

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA
KATEDRA EKONOMIKY



DIPLOMOVÁ PRÁCE

**ANALÝZA FINANCOVÁNÍ NÁKUPU NEMOVITOSTÍ PRO
ÚČELY BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

Autor: **Bc. Kateřina Miková**

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Akademický rok 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Kateřina Miková

obor Podnikání a administrativa

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze
čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název práce: **Analýza financování nákupu nemovitostí pro
účely bydlení v České republice**

Osnova diplomové práce:

1. Úvod
 2. Cíl práce a metodika
 3. Literární rešerše- trh nemovitostí, charakteristika vybraných bankovních produktů, přednosti a nedostatky vlastního a nájemního bydlení
 4. Vlastní práce - komparace vybraných variant financování vlastního bydlení v České republice
 5. Závěr
 6. Seznam použitých zdrojů
 7. Přílohy
-


Rozsah hlavní textové části: 60 - 80 stran

Doporučené zdroje:

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde, 2005. ISBN - 80-7201-515-X.
MISHKIN, F. Ekonomie peněz, bankovníctví a finančních trhů. Praha: Economia, 1991.
POLOUČEK, S. Bankovníctví. Praha: Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.
REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.
ŠENKÝŘOVÁ, B. Bankovníctví I. a II. Praha: Bankovní akademie, 2002. ISBN 80-238-9271-1.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Zdeňka Malá, Ph.D.**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2011


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 14. 3. 2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Analýza financování nákupu nemovitostí pro účely bydlení v České republice vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury, která je citována v práci a uvedena v seznamu literatury na konci práce, vlastních získaných poznatků a po odborných konzultacích s vedoucím diplomové práce Ing. Zdeňkou Malou, Ph.D.

V Praze dne 8. dubna 2011

.....

Bc. Kateřina Miková

Poděkování

Děkuji paní Ing. Zdeňce Malé, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi poskytla při zpracování této diplomové práce.

Za informace, které mi byly poskytnuty, děkuji paní Vladimíře Samkové a za věcné a praktické rady i panu Ing. Rostislavovi Pilnému.

Děkuji také mým rodičům za jejich podporu v průběhu mého studia.

Analýza financování nákupu nemovitosti pro účely bydlení v České republice

Analysis of Financing of Real Estate Property for Housing in the Czech Republic

Souhrn

Cílem diplomové práce je podání souhrnného přehledu o problematice vztahující se k pořízení vlastního bydlení fyzických osob. Pro dosažení tohoto cíle byla prostudována odborná literatura. Dále byly s finančními poradci vybraných bank a stavební spořitelny osobně konzultovány konkrétní nabídky úvěrů na bydlení. Zhodnocení nabídek bylo provedeno s využitím vlastních propočtů a hypotéční kalkulačky. V případě hypotéčních úvěrů je nejvýhodnější variantou 60% hypotéční úvěr.

Nejlépe přesto vychází pořízení bydlení formu nájmu v kombinaci se spořením až do té doby, než dojde k naspoření částky potřebné pro získání hypotéčního úvěru s nižším úročením.

Oproti tomu nejméně výhodnou variantou se jeví 100% hypotéční úvěr. Před výběrem konkrétního úvěru je nezbytné si ujasnit, zda je pro klienta důležitá výše měsíčních splátek, doba splatnosti nebo celkové náklady úvěru. Od tohoto rozhodnutí se následně odvíjí směr průzkumu nabízených úvěrů od finančních ústavů.

Summary

The purpose of this diploma paper is explanation of general overview about the self-owned homes acquisitions by private persons. For accomplishment of this goal special thematic literature has been read up. Further have been discussed specific offers of loans for living with advisors of chosen banks and co-operative banks. Evaluation of offers was provided by own calculations and mortgage calculator. For the case of mortgages is optimal 60% LTV mortgage. Despite that, the best option still seems to be combination of renting with saving funds, until it is possible to acquire mortgage with better interest. The least optimal option seems to be 100% LTV mortgage. It is necessary to make clear what is important for the client before the selection process begins – if it is actual size of the monthly payment, the term of expiration or the total costs of the mortgage. This decision is critical for direction of surveys offered from the financial institutes.

Klíčová slova

Nemovitosti, vlastnictví, katastr nemovitostí, úroková sazba, měsíční splátka, hypotéční úvěr, meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření.

Keywords

Real estate, holding, real estate register, interest rate, monthly payment, mortgage, bridge loan / loan form building saving.

OBSAH

1	ÚVOD.....	8
2	CÍL PRÁCE A METODIKA.....	9
3	PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	10
3.1	Charakteristika nemovitostí	10
3.2	Trh nemovitostí	10
3.2.1	Specifika trhu nemovitostí	12
3.2.2	Účastníci trhu nemovitostí	14
3.2.3	Trh nemovitostí a diferenciální polohová renta	16
3.2.4	Dysfunkce trhu nemovitostí.....	16
3.2.5	Zásahy státu do trhu nemovitostí týkající se fyzických osob	19
3.3	Evidence nemovitostí	24
3.3.1	Katastr nemovitostí České republiky	25
3.3.1.1	Zápis do katastru nemovitostí.....	28
3.3.1.2	List vlastnictví v katastru nemovitostí.....	29
3.4	Způsoby financování vlastního bydlení	32
3.4.1	Hypotéka.....	33
3.4.2	Stavební spoření.....	35
3.5	Nájemní vztah a nájemní smlouva	39
3.6	Přednosti a nedostatky vlastního a nájemního bydlení	41
4	EMPIRICKÁ ČÁST	43
4.1	Předpoklady modelu.....	43
4.2	Klasifikace úvěrů	47
4.3	Konkrétní nabídky úvěrů.....	49
4.3.1	Hypotéční úvěry.....	52
4.3.1.1	Komerční banka	53
4.3.1.2	Raiffeisen Bank, Wüstenrot a Hypotéční banka	61
4.3.1.3	Souhrnné porovnání hypotéčních úvěrů od jednotlivých bank prostřednictvím zaplacených úroků a poplatků za celou dobu splatnosti hypotéčních úvěrů.....	63
4.3.1.4	Porovnání výše zaplacených úroků u 3, 5, 10 a 15 leté fixace 60% hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Komerční banky	65
4.3.1.5	Porovnání měsíčních splátek a úrokových sazeb hypotéčních úvěrů od jednotlivých bank s dobou splatnosti 19 let a 30 let	67
4.3.1.6	Porovnání ročních procentních sazeb nákladů jednotlivých hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu.....	69
4.3.2	Meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	70
4.3.3	Porovnání 60% hypotéčního úvěru od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	73
4.4	Shrnutí poznatků vyplývajících z provedených propočtů.....	76
5	ZÁVĚR	78
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	79
7	PŘÍLOHY	87

1 ÚVOD

V České republice je silně zafixována potřeba vlastnického bydlení. Tato skutečnost je především dána událostmi z dob 50. minulého století, kdy byli lidé utlačováni a majetek jim byl vyvlastňován. Například vlastníkově pěti patrového domu, který v jednom z bytů bydlel a zbývající pronajímal, byly v době po znárodnění, všechny jeho byty zabráný a byla mu ponechána jen možnost v jednom z nich zůstat v pronájmu. Soukromé vlastnictví bytu neexistovalo a na byty se vypisovaly pořadníky, v nichž se čekalo léta na přidělení pronájmu bytu. Obvyklým čekacím obdobím bylo průměrně 15 let. Legislativně bylo stanoveno, že fyzické osoby nemohly byty vlastnit a tudíž nemohly být uvedeny jako vlastníci na listu vlastnictví vedeném v katastru nemovitostí. Jedinými vlastníky mohly být právnické osoby (tedy i družstva) nebo stát. V případě družstevních bytů bylo možno, stejně jako dnes, si zakoupit členský podíl v družstvu, ale tím získat byt pouze pro účely vlastního bydlení (pronajímat takovýto byt nešlo). Stát byty pronajímal a jejich nájemníky bylo obtížné vystěhovat. Často se pronájem v takových bytech v rodině dědil. Po revoluci v roce 1989 pak nastala změna, kdy se situace s bydlením začala obracet k lepšímu. Pomalu se rozvíjelo soukromé vlastnictví bytu, vznikaly stavební firmy, které stavěly nové byty. Dříve nepředstavitelná situace vlastnictví několika bytů současně dnes není jevem ojedinělým. Avšak cosi z minulosti přetrvalo. Touha po vlastním bydlení.

Nyní již není obtížné byt vlastnit, ale spíše jej zaplatit. Chce-li rodina bydlet ve vlastním, často to pro ni znamená závazek na desítky let dopředu. Nákup nemovitosti je pro většinu obyvatel náročným finančním výdajem, který se měsíc co měsíc zářívá do měsíčního rodinného rozpočtu. Výše úvěru na byt se pohybuje v řádech milionů korun, a proto je nanejvýše důležité takovouto investici důkladně zvážit a promyslet jednotlivé možné varianty. Především si ujasnit, zda je opravdu nezbytné bydlet v novém bytě ihned či připadá v úvahu i nájemní bydlení, které nemusí být vždy tak nevýhodnou variantou, jak se může na první pohled zdát.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem diplomové práce je podání souhrnného přehledu o problematice vztahující se k pořízení vlastního bydlení fyzických osob.

Tento souhrnný cíl lze dále rozčlenit na následující dílčí cíle.

1. Charakteristika trhu nemovitostí - uvedení specifík trhu nemovitostí a účastníků, kteří se na něm pohybují a zásahů státu do trhu nemovitostí týkajících se fyzických osob. Objasnění vztahů, na základě kterých dochází k dysfunkci trhu nemovitostí a též diferenciální polohové renty.
2. Evidence nemovitostí - uvedení podstatných pojmů vztahujících se k zápisu nemovitosti do katastru nemovitostí včetně rozboru jednotlivých částí listu vlastnictví.
3. Způsoby financování vlastního bydlení - zmínění nejčastěji využívaných variant financování vlastního bydlení, jejich stěžejních principů a pojmů.
4. Analýza konkrétních nabídek úvěrů a jejich komparace - stanovení předpokladů modelového případu, zhodnocení možností rodiny v konkrétních variantách hypotéčních úvěrů (příp. v kombinaci/komparaci s nájemním bydlením) a důsledků plynoucích z jejich volby pro modelovou rodinu.

Za účelem naplnění výše uvedených dílčích cílů bude využito následujících metod.

- a) Analýza odborné literatury zaměřené na problematiku nemovitostí, která bude využita z důvodu popisu trhu nemovitostí a jeho zákonitostí, vymezení evidence nemovitostí a charakteristik vybraných možností financování vlastního bydlení.
- b) Osobní konzultace s finančními poradci z Komerční Banky a.s., Raiffeisen Bank a.s., Hypotéční banky, a.s., Wüstenrot hypotéční banky a Českomoravské stavební spořitelny za účelem získání informací vztahujících se k nabídkovým listům a též podmínkám souvisejících s poskytnutím úvěru u modelových variant. Zdrojem dat pro zhodnocení úvěrů pro bydlení budou nabídkové listy jednotlivých finančních ústavů, které budou speciálně pro tyto účely v nynějším roce 2011 vyžádány. Taktéž bude využita hypotéční kalkulačka na internetu pro dopočet chybějících údajů potřebných pro analýzu konkrétních variant s hypotéčními úvěry. Shromážděné informace budou následně zpracovány na základě vlastních propočtů.

3 PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

3.1 Charakteristika nemovitostí

Za **nemovitosti** jsou považovány **pozemky** a na nich postavené **stavby**, které jsou s nimi spojené pevným základem. Nemovitostmi jsou i veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. O stavby se jedná i v případě, že jsou teprve ve stádiu výstavby, tzv. rozestavěné stavby. Podmínkou však je, že musí jít o fázi skutečné realizace a nikoliv jen příprav. Nemovitostmi jsou též porosty, jakožto součást plochy pozemku a dále i vodní plochy, které pozemky překrývají [15].

Na rozdíl od movitého majetku spotřební povahy se nemovitosti také vyznačují následujícími body:

- ♦ jsou nemovité a tudíž nepřenositelné a nepřemístitelné;
- ♦ životnost pozemků je v podstatě neomezená a u staveb ve srovnání s jiným zbožím značně vysoká;
- ♦ ve srovnání s jinými druhy zboží je jejich hodnota obvykle nesrovnatelně vyšší,
- ♦ souhrnná plocha pozemků je dána rozlohou zemského povrchu (respektive státního útvaru), je proto limitována a nelze ji zvětšit;
- ♦ přinášejí lidem užitek a z této skutečnosti plyne všeobecně akceptovaný názor, že je proto užitečné nemovitosti vlastnit či užívat [15].

3.2 Trh nemovitostí

Aby nemovitost měla určitou tržní hodnotu, musí splňovat následující základní podmínky:

- ♦ jedná se o nemovitost, která subjektu přináší užitek či je mu určitým způsobem prospěšná
- ♦ k nemovitosti je předpokládána alespoň minimální poptávka
- ♦ na straně poptávky existuje alespoň minimální kupní síla, případně se v blízké budoucnosti předpokládá
- ♦ nemovitost je převoditelná a legálně dostupná.

Pakliže některý z bodů není splněn, není pro takový druh nemovitosti vytvořeno tržní prostředí a nemůže existovat ani její tržní hodnota, tedy hledat ji je bezpředmětné [15].

Cena nemovitosti

Mezi nejdůležitější faktory, které mají vliv na cenu nemovitosti lze zařadit:

v případě bytu:

- ♦ *město, lokalita* - pracovní příležitosti, dopravní dostupnost, občanská vybavenost (např. škola, obchody, zdravotní střediska, dále zeleň v okolí či možnost parkování atd.);
- ♦ *velikost bytu a vlastnictví* - zda se jedná o byt ve vlastnictví osobním, družstevním či jiném (př. obchodní společnosti);
- ♦ *materiál*, z něhož je dům postaven - např. panel, cihla;
- ♦ *příslušenství bytu* - balkon, lodžie, terasa, sklep, garáž (parkovací stání), komora;
- ♦ *patro a výhled* - většinou se hůře prodávají byty v přízemí, suterénu, posledním patře, případně byty od 3. nadzemního podlaží v domě bez výtahu a dále byty s výhledem do rušné části ulice;
- ♦ *stav bytu, jeho vybavení* - lépe a rychleji se prodá byt v novostavbě či po rekonstrukci se zděným jádrem, plastovými okny, novou kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči než byt zanedbaný;
- ♦ dále konkurenční nabídky ve stejné lokalitě, zájem je též větší o byty s balkonem, lodžii nebo terasou, které cenu bytu navyšují [19].

v případě rodinného domu (rekreačního objektu):

- ♦ lokalita, občanská vybavenost, pracovní příležitosti, dopravní dostupnost; stav domu; velikost pozemku, zda je svažitý, rovinatý, oplocený, osázený apod.; inženýrské sítě; je-li pozemek vlastní či pronajatý; kde je nemovitost situována (centrum obce, kraj, polosamota, samota, chatová osada) [19].

v případě pozemku:

- ♦ lokalita, občanská vybavenost, pracovní příležitosti, dopravní dostupnost; účel využití pozemku dle územního plánu (výstavba komerčního či rekreačního objektu, rodinného domu); velikost a tvar pozemku (úzký, obdélníkový, svažitý, rovinatý apod.); inženýrské sítě, oplocení, vjezd; kde se pozemek nachází [19].

Věcná břemena

Věcná břemena jsou nezanedbatelným faktorem, majícím vliv na cenu nemovitosti. Omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva jsou zřizována ve prospěch druhých osob nebo jsou spojena s vlastnictvím dané nemovitosti [26]. Oprávněným (oprávněnou osobou) je konkrétní fyzická nebo právnická osoba, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřizováno. Existují dva druhy věcných břemen. Tzv. "in rem" (ve věci) - věcné břemeno je převoditelné, tj. při změně vlastníka nemovitosti přechází na jeho právního nástupce a "in personam" (v osobě) - věcné břemeno se vztahuje pouze ke konkrétní osobě, tj. k vlastníkovi nemovitosti [1].

Věcné břemeno vzniká vkladem do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu (dle katastrálního území, na němž se nemovitost nachází). Informace o existenci věcného břemena lze zjistit z listu vlastnictví. V části B bývají zapsána věcná břemena, uzavřená ve prospěch vlastníka nemovitosti a zvyšují hodnotu evidované nemovitosti, případně mohou být nezbytně nutná pro její řádné užívání (např. právo přístupu k nemovitosti přes cizí pozemek). V části C jsou naopak uvedena věcná břemena, která představují omezení vlastnického práva [26].

Příklady věcných břemen: věcné břemeno chůze, věcné břemeno čerpání vody, věcné břemeno bydlení, věcné břemeno cesty, věcné břemeno spoluužívání jímky [26]. Vzor zápisu věcných břemen je uveden v příloze 1.

3.2.1 Specifika trhu nemovitostí

Trh nemovitostí se vyznačuje určitými specifiky, která lze rozdělit na fyzická a sociální.

Fyzická specifika

- ♦ Každý jednotlivý pozemek je unikátní svou *polohou, fyzikálními vlastnostmi*, vlivy svého předchozího využití apod. Je proto obtížné absolutně vyjádřit kvalitu pozemku, hodnotit jej, a tedy i stanovit na základě tohoto hodnocení správnou cenu.
- ♦ *Změna způsobu využívání* je spojena s vysokými náklady a zpravidla i s velkou časovou ztrátou. Například po dobu trvání výstavby domu nepřináší tato nemovitost žádný příjem (např. nájem) nebo jiný užitek (např. z obývání domu).

- ♦ Komerční hodnotu každé nemovitosti (pozemku) ovlivňují *externality okolí* a také obráceně, způsob užívání nemovitosti (pozemku) ovlivňuje prostřednictvím externalit tržní hodnotu nemovitostí (pozemků) v okolí.
- ♦ Každou nemovitost (alespoň teoreticky) lze *využívat řadou různých způsobů*, z nichž má každý odlišné efekty, včetně ekonomických. Cena stavebních pozemků se pohybuje o řády výše než cena ostatních pozemků [7].

Sociální specifika

- ♦ *Frekvence prodejů* nemovitostí (pozemků) je převážně velmi malá. Velmi mnoho nabízejících i poptávajících nemá dostatečné množství zkušeností, aby posoudili kvalitu a adekvátnost ceny nemovitosti (pozemku) vzhledem k situaci na trhu. Z tohoto důvodu se zpravidla prodej uskutečňuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta.
- ♦ *Na trhu je současně jen velmi malé procento pozemků či nemovitostí* (naprostá většina nemovitostí (pozemků) není nabízena), proto jsou možnosti výběru poptávajícího velmi omezeny.
- ♦ *Užitná hodnota a cena nemovitosti* (pozemku) je zejména v případě obytných území velmi ovlivňována *sociálním statutem území* (do určité míry se jedná o sociální obdobu externalit).
- ♦ *Neexistuje instituce, která by poskytovala souhrnný přehled o trhu s nemovitostmi* (pozemky), a která by nabízela plný sortiment typů nemovitostí (pozemků) na větším území. Co se týče realitních kanceláří, ty většinou pokrývají jen malou část trhu [7].

Trh nemovitostí je místním trhem

Nemovitosti jsou v prostoru nepřemístitelné, proto je trh nemovitostí *vždy místním trhem*. Národní trh nemovitostí se skládá z množin dílčích, parciálních trhů, které se navzájem liší nejen cenovou úrovní, ale i vztahem nabídky a poptávky, pružností nabídky a poptávky atd. Stanovit prostorový rozsah parciálních trhů nemovitostí je velmi obtížné. Zpravidla se liší podle druhu nemovitosti, např. trh rodinných domků, zemědělské půdy, nájemních bytů atp.). Obecně je možno stanovit jejich rozsah prostřednictvím vzdálenosti, kterou jsou lidé ochotni dojíždět za účelem obsluhy dané nemovitosti [2].

3.2.2 Účastníci trhu nemovitostí

Nejdůležitějšími dvěma subjekty na trhu nemovitostí jsou prodávající a kupující, kteří spolu uzavírají kupní smlouvu. Tito spolu vytvářejí ve své podstatě trh. O trhu v klasickém slova smyslu lze hovořit, jestliže ho vytváří nikoliv ojedinělí prodávající / kupující, ale větší množství dobrovolně jednajících prodávajících a kupujících. Na základě střetu nabídky a poptávky mezi prodávajícími a kupujícími dochází k utváření tržních cen nemovitostí [57].

Specifický charakter poptávky a nabídky vytváří prostor a nutnost působení rozsáhlé sítě zprostředkovatelů. Bez ní si sotva lze představit fungování trhu nemovitostí, neboť zabezpečuje vzájemnou informovanost prodávajících a kupujících, včetně jejich poradenských a obstaravatelských služeb [2]. Dalším subjektem trhu s nemovitostmi jsou banky, které poskytují úvěry pro financování nemovitostí [57]. Podstatným účastníkem trhu je i stát, jehož hlavní úlohou je mimo jiné dbát na veřejné zájmy, vytvářet vhodné podmínky pro ochranu vlastnictví a zároveň působit ve prospěch svých zájmů [15].

Realitní kanceláře

Realitní kanceláře jsou na trhu nemovitostí spojovacím článkem mezi prodávajícími a kupujícími. Zabývají se zprostředkovatelskými službami spojenými s koupí a prodejem nemovitostí. Náplní jejich činnosti je také pořádání aukcí, veletrhů nemovitostí a jiných prodejních akcí. Svoji činnost provozují na základě živnostenského listu, který upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání [2].

Úkol realitních kanceláří ve vyhledání nejvhodnější individuální nabídky a poptávky plyne z výše zmíněné skutečnosti, že každá nemovitost je jedinečným neopakovatelným výrobkem, a proto pouze určitý subjekt může mít zájem na prodeji či koupi dané nemovitosti. Dalším důvodem k existenci realitních kanceláří je výhodnost využití jejich služeb z hlediska klienta, který zpravidla nemá dostatek zkušeností a dostačující přehled o trhu nemovitostí jako realitní kanceláře [2]. Při výběru a následném jednání s realitní kanceláří je vhodné věnovat pozornost skutečnostem uvedeným v příloze 2.

Provize realitních kanceláří

Provize za uskutečněné obchody představuje pro realitní kancelář základní finanční zdroj. Tuto provizi některé realitní kanceláře požadují od kupujícího a jiné od prodávajícího. Výše provize, jež se pohybuje od čtyř do šesti procent a za mimořádně náročný prodej může dosahovat až výše deseti procent, je stanovena fixně nebo určitým procentem z kupní ceny [2].

Smlouva o zprostředkování prodeje

Nejčastější typ smlouvy, která je mezi klientem a realitní kanceláří uzavírána je smlouva zprostředkovatelská dle § 774 a následujících občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. [45].

Realitní kancelář se na základě této smlouvy zavazuje obstarat klientovi za odměnu uzavření smlouvy a na druhé straně klient se zavazuje realitní kanceláři poskytnout dohodnutou provizi tehdy, jestliže byl výsledek dosažen přičiněním realitní kanceláře. Realitní kancelář je pak povinna vyvíjet takovou činnost, jejímž výsledkem bude zejména vyhledání co nejlepší smluvní strany pro klienta, se kterou by klient mohl uzavřít požadovanou smlouvu. Zákon nestanovuje, zda se má realitní kancelář řídit pokyny klienta, pokud tomu tak má být, musí být případné omezení určeno ve smlouvě (tedy jakými prostředky a jakým způsobem bude realitní kancelář smlouvenou činností vyvíjet). Podstatným prvkem zprostředkovatelské smlouvy je, že tato se naplní až uzavřením smlouvy mezi klientem a osobou, kterou realitní kancelář zprostředkovala. Jestliže k uzavření takové smlouvy nedojde, nevznikne realitní kanceláři nárok na provizi. Uzavře-li ale klient smlouvu o prodeji nemovitosti, nikoliv však na základě výběru kupujícího realitní kanceláří, nevznikne též realitní kanceláři nárok na provizi, mezi činností realitní kanceláře a uzavřením smlouvy tedy musí existovat příčinná souvislost [45].

Zprostředkovatelské smlouvy jsou s tzv. výhradním zastoupením, kdy klient může prodávat (kupovat) pouze prostřednictvím vybrané realitní kanceláře a vyžaduje závazek klienta, že nepožádá jinou realitní kancelář o zprostředkování prodeje či koupě. Výhodou pro realitní kancelář je, že se sama stará o daný případ bez pocitů nejistoty, že její úsilí vyjde na zmar, protože jiná realitní kancelář zatím případ vyřeší [2].

Druhým typem zprostředkovatelské smlouvy je tzv. obecné zastoupení, při kterém je případ zadán více realitním kancelářím. Tento typ smlouvy se může zdát pro klienta výhodným, avšak je nereálné žádat agenta, aby věnoval plné úsilí dané nemovitosti s vědomím, že to samé dělají také jiní [2].

Náležitosti, které by měla zprostředkovatelská smlouva obsahovat, zejména jsou:

- ◆ podle jakého právního předpisu je smlouva uzavírána
- ◆ specifikace smluvních stran
- ◆ doklady k nemovitosti (základní doklady jsou nabývací listina a výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší než 2 měsíce a snímek z pozemkové mapy)
- ◆ cena, za kterou realitní kancelář bude nemovitost nabízet
- ◆ výše provize
- ◆ termín plnění smlouvy
- ◆ smluvní pokuta za nedodržení smlouvy [74].

3.2.3 Trh nemovitostí a diferenciální polohová renta

Ekonomickou užitečnost pozemku neovlivňují jen jeho vlastnosti, které umožňují různé způsoby využití, ale i jeho poloha. Ta určuje, jaké budou náklady spojené s jeho zpřístupněním a nezbytnou dopravou lidí, surovin, produktů apod. na dané území a z něj. Polohovou rentou nazýváme relativní zvýhodnění majitelů výhodně umístěných pozemků [15].

Problematiku pozemkové renty popisuje citace Karla Engliše v knize Jaromíra Císaře, 1996:

"Jestli pozemky stejné velikosti poskytují takto různý výnos, ať tím či oním použitím, přičítáme větší výnos zvláštnosti pozemku, jeho výhodnosti polohy, jeho úrodnosti, jeho přirozenému bohatství. Tomuto výnosovému rozdílu mezi výnosem pozemku a nejmenším výnosem každého jiného pozemku říkáme pozemková renta, která má takto diferencovanou podobu. Pozemková renta je buď stavební nebo úrodnostní nebo horní (důlní)." [2].

3.2.4 Dysfunkce trhu nemovitostí

V důsledku nedokonalosti trhu nemovitostí nastává situace, kdy blahodárnému vlivu neviditelné ruky trhu při územním rozvoji stojí v cestě řada překážek. K dysfunkci trhu

nemovitostí dochází tehdy, když původce změny nenese důsledky změny, které způsobil. Může jít o pozitivní či negativní externalitu. Jejich vlivem nastává situace, kdy na trhu nedochází k efektivní alokaci zdrojů. Nabízené pozemky a nemovitosti pak neodpovídají ať již svým množstvím či cenovou strukturou poptávce a území není využíváno ekonomicky optimálním způsobem [8].

- ♦ **Přílišná intenzita využívání území**

Lidé většinou dávají přednost bydlení v rodinných domech na co největších pozemcích, tj. malé obytné hustotě. Nová výstavba částečně znehodnocuje bydlení všem starousedlíkům právě zvyšováním obytné hustoty a projevuje se i na poklesu tržní hodnoty nemovitostí. Jestliže bude výstavbu celé čtvrti realizovat jedna firma, bude se snažit o maximální zisk z celé čtvrti a bude obytnou hustotu čtvrti optimalizovat dle zákona klesajících výnosů. Pokud ale bude nová výstavba prováděna individuálně, pravděpodobně jednotlivého stavebníka nebude zajímat újma, kterou utrpí ostatní majitelé nemovitostí a bude srovnávat pouze své náklady a výnosy [8].

- ♦ **Zhroucení trhu v důsledku neelastické omezené nabídky**

Je-li dlouhodobě nabídka pozemků a nemovitostí z nějakého důvodu omezená, sníží se jejich disponibilní zásoba pro trh a ten není schopen dosáhnout rovnovážného stavu. Pak přestane fungovat (zastaví se prodej a nákup) nebo vznikne černý trh, nerespektující oficiální pravidla [8].

- ♦ **Subjektivní faktory na trhu nemovitostí**

- *Setrvačnost a spekulace se stávajícími stavebními fondy* - pokud dochází ke snížení ceny nemovitostí, část nabízejících to odmítá respektovat s domněnkou, že pokles je pouze přechodný. Nechtějí do nemovitostí nic investovat, ale ani prodat ji se ztrátou. Jestliže cenový pokles trvá dlouho, nemovitost chátrá a její cena klesá. V opačném případě, kdy cena roste, prodávající stále vyčkávají na vyšší cenu, opět neinvestují a ani nenabízejí nemovitost na trhu pro jiné investory a i v této situaci může nemovitost chátrat. Neochota nemovitosti prodávat je na trhu činí vzácnými a podněcuje růst cen. Tím se stávají investice do územního rozvoje atraktivní a objem spekulativní výstavby roste. V bodě, kdy propad mezi cenou nabízejících a poptávajících přesáhne únosnou mez,

začne část nabízejících ceny snižovat, aby vůbec dosáhla prodeje. Došlo-li ale v důsledku růstu cen nemovitostí ke stavebnímu boomu a vytvořil se převis nabídky, jsou prodávající nuceni si cenovými nabídkami navzájem konkurovat a tato situace může dospět ke zhroucení trhu

- *Odlišné subjektivní hodnocení trhu poptávajícími a nabízejícími* - majitelé nemovitostí zpravidla očekávají vyšší ceny, než jim jsou prodávající ochotni nabídnout. Přitom vycházejí ze zkušenosti, že ceny pozemků či nemovitostí rostou rychleji než ceny ostatní, protože sídla mají časem větší nároky na území a nabídka je neelastická.
- *Blokování územního rozvoje jednotlivými majiteli* - v každém území zpravidla najdeme množství pozemků s řadou různých majitelů. Poloha každého pozemku způsobuje, že jeho majitel má vlastně lokální monopol a může ho za určitých okolností velmi účinně využít. Například v situaci, kdy majitel pozemku blokuje výstavbu dálnice, protože pozemek odmítá prodat. Developer pak musí přistoupit na neúměrně vysokou cenu prodejce, chce-li získat celistvý pozemek pro svoji výstavbu.
- *Spekulace v rozvojových územích* - výsledkem ponechání územního rozvoje pouze působení tržních sil je chaotická zástavba především v okrajových částech měst. Vzniknou tedy zcela náhodně rozmístěné části s přespříliš malou či naopak velkou intenzitou využití.
- *Subjektivní hodnota nemovitosti* - pro nabízejícího, který je současně i uživatelem nemovitosti má nemovitost subjektivní užitnou hodnotu i hodnotu sociálních vztahů (vytvořené za dobu obývání nemovitosti), ale pro poptávajícího pouze hodnotu tržní. Cena z pohledu nabízejícího je tedy vyšší než cena z pohledu poptávajícího. Z toho plyne, že nabízená nemovitost se prodává teprve tehdy, až k tomu má dosavadní vlastník velmi závažné důvody, nebo v případě, kdy přejde vlastnictví jiné osobě například děděním [8].

3.2.5 Zásahy státu do trhu nemovitostí týkající se fyzických osob

Bytová politika

Stát prostřednictvím bytové politiky usiluje o vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktivních účastníků na trhu s byty. Musí provádět podpůrné kroky zacílené na skupiny domácností, které se samy nemohou postarat o své bydlení a zároveň by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty [36].

Cíle bytové politiky jsou z hlediska aktivních účastníků na trhu s byty především následující:

- *"fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,*
- *zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,*
- *zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,*
- *průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,*
- *aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem."* [36].

Tyto cíle jsou naplňovány prostřednictvím právních předpisů (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném navyšování nájemného, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů, zákon o vlastnictví bytů apod.) a též pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení (programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a podpory financované z prostředků

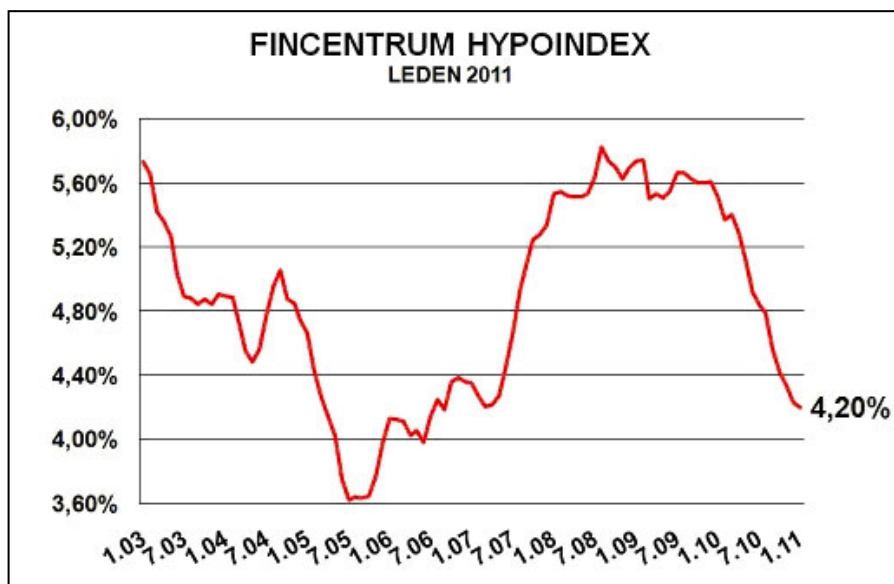
Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, které obsahují podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory) [36].

1. Podpora poskytovaná Ministerstvem pro místní rozvoj fyzickým osobám na pořízení vlastního bydlení

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty - cílem této podpory je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim pomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení. Žadatel o podporu v roce podání žádosti nesmí dovršit věk 36 let. Jestliže je žadatel ženatý/vdaná musí věkovou podmínku splnit oba [38]. Základní charakteristiky této podpory jsou uvedeny v příloze 3.

Vzhledem k tomu, že v loňském roce klesly průměrné úrokové sazby podporovaných hypotéčních úvěrů pod hranici 5 %, stanovenou nařízením vlády, (celoroční průměr roku 2010 byl 4,96 %) od 1. února letošního roku 2011 je zastavena podpora hypoték pro mladé u nově čerpaných úvěrů [56].

Graf 1 - Vývoj průměrné úrokové sazby nově poskytnutých hypoték



Zdroj: Fincentrum hypoindex, 2011, [56]

2. Státní fond rozvoje bydlení

Byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000. Jeho úkolem je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a využívat je v souladu se zákonem na podporu především v těchto směrech:

- ♦ *"na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních;*
- ♦ *na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií;*
- ♦ *na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu"* [52].

Státní fond rozvoje bydlení realizuje vybraná opatření státní bytové politiky, při čemž úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj a dalšími ústředními orgány státní správy [52]. Je samostatná právnická osoba a jeho majetek je součástí majetku státu [51]. Hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který každoročně schvaluje Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR [52]. Řízen je výborem Fondu, v jehož čele stojí ze zákona ministr pro místní rozvoj [51]. Státní fond rozvoje bydlení nenahrazuje investora a sám neinvestuje. Zaměřuje se na stimulaci investorů v jejich investiční činnosti a na stabilizaci investičního prostředí [52].

Podpora poskytovaná Státním fondem rozvoje bydlení fyzickým osobám na pořízení vlastního bydlení

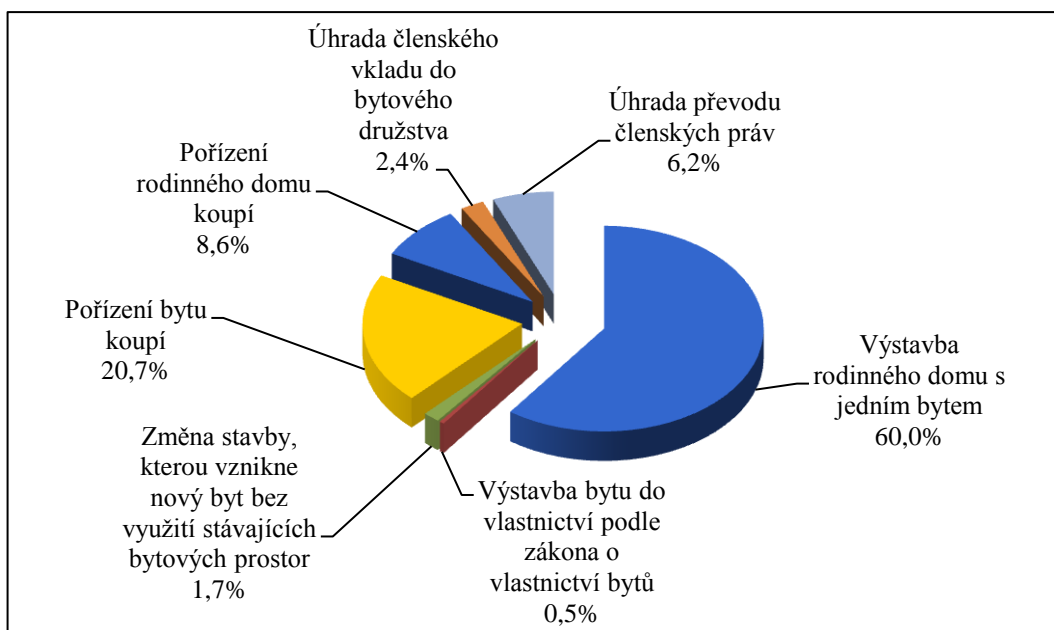
Pro fyzické osoby, kromě podpor na povodně - úvěr na opravy, úvěr na pořízení bydlení [47], poskytuje Státní fond rozvoje bydlení pro rok 2011 také:

Úvěr 300 (nízkoúročný), který je určen mladým lidem do 35 let věku. Úvěr do maximální výše 300 tis. Kč je splatný nejdéle 20 let, je úročen 2 % ročně a je možné jej využít pro výstavbu, koupi bytu či rodinného domu s jedním bytem, dále i pro úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu případně pro úhradu členského vkladu do bytového družstva [59].

Dle poslední výroční zprávy za rok 2009 uzavřel Státní fond rozvoje bydlení v roce 2009 2.692 úvěrových smluv, v celkovém objemu 800,48 mil. Kč [52]. Níže uvedený graf znázorňuje členění těchto smluv dle předmětu financování. Nejčastěji (v 60 %) byl úvěr

využit na výstavbu rodinného domu s jedním bytem a druhé nejpočetnější využití úvěru směřovalo na pořízení bytu koupí (20,7 %).

Graf 2 - Členění úvěrových smluv produktu Úvěr 300 dle předmětu financování v roce 2009



Zdroj: Státní fond rozvoje bydlení, 2009, str. 31, [52]

3. Podpora poskytovaná Ministerstvem práce a sociálních věcí

Příspěvek na bydlení - je určen na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Příspěvek je poskytován na základě testování příjmů rodiny za předchozí kalendářní čtvrtletí. Nárok na něj má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu při splnění stanovených podmínek [39].

Doplatek na bydlení - jedná se o dávku v hmotné nouzi. Pomáhá uhradit společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku je stanovena tak, aby po uhrazení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala občanovi či rodině částka na živobytí. Nárok, po splnění stanovených podmínek, na něj má vlastník nebo nájemce bytu, který byt užívá a jehož příjem/příjem společně posuzovaných osob je po zaplacení odůvodněných

nákladů na bydlení nižší než částka jeho živobytí/částka živobytí společně posuzovaných osob [25].

Státní podpora stavebního spoření

U smluv založených před rokem 2004 činil státní příspěvek až 4.500 Kč ročně (25 % z max. roční částky 18.000 Kč). Později byly podmínky změněny a na smlouvy založené v roce 2004 a dalších let stát přispíval nejvýše 3.000 Kč (15 % z max. roční částky 20.000 Kč) [53].

Počátkem letošního roku 2011 došlo v oblasti příspěvků na stavební spoření k zásadním změnám v důsledku novelizace zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Příspěvek za rok 2010 (u všech smluv) byl zdaněn jednorázovou srážkovou 50% daní. Pro rok 2011 a další bude přiznána podpora nejvýše 2.000 Kč (10 % z max. roční částky 20.000 Kč [53]) a úrokové příjmy roku 2011 a dalších let budou zdaněny 15% daní [34].

Daně spojené s vlastnictvím nemovitosti

Dan z nemovitosti

Je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti a skládá se z *daně z pozemků* a *ze stoveb*. Vyměřuje se na zdaňovací období (kalendářní rok) podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována [22].

Dan z pozemků - vztahuje se na pozemky nacházející se na území České republiky a uvedené v katastru nemovitostí (předmětem daně nejsou pozemky, které jsou určeny pro obranu státu a které vlastní stát a obce a dále dle § 2 odst. 2). Poplatníkem daně je vlastník pozemku, není-li znám, je pak poplatníkem daně uživatel pozemku (osvobozeny od daně jsou pozemky dle § 4). Pakliže má povinnost platit daň z pozemku více poplatníků, platí ji společně a nerozdílně, nestanoví-li zákon jinak (§ 13a odst. 5). Vlastník bytového nebo samostatného nebytového prostoru, který je evidován v katastru nemovitostí, je poplatníkem daně ve výši svého podílu na celkové dani z pozemku odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na pozemku [20, 64].

Daň z nemovitostí - stavby - předmětem daně jsou stavby na území České republiky, pro které byl vydán kolaudační souhlas či stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu (způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu), byty a nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí (předmětem daně nejsou stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou již předmětem daně výše uvedené; další stavby, které nejsou předmětem daně, jsou uvedeny v § 7 odst. 2) [21, 64].

Daň z převodu nemovitosti

Je určena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Již podle názvu zákona je patrné, že upravuje též další dvě podstatné daně, týkající se vlastnictví nemovitostí a to *daň dědickou* a *daň darovací*.

Dle § 9 odst. 1 tohoto zákona je předmětem daně úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem (blíže je předmět daně specifikován v § 9 odst. 2 až 5). Poplatníkem daně v případě převodu nemovitosti je prodávající (převodce) a kupující (nabyvatel) je ručitelem. V případě nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekucí, vydržením, vyvlastněním, ve veřejné dražbě, v insolventním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva v souvislosti s postoupením pohledávky, je poplatníkem nabyvatel. Jedná-li se o výměnu nemovitostí, platí daň společně a nerozdílně převodce i nabyvatel. V případě převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze nebo do společného jmění manželů, je každý z nich samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. Též každý podílový spoluvlastník je samostatným poplatníkem a platí daň dle velikosti svého podílu [64, 23].

3.3 Evidence nemovitostí

Významnou zvláštností trhu nemovitostí je, že informace o vlastnictví nemovitostí jsou veřejné. Je tomu tak proto, že katastr nemovitostí a pozemková kniha, do kterých se zapisují všechna vlastnická práva k nemovitostem, jsou veřejné listiny a tedy kdokoliv má právo do nich nahlédnout a pořizovat z nich kopie. Díky tomu je možné identifikovat a zjistit vlastnictví kterékoliv nemovitosti [2]. V příloze 4 je pro zajímavost uvedena krátce historie zápisu nemovitostí.

3.3.1 Katastr nemovitostí České republiky

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) s účinností k 1. 1. 1993 a eviduje:

- a. pozemky v podobě parcel;
- b. budovy;
- c. byty a nebytové prostory;
- d. rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory;
- e. stavby stanovené zvláštním předpisem [5].

Níže je vysvětleno několik výrazů, které se objevují v souvislosti s Katastrem nemovitostí.

Katastrální území - soubor nemovitostí, který je v katastru společně evidovaný a místopisně uzavřený [3].

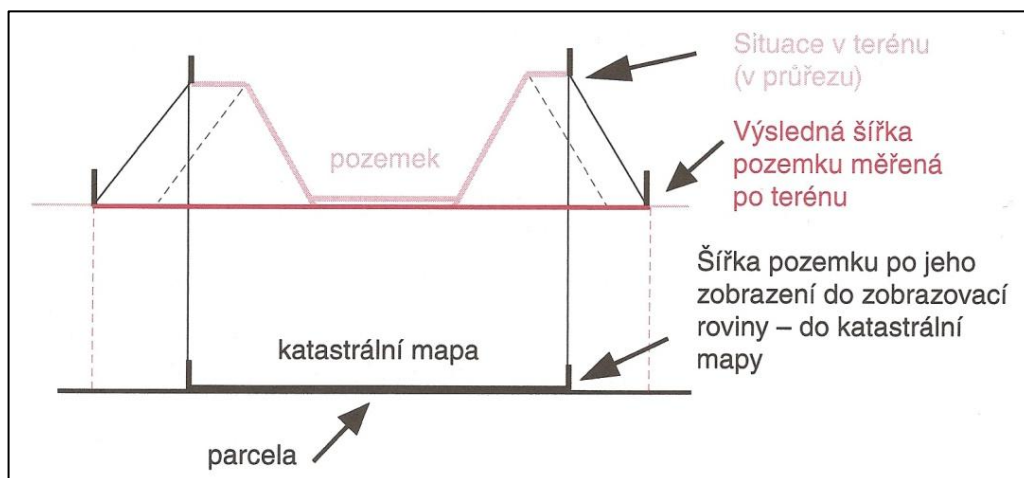
Katastrální mapa - polohopisná mapa velkého měřítka s popisem. Zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru [3].

V příloze 5 je vyobrazen náhled do katastrální mapy, který je dostupný na internetových stránkách katastru nemovitostí. Orientace v katastrální mapě je pro vlastníky nemovitostí základní znalostí. (Pro budoucí vlastníky nemovitostí je pak vhodné seznámit se též s územním plánem, ve kterém lze zjistit možná využití pozemků. Blíže příloha 6.)

ad. a Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, hranicí katastrálního území, vlastnickou, držby, druhů pozemků, zástavního práva, popř. rozhraním způsobu využití pozemku [7]. Dle způsobů využití pozemku se rozlišují zastavěné plochy, nádvoří, orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, louky, ovocné sady, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy [24].

Parcelou se rozumí pozemek, který je polohově a geometricky určen, zobrazen v katastrální mapě svislým průmětem (tj. obraz útvaru vzniklý promítáním např. na rovinu, plochu) hranic pozemku a označen parcelním číslem. *Stavební parcela* - pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku "zastavěné plochy a nádvoří". *Pozemková parcela* - pozemek, který není stavební parcelou [5].

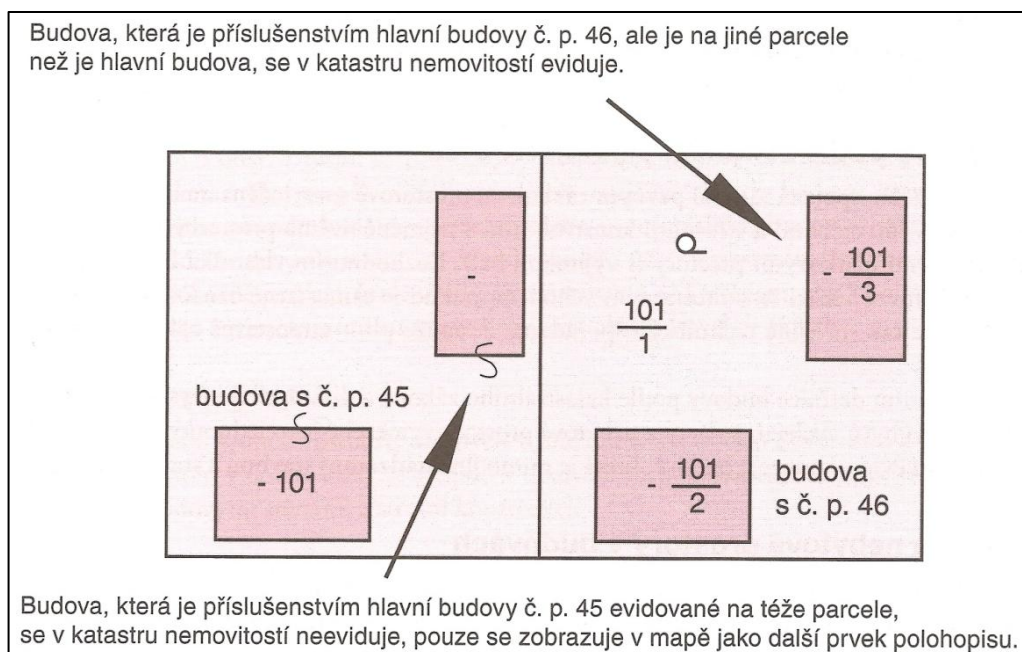
Obrázek 1 - Značení parcely v katastru nemovitostí



Zdroj: Kouba; Olivová, 2008, str. 22, [5]

ad. b Budovou je nadzemní stavba, která je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [35]. V katastru nemovitostí se evidují budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje číslo popisné nebo číslo evidenční nebo kterým se číslo popisné či evidenční nepřiděluje (vedlejší budovy) a které nejsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele [5].

Obrázek 2 - Značení budovy v katastru nemovitostí



Zdroj: Kouba; Olivová, 2008, str. 23, [5]

Rozdíl mezi součásti a příslušenstvím nemovitosti

Oproti součásti každé jednotlivé *nemovité příslušenství* je samo o sobě stavbou, tedy nemovitostí, a může existovat samostatně [15]. Dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku "*Příslušenstvím jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*" [66]. Věcí hlavní může být pozemek či jiná nemovitost, které jsou funkčně spjaty s příslušenstvím - nemovitou stavbou. Např. příslušenstvím pozemku může být studna z betonových skruží a příslušenstvím nemovité stavby kupříkladu vedle stojící stodola [44].

Součást nemovitosti je pak vše co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila (stavba není součástí pozemku) [15]. Jedná se o neoddělitelnost fyzickou, technickou i funkční. Hlavní nemovitost a její součásti tvoří jeden celek. Z tohoto celku nelze samostatně převádět vlastnické právo jakékoliv součásti (např. převod zpevněných ploch, tenisových dvorců, půdní vestavby apod.) a naopak nelze převádět vlastnické právo k nemovitosti bez jejích součástí [44].

ad. c Dle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) je: "*bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*". Zákon o vlastnictví bytů nebyl v souvislosti s přijetím stavebního zákona zatím novelizován [73]. Dle nového stavebního zákona stavební úřad již nevydává rozhodnutí, kterým povoluje užívání stavby k danému účelu. Proto je nutné ve vazbě na stavební zákon za byt (jehož výstavba byla povolena nejpozději k 31. 12. 2006) považovat místnost nebo soubor místností, jež jsou stavebně určeny k bydlení [5].

ad. e V katastru nemovitostí jsou evidována vodní díla, tzn. přehrady, hráze, jezy, stavby, které se zřizují k plavebním účelům v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. V katastrální mapě se též zobrazují např. i zvonice, pomníky, sochy, památníky, mosty atp. [5].

Naopak některé stavby v katastru nemovitostí evidovány nejsou např.:

- ♦ podzemní stavby (jako jsou vinné sklípky, podzemní garáže atd.);

- ◆ stavby nemající obvodové zdi nebo střechu (bazén);
- ◆ tzv. drobné stavby, takové, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní:
 - přízemní stavba, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výšku 4,5 m nebo
 - oplocení [9].

3.3.1.1 Zápis do katastru nemovitostí

Zápis do katastru nemovitostí je veden dle zákona č. 265/1992 Sb. Práva k nemovitostem však nevznikají pouhým uzavřením smluv mezi jednotlivými účastníky (tímto úkonem vzniká vázanost stran), ale teprve právoplatným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí [15].

Vkladem je zápis do katastru nemovitostí, který vyvolává právní účinky vzniku, změny či zániku smluvně založeného práva k nemovitostem. Týká se nejen smluv o převodech vlastnictví, ale i smluv o zástavním právu, podzástavním právu, budoucích hypoték, o předkupním právu, o právu věcných břemen, dohod o vypořádání bezpodílového vlastnictví manželů apod. [15].

Před samotným vkladem musí proběhnout řízení o povolení vkladu, které na návrh účastníka smlouvy či jiné oprávněné osoby zahájí katastrální úřad. Za datum zahájení tohoto řízení je považováno datum doručení návrhu v podatelně příslušného úřadu. Tato skutečnost je významná především v souvislosti s právem přednosti, kdy došlé návrhy jsou zapisovány do rejstříku a přednost má vždy návrh doručený jako první. Poté jsou návrhy katastrálním úřadem přezkoumávány (úplnost, forma a právní způsobilost). Navrhovatel může být katastrálním úřadem vyzván k doplnění náležitostí nebo může být nařízeno ústní jednání pro odstranění vad, případně řízení může být přerušeno a návrh vrácen k přepracování [15].

Po ukončení řízení je vydáno rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí, eventuálně rozhodnutí o zastavení řízení či o zamítnutí návrhu na vklad. V průběhu trvání řízení o vkladu je katastrální úřad povinen uvést v evidenci pro příslušnou nemovitost tzv. plombu. Jejím účelem je mj. upozornit veřejnost, že jsou zde právní vztahy dotčeny probíhajícím řízením o změně vlastníka nebo jiných práv [15].

Došlo-li k úspěšnému vkladu, je na základě příslušného rozhodnutí o vkladu v katastru nemovitostí vyznačen zápis a zároveň jsou katastrem nemovitostí opatřeny prvopisy smlouvy tzv. doložkou, obsahující číslo jednací příslušného rozhodnutí, datum zapsání do katastru, datum vzniku právních účinků a datum a podpis odpovědného pracovníka. Po doručení takto označené smlouvy katastrálním úřadem všem účastníkům, případně i finančnímu úřadu, je jím následně v evidenci vyznačená plomba odstraněna [15].

3.3.1.2 List vlastnictví v katastru nemovitostí

Pro vlastníka nemovitosti, ať již budoucího či stávajícího, je také nezbytné porozumět zápisům na listu vlastnictví. Znalost tohoto dokumentu pomáhá předejít nemilým překvapením.

Každý vlastník nemovitosti má v daném katastrálním území pouze jeden list vlastnictví, tedy list vlastnictví se nepojí s určitou nemovitostí, ale s konkrétním vlastníkem. Kromě toho, že list vlastnictví dokazuje existenci nemovitosti, jsou na něm i další důležité údaje. Například kdo je vlastníkem/ky, jak poslední vlastník nemovitost získal, jaká jsou s nemovitostí spojena případná práva či závazky (břemena) apod. [9]. Vzor listu vlastnictví obsahuje Příloha 7.

Na levé straně listu vlastnictví v záhlaví je uveden název obce a pod ním číslo listu vlastnictví. Tento údaj je důležitý při jednání s katastrálním úřadem, který dle čísla listu vlastnictví tento dokument bez problému vyhledá. Číslo listu vlastnictví se však může měnit v závislosti na změně na nového vlastníka, který v daném katastrálním území již nějakou nemovitost vlastní (a tedy i list vlastnictví) [9].

V zápatí je uveden název katastrálního úřadu, který list vlastnictví vydal. Při podávání jakéhokoliv návrhu na vklad nějakého práva k nemovitosti (např. vlastnického nebo zástavního) je nutné v něm tento údaj vždy uvést a návrh adresovat příslušnému katastrálnímu úřadu. Dále aby mohl být list vlastnictví veřejnou listinou, obsahuje v zápatí datum vyhotovení, jméno a podpis pracovníka katastru nemovitostí, razítko katastru nemovitostí a kolek [9].

List vlastnictví se skládá z pěti základních částí, označených písmeny A až E:

Část A - zde jsou informace o vlastnících nemovitosti a také jaké vlastnické vztahy a práva jsou s nemovitostí spojena. Tedy jméno, adresa a rodné číslo vlastníka (fyzické osoby) nebo název, sídlo a IČ vlastníka (právnícké osoby). Rodné číslo a IČ jsou označeny jako tzv. identifikátor [9].

Jestliže vlastní nemovitost více osob, jedná se o tzv. spoluvlastnictví, které může být buď podílové spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů (SJM). Podílové spoluvlastnictví je v listu vlastnictví vyjádřeno podílem každého z vlastníků nemovitosti. V případě, kdy je nemovitost ve vlastnictví více vlastníků, musí se tito dohodnout o společném hospodaření s nemovitostí. Většinou je rozhodovací síla odvislá od velikosti podílu na nemovitosti. K majetkové dispozici s celou nemovitostí je nutný souhlas všech vlastníků. Nemovitost ve spoluvlastnictví více osob s sebou nese tzv. zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Tzn., pokud chce jeden ze spoluvlastníků svůj podíl na nemovitosti na někoho přenést, musí jej nejprve nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Výjimkou je převod na osobu blízkou např. na dceru, takovém případě výše uvedené pravidlo neplatí. Je-li v listu vlastnictví části A uveden údaj "duplicitní zápis vlastnictví", pak katastr nemovitostí k této nemovitosti eviduje více vlastníků a doposud není vyjasněno, který z nich má nemovitost po právu vlastnit. Spoluvlastníci se též mohou dohodnout na zrušení spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání [9].

Část B - je rozdělena na údaje o pozemcích a údaje o budovách.

V části u *budov* je číslo popisné nebo evidenční, část obce (je pouze u některých nemovitostí), způsob využití nemovitosti a parcelní číslo pozemku, na kterém se budova nachází. U *pozemků* se zapisuje parcelní číslo (je-li před číslem "St." jedná se o stavební parcelu), výměra, druh pozemku či jeho způsob využití a údaj o tom, zda se jedná o pozemek v zemědělském půdním fondu. Jak bylo výše zmíněno, může v České republice existovat situace, kdy vlastník budova není vlastníkem pozemku. Informace o této skutečnosti je uvedena právě v listu vlastnictví části B. Vedle údaje o parcelním čísle pozemku, na kterém se budova nachází, je navíc uvedeno číslo listu vlastnictví, na němž je tento pozemek veden (viz příloha 1). Jestliže vlastník rozestavěné nemovitosti na ní potřebuje uvalit zástavní právo (např. za hypotéční úvěr) nebo ji prodat, pak se v této části eviduje údaj "Rozestavěno" [9]. Dle zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České

republiky je rozestavěnou budovou *"budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud nebylo započato s jejím užíváním"* [65].

Část C - zde se zapisují pod názvem "omezení vlastnického práva":

1. informace o nemožnosti s nemovitostí nakládat, především:
 - ♦ soupisu nemovitosti do konkursní podstaty;
 - ♦ rozhodnutí soudu o vydání předběžného opatření, omezujícím oprávnění majitele nemovitosti s ní nakládat;
 - ♦ uzavření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby.
2. věcná práva, která byla k nemovitosti zřízena (tato práva k tzv. zatížené nemovitosti jsou přenášena i při změně vlastnického práva). Např. zástavní právo (pro získání hypotéčního úvěru), věcná břemena (omezení vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného), předkupní právo s věcnými účinky (prodávající je povinen nemovitost nejdříve nabídnout osobě, v jejíž prospěch zní toto předkupní právo) [9].

Část D - v této části se uvádí možné budoucí vady nemovitosti. Jestliže je v této části údaj uveden, není možné v důsledku později zjištěné vady (viz. body níže) žádat odstoupení od kupní smlouvy nebo slevu z ceny. Např.:

- ♦ u soudu byl podán návrh na soudní výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti či podniku, kterého je nemovitost součástí;
- ♦ věřitel podal na majitele nemovitosti u soudu návrh na zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitosti;
- ♦ u soudu byl podán návrh na to, aby soud určil, že osoba odlišná od vlastníka nemovitosti je osobou oprávněnou v některém právním vztahu k nemovitosti (např. má být namísto současného vlastníka zapsán jako vlastník někdo jiný) [9].

Část E - jsou zde uvedeny nabyvatelské tituly včetně názvu a čísla apod., kterým byly zapsány. Mezi základní nabyvatelské tituly např. patří:

- ♦ kupní smlouva;
- ♦ darovací smlouva;
- ♦ kolaudační rozhodnutí v případě novostavby;

- ♦ rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví [9].

Část F - jestliže je na listu vlastnictví evidován zemědělský pozemek, je v této části uveden též kód bonitované půdně ekologické jednotky tzv. BPEJ, ze kterého je možno vyčíst údaje o produkčním potenciálu zemědělského pozemku v rámci celostátní bonitační databáze [9].

Pětistupňový kód BPEJ se skládá z:

- ♦ 1. číslice (0 - 9) - klimatický region;
- ♦ 2. a 3. číslice (01 - 78) - hlavní půdní typ;
- ♦ 4. číslice - stanovuje kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám;
- ♦ 5. číslice - určuje kombinaci hloubky půdního profilu a skeletovitost [16].

Dle Pokynu č. 19 pro zavedení kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek do katastru nemovitostí České republiky a pro jejich aktualizaci byly údaje o BPEJ zaváděny do katastru nemovitostí od roku 1995 [46].

3.4 Způsoby financování vlastního bydlení

Pořízení vlastního bydlení spadá do finančně náročných operací. Většinou není k dispozici okamžitě celá částka na uhrazení dané nemovitosti. Nejvíce se využívanými produkty jsou následující (či jejich kombinace):

- ♦ vlastní prostředky, nebo
- ♦ úvěry:
 1. hypotéky a
 2. stavební spoření.

I vlastní prostředky spadají mezi produkty, které jsou používány pro financování bydlení. Často tvoří část celkových prostředků a zbývající část je doplňována úvěry. Posledním poměrně často využívaným "produktem" pro financování bydlení jsou *půjčky v rodině*. Tato varianta však není příliš vhodná. Přestože mezi její přednosti patří jednoduchost a bezúročnost (většinou), je třeba se zamyslet nad způsobem vrácení peněz. Pakliže si mladí manželé budou chtít půjčit peníze na hypotéku a zároveň od rodičů, bude jejich rozpočet zatížen měsíčními splátkami hypotéky, proto nebude v jejich silách vrátit

peníze v krátkém časovém horizontu. Na druhé straně pro rodiče není přijatelné na zapůjčené peníze čekat kupříkladu 20 let [11]. Výjimkou by byla situace, kdy by rodiče nepožadovali vrácení finančních prostředků. V takovém případě by se pak jednalo spíše o formu daru.

3.4.1 Hypotéka

Hypotéční úvěr je dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech: "*..úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypotéční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*" Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor [71].

Před květnem 2004 byly hypotéční úvěry poskytovány pouze na investice do nemovitostí na území České republiky, na jejich pořízení či výstavbu a jejich splacení bylo nutno zajistit zástavním právem k nemovitosti. V současnosti již tato podmínka zákonem dána není a hypotéční úvěry jsou v podstatě všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Nyní jsou bankami nabízeny v zásadě dva typy úvěrů: *hypotéky účelově vázané* na pořízení nemovitosti a *tzv. americké hypotéky* využitelné na cokoliv [18]. Pojmenování americká tento typ hypotéky získal v důsledku její velké oblíbenosti v USA. Lze na ně pořídit např. auto, vybavení domácnosti, zaplatit dětem studium, dovolenou, použít peníze na splacení jiných úvěrů atd. [17].

Účelová hypotéka může být poskytnuta na:

- ◆ výstavbu nemovitosti;
- ◆ modernizaci, rekonstrukci či opravy nemovitosti;
- ◆ koupi nemovitosti, stavebního pozemku;
- ◆ splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti;
- ◆ získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů) [58].

Výše hypotéčního úvěru je dána procentem z hodnoty zastavené či pořizované nemovitosti, tedy kolik může klient maximálně získat [58]. Obecně je poměr úvěru k

zástavní hodnotě nemovitosti označován zkratkou LTV z anglického Loan to Value [31]. V případě neúčelových úvěrů se tato výše LTV pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů se lze setkat s úvěry do výše LTV 70, 80, 90, 100 případně výjimečně i nad 100 % [58].

Splatnost hypotéčního úvěru se pohybuje v rozmezí 5 až 45 let, při čemž banky preferují splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti. Podmínkou, jež banky vyžadují, je produktivní věk klienta po celou dobu splácení úvěru. Zasahuje-li délka splácení do důchodového věku, je obvykle nutno přibrat k úvěru dalšího (mladšího) spoludlužníka. S delší dobou splatnosti klesá i výše měsíční splátky. Optimální splatnost je 15 až 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na hypotéční úvěr [50].

Splátka hypotéčního úvěru se skládá ze splátky úroku a jistiny. Se snižující se výší úvěru klesá výše splátky úroků a současně roste výše splátky jistiny, při čemž celková splátka je v čase stále stejně vysoká, tj. *anuitní* (jedná se o nejběžnější typ splácení). Z počátku splácení tvoří převážnou část pravidelné splátky splátka úroků a ke konci je situace opačná, tj. větší část tvoří splátka jistiny. Zaplacené úroky z hypotéčního úvěru je možno odečíst od základu daně. Tato výhoda je nejvíce znatelná především v prvních letech splácení úvěru, kdy je podíl úroků ve splátce nejvyšší [10]. Dalšími typy splácení, upravující výši splátky v čase, je *progresivní* - z počátku je splátka nižší a v průběhu splácení stoupá (je vhodné pro klienty, kteří očekávají růst svých příjmů nebo pro klienty, kteří jsou na počátku pracovní kariéry případně pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje (např. je na rodičovské dovolené), ale očekávají, že se situace časem změní a budou mít k dispozici příjmy dva) a *degresivní* - jedná se o opak progresivního splácení. Zde klient z počátku platí vysoké splátky, které se časem snižují. Při porovnání s anuitním splácením na stejnou dobu splatnosti zaplatí klient celkem na úrocích méně. Tato varianta je vhodná např. pro starší klienty, kteří očekávají snížení jejich příjmů (např. jeden z partnerů odejde do důchodu) [14].

Úroková sazba závisí zejména na:

- a. účelu úvěru;
- b. době fixace;
- c. výši zajištění úvěru;
- d. bonitě klienta.

- ad. a** Nejnižší úrokové sazby jsou poskytovány pro úvěry na vlastní bydlení (jsou pro banky nejméně rizikové). Naopak vysoký úrok mají hypotéky bezúčelové.
- ad. b** Doba fixace představuje období, po které je výše úrokové sazby neměnná. Úroková sazba se liší dle délky fixace. Čím je delší, tím je úroková sazba vyšší.
- ad. c** Se zvyšujícím se procentním podílem úvěru z hodnoty zastavené nemovitosti, se navyšuje i úroková sazba (např. úroková sazba je vyšší pro úvěr ve výši 70 % než 50 % hodnoty zastavené nemovitosti). Poskytne-li banka klientovi úvěr ve výši 50 % hodnoty zastavené nemovitosti, banka má vyšší jistotu, že klient bude ochoten splácet, protože se na financování podílí svými vlastními penězi. Navíc v případě nutnosti prodeje pro banku zbude dost peněz a celá pohledávka bude uhrazena.
- ad. d** Bonita představuje z pohledu banky "kvalitu" klienta. Banky většinou požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácejí hypoteční úvěr. Chtějí znát příjmy nebo platební morálku u jiného peněžního ústavu. Pakliže nevyžadují prokazování příjmů, požadují náhradou lepší zajištění úvěru a vyšší úrokovou sazbu úvěru. Vyskytují se i situace, kdy banky nabízejí nižší úrokové sazby a to tehdy, jeví-li se jim klient "kvalitnější" (např. má životní pojištění) [11].

3.4.2 Stavební spoření

Stavební spoření je upravováno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Dle tohoto zákona je stavební spoření účelové spoření (tj. úvěr ze stavebního spoření může být použit pouze na bytové potřeby a to i pro osoby blízké - příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel), které spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a též poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření. Dále tento zákon uvádí, že provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna [67].

V současné době je v České republice pět stavebních spořitel: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.; Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.; Raiffeisen stavební spořitelna a.s.; Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. [4].

Stavební spoření lze rozdělit do dvou fází:

Fáze spoření - je první fází, ve které klient spoří a jeho vklady jsou úročeny. Ke vkladu je připisována státní podpora a klient získává nárok na úvěr ze stavebního spoření (tj. na přidělení cílové částky) [13].

Dochází k uzavření smlouvy o stavebním spoření mezi klientem (účastníkem stavebního spoření) a stavební spořitelnou, která obsahuje několik důležitých náležitostí:

- ♦ *cílovou částku* - celkový finanční objem, který klient pomocí stavebního spoření získá
(maximální výše cílové částky není stanovena, v průběhu trvání stavebního spoření ji lze navyšovat - za poplatek 1 % z rozdílu mezi navyšovanou a původní cílovou částkou, i snižovat - poplatek závisí na konkrétní stavební spořitelně, nemusí být účtován vůbec nebo může být např. desetina procenta z cílové částky apod. [55]);
- ♦ *úrokovou sazbu* vkladů klienta i poskytnutého úvěru stavební spořitelnou - tyto sazby jsou ze zákona stanoveny jako pevné a jejich rozdíl nesmí přesáhnout tři procentní body (výjimku stanovuje zákon pouze v § 5 odst. 7). Přehled úrokových sazeb jednotlivých stavebních spořitelen je uveden v příloze 8;
- ♦ *podmínky*, jež musí klient splnit, aby mohl získat úvěr ze stavebního spoření - podmínky obvykle zahrnují povinnost dosáhnout předepsaného hodnotícího čísla, naspoření určité částky, případně další požadavky a
- ♦ *způsob splácení* - jedná se o pravidelné měsíční splátky v předem stanovené výši, které pokrývají jistinu i úroky, přičemž splátky jsou stanoveny jako minimální [4].

Přidělení cílové částky - jedná se o předěl mezi fází spoření a fází úvěrovou [13].

Přidělení (tj. stavební spořitelna vyhradí zdroje potřebné pro poskytnutí úvěru klientovi) je nutná podmínka (nikoliv postačující) pro poskytnutí úvěru. Dokud klient nedosáhne přidělení, nemůže mu stavební spořitelna vyplatit úvěr, protože by se mohla dostat do potíží se zajištěním zdrojů. Samotné přidělení úvěru tedy nezaručuje jeho poskytnutí. Klient si může vše rozmyslet a pokračovat ve spoření nebo může dojít k situaci, kdy není schopen stavební spořitelně prokázat svou schopnost úvěr splácet [4].

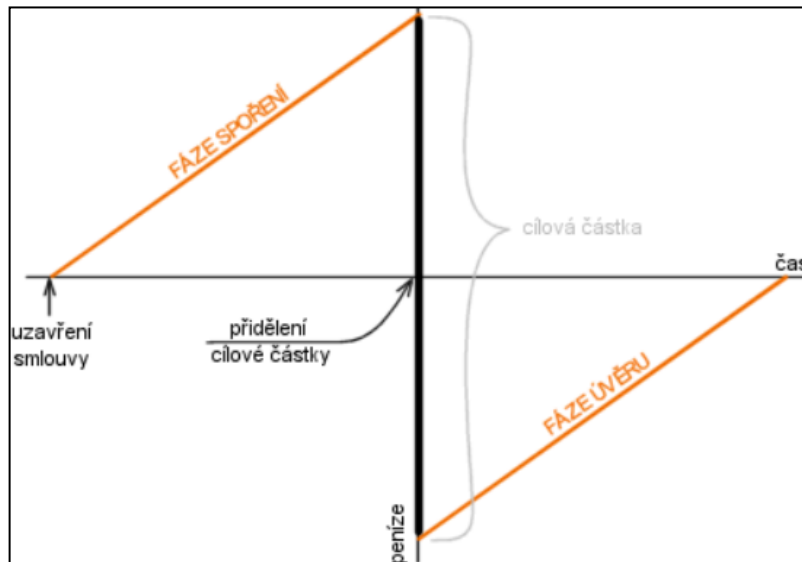
Přidělení cílové částky nastává až po splnění podmínek stanovených zákonem a stavební spořitelnou (samotné přidělení následuje až poté, kdy s ním klient vyjádří souhlas)

Podmínky jsou obvykle tyto:

- ♦ *do držení minimální doby spoření* - dle zákona o stavebním spoření jsou to dva roky (§ 5 odst. 4);
- ♦ *naspoření minimální částky* - stanovuje ji stavební spořitelna, většinou 40 % cílové částky (klient tedy získává nárok na úvěr ve výši 60 % cílové částky);
- ♦ *dosažení určeného hodnotícího čísla* - jedná se o parametr ohodnocující délku a intenzitu spoření klienta. Stavební spořitelny využívají různé konstrukce tohoto parametru (pojmenováno může být též jako ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení apod.) [13].

Fáze úvěrová - zde klient získává úvěr ze stavebního spoření za úrokovou sazbu uvedenou ve smlouvě o stavebním spoření a následně úvěr pravidelně splácí až do konečného splacení většinou formou anuitních splátek [13].

Obrázek 3 - Stavební spoření - časový průběh



Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., 2011, [62]

Překlenovací úvěr

V případě, kdy klient potřebuje řešit svoji bytovou situaci dříve, než mu vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření, může stavební spořitelna poskytnout tzv. překlenovací úvěr (meziúvěr). Překlenovací úvěr je vázaný ke konkrétnímu účtu

stavebního spoření a je určen na překlenutí období do přidělení cílové částky. Zpravidla je poskytován ve výši celkové částky (může být i nižší, nikdy však vyšší). Doba trvání překlenovacího úvěru se může pohybovat v rozmezí několika málo měsíců (potřebuje-li klient prostředky jen o něco dříve, než získá přidělení cílové částky) až po celou dobu fáze spoření (klient, který potřebuje prostředky již při podpisu smlouvy o stavebním spoření). Překlenovací úvěr není splácen postupně, klient platí pouze úroky a současně spoří na svůj účet stavebního spoření. V okamžiku přidělení úvěru je překlenovací úvěr splacen přidělenou cílovou částkou. Úrokové sazby nejsou zákonem regulovány a nemusí být ani pevné až do splatnosti [4]. Úrok překlenovacího úvěru je počítán z celé cílové částky. Například klient potřebuje 500.000 Kč na rekonstrukci bytu, při čemž má uspořeno 200.000 Kč. Na stavební spoření s cílovou částkou 500.000 Kč vloží uspořené 200.000 Kč a čerpá překlenovací úvěr. Výše cílové částky je 500.000 Kč, přestože klient potřebuje pouze 300.000 Kč cizích. Je to dáno tím, že vklad musí být na účtu a není s ním možno hýbat kvůli státní podpoře. Také ke vkladu musí být i nadále spořeno, aby klient dosáhl podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření [10]. Tedy klient si půjčí meziúvěrem potřebných 500.000 Kč a jeho naspořených 200.000 Kč zůstává na účtu a společně s pravidelným spořením klienta pak vytvoří základní podmínky pro nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Obrázek 4 - Ukázka překlenovacího úvěru



Zdroj: Syrový, 2005, str. 35, [10]

Ukončení stavebního spoření

Řádné ukončení stavebního spoření je takové, kdy došlo k naspoření stanovené cílové částky. Ukončit smlouvu může klient i po 6 letech, na které se smluvně zavázal, aniž by dosáhl cílové částky. V obou případech klient nepřichází o státní podporu. Ukončí-li klient smlouvu před uplynutím 6 let (bez dosažení cílové částky), nevzniká mu nárok na veškerou státní podporu (úroky mu zůstávají). Výpovědní lhůta činí obvykle tři měsíce. Období 6 let je podstatné z hlediska nároku na státní podporu, po této době na ni vzniká nárok a není nutné smlouvu automaticky ukončit (u starších smluv uzavřených před rokem 2004 se jedná o 5 let, u smluv od 1. 1. 2001 již o 6 let). Při úmrtí klienta přechází práva i povinnosti na dědice [55].

3.5 Nájemní vztah a nájemní smlouva

Nájemní vztah vzniká na základě písemného uzavření nájemní smlouvy, která je upravena zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v § 663 až § 723. Dle občanského zákoníku je nájemní vztah chráněný (§ 685, odst. 3), tj. nájemní smlouvu lze vypovědět pouze z důvodů, které jsou stanovené v zákoně [41].

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady spojené s užíváním bytu nebo jejich konkrétní výši. Měla by také obsahovat dobu nájmu. Pakliže není doba stanovena, má se za to, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Dále může nájemní smlouva obsahovat již jen případné konkrétní ujednání dle dohody obou stran [12].

Nájemné definuje občanský zákoník nepřímo v § 663, který stanoví, že: *"nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky."* [41].

Regulované nájemné

Stát si nechává možnost regulovat ceny u věcí u a služeb, které považuje za důležité. Obdobně tomu bylo i v oblasti nájemného. Ministerstvo financí regulovalo ceny nájemného prostřednictvím vyhlášky č. 231/2000 Sb. až do doby, než ústavní soud v červnu 2000 rozhodl o jejím zrušení k 31. 12. 2001 z důvodu její nezákonnosti. Do této

doby zvýšení nájemného představovalo problém. Bylo možno jej uskutečnit v průběhu trvání nájemního vztahu pouze sjednáním dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Nechtěla-li jedna ze stran ke zvýšení přistoupit, nebylo možné nájemné zvýšit [42].

Novým zákonem v této problematice byl až zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti koncem března 2006. Zákon se vztahoval na byty podléhající regulovanému nájemnému a umožňoval ze strany pronajímatele jednostranně nájemci zvýšit nájemné (navýšení nesmělo překročit hranici stanovenou zákonem - maximální přírůstek měsíčního nájemného) kdykoliv od ledna 2007 do 31. 12. 2010. Rozhodnutí o navýšení nájemného o maximální přírůstek nebo pouze o část záviselo jen na pronajímateli [42].

Dle zákona č. 107/2006 Sb. se deregulace nájemného nevztahovala na byty:

- a) *"pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,*
- b) *bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,*
- c) *bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,*
- d) *jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,*
- e) *zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993"* [68].

Cílem této legislativní úpravy bylo narovnání situace na trhu s nájemními byty a přiblížení výše regulovaného nájemného k tržním hodnotám. V Praze, krajských městech (mimo Ústí nad Labem a Ostravy) a ve středočeských městech nad 10 tisíc obyvatel bude deregulace trvat ještě do 31. 12. 2012 [37].

Po skončení tohoto procesu se nájemníci dotčení deregulací (cca 450 tis. bytů) stávají plnoprávními účastníky smluvních vztahů. Nová úroveň nájemného již nebude určována zákonem (proti zvyšování neměl nájemník obranu), ale po dohodě s pronajímatelem [37].

3.6 Přednosti a nedostatky vlastního a nájemního bydlení

V České republice je silně zažita preference vlastnického bydlení, které bývá překážkou ve stěhování se např. za prací. Mnozí pak žijí podstatnou část svého života na jednom místě, proto je nutno důkladně zvážit aktuální situaci a dle ní učinit rozhodnutí, zda volit vlastní či nájemní bydlení. Níže jsou uvedeny nejčastější argumenty k oběma formám bydlení.

Vlastní bydlení

Mezi *výhody* vlastního bydlení je řazen pomalý, ale stabilní růst cen nemovitostí; v případě hypotéky je splácen majetek, který klientovi po splacení zůstane ve vlastnictví; při splacení hypotéky lze odečíst zaplacené úroky ze základu daně [29].

Další výhodou je možnost libovolně nakládat s vlastním bytem (tedy po jeho splacení!), např. možnost jej prodat, zastavit či darovat; možnost libovolně provádět úpravy, opravy a rekonstrukce dle vlastních potřeb a přání, pouze s ohledem na státní úřady (např. státní nebo památkový) [72].

K *nevýhodám* lze zařadit nutnost péče o nemovitost, její údržbu a opravy; riziko výpadku příjmů (př. ztráta zaměstnání, úraz apod.) pro zajištění pravidelných splátek; v případě nutnosti obtížnější prodej nemovitosti; dodatečné náklady ve formě pojištění a daní; skloubení různých zájmů společenství vlastníků o správě domu a společných prostor [29]. Oproti období, kdy je byt splácen jej klient nesmí zastavit. Banky většinou vyžadují schválení stavebních úprav v bytě a další.

Například v Obchodních podmínkách Hypotéční banky (viz příloha 9) je mj. uvedeno, že v případě poklesu tržní ceny pod zástavní hodnotu nemovitosti má banka právo hypotéční úvěr odmítnout, omezit, přerušit či ukončit čerpání úvěru a žádat okamžité doplacení úvěru. Banka má dále právo za určitých podmínek měnit úrokovou sazbou (přestože je předem stanovena ve smlouvě), např. ji zvýšit až na hodnotu jejího

trojnásobku a další [27]. Tyto informace nejsou běžně klientům zdůrazňovány a není o nich veřejné povědomí, proto je vhodné si tyto podmínky prostudovat.

Nájemní bydlení

Za výhody je uváděna především flexibilita, tj. možnost přestěhovat se dle aktuální situace; absence starostí s údržbou bytu; finanční svoboda, kdy nájemník není zavázán odvádět pravidelné splátky na mnoho let dopředu [29]. Veškeré opravy, s výjimkou drobných, připadají na účet pronajímatele; nájemci odpadá starost s placením daně z nemovitostí, údržbou a opravami společných prostor domu a starostí s hodnotou bytu [72].

Nevýhodami jsou placení nájmu, tzv. vyhazování peněz z okna, kdy za tyto finanční prostředky nájemce nezíská oproti splácení např. hypotéky žádný majetek; nejistota budoucího užívání bytu v podobě neshod s pronajímatelem [29]. Pokud je nájemci umožněno provádět různé úpravy, pak jedině se souhlasem pronajímatele [72].

4 EMPIRICKÁ ČÁST

Tato část je zaměřena na konkrétní modelovou rodinu a na ukázkou konkrétních možností jejího bydlení. Jsou zde použity nejběžnější varianty financování bydlení pro fyzické osoby a to hypotéční úvěr a meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření. Též je zde jako doplňující prvek k financování vlastního bydlení uvedena kombinace s bydlením nájemním.

4.1 Předpoklady modelu

Pro další modelování byly stanoveny následující předpoklady.

Modelová rodina

- mladí manželé (muž 39 let, žena 33 let);
- 1 dítě ve věku 3 let;
- žádné úvěry či další měsíční výdaje (např. pojištění životní, úrazové atp.);
- společný čistý měsíční příjem 51.000 Kč (muž 30.000 Kč/měsíc, žena je již po rodičovské dovolené, dítě navštěvuje mateřskou školku, žena proto opět pracuje na plný úvazek za 21.000 Kč/měsíc);
- příjem manželů jakožto všechny jiné poplatky a ceny se budou navyšovat s růstem inflace;
- manželé preferují vlastnictví bytu i nájem v Praze ve starším cihlovém domě (starý byt);
- nemají uspořeny žádné finanční prostředky;
- chtějí byt vlastnit do 30 let.

- Manželé nemohou získat Podporu hypoték pro mladé lidi na starší byty protože, v letošním roce 2011 není vyplácena (viz kapitola 3.2.5 Zásahy státu do trhu nemovitostí).
- Taktéž nemají nárok na Příspěvek na bydlení ani na Doplatek na bydlení. Jejich mzdy se nepohybují na sociálním minimu.
- Pro tuto modelaci nebude bráno v úvahu využití zmíněného nízkouročného Úvěru 300.

Koupě či pronájem bytu jsou uvažovány na území České republiky.

Modelový byt

- velikost 2+1; podlahová plocha 60 m²,
- stará zástavba je z roku 1980 (starý byt)

V případě koupě bytu:

- sdružení vlastníků jednotek se o dům řádně stará, opravy domu jsou financovány z fondu oprav;
- v domě se nenacházejí nebytové prostory k pronájmu, z nichž by mohl plynout příjem do fondu oprav.

Tabulka 1 - Průměrné ceny bytu v Praze

Nový byt	57.500 Kč/m ²	3.450.000 Kč
Starý byt	40.000 Kč/m ²	2.400.000 Kč

Zdroj: Realitní portál, 2011, [49]

Další poplatky zahrnující (poplatky do fondu oprav, platbu za teplo, vodu, elektřinu, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, za údržbu společných prostor a správu domu) byly stanoveny na 3.000 Kč/ měsíc.

V případě nájemního bydlení:

Tabulka 2 - Průměrný nájem bytu v Praze

Nový byt	190 Kč/m ²	11.400 Kč
Starý byt	184 Kč/m ²	11.040 Kč

Zdroj: Paslerová, společnost APOGEO, 2011, [43]

Další poplatky u nájemního bydlení zahrnující (platbu za teplo, vodu a elektřinu) byly stanoveny na 3.000 Kč.

Výši poplatků je odvislá od skutečnosti, zda správu provádí přímo majitel domu nebo ji společenství vlastníků (či družstvo) realizuje prostřednictvím najaté správcovské společnosti či se sami spoluvlastníci domluví na rozdělení jednotlivých správcovských činností mezi sebou. Dále dle aktuálního stavu nemovitosti (fond oprav). Významnou roli zde hraje i skutečnost, má-li dům nebytové prostory, které může pronajímat (pak by se měsíční poplatky snížily).

Poplatky u starého i nového bytu se pohybují průměrně v rozmezí 2.000 - 4.000 Kč/měsíc. V případě starého bytu tvoří největší část měsíčních poplatků platba do fondu oprav, v případě nového bytu jsou pak poplatky odváděny navíc např. i na ostrahu domu, recepci, atp. Nové byty jsou stavěny ve vyšším standardu. Z tohoto důvodu jsou stanoveny poplatky u starého i nového bytu shodně na průměrnou výši 3.000 Kč. Nájemné i s měsíčními poplatky je v cihlovém bytě tedy 14.040 Kč a nájemné v novostavbě 14.400 Kč.

Měsíční výdaje modelové rodiny

Na základě průzkumu nejrozličnějších internetových diskusí nelze jednoznačně stanovit měsíční výdaje domácnosti na potraviny, hygienické potřeby, oblečení, mobilní telefon, jízdné a další. Některé tříčlenné rodiny jsou schopny utratit jen za potraviny a hygienické potřeby 15.000 Kč a některé jsou nuceny vyžít jen s 3.000 Kč. Modelová rodina se nechce kvůli úvěru extrémně uskromňovat. Chce si v průběhu let také uspořít na dovolenou u moře či jiné výlety a koníčky. Počítáno je též s tím, že rodina bude mít druhé dítě a tedy v průběhu času se její výdaje ještě navýší. Proto byly měsíční výdaje modelové rodiny stanoveny na výši 20.000 Kč.

Z toho tedy vyplývá, že v době, kdy bude rodina bydlet v bytě na úvěr jí z celkového měsíčního čistého příjmu 51.000 Kč po odečtení výdajů na domácnost 20.000 Kč a 3.000 Kč za poplatky na bydlení (voda, elektřina, teplo atd.) zbude 28.000 Kč. Pokud by chtěla, mohla by tuto celou částku vydat za měsíční splátku úvěru na byt.

Bude-li rodina bydlet daný měsíc v nájmu, pak za něj v případě nového bytu zaplatí 14.400 Kč a zbude jí měsíční částka 16.600 Kč nebo 14.040 Kč u starého bytu a zbývající měsíční částka bude činit 16.960 Kč. Měsíční výše prostředků, které si může rodina odkládat stranou, byla stanovena na 16.000 Kč. Uspořené prostředky budou ukládány na spořicí účet v ročním výnosem ve výši inflace, tedy reálná hodnota uspořených prostředků bude v době koupě nemovitosti zachována.

Samozřejmě též může nastat situace, kdy za dobu spoření při současném bydlení v pronajatém bytě se ceny nemovitostí změní. V případě, že by se ceny nemovitostí snížily,

pak by na celé situaci rodina získala. Mohla by si se svými prostředky pořídit nákladnější byt, v opačném případě by museli vybírat v nižší cenové kategorii bytů.

Kupuje-li si klient starší byt, často je jeho kupní cena nižší a to v důsledku předpokládaných investic do rekonstrukce. Níže je pro bližší představu finanční náročnosti takového zásahu uveden propočet. Jsou v něm uvedeny orientační částky, při čemž jsou uvažovány průměrné výše nakupovaných materiálů, produktů (tj. rekonstrukci lze provést za nižší či výrazně vyšší sumu).

Rekonstrukce starého bytu (bez balkonu) po 30 letech na úroveň nového bytu (v cihlovém domě)

byla stanovena na základě praktických zkušeností pana inženýra Pilného následovně:

- kuchyňská linka 150.000 Kč (vč. spotřebičů), po 30 letech;
- rekonstrukce koupelny 150.000 Kč (obklady, sanitární vybavení), po 30 letech;
- podlahové krytiny;
 - dlažba 20 m², 24.000 Kč (chodba, koupelna, kuchyně), po 30 letech, (cena s prací je stanovena na 1.200 Kč/m²);
 - obytné místnosti 40 m², 32.000 Kč (ložnice, obývací pokoj) - po 8 letech, (cena s prací je stanovena 800 Kč/m²);
- plastová okna 35.000 Kč s prací (kuchyně, obývací pokoj, ložnice), po 30 letech, (plocha jednoho okna 2,4 m²);
- dveře vč. zárubní 25.000 Kč (koupelna, toaleta, ložnice, kuchyně, obývací pokoj), po 30 letech, (cena s prací je stanovena á 5.000 Kč);
- bezpečnostní vchodové dveře 10.000 Kč (typ dveří, který je standardně dodáván do novostaveb), po 30 letech.

V případě rekonstrukce starého bytu jsou pro jeho porovnání s bytem novým uvažovány všechny výměny kromě kuchyňské linky, která není standardně do nových bytů dodávána. Částka za rekonstrukci je 276.000 Kč. Celková suma za rekonstrukci starého bytu včetně kuchyňské linky je 426.000 Kč. Tato suma by musela být vydána, chtěli by majitelé po 30 letech bez jakýchkoliv výměn byt zrekonstruovat.

4.2 Klasifikace úvěrů

V souladu s výše uvedeným předpokladem, že si rodina přeje splatit byt (v hodnotě 2.400.000 Kč) do 30 let lze uvést například následující varianty.

Hypotéční úvěr

Úrokové sazby hypotéčních úvěrů jsou dány jednotlivými nabídkami bank. Výše úrokových sazeb není pevně stanovena. Úroková sazba je vždy fixována na určité období, tj. její výše je neměnná. Ještě před uplynutím doby fixace úrokové sazby je vhodné zajímat se o nabídku úrokových sazeb banky na následující fixační období (banky často informují své klienty o nové výši sazeb až 3 týdny před koncem stávající doby fixace).

Na konci fixačního období může klient hypotéční úvěr umořit (splatit) a to částečně nebo zcela, má-li pro to dostupné finanční prostředky. Je to též jediný okamžik, kdy lze tyto mimořádné vklady učinit bez sankčních poplatků. Nebo úvěr mimořádnou splátkou neumoří, zvolí si novou dobu fixace úrokové sazby a zůstane u stávající banky. Druhou variantou je tzv. refinancování hypotéky. Jedná se o situaci, kdy klient umoří stávající hypotéční úvěr u stávající banky hypotéčním úvěrem od banky nové. U nové banky si pak může opět zvolit fixaci úrokové sazby i novou délku splatnosti hypotéčního úvěru.

100% hypotéční úvěr

Jedná se o situaci, kdy rodina nemá naspořeny vlastní prostředky, avšak přeje si bydlet v "zastaveném" bytě (dále označovaném jako vlastní byt) ihned. Taková situace je řešitelná. V současnosti se v nabídkách finančních ústavů vyskytují i účelové hypotéční úvěry do výše 100 % zástavy nemovitosti (většinou je jí nemovitost, která je kupována). Rodina by si tedy vzala tento hypotéční úvěr se splatností 30 let.

80%, 60% a 50% hypotéční úvěr

V tomto případě již má rodina naspořeny vlastní prostředky a to ve výši 20 %, 40 % a 50 % hodnoty zastavované nemovitosti. Úspory by rodina získala pravidelným měsíčním spořením ze svého měsíčního příjmu na spořicí účet.

Aby si rodina mohla vzít 100% hypotéční úvěr, nepotřebuje tedy žádné vlastní prostředky a tudíž nebude v pronájmu bydlet vůbec. U zbývajících třech variant

hypotéčního úvěru by musela zůstat v pronájmu do doby naspoření potřebné výše finančních prostředků.

Meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření

Tento typ úvěru má možnost rodina využít také. Vyskytují se zde určitá omezení. Limitující je maximální výše úvěru ze stavebního spoření. Spořitelny půjčují pouze do 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Pro porovnání s předchozími variantami hypotéčních úvěrů jsou to tedy 80%, 60% a 50% úvěr ze stavebního spoření. Dalším omezujícím faktorem je délka splatnosti. U úvěru ze stavebního spoření si nelze jako v případě hypotéčního úvěru stanovit požadovanou dobu splatnosti. Doba splatnosti (u Českomoravské stavební spořitelny) je ovlivněna například tím, že mezi okamžikem dosažení požadovaného hodnotícího čísla a dosažení požadované naspořené částky nesmí uplynout více jak 12 měsíců. Doba splatnosti je tedy ovlivněna vnitřními regulacemi spořitelny. Oproti hypotéčnímu úvěru si naopak lze přímo stanovit maximální výši měsíční splátky. Neexistuje zde pouze jedna úroková sazba pro splácení meziúvěru i úvěru. Úroková sazba ve fázi spoření je ze zákona o stavebním spoření 2 % p.a. (per annum, tj. za rok), dále jsou různé výše úrokových sazeb pro meziúvěr a pro úvěr ze stavebního spoření. Úroková sazba ve fázi splácení řádného úvěru je stanovena již při podpisu smlouvy a po celou dobu je neměnná. Naopak výhodou oproti hypotéčnímu úvěru je možnost provádět mimořádné splátky bez sankčního postihu.

80% úvěr ze stavebního spoření

Chtěla-li by rodina 80% úvěr ze stavebního spoření, musela by určité období bydlet v pronájmu a po naspoření 20 % hodnoty zastavované nemovitosti by obdržela meziúvěr, spořila na účet stavebního spoření a zároveň platila úroky z poskytnutého meziúvěru. Tento by byl po dosažení podmínek pro přidělení řádného úvěru (daná výše hodnotícího čísla, naspořených 40 % a nejméně 2 roky od počátku uzavření smlouvy) řádným úvěrem splacen a rodina by pak splácela úvěr řádný.

60% a 50% úvěr ze stavebního spoření

Pokud by rodina měla zájem o tyto úvěry, opět by musela zůstat dané období v pronájmu než by naspořila potřebné finanční prostředky. U obou případů se již jedná o více než 40 % vlastních zdrojů, a proto by rodina při čerpání meziúvěru již nedospořovala,

vložené prostředky by se zhodnocovaly po stanovenou minimální dobu (2 roky) a docházelo by k navyšování hodnotícího čísla. Současně by platili úroky z meziúvěru. V době čerpání řádného úvěru by opět spláceli měsíční splátky až do úplného splacení.

Délka bydlení v pronájmu

V návaznosti na předchozí uvedené předpoklady lze říci, že částku 480.000 Kč, tj. 20 % hodnoty zastavované nemovitosti by rodina při pravidelném měsíčním spoření ve výši 16.000 Kč naspořila po 2,5 letech bydlení v pronájmu. 60 % hodnoty nemovitosti, tj. 960.000 Kč by naspořila po 5 letech v pronájmu a 50 % hodnoty nemovitosti, tj. 1.200.000 Kč by pak uspořila po 6,25 roce.

4.3 Konkrétní nabídky úvěrů

Za účelem dosažení věrohodných nabídek úvěrů byly realizovány osobní návštěvy finančních poradců jednotlivých finančních ústavů, kteří byli požádáni o vytvoření konkrétní nabídky přímo pro modelovou rodinu.

Pro další porovnávání hypotéčního úvěru, meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření byly vybrány následující finanční instituce:

- ♦ nabídky hypotéčních úvěrů:
 - Hypotéční banka, a.s., je členem finanční Skupiny ČSOB (dále Hypotéční banka nebo HB);
 - Komerční banka, a.s., je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale Group (dále Komerční banka nebo KB);
 - Raiffeisenbank a.s., je součástí Raiffeisen Bank International AG (dále Raiffeisen Bank nebo RB) a
 - Wüstenrot hypotéční banka, je součástí finanční skupiny Wüstenrot (dále Wüstenrot nebo W).

První tři společnosti patří mezi největší poskytovatele hypotéčních úvěrů. Na trhu s hypotéčními úvěry zaujímá první místo Hypotéční banka, dále se z výše uvedených řadí Komerční banka, Raiffeisenbank a Wüstenrot.

- ♦ nabídka meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření:
 - Českomoravská stavební spořitelna, a.s (dále Českomoravská stavební spořitelna nebo ČMSS)

Největším poskytovatelem úvěrů na bydlení je mezi spořitelny Českomoravská stavební spořitelna. Z důvodu zjednodušení modelové situace byla vybrána pouze jedna nabídka spořitelny.

Názvy variant úvěrů - hypotéční úvěry jsou pojmenovány dle výše poměru hypotéčního úvěru oproti hodnotě zastavené nemovitosti. Tedy hypotéční úvěry nesou názvy 100% hypotéční úvěr, 80% hypotéční úvěr, 60% hypotéční úvěr, 50% hypotéční úvěr a meziúvěry / úvěry ze stavebního spoření SS480, SS960, SS1200 - u těchto úvěrů představuje číslo výši naspořených vlastních prostředků rodiny v době uzavření smlouvy o meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření.

Při výpočtu jednotlivých variant úvěrů nebudou započítány poplatky, jejichž výše je nižší než 150 Kč za měsíc. Například poplatky za inkaso (trvalý příkaz odesílání splátky z běžného účtu na účet úvěrový), výpisy z účtu(ů), čerpání úvěru, u úvěru ze stavebního spoření poplatek za vedení účtu, který je účtován 310 Kč za rok.

RPSN - jedná se o roční procentní sazbu nákladů. Zahrnuje veškeré náklady spojené s pořízením úvěru. Započítávají se do ní zaplacené úroky, poplatky jednorázové i pravidelné. Správně by roční procentní sazba nákladů měla zahrnovat i povinné pojištění, která finanční ústav vyžaduje. Tedy všechny platby, kromě splátek samotné jistiny.

Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů uvádí, že povinnost písemně informovat o výši roční procentní sazby nákladů se vztahuje pouze na spotřebitelské úvěry (a její výši si lze dopočítat například na stánkách České obchodní inspekce). Za spotřebitelský úvěr není mj. považován úvěr pro účely bydlení, v němž je pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovitosti a jehož účelem je nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Finanční ústavy proto nejsou povinny roční procentní sazbu nákladů ve svých nabídkách hypotéčních úvěrů jej uveřejňovat [69]. Jak ukazuje následující vzorec, propočet roční procentní sazby nákladů je velmi komplikovanou záležitostí. Podrobnější popis výpočtu lze najít ve výše uvedeném zákoně.

Obrázek 5 - Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů

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

Zdroj: Zákon o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů - Příloha č. 5, 2011, [70]

Domicilace - je převedení příchozích plateb na účet banky, která poskytuje úvěr. Může se jednat např. příjmy ze zaměstnání. Některé banky na základě domicilace poskytují klientovi výhodnější úrokovou sazbu a jiné ji mají jako jednu z podmínek poskytnutí úvěru.

Pojištění nemovitosti - jediné pojištění, které je povinné u všech zkoumaných bank s výjimkou Českomoravské stavební spořitelny (zde jsou specifické podmínky). Pojištění nemovitosti musí být sjednáno v minimální výši úvěru a též vinkulováno na daný finanční ústav (v případě pojistné události je pojistné plnění vyplaceno stanovenému finančnímu ústavu). Protože na nabídkových listech zkoumaných finančních ústavů nebyla uvedena ani orientační výše měsíčního pojistného, byla na základě výpočtů z kalkulátoru pojištění nemovitosti zjištěna hodnota pojistného při jednotlivých hypotéčních úvěrech. Přehled uvádí následující tabulka (údaje v Kč).

Tabulka 3 - Orientační přehled výše měsíčních plateb pojištění zděné nemovitosti

Varianta pojištění nemovitosti		100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
A	Požár	90	72	54	45
B	Požár a všechny živelné pohromy	170	136	102	85
C	Požár, všechny živelné pohromy, vandalismus a odcizení	250	200	150	125
Celkem za dobu splatnosti HÚ		61 200	45 696	30 600	24 480

Zdroj: Kalkulátor pojištění nemovitosti GEPARD FINANCE, 2011, [28]

Pro další výpočty bude použita varianta B - pojištění nemovitosti proti požáru a všem živelným pohromám.

Rizikové životní pojištění - je uzavíráno z důvodu dalšího zajištění úvěru, pokud si tak přeje učinit klient nebo vyžaduje-li jej finanční ústav. V případě pojistné události uhradí pojistitel (pojišťovna) nesplacenou výši hypotéčního úvěru finančnímu ústavu (př. bance) nebo po stanovenou dobu převezme úhradu splátek za klienta (např. je-li tak sjednáno v pojištění - při pracovní neschopnosti nebo ztrátě zaměstnání).

4.3.1 Hypotéční úvěry

Aby doba splacení bytu na hypotéční úvěr splňovala požadavek rodiny do 30 let, byly od jednotlivých finančních ústavů žádány následující nabídkové varianty:

- ◆ 100% hypotéční úvěr - zástava nemovitostí 2.400.000 Kč, splatnost 30 let;
- ◆ 80% hypotéční úvěr - zástava nemovitostí 2.400.000 Kč, splatnost 28 let;
- ◆ 60% hypotéční úvěr - zástava nemovitostí 2.400.000 Kč, splatnost 25 let;
- ◆ 50% hypotéční úvěr - zástava nemovitostí 2.400.000 Kč, splatnost 24 let.

Fixace úrokové sazby u všech variant hypotéčních úvěrů byla zvolena na 3 roky. Společně s fixací na 5 let jsou nejčastějšími dobami fixace požadovaných klienty. Běžně se lze setkat s fixacemi od 1 roku po 10, 15 let. Výjimečně se vyskytují i nabídky fixace úrokové sazby na celou dobu splatnosti hypotéčního úvěru.

Splátka hypotéčních úvěrů je vypočtena na základě úrokové sazby, sjednané při uzavření smlouvy o hypotéčním úvěru. Tedy při zvolení 3 leté fixace úrokové sazby budou měsíční splátky úvěru vycházet o něco lépe než při využití úrokové sazby na vyšší dobu fixace (s vyšší dobou fixace se navyšuje výše úrokové sazby). Stejně je tomu tak i u výpočtu celkových zaplacených úroků z hypotéčního úvěru a u výpočtu roční procentní sazby nákladů za celé období splácení úvěru. V dále zmíněných výpočtech jsou uváděny splátky typu anuitní.

Nebyla-li na nabídkových listech jednotlivých bank uvedena celková výše zaplacených úroků za dobu splatnosti hypotéčního úvěru, byla dodatečně dopočítána ((měsíční splátka x 12 x splatnost hypotéčního úvěru) - jistina). Zaplacené úroky za jednotlivé roky splácení hypotéčního úvěru. byly dopočítány s využitím hypotéční kalkulačky (na internetových stránkách LevnějšíHypotéka.cz, [30]).

4.3.1.1 Komerční banka

Komerční banka patří mezi finanční ústavy, které vyžadují domicilaci pro poskytnutí hypotéčního úvěru. Dále je zde povinné pojištění nemovitosti. Rizikové životní pojištění není povinné, ale banka by ho dle slov finančního poradce u takto vysokých hypotéčních úvěrů požadovala (případně by akceptovala jakoukoliv životní pojistku od jiné pojišťovny vinkulovanou ve prospěch Komerční banky na částku pojištění odpovídající výši poskytnutého úvěru). Jeden z nabídkových listů je uveden v příloze 10. Výše rizikového životního pojištění u jednotlivých variant hypotéčních úvěrů zachycuje následující tabulka (pojištění je poskytováno Komerční pojišťovnou a.s., údaje v Kč).

Tabulka 4 - Orientační přehled výše měsíčních plateb rizikového životního pojištění u jednotlivých variant hypotéčních úvěrů od Komerční banky

Varianta rizikového životního pojištění	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
A pojištění smrti a plné invalidity	600	480	360	300
B pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	840	672	504	420
C pojištění smrti a plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	1 080	864	648	540

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banky

Roční procentní sazbu nákladů Komerční banka ve svých nabídkách neuvádí a na vyžádání finančního poradce konkrétní sazby neposkytl s uvedením, které platby do roční procentní sazby nákladů započítávají. Jsou jimi:

- ♦ *jednorázové poplatky* - vyřízení hypotéčního úvěru 2.900 Kč, odhad ceny bytu 3.500 Kč, odhad ceny pozemku nebo rodinného domu 4.500 Kč a čerpání na návrh zástavního práva 1.500 Kč (jedná se o variantu, kdy klient čerpá hypotéční úvěr dříve, než jsou vyřízeny všechny náležitosti na katastrálním úřadě);
- ♦ *měsíční poplatky* - za vedení úvěrového účtu 150 Kč, případně měsíční poplatek 20 Kč za zaslání papírového výpisu.

Modelové rodiny se tedy týkají všechny poplatky kromě odhadu ceny pozemku či rodinného domu a čerpání na návrh zástavního práva.

Varianta se 100% hypotéčním úvěrem

Komerční banka nabídla modelové rodině 100% hypotéční úvěr se splatností 30 let s úrokovou sazbou 5,19 % p.a. Měsíční splátka činí 13.164 Kč (jistina + úroky). Z důvodu absence údaje o celkových uhrazených úrocích byla jejich výše vypočtena, činí 2.339.040 Kč. Zaplacené úroky tedy dosahují téměř stejné výše jako samotný hypotéční úvěr na 2.400.000 Kč. Přičtou-li se k úrokům:

- ♦ *jednorázové* poplatky s úvěrem spojené: zpracování úvěru 2.900 Kč, odhad ceny bytu 3.500 Kč (obojí celkem 6.400 Kč) a
- ♦ dále *měsíční* poplatky za vedení úvěrového účtu (150 Kč) celkem za 30 let 54.000 Kč, povinné rizikové životní pojištění - bude-li počítáno s variantou B (840 Kč), pak toto pojištění za 30 let bude činit 302.400 Kč. Za pojištění nemovitosti (170 Kč) na výši hypotéčního úvěru by rodina za dobu splácení úvěru zaplatila 61.200 Kč. Tedy celkem za jednorázové a měsíční poplatky by bylo zaplaceno 424.000 Kč. Poplatky za vedení běžného účtu u Komerční banky zde nejsou započítány vzhledem k tomu, že běžný účet by rodina musela mít zřízen v každém případě.

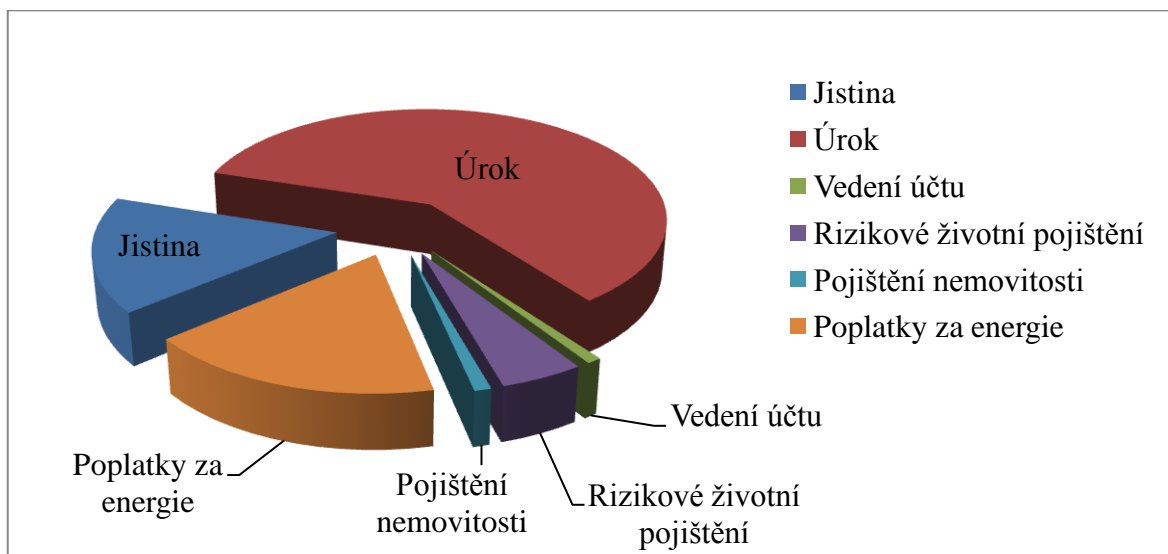
Celkem za 30 let splácení 100% hypotéčního úvěru by rodina zaplatila za úroky a poplatky 2.763.040 Kč. Toto zjištění je zajímavé. Celkový přeplatek hypotéčního úvěru (poplatky a zaplacenými úroky) je 115 %. Rodina by za byt (vč. poplatků za energie v zakoupeném bytě) zaplatila 6.243.040 Kč.

Výsledkem výše uvedeného propočtu je následující:

- ♦ využije-li rodina 100% hypotéční úvěr na 30 let, zaplatí celkem 6.243.040 Kč a po této době bude mít vlastní splacený byt 2+1 o rozloze 60 m² za kupní cenu 2.400.000 Kč;
- ♦ měsíční splátka (splátka úvěru, vedení úvěrového účtu, pojištění nemovitosti, rizikové životní pojištění a poplatků za energie) 17.324 Kč.

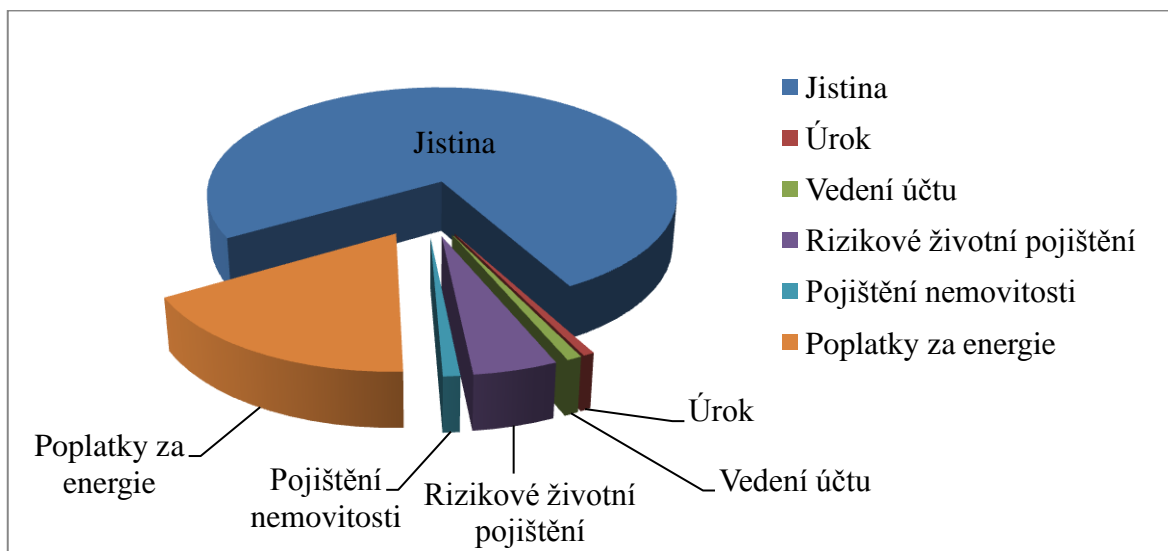
Následující grafy uvádí podíl jednotlivých složek na celkové splátce na začátku a konci splácení hypotéčního úvěru.

Graf 3 - Struktura 1. měsíční splátky v 1. roce splácení u varianty se 100% hypotéčním úvěrem



Zdroj: nabídkový list hypotéčního úvěru Komerční banky, kalkulačtor pojištění nemovitosti GEPARD FINANCE, 2011, [28], LevnějšíHypotéka.cz, 2011, [30]

Graf 4 - Struktura 359. měsíční splátky v 30. roce splácení u varianty se 100% hypotéčním úvěrem



Zdroj: nabídkový list hypotéčního úvěru Komerční banky, kalkulačtor pojištění nemovitosti GEPARD FINANCE, 2011, [28], LevnějšíHypotéka.cz, 2011, [30]

Varianta s 80% hypotéčním úvěrem

Aby si rodina mohla vzít tento hypotéční úvěr, musela by bydlet 2,5 roku v pronájmu, naspořit si 480.000 Kč a poté si vzít úvěr 1.920.000 Kč.

80% hypotéční úvěr se splatností 28 let byl modelové rodině nabídnut za úrokovou sazbu 4,64 % p.a. Měsíční splátka by tedy činila 10.218 Kč/měsíc. Celkové zaplacené úroky byly vypočteny ve výši 1.513.248 Kč. K nim je nutno přičíst

- ♦ *jednorázové poplatky za zpracování úvěru a odhad ceny bytu, tj. 6.400 Kč,*
- ♦ *měsíční poplatky za vedení úvěrového účtu (150 Kč) celkem za 28 let 50.400 Kč, rizikové životní pojištění (672 Kč) 225.792 Kč a pojištění nemovitosti (136 Kč) 45.696 Kč.*

Celkové náklady hypotéčního úvěru za poplatky 328.288 Kč a zaplacené úroky 1.513.248 Kč by dohromady činily 1.841.536 Kč. Tedy hypotéční úvěr by již nebyl přeplacen o celou jeho výši. Náklady na úvěr by byly o 78.464 Kč nižší než samotná jistina. Celkem by rodina za byt na 80% hypotéční úvěr zaplatila za 28 let splácení 3.761.536 Kč. Navíc za 2,5 roku v pronájmu (by naspořila 480.000 Kč a zároveň zaplatila za nájem 421.200 Kč) a splácení hypotéčního úvěru (vč. poplatků za energie v zakoupeném bytě) pak dohromady 4.769.536 Kč.

Výsledkem výše uvedeného propočtu je následující:

- ♦ *za byt na 80% hypotéční úvěr by rodina zaplatila za 28 let celkem 3.761.536 Kč, při čemž by jistinu 1.920.000 Kč přeplatila o 1.841.536 Kč;*
- ♦ *za bydlení 2,5 roku v pronájmu + spoření (901.200 Kč) a dále za splácení hypotéčního úvěru (+ poplatky za energie) by celkem zaplatila 4.769.536 Kč;*
- ♦ *měsíční splátka v době splácení úvěru (splátka úvěru, vedení úvěrového účtu, pojištění nemovitosti, rizikové životní pojištění a poplatky za energie) 14.176 Kč;*
- ♦ *měsíční splátka 2,5 roku při spoření (nájemné 14.040 Kč a spoření 16.000 Kč) 30.040 Kč.*

Varianta s 60% hypotéčním úvěrem

V případě 60% hypotéčního úvěru by rodina musela bydlet v pronájmu 5 let než by našetřila 960.000 Kč a mohla si vzít úvěr 1.440.000 Kč.

60% hypotéční úvěr se splatností 25 let byl rodině nabídnut s úrokovou sazbou 4,54 % p.a. Měsíční splátka by činila 8.037 Kč/měsíc a celkové zaplacené úroky za úvěr byly propočteny na 971.100 Kč. Dále je nutno přičíst:

- ♦ *jednorázové poplatky za zpracování úvěru a odhad ceny bytu, tj. 6.400 Kč,*
- ♦ *měsíční poplatky za vedení úvěrového účtu (150 Kč) celkem za 25 let 45.000 Kč, rizikové životní pojištění (504 Kč) 151.200 Kč a pojištění nemovitosti (102 Kč) 30.600 Kč.*

Celkové náklady hypotéčního úvěru za poplatky 233.200 Kč a zaplacené úroky 971.100 Kč by dohromady činily 1.204.300 Kč. Náklady na úvěr by již byly o 235.700 Kč nižší než jistina. Celkem by rodina za byt na 60% hypotéční úvěr zaplatila za 25 let splácení 2.644.300 Kč. Navíc za 5 let v pronájmu (by naspořila 960.000 Kč a zároveň zaplatila za nájem 842.400 Kč) a splácení hypotéčního úvěru (vč. poplatků za energie v zakoupeném bytě) pak dohromady 3.544.300 Kč.

Výsledkem výše uvedeného propočtu je následující:

- ♦ za byt na 60% hypotéční úvěr by rodina zaplatila za 25 let celkem 2.644.300 Kč, při čemž by jistinu 1.440.000 Kč přeplatila o 1.204.300 Kč;
- ♦ za bydlení 5 let v pronájmu + spoření (1.802.400 Kč) a dále splácení hypotéčního úvěru (vč. poplatků za energie v zakoupeném bytě) by celkem zaplatila 3.544.300 Kč;
- ♦ měsíční splátka (splátka úvěru, vedení úvěrového účtu, pojištění nemovitosti, rizikové životní pojištění a poplatků za energie) 11.793 Kč;
- ♦ měsíční splátka 5 let při spoření (nájemné 14.040 Kč a spoření 16.000 Kč) 30.040 Kč.

Varianta s 50% hypotéčním úvěrem

Pokud by rodina volila variantu 50% hypotéčního úvěru, musela by bydlet v pronájmu 6,25 roku, aby našetřila 1.200.000 Kč. Úvěr by byl tedy na 1.200.000 Kč.

50% hypotéční úvěr se splatností 24 let byl rodině nabídnut s úrokovou sazbou 4,54 % p.a. Měsíční splátka by činila 6.849 Kč/měsíc a celkové zaplacené úroky za úvěr byly propočteny na 772.512 Kč. Dále je nutno přičíst:

- ♦ *jednorázové poplatky za zpracování úvěru a odhad ceny bytu, tj. 6.400 Kč*
- ♦ *měsíční poplatky za vedení úvěrového účtu (150 Kč) celkem za 24 let 43.200 Kč, rizikové životní pojištění (420 Kč) 120.960 Kč a pojištění nemovitosti (85 Kč) 24.480 Kč.*

Celkové náklady hypotéčního úvěru za poplatky 195.040 Kč a zaplacené úroky 772.512 Kč by dohromady činily 967.552 Kč. Náklady na úvěr by byly o 232.448 Kč nižší než jistina. Celkem by rodina za byt na 50% hypotéční úvěr zaplatila za 24 let splácení 2.167.552 Kč. Navíc za 5 let v pronájmu (by naspořila 1.200.000 Kč a zároveň zaplatila za nájem 1.053.000 Kč) a splácení hypotéčního úvěru (vč. poplatků za energie v zakoupeném bytě) pak dohromady 3.031.552 Kč.

Výsledkem výše uvedeného propočtu je následující:

- ♦ *za byt na 50% hypotéční úvěr by rodina zaplatila za 24 let celkem 2.167.552 Kč, při čemž by jistinu 1.200.000 Kč přeplatila o 967.552 Kč;*
- ♦ *za bydlení 6,25 roku v pronájmu + spoření (2.253.000 Kč) a dále splácení hypotéčního úvěru (vč. poplatků za energie v zakoupeném bytě) by celkem zaplatila 3.031.552 Kč;*
- ♦ *měsíční splátka (splátka úvěru, vedení úvěrového účtu, pojištění nemovitosti a rizikové životní pojištění a poplatků za energie) 10.504 Kč;*
- ♦ *měsíční splátka 6,25 roku při spoření (nájemné 14.040 Kč a spoření 16.000 Kč) 30.040 Kč.*

Souhrn uvedených variant znázorňuje následující tabulka (údaje v Kč).

Tabulka 5 - Souhrn jednotlivých variant s hypotéčními úvěry od Komerční banky

	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Splatnost HÚ	30 let	28 let	25 let	24 let
Výše HÚ	2 400 000	1 920 000	1 440 000	1 200 000
Poplatky + úroky	2 763 040	1 841 536	1 204 300	967 552
Poplatky za energie po dobu HÚ	1 080 000	1 008 000	900 000	864 000
HÚ přeplacen o	115%	96%	84%	81%
Naspořená částka před HÚ	0	480 000	960 000	1 200 000
Nájem za dobu před HÚ	0	421 200	842 400	1 053 000
Za byt zaplacen celkem	6 243 040	4 769 536	3 544 300	3 031 552

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů od Komerční banky, vlastní propočty

Ze souhrnné tabulky vyplývá, že hypotéční úvěry jsou ve všech případech přeplaceny nejméně o 81 %. U 100% hypotéčního úvěru činí přeplatek na úrocích a poplatcích dokonce 115 %. V souladu s předpokladem, že rodina nemá na počátku naspořeny žádné finanční prostředky, je nutno pro srovnání výhodnosti varianty se 100% hypotéčním úvěrem oproti variantám s 80%, 60% a 50% hypotéčním úvěrem k jistině, poplatkům, zaplaceným úrokům za hypotéční úvěr připočíst naspořené finanční prostředky a zaplacený nájem za dobu bydlení v pronájmu z počátku celého procesu získávání bytu do osobního vlastnictví. Nelze opomenout připočtení měsíčního poplatku za energie, protože rodina splácí byt, ve kterém bydlí, ale např. elektřinu musí platit také. Zvolila by si rodina variantu bydlení se 100% hypotéčním úvěrem, zaplatila by za celou dobu bydlení (pronájem, ve "vlastním") 6.243.040 Kč. U varianty s 80% hypotéčním úvěrem by zaplatila celkem 4.769.536 Kč (úspora oproti variantě se 100% hypotéčním úvěrem by byla 1.473.504 Kč), u varianty se 60% hypotéčním úvěrem 3.544.300 Kč (úspora oproti 100% hypotéčnímu úvěru by byla 629.967 Kč) a u 50% hypotéčního úvěru 4.420.295 Kč (úspora oproti variantě se 100% hypotéčním úvěrem by činila 3.211.488 Kč). Z toho vyplývá, že čím je hypotéční úvěr v porovnání se zastavenou nemovitostí nižší, tím nižší je i celkový přeplatek za bydlení.

Následuje srovnání výhodnosti variant s hypotéčními úvěry oproti bydlení v pronájmu po celou dobu získávání bytu do osobního vlastnictví při využití variant s hypotéčními úvěry. Ve výši nájemného je již poplatek za energie zahrnut. Vyčíslení výsledků propočtů je uvedeno v následující tabulce (údaje v Kč).

Tabulka 6 - Porovnání variant s hypotéčnými úvěry od Komerční banky oproti nájemnímu bydlení za stejný celkový počet let

	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Splatnost HÚ	30 let	28 let	25 let	24 let
Celkem zaplaceno za HÚ	5 163 040	3 761 536	2 644 300	2 167 552
Poplatky za energie po dobu HÚ	1 080 000	1 008 000	900 000	864 000
Naspořená částka před HÚ	0	480 000	960 000	1 200 000
Nájem za dobu před HÚ	0	421 200	842 400	1 053 000
Celkem zaplaceno pro vlastnictví bytu - nájem, HÚ (A)	6 243 040	5 670 736	5 346 700	5 284 552
Celkový počet let u varianty (nájem, pak HÚ)	30	30,5	30	30,25
Nájem za počet let (B)	5 054 400	5 138 640	5 054 400	5 096 520
Rozdíl HÚ - nájem (A - B)	1 188 640	532 096	292 300	188 032

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banky, vlastní propočty

Pokud by si rodina pořídila byt na 60% hypotéční úvěr v kombinaci s předchozím nájemním bydlením, vydala by za toto celé období 5.346.700 Kč. Za stejné období v nájmu by zaplatila 5.054.400 Kč, tedy o 292.300 Kč méně. Při bydlení v pronájmu by však rodina mohla být po určité době vlastnit také a to v případě, že by při placení nájmu současně naspořila dostatečnou částku na pořízení vybraného bytu. Například při měsíčním spoření 16.000 Kč (jak bylo uvedeno v předpokladech) by částku 2.400.000 Kč naspořila již za 12,5 roku. Společně s nájemným za toto období (2.106.000 Kč) by celkem zaplatila za byt 4.506.000 Kč, což je o 548.400 Kč méně než kdyby využila variantu pořízení bytu s 60% hypotéčním úvěrem. Navíc po zbývajících léta (do 30 let - na toto období je celkem varianta s 60% hypotéčním úvěrem) by rodina dále šetřila a po uplynutí 17,5 roku by naspořila částku 3.360.000 Kč. Z tohoto pohledu se pak jednoznačně jeví jako nejvýhodnější poslední varianta bydlení v pronájmu a zakoupení bytu až budou naspořeny potřebné finanční prostředky.

4.3.1.2 Raiffeisen Bank, Wüstenrot a Hypotéční banka

Raiffeisen Bank

Raiffeisen Bank nevyžaduje od klientů domicilaci jako jednu z podmínek poskytnutí hypotéčního úvěru. Pojištění nemovitosti je povinné a musí být sjednáno minimálně na výši hypotéčního úvěru. Žádná další pojištění povinná nejsou. Naopak v nabídce hypotéčního úvěru Klasik (který byl rodině nabídnut) je zahrnuto pojištění smrti a plné invalidity zdarma.

- ♦ *jednorázové poplatky* - zpracování hypotéčního úvěru zdarma, odhad ceny bytu je zařizován externími odhadci. Výše odhadu se dle finanční poradkyně pohybuje v rozmezí 2.000 - 5.000 Kč a je vhodné kontaktovat více odhadců a smlouvat. Pro další výpočty bude využito stejné výše odhadu jako v případě Komerční banky a to 3.500 Kč.
- ♦ *měsíční poplatky* - za vedení úvěrového účtu 150 Kč a pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti bude kalkulováno ve stejné výši jako v případě Komerční banky, tj. varianta B.

Ze zkoumaných bank Raiffeisen Bank jako jediná uvádí na svých nabídkových listech, které jsou zájemci o hypotéční úvěr poskytnuty, roční procentní sazbu nákladů a celkové zaplacené úroky za hypotéční úvěr, které jsou vypočteny na základě stejné výše úrokové sazby po celou dobu splatnosti. Avšak na přímý dotaz, které položky banka do roční procentní sazby nákladů započítává, nebylo reflektováno.

Wüstenrot

Wüstenrot stejně jako Raiffeisen Bank nevyžaduje domicilaci od svých klientů a jediným povinným pojištěním je pojištění nemovitosti.

- ♦ *jednorázové poplatky* - zpracování 85% až 100% hypotéčního úvěru u 3 i 5 leté fixace je účtováno 0,8 % z hypotéčního úvěru a to v minimální výši 8.000 Kč a maximální výši 25.000 Kč. V případě HÚ do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti je účtován poplatek u 3 leté fixace 2.999 Kč a poplatek u 5 leté fixace je zdarma. Odhad ceny bytu je zařizován prostřednictvím externích odhadců. Pro další

kalkulace bude využito stejné výše odhadu nemovitosti jako u Komerční banky a to 3.500 Kč.

- ♦ *měsíční poplatky* - za vedení úvěrového účtu 150 Kč a pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti bude kalkulováno ve stejné výši jako u výše uvedených bank, tj. varianta B.

Stejně jako u předchozích bank i tato neuvádí ve svých nabídkových listech údaj o výši roční procentní sazbě nákladů. Na žádost o sdělení její výše u jednotlivých variant hypotéčních úvěrů a též informace, které položky jsou do ní započítány, byla tato dopočítána hypotéčním specialistou Wüstenrotu. Na druhou část dotazu však také nebylo reflektováno.

Hypotéční banka

Hypotéční banka se také řadí po bok bank, které od svých klientů nevyžadují domicilaci. Jediné pojištění, které Hypotéční banka vyžaduje pojištění nemovitosti a to v minimální výši hypotéčního úvěru. Hypotéční úvěr ve výši 50 % zástavy nemovitosti neposkytuje.

- ♦ *jednorázové poplatky* - zpracování hypotéčního úvěru je účtováno 0,6 % z hypotéčního úvěru a to v minimální výši 4.000 Kč a maximální výši 18.000 Kč. Odhad ceny bytu v Praze je zařizován zdarma a zařizuje jej sama banka.
- ♦ *měsíční poplatky* - za vedení úvěrového účtu 150 Kč a pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti bude kalkulováno ve stejné výši jako u výše uvedených bank, tj. varianta B.

Údaj o výši roční procentní sazbě nákladů není na nabídkových listech uváděn a též na něm nejsou uvedeny celkové zaplacené úroky za dobu splatnosti hypotéčního úvěru. Na přímé vyžádání výše roční procentní sazby nákladů u jednotlivých hypotéčních úvěrů a též sdělení, jaké položky jsou do něj započítány, nebylo finančním poradcem Hypotéční banky nijak reflektováno.

Propočty výhodnosti jednotlivých variant s hypotéčními úvěry od Raiffeisen Bank, Wüstenrotu a Hypotéční banky jsou uvedeny v příloze 11.

4.3.1.3 Souhrnné porovnání hypotéčních úvěrů od jednotlivých bank prostřednictvím zaplacených úroků a poplatků za celou dobu splatnosti hypotéčních úvěrů

Tabulka 7 - Porovnání celkových přeplateků hypotéčních úvěrů od jednotlivých bank

		100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Splatnost HÚ		30 let	28 let	25 let	24 let
Výše HÚ		2 400 000	1 920 000	1 440 000	1 200 000
Komerční banka	Úroky a poplatky	2 763 040	1 841 536	1 204 300	967 552
	Celkem zaplaceno za HÚ	5 163 040	3 761 536	2 644 300	2 167 552
	Přeplatek HÚ	115%	96%	84%	81%
Raiffeisen Bank	Úroky a poplatky	2 893 340	2 022 764	1 341 200	1 073 804
	Celkem zaplaceno za HÚ	5 293 340	3 942 764	2 781 200	2 273 804
	Přeplatek HÚ	121%	105%	93%	89%
Wüstenrot	Úroky a poplatky	2 665 220	1 373 587	860 899	694 051
	Celkem zaplaceno za HÚ	5 065 220	3 293 587	2 300 899	1 894 051
	Přeplatek HÚ	111%	72%	60%	58%
Hypotéční banka	Úroky a poplatky	2 965 440	1 758 859	1 119 540	
	Celkem zaplaceno za HÚ	5 365 440	3 678 859	2 559 540	
	Přeplatek HÚ	124%	92%	78%	

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banka, Raiffeisen Bank, Hypotéční banka, Wüstenrot., vlastní propočty

Výše uvedená tabulka znázorňuje jednotlivé hypotéční úvěry od srovnávaných bank. Pole zaplaceno za hypotéční úvěr představuje celkové finanční prostředky, které by rodina musela za daný úvěr zaplatit. Zahrnuta je do této částky jistina, zaplacené úroky a veškeré poplatky (jednorázové i měsíční) za dobu splatnosti hypotéčního úvěru. Přeplatek hypotéčního úvěru představuje podíl zaplacených úroků a poplatků na jistině. Například 100% hypotéční úvěr od Komerční banky by byl přeplacen o 115 %, které by tvořily úroky a poplatky ve výši 2.763.040 Kč.

Z tabulky zřejmé, že Wüstenrot rodině nabídl ve všech variantách hypotéčních úvěrů nejlepší nabídku. U 100% hypotéčního úvěru by rodina přeplatila úvěr o 111 %, u 80% hypotéčního úvěru o 72 %, u 60% hypotéčního úvěru o 60 % a u 50% hypotéčního úvěru o 58 %. Naopak nejdražší 100% hypotéční úvěr nabídla Hypotéční banka, přeplatek za úroky a poplatky by činil 2.965.440 Kč. Nejdražší 80%, 60% i 50% hypotéční úvěr nabídla Raiffeisen Bank. U 80% hypotéčního úvěru by byl celkový přeplatek 105 %, u

60% hypotéčního úvěru 93 % a u 50 % hypotéčního úvěru 89 %. Nejvyšší rozdíly na celkovém přeplatku jsou mezi 80% i 60% hypotéčními úvěry od Raiffeisen Bank a Hypotéční banky shodně o 33 %.

Následuje přehled celkových poplatků (souhrnně jednorázových i měsíčních) za dobu splatnosti hypotéčního úvěru u jednotlivých bank.

Tabulka 8 - Výše celkových poplatků za hypotéční úvěry u jednotlivých bank

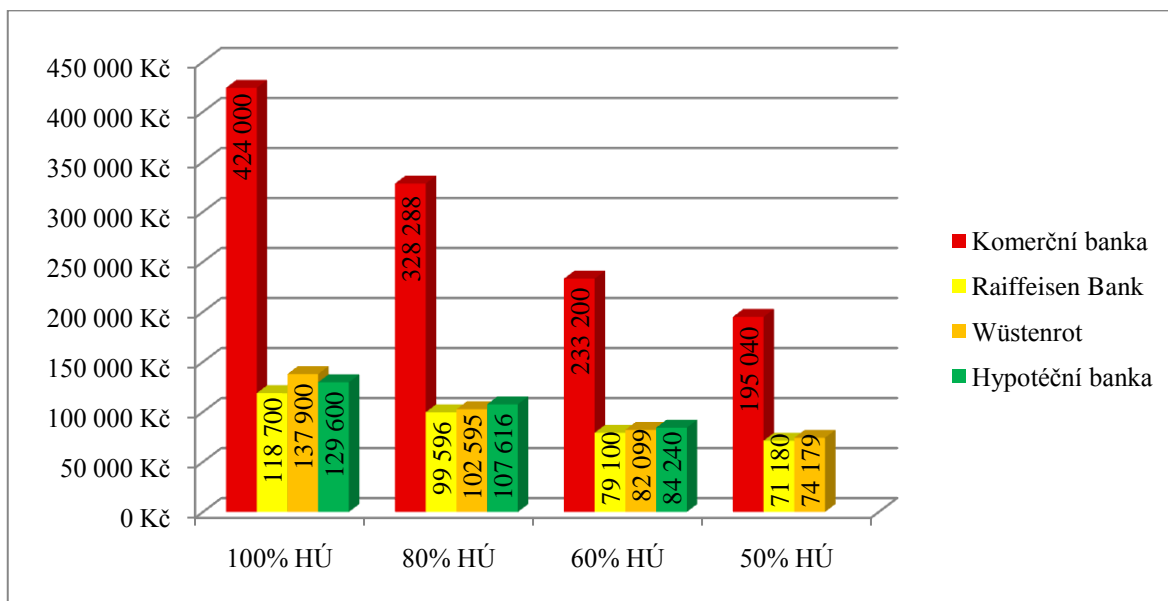
Poplatky	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Splatnost HÚ	30 let	28 let	25 let	24 let
Výše HÚ	2 400 000	1 920 000	1 440 000	1 200 000
Komerční banka	424 000	328 288	233 200	195 040
Raiffeisen Bank	118 700	99 596	79 100	71 180
Wüstenrot	137 900	102 595	82 099	74 179
Hypotéční banka	129 600	107 616	84 240	

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banka, Raiffeisen Bank, Hypotéční banka, Wüstenrot,, vlastní propočty

Jak lze vidět z výše uvedené tabulky, nejvyšší poplatky by rodina musela zaplatit, pokud by se rozhodla pro hypotéční úvěry u Komerční banky. Takto vysoké poplatky jsou u Komerční banky dány jejím požadavkem na placení rizikového životního pojištění. Například u 100% hypotéčního úvěru činí za celou dobu splatnosti 424.000 Kč. Zajímavostí je, že nejnižší poplatky má Raiffeisen Bank. Jejich nízká výše však nekompensuje celkové zaplacené úroky a poplatky za 80%, 60% a 50% hypotéční úvěry, které má Raiffeisen Bank nejdražší.

Pro lepší přehlednost jsou výše poplatků za hypotéční úvěry znázorněny v grafické podobě.

Graf 5 - Celková výše poplatků za dobu splatnosti hypotéčních úvěrů u jednotlivých bank



Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banka, Raiffeisen Bank, Hypotéční banka, Wüstenrot,, vlastní propočty

4.3.1.4 Porovnání výše zaplacených úroků u 3, 5, 10 a 15 leté fixace 60% hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Komerční banky

Komerční banka běžně nabízí fixaci úrokových sazeb od 1 po 15 let. U tohoto konkrétního případu však dobu fixace na 15 let nenabízí, maximální délka je 10 let. Dle nabídkového listu Komerční banky je výše úrokové sazby po všechny doby fixace stejná, tedy pro 1 rok až po 10 let fixace úrokové sazby.

Raiffeisen Bank také běžně nabízí fixaci úrokových sazeb od 1 do 15 let. Oproti Komerční bance je možno si u této konkrétní modelace zvolit i fixaci úrokové sazby na 15 let. Dalším rozdílem oproti Komerční bance je také výše úrokových sazeb, které má Raiffeisen Bank různé podle doby fixace. S delší dobou fixace narůstá roční úroková sazba. Komerční banka má stejnou úrokovou sazbu pro všechny doby fixace. Podrobný rozpis jednotlivých ročních splátek zaplacených úroků při různých dobách fixace jsou uvedeny v příloze 11.

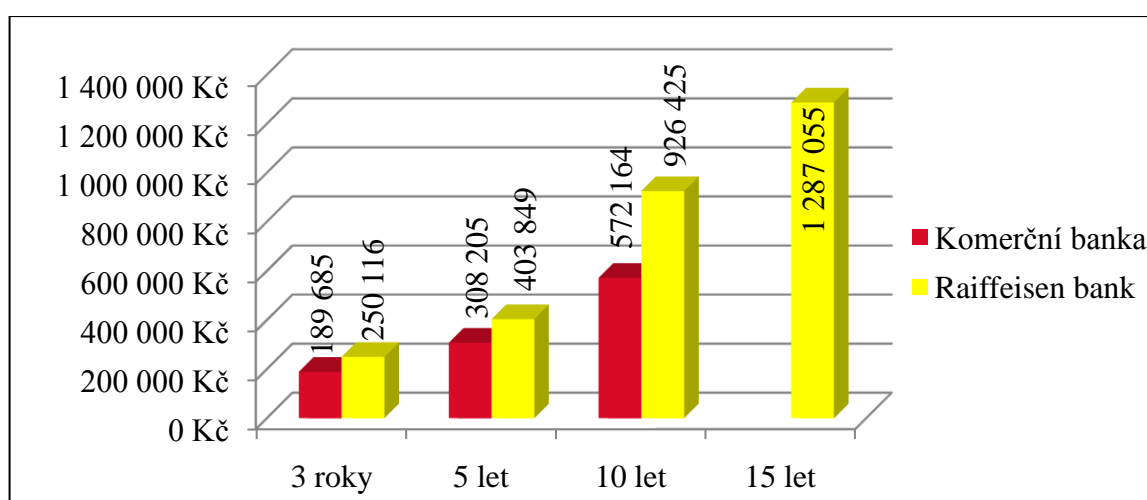
Tabulka 9 - Přehled úrokových sazeb a zaplacených úroků za 3, 5, 10 a 15 letou fixaci úrokové sazby hypotéčního úvěru od Komerční banky a Raiffeisen Bank

60% hypotéční úvěr				
Komerční banka	3 roky	5 let	10 let	
Úroková sazba	4,54%	4,54%	4,54%	
Zaplacené úroky za dobu fixace	189 685	308 205	572 164	
Měsíční splátka	8 037	8 037	8 587	
Raiffeisen Bank	3 roky	5 let	10 let	15 let
Úroková sazba	5,69%	5,89%	7,09%	7,09%
Zaplacené úroky za dobu fixace	250 116	403 849	926 425	1 287 055
Měsíční splátka	9 007	9 181	10 260	10 260

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banky, Raiffeisen Bank, hypotéční kalkulačka LevnějšíHypotéka.cz, 2011, [30],

Při srovnání zaplacených úroků u všech fixačních období vychází lépe Komerční banka díky nízké úrokové sazbě. U 3 leté fixace je rozdíl mezi oběma bankami 60.431 Kč, u 5 leté fixace 95.644 Kč a u 10 leté dokonce 354.261 Kč. Z toho je zřejmé, že čím vyšší je zvolena doba fixace úrokové sazby hypotéčního úvěru, tím pečlivěji by klient měl vybírat z nabídek jednotlivých bank. Výše zaplacených úroků za dobu fixace je znázorněna na následujícím grafu.

Graf 6 - Výše zaplacených úroků za 3, 5, 10 a 15 leté fixační období úrokových sazeb hypotéčních úvěrů od Komerční banky a Raiffeisen Bank



Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banky, Raiffeisen Bank, hypotéční kalkulačka LevnějšíHypotéka.cz, 2011, [30], vlastní propočty

Například pokud by rodina zvolila 10 letou fixaci od Komerční banky namísto od Raiffeisen Bank, mohla by za finanční prostředky získané díky rozdílu v úrokových sazbách za toto období (354.261 Kč) u zakoupeného bytu (uvažován je nákup staršího cihlového bytu) provést jeho rekonstrukci, při čemž by tímto krokem získala 83 % potřebných finančních prostředků pro rekonstrukci celkovou. Podrobněji viz kapitola 4.1 Předpoklady modelu, zde byla vyčíslena celková rekonstrukce bytu na 426.000 Kč. Dále lze z výše uvedené tabulky vidět, že u Raiffeisen Bank je vyšší doba fixace úrokové sazby a potažmo i vyšší úrokové sazby promítnuta do výše měsíčních splátek, které narostly u 10 leté fixace oproti 3 leté fixaci o 1.253 Kč.

4.3.1.5 Porovnání měsíčních splátek a úrokových sazeb hypotéčních úvěrů od jednotlivých bank s dobou splatnosti 19 let a 30 let

Pokud by rodina neměla naspořeny žádné finanční prostředky, chtěla by si zakoupit byt ihned a zároveň si nepřála, aby její domácí rozpočet byl zatížen hypotéčním úvěrem po 30 let, mohla by například využít níže uvedeného 100% hypotéčního úvěru se splatností 19 let. Délka fixace u 100% hypotéčního úvěru se splatností 19 i 30 let byla zvolena na 3 roky.

Tabulka 10 - Měsíční splátky a úrokové sazby u 100% hypotéčních úvěrů se splatností 19 let a 30 let od jednotlivých bank

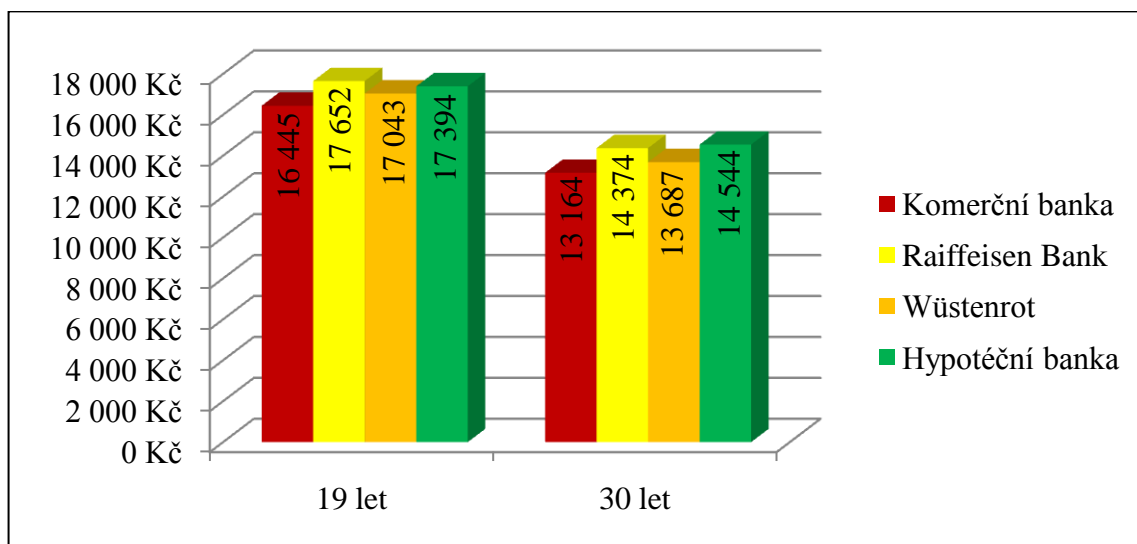
	Měsíční splátka	Úroková sazba	Měsíční splátka	Úroková sazba
	19 let		30 let	
Komerční banka	16 445	5,09%	13 164	5,19%
Raiffeisen Bank	17 652	5,99%	14 374	5,99%
Wüstenrot	17 043	5,54%	13 687	5,54%
Hypotéční banka	17 394	5,80%	14 544	6,10%

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů bank, hypotéční kalkulačka LevnějšíHypotéka.cz, 2011, [30], vlastní propočty

Protože problematika výpočtu poplatků za hypotéční úvěr byla již představena výše, budou v této části uvedeny pouze čisté měsíční splátky hypotéčních úvěrů (tj. bez poplatků) a úrokové sazby, za které daná banka hypotéční úvěr rodině nabídla. Z tabulky je zřejmé, že nejnižší úrokovou sazbu nabídla modelové rodině Komerční banka a to 5,09 %

u splatnosti hypotéčního úvěru na 19 let a 5,19 % u splatnosti hypotéčního úvěru 30 let. Naopak u splatnosti hypotéčního úvěru 19 let nejvyšší úrokovou sazbu nabídla Raiffeisen Bank 5,99 % a u 30 leté splatnosti hypotéčního úvěru pak Hypotéční banka 6,1 %. S kratší dobou splatnosti hypotéčního úvěru se též navyšuje výše měsíční splátky. Nejvyšší rozdíl ve výši splátky mezi 19 letou a 30 letou splatností hypotéčního úvěru je u Wüstenrotu a to 3.356 Kč. Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1. Předpoklady modelu, rodině v době splácení hypotéčního úvěru zbývá po zaplacení měsíčního poplatku za energie 3.000 Kč a odečtení výdajů domácnosti 20.000 Kč právě 28.000 Kč. Teoreticky by mohla dát celou tuto měsíční sumu za splátku hypotéčního úvěru. Tedy pokud by měsíční splátka činila zde uvedenou nejvyšší splátku (od Raiffeisen Bank) 17.652 Kč, stále by rodině zbývalo 10.348 Kč na poplatky. To je velmi vysoká částka a jistě by byla dostačující. Rodina by si proto mohla dovolit splácet hypotéční úvěr s 19 letou splatností. Výše splátek pro 19 leté a 30 leté doby splatnosti u jednotlivých bank znázorňuje následující graf (v Kč).

Graf 7 - Výše měsíčních splátek u 100% hypotéčních úvěrů se splatností 19 a 30 let bez zahrnutí poplatků od jednotlivých bank



Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů bank

4.3.1.6 Porovnání ročních procentních sazeb nákladů jednotlivých hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu

Následující tabulka uvádí výši ročních procentních sazeb nákladů jednotlivých hypotéčních úvěrů u Raiffeisen Bank a Wüstenrotu.

Tabulka 11 - Přehled ročních procentních sazeb nákladů hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu

	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Výše hypotéčního úvěru	2 400 000	1 920 000	1 440 000	1 200 000
Splatnost HÚ	30 let	28 let	25 let	24 let
Raiffeisen Bank	6,26%	5,97%	6,02%	6,06%
Wüstenrot	5,79%	4,23%	4,03%	4,08%

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Raiffeisen Bank, finanční poradce Wüstenrotu

Ve všech variantách hypotéčních úvěrů uvedl nižší roční procentní sazbu nákladů Wüstenrot. U 100% hypotéčního úvěru činí rozdíl ročních procentních sazeb nákladů mezi bankami 0,47 %, což je zároveň nejmenší rozdíl. U 80% hypotéčního úvěru je rozdíl 1,74%. Nejvyšší rozdíl mezi ročními procentními sazbami nákladů lze vidět u 60% hypotéčního úvěru. Raiffeisen Bank nabízí až o 1,99 % vyšší sazbu než Wüstenrot. U 50% hypotéčního úvěru činí rozdíl 1,98 %.

Z hodnot ročních procentních sazeb nákladů u obou bank je zřejmé, že nejvýhodnější variantou je 60% hypotéční úvěr od Wüstenrotu. Naopak Raiffeisen Bank nabídla nejnižší roční procentní sazbu nákladů u 80% hypotéčního úvěru. U 100% hypotéčního úvěru od Raiffeisen Bank začíná roční procentní sazba nákladů na výši 6,26 %. U 80% hypotéčního úvěru výrazně klesá na 5,97 %. U 60% hypotéčního úvěru se opět navyšuje na 6,02 % a u 50% hypotéčního úvěru pokračuje růst na 6,06 %. U Wüstenrotu lze pozorovat lehce odlišný průběh. Nejvyšší sazba je shodně u 100% hypotéčního úvěru a to ve výši 5,79 %. Roční procentní sazba nákladů poté přes 80% hypotéční úvěr klesá a její nejnižší hodnota je na 4,03 % u 60% hypotéčního úvěru. U 50% hypotéčního úvěru shodně jako u Raiffeisen Bank roste a to na 4,08 %.

4.3.2 Meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Vzhledem k omezením, která s sebou nese úvěr ze stavebního spoření (viz kapitola 4.2 Klasifikace úvěrů), nelze přesně stanovit celkovou dobu splacení úvěru (vč. doby v pronájmu a současném spoření) kolem 30 let, tak jak tomu bylo v případě hypotéčních úvěrů. Při konzultaci s finanční poradkyní vycházelo stanovení konkrétních nabídek pro modelovou rodinu ze snahy o co nejdelší dobu splatnosti úvěru ze stavebního spoření.

Níže bude uvedeno srovnání pro meziúvěry / úvěry ze stavebního spoření pro nabídky, které nebudou použity v propočtech v další kapitole. Na těchto nabídkách je možno lépe ukázat problematiku týkající se meziúvěrů / úvěrů ze stavebního spoření.

Každá z nabídek je uvedena na jednu smlouvu o stavebním spoření, tj. cílová částka je 2.400.000 Kč. Výsledné nabídkové varianty jsou následující:

- ♦ SS960 - zástava nemovitostí 2.400.000 Kč, splatnost 16 let, naspořeno 960.000 Kč;
- ♦ SS1200 - zástava nemovitostí 2.400.000 Kč, splatnost 12 let, naspořeno 1.200.000 Kč.

Ve všech případech by tedy rodina nejdříve spořila a pak by si vzala meziúvěr ze stavebního spoření, který by byl po splnění podmínek pro získání řádného úvěru splacen úvěrem řádným. Cílová částka je ve všech nabídkách 2.400.000 Kč. Jedná se o výši finančních prostředků, kterou si klient přeje díky meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření získat. Ve výši cílové částky jsou tedy zahrnuty vlastní uspořené finanční prostředky i úvěr samotný (tato skutečnost patří mezi jedny z rozdílů oproti hypotéčnímu úvěru, u kterého je výše úvěru skutečná výše žádaných finančních prostředků).

Poplatky pojící se s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření jsou následující:

- ♦ *jednorázové* poplatky: 1 % z cílové částky za uzavření smlouvy o stavebním spoření (maximálně 15.000 Kč) a 0,5 % z cílové částky za poskytnutí meziúvěru;
- ♦ *měsíční* poplatky: pojištění nemovitosti (proti živelným pohromám)
 - ♦ je nepovinné do výše úvěru (nikoliv cílové částky) 2.000.000 Kč
 - ♦ je povinné nad výši úvěru 2.000.000 Kč, v tomto případě je stavebním technikem spořitelny o určitou část navýšena výše

částky (úvěru), na kterou má být nemovitost pojištěna. Doklad o pojištění musí být spořitelně předložen k nahlédnutí.

- ♦ *roční poplatky*: za vedení účtu 310 Kč.

Pojištění nemovitosti by tedy pro modelovou rodinu povinné nebylo, protože zapůjčené finanční prostředky by byly pod úrovní 2.000.000 Kč.

Pro posouzení bonity klient se využívá formulář, který obsahuje příloha 14. Zde je uvedena ukázka tohoto listu pro variantu SS960. Posouzení bonity se provádí zvlášť pro meziúvěr i řádný úvěr ze stavebního spoření. Vyjde-li koeficient životního minima nad hodnotu 1, je klient bonitní a může získat úvěry. Co se týče finanční rezervy z čistých příjmů, tato hodnota je odvislá od skutečnosti, zda je uchazeč již klientem Českomoravské stavební spořitelny (tj. má-li zde uzavřenu smlouvu o stavebním spoření) a určuje ji konkrétní finanční poradce. Výše rezervy může být 5, 10 nebo 15 % z čistých příjmů. Stanovení konkrétní procentní výše rezervy je určeno na základě vnitřních regulí spořitelny. Kritériem je stupeň rozvinutosti smlouvy o stavebním spoření (kolik finančních prostředků je na ni naspořeno, výše hodnotícího čísla). Tedy, je-li uchazeč již klientem spořitelny, má tato povědomí o platební morálce klienta a může si dovolit mu snížit finanční rezervu při hodnocení bonity.

Zajímavou skutečností u úvěrů ze stavebního spoření je také možnost, aby si (v tomto případě) manželé rozdělili celkovou výši požadované cílové částky na polovic. Výhodou tohoto kroku je, že pak bude každému z manželů smlouvu připisována roční státní podpora. Státní podpora je poskytována pouze ve fázi spoření. Jedná se o situaci (SS960 a SS1200), kdy manželé již mají naspořeno 40 % z cílové. Další výhodou je možnost jeden z úvěrů splatit dříve (např. vyššími měsíčními splátkami nebo jednorázovým doplacením), čímž by se pak snížily měsíční výdaje za splátky úvěrů na polovinu (tj. platila by se namísto dvou splátek jen jedna). Pokud by si vzali jednu smlouvu na celou výši cílové částky společně, získali by tak jednu státní podporu za rok. Situace však není úplně jednoznačná. V některých situacích se naopak dvě smlouvy nevyplatí. Jednou z možností, jak zjistit, zda je výhodnější rozdělit cílovou částku na jednu nebo dvě smlouvy na úvěr ze stavebního spoření uvádí následující tabulka (v Kč).

Tabulka 12 - Posouzení výhodnosti jedné či dvou smluv na meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny pro cílovou částku 2.400.000 Kč

		2 smlouvy	1 smlouva	
SS960	1 % za uzavření smlouvy o SS	-24 000	-15 000	Výhodnější jsou dvě smlouvy.
16 let	Státní podpora	16 000	8 000	
	Státní podpora připsaná dodatečně	4 000	2 000	
		-4 000	-5 000	
SS1200	1 % za uzavření smlouvy o SS	-24 000	-15 000	Výhodnější je jedna smlouva.
12 let	Státní podpora	8 000	4 000	
	Státní podpora připsaná dodatečně	8 000	4 000	
		-8 000	-7 000	

Zdroj: nabídkové listy meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny, vlastní propočty

Varianta SS960

- ♦ 1 smlouva - manželé by zaplatili za uzavření smlouvy o stavebním spoření 1 % z cílové částky 2.400.000 Kč (max. 15.000 Kč) 15.000 Kč a naopak by obdrželi ve fázi spoření státní podporu 10.000 Kč. Poplatek tedy převyšuje připsanou státní podporu o 5.000 Kč.
- ♦ 2 smlouvy - každý z manželů by měl jednu smlouvu na cílovou částku 1.200.000 Kč, tedy jednotlivě by museli zaplatit za uzavření smlouvy o stavebním spoření 1 % z cílové částky 12.000 Kč, celkem 24.000 Kč. Ve fázi spoření by pak každý získal státní podporu ve výši 10.000 Kč, celkem 20.000 Kč za obě smlouvy. Výsledkem by bylo převýšení zaplaceného poplatku o 4.000 Kč.

V této variantě je pro manželé výhodnější vzít si cílovou částku 2.400.000 Kč na dvě smlouvy, každou na cílovou částku 1.200.000 Kč.

Varianta SS1200

- ♦ 1 smlouva - manželé by za uzavření smlouvy o stavebním spoření zaplatili 15.000 Kč a státní podporu by získali ve výši 8.000 Kč. Poplatek by tedy převyšoval získané finanční prostředky o 7.000 Kč.
- ♦ 2 smlouvy - každý z manželů by si vzal jednu smlouvu na 1.200.000 Kč. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření by dohromady zaplatili 24.000 Kč (2 x 12.000 Kč) a na státní podpoře by získali 16.000 (2 x 8.000 Kč). Tedy poplatky by opět převyšovaly získané finanční prostředky, avšak tentokrát již o 8.000 Kč.

Výhodnější by pro manžele bylo vzít si celou cílovou částku 2.400.000 Kč na jednu smlouvu, přeplatili by tím o 1.000 Kč méně za uzavření smlouvy.

Do výše uvedených státních podpor je zahrnuta státní podpora připsaná dodatečně (po zdanění). Tato je přisovávána zpětně vždy v dubnu roku současného. Její výše se odvíjí od skutečnosti, ke kterému měsíci dochází k ukončení fáze spoření. Například pokud fáze spoření končí v únoru (SS1200), je v dubnu připsána státní podpora 4.000 Kč (2.000 Kč za minulý rok a 2.000 Kč za současný) a souhrnně je označena jako dodatečná, jde o dodatečné připsání podpory (po ukončení smlouvy). Končí-li fáze spoření v květnu (SS960 či u varianty SS480 v srpnu), je v dubnu připsána státní podpora za minulý rok (2.000 Kč) a jako dodatečná je označena podpora za současný rok 2.000 Kč. Z tohoto důvodu je výše dodatečně připsané státní podpory v obou variantách rozdílná.

4.3.3 Porovnání 60% hypotéčního úvěru od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Pro porovnání hypotéčních úvěrů s meziúvěry / úvěry ze stavebního spoření bylo nutno uvést oproti předchozímu výkladu jiné varianty meziúvěrů / úvěrů ze stavebního spoření. Jejich podrobnější popis je uveden v příloze 13. U meziúvěrů / úvěrů ze stavebního spoření jsou celkové náklady přímo vyčísleny v nabídkovém listě od finanční poradkyně (celkové finanční náklady). U hypotéčních úvěrů byly jednotlivé údaje dopočítány v předchozích částech práce.

Porovnány budou následující varianty:

- ♦ 60% hypotéční úvěr - vlastní finanční prostředky 960.000 Kč, hypotéční úvěr do výše 60 % zástavní hodnoty bytu 2.400.000 Kč, tj. úvěr na 1.440.000 Kč, délka fixace úrokové sazby 3 roky, splatnost hypotéčního úvěru 25 let;
- ♦ 50% hypotéční úvěr - vlastní finanční prostředky 1.200.000 Kč, hypotéční úvěr do výše 50 % zástavní hodnoty bytu 2.400.000 Kč, tj. úvěr na 1.200.000 Kč, délka fixace úrokové sazby 3 roky, splatnost hypotéčního úvěru 24 let;

- ◆ SS960 - vlastní finanční prostředky 960.000 Kč, meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření, cílová částka 1.440.000 Kč, splatnost meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření 27,5 let.
- ◆ SS1200 - vlastní finanční prostředky 1.200.000 Kč, meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření, cílová částka 1.200.000 Kč, splatnost meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření 27,5 let.

Souhrn výsledku srovnání hypotéčních úvěrů a úvěru / meziúvěru ze stavebního spoření zachycuje níže uvedená tabulka (v Kč).

Tabulka 13 - Porovnání 60% hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny (SS960)

	KB	RB	W	HB	ČMSS
Splatnost	25 let			27,5 let	
Výše úvěru	1 440 000			1 440 000	
Celkové náklady úvěru	1 204 300	1 341 200	860 899	1 119 540	1 030 474
Přeplatek úvěru	84 %	93 %	60%	78%	72%
Měsíční splátka					
	Anuitní			Fáze spoření	Fáze úvěrová
	8 037	9 007	7 396	8 251	7 630

Zdroj: nabídkové listy Raiffeisen Bank, Wüstenrotu a Českomoravské stavební spořitelny, vlastní propočty

Pro toto srovnání byl vybrán 60% hypotéční úvěr a varianta meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření SS960. V obou variantách úvěrů mají manželé naspořeno 960.000 Kč, tyto finanční prostředky v případě meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření nebudou vkládat na spořicí účet ze stavebního spoření, ale nechají je na klasickém spořicímu účtu.

Z porovnání 60% hypotéčních úvěrů vychází s nejnižším přeplatkem hypotéční úvěr od Wüstenrotu, který činí 60 %. Naopak nejdražší je opět Raiffeisen Bank s přeplatkem 93 %. Při pohledu na meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření lze vidět poměrně nízký

přeplatek 72 %. Oproti 60% hypotéčním úvěrům se jedná o druhý nejnižší přeplatek jistiny.

Měsíční splátky jsou zde uvedeny pro zdůraznění skutečnosti, že výše splátek u meziúvěru / úvěru není po celé období stejně vysoká. V tomto případě, kdy by rodina ve fázi spoření dospořovala, je výše měsíční splátky vyšší 8.580 Kč než ve fázi úvěrové 7.630 Kč. Vzhledem k tomu, že je počítáno s tím, že manželé uspořených 960.000 Kč nedají na spořicí účet ze stavebního spoření, musí za účelem získání hodnotícího čísla a dalších podmínek požadovaných spořitelnou, na tento účet dospořovat (pokud by tak neučinili, nemohli by tyto podmínky splnit, čímž by jim nemohl být přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření). K těmto splátkám již není nutno přičítat žádné vysoké poplatky. Poplatek za vedení účtu je 310 Kč/rok. Pojištění nemovitosti není v tomto případě povinné.

Jaké jsou výše přeplateků a měsíčních splátek u 50% úvěrů znázorňuje následující tabulka.

Tabulka 14 - Porovnání 50% hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny (SS1200)

	KB	RB	W	HB	ČMSS
Splatnost		24 let			27,5 let
Výše úvěru		1 200 000			1 200 000
Celkové náklady úvěru	967 552	1 073 804	694 051		853 617
Přeplatek úvěru	81%	89%	58%		71%
Měsíční splátka					
	Anuitní			Fáze spoření	Fáze úvěrová
	6 849	7 648	6 319	0	7 150
					4 900

Zdroj: nabídkové listy Raiffeisen Bank, Wüstenrotu a Českomoravské stavební spořitelny, vlastní propočty

Současně je ale důležité mít na paměti skutečnost, že hypotéční úvěry jsou se splatností 25, 24 let, ale meziúvěry / úvěry ze stavebního spoření na necelých 28 let.

4.4 Shrnutí poznatků vyplývajících z provedených propočtů

Při srovnání variant s hypotéčními úvěry od Komerční banky bylo prostřednictvím zaplacených úroků, poplatků a poplatků za energie zjištěno, že varianta se 100% hypotéčním úvěrem se jednoznačně jeví jako nejhorší oproti variantám s 80%, 60% a 50% hypotéčním úvěrem. Například oproti variantě se 100% hypotéčním úvěrem (celkem zaplaceno za tuto variantu za jistinu, úroky, poplatky, poplatky za energie) 6,2 mil. Kč) je varianta s 60% hypotéčním úvěrem výrazně výhodnější (celkem je za jistinu, úroky, poplatky, poplatky za energie, nájem, jsou zde zahrnuty i uspořené finanční prostředky) zaplaceno 3,5 mil. Kč. Jejich rozdíl činí přes 2,6 mil. Kč.

Dále bylo zjištěno, že pokud by se rodina nechtěla uvazovat k hypotéčnímu úvěru, mohla by zvolit variantu bydlení v pronájmu do té doby, než by naspořila potřebné prostředky. Modelová rodina by si tedy, jak bylo stanoveno v předpokladech, spořila při současném bydlení v pronájmu 16 tis. Kč měsíčně. Za 12,5 roku by měla uspořeno 2,4 mil. Kč na koupi bytu. Například ve srovnání s již zmíněnou variantou s 60% hypotéčním úvěrem, která je celkem na 30 let, po zbývajících 17,5 roku uspořila 3,3 mil. Kč na druhý nový byt. Z toho plyne, že pro modelovou rodinu by jednoznačně byla nejvýhodnější poslední uvedená varianta.

Při porovnání samotných hypotéčních úvěrů bylo zjištěno, že u 100% až 50% hypotéčních úvěrů se pohybuje nejnižší přeplatek na úrovni 58 % jistiny. Naopak nejvyšším přeplatek byl zaznamenán o 124 %, 100% hypotéční úvěr na 2,4 mil. Kč by byl přeplacen o 2,9 mil. Kč.

Co se týče celkových poplatků (jednorázových a měsíčních) za hypotéční úvěry od jednotlivých bank, nejvyšší by měla Komerční banka. Tato skutečnost je dána jejím požadavkem na povinné rizikové životní pojištění. Celkové poplatky by se s rizikovým životním pojištěním dostaly u 100% hypotéčního úvěru až na výši kolem 337 tisíc. U 100% hypotéčních úvěrů od ostatních bank, které rizikové životní pojištění nevyžadují, by se výše poplatků pohybovala přibližně na výši 130 tisíc Kč. Nejnižší poplatky by měla Raiffeisen Bank.

Výše zaplacených úroků hypotéčních úvěrů za období fixace 3, 5, 10 a 15 let je samozřejmě rozdílná. Především je dána nabízenou úrokovou sazbou od banky. Například Komerční banka zvolila strategii stejné úrokové sazby pro všechna fixační období. Nabídla

modelové rodině poměrně nízkou úrokovou sazbu 4,54 % p.a. Naopak Raiffeisen bank nabídla rodině rozdílné úrokové sazby u všech hypotéčních úvěrů. Nejnižší úroková sazba 5,69 % p.a. u 3 leté fixace vzrostla u 15 leté fixace až na 7,09 %. Je tedy nutné s vyšší zamýšlenou dobou fixace úrokové sazby vybírat s větší opatrností z nabídek jednotlivých bank.

Rozhodla-li by se rodina pro kratší dobu splatnosti hypotéčního úvěru než zamýšlených 30 let, mohla by využít například 19 letou splatnost. Pro orientační představu rozdílu ve výši splátek s takto odlišnou dobou splatnosti hypotéčního úvěru byly porovnány 100% hypotéční úvěry od jednotlivých bank. Výše splátky u 19 leté splatnosti by se pohybovala v rozmezí 16,4 tisíc Kč až 17,6 tisíc Kč. U 30 leté splatnosti pak mezi 13,1 tisíci Kč a 14,5 tisíci Kč. Nejvyšší úrokovou sazbu u 19 leté splatnosti hypotéčního úvěru nabídla Raiffeisen Bank a u 30 leté splatnosti Hypotéční banka, za ní však následovala opět Raiffeisen Bank s rozdílem ve výši úrokové sazby pouze o 0,2 %. Díky tomu, že má rodina možnost vynaložit na měsíční splátky hypotéčního úvěru až 28 tis. Kč, mohla by si bez potíží vzít i hypotéční úvěr s dobou splatností 19 let.

Vzhledem k tomu, že údaj o roční procentní sazbě nákladů byl získán pouze od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu, byla provedeno srovnání jednotlivých nabídek hypotéčních úvěrů jen u těchto dvou bank. Raiffeisen Bank nabídla u všech hypotéčních úvěrů vyšší roční procentní sazbu nákladů než Wüstenrot. Například u 100% hypotéčních úvěrů byl zjištěn nejmenší rozdíl mezi ročními procentními sazbami nákladů ve výši 0,47 % u 60% hypotéčních úvěrů byl zjištěn rozdíl nejvyšší a to 1,99 %.

Z porovnání 60% hypotéčního úvěru od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření vyšlo najevo, že meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření by se svým přeplatkem příliš neodlišoval přeplatku od hypotéčních úvěrů. Stejná situace byla zjištěna i v případě srovnání hypotéčních úvěrů s 50% meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření.

Záleží na rozhodnutí manželů, kterou variantu by volili. Zda delší dobu splatnosti úvěrů, nižší splátky a celkový nižší přeplatek nebo kratší variantu, vyšší splátky a vyšší přeplatek. Je tedy zřejmé, že při výběru financování vlastního bydlení nelze ve všech ohledech získat nejlepší hodnoty a je nutno se rozhodnout, co manželé nejvíce preferují. Celkový přeplatek, výše měsíčních splátek nebo dobu splatnosti úvěru.

5 ZÁVĚR

Pořízení nemovitosti a její následné vlastnictví není během na krátkou trať nýbrž dlouhodobým maratonem, který nakonec ani nemusí dobře dopadnout. Stačí přijít o zaměstnání a není-li klient pojištěn může nastat rázný proces, ve kterém přijde navíc o střechu nad hlavou a ještě zůstane s dluhy v podobě sankčních poplatků od banky. Situace tohoto typu se běžně nestávají, nicméně je nutno vzít v potaz skutečnost, že nic není bezrizikové.

Před samotným zakoupením nemovitosti je důležité seznámit se nejen s důležitými faktory, které ovlivňují její cenu, ale i se způsobem evidence této nemovitosti, neboť právě v při nahlédnutí do listu vlastnictví může zájemce zjistit nejrůznější skutečnosti, které s danou nemovitostí souvisí. Ať je to již věcné břemeno, velké množství vlastníků, zástavní právo atd.

S vlastnictvím nemovitosti se také pojí daňová povinnost, na kterou není radno zapomínat. Na druhou stranu jsou poskytovány dávky na bydlení a to rodinám a jednotlivcům sociálně slabým, díky kterým mohou snáze dosáhnout bydlení vlastního či nájemního a jiné příspěvky.

Vyznat se v nepřehledném množství nabídek nejrůznějších možností financování vlastního bydlení není jednoduchá záležitost. Jak uvádí tato práce, nabídky jednotlivých finančních ústavů je nutno důkladně projít a též si zjistit všechny okolnosti pojící se s úvěrem. Uspořit čas na tomto místě není vhodné.

Nejprve je nutno si ujasnit, na čem klientovi záleží nejvíce a na čem je případně ochoten slevit či danou podmínku úplně vypustit. Rozhodování se o takto podstatných bodech v průběhu hledání nabídek jen celé hledání ztěžuje a může se stát, že tento zmatek klienta od dalšího hledání naprosto odradí. Vyhledat v takovéto situaci finančního poradce je dobrou cestou, avšak není vhodné spoléhat pouze na jednoho a spíše si získané informace ověřovat prostřednictvím dalších poradců. Finanční poradci jednotlivých finančních ústavů jsou povětšinou velmi ochotni klientovi poradit neboť je popohání vidina uzavřené smlouvy. Z toho vyplývá rada neostýchat se oslovit finančních poradců více a získat tak širší přehled v možnostech financování bydlení. Někteří finanční poradci jsou velmi znalí a mohou klientovi nabídnout netušené možnosti řešení situace.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace:

- [1] BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vydání. Praha : Grada Publishing, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [2] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. První vydání. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- [3] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. První vydání. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [4] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vydání. Praha : Ekopress, s. r. o., 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [5] KOUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Byty a katastr nemovitostí*. Osmé vydání. Praha : Linde Praha, akciová společnost, 2008. 542 s. ISBN 978-80-7201-727-0.
- [6] LUX, Martin, SUNEGA, Petr. *Jak dobře investovat do bydlení*. První vydání. Praha : Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
- [7] MAIER, Karel, ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. První vydání. Praha : Grada Publishing, spol. s r.o., 2000. 144 s. ISBN 80-7169-644-7.
- [8] MAIER, Karel, ŘEZÁČ, Vít. *Ekonomika v území*. Třetí vydání. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2006. 91 s. ISBN 80-01-03447-X.
- [9] PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. Druhé vydání. Praha : Nakladatelství CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
- [10] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha : Grada Publishing, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [11] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha : Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN-978-80-247-2388-4.
- [12] TARABA, Milan. *Rádce nájemníka bytu*. 6. aktualizované vydání. Praha : Grada Publishing, 2008. 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5.
- [13] VOJTĚCH, Lukáš; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vydání. Praha : Ekopress s. r. o., 2007. s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [14] VYCHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vydání. Brno : Era group spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [15] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. První vydání. Praha : CEDUK, akreditovaná vzdělávací a poradenská společnost, 1996. 176 s. ISBN 80-902109-0-2.

Internetové zdroje:

- [16] *Cena zemědělské půdy podle BPEJ* [online]. c2005 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://www.farmy.cz/cena-pudy/#>>.
- [17] *Co je americká hypotéka - Peníze.cz* [online]. c 2000 [cit. 2011-02-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/80270-co-je-americka-hypoteka>>.
- [18] *Co je to hypotéka - Finance.cz* [online]. c 2000 [cit. 2011-02-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>.
- [19] *Co ovlivňuje cenu nemovitosti? - Komplet Reality* [online]. c2009 [cit. 2011-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.kompletreality.cz/prodej-nemovitosti/>>.
- [20] *Daň z nemovitostí - pozemky - Finance.cz* [online]. c 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-nemovitosti-pozemky/>>.
- [21] *Daň z nemovitostí - stavby - Finance.cz* [online]. c 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-nemovitosti-stavby/>>.
- [22] *Daň z nemovitostí - vymezení - Finance.cz* [online]. c 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-nemovitosti-placeni/>>.
- [23] *Daň z převodu nemovitostí - Finance.cz* [online]. c 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/informace/dan-z-nemovitosti/dan-z-prevodu-nemovitosti/>>.
- [24] DOLEŽEK, Marek. *Nemovitosti* [online]. 16.06.2009 [cit. 2010-10-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-opu/1000818/48034/>>.
- [25] *Doplatek na bydlení* [online]. [cit. 2011-02-23]. Dostupné z WWW: <<http://portal.mpsv.cz/soc/hn/obcane/bydleni>>.
- [26] HLADIŠ, Lubomír. *Břemena, která ovlivňují ceny nemovitostí* [online]. 1. 2. 2005 [cit. 2011-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://finexpert.e15.cz/bremena-ktera-ovlivnuji-ceny-nemovitosti>>.
- [27] Hypotéční banka. *Obchodní podmínky platné od 1. 1. 2011* [online]. c2009 [cit. 2011-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/dokumenty-ke-stazeni/>>.
- [28] *Kalkulátor pojištění nemovitosti | Hypotéka s GEPARD FINANCE* [online]. [cit. 2011-03-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.gpf.cz/kalkulator-pojisteni-nemovitosti?calculate=1#form>>.

- [29] *Koupě bytu versus pronájem bytu. Co je lepší varianta? : Vlastnici.cz* [online]. c2006 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <<http://www.vlastnici.cz/koupe-nebo-pronajem-bytu.php>>.
- [30] *Levnější hypotéka, refinancování hypotéky, bezplatné poradenství od makléře, fixace, nejnižší úroková sazba a úroky, nejlevnější hypotéka* [online]. c2008 [cit. 2011-03-29]. Dostupné z WWW: <<http://www.levnejsihypoteka.cz/cz/kalkulacka.php>>.
- [31] *LTV (Loan to Value) - Slovníček - Nástroje - Hypoindex.cz* [online]. 21. 4. 2009 [cit. 2011-03-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>>.
- [32] Magistrát hl. m. Prahy. *Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy* [online]. 14. 9. 2006 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <http://magistrat.prahamesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/zmena_z1000_cist/regul/regulativy.pdf>.
- [33] Magistrát hl. m. Prahy. *Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy v platném znění* [online]. c2009 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <http://wgp.urm.cz/tms/internet/vykresy_up/index.php?client_type=gis_hr1&strange_opener=0&client_lang=cz_win>.
- [34] *Ministerstvo financí České republiky : Informace MF k novým podmínkám stavebního spoření - rok 2011* [online]. 14. prosince 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni_59026.html>.
- [35] MLČOCH, Zbyněk. *Definice pojmů budova, věc, nemovitost, stavba, jednotka, byt, nebytový prostor* [online]. c2003 [cit. 2010-10-30]. Dostupné z WWW: <http://www.zbynekmlcoch.cz/info/pravo/definice_pojmu_budova_vec_nemovitost_stavba_jednotka_byt_nebytovy_prostor.html>.
- [36] *MMR - Bytová politika* [online]. [cit. 2011-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.
- [37] *MMR - Konec regulace nájemného posílí pozice nájemníků* [online]. 5.10.2010 [cit. 2011-02-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/Konec-regulace-najemneho-posili-pozice-najemniku>>.
- [38] *MMR- Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty* [online]. [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>.
- [39] MPSV Odbor 21. *Příspěvek na bydlení* [online]. 1. 1. 2011, poslední aktualizace 4. 1. 2011 [cit. 2011-02-23]. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni>.
- [40] *Nůžky mezi sazbami hypotéčních bank se rozevírají - Hypotéky - Hypoindex* [online]. 8.3.2011 [cit. 2011-03-26]. Dostupné z WWW:

- <<http://www.hypoindex.cz/clanky/nuzky-mezi-sazbami-hypotecnich-bank-se-rozeviraji/>>.
- [41] *Občanský zákoník - Část VIII. - Hlava 7 - nájemní smlouva* [online]. c1998 [cit. 2011-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcenzak/cast8h7.aspx>>.
- [42] ONDROVÁ, Elena. *Regulované nájemné skončí ke konci roku 2010* [online]. 8.11.2007 [cit. 2011-02-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/136673-regulovane-najemne-skonci-ke-konci-roku-2010/>>.
- [43] PASLEROVÁ, Andrea. *Realitní a investorský trh v České republice - 2010 / APOGEO* [online]. c2006 [cit. 2011-03-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.apogeo.cz/aktuality/realitni-a-investorsky-trh-v-ceske-republice-2010-742/>>.
- [44] PEJŠEK, Vít. *Součásti a příslušenství nemovitosti* [online]. 30. 8. 2007, aktualizováno 2. 9. 2007 [cit. 2010-10-30]. Dostupné z WWW: <http://pravniradce.ihned.cz/c4-10077440-21912820-F00000_d-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti>.
- [45] PELIKÁN, Tomáš. *Realitní kanceláře* [online]. 21. prosinec 2002, aktualizace 27. duben 2005 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <http://www.spotrebitel.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=100003&catid=88&Itemid=139#2>.
- [46] *Pokyn č. 19 pro zavedení kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek do katastru nemovitostí České republiky a pro jejich aktualizaci* [online]. 12. 10. 1995 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYN_19>.
- [47] *Programy a podpory, Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c 2009 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory>>.
- [48] *Přehledová mapa ČR* [online]. c2004 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>>.
- [49] *Realitní Portál - Průměrná cena nájmu bytu v Praze, přehled nájmu bytů v Praze* [online]. c2004 [cit. 2011-03-04]. Dostupné z WWW: <http://www.realitniportal.cz/prehled_najmu_celkovy.php>.
- [50] *Splácení hypotéky - Finance.cz* [online]. c 2000 [cit. 2011-02-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>>.
- [51] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c 2009 [cit. 2011-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/>>.

- [52] Státní fond rozvoje bydlení. *Výroční zpráva za rok 2009* [online]. c 2009 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/file/105>>.
- [53] *Stavební spoření - Finance.cz* [online]. c 2000 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/financni-kalkulacky/stavebni-sporeni/>>.
- [54] *Stavební spoření - srovnání - Měsíc.cz* [online]. 13. 2. 2011 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <http://www.mesec.cz/produkty/stavebni-sporeni/?_sl1=radny_uver_zakladni_urokova_sazba&_sl2=preklenovaci_uver_zakladni_urokova_sazba&_sl3=preklenovaci_uver_min_nasporena_castka&_sl4=poplatek_za_vedeni&tridit=radny_uver_zakladni_urokova_sazba&směr=s>.
- [55] *Stavební spoření a navýšení cílové částky | Stavebni-Sporeni.biz* [online]. 25. 7. 2010 [cit. 2011-02-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/stavebni-sporeni-a-navyseni-cilove-castky.156.html>>.
- [56] SVAČINA, Lukáš. *Hypindex leden 2011: Pokles sazeb se téměř zastavil - Hypotéky - Hypindex.cz* [online]. 16. 2. 2011 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-leden-2011-pokles-sazeb-se-temer-zastavil/>>.
- [57] *Trh nemovitostí* [online]. Prosinec 5, 2007 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/?p=97>>.
- [58] *Typy hypoték - Finance.cz* [online]. c 2000 [cit. 2011-02-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>.
- [59] *Úvěr 300, Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c 2009 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.
- [60] *Územní plán* [online]. [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=10&textpg=25>>.
- [61] *Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy* [online]. aktualizace 27. 8. 2008 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://www.praha10.cz/uzemi-prahy-10/rozvoj-prahy-10/uzemni-plan/vice-o-up.aspx>>.
- [62] *Základní princip stavebního spoření - Základní princip - Wüstenrot - spoření, pojištění, hypotéky* [online]. c2011 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-princip/>>.
- [63] *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* [online]. c1998 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/cast3h1.aspx>>.
- [64] *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti* [online]. c 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z WWW: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx>.

- [65] *Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky* [online]. c1998 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast9.aspx>>.
- [66] *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník* [online]. c1998 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/cast1.aspx>>.
- [67] *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření* [online]. c 2003 [cit. 2011-02-22]. Dostupné z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411_number1=96/1993&PC_8411_p=1&PC_8411_l=96/1993&PC_8411_ps=10#10821>.
- [68] *Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu - Část I. - Znění zákona* [online]. c1998 [cit. 2011-02-23]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/zvysovani-najemneho-bytu/cast1.aspx>>.
- [69] *Zákon o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů - Část I. - Spotřebitelský úvěr* [online]. c1998 [cit. 2011-03-28]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spotrebitelsky-uver/cast1.aspx>>.
- [70] *Zákon o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů - Příloha č. 5 - Výpočet roční procentní sazby nákladů na spotřebitelský úvěr* [online]. c1998 [cit. 2011-03-28]. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spotrebitelsky-uver/priloha5.aspx>>.
- [71] *Zákony - Vyhledávání - Portál veřejné správy České republiky* [online]. c 2003 [cit. 2011-02-15]. Dostupné z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411_number1=190/2004&PC_8411_p=28&PC_8411_l=190/2004&PC_8411_ps=10#10821>.
- [72] ZÁMEČNÍK, Petr. *Výhody a nevýhody vlastního bydlení - iDNES.cz* [online]. 30. června 2009 [cit. 2011-02-25]. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/vyhody-a-nevyhody-vlastniho-bydleni-dvk-uver.asp?c=A090629_124654_uver_bab>.
- [73] ZÍTEK, Adam. *Smlouva o výstavbě dle zákona o vlastnictví bytů* [online]. 24. 8. 2010, aktualizováno 24. 8. 2010 [cit. 2010-10-30]. Dostupné z WWW: <http://pravnihradce.ihned.cz/c4-10077440-45855570-F00000_d-smlouva-o-vystavbe-dle-zakona-o-vlastnictvi-bytu>.
- [74] ŽIKEŠ, Ivan. *Breviář návštěvníka realitní kanceláře* [online]. 7. 10. 2009 [cit. 2010-10-31]. Dostupné z WWW: <http://www.arkcr.cz/?c_id=1095>.

Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj průměrné úrokové sazby nově poskytnutých hypoték	20
Graf 2 - Členění úvěrových smluv produktu Úvěr 300 dle předmětu financování v roce 2009	22
Graf 3 - Struktura 1. měsíční splátky v 1. roce splácení u varianty se 100% hypotéčním úvěrem	55
Graf 4 - Struktura 359. měsíční splátky v 30. roce splácení u varianty se 100% hypotéčním úvěrem	55
Graf 5 - Celková výše poplatků za dobu splatnosti hypotéčních úvěrů u jednotlivých bank	65
Graf 6 - Výše zaplacených úroků za 3, 5, 10 a 15 leté fixační období úrokových sazeb hypotéčních úvěrů od Komerční banky a Raiffeisen Bank	66
Graf 7 - Výše měsíčních splátek u 100% hypotéčních úvěrů se splatností 19 a 30 let bez zahrnutí poplatků od jednotlivých bank	68

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Značení parcely v katastru nemovitostí	26
Obrázek 2 - Značení budovy v katastru nemovitostí	26
Obrázek 3 - Stavební spoření - časový průběh	37
Obrázek 4 - Ukázka překlenovacího úvěru.....	38
Obrázek 5 - Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů	51

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Průměrné ceny bytu v Praze	44
Tabulka 2 - Průměrný nájem bytu v Praze	44
Tabulka 3 - Orientační přehled výše měsíčních plateb pojištění zděné nemovitosti.....	51
Tabulka 4 - Orientační přehled výše měsíčních plateb rizikového životního pojištění u jednotlivých variant hypotéčních úvěrů od Komerční banky	53
Tabulka 5 - Souhrn jednotlivých variant s hypotéčními úvěry od Komerční banky	59
Tabulka 6 - Porovnání variant s hypotéčními úvěry od Komerční banky oproti nájemnímu bydlení za stejný celkový počet let	60
Tabulka 7 - Porovnání celkových přeplatků hypotéčních úvěrů od jednotlivých bank.....	63
Tabulka 8 - Výše celkových poplatků za hypotéční úvěry u jednotlivých bank	64

Tabulka 9 - Přehled úrokových sazeb a zaplacených úroků za 3, 5, 10 a 15 letou fixaci úrokové sazby hypotéčního úvěru od Komerční banky a Raiffeisen Bank....	66
Tabulka 10 - Měsíční splátky a úrokové sazby u 100% hypotéčních úvěrů se splatností 19 let a 30 let od jednotlivých bank.....	67
Tabulka 11 - Přehled ročních procentních sazeb nákladů hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu	69
Tabulka 12 - Posouzení výhodnosti jedné či dvou smluv na meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny pro cílovou částku 2.400.000 Kč	72
Tabulka 13 - Porovnání 60% hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny (SS960)	74
Tabulka 14 - Porovnání 50% hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank a Wüstenrotu s meziúvěrem / úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny (SS1200)	75

7 PŘÍLOHY

Příloha 1 - Výpis z katastru nemovitostí 1 (s ukázkou zápisu budovy s pozemkem téhož vlastníka, budovy na cizím pozemku, pozemku s budovou jiného vlastníka, zápis věcných práv a poznámek)	1
Příloha 2 - Skutečnosti, kterým je vhodné věnovat pozornost při výběru a následném jednání s realitní kanceláří (dle Ing. Ivana Žikeše z Asociace realitních kanceláří ČR)	4
Příloha 3 - Základní charakteristiky Podpory hypoték pro mladé lidi na starší byty	5
Příloha 4 - Historie zápisu nemovitostí.....	6
Příloha 5 - Ukázka mapy v náhledu katastru nemovitostí	7
Příloha 6 - Územní plán (ukázka územního plánu s legendou, ukázka regulativu funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy)	8
Příloha 7 - Výpis z katastru nemovitostí 2 (část bytových jednotek vlastní Družstvo Naděje a jednu bytovou jednotku Ing. Novák)	13
Příloha 8 - Přehled základních úrokových sazeb úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru u jednotlivých stavebních spořitelen (data jsou aktualizována k 13. 2. 2011)	14
Příloha 9 - Hypotéční banka - Obchodní podmínky platné od 1. 1. 2011	15
Příloha 10 - Nabídka hypotéčního úvěru (nabídkový list) Komerční banky	22
Příloha 11 - Propočet variant hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank, Wüstenrotu a Hypotéční banky	24
Příloha 12 - Zaplacené úroky 60% hypotéčního úvěru za období fixace 3, 5, 10 a 15 let od Komerční banky a Raiffeisen Bank	26
Příloha 13 - Podkladové informace z nabídkových listů Českomoravské stavební spořitelny pro meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření	27
Příloha 14 - Formulář pro posouzení bonity klienta za účelem získání meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny.....	29

Příloha 1 - Výpis z katastru nemovitostí 1 (s ukázkou zápisu budovy s pozemkem téhož vlastníka, budovy na cizím pozemku, pozemku s budovou jiného vlastníka, zápis věcných práv a poznámek)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu : 16.02.2005 11:33

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588407 Cetechovice
 Kat.území: 617628 Cetechovice List vlastnictví: 24
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	Chorvátová Marie, č.p. 28, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	285615/401	1/2
	SJM Sůsa Josef a Sůsová Marie, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	680321/0445 705311/0417	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	83	1625	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	84	28	zastavěná plocha a nádvoří		
P	St. 96	136	zastavěná plocha a nádvoří	budova LV 421	
St.	98	189	zastavěná plocha a nádvoří		
	121/1	2043	zahradka		zemědělský půdní fond
	121/2	467	orná	skleník,pařeniště	zemědělský půdní fond

Budovy				
Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Cetechovice, č.p. 28	rod. dům		St. 83 St. 91/2, LV 426
bez čp/če		garáž		St. 84
rozestavěná		zeměděl.		St. 98
bez čp/če		zeměděl.		121/2

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra [m2]	Původní kat. území
812/3			18657	
940			489	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
• Věcné břemeno cesty podle geometrického plánu			
	Parcela: 121/1, Cetechovice	Parcela: 121/3, Cetechovice	V-78/2001-708
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 04.05.2001 právní účinky vkladu práva: 11.5.2001			
		/	V-78/2001-708

Výpis z katastru nemovitostí 1 - pokračování

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu : 16.02.2005 11:33

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588407 Cetechovice
 Kat.území: 617628 Cetechovice List vlastnictví: 24
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St.= stavební parcela)

C Omezení vlastnického práva		
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
<ul style="list-style-type: none"> Věcné břemeno užívání kuchyně, pokoje a příslušenství v přízemí domu 		
Ducháčková Zdena, RČ/IČO: 155418/458	Budova: Cetechovice, č.p. 28	V-1986/2000-708
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne:04.11.2000 právní účinky vkladu práva: 09.11.2000 / V-1986/2000-708		
<ul style="list-style-type: none"> Zástavní právo smluvní pro pohledávku 150 000,-Kč Volksbank CZ,a.s., RČ/IČO 25045625 		
Parcela:121/2, Cetechovice		V-218/2001-708
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.09.2001 právní účinky vkladu práva: 21.09.2001 / V-218/2001-708		

D Jiné záležitosti		
Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
<ul style="list-style-type: none"> Podán návrh na nařiz. výkonu rozh.zřízením soud.zást.práva 		
Pokorný Josef, Cetechovice č.p. 269 RC/ICO 420317/059	Parcela: 121/1, Cetechovice	Z-896/2001-708Z
Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh. zřízením soudc.zást. pr. ze dne 12.12.2001, Okresní soud v Kroměříži		
<ul style="list-style-type: none"> Zahájeny pozemkové úpravy 		
Parcela: 121/1, Cetechovice		Z-6/2002-708Z
Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ze dne 21.02.2002, Okresní pozemkový úřad v Kroměříži Z-6/2002-708Z		

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
<ul style="list-style-type: none"> Rozhodnutí o dědictví D 1064/1984 státního notářství ze dne 22.11.1984, právní moc dne 22.11.1984 		
Pro: Chorvátová Marie, č.p. 28, 768 33 Věšky-Vlčí Doly	POLVZ:11/1985	Z-2700011/1985-708 RČ/IČO: 285615/401
<ul style="list-style-type: none"> Smlouva kupní ze dne 7.3.1998, právní účinky vkladu práva: 9.3.1998 		
Pro: SJM Sůsa Josef a Sůsová Marie, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	POLVZ:14/1998	Z-2700014/1998-708 RČ/IČO: 680321/0445 705311/0417

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám			
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]	
	121/1	53051	2043
	121/2	53051	467
PK	812/3	53051	17070
		48953	1587
PK	940	48953	469

Příloha 2 - Skutečnosti, kterým je vhodné věnovat pozornost při výběru a následném jednání s realitní kanceláří (dle Ing. Ivana Žikeše z Asociace realitních kanceláří ČR)

1. *"Vyhledávejte služby zavedených realitních kanceláří. Vyhybejte se jednotlivcům, slibujícím fantastické nemovitosti a služby.*
2. *Ve vámi vybrané realitní kanceláři si všimněte jednání jejich pracovníků, vybavení kanceláří, celkové atmosféry. Řekne vám to víc než jakákoli reklama.*
3. *Vyžadujte komplexní informace o způsobu práce kanceláře, kterou jste si vybrali. Většina z nich má své provozní předpisy, které si pečlivě prostudujte.*
4. *Neuzavírejte smlouvu s kanceláří dříve, než vše pečlivě zvážíte. Žádná solidní realitní kancelář vás nebude nutit k okamžitému rozhodnutí.*
5. *Uzavírejte jen takovou smlouvu, ve které se zavazujete akceptovat pouze kupujícího, který splňuje veškeré podmínky prodeje specifikované ve zprostředkovatelské smlouvě.*
6. *Dbejte na úplnost zprostředkovatelské smlouvy, vyžadujte přesné znění ve všech jejích ustanoveních, zvláště pak v termínech a provizi. Pokud máte pochybnosti, vyžádejte si před podpisem konzultaci právníka.*
7. *V případě sepisu kupní smlouvy trvejte na notáři či advokátovi. Jinými osobami psanou kupní smlouvu odmítněte.*
8. *Kupujete-li nemovitost přes realitní kancelář, vyžádejte si doklad o tom, že může tuto nemovitost nabízet. Ušetříte si čas, peníze a zklamání.*
9. *Kupovanou nemovitost si důkladně prohlédněte, máte-li pochybnosti, konzultujte je s odborníkem. Vyžádejte si doklady k nemovitosti, jakož i veškeré dostupné další informace. Teprve po zvážení všech faktů se rozhodujte.*
10. *Jednejte seriózně, protože na základě shora uvedených faktů jste si určitě vybrali seriózní kancelář. Pouze za vzájemné důvěry se může podařit dobrý obchod."*

Zdroj: Žikeš, Asociace realitních kanceláří ČR, 2010, [74]

Příloha 3 - Základní charakteristiky Podpory hypoték pro mladé lidi na starší byty

- *"Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru.*
- *Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.*
- *Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.*
- *Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.*
- *Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupe bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována."*

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2011, [38]

Příloha 4 - Historie zápisu nemovitostí

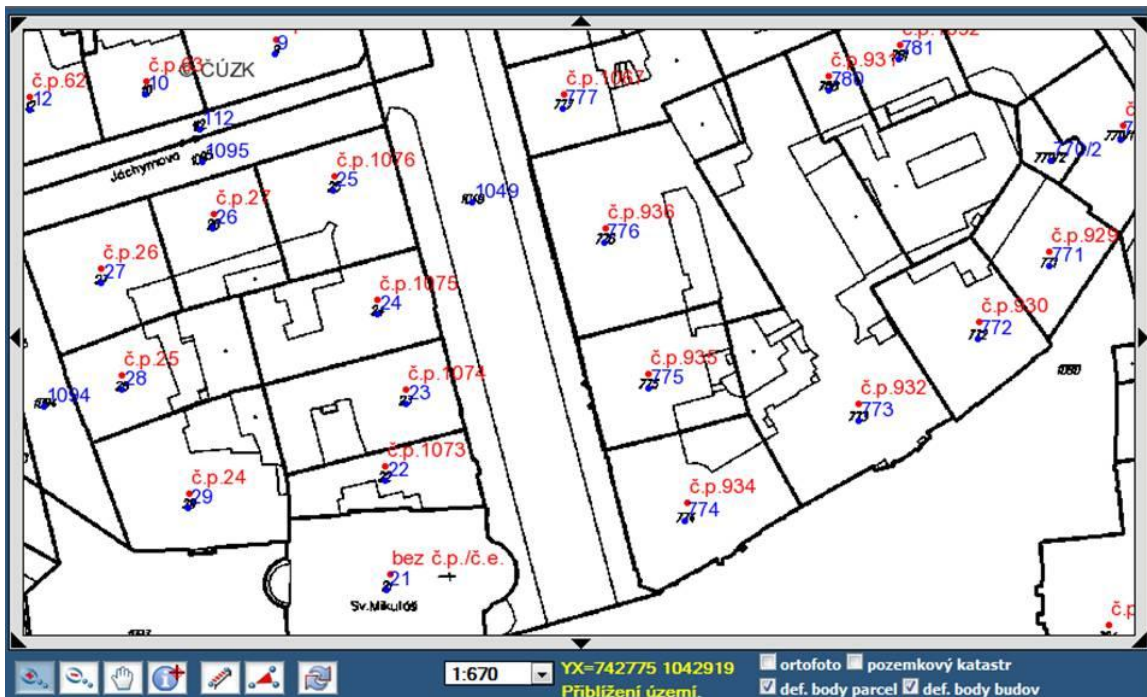
V Čechách byl dříve vlastníkem půdy panovník. Převody nemovitostí a vznik věcných práv byly prováděny na základě ústních dohod. Později byly vyhlášovány na Zemských sněmech. Od 13. století byla sněmovní usnesení, která se týkala nemovitostí, zapisována do zemských desek [9].

Teprve až Josef II. v 18. století nechal rozdělit celé území monarchie na katastrální území a zavedl evidenci formou zápisů do pozemkových knih (popřípadě i železničních a důlních). O modernosti opatření svědčí fakt, že toto rozdělení do katastrů platí do dnes. Od roku 1874 se v pozemkových knihách ke každému pozemku zapisovaly v časovém sousledu všechny změny vlastnictví, služebnosti, výpůjčky atd. Tyto zápisy měly konstitutivní účinek, tzn. úkony týkající se nemovitostí nabývaly účinnosti právě v okamžiku zápisu do pozemkové knihy. Následkem toho, že vše muselo být zapsáno, vzniklo u nás přísloví: "Co je psáno (v knihách), to je dáno.". Výše uvedené zápisy měly též mimořádnou váhu proto, že pozemkové knihy vedly soudy. Až do roku 1950 vydržel systém pozemkových knih v nezměněné podobě. V následujících čtrnácti letech se sice používal dál, ale zápisy (zejména v padesátých letech) byly prováděny z právního hlediska často nekvalifikovaně. Zápis změn vlastnického práva navíc již nebyl povinný, stačilo uzavřít kupní smlouvu [9].

Přestože v tehdejší Československu zůstalo zachováno soukromé vlastnictví půdy, systém evidence vlastníků pro stát ztratil význam a převážila potřeba evidovat uživatele. Povětšinou vlastníci ani nemohli se svojí půdou disponovat a došlo na rozdělení na vlastníky a uživatele. Po roce 1964 se vlastnické vztahy do nově zavedené tzv. jednotné evidence půdy (pozemkových knih), pod vedením orgánů geodézie a kartografie, již nezapisovaly. Smlouvy, které se týkaly nemovitostí (např. kupní smlouva k rodinnému domu) nabývaly účinnosti registrací státním notářstvím. Proto je dnes v České republice možné rozdílné vlastnictví pozemku pod stavbou a stavby [9].

Další zásadní změny začaly přicházet po roce 1989, kdy se obnovila evidence vlastnických vztahů. Tato evidence znovu nabyla na významu v důsledku opětovného uzákonění rovnosti vlastnictví při novele občanského zákoníku. Navíc v novele občanského zákoníku stálo, že ti, kteří mají k pozemku dle dosud platného právního řádu zřízeno právo osobního užívání, se ze zákona stávají vlastníky těchto pozemků. Nabyvatelským titulem tedy nebyla kupní smlouva, ale dohoda o právu osobního užívání pozemku, uzavřená mezi občanem a tehdejší okresním národním výborem [9].

Příloha 5 - Ukázka mapy v náhledu katastru nemovitostí



Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2011, [48]

Červená čísla jsou čísla popisná u budov ("def. body budov").

Modrá čísla jsou čísla parcel ("def. body parcel").

Zaškrtnutím "ortofoto" lze získat následující náhled:



Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2011, [48]

Příloha 6 - Územní plán (ukázka územního plánu s legendou, ukázka regulativu funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy)

Územní plán je neméně důležitým dokumentem, do kterého by měl budoucí vlastník nemovitosti nahlédnout a zjistit tak plánované využití lokalit v blízkosti vyhlášené nemovitosti (zejména je vhodné nepřehlédnout výstavbu rychlostních silnic či plánovanou výstavbu průmyslových zón) [6]. Ukázka územního plánu s legendou viz str. 10 - 11.

Cílem územního plánování je dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.: *"vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území..., který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. ... Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území."* [63].

Obsahem územního plánu především jsou:

- ♦ průzkumy a rozborů - obsahují důkladnou analýzu všech funkčních systémů, tj. výroby, bydlení, rekreace, infrastruktury apod.;
- ♦ návrhová část - zde je uveden kompromis v rozvoji jednotlivých funkcí v zájmu celku;
- ♦ závazná část - ve které jsou v textové i grafické podobě podrobně specifikované:
 - regulativy funkčního využití území - u každého řešeného pozemku je přiřazena určitá funkční náplň podrobně popsána v textu (Ukázka regulativu funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy viz přílohy str. 12);
 - regulativy prostorového uspořádání - regulace se týká půdorysných rozměrů (uliční čáry, koeficienty zastavění atd.) i výškových rozměrů staveb (výška římsy, počet pater atd.);
 - vymezení veřejně prospěšných staveb - např. pozemků pro stavbu škol, tras komunikací atd.

A další části územního plánu, např. návrh místního systému ekologické stability, návrh dopravy, návrh řešení technického vybavení atd. [60].

Územní plán vytváří obecné podmínky pro rozvoj území, tedy je nabídkou pro možnosti rozvoje daného území a nikoliv nařízením pro povinnou přeměnu území. Klíčovým regulativem platného územního plánu je pojem *funkční využití* území, určující jaké typy staveb, jaké činnosti je možno v území uskutečňovat a zda se jedná o území zastavitelné nebo nezastavitelné a jaké podmínky musí být při výstavbě dodrženy [61].

Důležitou rolí územního plánu je stabilizace území, tj. že v každé zastavěné části obce je možno stavět, případně nově rekonstruovat jen takové druhy staveb, které jsou v souladu se stanovenými regulativy konkrétní oblasti. Zjednodušeně řečeno územní plán chrání majitele stávajících objektů před novými stavebními aktivitami, které by byly v území cizorodé a jejich uskutečnění by např. mohlo vést ke snížení cen stávajících domů a pozemků. Díky omezení stavební činnosti územním plánem nemohou být do území vnášeny nevhodné prvky a funkce, jenž tam nepatří a území škodí (např. v Praze nelze stavět autoservisy a podobné objekty rušící výroby a služeb v zástavbě rodinných domů).

Funkční využití je v územním plánu vymezeno pozitivně, tedy jsou zde uvedeny všechny možnosti přípustného, doplňkového nebo výjimečně přípustného využití území a všechny ostatní, které zde nejsou uvedeny, nelze v daném území uplatňovat [61].

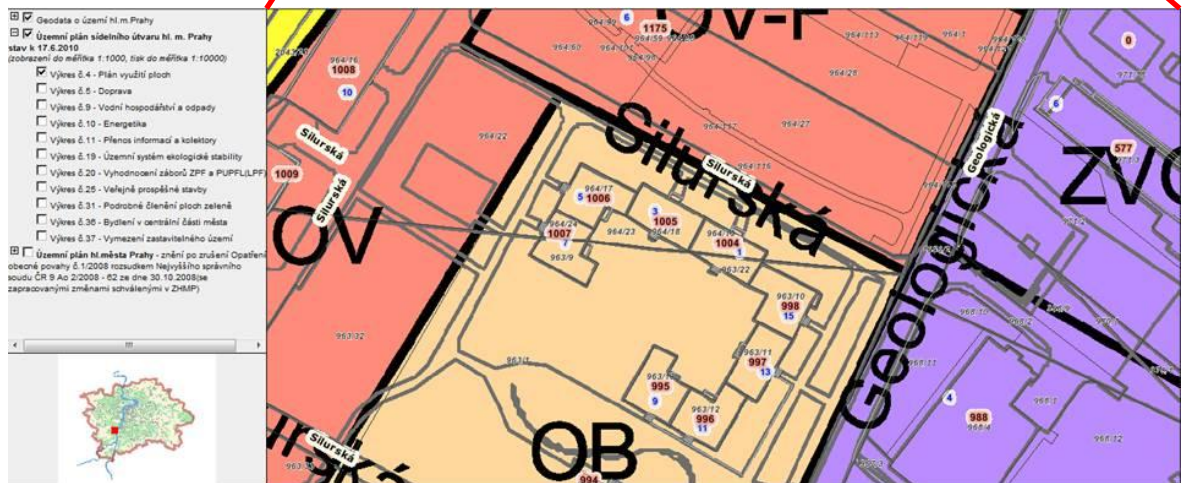
Územní plán je výsledkem veřejné dohody o území a jeho obsah je veřejně projednáván. Je tedy veřejným dokumentem a lze do něj od okamžiku jeho schválení nahlížet. Uložen je na okresním úřadě, například v Praze na odboru územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy a to se všemi jeho výkresy. Ze zákona má každý právo se v procesu pořízení územního plánu vyjádřit k jeho obsahu. Dochází ke střetu různých názorů ať již pohledu na způsob a míru rozvoje obce, rozvoje hromadné nebo individuální dopravy či způsob ochrany životního prostředí, míru rozvoje bydlení, sportu, zeleně atd. Výsledkem je vzájemný kompromis zájmů obce, vlastníků nemovitostí, obyvatel a širší veřejnosti, při dodržení zákonem chráněných podmínek, jejichž dodržování garantuje výkon státní správy [61].

Znalost funkčního využití poskytuje investorovi při koupi pozemku (s předem jasně stanovenými pravidly využívání územním plánem) jistotu, že nenastane taková situace, kdy by nešlo na pozemku plánovaný záměr nakonec uskutečnit. Jestliže by zájemce o postavení rodinného domu parcelu v nezastavitelném území i přes zjištění funkčního využití koupil (např. v územním systému ekologické stability nebo v jiné ploše zeleně), pak má pouze dvě možnosti jak naplnit svá nově nabytá vlastnická práva: pozemek řádně udržovat a platit daň z nemovitosti [61].

Ukázka územního plánu s legendou



Zdroj: Magistrát hl. m. Prahy, 2011, [33]



Zdroj: Magistrát hl. m. Prahy, 2011, [33]

Ukázka legendy územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy

LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

OBYTNÁ

OB ČISTĚ OBYTNÉ

OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÁ

SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

SMJ SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

VN NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB

VS VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

SP SPORTU

SO1-SO7 ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY

ZOB OBCHODNÍ

ZVS VYSOKOŠKOLSKÉ

ZKC KULTURY A CÍRKVE

ZVO OSTATNÍ

MONOFUNKČNÍ PLOCHY

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

VV VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

VVA ARMÁDA A BEZPEČNOST

Zdroj: Magistrát hl. m. Prahy, 2011, [33]

Ukázka regulativu funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy

"Oddíl 4 Polyfunkční území

(1) OBYTNÁ ÚZEMÍ

1a) OB - čistě obytné Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

*Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).
Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení,
zařízení sociální péče.*

*Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující
200 m²*

prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

*Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace
vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).*

*Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb
území*

vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

*Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a
ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci
staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní
zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.*

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin."

Zdroj: Magistrát hl. m. Prahy, 2006, str. 5 - 6, [32]

Příloha 7 - Výpis z katastru nemovitostí 2 (část bytových jednotek vlastní Družstvo Naděje a jednu bytovou jednotku Ing. Novák)

Příklad listu vlastnictví k bytovému domu č.p. 156, kde část bytových jednotek vlastní Družstvo Naděje a jednu bytovou jednotku Ing. Novák

Okres: Praha		obec: Praha			
Kat. území: Praha Vinohrady		list vlastnictví: 2			
<i>A oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)</i>		<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>		
<i>Vlastnictví</i>					
Družstvo Naděje, Venclova 3, P 1		00268594/00	840/1000		
Ing. Novák Jiří, Certulova 3, P 7		489548/0028	160/1000		
B					
<i>Parcela</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	
<i>Pozemky</i>					
St. 16	520	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Budovy</i>					
<i>Část obce, č. budovy</i>		<i>Zp. využití</i>	<i>Typ budovy</i>	<i>Zp. Ochrany</i>	<i>Na parcele</i>
Vinohrady, č.p. 156		bydlení			St. 16
<i>Č.jedn.</i>	<i>Způsob využití na</i>	<i>na LV</i>	<i>spol. č. domu</i>	<i>Podíl na jednotce</i>	
156/1	byt	3			
<i>Spoluvlastníci</i>	00268594/00, Družstvo Naděje		420/1000		
156/2	byt	4			
<i>Spoluvlastníci</i>	489548/0028, Ing. Novák Jiří		160/1000		
156/3	byt	3			
<i>Spoluvlastníci</i>	00268594/00, Družstvo Naděje		420/1000		
B1 jiná práva – bez zápisu					
C omezení vlastnického práva – bez zápisu					
D jiné zápisy					
<i>Typ vztahu</i>		<i>Vztah pro</i>	<i>Vztah k</i>		
* vlastnictví jednotek			Bud. : Vinohrady, č.p. 156		
			V-1975/2000-708		
<i>Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. Č. 72/1994 Sb.) 111/2000 ze dne: 02.11.2000 právní účinky vkladu práva: 08.11.2000</i>					
V-1975/2000-708					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Bez zápisu					
F Bonitní díly – Bez zápisu					
<i>Katastrální úřad Praha – město</i>			<i>vyhotoveno: 03.08.2002 11:15:44</i>		
			<i>Vyhotovil: Jan Danoušek</i>		
			<i>Podpis, razítko:</i>		

Zdroj: Pavelka, Opltová, 2003, [9]

Příloha 8 - Přehled základních úrokových sazeb úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru u jednotlivých stavebních spořitelen (data jsou aktualizována k 13. 2. 2011)

Stavební spořitelna	Produkt	Řádný úvěr - základní úroková sazba	Překlenovací úvěr - základní úroková sazba
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Spoření Mopy Junior	5,00%	6,19%
	Spoření EFEKT	5,00%	6,19%
	Výhodné stavební spoření	5,00%	6,19%
	Spoření Mopísek	5,00%	6,19%
	Maxi spoření	5,00%	3,19%
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Spořicí tarif	4,90%	6,40%
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Tarif Perspektiv	4,80%	5,35%
	Tarif Invest	4,80%	4,30%
	Tarif Atraktiv	3,70%	4,30%
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Stavební spoření	4,75%	5,90%
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	Stavební spoření	3,70%	5,90%
	Wüstenrot Kamarád +	3,70%	5,90%
	Wüstenrot Team	3,70%	5,90%
	Vychytané spoření	3,70%	5,90%
	Úvěrový tarif	3,50%	6,40%
	Průměrné hodnoty	4,42%	5,61%

Zdroj: Měšec.cz, 2011, [54]

Příloha 9 - Hypoteční banka - Obchodní podmínky platné od 1. 1. 2011

(Jedná se o doslovnou citaci celého dokumentu Obchodní podmínky platné od 1. 1. 2011.)

obchodní podmínky

pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů
(dále jen „Obchodní podmínky“)

I.**Úvodní ustanovení**

1. Hypoteční banka, a.s. (dále jen „Banka“) je univerzální bankou se speciálním zaměřením na poskytování hypotečních úvěrů, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné, na území České republiky. Banka poskytuje rovněž i další úvěry.

2. Na nemovitosti, kterou je zajištěno splacení hypotečního úvěru, nesmí váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí se zástavním právem zřízeným ve prospěch Banky a ani nesmí být dány předpoklady či skutečnosti pro jeho vznik, a převod této nemovitosti nesmí být podle dříve platné právní úpravy omezen, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu, úvěr poskytnutý Státním fondem rozvoje bydlení na výstavbu družstevních bytů podle zvláštního právního předpisu a úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě (dále jen „úvěr na družstevní bytovou výstavbu“) za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu dali Bance ke zřízení zástavního práva předchozí písemný souhlas. Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení.

3. Smlouvou se Banka zavazuje poskytnout Dlužníkovi Úvěr za dohodnutých podmínek a Dlužník se zavazuje splatit Úvěr a zaplatit Příslušenství.

4. Smlouva může být měněna formou písemných dodatků podepsaných smluvními stranami. Dodatkem nelze provést takovou změnu, kterou dochází k navýšení výše Úvěru a ke změně účelu

Úvěru. Takové změny se provádí uzavřením nové Smlouvy. Smlouva může být měněna rovněž formou Oznámení Banky, učiněného v souladu s podmínkami stanovenými Smlouvou, těmito Obchodními podmínkami nebo na základě žádosti Dlužníka v případech:

- a) změny úrokové sazby Úvěru a doby její platnosti,
- b) stanovení skutečné výše Úvěru v případě jeho nedočerpání,
- c) změny konečného termínu splatnosti Úvěru,
- d) změny Dne splatnosti Úvěru,
- e) změny výše splátky Úvěru,
- f) posunu termínů uvedených v čl. V. Smlouvy.

5. Odchylná ujednání ve Smlouvě mají přednost před zněním těchto Obchodních podmínek.

II.**Vymezení pojmů**

Ve vzájemných vztazích mezi Bankou a Dlužníkem mají níže uvedené pojmy tento význam:

„Anuitní splátka Úvěru“ - pravidelná splátka Úvěru ve stejné výši po sjednanou dobu platnosti a pro dohodnutou výši úrokové sazby Úvěru, a to s přihlédnutím k celkové výši a době splatnosti Úvěru.

„Degresivní splátka Úvěru“ - pravidelná splátka Úvěru ve stejné výši po období obvykle jednoho roku, která v čase klesá, a to z důvodu postupného snižování splátky jistiny Úvěru vždy po uplynutí zpravidla jednoletého období s přihlédnutím k celkové výši a době splatnosti Úvěru a k výši a době platnosti úrokové sazby Úvěru.

„Den splatnosti Úvěru“ – den dohodnutý ve Smlouvě jako den, kdy je Dlužník povinen nebo Banka má právo provést splátku Úvěru z účtu uvedeného ve Smlouvě, případně den, v němž podle Smlouvy, Obchodních podmínek nebo Sazebníku Banky je Dlužník povinen nebo Banka

má právo provést úhradu úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut a poplatků, případně nákladů spojených s uplatněním pohledávky, a to bez ohledu na to, zda tento den připadne na sobotu, neděli nebo svátek.

„Dlužná částka“ – součet nezaplacené části Úvěru, dlužných úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut a poplatků vypočtená Bankou k určitému dni podle podmínek sjednaných ve Smlouvě.

„Kapitálové pojištění“ – pojištění pro případ úmrtí nebo dožití Dlužníka se spořicí složkou.

„Mimořádná splátka Úvěru“ - každá, byť i částečná, splátka Úvěru mimo řad dohodnutých ve Smlouvě.

„Obvyklá cena nemovitosti“ – cena, která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena dle metodiky Banky a v souladu s definicí obvyklé ceny nemovitosti dle Zákona o oceňování majetku a Zákona o dluhopisech.

„Oznámení Banky“ – písemná sdělení Banky, která se stávají součástí Smlouvy.

„Pevná pětiletá procentní odchylka“ – úroková procentní přírážka k sazbě PRIBOR, jejíž výše se stanoví ke dni podpisu Smlouvy ze strany Banky a její platnost končí dnem uvedeným ve Smlouvě, nebo v případě její změny počíná její platnost dnem následujícím po ukončení předchozí doby platnosti a končí dnem uvedeným v Oznámení Banky.

„Pojištění jednotky“ – pojištění bytu nebo nebytového prostoru (jako vymezené části domu podle zák. č. 72/1994 Sb.) na novou hodnotu (reprodukční cenu) nebo pojištění domácnosti. Banka neakceptuje Pojištění nemovitosti na časovou cenu ani pojistné plnění v časové ceně.

„Pojištění nemovitosti“ – pojištění nemovitosti na novou hodnotu (reprodukční cenu). Banka neakceptuje Pojištění nemovitosti na časovou cenu ani pojistné plnění v časové ceně.

„Progresivní splátka Úvěru“ - podstata spočívá v odložení splácení části jistiny Úvěru na pozdější období trvání úvěrového vztahu a rozumí se jí pravidelná splátka Úvěru ve stejné výši po období obvykle jednoho roku s postupným nárůstem splátky jistiny Úvěru vždy po uplynutí zpravidla jednoletého období, a to s přihlédnutím k celkové

výši a době splatnosti Úvěru a k výši a době platnosti úrokové sazby Úvěru.

„Příslušenství“ – úroky z Úvěru, úroky z prodlení, smluvní pokuty, poplatky dle Sazebníku Banky a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

„Příslušný doklad“ – doklad předávaný Bance Dlužníkem pro účely čerpání Úvěru, který musí obsahovat náležitosti stanovené Smlouvou a musí být vystaven v souladu s účelem Úvěru uvedeným ve Smlouvě; za správnost obsahu tohoto dokladu odpovídá Dlužník.

„Sazebník Banky“ – aktuálně platný sazebník Banky za poskytované peněžní a obchodní služby.

„Související smluvní dokumenty“ – smluvní dokumenty vyhotovené v souvislosti s uzavřením Smlouvy, zejména zajišťovací dokumentace.

„Úvěr“ – výše peněžních prostředků poskytnutých na základě Smlouvy.

„Zástavní hodnota nemovitosti“ – je evidovaná a vykazovaná hodnota nemovitosti, kterou stanoví Banka na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

„Životní pojištění“ – pojištění pro případ úmrtí Dlužníka.

III.

Práva a povinnosti Dlužníka

1. Dlužník má vedle práv vyplývajících ze Smlouvy dále právo:

- na ochranu veškerých údajů týkajících se úvěrového vztahu před třetími osobami, ledaže je Banka povinna takový údaj poskytnout na základě zákona nebo údaje jsou poskytovány se souhlasem Dlužníka,
- na ochranu svých osobních údajů před jejich zneužitím,
- od Smlouvy odstoupit, dojde-li k naplnění ustanovení § 345 Obchodního zákoníku.

2. Dlužník má dále právo k datu změny platnosti úrokové sazby stanovené ve Smlouvě:

- provést Mimořádnou splátku Úvěru (tj. částečné nebo celkové splacení Úvěru),
- navrhnout navýšení splátky Úvěru,
- v souladu s aktuální nabídkou Banky navrhnout dobu platnosti úrokové sazby pro následující období.

Výše uvedené skutečnosti musí být Bance Dlužníkem písemně oznámeny nejméně dva

měsíce před termínem změny, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak. Banka propočte novou výši splátky Úvěru, která bude Dlužníkovi sdělena Oznámením Banky, a nebude požadovat smluvní pokutu za Mimořádnou splátku Úvěru. V případě sjednání pevné pětileté procentní odchylky má Dlužník tato práva jen při změnách této odchylky a nikoliv při každé změně úrokové sazby (při změně sazby PRIBOR); při změně úrokové sazby (při změně sazby PRIBOR) má však Dlužník právo navrhnout změnu sazby odvozené od PRIBOR na pevnou pětiletou nebo delší sazbu v souladu s nabídkou Banky.

3. Dlužník je povinen zejména:

- a) plnit všechny povinnosti uložené mu Smlouvou, Obchodními podmínkami a Souvisejícími smluvními dokumenty Banky,
- b) bez zbytečného odkladu písemně informovat Banku o podstatných změnách osobní a finanční povahy, včetně změny daňového rezidenství a korespondenčního místa,
- c) plnit svoje povinnosti vyplývající z daňových předpisů a z předpisů o sociálním a zdravotním pojištění,
- d) po celou dobu trvání úvěrového vztahu poskytovat Bance plnou součinnost při hodnocení a kontrole plnění Smlouvy, Obchodních podmínek a podmínek vyplývajících ze Souvisejících smluvních dokumentů, zejména poskytnout Bance požadovaná vysvětlení nebo podklady,
- e) bez zbytečného odkladu písemně informovat Banku o zařazení nemovitosti, která je Objektem Úvěru, do obchodního majetku podnikatele; tato skutečnost se zohlední při změně úrokové sazby, která se bude odvíjet od aktuálně platné sazby poskytované právními osobám a fyzickými osobám podnikatelům,
- f) zajistit na svém účtu, ze kterého je podle Smlouvy splácen Úvěr a Příslušenství, dostatek finančních prostředků k provedení veškerých úhrad, k jejichž zaplacení je povinen podle Smlouvy, těchto Obchodních podmínek a Souvisejících smluvních dokumentů,
- g) neprodleně Banku písemně informovat o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek zhoršení finanční situace Dlužníka nebo ohrožení schopnosti Dlužníka splatit Bance Úvěr nebo zánik či zhoršení zajištění Úvěru,
- h) neprodleně Banku písemně informovat o vzniku pojistné události na zastavené nemovitosti, o jakémkoli soudním, rozhodčím či správním řízení, jehož předmětem je či může být zastavená nemovitost či vznesení nároku třetí strany vůči zastavené nemovitosti, případně o dalších skutečnostech, které mohou mít vliv na snížení hodnoty zastavené nemovitosti,

- i) písemně Bance oznámit předem svůj úmysl převzít další podstatné závazky (zejména úvěr, půjčka, směnka, ručení, leasing apod.),

4. Dlužník je povinen předkládat zejména:

- a) v případě právnických osob, včetně bytových družstev, a na základě individuálního vyžádání Banky i fyzických osob podnikatelů, jednou ročně, do 31.7., materiály v rozsahu sjednaném ve Smlouvě, a dále kopii podaného daňového přiznání, příp. i zprávu auditora k účetní závěrce za uplynulý rok. Účtuje-li Dlužník v soustavě podvojného účetnictví, zavazuje se předkládat Bance též výkazy ve struktuře rozvaha, výkaz zisku a ztrát, včetně přílohy účetní závěrky za uplynulý rok,
- b) v případě územních samosprávných celků a jimi zřizovaných organizací jednou ročně, do 31.7., materiály v rozsahu sjednaném ve Smlouvě a dále Schválený rozpočet hospodaření pro daný kalendářní rok, Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, Rozvahu organizačních složek státu, územních samosprávných celků a příspěvkových organizací, kopii Přiznání k dani z příjmů a Zprávu o výsledcích přezkoumání hospodaření.

5. Dlužník je dále povinen:

- a) bez zbytečného odkladu písemně informovat Banku o poškození nebo zničení zástavy,
- b) po celou dobu trvání Úvěru zabezpečit Pojištění nemovitosti (s výjimkou pozemku) či Pojištění jednotky, která je předmětem zajištění Úvěru, a to včetně živelního pojištění. Na základě požadavku Banky je Dlužník povinen v rámci živelního pojištění zabezpečit sjednání pojištění pro případ záplavy, povodně a poškození vodou unikající z vodovodního řadu. Skutečnost, že je pojištění sjednáno podle požadavků Banky musí být Dlužníkem řádně doložena předložením originálu pojistné smlouvy, pojistky nebo návrhu na uzavření pojistné smlouvy. Dlužník se zavazuje platit nebo zajistit placení sjednané platby pojistného pojišťovně. Dále se Dlužník zavazuje vinkulovat, případně zajistit vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Banky a předat originál dokladu o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Banky. Výjimku tvoří Pojištění jednotky, kdy se požaduje uzavření pojistné smlouvy (zpravidla na celou budovu, ve které se jednotka nachází), avšak vinkulace není vyžadována. U bytových jednotek lze také akceptovat pojištění domácnosti, které musí být sjednáno minimálně ve výši 300.000,- Kč bez ohledu na výši Úvěru. V případě pojistné události je Banka oprávněna použít pojistné plnění k

úhradě celé Dlužné částky, nebo Banka uvolní finanční prostředky k opravě poškozené nemovitosti do původního stavu, popř. k její nové výstavbě, a to do výše přijatého pojistného plnění. Podmínkou uvolnění těchto finančních prostředků je doložení jejich použití k opravě poškozené nemovitosti, příp. k její nové výstavbě. Banka je oprávněna takto uvolňovat finanční prostředky i v případě, že pojistné plnění přesahuje výši pohledávky Banky za Dlužníkem z titulu Smlouvy. Případný zůstatek z pojistného plnění Banka neprodleně vyplatí oprávněné osobě,

- c) v případě čerpání Úvěru na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti poskytnout potřebnou součinnost, zejména k odstranění případných vad tak, aby návrh na vklad zástavního práva mohl být příslušným katastrálním úřadem povolen; pro případ neplnění výše uvedeného závazku Dlužníkem, a to zaviněním ze strany Dlužníka, se sjednává smluvní pokuta ve výši 15% z výše Úvěru. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě a způsobem uvedeným ve výzvě Banky.
- d) dozajistit Úvěr zástavním právem k další nemovitosti, jejíž Zástavní hodnotu stanoví Banka, nebo splatit odpovídající část Úvěru v případě, že dojde podle článku IV. odst. 9. těchto Obchodních podmínek ke snížení hodnoty zajištění Úvěru, a to ve lhůtě stanovené Bankou.

IV.

Práva a povinnosti Banky

1. Zjistí-li Banka, že Dlužník neplní jakékoliv povinnosti ze Smlouvy, Obchodních podmínek nebo podmínky vyplývající ze Souvisejících smluvních dokumentů, má Banka právo Dlužníka vyzvat k nápravě. Toto právo má i tehdy, když změny v osobní a finanční situaci Dlužníka, popř. třetích osob (zástavnice, ručitele), vyvolávají oprávněné obavy, že může být narušena splátková kázeň Dlužníka, případně je ohroženo zajištění Úvěru. Banka má právo si v těchto případech vyžádat předložení doplňujících podkladů a Dlužník je povinen tyto podklady v termínu stanoveném Bankou poskytnout.

2. Poruší-li Dlužník jakékoliv povinnosti ze Smlouvy, Obchodních podmínek nebo ze Souvisejících smluvních dokumentů, má Banka právo přijmout odpovídající úvěrové opatření, a to zejména:

- a) odmítnout, omezit, přerušit nebo ukončit čerpání Úvěru,
- b) zvýšit úrokovou sazbu Úvěru až na hodnotu trojnásobku úrokové sazby Úvěru,

- c) inkasovat finanční prostředky odpovídající výši Dlužné částky k její úhradě z jakéhokoliv účtu Dlužníka u Banky,
- d) požadovat zaplacení smluvní pokuty vyplývající ze Smlouvy, Souvisejících smluvních dokumentů či Sazebníku Banky,
- e) požadovat úrok z prodlení ve výši dle Sazebníku Banky,
- f) požadovat okamžité jednorázové splacení jistiny Úvěru a Příslušenství nebo odstoupit od Smlouvy.

3. Banka může požadovat, do doby vyrovnání závazku Dlužníka, úrok z prodlení, pokud Dlužník nesplní smluvní povinnost zajistit na svém účtu, ze kterého je podle Smlouvy splácen Úvěr a Příslušenství, dostatek finančních prostředků k provedení veškerých úhrad, a to ve výši:

- a) u splátek jistiny Úvěru po lhůtě splatnosti nad sjednanou úrokovou sazbu navíc úrok z prodlení ve výši vyhlášené Sazebníkem Banky, a to z částky po lhůtě splatnosti,
- b) u neuhrazených úroků, poplatků, smluvních pokut, odměn a nákladů spojených s uplatněním pohledávky úrok z prodlení ve výši vyhlášené Sazebníkem Banky, a to z částky po lhůtě splatnosti.

4. Banka může požadovat okamžité jednorázové splacení jistiny Úvěru a Příslušenství nebo odstoupit od Smlouvy, zejména pokud Dlužník:

- a) bude v prodlení s řádnou úhradou více než dvou splátek Úvěru nebo jedné splátky Úvěru po dobu delší než tři měsíce,
- b) použije Úvěr k jinému účelu než bylo sjednáno, nebo pokud se stane použití Úvěru k smluvenému účelu nemožným; toto ustanovení neplatí pro neúčelové Úvěry,
- c) nedoplní Bance zajištění Úvěru ve lhůtě a ve výši stanovené Bankou, pokud dojde ke snížení zajištění nebo k jeho zániku,
- d) poskytne Bance nepravdivé, neúplné nebo vědomě nesprávné podklady a informace, které byly rozhodující pro poskytnutí Úvěru,
- e) vykáže nebo pokud Banka u Dlužníka zjistí podstatné zhoršení finanční situace nebo podstatné změny osobní povahy ohrožující jeho závazek splatit Úvěr.

5. V případě uplatnění požadavku Banky na okamžité splacení Úvěru, je Dlužník povinen vrátit Bance neuhrazenou část Úvěru a zaplatit Příslušenství, a to do jednoho měsíce ode dne odeslání výzvy Banky. Do doby zaplacení Úvěru se uplatní sjednaná úroková sazba a úrok z prodlení podle odst. 3 tohoto článku.

6. Banka odstupuje od Smlouvy písemností odesílanou na korespondenční adresu Dlužníka s tím, že k zániku Smlouvy dojde dnem doručení

této písemnosti Dlužníkovi. V tomto případě má Banka právo:

- a) na vrácení Dlužné částky,
- b) na zaplacení posledně sjednaného úroku z Úvěru z dosud nesplacené části Úvěru ode dne výpočtu Dlužné částky ze strany Banky do dne jejího zaplacení a
- c) na úrok z prodlení ve výši dvojnásobku posledně sjednaného úroku z Úvěru, a to z celé Dlužné částky do dne jejího zaplacení. Úrok z prodlení z Dlužné částky má Banka právo požadovat počínaje prvním dnem následujícím po marném uplynutí lhůty k dobrovolné úhradě Dlužné částky uvedené v písemnosti, kterou Banka od Smlouvy odstoupí.

7. Dlužník a Banka se dohodli, že Dlužník není oprávněn splatit Úvěr nebo jeho část před uplynutím sjednané doby platnosti úrokové sazby stanovené ve Smlouvě. Požádá-li písemně Dlužník o umožnění Mimořádné splátky a bude-li Banka s jejím provedením souhlasit, má Banka právo požadovat od Dlužníka smluvní pokutu za nedodržení podmínek pro splácení Úvěru sjednaných ve Smlouvě, jejíž výše je stanovena v platném Sazebníku Banky s výjimkou případů uvedených v čl. III, odst. 2. Obdobně bude Banka postupovat tehdy, jestliže bude souhlasit se zvýšením splátky Úvěru s dopadem na zkrácení doby celkového splacení Úvěru. Smluvní pokuta je splatná spolu s Mimořádnou splátkou Úvěru. Banka vypočte novou výši splátky Úvěru, kterou Dlužníkovi sdělí formou Oznámení Banky.

8. Banka má právo požadovat podklady pro stanovení Obvyklé ceny nemovitosti jak před poskytnutím Úvěru, tak po dobu trvání úvěrového vztahu v případě, že došlo ke snížení hodnoty zajištění Úvěru.

9. Za snížení hodnoty zajištění Úvěru se považuje zejména:

- a) objektivní snížení Obvyklé ceny zastavené nemovitosti v důsledku změn na trhu s nemovitostmi,
- b) poškození zastavené nemovitosti, které může mít vliv na její stavebně-technický stav, hodnotu, prodejnost nebo účel užívání nemovitosti,
- c) provedení stavebních úprav nebo změny v účelu užívání zastavené nemovitosti, které mohou mít vliv na cenu nemovitosti nebo ovlivnit její prodejnost,
- d) dodatečné zřízení věcného břemene či zástavního práva k zastavené nemovitosti nebo pronajmutí zastavené nemovitosti,
- e) smluvní převod zastavené nemovitosti na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu Banky,

- f) úmrtí zástavce, pokud tento není totožný s osobou Dlužníka,
- g) odstoupení Dlužníka (zástavce) nebo pojišťovny od pojistné smlouvy, zrušení vinkulace pojistného plnění nebo neplacení pojistného,
- h) zapsání zastavené nemovitosti do konkurzní podstaty, resp. tvoří-li zastavená nemovitost majetkovou podstatu ve smyslu zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon,
- i) podání návrhu na zahájení konkurzního, vyrovnávacího či insolvenčního řízení nebo prohlášení konkurzu na Dlužníka nebo osobu, která poskytla zajištění Úvěru, vstup této osoby či Dlužníka do likvidace nebo povolení vyrovnání na tyto osoby, nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkurzu nebo insolvenčního návrhu z důvodu nedostatku majetku těchto osob, nebo vydání rozhodnutí o úpadku Dlužníka nebo osoby, která poskytla zajištění Úvěru,
- j) nařízení exekuce na majetek Dlužníka nebo osoby, která poskytla zajištění Úvěru, nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zastavené nemovitosti, provádění veřejné dražby, jejímž předmětem je zastavená nemovitost, nebo vznik jiných omezení vlastnických práv k nemovitosti, která je předmětem zajištění Úvěru,
- k) zánik zastavené nemovitosti, přičemž zánikem budovy se rozumí stav, kdy v důsledku stavebních úprav či jiných skutečností přestalo být patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží,
- l) je-li zastavená nemovitost předmětem soudního řízení.

10. Banka má právo na úhradu veškerých poplatků a nákladů, které vzniknou Bance v souvislosti s realizací změny zajištění nebo dozajištění Úvěru.

11. Banka má právo odmítnout, omezit, přerušit nebo ukončit čerpání Úvěru:

- a) pokud ke dni předání souhlasu Dlužníka s čerpáním Úvěru je závazek k provedení úhrady vyplývající z Příslušného dokladu splatný za méně než 5 pracovních dnů,
- b) nejsou-li splněny podmínky uvedené v čl. I, odst. 2 Obchodních podmínek,
- c) po dobu výpovědní lhůty Smlouvy.

12. Banka má právo odmítnout, omezit, přerušit nebo ukončit čerpání Úvěru též tehdy, pokud:

- a) se Dlužník nebo osoba, která poskytla zajištění Úvěru, stali účastníkem soudního řízení, rozhodčího řízení, správního řízení nebo je proti nim vedeno trestní stíhání, které by mohlo nepříznivě ovlivnit jejich finanční postavení nebo ohrozit návratnost Úvěru,

- b) jsou dány předpoklady či skutečnosti pro vznik zákonného nebo soudcovského zástavního práva v přednostním pořadí před Bankou na nemovitosti, která je předmětem zajištění,
- c) došlo ke snížení hodnoty zajištění Úvěru ve smyslu odst. 9 tohoto článku,
- d) Dlužník použije Úvěr k jinému účelu než bylo sjednáno, nebo pokud se stane použití Úvěru k smluvenému účelu nemožným; toto ustanovení neplatí pro neúčelové Úvěry,
- e) Dlužník poskytne Bance nepravdivé, neúplné nebo vědomě nesprávné podklady a informace, které byly rozhodující pro poskytnutí Úvěru,
- f) Dlužník vykáže nebo pokud Banka u Dlužníka zjistí podstatné zhoršení finanční situace nebo podstatné změny osobní povahy ohrožující jeho závazek splatit Úvěr.

13. Vážne-li na nemovitosti, která je předmětem zajištění, v přednostním pořadí se zástavním právem zřízeným ve prospěch Banky zástavní právo zajišťující úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu, má Banka právo omezit výši čerpání Úvěru na výši rozdílu mezi 70% Zástavní hodnoty nemovitosti a výši pohledávky z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo z úvěru na družstevní bytovou výstavbu.

14. Nedoloží-li Dlužník do doby stanovené Smlouvou nebo na výzvu Banky účelové použití Úvěru, je-li sjednáno, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu Úvěru dle čl. IV. odst. 2 písm. b) Obchodních podmínek. Nová výše úrokové sazby Úvěru, doba platnosti a datum její účinnosti, nová výše splátek Úvěru a roční procentní sazba nákladů na Úvěr bude Dlužníkovi sdělena formou Oznámení Banky. Nedoloží-li Dlužník doklady prokazující použití Úvěru v souladu se sjednaným účelem Úvěru ve výši nepřesahující 10% z výše Úvěru, je oprávněn provést Mimořádnou splátku části Úvěru ve výši, ve které nebyly Bance tyto doklady doloženy; v tomto případě nenáleží Bance poplatek za Mimořádnou splátku Úvěru. Dojde-li k provedení této Mimořádné splátky Úvěru, nebude provedena změna úrokové sazby Úvěru na sazbu obvyklou pro neúčelové hypoteční úvěry ve smyslu výše uvedeném.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Poplatky za poskytování služeb Banky, úroky z prodlení a příslušné smluvní pokuty se účtují Dlužníkovi podle Sazebníku Banky, není-li ve

Smlouvě nebo v těchto Obchodních podmínkách stanoveno jinak.

2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s poskytováním vybraných služeb spojených s Úvěrem je Dlužník oprávněn využívat telefonických informačních služeb, tzv. call centra Banky, které spočívají zejména v podávání informací o zůstatcích a pohybech na účtech zřízených u Banky, ve vyřizování změn korespondenčního místa, kontaktního telefonu či E-mailové adresy a v poskytování dalších konzultací souvisejících s Úvěrem. K tomuto účelu bude Dlužníkovi při podpisu Smlouvy předán rovněž jeho osobní identifikační kód (PIN), kterým Dlužník při telefonické komunikaci verifikuje svoji totožnost. Dlužník uděluje Bance souhlas k nahrávání telefonických hovorů s operátory call centra.

3. Korespondenčním místem pro zaslání písemností Bance je: Hypoteční banka, a.s., odbor klientských služeb, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57. Korespondenčním místem pro zaslání písemností Dlužníkovi je Dlužníkem v podpisovém vzoru určené korespondenční místo, které je rozhodným místem dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Na korespondenční místo budou Bankou Dlužníkovi zasílány veškeré písemnosti s platností zásad doručování upravených v Obchodních podmínkách s fikcí doručení všem spoludlužníkům. Změnu korespondenčního místa, kontaktního telefonu či E-mailové adresy lze provést prostřednictvím call centra Banky nebo na základě písemné žádosti podepsané Dlužníkem; v případě spoludlužníků je oprávněn tuto žádost podat kterýkoliv z nich. Nový podpisový vzor se v tomto případě vyhotovovat nebude.

4. Smluvní strany se zároveň dohodly, že veškeré písemnosti zasílané Bance budou Dlužníkem vlastnoručně podepsány.

5. Banka se zavazuje poskytovat Dlužníkovi informace o pohybech na jeho účtech zřízených u Banky, a to po skončení kalendářního měsíce, ve kterém byl přijat vklad a platba či provedena výplata a platba, není-li dohodnuto jinak, a to prostřednictvím výpisů z účtů v tištěné nebo elektronické podobě. Na základě požadavku Dlužníka lze tyto informace poskytnout též ústně při osobním jednání nebo prostřednictvím služeb call centra Banky, a to i v průběhu kalendářního měsíce. Informace o zůstatku peněžních prostředků ke konci kalendářního roku na běžném hypotečním účtu Dlužníka je součástí výpisu za 12. kalendářní měsíc; jedná-li se o Dlužníka, u kterého Banka eviduje pohledávky po splatnosti, obdrží Dlužník tuto informaci prostřednictvím písemného oznámení. Není-li dohodnuto jinak,

oznámení o zůstatku peněžních prostředků ke konci kalendářního roku na běžném čerpacím účtu se neposkytuje.

6. Pro doručování veškerých písemností platí, že se doručují do korespondenčního místa sděleného Dlužníkem. V případě nevyzvednutí písemnosti, odepření jejího přijetí nebo pokud se písemnost vrátí jako nedoručitelná, je za den doručení písemnosti považován den vrácení písemnosti Bance, a to i v případě, že se Dlužník o uložení písemnosti nedozvěděl. Bez ohledu na výše uvedené se písemnost považuje za doručenou nejpozději desátý pracovní den po jejím odeslání.

7. V případě, že na straně Dlužníka vystupuje více osob, považuje se každý z nich za Dlužníka a současně za spoludlužníka. Smlouva, jakož i Obchodní podmínky, se rovněž vztahují na všechny spoludlužníky, kteří odpovídají za závazky vůči Bance společně a nerozdílně.

8. Banka v souladu se zněním zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, uchovává údaje o Dlužníkovi a o Úvěrech po dobu potřebnou k jejich zpracování nebo archivování podle zvláštních předpisů. Dlužník tímto poskytuje osobní údaje o své osobě Bance ke zpracování dobrovolně a bere na vědomí, že tyto údaje je Banka oprávněna získávat i od třetích osob, zejména ve smyslu příslušných ustanovení zákona o bankách. Na požádání budou Dlužníkovi podány informace o údajích o něm shromažďovaných, a to za úplaty.

9. Informace, které získá Banka v souvislosti se smluvním vztahem s Dlužníkem, včetně informací, které jsou předmětem bankovního tajemství dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a informací, jež jsou předmětem právní ochrany dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, je oprávněna poskytnout třetím osobám v případech stanovených v příslušných právních předpisech a v rozsahu, ve kterém Dlužník udělil Bance k takovému sdělení souhlas ve smluvním či jiném ujednání. Dlužník dává Bance výslovně svůj souhlas s použitím výše uvedených informací, a to včetně svého rodného čísla, pro účely auditu, informování vlastníků Banky při výkonu vlastnických práv, emise hypotečních zástavních listů, kontroly plnění podmínek souvisejících se státní finanční podporou hypotečního úvěrování, postoupení pohledávky postupníkovi a k využití těchto informací osobami, které dle požadavků a rozsahu stanoveném vnitřními předpisy Banky zajišťují činnost Banky. Dále Dlužník dává Bance výslovný souhlas použít informace o zastavených nemovitostech pro účely tvorby cenových map nemovitostí. Tyto souhlasy uděluje po dobu platnosti Smlouvy a dále na dobu čtyř let ode dne zániku Smlouvy.

10. Banka je oprávněna pořizovat si kopie Dlužníkem předložených podkladů v případech, kdy Dlužník není povinen Bance doklady předat.

11. Dlužník bere na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých nebo hrubě zkreslených údajů, případně zamlčení podstatných údajů při sjednávání Úvěru nebo použije-li Úvěr k jinému účelu, se dopouští trestného činu podle ustanovení § 250b Trestního zákona.

12. Dlužník bere na vědomí, že podpisy osob jednajících za Banku mohou být nahrazeny mechanickými prostředky.

Obchodní podmínky nabývají účinnosti dnem 1.1.2011.

Zdroj: Hypoteční banka, 2011, [27]

Příloha 10 - Nabídka hypotečního úvěru (nabídkový list) Komerční banky

(Jedná se o doslovnou citaci celého dokumentu Nabídka hypotečního úvěru platné ke dni 28.3.2011.)



Komerční banka, a.s.
Pobočka 100514
Tilleho náměstí 792
Praha 5
15000

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **28.03.2011**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	2 400 000,00 Kč
Vlastní prostředky	960 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 440 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 694 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	4,54 % p.a.
Výše měsíční splátky	8 037,00 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):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
	15	20	25	30	-
1	11238	9345	8252	7556	-
3	11046	9142	8037	7331	-
5	11046	9142	8037	7331	-
10	11539	9664	8587	7908	-
-	-	-	-	-	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

***) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

****) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu“ na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB. Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	360 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	504 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	648 Kč / měsíčně

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	2 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Úrokovou sazbu je možné snížit za splnění níže uvedené podmínky :

Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Petr Fryč
ředitel pobočky
Tilleho nám. 792, Praha 5 - Hlubočepy
+420 955 548 490
+420 602 125 821
petr_fryc@kb.cz

Nabídku připravil:

Petr Fryč

jméno zpracovatele

Tel. číslo:

+420 955 548 490

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.

Další informace o hypotečních úvěrech můžete získat na internetové adrese www.kb.cz nebo na bezplatné infolince **800 111 055**

Zdroj: finanční poradce Komerční banky

Příloha 11 - Propočet variant hypotečních úvěrů od Raiffeisen Bank, Wüstenrotu a Hypoteční banky

Uvedené částky jsou vyjádřeny v Kč.

Raiffeisen Bank	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Splatnost HÚ (let)	30 let	28 let	25 let	24 let
Výše HÚ	2 400 000	1 920 000	1 440 000	1 200 000
Úroková sazba	5,99%	5,69%	5,69%	5,69%
Měsíční splátka (jistina + úroky)	14 374	11 438	9 007	7 648
Vedení účtu	54 000	50 400	45 000	43 200
Zpracování HÚ	0	0	0	0
Odhad ceny bytu	3 500	3 500	3 500	3 500
Pojištění nemovitosti	61 200	45 696	30 600	24 480
Poplatky	118 700	99 596	79 100	71 180
Celkem splátky (jistina + úroky)	5 174 640	3 843 168	2 702 100	2 202 624
Z celkové splátky úroky	2 774 640	1 923 168	1 262 100	1 002 624
Poplatky + úroky	2 893 340	2 022 764	1 341 200	1 073 804
Celkem zapláceno za HÚ	5 293 340	3 942 764	2 781 200	2 273 804
HÚ přeplacen o	215,61%	200,17%	187,65%	183,55%

Wüstenrot	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ	50% HÚ
Splatnost HÚ (let)	30 let	28 let	25 let	24 let
Výše HÚ	2 400 000	1 920 000	1 440 000	1 200 000
Úroková sazba	5,54%	3,99%	3,74%	3,74%
Měsíční splátka (jistina + úroky)	13 687	9 497	7 396	6 319
Vedení účtu	54 000	50 400	45 000	43 200
Zpracování HÚ	19 200	2 999	2 999	2 999
Odhad ceny bytu	3 500	3 500	3 500	3 500
Pojištění nemovitosti	61 200	45 696	30 600	24 480
Poplatky	137 900	102 595	82 099	74 179
Celkem splátky (jistina + úroky)	4 927 320	3 190 992	2 218 800	1 819 872
Z celkové splátky úroky	2 527 320	1 270 992	778 800	619 872
Poplatky + úroky	2 665 220	1 373 587	860 899	694 051
Celkem zapláceno za HÚ	5 065 220	3 293 587	2 300 899	1 894 051
HÚ přeplacen o	205,31%	166,20%	154,08%	151,66%

Pokračování - Propočet variant hypotéčních úvěrů od Raiffeisen Bank, Wüstenrotu a Hypotéční banky

Hypotéční banka	100% HÚ	80% HÚ	60% HÚ
Splatnost HÚ (let)	30 let	28 let	25 let
Výše HÚ	2 400 000	1 920 000	1 440 000
Úroková sazba	6,10%	5,00%	4,80%
Měsíční splátka (jistina + úroky)	14 544	10 629	8 251
Vedení účtu	54 000	50 400	45 000
Zpracování HÚ	14 400	11 520	8 640
Odhad ceny bytu	0	0	0
Pojištění nemovitosti	61 200	45 696	30 600
Poplatky	129 600	107 616	84 240
Celkem splátky (jistina + úroky)	5 235 840	3 571 243	2 475 300
Z celkové splátky úroky	2 835 840	1 651 243	1 035 300
Poplatky + úroky	2 965 440	1 758 859	1 119 540
Celkem zapláceno za HÚ	5 365 440	3 678 859	2 559 540
HÚ přepláceno	218,16%	186,00%	171,90%

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banky, Raiffeisen Bank, Wüstenrotu, Hypotéční banky, vlastní propočty

Příloha 12 - Zaplacené úroky 60% hypotéčního úvěru za období fixace 3, 5, 10 a 15 let od Komerční banky a Raiffeisen Bank

Uvedené částky jsou vyjádřeny v Kč.

KB	4,54%	
1. rok	64 721	Celkem
2. rok	63 251	
3. rok	61 712	189 685
4. rok	60 103	
5. rok	58 418	308 205
6. rok	56 655	
7. rok	54 811	
8. rok	52 881	
9. rok	50 862	
10. rok	48 749	572 164

RB	5,69%	
1. rok	84 983	Celkem
2. rok	83 404	
3. rok	81 728	250 116

RB	5,89%	
1. rok	84 120	Celkem
2. rok	82 543	
3. rok	80 871	
4. rok	79 098	
5. rok	77 217	403 849

RB	7,09%	
1. rok	101 399	Celkem
2. rok	99 808	
3. rok	98 100	
4. rok	96 266	
5. rok	94 299	
6. rok	92 187	
7. rok	89 921	
8. rok	87 489	
9. rok	84 879	
10. rok	82 077	926 425
11. rok	79 070	
12. rok	75 843	
13. rok	72 380	
14. rok	68 663	
15. rok	64 673	1 287 055

Zdroj: nabídkové listy hypotéčních úvěrů Komerční banky a Raiffeisen Bank, hypotéční kalkulačka

LevnějšíHypotéka.cz, 2011, [30], vlastní propočty

Příloha 13 - Podkladové informace z nabídkových listů Českomoravské stavební spořitelny
pro meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření

	03/06	03/06
	Perspektiv:Dlouhodobá	Perspektiv:Dlouhodobá
Cílová částka	2 400 000	2 400 000
Vlastní zdroje	960 000	1 200 000
Varianta	SS960	SS1200
Datum uzavření	7.4.2011	7.4.2011
Typ klienta	S podporou	S podporou
Spoření ukončeno dne	30.11.2024	31.1.2025
<i>Počet let meziúvěru</i>	13,6	13,8
Splácení úvěru	1.8.2038	1.9.2038
<i>Počet let úvěru</i>	13,8	13,7
Celkem let	27,3	27,4
Naspořená částka		
Vklady	381 000,00	462 600,00
Bonusy	0,00	0,00
Úroky	56 038,40	68 511,00
Státní podpora	25 973,00	26 000,00
Úhrady (vedení účtu)	-20 680,00	-23 700,00
Úhrady za meziúvěr (0,5 %)	-6 000,00	-7 200,00
Celkem naspořeno	436 331,40	526 211,00
Výnos ve fázi spoření		
Úroky	56 038,40	68 511,00
Bonusy	0,00	0,00
Státní podpora	25 973,00	26 000,00
St.podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	2 000,00	4 000,00
Vrácená státní podpora	0,00	0,00
Úhrady	-26 680,00	-30 900,00
Odvedená daň	-8 412,00	-10 283,00
Výnos	48 919,40	57 328,00
Finanční náklady		
Úroky z úvěru	272 257,00	322 803,90
Daňová úspora z úvěrových úroků	-40 378,91	-48 420,58
Úroky z meziúvěru	793 800,00	964 320,00
Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-119 070,00	-144 648,00
Úroky z vkladů	-56 038,40	-68 511,00
Bonusy	0,00	0,00
Státní podpora ve fázi spoření	-25 973,00	-26 000,00
St. podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	-2 000,00	-4 000,00
Vrácená státní podpora	0,00	0,00

Pokračování - Podkladové informace z nabídkových listů Českomoravské stavební spořitelny pro meziúvěr / úvěr ze stavebního spoření

Úhrady ve fázi spoření	26 680,00	30 900,00
Úhrady ve fázi splácení úvěru	4 340,00	4 030,00
Celkové finanční náklady	853 616,69	1 030 474,32
Celkové náklady		
Úložky ve fázi spoření	381 000,00	462 600,00
Splátky úvěru	1 042 677,60	1 243 705,90
Daňová úspora z úvěrových úroků	-40 378,91	-48 420,58
Úroky z meziúvěru	793 800,00	964 320,00
Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-119 070,00	-144 648,00
St. podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	-2 000,00	-4 000,00
Vrácená státní podpora	0	0
Náklady celkem	2 056 028,69	2 473 557,32
Celkové náklady meziúvěru/ úvěru		
Počáteční naspořená částka	3 880,00	4 780,00
Další úložky ve fázi spoření	364 500,00	442 800,00
Úroky z meziúvěru	793 800,00	964 320,00
Úhrada za uzavření meziúvěru	6 000,00	7 200,00
Splátky úvěru	1 042 677,60	1 243 705,90
St. podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	-2 000,00	-4 000,00
Náklady celkem	2 208 857,60	2 658 805,90
Doplňující informace		
Naspořeno/ Cílová částka	36,16%	36,33%
Úvěr/ Cílová částka	63,84%	63,67%

Zdroj: nabídkové listy meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny

Příloha 14 - Formulář pro posouzení bonity klienta za účelem získání meziúvěru / úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

SS480 - meziúvěr				SS480 - úvěr			
Náklady na domácnost:		Počet	Kontrola	Náklady na domácnost:		Počet	Kontrola
2 020 Kč	1 osobu			2 020 Kč	1 osobu		
2 630 Kč	2 osoby			2 630 Kč	2 osoby		
3 660 Kč	3-4 osoby	3	3660 Kč	3 660 Kč	3-4 osoby	3	3660 Kč
3 660 Kč	5 osob a více			3 660 Kč	5 osob a více		
Potřeba na domácnost:				Potřeba na domácnost:			
1 970 Kč	Děti do 6 let	1	1970 Kč	1 970 Kč	Děti do 6 let	1	1970 Kč
1 950 Kč	od 6 do 10 let			1 950 Kč	od 6 do 10 let		
2 310 Kč	od 10 do 15 let			2 310 Kč	od 10 do 15 let		
2 530 Kč	od 15 do 26 let			2 530 Kč	od 15 do 26 let		
Jiné osoby	2690 Kč	2	5380 Kč	Jiné osoby	2690 Kč	2	5380 Kč
A. Celkem životní minimum			11010 Kč	A. Celkem životní minimum			11010 Kč
Závazky vůči ČMSS:				Závazky vůči ČMSS:			
splátky ČMSS (meziúvěr)			10600 Kč	splátky ČMSS (úvěr)			12720 Kč
sjednané měsíční vklady (stav. spoření)			2700 Kč	sjednané měsíční vklady (stav. spoření)			0
Další závazky:				Další závazky:			
další věřitelé			0	další věřitelé			0
dalaší závazky			0	dalaší závazky			0
B. Celkem měsíční závazky			13300 Kč	B. Celkem měsíční závazky			12 720 Kč
Průměrný čistý měsíční příjem:				Průměrný čistý měsíční příjem:			
dlužník/ ručitel			30000 Kč	dlužník/ ručitel			30000 Kč
manžel/ka dlužníka / ručitele			21000 Kč	manžel/ka dlužníka / ručitele			21000 Kč
finanční rezerva z čistých příjmů			-15% -7650 Kč	finanční rezerva z čistých příjmů			-15% -7650 Kč
C. Upravené měsíční příjmy celkem:			43350 Kč	C. Upravené měsíční příjmy celkem:			43350 Kč
D. Na obživu zůstává (C-B):			30050 Kč	D. Na obživu zůstává (C-B):			30630 Kč
Koeficient životního minima (D/A):			2,73	Koeficient životního minima (D/A):			2,78
Příjmy jsou dostatečné:			ano	Příjmy jsou dostatečné:			ano

Zdroj: finanční poradkyně Českomoravské stavební spořitelny