úvěru – byt varianta C……..83

Tabulka 34 - Průběh spoření a splácení úvěru – RD varianta C……..84

Tabulka 35 - Celkové vyhodnocení HÚ – byt……86

Tabulka 36 - Celkové vyhodnocení HÚ – rodinný dům……87

Tabulka 37 - Celkové vyhodnocení – byt PÚ……..88

Tabulka 38 - Celkové vyhodnocení – RD PÚ……89

SEZNAM ZKRATEK

ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
HDI	Index lidského rozvoje
HDP	Hrubý domácí produkt
KB	Komerční banka
KP	Komerční pojišťovna
RŽP	Rizikové životní pojištění
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
UCB	UniCredit Bank

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Kontrola příjmů ČMSS
Příloha B	Nabídka hypotéčního úvěru pro byt - KB
Příloha C	Nabídka hypotéčního úvěru pro rodinný dům - KB
Příloha D	Hypotéční úvěr účelový Individual pro byt - UCB
Příloha E	Hypotéční úvěr účelový Individual prorodinný dům - UCB
Příloha F	Orientační propočet hypotéčního úvěru pro byt - ČSOB
Příloha G	Orientační propočet hypotéčního úvěru pro rodinný dům – ČSOB
Příloha H	Nabídka na meziúvěr pro byt od ČMSS – varianta A
Příloha I	Nabídka na meziúvěr pro rodinný dům od ČMSS – varianta A
Příloha J	Nabídka na meziúvěr pro byt od ČMSS – varianta B
Příloha K	Nabídka na meziúvěr pro rodinný dům od ČMSS – varianta B
Příloha L	Nabídka na meziúvěr pro byt od ČMSS – varianta C
Příloha M	Nabídka na meziúvěr pro rodinný dům od ČMSS – varianta C

Příloha A

Českomoravská stavební spořitelna
Na těchto základech můžete stavět

204 Krátkodobě
(určeno pro vnitřní potřebu ČMSS)

☐ dlužník ☐ ručitel

Smlouva o stavebním spoření číslo: .....

Jméno: .....

Příloha k žádosti o poskytnutí meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření

Kontrola příjmů

Náklady na domácnost:	Počet	Kontrola	Upraveno
2270,-Kč/ 1 osoba 2950,-Kč/ 2 osoby 3660,-Kč/ 3-4 osoby 4100,-Kč/ 5 osob a více	.....	.....Kč	.....Kč
Potřeba pro obživu na osobu:			
Děti - do 6 let 1970,-Kč	.....	.....Kč	.....Kč
- od 6 do 10 let 2190,-Kč	.....	.....Kč	.....Kč
- od 10 do 15 let 2590,-Kč	.....	.....Kč	.....Kč
- od 15 do 26 let 2840,-Kč	.....	.....Kč	.....Kč
Jiné osoby 2690,-Kč	.....	.....Kč	.....Kč
A. Celkem životní minimum		.....Kč	.....Kč
závazky vůči ČMSS:			
- splátky ČMSS (meziúvěr/úvěr)		.....Kč	.....Kč
- sjednané měsíční vklady (stavební spoření)		.....Kč	.....Kč
další závazky:			
- další věřitelé		.....Kč	.....Kč
- další závazky		.....Kč	.....Kč
B. Celkem měsíční závazky		.....Kč	.....Kč
Průměrný čistý měsíční příjem: dlužník/ručitel		.....Kč	.....Kč
manžel/ka dlužníka / ručitele		.....Kč	.....Kč
- finanční rezerva z čistých příjmů		-.....Kč	-.....Kč
C. Upravené měsíční příjmy celkem:		.....Kč	.....Kč
D. Na obživu zůstává (C - B):		.....Kč	.....Kč

Koeficient životního minima (D děleno A): .....

Příjmy jsou dostatečné: ☐ ano ☐ ne

.....
Datum, razítko a podpis

10001055 321/234/07.09

Příloha B

KB

Komerční banka
Pobočka 108123
Masarykovo náměstí 76-77
Hranice
75301

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **29.12.2014**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	**koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou**
Typ nemovitosti	**rodinný dům**
Celková cena nemovitosti	**3 190 000,00 Kč**
Vlastní prostředky	**0,00 Kč**

Výše hypotečního úvěru	**3 190 000,00 Kč**
Předpokládaná výše zajištění	**3 190 000,00 Kč**
Doba splatnosti úvěru	**30 let**
Doba platnosti (fixace) ÚS	**3 roky**
Úroková sazba	**3,59 % p.a.**
Výše měsíční splátky	**14 486,00 Kč**

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

		Splatnost hypotečního úvěru (let)				
Doba platnosti (fixace) ÚS	**Úroková sazba**	15	20	25	30	-
1 rok	4,09 % p.a.	23741	19483	16997	15396	-
3 roky	3,59 % p.a.	22947	18649	16125	14486	-
5 let	3,59 % p.a.	22947	18649	16125	14486	-
10 let	4,29 % p.a.	24063	19822	17353	15768	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	**2 900,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	**1 000,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	**3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	**Individuálně**
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	**1 500,00 Kč**
Cena za Spravování úvěru měsíčně	**zdarma**
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	**99,00 Kč / měsíčně**

Příloha C

KB

Komerční banka
Pobočka 108123
Masarykovo náměstí 76-77
Hranice
75301

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **29.12.2014**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	**koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou**
Typ nemovitosti	**byt**
Celková cena nemovitosti	**2 850 000,00 Kč**
Vlastní prostředky	**0,00 Kč**

Výše hypotečního úvěru	**2 850 000,00 Kč**
Předpokládaná výše zajištění	**2 850 000,00 Kč**
Doba splatnosti úvěru	**30 let**
Doba platnosti (fixace) ÚS	**3 roky**
Úroková sazba	**3,59 % p.a.**
Výše měsíční splátky	**12 942,00 Kč**

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

		Splatnost hypotečního úvěru (let)				
Doba platnosti (fixace) ÚS	**Úroková sazba**	15	20	25	30	-
1 rok	4,09 % p.a.	21210	17406	15186	13755	-
3 roky	3,59 % p.a.	20501	16661	14406	12942	-
5 let	3,59 % p.a.	20501	16661	14406	12942	-
10 let	4,29 % p.a.	21498	17710	15504	14088	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	**2 900,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	**1 000,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	**3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	**Individuálně**
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	**1 500,00 Kč**
Cena za Spravování úvěru měsíčně	**zdarma**
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	**99,00 Kč / měsíčně**

Příloha D

UniCredit Bank

Jméno klienta test

Typ hypotéky:	Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

Parametry

Výše úvěru (v CZK):	2 269 588
Fixní období:	7/ 2 roky
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti:	2 850 000
LTV	79,63%
Doba splatnosti:	25
Věk žadatele:	37
Typ nemovitosti:	panelový byt – revitalizovaný dům

Vyhodnocení typu klienta

Žadatel:	Občan ČR
Rodné číslo:	Má české nebo slovenské RČ
Příjmy:	Česká republika

Slevy

Jednorázové pojištění Cardif	Ano
Aktivní balíček	Ano
Kreditní karta	Ano
Sleva pro refinancování	0,00%
Další předschválené slevy	0,00%

Jednorázové pojištění Cardif

Klient hradí JP Cardif	Navýšením úvěru
Výše pojištění	68 088
Výše úvěru včetně pojištění	2 337 676

Úroková sazba	**Měsíční splátka**
1,99%	**9 897**

Dokument je určen pouze k internímu použití!

Výsledek kontrol: **OK**

Varování: Pro výpočet bonity bude použita splátka ve výši 9560

Příloha E

UniCredit Bank

Jméno klienta test

Typ hypotéky:	Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

Parametry

Výše úvěru (v CZK):	2 609 588
Fixní období:	7 / 2 roky
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti:	3 190 000
LTV	81,81%
Doba splatnosti:	25
Věk žadatele:	37
Typ nemovitosti:	zděná nemovitost nebo pozemek

Vyhodnocení typu klienta

Žadatel:	Občan ČR
Rodné číslo:	Má české nebo slovenské RČ
Příjmy:	Česká republika

Slevy

Jednorázové pojištění Cardif	Ano
Aktivní balíček	Ano
Kreditní karta	Ano
Sleva pro refinancování	0,00%
Další předschválené slevy	0,00%

Jednorázové pojištění Cardif

Klient hradí JP Cardif	Navýšením úvěru
Výše pojištění	78 288
Výše úvěru včetně pojištění	2 687 876

Úroková sazba	**Měsíční splátka**
1,99%	**11 380**

Dokument je určen pouze k internímu použití!

Výsledek kontrol: **OK**

Varování: Pro výpočet bonity bude použita splátka ve výši 10992

Příloha F

ČSOB

Údaje o klientovi

Jméno Tomáš Novotný
Telefon
Email

2.1.2015 09:41:55
ver.6.1.13 build 12
verze sazeb: 19/2014 - 29.12.2014

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 85 % LTV
Bez poplatku za správu

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	**2 850 000 Kč**	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	**0 Kč**
Vlastní zdroje	**580 412 Kč**	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	**2 269 588 Kč**

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	**2 269 588 Kč**	Maximální možná výše úvěru	6 324 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %	Minimální hodnota zajištění	2 670 104 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let
Základní úroková sazba	2,99 % p.a.
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,60 % p.a.
Výsledná úroková sazba	**2,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 2.1.2015 do 1.2.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.

(Složení odchylek: Akční nabídka = -0,10, Vztah v ČSOB = -0,30, Inkaso = -0,10, Pojištění ČSOBP 2 ze 3 = -0,10)

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	**11 906 Kč**
Pojištění úvěru	595 Kč
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	12 501 Kč

Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % V1 = 595 Kč.
Limitní věk: 18-54 let; zdravotní stav viz. "dotazník",
další podmínky viz. "předsmluvní informace k Pojištění hypotéky".
Varianty: 1. o. 100 % V2 = 791 V3 = 1 106.
(Varianta 1 - smrt nebo invalidita, Varianta 2 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)

Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Sleva 100 %
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky	
Správa úvěru měsíčně	0 Kč/měs.	Sleva 100 %

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	20 528 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	62 000 Kč
z toho životní minimum	19 933 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	35 410 Kč
Povinná měsíční rezerva	2 976 Kč	Zůstatek příjmů	26 590 Kč

Varianty splátky pro porovnání

		15 let	**20 let**	25 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,39 % pa	2,39 % pa	2,39 % pa
	Měsíční splátka úvěru	15 016 Kč	11 906 Kč	10 057 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	39 299 Kč	35 410 Kč	33 099 Kč
5 let fixace	**Úroková sazba**	2,39 % pa	**2,39 % pa**	2,39 % pa
	Měsíční splátka úvěru	15 016 Kč	**11 906 Kč**	10 057 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	39 299 Kč	**35 410 Kč**	33 099 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,49 % pa	2,49 % pa	2,49 % pa
	Měsíční splátka úvěru	15 123 Kč	12 016 Kč	10 170 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	39 432 Kč	35 548 Kč	33 242 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno Ing. Věra Čtvrtková
Telefon 737201686
Email vectvrtkova@csob.cz

Příloha G

ČSOB

Údaje o klientovi

Jméno Tomáš Novotný
Telefon
Email

2.1.2015 09:43:11
ver.6.1.13 build 12
verze sazeb: 19/2014 - 29.12.2014

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 85 % LTV
Bez poplatku za správu

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	3 190 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	580 412 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 609 588 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	**2 609 588 Kč**	Maximální možná výše úvěru	6 311 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %	Minimální hodnota zajištění	3 070 104 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let
Základní úroková sazba	2,99 % p.a.
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,60 % p.a.
Výsledná úroková sazba	**2,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 2.1.2015 do 1.2.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.

(Složení odchylek: Akční nabídka = -0,10, Vztah v ČSOB = -0,30, Inkaso = -0,10, Pojištění ČSOBP 2 ze 3 = -0,10)

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	**13 689 Kč**
Pojištění úvěru	684 Kč
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	14 373 Kč

Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % V1 = 684 Kč.
Limitní věk: 18-54 let; zdravotní stav viz. "dotazník",
další podmínky viz. "předsmluvní informace k Pojištění hypotéky".
Varianty: 1. o. 100 % V2 = 909 V3 = 1 271.
(Varianta 1 - smrt nebo invalidita, Varianta 2 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)

Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Sleva 100 %
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky	
Správa úvěru měsíčně	0 Kč/měs.	Sleva 100 %

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	20 617 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	62 000 Kč
z toho životní minimum	19 933 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	37 728 Kč
Povinná měsíční rezerva	3 422 Kč	Zůstatek příjmů	24 272 Kč

Varianty splátky pro porovnání

		15 let	**20 let**	25 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,39 % pa	2,39 % pa	2,39 % pa
	Měsíční splátka úvěru	17 266 Kč	13 689 Kč	11 563 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	42 199 Kč	37 728 Kč	35 072 Kč
5 let fixace	**Úroková sazba**	2,39 % pa	**2,39 % pa**	2,39 % pa
	Měsíční splátka úvěru	17 266 Kč	**13 689 Kč**	11 563 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	42 199 Kč	**37 728 Kč**	35 072 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,49 % pa	2,49 % pa	2,49 % pa
	Měsíční splátka úvěru	17 388 Kč	13 816 Kč	11 694 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	42 353 Kč	37 887 Kč	35 235 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno Ing. Věra Čtvrtková
Telefon 737201686
Email vectvrtkova@csob.cz

Příloha H

ČMSS
Na těchto základech můžete stavět

Nabídka na meziúvěr

Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **Dagmar Hendrychová**

Telefon: **606937022** Email: **dagmar.hendrychova@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy:	**29.12.2014**
Všeob. obchod. podmínky/tarifní varianta:	**01/14 PRG 11/14 M30**
Cílová částka:	**2 850 000,00 Kč**
Splacení za:	**26 let 4 měsíce**

Poznámky

Finance

MEZIÚVĚR

Výše meziúvěru:	**2 850 000,00 Kč**
Základní sazba:	**3,50 %**
Sleva za objem:	**- 0,60 %**
Sleva za CS produkty:	**- 0,20 %**
Konečná sazba:	**2,70 %**
Délka fixace:	**3 roky**
Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	**- 6 412,50 Kč**
Zatížení ve fázi meziúvěru:	**- 12 112,50 Kč**

ÚVĚR

V úvěrové fázi si půjčíte:	**1 712 757,70 Kč**
Budete měsíčně platit:	**15 960,00 Kč**
Mimořádně vložíte:	**0,00 Kč**
Úroková sazba:	**4,30 %**

BONITA

Bonita:	**2.88**
Nedostává se příjem:	**0 Kč**

Možná daňová úspora:	**+ 237 437,50 Kč**
RPSN:	**3.25 %**
Celkové finanční náklady:	**1 260 334,60Kč**

Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.202. Datum vyhotovení: 29.12.2014

Příloha I

ČMSS
Na těchto základech můžete stavět

Nabídka na meziúvěr

Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **Dagmar Hendrychová**

Telefon: **606937022** Email: **dagmar.hendrychova@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy:	**29.12.2014**
Všeob. obchod. podmínky/tarifní varianta:	**01/14 PRG 11/14 M30**
Cílová částka:	**3 190 000,00 Kč**
Splacení za:	**26 let 4 měsíce**

Poznámky

Finance

MEZIÚVĚR

Výše meziúvěru:	**3 190 000,00 Kč**
Základní sazba:	**3,50 %**
Sleva za objem:	**- 0,60 %**
Sleva za CS produkty:	**- 0,20 %**
Konečná sazba:	**2,70 %**
Délka fixace:	**3 roky**
Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	**- 7 177,50 Kč**
Zatížení ve fázi meziúvěru:	**- 13 557,50 Kč**

ÚVĚR

V úvěrové fázi si půjčíte:	**1 919 670,80 Kč**
Budete měsíčně platit:	**17 860,00 Kč**
Mimořádně vložíte:	**0,00 Kč**
Úroková sazba:	**4,30 %**

BONITA

Bonita:	**2.74**
Nedostává se příjem:	**0 Kč**

Možná daňová úspora:	**+ 266 022,60 Kč**
RPSN:	**3.25 %**
Celkové finanční náklady:	**1 412 371,20Kč**

Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.202. Datum vyhotovení: 29.12.2014

Příloha J

ČMSS
Na těchto základech můžete stavět

Nabídka na meziúvěr

Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **Dagmar Hendrychová**

Telefon: **606937022** Email: **dagmar.hendrychova@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy:	**29.12.2014**
Všeob. obchod. podmínky/tarifní varianta:	**01/14 PRG 11/14 M30**
Cílová částka:	**2 850 000,00 Kč**
Splacení za:	**19 let 12 měsíců**

Poznámky

Finance

MEZIÚVĚR

Výše meziúvěru:	**2 850 000,00 Kč**
Konečná sazba:	**2,70 %**
Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	**- 6 412,50 Kč**
Zatížení ve fázi meziúvěru:	**- 16 412,50 Kč**

ÚVĚR

V úvěrové fázi si půjčíte:	**1 487 248,10 Kč**
Budete měsíčně platit:	**15 960,00 Kč**
Mimořádně vložíte:	**0,00 Kč**
Úroková sazba:	**4,30 %**

BONITA

Bonita:	**2.81**
Nedostává se příjem:	**0 Kč**

Možná daňová úspora:	**+ 168 874,30 Kč**
RPSN:	**3.36 %**
Celkové finanční náklady:	**883 172,60Kč**

Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.202. Datum vyhotovení: 29.12.2014

Příloha K

ČMSS
Na těchto základech můžete stavět

Nabídka na meziúvěr

Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **Dagmar Hendrychová**

Telefon: **606937022** Email: **dagmar.hendrychova@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy:	**12.01.2015**
Všeob. obchod. podmínky/tarifní varianta:	**01/14 PRG 11/14 M30**
Cílová částka:	**3 190 000,00 Kč**
Splacení za:	**21 let 4 měsíce**

Poznámky

Finance

MEZIÚVĚR

Výše meziúvěru:	**3 190 000,00 Kč**
Základní sazba:	**3,50 %**
Sleva za objem:	**- 0,60 %**
Sleva za CS produkty:	**- 0,20 %**
Konečná sazba:	**2,70 %**
Délka fixace:	**3 roky**
Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	**- 7 177,50 Kč**
Zatížení ve fázi meziúvěru:	**- 17 177,50 Kč**

ÚVĚR

V úvěrové fázi si půjčíte:	**1 724 328,20 Kč**
Budete měsíčně platit:	**17 860,00 Kč**
Mimořádně vložíte:	**0,00 Kč**
Úroková sazba:	**4,30 %**

BONITA

Bonita:	**2.74**
Nedostává se příjem:	**0 Kč**

Možná daňová úspora:	**+ 204 314,20 Kč**
RPSN:	**3.33 %**
Celkové finanční náklady:	**1 071 408,30Kč**

Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.203. Datum vyhotovení: 12.1.2015

Příloha L

ČMSS
Na těchto základech můžete stavět

Nabídka na meziúvěr

Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **Dagmar Hendrychová**

Telefon: **606937022** Email: **dagmar.hendrychova@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy:	**12.01.2015**
Všeob. obchod. podmínky/tarifní varianta:	**01/14 PRG 11/14 M30**
Cílová částka:	**2 850 000,00 Kč**
Splacení za:	**22 let 6 měsíců**

Poznámky

Finance

MEZIÚVĚR

Výše meziúvěru:	**2 850 000,00 Kč**
Základní sazba:	**3,50 %**
Sleva za objem:	**- 0,60 %**
Sleva za CS produkty:	**- 0,20 %**
Konečná sazba:	**2,70 %**
Délka fixace:	**3 roky**
Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	**- 6 412,50 Kč**
Zatížení ve fázi meziúvěru:	**- 12 112,50 Kč**

ÚVĚR

V úvěrové fázi si půjčíte:	**1 693 341,50 Kč**
Budete měsíčně platit:	**15 960,00 Kč**
Mimořádně vložíte:	**0,00 Kč**
Úroková sazba:	**4,30 %**

BONITA

Bonita:	**2.88**
Nedostává se příjem:	**0 Kč**

Možná daňová úspora:	**+ 194 313,30 Kč**
RPSN:	**3.44 %**
Celkové finanční náklady:	**1 016 580,10Kč**

Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.203. Datum vyhotovení: 12.1.2015

Příloha M

ČMSS
Na těchto základech můžete stavět

Nabídka na meziúvěr

Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **Dagmar Hendrychová**

Telefon: **606937022** Email: **dagmar.hendrychova@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy:	**12.01.2015**
Všeob. obchod. podmínky/tarifní varianta:	**01/14 PRG 11/14 M30**
Cílová částka:	**3 190 000,00 Kč**
Splacení za:	**22 let 11 měsíců**

Poznámky

Finance

MEZIÚVĚR

Výše meziúvěru:	**3 190 000,00 Kč**
Základní sazba:	**3,50 %**
Sleva za objem:	**- 0,60 %**
Sleva za CS produkty:	**- 0,20 %**
Konečná sazba:	**2,70 %**
Délka fixace:	**3 roky**
Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	**- 7 177,50 Kč**
Zatížení ve fázi meziúvěru:	**- 13 557,50 Kč**

ÚVĚR

V úvěrové fázi si půjčíte:	**1 897 875,70 Kč**
Budete měsíčně platit:	**17 860,00 Kč**
Mimořádně vložíte:	**0,00 Kč**
Úroková sazba:	**4,30 %**

BONITA

Bonita:	**2.74**
Nedostává se příjem:	**0 Kč**

Možná daňová úspora:	**+ 223 129,70 Kč**
RPSN:	**3.42 %**
Celkové finanční náklady:	**1 168 106,90Kč**

Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.203. Datum vyhotovení: 12.1.2015