

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Jakub Němec

© 2019 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jakub Němec

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Název anglicky

Analysis of supply of mortgage loans on the Czech market

Cíle práce

Cílem práce je porovnání aktuální nabídky hypotečních úvěrů na českém trhu po zásadním milníku v oboru poskytování spotřebitelských úvěrů, tedy účinnosti zákona č. 257/2016 Sb. a doporučení České národní banky z 13. června 2017

Metodika

Základní metodikou práce je analýza a syntéza, literární rešerše na základě zpracování literatury, komparace a vyhodnocení jednotlivých nabídek bank.

Analytická část – sběr relevantních dat od vybraných hypotečních bank, jejich analýza, jaké druhy úvěrů vybrané banky poskytují, jaké hypoteční úvěry, za jakých podmínek. Syntéza – zhodnocení hypotečních úvěrů, které jsou nejlepší a za jakých podmínek dávají hypotéky svým klientům.

Vypracování konkrétního modelového případu.

Doporučený rozsah práce

40 – 50 stran

Klíčová slova

Hypoteční banka, hypoteční úvěr, úroková sazba, RPSN, LTV, Pribor, dluhová služba, zástavní právo, anuita

Doporučené zdroje informací

BRČÁK, J. – STARÁ, D. – SEKERKA, B. *Makroekonomie – teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.

ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. *Bankovníctví v proměnách času : sborník textů k 20 letům České bankovní asociace*. Praha: Česká bankovní asociace, 2012. ISBN 978-80-260-3016-4.

GREGOR, M. – NORDHAUS, W D. – SAMUELSON, P A. *Ekonomie : 18. vydání*. Praha: NS Svoboda, 2007. ISBN 978-80-205-0590-3.

POLIDAR, V. *Management úvěrových obchodů bank*. Praha: Economia, 1991. ISBN 80-85378-03-5.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6. Zákon č. 257/2016 Sb.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 12. 11. 2018

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 11. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 09. 07. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza nabídek hypotečních úvěru na českém trhu" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce za použití odborné literatury a jiných informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27.11.2019

Jakub Němec

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval doc. Ing. Josefu Brčákovi CSc. za pomoc při realizaci této práce. Hlavně za cenné rady a připomínky a v neposlední řadě za čas, který mi věnoval při mailové komunikaci a osobních konzultacích.

Analýza nabídek hypotečních úvěrů na českém trhu

Souhrn

Tato bakalářská práce pojednává o hypotečních úvěrech na českém trhu. Je rozdělena do dvou částí – teoretické a praktické. Teoretická část vymezuje základní pojmy a popisuje problematiku hypotečních úvěrů, což je důležité pro pochopení celé práce. V této části je popsáno hypoteční bankovníctví a hypoteční banky, jaké typy hypotečních úvěrů existují a samozřejmě jsou vysvětleny základní pojmy. Dále je popsán vývoj hypotečních úvěrů na českém trhu.

V praktické části jsou vymezena nová doporučení České národní banky, která určují podmínky pro získání hypotečního úvěru. Dále je popsán konkrétní modelový příklad, na kterém je porovnání nabídek několika bank v České republice. Na základě tohoto srovnání je vybrán aktuálně nejvýhodnější hypoteční úvěr na českém trhu.

Klíčová slova:

Hypoteční trh, hypoteční úvěry, úroková sazba, fixace úrokové sazby, poplatky, klient, Raiffeisenbank, Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank

Analysis of supply of mortgage loans on the Czech market

Summary

This bachelor thesis deals with mortgage loans on the Czech market. It is divided into two parts – theoretical and practical. The theoretical part defines the basic concepts and describes the issue of mortgage loans, which is important for understanding the whole work. This part describes mortgage banking and mortgage banks, what types of mortgage loans exist and of course the basic concept are explained. Furthermore, the development of mortgage loans on the Czech market is described.

The practical part defines new recommendations of the Czech National Bank, which determine the conditions for obtaining a mortgage loan. The following is a specific model example, which compares the offers of several banks in the Czech Republic. Based on this comparison, the currently most advantageous mortgage loan on the Czech market is selected.

Keywords:

Mortgage market, mortgage loans, interest rate, interest rate fixation, fees, client, Raiffeisenbank, Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	11
3 Teoretická východiska	12
3.1 Hypoteční úvěr	12
3.1.1 Účelové hypoteční úvěry	12
3.1.2 Neúčelové hypoteční úvěry	15
3.2 Úrok.....	15
3.2.1 Fixace úrokové sazby.....	17
3.2.2 Úrokové sazby v úvěrových produktech	18
3.3 Roční procentní sazba nákladů(RPSN).....	19
3.4 Zajištění úvěru.....	20
3.4.1 Zástavní právo.....	20
3.4.2 Odhad nemovitosti	20
3.4.3 LTV(Loan to Value)	21
3.4.4 Pojištění nemovitosti.....	21
3.5 Žadatel o hypoteční úvěr	22
3.6 Splácení hypotéky	22
4 Analytická část	23
4.1 Změny na českém hypotečním trhu	23
4.2 Dotazníkové šetření.....	25
4.2.1 Výsledky dotazníku	25
4.2.2 Fiktivní klient.....	29
4.3 Porovnání jednotlivých bank.....	30
4.3.1 Unicredit bank.....	31
4.3.2 Raiffeisenbank	32
4.3.3 Komerční banka	33
4.3.4 Česká spořitelna	34
4.3.5 Hypoteční banka	35
4.4 Srovnání nabídek a doporučení	35
4.5 Srovnání nabídek v 90 % LTV.....	36
5 Závěr.....	38
6 Seznam použitých zdrojů	40
7 Seznam grafů	42

8 Seznam tabulek	42
9 Přílohy	42

1 Úvod

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Dříve bylo běžné, že v jedné domácnosti žilo i několik generací pohromadě. Toto se však s vývojem doby mění a dnes jsou zcela běžné i jednočlenné domácnosti. Plno mladých lidí tak řeší vlastní bydlení. Mají v podstatě dvě možnosti – bydlení si pronajmout, anebo bydlení si koupit. Ve světě je zcela běžné bydlení v pronájmu a plno mladých lidí tak dnes také začíná. Vzhledem k minulým režimům v České republice a české povaze si však chceme pořídit bydlení vlastní. Většina lidí na pořízení vlastního bydlení nemá našetřené finanční prostředky a řešením je si finance půjčit prostřednictvím hypotečního úvěru.

V posledních letech se stala hypotéka velkým hitem. Krom české národy to zapříčinil rovněž velký pokles úrokových sazeb na hypotečním trhu a vlastní bydlení se tak stalo dostupné téměř pro každého. Velký zájem o „hypotéky“ však začal ovlivňovat i trh s nemovitostmi a jejich cena začala rapidně růst. Proto v roce 2018 přišla Česká národní banka s doporučením k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí a komerční banky se tímto začaly řídit. V důsledku toho se český trh s hypotékami zpřísnil.

Vlastní bydlení však pořád vyhrává pro pocit jistoty, zázemí a bezpečí, anebo dává možnost výhodné investice. Přestože tedy došlo k očekávanému ochlazení celého trhu, zájem o hypoteční úvěry stále je. Jedná se však většinou o závazek na „celý“ život, a proto je nutné před samotným výběrem zvážit všechny možnosti a rizika, porovnat jednotlivé nabídky bank a před konkrétním výběrem vše důsledně prostudovat. Tato práce se zaměřuje na analýzu hypotečních úvěrů na Českém trhu a modeluje konkrétní příklady.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem práce je rámcově vysvětlit produkt hypoteční úvěr pro fyzické osoby v České republice. Dílčím cílem je analyzovat vybrané typy hypotečních úvěrů u vybraných komerčních bank v České republice za účelem identifikace nejvhodnějšího bankovního ústavu pro modelového klienta. Posuzovány byly 2 varianty hypotečních úvěrů vyplývající z provedeného dotazníkového šetření.

2.2 Metodika

Literární rešerše bude zaměřená na popis produktu hypotečního úvěru. Hlavním zdrojem informací bude odborná literatura. Dále bude čerpáno z odborných publikací prezentovaných v elektronických médiích. Praktická část bude čerpat z veřejně dostupných zdrojů – převážně z elektronicky prezentovaných informací jednotlivých komerčních bank v České republice. Praktická část začíná citací doporučení ČNB, která významně změnila pravidla poskytování hypotečních úvěrů v ČR. Základem praktické části je pak dotazníkové šetření, kterého se zúčastnilo 91 respondentů z celkem 623 oslovených převážně na sociálních sítích, přičemž žádný z respondentů nebyl z konečného dotazníku vyřazen kvůli chybným odpovědím. Na základě tohoto dotazníkového šetření byly vytvořeny dva typy fiktivních žadatelů o hypoteční úvěr. Bylo vybráno pět bank, u kterých budou v praktické části popsány nabízené produkty. Tyto banky byly vybrány na základě dlouhodobého tržního podílu na Českém trhu. Jedná se o Hypoteční banku, a.s., Českou spořitelnu, a.s., Komerční banku, a.s., UniCredit bank, a.s. a Raiffeisenbank a.s. Na základě metody komparace byla klientovi doporučena nejlepší banka dle jeho specifických požadavků. Úrokové sazby a další informace o hypotečních úvěrech se týkají daného období, proto mohou mít aktuální parametry a úrokové sazby hypoték jinou hodnotu, než v době vypracování této práce. Samotný dotazník byl vytvořen v programu Google documents. Obsahoval 12 otázek týkajících se klienta, který vlastní hypoteční úvěr. Zjišťoval se především věk žadatelů, celkový počet žadatelů o hypoteční úvěr, kraj, ve kterém žijí, typ a výše příjmu, měsíční náklady domácnosti, účel úvěru a hodnota pořizované nemovitosti. Dále byly zjišťovány parametrické údaje hypotéky jako výše LTV, celková splatnost a fixační období. Pro modelového klienta byla vytvořena nabídka od jednotlivých bank. Na konci praktické části jsou jednotlivé výpočty porovnány a klientovi je doporučen nejvhodnější produkt. Jedná se pouze o modelový případ.

3 Teoretická východiska

Tato kapitola vysvětluje základní pojmy z oblasti hypotečního trhu pro správné pochopení dané problematiky.

3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci. (Sbírka zákonů č. 307/2018 s. 5272 upravující Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., §28, odstavec 3, on-line citace 2019-08-25)

Za základní charakteristický rys hypotečního úvěru lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů. (Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák, 2012, s.101)

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelově vázaný úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty (Kalabis, 2005, s. 77)

Hypotéka je v dnešní době nejvýhodnějším úvěrem z celé řady nabízených úvěrů. Pokud rodina hypotéku správně pochopí a následně ji dobře nastaví, poskytne rodině větší bezpečí. (Kociánová, 2012, s. 80)

Hypotéka je dlouhodobá půjčka s nízkým úrokem na velký objem peněz. Je určena především k bydlení. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 2)

Zjednodušeně tedy můžeme říci, že se jedná o půjčku, která je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Za správné splacení se ručí vhodnou nemovitostí. Zatímco zákon, Revenda a Kalabis definují hypoteční úvěr jako úvěr se zajištěním, tak Kociánová a Vichnarová definicí poukazují na nízký úrok a obecně nejvýhodnější úvěr.

Hypoteční úvěry se dají dělit podle různých kritérií. Nejtypičtější rozdělení je na hypoteční úvěry účelové, kde se prokazuje účel vzetí úvěru a neúčelové, kde není nutné prokazovat účel, peníze je možné vzít na cokoliv a do zástavy se dává vhodná nemovitost.

3.1.1 Účelové hypoteční úvěry

Účelové hypoteční úvěry může klient použít jen na účely uvedené v úvěrové smlouvě, tj. nejčastěji na nákup nemovitosti, kterou klient může (ale nemusí) mít ve vlastnictví. Lze ho také použít na rekonstrukci nemovitosti nebo výstavbu nové nemovitosti, splacení jiného

úvěru či půjčky, tj. k refinancování dřívější investice do nemovitosti, nebo získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání dědictví) apod. Hypoteční úvěr lze také použít na nákup družstevního bytu (členských práv a povinností v bytovém družstvu). (financnivzdelavani.cz, on-line citace 2019-08-25)

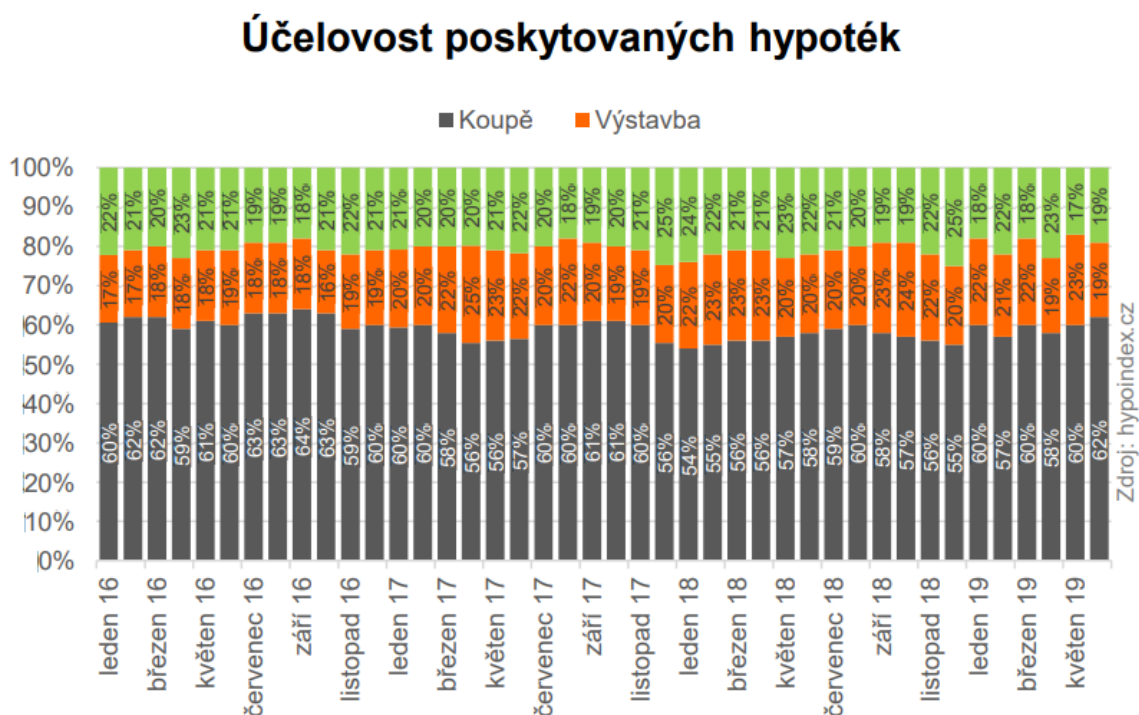
Další možnost členění hypotečních úvěrů podle účelů popisuje například Pavelka a Opltová v publikaci Jak správně na hypotéky:

- Výstavba nemovitosti;
- Nákup existující nemovitosti;
- Rekonstrukce, oprava, modernizace stávající nemovitosti;
- Získání majetkového podílu na nemovitosti;
- Přeuvěrování jiného úvěru, který splňuje definice úvěru hypotečního;
- Splácení závazku, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, kdy v důsledku použití tohoto hypotečního úvěru zástavní právo zanikne. (Pavelka, Opltová, 2003, s. 19)

Z následujícího grafu je patrné, že účel Koupě má z dlouhodobého hlediska přibližně 2/3 zastoupení a stále se drží. Poptávka po koupi je za poslední dobu stále velká a omezujícím faktorem je nedostatečná nabídka a tím i vysoké ceny. Dále se ukazuje, že v poslední době je stále oblíbená rovněž výstavba. Spolu s koupí tak tvoří největší zastoupení.

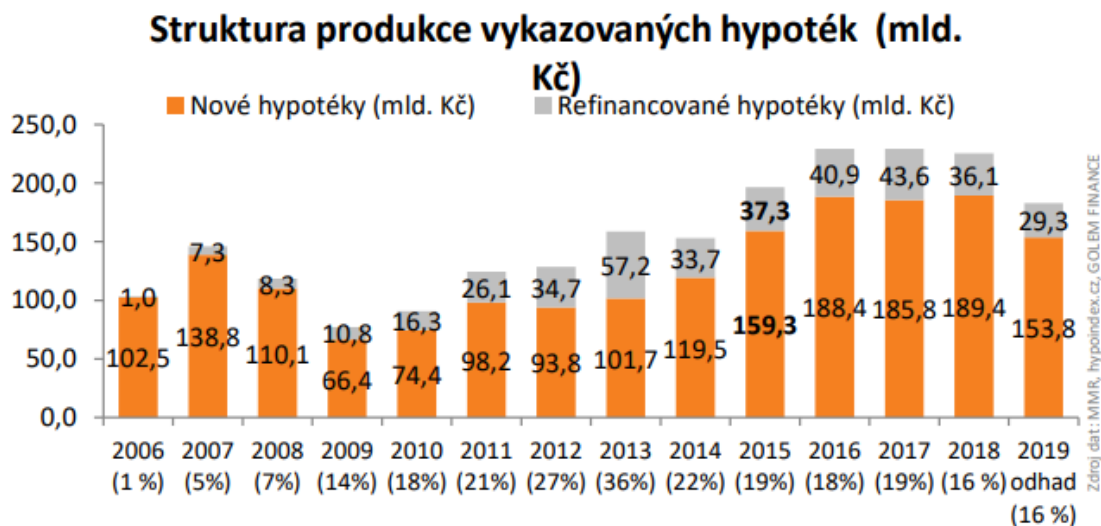
Důvodem úvahy o mírném navýšení podílu refinancování v letošním roce byl postupný růst úvěrové produkce, která byla sjednána již podle nových pravidel, která jsou, co se týče předčasného splacení mírnější a refinancování je tedy snadnější. Navíc dveře ke snadnější změně banky otevřela i ČNB svým stanoviskem k tématu tzv. účelně vynaložených nákladů. Toto je patrné z dalšího grafu.

Graf 1: Účelovost poskytovaných hypoték



Zdroj: interní materiál banky z Hypoexpert, data zpracovaná z Golem Finance

Graf 2: Struktura produkce vykazovaných hypoték



Zdroj: interní materiál banky z Hypoexpert, data zpracovaná z Golem Finance

3.1.2 Neúčelové hypoteční úvěry

Neúčelové hypoteční úvěry nemají z hlediska použití zapůjčených prostředků žádná omezení. Je jen na nás, na co prostředky z úvěru použijeme. Díky americkým hypotékám máme možnost získat prostředky na nákup libovolného zboží s delší dobou splatnosti než u klasických spotřebitelských úvěrů, což se projevuje hlavně tím, že naše měsíční splátky jsou nižší.

Stejně jako u jiných hypotečních úvěrů jde i v tomto případě o nutnost zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti, což znamená, že v extrémním případě nesplácení, můžeme o nemovitost přijít. Ve srovnání s účelovými hypotečními úvěry je u amerických hypoték třeba počítat s mírně vyšší úrokovou sazbou, ta je však zpravidla stále nižší než u běžných spotřebitelských úvěrů poskytovaných bez zajištění nemovitostí. (financnivzdelavani.cz, on-line citace 2019-08-25)

Tento typ hypotéky je v praxi často nazýván americkou hypotékou. Je to zřejmě proto, že tento typ úvěru je populární především v Americe. U nás se stává ale rovněž oblíbeným. Hlavním důvodem je, že klientovi může řešit např. sloučení předražených spotřebitelských půjček, využití prostředků do podnikání, nákup automobilu apod.

3.2 Úrok

Úrok je cena za poskytnutí návratného množství peněz (zápůjční kapitál, jistina), kterou platí příjemce částky (dlužník) poskytovateli (věřiteli). Výše úroku je dána délkou období, které uplyne od poskytnutí peněz do jejich vrácení, velikostí částky a velikostí úrokové míry (sazby). Úroková míra je poměr velikosti úroku za období jednotkové délky k velikosti zápůjčního kapitálu.

Struktura úrokových měr je velmi rozmanitá. Důležitou úrokovou mírou je diskontní sazba, kterou vyhláší emisní banka. (Brčák, Sekerka, 2010, s. 83)

Úrok vzniká jako důsledek vztahu dvou ekonomických subjektů, z nichž jeden má určitý záměr a na uskutečnění tohoto záměru potřebuje peníze, které nemá k dispozici. Jiný ekonomický subjekt může vlastnit potřebnou částku peněz, avšak nemusí mít předem pevný záměr, jak s touto částkou naložit. Tento subjekt vlastní volné peněžní prostředky, které může nabídnout subjektu, který nemá potřebné peníze k realizaci svého záměru. Nabídnutou částku nazveme úvěr. Ten, kdo úvěr nabídne, se nazývá věřitel a příjemce úvěru se nazývá dlužník. Zapůjčená částka se označuje termínem jistina. Jistina musí být vrácena v určité předem

dohodnuté době, které říkáme lhůta splatnosti. K navrácené jistině je připočítána premie nazývaná úrok. (Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák, 2012, s.44)

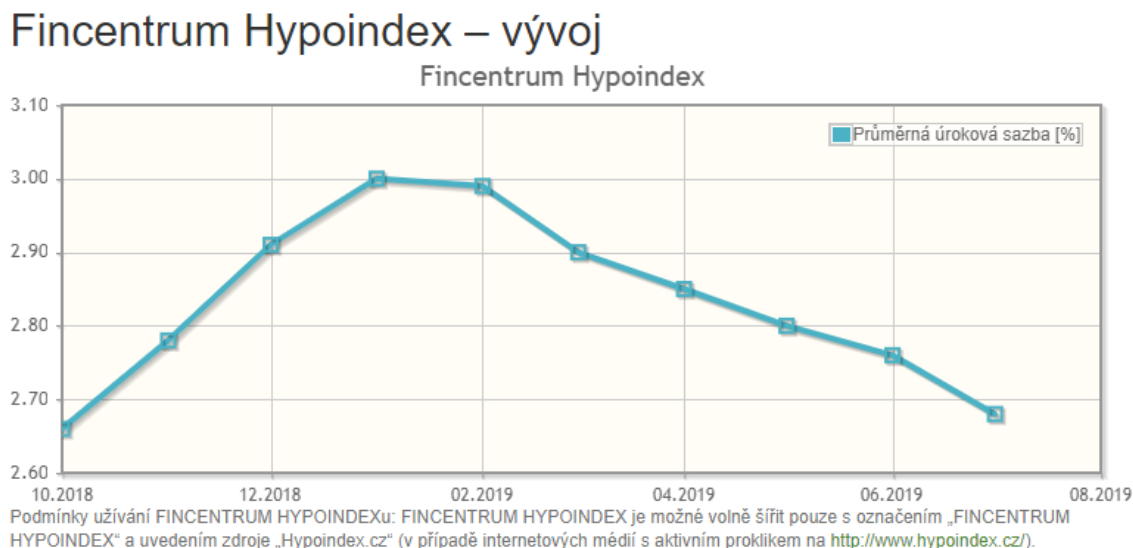
Obě tyto definice popisují úrok v obecné rovině. Pro účely této práce je věřitel banka, který půjčuje peníze a dlužníkem se stává klient, který bance za vypůjčené peníze zaplatí úrok.

V souvislosti s hypotékami se stanovuje pevná úroková sazba (fixní) a pohyblivá úroková sazba (plovoucí). Pevná sazba se dá zvolit na období 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 a 15 let. Pohyblivá sazba je určována měsíční sazbou PRIBOR, která je uvedena na stránkách centrální banky (ČNB) a je k ní přičítána pevná marže banky. (interní materiál banky).

S úrokovou sazbou je kromě její velikosti spojena další vlastnost. Jde o délku období, ke kterému se vztahuje. Zpravidla se za jednotkové období uvažuje jeden rok. Proto se někdy k velikosti úrokové míry přidává zkratka p. a. (per annum). Úroková míra se zpravidla vyjadřuje v procentech. (Sekerka, 1997, s. 14)

Následující graf znázorňuje vývoj průměrných úrokových sazeb na českém trhu. Z grafu je patrné, že ke konci loňského roku průměrná úroková sazba rostla. Od začátku letošního roku však zase začala klesat. Nejprve velmi pomalu a v polovině letošního roku byl pokles ztlačnější. Aktuálně se průměrná úroková sazba pohybuje těsně pod hranicí 2,7 %.

Graf 3: Fincentrum Hypoindex – vývoj průměrné úrokové sazby



Zdroj: Hypoindex.cz, cit. online 2019-09-04

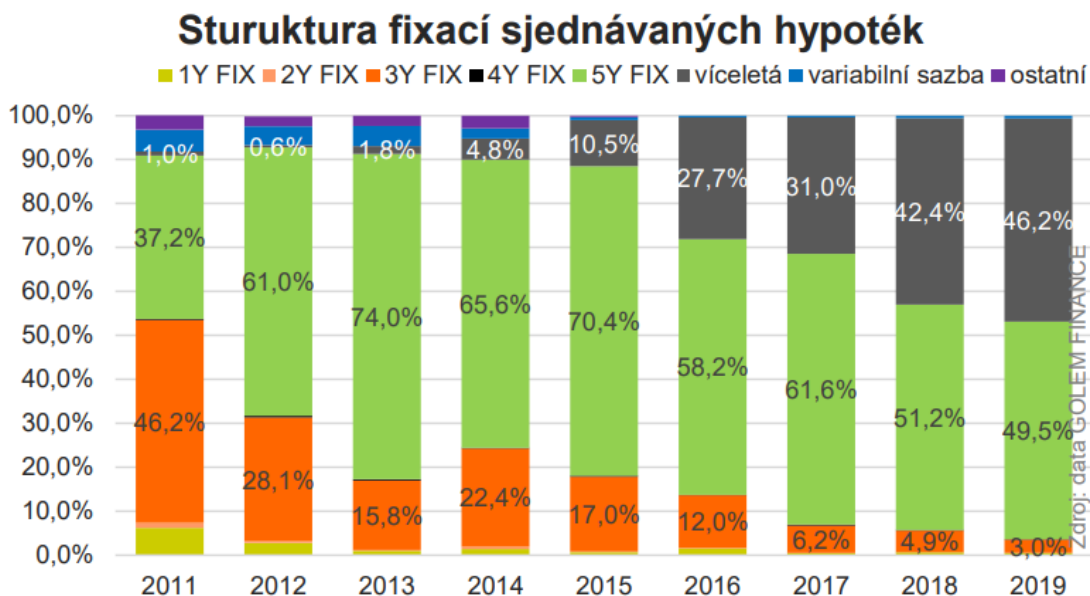
3.2.1 Fixace úrokové sazby

Fixací úrokové sazby hypotéky je myšleno období, po které platí úroková sazba sjednaná ve smlouvě mezi bankou a klientem. V období fixace hypotéky nemá banka oprávnění měnit smluvně dohodnutou úrokovou sazbu u poskytnuté hypotéky. Změny fixace nebo úrokové sazby hypotéky požadované klientem jsou obvykle spojeny se sankcemi (sankčními poplatky). (kurzy.cz, on-line citace 2019-09-04)

Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou dražší. (Syrový, 2009, s. 31)

Následující graf ukazuje vývoj podílu délky fixací úrokové sazby od roku 2011 do současnosti. Dlouhodobě je nejčastěji volená pětiletá fixace. Podíl víceletých fixací od roku 2015 však značně stoupá a ani v letošním roce tomu není jinak. Důvodem je pokles úrokových sazeb na trhu, a především změna podmínek při předčasném doplácení mimo výročí fixace, takže klienti nemají strach z toho, že by nemohli hypotéku předčasně doplatit bez vysokých sankcí.

Graf 4: Struktura fixací sjednávaných hypoték



Zdroj: interní materiál banky z Hypoexpert, data zpracovaná z Golem Finance

3.2.2 Úrokové sazby v úvěrových produktech

Úrokové sazby používané v bankovních ochodech nejsou konstantními veličinami. Variabilita těchto sazeb představuje úrokové riziko. Naznačíme faktory, které ovlivňují úrokové sazby. Z hlediska banky rozlišujeme faktory vnější a vnitřní.

Vnějšími faktory jsou:

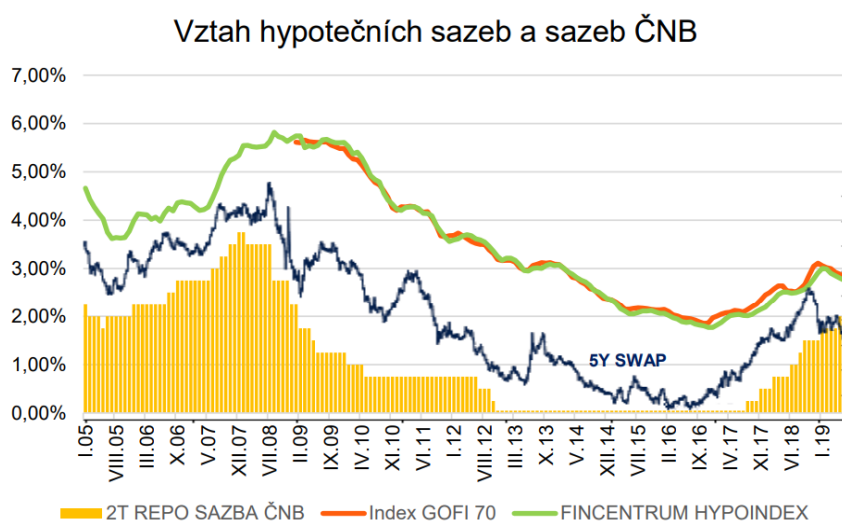
- právní prostředí,
- makroekonomické podmínky včetně míry inflace, výnos bezrizikových cenných papírů,
- konkurenční prostředí.

Vnitřní faktory jsou:

- výše nákladů banky,
- základní úroková sazba vyhlášená bankou,
- charakter a druh úvěrového obchodu,
- charakter klienta (mezi klienty lze diferencovat),
- strategie banky,
- finanční pozice. (Sekerka, 1997, s. 17)

To, že na vývoj ceny má vliv více faktorů dokazuje současná situace na hypotečním trhu v České republice. Trend vývoje úrokových sazeb určovaly změny v nastavení základních úrokových sazeb ČNB. Jak je ale patrné z grafu, přesto že došlo ke zvýšení 2T REPO sazby ČNB za poslední období, tak úrokové sazby klesají. Důvodem je jednak snížení ceny zdrojů (v grafu 5Y SWAP), ale hlavně konkurenční tlak, kdy se projevuje snížená dostupnost hypotečních úvěrů pro většinu žadatelů, způsobená posledními doporučeními ČNB.

Graf č. 5: Vztah hypotečních sazeb a sazeb ČNB



Zdroj: interní materiál banky poskytnutý od Hypoexpert

3.3 Roční procentní sazba nákladů(RPSN)

RPSN je zkratka pro roční procentní sazbu nákladů. U každého úvěru je důležité porovnávat veškeré další náklady mimo úrokovou sazbu, což popisuje stejně on-line zdroj banky.cz, tak i Syrový ve své publikaci. Z internetového zdroje banky.cz je patrná aktuální situace na českém trhu, co banky nyní vše musejí.

U úvěrů na bydlení používáme efektivní úrok, který má stejnou logiku jako RPSN. Je to úrok, který určuje, jak levný nebo drahý je úvěr. Zahrnuje při tom i poplatky, které jsou s hypotečním úvěrem spojené. (Syrový, 2009, s. 44)

RPSN se uvádí v procentech (p.a.). Vyjadřuje podíl z dlužné částky, který musí dlužník každoročně platit věřiteli coby odměnu za půjčené peníze. Na rozdíl od úrokové sazby v sobě zahrnuje veškeré poplatky s úvěrem spojené.

Poskytovatelům hypotečních úvěrů dříve žádný zákon neukládal povinnost uvádět RPSN. Vše se ale změnilo s novým zákonem o spotřebitelském úvěru (platným od 12/2016). Povinnost uvádět RPSN u hypotečních úvěrů je tak aktuálně stanovena zákonem. Rychleji a přesněji si tak můžeme srovnat všechny nabídky a udělat si lepší představu o celkové nákladovosti úvěru. Pokud by poskytovatel úvěru uvedl špatné (nižší) RPSN, byla by klientovi ponížena zápůjční úroková sazba na tuto výši. V případě neuvedení RPSN v úvěrové smlouvě se úrok snižuje na úroveň diskontní sazby ČNB ze dne uzavření smlouvy. RPSN v sobě zahrnuje všechny náklady spojené s hypotečním úvěrem, takže se do něj počítá jak úroková sazba, tak poplatky za posouzení a vyhodnocení žádosti o hypotéku, poplatek za vedení běžného účtu a spousta dalších povinných výdajů s úvěrem spojených. Ze zákona jsou všichni poskytovatelé úvěru povinni uvádět RPSN nejen ve smlouvách, ale i v nezávazných nabídkách, propagačních materiálech či v reklamě. Při výpočtu RPSN zohledňují banky zejména tyto faktory:

- úroková sazba
- pojištění schopnosti splácet
- pojištění nemovitosti
- poplatek za odhad nemovitosti
- poplatek za zpracování úvěru
- poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí
- poplatek za vedení běžného účtu

- poplatek za vedení úvěrového účtu
- poplatky za ověření podpisů
- poplatek za čerpání úvěru (banky.cz, on-line citace 2019-10-04)

3.4 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištění zástavním právem k nemovitosti na území České republiky. Krom zástavního práva si banka hlídá další způsoby. Banky mohou v určitých případech vyžadovat další dozajištění.

3.4.1 Zástavní právo

Při hypotečních úvěrech se vždy uplatňuje tzv. zástavní právo k nemovitostem. Nemovitosti představují jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků. Výhodou nemovitých věcí je totiž jejich vlastnost, že nestárnou tak rychle, jako věci movité, mají dlouhou dobu životnosti a jejich hodnota klesá v důsledku opotřebení jen pomalu (u pozemků spíše stále roste). Při dobré údržbě a pod vlivem inflace naopak jejich hodnota nebo cena může dokonce ještě růst. (Pavelka, Opltová, 2003, s. 66)

Zástavní právo musí být zřízeno k celé nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, i když je ve spoluvlastnictví více osob. Zástavní smlouvu podepíše vlastník zastavované nemovitosti. Zástavní právo je zřízeno se stavbou a přilehlými pozemky tvořícími funkční celek a ke všem nemovitostem, z jejichž hodnoty byla stanovena výše úvěru. (Dušek, Kos, 2001, s. 140)

3.4.2 Odhad nemovitosti

Z hlediska výše hypotečního úvěru je rozhodující cena, za kterou lze nemovitost prodat. V České republice se taková cena nazývá „cenou obvyklou“. Hypoteční banka má právo tuto cenu stanovit podle své vlastní metodiky, a to s přihlédnutím k cenám, za jaké se obvykle takovéto nemovitosti v daném regionu prodávají. Vychází se především ze situace na trhu – z tržního principu. (Pavelka, Opltová, 2003, s. 12)

Nejčastěji využívaným nástrojem pro ocenění bytové jednotky či rodinného domu jsou odhadci – živnostníci. Odhadce je akreditovaná osoba, která má potřebné znalosti pro stanovení ceny nemovitosti. Odhadci ve velké míře spolupracují s bankami, pro které vystavují tzv. posudky (odhady nemovitostí). Klient a banka tak získávají zpětnou vazbu o skutečné tržní hodnotě nemovitosti v daném místě.

Tím, jak se doba po technické stránce vyvíjí a vytváří se poptávka po rychlejších a efektivnějším oceňování, banky postupně přechází na model online ocenění (ocenění tzv. od stolu), a to především u bytových jednotek. V čem to spočívá? Systém pracuje s porovnávací metodou. Na základě zadaných údajů (stav nemovitosti, užitná plocha, dispozice bytu, katastrální území, případně konkrétní adresa) dokáže systém pomocí algoritmu shromažďovat nabídky z trhu, především z dat Českého statistického úřadu a pracuje s veřejně přístupnými realizovanými kupními smlouvami, které jsou evidované na katastru nemovitostí a stavebním úřadě. Po důsledném srovnání typově podobných nemovitostí tak získáváme reálnou tržní cenu. (banky.cz, on-line citace 2019-10-05)

Zda banka využije fyzického odhadu nebo „odhadu od stolu“ vždy rozhoduje sama konkrétní banka podle vnitřní metodiky.

3.4.3 LTV(Loan to Value)

Zkratka LTV pochází z anglického výrazu Loan To Value a v českém překladu znamená “úvěr k hodnotě” nebo “částka proti hodnotě”. Ani to není úplně všeříkající výraz. Zjednodušeně řečeno LTV je procentuální vyjádření poměru výše hypotéky vůči hodnotě zastavované nemovitosti. (prodej.mesec.cz, on-line citace 2019-10-04)

Pro definitivní nabídku výše hypotečního úvěru je vedle toho, zda banka je ochotna nemovitost jako zástavu přijmout, rovněž důležité, jak banka nabízené nemovitosti ocení a také to, do jaké výše podílu úvěru k ceně nemovitosti je ochotna jít. Zda do 50, 60, 70, 80 nebo dokonce do 90% ceny nemovitosti. (Pavelka, Opltová, 2003, s 15)

3.4.4 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti je jediný produkt, který spolu s hypotékou vyžadují všechny banky, resp. jeho sjednáním je podmíněno čerpání peněz z úvěru. Každá z bank nám také vždy řekne, na jakou částku si máme nemovitost, kterou bance dáváme do zástavy, pojistit. Jedná se o částku, která by byla nezbytná k výstavbě nové nemovitosti v případě, že by došlo k totálnímu zničení nemovitosti stávající.

Banky si tímto způsobem chrání svou „investici“ a získávají tak jistotu toho, že v případě jakéhokoliv poškození nemovitosti, kterou mají v zástavě, vyplatí pojišťovna dostatečný objem peněz tak, aby bylo znehodnocenou nemovitost uvést do původního stavu (tj. aby měla nemovitost opět odpovídající hodnotu).

Pojistné plnění z pojištění je vinkulováno ve prospěch banky. To znamená, že v případě plnění, pojišťovna vyplatí peníze bance. Banka pak peníze vyplatí klientovi s tím, že je povinen tyto prostředky použít na rekonstrukci nemovitosti (na toto dohlíží odhadce). (kurzy.cz, on-line citace 2019-10-05)

3.5 Žadatel o hypoteční úvěr

Žadatelem je fyzická osoba, občan České republiky nebo i cizinec, který na území České republiky dlouhodobě pracuje, nebo má trvalý či přechodný pobyt. Banka u takového klienta posuzuje jeho bonitu, to znamená, že posuzuje příjmy versus výdaje, životní minimum a výši splátky na žádaném hypotečním úvěru. Při posuzování bonity je nahlíženo do registrů, kde banka zjistí platební historii klienta a na základě toho úvěr poskytne či nikoliv. Pokud je žadatel zaměstnaný, tak nesmí být ve zkušební nebo výpovědní době. Pokud žadatel podniká, pak dokládá minimálně jedno celé daňové přiznání. Žadatelem může být jedna jediná osoba, ale může žádat také více žadatelů. Alespoň jeden ze žadatelů musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti, nebo se jím stát, nebo mít právo úvěrovanou nemovitost užívat. (banky.cz, on-line citace 2019-30-10)

3.6 Splácení hypotéky

Měsíční splátky se odvíjí od toho, v jaké výši si klient hypoteční úvěr sjedná, na kolik let a za jaké úročení. Splácení probíhá pravidelně se stálou anuitou, to znamená neměnnou splátkou. Její výši lze vypočítat pomocí vzorců:

Vzorec pro roční anuitu

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

Vzorec pro měsíční anuitu

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

HU je výše hypotečního úvěru

i je úroková sazba, n je doba splatnosti (Radová, Dvořák, Málek, 2013, s. 185 a 186)

4 Analytická část

V této části se bude autor zabývat statistickým šetřením, které bude podloženo dotazníkem. Pomocí dotazníku došlo k vytvoření fiktivního klienta, na kterém bude porovnávána nabídka hypotečního úvěru od pěti vybraných bank. Pro začátek je nutné definovat stávající situaci na českém hypotečním trhu, která je zvažována v modelových situacích.

4.1 Změny na českém hypotečním trhu

Od října roku 2018 přešly v platnost zásadní doporučení ČNB a všechny komerční banky na českém trhu, poskytující hypoteční úvěry, by se jimi měly řídit. Se všemi následujícími změnami zároveň počítají i nabídky pro modelového klienta.

Cílem je zmírnit a vyloučit nadměrný růst úvěrů. ČNB tak reagovala v návaznosti na doporučení Evropské rady pro systémová rizika, doporučení dalších mezinárodních orgánů a legislativní akty EU. ČNB v předcházejících letech informovala o tom, že v důsledku kombinace rychlého růstu úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí při současném uvolňování úvěrových standardů a zvyšování cen rezidenčních nemovitostí mohou vznikat podmínky pro akumulaci systémových rizik ve finančním sektoru. V rámci provádění makroobezřetnostní politiky a výkonu dohledu nad finančním trhem v posledních letech ČNB získala informace, které ukazují, že v prostředí uvolněných úvěrových standardů a historicky nízkých úrokových sazeb se rozvíjí spirála mezi cenami rezidenčních nemovitostí a úvěry na jejich pořízení.

Doporučení se vztahuje na osoby, které jsou jako podnikatel oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Vztahuje se na retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí poskytované fyzickým osobám

V následujících odstavcích je citováno všech 6 doporučení, které byly vydány ČNB.

Doporučení A: Dodržování limitů pro hodnotu LTV u nově poskytovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

Ukazatel LTV nesmí přesáhnout 90 % z hodnoty zajištění rezidenční nemovitostí. Zároveň podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných nemovitostí s ukazatelem LTV v intervalu 80-90 % nečinil více než 15 % objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí poskytnutých v daném čtvrtletí. Poskytovatelé by neměli obcházet omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících s danou rezidenční nemovitostí nad rámec retailových úvěrů zajištěných

rezidenční nemovitostí. V praxi to znamená, že není možné např. dofinancovat rozdíl kupní ceny a poskytnutého úvěru na bydlení, což znamená, že žadatel musí mít našetřené vlastní prostředky. Dále by se mělo brát v úvahu riziko nadhodnocení ceny nemovitosti, toto ale není zatím nařízeno.

Doporučení B: Hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži

Poskytovatelé by při poskytování úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí měli sledovat ukazatele DTI a DSTI. Ukazatel DTI je poměr výše celkového zadlužení klienta (součet výše nového úvěru a ostatních úvěrů daného klienta) a výše příjmů klienta (roční příjmy po zdanění, které jsou vyhodnoceny jako stálé). Tento ukazatel by neměl přesáhnout hodnotu 9. Ukazatel DSTI je poměr průměrných ročních výdajů vyplývajících z výše celkového zadlužení klienta a výše příjmů. Poskytovatelům se doporučuje, aby při poskytování úvěru se zajištěním nemovitostí, kteří mají sjednán retailový úvěr, nepřesáhl hodnotu 45 %. Poskytovatelé by měli obzvláště obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u klientů, u nichž by ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %.

Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách, zejména při zvýšení zápůjčních úrokových sazeb (poskytovatelé použijí zamýšlenou smluvní úrokovou sazbu zvýšenou nejméně o 2 procentní body). Rovněž by měli brát v potaz dopady výrazného poklesu příjmů nebo změny podmínek u klientů (např. rozvod manželů, ztráta příjmů jednoho z manželů apod.) na schopnost splácet. Toto doporučení je v platnosti od října 2018.

Doporučení C: Zamezení uvolňování úvěrových standardů stanovováním nadměrných délek splatností či nestandardních průběhů splácení

Délka splatnosti retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity klienta či životnosti nemovitosti. Zpravidla by neměla přesahovat 30 let. Nestandardním způsobem splácení by nemělo vést k přesunu zatížení klienta na pozdější období.

Doporučení D: Obezřetný přístup k refinancovaným úvěrům s navýšením zůstatkové hodnoty jistiny

Pokud poskytovatelé refinancují retailový úvěr zajištěný rezidenční nemovitostí a zároveň navyšují zůstatkovou hodnotu jistiny, měli by postupovat stejně jako u poskytování

úvěrů nových. Zejména pokud poskyvatelé navyšují zůstatek úvěru o více než 10 % či 200tis. Kč.

Doporučení E: Poskytování úvěrů sjednaných zprostředkovateli

Poskyvatelé by měli u takových retailových úvěrů, které sjednávají zprostředkovatelé, mít obezřetný přístup a zohledňovat rizika související s jejich odlišnými zájmy, které vytváří potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů. Poskyvatelé by neměli vytvářet taková pobídková schémata pro zprostředkovatele, která ve svém důsledku vytvářejí podmínky pro vznik systémových rizik.

Doporučení F: Poskytování úvěrů k financování koupě rezidenční nemovitosti pro další pronájem

Poskyvatelům se doporučuje sledovat pro účely řízení úvěrového rizika odděleně charakteristiky portfolia retailových úvěrů zajištěných nemovitostí k financování vlastního bydlení a úvěrů k financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem a samostatně je monitorovat. Poskyvatelům se doporučuje, aby u úvěrů financování rezidenční nemovitosti pro další pronájem s hodnotami ukazatelů schopnosti klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů s vyšší úrovní rizikovosti nepřesahoval ukazatel LTV 60 %. (cnb.cz, věštník ČNB částka 8/2018, on-line citace 2019-12-11)

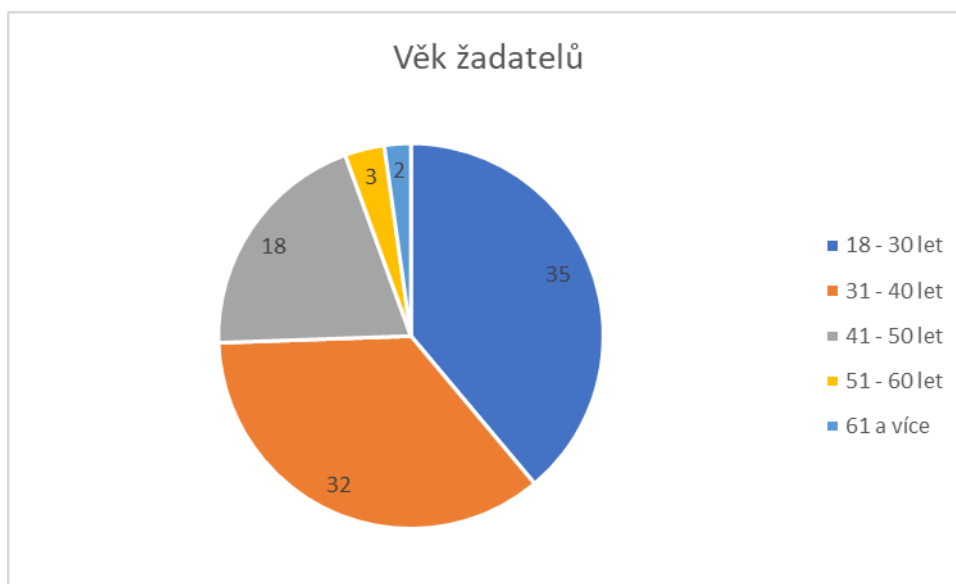
4.2 Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo vytvořeno pomocí formulářů Google, které jsou uživatelům k dispozici zdarma. V dotazníku se sledovaly jednak údaje o žadatelích a za další parametrické údaje o hypotéce tak, aby bylo možné co nejpřesněji stanovit modelového klienta. Dotazník byl určen pro ty, kteří hypotéku již mají, popř. pro ty, kteří hypotéku aktuálně zvažují. Dotazník vyplnilo 91 účastníků. Všichni respondenti byli zařazeni. Dotazník byl cíleně zasílán přátelům, kteří mají hypotéku a zároveň byl sdílen do soukromé facebookové skupiny v průběhu měsíce října.

4.2.1 Výsledky dotazníku

V dotazníkovém šetření odpovídalo 31 žen a 60 mužů. Převaha mužských respondentů je pravděpodobně způsobena tím, že bylo cíleno na přátele autora a v uzavřené skupině na facebooku, kde převažují také muži.

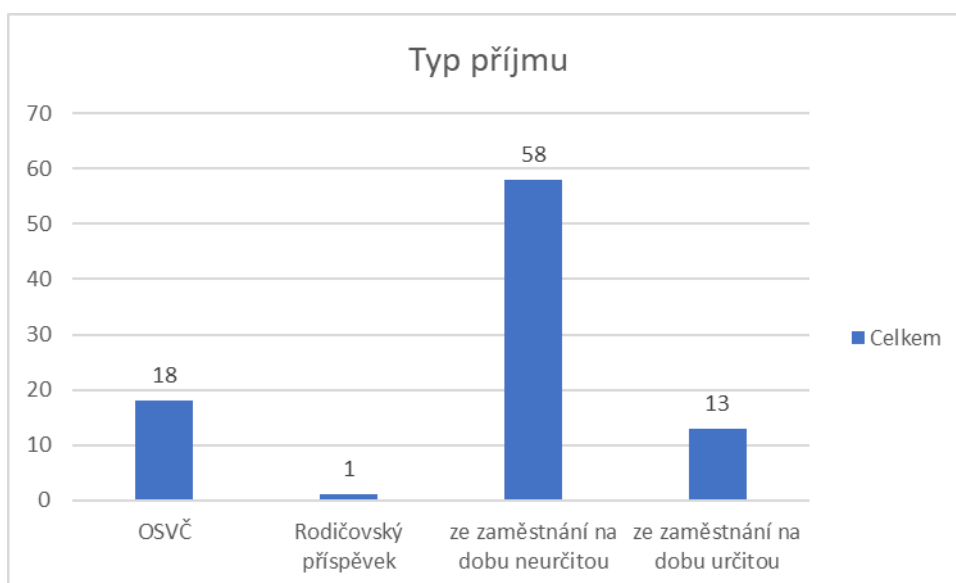
Graf č. 6: Věk respondentů z dotazníkového šetření



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Z předchozího grafu vyplývá, že nejčastěji v dotazníku odpovídali respondenti ve věku 18-30 let a 31-40let. Kolem 30. roku už člověk bývá dostudovaný a má stabilní příjem. Proto autor předpokládá, že nejčastěji v tomto věku žádá o hypotéku a pořizuje vlastní bydlení. Proto 30. rok byl zvolen jako věk fiktivního žadatele.

Graf č. 7: Typ příjmu respondentů z dotazníkového šetření

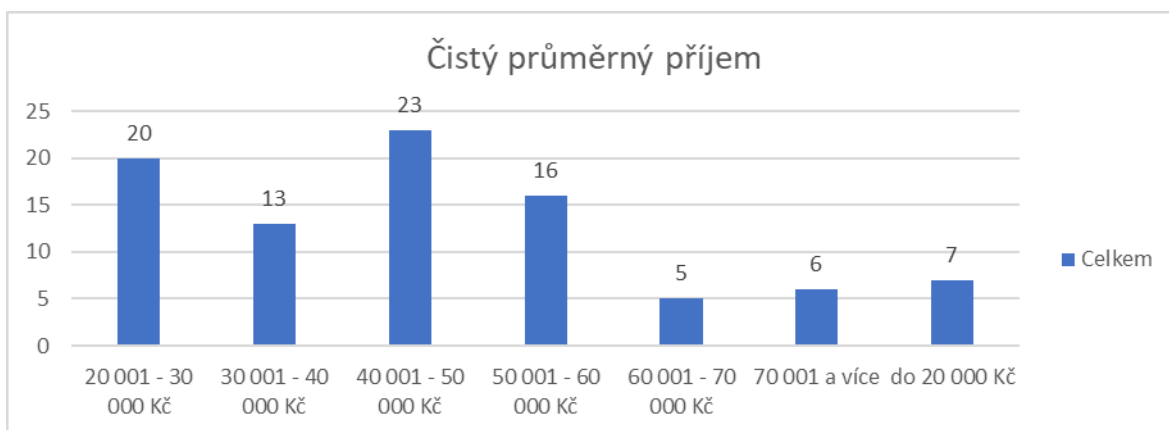


Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Dle grafu č. 7 v dotazníkovém šetření nejvíce odpovídali respondenti s příjmem ze zaměstnání, a to celkem 72 respondentů. Z toho bylo 58 zaměstnáno na dobu neurčitou, a

proto fiktivní klient bude zaměstnán na dobu neurčitou. Z následujícího grafu je patrné, že příjem těchto respondentů se nejčastěji pohybuje mezi 40 až 50 tisíci Kč čistého a 20 až 30 tisíci Kč. Pro fiktivního klienta byl vybrán průměrný měsíční příjem ve výši 25 tisíc Kč čistého, a to z toho důvodu, že fiktivní klient bude žádat sám. Celkem 42 respondentů odpovědělo, že žádá o hypotéku samo. Ostatní respondenti žádají ve vyšším počtu. Proto průměrný příjem mezi 40 až 50 tisíci korunami odpovídá většímu počtu žadatelů (na domácnost).

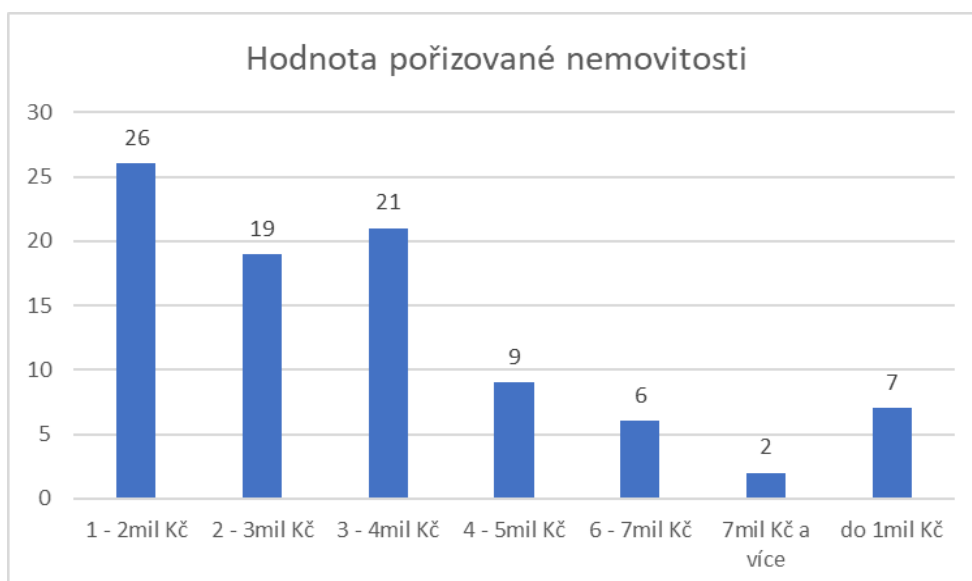
Graf č. 8: Čistý průměrný příjem respondentů z dotazníkového šetření



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

69 respondentů odpovědělo, že pořizuje nemovitost na vlastní bydlení. Z toho 34 lidí byt na vlastní bydlení a 35 rodinný dům na vlastní bydlení. Vzhledem k následujícímu grafu, který ukazuje hodnotu pořizované nemovitosti, se autor přiklonil k variantě pořízení bytové jednotky. Nejčastější odpovědi respondentů se pohybovaly v cenovém rozpětí 1 až 4 miliony korun, proto byla pro fiktivního klienta vybrána nemovitost v hodnotě 2,5 milionu Kč. Pro tuto cenovou relaci odpovídá právě spíše středně velký byt v osobním vlastnictví v průměrném krajském městě.

Graf č. 9: Hodnota pořizované nemovitosti z dotazníkového šetření

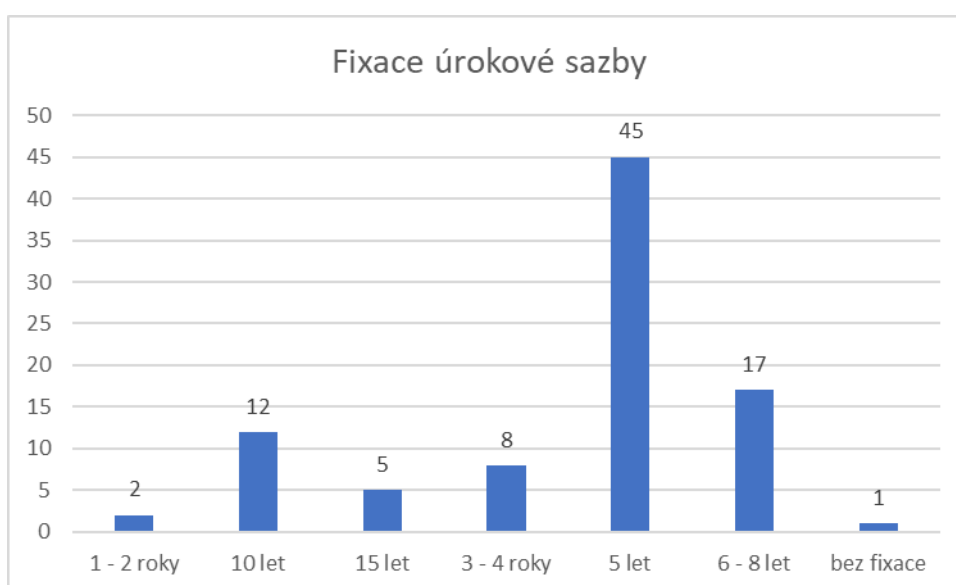


Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Vzhledem k lokalitě, kde autor žije a má přátele, bylo nejvíce odpovědí z Královehradeckého, Pardubického a Středočeského kraje, a to celkem 43 odpovědí. Zvolená hodnota bytu 2,5 milionu Kč těmto lokalitám odpovídá.

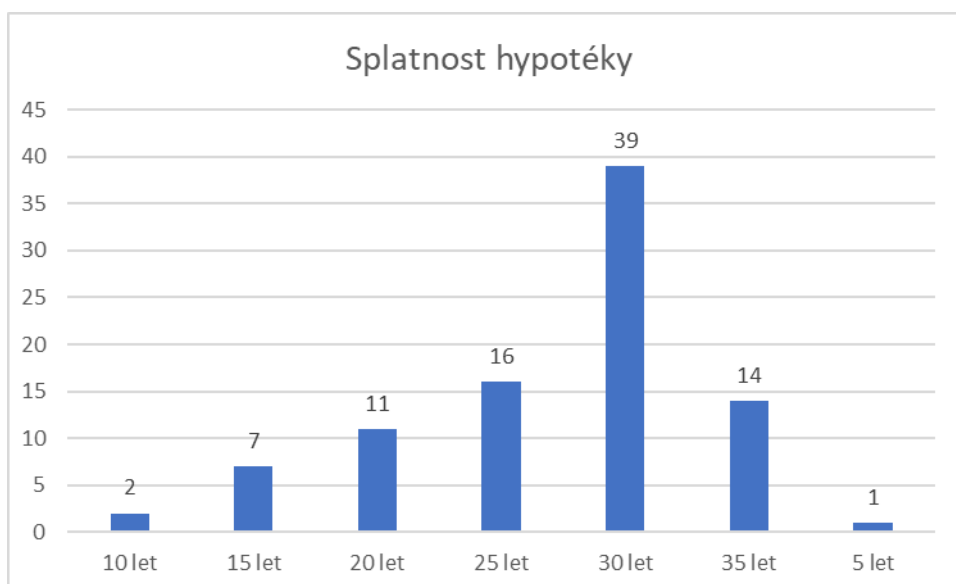
Posledním šetřeným údajem pro kompletní stanovení fiktivního klienta je celková doba splatnosti a fixace úrokové sazby. Není moc velkým překvapením, že nejsilnější zastoupení měla 5tiletá fixace a 30tiletá splatnost, jak ukazují následující dva grafy.

Graf č. 10: Fixace úrokové sazby z dotazníkového šetření



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

Graf č. 11: Délka splatnosti z dotazníkového šetření



Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

4.2.2 Fiktivní klient

V předchozí části byly popsány výsledky z dotazníkového šetření a podle toho byl stanoven fiktivní klient, na kterém bude porovnána nabídka jednotlivých vybraných bank.

Ke koupi bytové jednotky za 2,5 milionu korun je potřeba 500.000,- Kč vlastních prostředků, tak aby se splnila zákonná povinnost 80% LTV.

Tabulka č. 1: Parametrické údaje fiktivního klienta

Název	Hodnota
Počet žadatelů	1
Pohlaví	Muž
Věk	30 let
Příjem (v Kč)	25.000,-
Výdaje na chod domácnosti	7.000,-
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2.000.000,-
Hodnota nemovitosti (v Kč)	2.500.000,-
Účel	koupe bytové jednotky
Splatnost	30 let
Fixace	5 let

Zdroj: vlastní zpracování z dotazníkového šetření

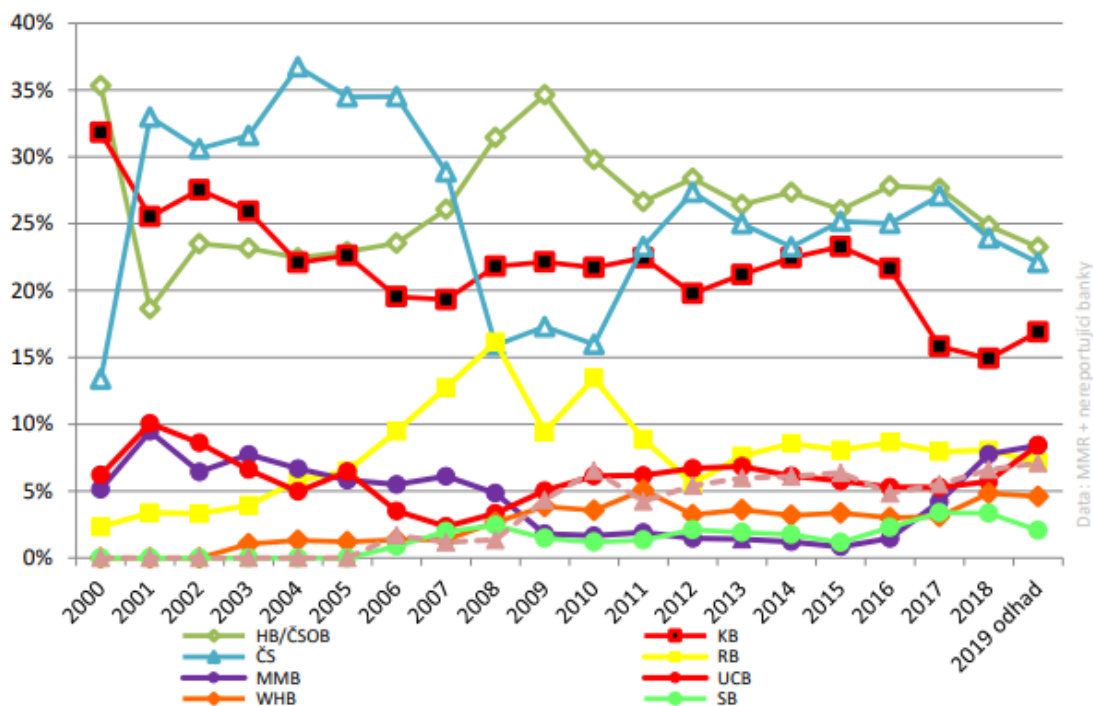
Tento fiktivní klient bude žádat u pěti vybraných bank. Banky byly vybrány podle podílu na trhu za první pololetí letošního roku. Pořadí bank dle tržního podílu po 6 měsících je Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, Unicredit Bank a Moneta Money

Bank. Dřívější pevný člen TOP 5 – Raiffeisenbank – zůstává na 6. pozici, avšak pro porovnání bude zařazen namísto Moneta Money Bank. Důvodem je autorův zaměstnavatel, kterým je právě Raiffeisenbank. Finální stanovení bank je tedy následující:

- Hypoteční banka,
- Česká spořitelna,
- Komerční banka,
- Unicredit Bank,
- Raiffeisenbank.

Graf č. 12: Tržní podíl bank (v%) za poslední roky

Vývoj objemových tržních podílů bank (v %)



Zdroj: interní materiál banky poskytnutý od Hypoexpert

4.3 Porovnání jednotlivých bank

V následujících podkapitolách budou popsány jednotlivé banky a představena nabídka těchto bank včetně modelového příkladu na fiktivním klientovi. Modelové příklady bank jsou přílohou této práce.

4.3.1 Unicredit bank

Unicredit bank nabízí hypotéky se sazbou od 2,42 % p.a. s možností zvolit si fixaci od 1 roku až na 10let. Maximální možná splatnost je 30let. Banka nabízí možnost půjčení peněz až ve výši 90 % ze zástavní hodnoty (LTV). Koupí lze financovat jak klasický byt, tak i koupí družstevního bytu, pokud má klient k dispozici zástavu v osobním vlastnictví na území České republiky.

Možnosti předčasného splacení se řídí zákonem a novými nařízeními České národní banky. Předčasné splacení úvěru lze provést zcela zdarma v následujících případech:

- do 3 měsíců poté, co vám byla sdělena nová výše zápůjční úrokové sazby
- do výše 25 % z celkové výše úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o úvěru
- v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba
- v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení úvěru
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity dlužníka, nebo jeho manžela/partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti splácet úvěr.

V ostatních případech má Banka nárok na účelně vynaložené náklady, které jí vzniknou v souvislosti s předčasným splacením. Účelně vynaložené náklady Banky nesmí přesáhnout výši úroku, kterou by spotřebitel zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba. V případě předčasného splacení spojeného s prodejem nemovitosti, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovitosti bylo financováno tímto úvěrem, nebo kterou byl tento úvěr zajištěn a kdy je doba trvání úvěrové smlouvy delší než 24 měsíců, nesmí účelně vynaložené náklady Banky přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše úvěru, max. však 50.000 Kč.

K hypotečnímu úvěru je možné sjednat další doplňkové produkty jako:

- pojištění nemovitosti,
- pojištění domácnosti,
- pojištění odpovědnosti,
- pojištění schopnosti splácet,

- běžný účet Ukonto, které je zdarma, pokud si na něj klient zasílá 12.000,- Kč měsíčně. (unicreditbank.cz, on-line citace 2019-11-01)

Z konkrétní nabídky banky pro fiktivního klienta vychází splátka při úrokové sazbě 2,42% p.a. 7.820,- Kč. Poplatek za správu hypotečního úvěru je nulový, avšak klient zaplatí za poskytnutí úvěru 2.900,- Kč. Banka nabízí pro klienta slevu za sjednání pojištění schopnosti splácet. V tomto případě vychází splátka při úrokové sazbě 2,22 % p.a. 7.615,- Kč. Klient však bude platit měsíčně pojištění schopnosti splácet ve výši 600,- Kč. Pojištění schopnosti splácet stojí 0,03 % z výše hypotečního úvěru. Poplatek za poskytnutí úvěru zůstává stejný. Dalším nákladem, který klient ponese je poplatek 1.000,- Kč za podání návrhu na vklad na katastru. Tento poplatek se platí přímo na katastru. Dále je nutné počítat s poplatkem za ocenění nemovitosti. Unicredit poplatek za vyhotovení odhadu klientovi vrací, pokud je úvěr v minimální výši 2 miliony korun a v 80 % LTV, zároveň musí mít klient pojištění schopnosti splácet a úvěr splácet prostřednictvím Ukonta. V obou příkladech je dále započítána sleva 0,1 % za objem hypotéky a 0,1 % za majetkové pojištění zastavované nemovitosti. U majetkového pojištění banka spolupracuje s pojišťovnou Allianz.

4.3.2 Raiffeisenbank

Na webových stránkách není minimální nabízená sazba prezentována, stanovuje se individuálně. Je možné si vyzkoušet orientační webovou kalkulačku. Fixaci si klient může zvolit od 1 roku až na 15 let s maximální splatností na 30 let. Banka nabízí možnost půjčení peněz až ve výši 90 % ze zástavní hodnoty nemovitosti (LTV). Banka garantuje rychlejší vyřízení než konkurence a ke schválení úvěru na koupi není nutné mít podepsanou kupní smlouvu, schvaluje se na návrh nabývacího titulu. Maximální počet žadatelů jsou 4 žadatelé, a to maximálně ve 2 domácnostech. Sjednání a vedení hypotéky je bez poplatku.

Banka dále nabízí zajímavé možnosti produktů, a to tak zvanou hypotéku se zápočtem úspor – offsetová hypotéka. Ta funguje tak, že má klient zřízen spořicí účet a úroky se počítají z rozdílu zůstatku hypotéky a zůstatku na spořicím účtu. Je možné mít na spořicím účtu zůstatek až ve výši hypotéky, pak klient neplatí žádný úrok. Zde je možná maximální fixace 5 let.

Dalším zajímavým produktem, který banka nabízí je kontokorentní hypotéka. Funguje na stejném principu jako klasický kontokorent k běžnému účtu. Klient má nastavené období čerpání s možností až na 10 let. V tomto období se úročí aktuálně čerpaná částka pružnou úrokovou sazbou, která je stanovena 1M PRIOBR plus pevná marže. V tomto období je

zároveň možné hypotéku kdykoliv zdarma doplatit. Zároveň je možno znovu čerpat. Po skončení období čerpání se úvěr překlápí do klasického splácení.

Banka má ještě jeden nový zajímavý produkt, který je určen pouze pro koupi a je pro klienty, kteří aktuálně nemají vyhlédnutou konkrétní nemovitost. Jedná se o tzv. hypotéku naruby. Klientovi je na základě příjmu a výdajů schválena hypotéka a klient má pak 11 měsíců na to, aby si našel konkrétní nemovitost.

Předčasné splacení a mimořádné splátky fungují stejně jako v předchozí bance Unicredit bank. Obě banky tak dodržují zákon a nové nařízení České národní banky.

K hypotečnímu úvěru je možné sjednat další doplňkové produkty jako:

- pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti, pojištění odpovědnosti,
- pojištění schopnosti splácet,
- běžný účet eKonto, které je v základu zdarma, pokud si na něj klient zasílá 15.000,- Kč měsíčně a udělá krom splátky další 3 transakce. (interní materiály banky)

U konkrétní nabídky pro modelového klienta vychází splátka 7.955,- Kč při úrokové sazbě 2,55%. V úrokové sazbě je zahrnuta sleva za majetkové pojištění (0,2 %) a splácení z aktivního účtu Raiffeisenbank (1 %). Pojištění sjednává banka prostřednictvím pojišťovny Uniqa. Pojištění hypotéky je dobrovolné a klienta stojí 8,5 % z výše měsíční splátky, což u modelového klienta činí 676,- Kč měsíčně. Banka nemá poplatek za poskytnutí a správu úvěru. Klient musí počítat s poplatkem za ocenění nemovitosti, které se aktuálně kompenzuje kampaňovým bonusem 5.000,- Kč, který se klientovi vrací na účet po podpisu hypotéky. Dále se platí poplatek 1.500,- Kč za čerpání návrhu na vklad zástavního práva, na zavkládované zástavní právo se neplatí. Pro klienta je možné vyjednat slevu, která se schvaluje vždy individuálně.

4.3.3 Komerční banka

Dle webových stránek Komerční banky je úroková sazba stanovována individuálně a minimální sazba není uvedena. Je možné vyzkoušet orientační webovou kalkulačku. Podle této kalkulačky je možná až 15letá fixace. Maximální nabízená splatnost hypotéky je 30 let. Banka nabízí možnost půjčení peněz až ve výši 90 % ze zástavní hodnoty nemovitosti (LTV).

Banka dále nabízí možnost Štafetové hypotéky, což je možnost převedení hypotéky z rodičů na děti, což může pomoci, pokud na hypotéku zatím nedosáhnou. Banka nabízí také

možnost snížit splátky na polovinu, nebo přerušit splácení až na 3 měsíce. Mimořádné splátky a předčasné splacení se řídí zákonem stejně jako u předchozích bank. Vedení hypotéky je zdarma, klient však zaplatí za vyhodnocení hypotéky poplatek ve výši 2.900,- Kč. Dále je potřeba počítat s poplatkem za čerpání na návrh na vklad zástavního práva ve výši 1.500,- Kč, za vyhotovení odhadu. Tento poplatek se liší v závislosti na tom, jakým způsobem je ocenění pořízeno.

K hypotéce je možno sjednat majetkové pojištění přes, dále je možné sjednat pojištění schopnosti splácet, za které banka poskytuje slevu 0,1 % z úrokové sazby. Klient by měl také směřovat příjmy na účet vedený u Komerční banky. (kb.cz, on-line citace 2019-11-03)

Pro našeho modelového klienta s úrokovou sazbou 2,59% vychází měsíční splátka 8.012,- Kč. Zpracování úvěru stojí 2.900,- Kč, ale dle sdělení hypoteční poradkyně se dá individuálně požádat o odpuštění toho poplatku. Dále je kalkulován poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 4.500,- Kč, a pokud by klient čerpal na návrh na vklad zástavního práva, pak by platil 1.500,- Kč. V druhé nabídce od Komerční banky byla klientovi poskytnuta sleva za sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny. V tomto příkladu by klient dostal úrokovou sazbu 2,49% se splátkou 7.907,- Kč.

4.3.4 Česká spořitelna

Česká spořitelna na svých webových stránkách prezentuje sazbu od 2,44 %. Je možné si vyzkoušet orientační kalkulačku, dle které je možno nastavit fixaci na 1 rok až 20 let. Na první byt poskytuje banka až 90 % ze zástavní hodnoty nemovitosti (LTV), v ostatních případech je to 80 %. Na úrokové sazbě je poskytována sleva za aktivní účet 0,5 % a za pojištění schopnosti splácet je sleva 0,2 %. U České spořitelny je možné financovat i družstevní byt, nebo například koupě bytu z insolvence či dražby, takzvaným předhypotečním úvěrem. Dle sazebníku banky je vyřízení úvěru zdarma a neplatí se ani za správu hypotečního úvěru. U banky je možné expresní čerpání za 2.000,- Kč a za poplatek je možné sjednat různé funkcionality hypotéky (např. variabilita splátek, zrychlená výstavba). U sjednání hypotéky je také potřeba počítat s poplatkem za ocenění nemovitosti, které závisí na typu nemovitosti. V průměru se pohybuje okolo 4.000,- Kč. (csas.cz, on-line citace 2019-11-03)

U našeho konkrétního modelového klienta je nabídnuta sazba 2,64 %. Při této sazbě vychází měsíční splátka 8.090,- Kč. Další možná sleva 0,2 % by byla možná za pojištění schopnosti splácet. Jediným poplatkem je expresní čerpání za 2.000,- Kč. Odhad bude klientovi vypracován zdarma.

4.3.5 Hypoteční banka

Banka na webových stránkách prezentuje úrokovou sazbu od 2,49 % s možností délky splácení až 40 let fixací na 1, 3, 5 a 7 let. Výše hypotéky je možná až do 90 % hodnoty ze zastavené nemovitosti. Expresní ocenění bytu je poskytováno zdarma, ostatní ocenění jsou za poplatek. Čerpání na návrh zástavního práva je za poplatek 1.900,- Kč. Hypoteční banka podobně jako konkurence nabízí různé slevy na úrokové sazby za využívání dalších služeb jako je například aktivní užívání účtu, pojištění schopnosti splácet. Dále banka nabízí jako doplňkový produkt možnost sjednání pojištění nemovitosti. Pro bonitní klientelu banka nabízí další slevu z úrokové sazby. Hypoteční banka poskytuje Zelenou hypotéku, což znamená, že zvýhodňuje klienty, kteří mají energetickou náročnost budovy typu A nebo B. U této hypotéky nabízí slevu na sazbě, na majetkovém pojištění, na vypracování energetického štítku a banka za klienta hradí odhad a poplatek na katastru. Klienti mohou využít v průběhu splácení možnosti snížení splátek až o třetinu. Sjednání této služby je zdarma, pouze ve chvíli, kdy se klient pro toto rozhodne, tak zaplatí poplatek 1.500,- Kč za provedení změny. (hypotecnibanka.cz, on-line citace 2019-11-03)

Pro fiktivního klienta je nabízena úroková sazba 2,79 % se slevou za produkt Jasná hypotéka a aktivní účet. Při této sazbě vychází splátka na 8.207,- Kč. Klient neplatí za odhad nemovitosti. Další možná sleva na sazbě je 0,1 % za majetkové pojištění a 0,2 % za pojištění schopnosti splácet.

4.4 Srovnání nabídek a doporučení

Následující tabulka ukazuje zjednodušené porovnání konkrétních nabídek od vybraných bank. Naprosto totožné porovnání není možné vzhledem k tomu, že jednotlivé nabídky přistupují k prezentování odlišně. Z čeho se dá v základu vycházet je to, že klient má našetřeny vlastní zdroje ve výši 500.000,- Kč, takže u všech bank si klient půjčuje 80 % ze zástavní hodnoty nemovitosti. Kdybychom porovnávali čistě podle úrokové sazby a výše měsíční splátky, pak by pro klienta byla nejvýhodnější Unicredit bank s úrokem 2,22 % a splátkou 7.615,- Kč měsíčně. Je však potřeba zohlednit, že klient k tomuto bude platit měsíčně 600,- Kč za pojištění schopnosti splácet. Z pohledu úroku a měsíční splátky nabízí nejdražší variantu Hypoteční banka a to se sazbou 2,79 % a splátkou 8.207,- Kč bez další měsíční platby. Rozdíl mezi nejnížší splátkou a nejvyšší je bez 8 korun 600,- Kč

Podle RPSN se nedají banky zcela porovnávat. Zákon totiž dává bankám povinnost do nákladů započítat vše, co s hypotékou může být spjato a každá banka si toto vykládá trochu odlišně a započítává různé náklady. Například některé banky započítávají náklad za pojištění nemovitosti, jiné nikoliv.

Pro klienta je důležité sledovat, jaké poplatky má banka jako taková a zde vychází nejnvýhodněji Hypoteční banka s poplatkem 1.000,- Kč za první čerpání přes pobočku.

Modelový klient bonitně dosáhne na nabídku u všech bank. V dnešní situaci na hypotečním trhu, kdy byly jasně stanoveny pravidla poskytování hypoték, se nabídky jednotlivých bank zas až tak neliší. Proto je dnes klient citlivější na výši úrokové sazby a při rozhodování hraje roli každá setina rozdílu. Klientovi by v současné době mohlo být doporučeno rozhodovat se o pořízení u té konkrétní banky komplexně. Vzhledem k tomu, že je u všech bank třeba mít aktivní běžný účet, měl by klient porovnávat i tento produkt. Vybrané banky nabízí základní účty zdarma, otázkou je, co vše dané účty nabízí.

Tabulka č. 2: Porovnání nabídek vybraných bank

	Unicredit bank	Raiffeisenbank	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Výsledná úroková sazba	2,22%	2,55%	2,49%	2,64%	2,79%
RPSN	2,85%	2,60%	2,54%	2,74%	2,84%
Měsíční splátka	7.615,-	7.955,-	7.907,-	8.090,-	8.207,-
Poplatky	4.900,-	1.500,-	4.900,-	2.000,-	1.000,-
Produkty za slevu (cena)	600,-	X	?	x	x

Zdroj: Vlastní zpracování z modelových nabídek

4.5 Srovnání nabídek v 90 % LTV

Vzhledem k aktuální situaci na českém trhu je zajímavé srovnání nabídek právě pro 90 % hypotéky. V tomto segmentu se nabídka od jednotlivých bank totiž liší výrazněji než u hypoték do 80 % LTV, kde je nabídka bank více méně podobná. Je to způsobeno jedním, z již zmíněných, doporučeních ČNB, které bankám ukládá povinnost těchto úvěrů zprocesovat maximálně 15% z celkově schválených úvěrů. Každá banka nabízí 90 % za trochu jiných podmínek, některé banky tuto variantu nenabízejí vůbec.

Pro porovnání nabídky byl vybrán modelový klient rovněž na základě dotazníkového šetření. Tentokrát je zvažován klient, kde jsou dva žadatelé, kteří žádají o hypoteční úvěr na koupi rodinného domu v hodnotě 4 miliony Kč a požadují právě 90 % z hodnoty nemovitosti. Příjem domácnosti je 50 tisíc Kč. Volená splatnost úvěru je 30 let s fixací sazby na 5 let.

Tabulka č. 3: Porovnání nabídek vybraných bank pro 90 % LTV

Banka	UniCredit Bank	Hypoteční banka	Raiffeisenbank	Komerční Banka
Úroková sazba	2,72%	2,99%	3,25%	3,29%
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
Splatnost	30 let	30 let	30 let	30 let
Splátka	14 640 Kč	15 158 Kč	15 668 Kč	15 747 Kč
Měsíční náklady	1 080 Kč	1 151 Kč	0 Kč	900 Kč
Náklady na zpracování	6 800 Kč	3 800 Kč	1 500 Kč	8 900 Kč
RPSN	3,36%	3,66%	3,32%	3,84%
Podmínky	ALL, ŽP	BÚ, Jasná hypotéka, ŽP, AKCE	BÚ, PO, AKCE	Do+BU, OBJEM/Příjem, ŽP, PO

Zdroj: Vlastní zpracování z modelových nabídek

Z tabulky je na první pohled patrné, že pro srovnání není zařazena Česká spořitelna. Je to z toho důvodu, že banka sice poskytuje 90 % hypotéky, ale jen na prvobydlení v bytě, nikoliv rodinném domě, který v modelovém případě zvažujeme. Dále je patrné, že pro 90 % hypotéky jsou nabízené úrokové sazby celkově vyšší než u klasických 80% hypoték.

Z vybraných bank nabízí nejvýhodnější úrokovou sazbu UniCredit bank, která nabízí hypotéku se sazbou 2,72 % se splátkou 14 640,- Kč. Nejvyšší sazbu nabízí Komerční banka se splátkou 15 747,- Kč. Rozdíl ve splátce je o více než tisíc korun. Je však nutné zvážit celkové podmínky poskytované hypotéky. Kromě Raiffeisenbank jsou u všech porovnávaných bank měsíční náklady za životní pojištění, kterým je podmíněna daná úroková sazba. Po přičtení těchto měsíčních nákladů vychází nejlevněji právě Raiffeisenbank. Dále je potřeba zvážit počáteční náklady na sjednání. Zde však není možno úplně přesně srovnat, jelikož každá z bank s těmito náklady počítá jinak.

5 Závěr

První část této bakalářské práce vysvětlila základních pojmy, které souvisí s hypotečními úvěry. Po získání informací a poznatků z první části práce, byla vyhotovena druhá část. Ta byla vytvořena na základě zaslání dotazníku, který byl určen respondentům s hypotečním úvěrem a těm, kteří o hypotéce aktuálně uvažovali. Z dotazníku vyplynuly jak základní informace o klientovi, tak údaje o dané hypotéce. Na základě nejčastějších odpovědí v dotazníkovém šetření byla provedena modelace fiktivního klienta pro výpočet nejvhodnějšího hypotečního úvěru. Pro modelového klienta byla vytvořena kalkulace hypotečního úvěru pro UniCredit Bank, Raiffeisenbank, Komerční banku, Českou spořitelnu a Hypoteční banku, což jsou dlouhodobě banky s nejvyšším podílem na trhu, a proto byly vybrány pro porovnání. Některé banky vyhotovily propočty pro modelového klienta se slevou i bez slevy, jiné měly nabídku pouze po zohlednění slev. Banky se rovněž lišily v možnosti stanovení slevy. Některé banky jako například UniCredit bank a Česká spořitelna nabízely slevu na úrokové sazbě za konkrétní sjednaný produkt, jiné jako např. Raiffeisenbank mají slevu schvalovanou individuálně, dle celkového profilu klienta. Nejvhodnější nabídku modelového klienta vypočítala Unicredit bank s úrokovou sazbou 2,22 % p. a., měsíční splátkou 7.615,- Kč. Fixace u klienta byla zvolena na dobu 5 let, při době splácení hypotéky 30 let. Výše hypotéky byla stanovena na 2.000.000,- Kč a hodnota zástavy nemovitosti byla stanovena částkou 2.500.000,- Kč.

V závěru analytické části bylo u druhého modelového příkladu srovnáno poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 90 % ze zastavované nemovitosti, tedy produkt, který vyžaduje nejmenší množství vlastních zdrojů na pokrytí celkového záměru. Zde byly rozdíly mezi bankami patrnější než u klasických hypoték. Celkově jsou sazby u těchto hypoték vyšší, jelikož je jejich poskytování omezeno na základě doporučení České národní banky z roku 2018. Z hlediska úrokové sazby vychází opět nejvýhodněji UniCredit Bank, která nabízí sazbu 2,72 %. Nejvyšší sazbu ze srovnávaných bank nabídla Komerční banka, a to 3,29 %. Rozdíl v měsíční splátce tak činí více než 1.000,- Kč. Důležitým faktorem v konečném výběru bude ale v tomto případě zájem nebo nezájem klienta o doplňkový produkt k hypotéce – pojištění schopnosti splácet. Všechny banky kromě Raiffeisenbank jej mají jako podmínku poskytnutí.

Hypoteční trh je v neustálém v pohybu, který je závislý nejen na ekonomické situaci v zemi, ale také na lidech, zda jsou ochotni a schopni si půjčit, a dále také na bankách, které

tvoří konkurenční boj. V současné době jsou podmínky hypotečních úvěrů celkem přijatelné a mezi jednotlivými bankami vyrovnané. Ačkoliv to ze začátku roku 2019 vypadalo, že úrokové sazby porostou, tak v polovině roku začaly opět klesat, a to hlavně právě kvůli zmenšení trhu, způsobeného regulací České národní banky. Jasným důkazem této souvislosti je aktuální pokles úrokových sazeb v době, kdy základní REPO sazba vyhlášená ČNB stoupá.

6 Seznam použitých zdrojů

Literatura:

1. KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
2. REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLE a Petr DVOŘÁK. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
3. KOCIÁNOVÁ, Helena. Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit. Olomouc: ANAG, 2012, 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.
4. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
5. BRČÁK, Josef a Bohuslav SEKERKA. Makroekonomie. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 292 s. ISBN 978-80-7380-245-5.
6. SEKERKA, Bohuslav. Banky a bankovní produkty. Praha: Miroslav Háša PROFESS, 1997, 532 s. ISBN 80-85235-51-X.
7. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
8. DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. Právo hypotečního úvěrování. Praha: C.H. Beck, 2001, 208 s. ISBN 80-7179-384-1.
9. RADOVÁ Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada), 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.

On-line zdroje:

1. Ministerstvo financí, Soukromý sektor, kapitálový trh [online] [cit. 2019-8-25]
Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/kapitalovy-trh/cenne-papiry/2018/zakon-o-dluhopisech-publikovan-ve-sbirce-33795>
2. Finanční vzdělávání, bankovníctví, bankovní produkty [online] [cit. 2019-8-25]
Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/hypotecni-uver>
3. Kurzy CZ, osobní finance, hypotéky [online] [cit. 2019-9-4] Dostupné z:
<https://www.kurzy.cz/hypoteky/fixace-urokove-sazby/>
4. Banky.cz, články, hypotéky [online] [cit. 2019-10-4] Dostupné z:
<https://www.banky.cz/clanky/hypoteka-a-rpsn/>

5. Ušetřete s měšec.cz, hypotéky, hypoteční kalkulačka [online] [cit. 2019-10-4]
Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/co-je-to-ltv-u-hypoteky/>
6. Banky.cz, články, reality [online] [cit. 2019-10-5] Dostupné z:
<https://www.banky.cz/clanky/online-odhad-nemovitosti/>
7. kurzy.cz, zprávy, osobní finance [online] [cit. 2019-10-5] Dostupné z:
<https://www.kurzy.cz/zpravy/359656-proc-po-nas-banky-chteji-k-hypotece-pojisteni-nemovitosti/>
8. Banky.cz, hypoteční slovník, žadatel o hypoteční úvěr [online] [cit. 2019-10-30]
Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zadatel-o-hypotecni-uver/>
9. Unicreditbank, občané, úvěry, hypotéka [online] [cit. 2019-11-1] Dostupné z:
<https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#procsisjednathypoteku>
10. KB, občané, hypotéky [online] [cit. 2019-11-03] Dostupné z:
<https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
11. Csas, osobní finance, hypotéky [online] [cit. 2019-11-03] Dostupné z:
<https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka##reprezentativni-priklad/expand/true>
12. Hypoteční banka, hypotéky [online] [cit. 2019-11-03] Dostupné z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>
13. Česká národní banka, legislativa, věštník ročník 2018 [online] [cit. 2019-11-12]
Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik-cnb/vestnik-cnb-rocnik-2018/index.html>

Interní materiály banky:

- Metodika Raiffeisenbank, produktové listy

7 Seznam grafů

- Graf 1: Účelovost poskytovaných hypoték
- Graf 2: Struktura produkce vykazovaných hypoték
- Graf 3: Fincentrum Hypoindex – vývoj průměrné úrokové sazby
- Graf 4: Struktura fixací sjednávaných hypoték
- Graf 5: Vztah hypotečních sazeb a sazeb ČNB
- Graf 6: Věk respondentů z dotazníkového šetření
- Graf 7: Typ příjmu respondentů z dotazníkového šetření
- Graf 8: Čistý průměrný příjem respondentů z dotazníkového šetření
- Graf 9: Hodnota pořízované nemovitosti z dotazníkového šetření
- Graf 10: Fixace úrokové sazby z dotazníkového šetření
- Graf 11: Délka splatnosti z dotazníkového šetření
- Graf 12: Tržní podíl bank (v%) za poslední roky

8 Seznam tabulek

- Tabulka 1 – Parametrické údaje fiktivního klienta
- Tabulka 2 – Porovnání nabídek vybraných bank
- Tabulka 3 – Porovnání nabídek vybraných bank pro 90 % LTV

9 Přílohy

- Příloha 1 - Orientační nabídka od UniCredit Bank bez slevy za pojištění schopnosti splácet
- Příloha 2 - Orientační nabídka od UniCredit Bank se slevou za pojištění schopnosti splácet
- Příloha 3 - Orientační propočet Raiffeisenbank
- Příloha 4 – Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky bez pojištění úvěru
- Příloha 5 – Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky s pojištěním úvěru
- Příloha 6 – Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny přes poradce ze společnosti Broker Trust
- Příloha 7 – Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky přes poradce ze společnosti Broker Trust
- Příloha 8 – Rychlé srovnání bank pro potencionálního žadatele přes zprostředkovatele Allianz



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: Fiktivní Klient
 E-mail:
 Telefon:
 Dne: 1.11.2019

Typ produktu	U hypotéka účelová
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (v měsících)	360
Úroková sazba	2,42% p. a.
Výše splátky	7 820 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek za ověření podpisu	30 Kč
Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva	2 000 Kč
RPSN *	2,46%

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí (náklady odhad nemovitosti)!

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 2500000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 15.11.2019 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.

Děkujeme za Váš zájem. V případě dotazů nás, prosím, neváhejte kontaktovat. Těšíme se na naši spolupráci.

Jméno poradce:
 Společnost:
 E-mail:
 Telefon:

Alternativní nabídka výše splátky:

Fixní období	1 rok	2 roky	3 roky	5 let	7 let	10 let
Výše splátky						
Měsíční pojištění*:	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč
Jednorázové pojištění**:	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč

* výše splátky nezahrnuje měsíční pojištění, které činí 600 Kč

** do měsíční splátky je zahrnuto jednorázové pojištění navýšením úvěru

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nelze z ní proto dovodovat povinnost banky uskutečnit jakékoli transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace. Tato nabídka není radou podle pravidel stanovených zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Výhody dalších produktů

U KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 12 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta bez měsíčního poplatku
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Standardní tuzemské online platby
- Mezinárodní platební kartu
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně

PREMIUM KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 50 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Až 3 platební karty včetně 2 zlatých
- Standardní tuzemské online platby
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně
- Kontokorent (povolené přečerpání účtu)
- Zdravotní asistenci PREMIUM s lékařem na telefonu 24 hodin denně.

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET - jedná se o pojištění, které chrání Vás i Vaši rodinu při nenadálých situacích, jako je například výpadek pravidelných příjmů.

- Standardní součástí je pojištění pro případ úmrtí a dále si můžete zvolit jedno z následujících připojištění:
 - Invalidita III. Stupně,
 - Pracovní neschopnost.
- Rychlé a snadné sjednání
- Asistenční služby 24 hodin denně 365 dní v roce

KREDITNÍ KARTA - Mezinárodní platební karta s úvěrovým limitem

- Peněžní rezerva k dispozici kdykoliv a bez ručitele
- Bezúročné období pro platbu kartou až 45 dní
- Zavolej a zaplať - služba, která Vám pošle peníze z vaší kreditní karty na jakýkoliv účet v ČR
- Přímé slevy při placení kreditní kartou u vybraných partnerů – www.unicreditbank.cz/slevynakartach
- Výběr hotovosti Cash Back při platbě za zboží a služby u vybraných obchodníků
- Platnost karty 3 roky s automatickou obnovou
- Služba 3D Secure pro bezpečné platby na Internetu

VYHODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH SE ZÁSTAVOU NEMOVITOSTI

Zdarma poskytujeme za následujících podmínek:

- Minimální výše úvěru 2 000 000 Kč
- LTV do 80 %
- Uzavřené pojištění schopnosti splácet úvěr
- Podepsaná hypoteční úvěrová smlouva
- Hypoteční úvěr splácený přes U Konto

*Individuální podmínky jsou na úvážení banky.
Poplatek je vrácen do 30 pracovních dnů od splnění podmínek.*



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: Fiktivní Klient
 E-mail:
 Telefon:
 Dne: 1.11.2019

Typ produktu	U hypotéka účelová
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Fixní období	5 let
Doba splatnosti (v měsících)	360
Úroková sazba	2,22% p. a.
Výše splátky	7 615 Kč (+ měsíční pojistné 600 Kč)
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Poplatek za ověření podpisu	30 Kč
Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva	2 000 Kč
RPSN *	2,85%

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 2500000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 15.11.2019 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.
- sjednání měsíčně hrazeného Pojištění schopnosti splácet úvěr

Děkujeme za Váš zájem. V případě dotazů nás, prosím, neváhejte kontaktovat. Těšíme se na naši spolupráci.

Jméno poradce:
 Společnost:
 E-mail:
 Telefon:

Alternativní nabídka výše splátky:

Fixní období	1 rok	2 roky	3 roky	5 let	7 let	10 let
Výše splátky						
Měsíční pojištění*	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč	7 615 Kč
Jednorázové pojištění**:	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč	7 866 Kč

* výše splátky nezahrnuje měsíční pojištění, které činí 600 Kč

** do měsíční splátky je zahrnuto jednorázové pojištění navýšením úvěru

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nelze z ní proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoli transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace. Tato nabídka není radou podle pravidel stanovených zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Výhody dalších produktů

U KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 12 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta bez měsíčního poplatku
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Standardní tuzemské online platby
- Mezinárodní platební kartu
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně

PREMIUM KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 50 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Až 3 platební karty včetně 2 zlatých
- Standardní tuzemské online platby
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně
- Kontokorent (povolené přecherpání účtu)
- Zdravotní asistenci PREMIUM s lékařem na telefonu 24 hodin denně.

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET - jedná se o pojištění, které chrání Vás i Vaši rodinu při nenadálých situacích, jako je například výpadek pravidelných příjmů.

- Standardní součástí je pojištění pro případ úmrtí a dále si můžete zvolit jedno z následujících připojištění:
 - Invalidita III. Stupně,
 - Pracovní neschopnost.
- Rychlé a snadné sjednání
- Asistenční služby 24 hodin denně 365 dní v roce

KREDITNÍ KARTA - Mezinárodní platební karta s úvěrovým limitem

- Peněžní rezerva k dispozici kdykoliv a bez ručitele
- Bezúročné období pro platbu kartou až 45 dní
- Zavolej a zaplať - služba, která Vám pošle peníze z vaší kreditní karty na jakýkoliv účet v ČR
- Přímé slevy při placení kreditní kartou u vybraných partnerů – www.unicreditbank.cz/slevynakartach
- Výběr hotovosti Cash Back při platbě za zboží a služby u vybraných obchodníků
- Platnost karty 3 roky s automatickou obnovou
- Služba 3D Secure pro bezpečné platby na Internetu

VYHODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH SE ZÁSTAVOU NEMOVITOSTI

Zdarma poskytujeme za následujících podmínek:

- Minimální výše úvěru 2 000 000 Kč
- LTV do 80 %
- Uzavřené pojištění schopnosti splácet úvěr
- Podepsaná hypoteční úvěrová smlouva
- Hypoteční úvěr splácený přes U Konto

Individuální podmínky jsou na úvážení banky.

Poplatek je vrácen do 30 pracovních dnů od splnění podmínek.

Příloha č. 3

KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru
Varianta zvoleného typu

KLASIK

Parametry požadovaného úvěru

Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva	2 500 000 Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	2 000 000 Kč
<i>z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové části)</i>	Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	80,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)	30 let
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5

Hlavní žadatel (klient)

Kontaktní informace		Doplňující informace	
Jméno a příjmení: XY		Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon:		Sektor zaměstnání	Ostatní
E-mail:		Vzdělání:	úplně střední
Ulice a č.p.:		Počet let praxe v oboru:	5
Město/Obec:			
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	Pardubický kraj	Typ nemovité věci	byt
Typ nemovité věci	byt		
Obec	jiné		
Užitná plocha v m ²	60		

Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:	1	0
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	Pardubický kraj	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	0	
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	25 000 Kč	
Měsíční výdaje domácnosti:	7 000 Kč	
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:	0 Kč	
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:	0 Kč	
Výživné:	0 Kč	
Srážky ze mzdy:	0 Kč	
Operativní leasing:	0 Kč	
Měsíční splátky hypotečních úvěrů:	0 Kč	
Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:	0 Kč	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních):	0 Kč	
Celkové nesplacené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:	0 Kč	
Celkové limity kreditních karet:	0 Kč	
Celkové limity kontokorentů:	0 Kč	

Verze propočtu: 1130.5.43777/2019.10.7/1/; propoččet hypotečního úvěru KLASIK; XY

KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 2 000 000 Kč s fixací na 5 let

	30	Další varianty délky splácení (v letech):				
		5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 000,-	90 537,-	48 939,-	35 147,-	28 307,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka - bez Pojištění hypotéky	7 955,-	35 539,-	18 899,-	13 383,-	10 647,-	7 955,-
- včetně Pojištění hypotéky	8 631,-	38 560,-	20 506,-	14 520,-	11 552,-	8 631,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	NE	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	2,55%	GARANCE úrokové sazby do		30.11.2019	bonusu do	30.11.2019

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zároveň na něm zajistit, aby na tento účet přicházela měsíčně mzda, nebo jiný příjem, a to ve výši nejméně 15 000 Kč. Dále budou na účtu prováděny nejméně 3 debetní operace za kalendářní měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 25 000 Kč	2 514 000,-	562 000,-	1 058 000,-	1 494 000,-	1 878 000,-	2 514 000,-
---	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	ZDARMA	Částka 20+ v Kč:	Nepožadováno
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	ZDARMA	Aktivní využívání účtu v RB?	ANO, sleva 1,0%
Celková částka ke splacení:	2 968 183,-	Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	4 250,-	Pojištění hypotéky/měsíčně v Kč	ANO / 676 Kč
Bonus k hypotéce v Kč*	5 000,-	rizika: smrt, invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání	
Zákonná RPSN	2,9%	Hypodny podzim 2019*	ANO, sleva 0,2%
		Úvěrová RPSN	2,6%

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 2 000 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 500 Kč, 1x platbu úroků 4 250,00 Kč, 360x měsíční anuitní splátku 7 954,51 Kč a 361x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 250 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrzené Bance (uvedené v orientační výši): ocenění nemovitosti 6 000 Kč, pořízení výpisů z katastru nemovitosti 350 Kč, ověření podpisů smluv 210 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitosti 2 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákaz zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 361 měsíců.

Výpočet úvěrové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 2 869 373 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na www.rb.cz.

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

***Na poskytnutí slevy či bonusu neexistuje právní nárok. Vymáhání slevy na bance soudně či jinak je vyloučeno. Pro přiznání bonusu musí být účastník majitelem bankovního účtu Raiffeisenbank a.s., ze kterého je úvěr pravidelně splácen. Bankovní účet musí být otevřen nejpozději do 15 dnů od podpisu úvěrové smlouvy. Za dobu trvání kampaně, lze bonus vyplatit pouze jednou. Bonus nelze uplatnit při refinancování úvěru z Raiffeisenbank a.s.**

Podpis klienta

Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení pracovníka RB:	Tereza Kubová
HC/pobočka:	Pardubice, K Polabinám 1893-4
Kontakt:	tel.: 467 002 505; mobil: 731 677 551

Zpracováno dne: 01.11.2019

Podpis _____

Podpis, datum _____

Verze propočtu: 1130.5.43777/2019.10.7/1/; propočet hypotečního úvěru KLASIK; XY

**KB****NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU****Komerční banka, a.s.**

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054
 infolinka: 800 521 521 | e-mail: mojebanka@kb.cz

Pan Novák

Rodné číslo/datum narození: 31.12.1991

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Vámi požadované parametry

Účel úvěru	koupě - prodávající souhlasí se zástavou
Celková výše úvěru	2 000 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 500 000 Kč
Vlastní prostředky	500 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápujční úroková sazba (ÚS)	2,59 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	360 měsíců
Počet splátek	360
Výše anuitní splátky	8 012 Kč
Zajištění	zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,64%
Celková splatná částka*	2 881 274,89 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

Podmínky nabídky

Uvedenou **úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 kalendářních dnů** od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
 Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERF.DOCM 04.11.2019 15:46:04

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedených podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru)

Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 2,89 % p.a.	11 017 Kč	9 392 Kč	8 329 Kč
5 let, 2,59 % p.a.	10 721 Kč	9 085 Kč	8 012 Kč

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k **11.11.2019** a první anuitní splátka bude uhrazena v měsíci následujícím po úhradě samostatné úrokové platby.

Výňatek ze Sazebníku

Vyhodnocení rizik spojených s

bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychleně	1 000 Kč
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardně	4 500 Kč
ostatními typy nemovitostí	Individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva.
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	39 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)	zdarma

Vzorový příklad a splátkový kalendář

Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově k **11.11.2019**, ve výši **2 000 000 Kč**
- pravidelná splátka je hrazena vždy k **15.dni** v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k **15.12.2019**
- úroková sazba je stanovena ve výši **2,59 % p.a.**

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFER.PDOC 04.11.2019 15:40:04

2/4

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

▪ Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
▪ Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	0 Kč
▪ Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
▪ Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
▪ Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	1 000 Kč
▪ Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	1 000 Kč
▪ Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojištit a platit pravidelné pojistné,
- rizikové životní pojištění – pokud si sjednáte rizikové životní pojištění, budete povinen platit pravidelné pojistné,
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova) – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby.

Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.11.2019	splátka úroků	575,56
2 – 359	vždy k 15. dni v měsíci	splátka	8 012,00
360	15.10.2049	splátka	7 503,33

Ostatní

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

Dopady plynoucí z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojištit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co my mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše naší nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených,

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1380



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 04.11.2019 15:40:04

3/4

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

včetně vkladových účtch, a to i před termínem jejich splatnosti vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

V Praze dne 4.11.2019

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno:

Funkce: **poradce pro hypoteční úvěry**

Telefon:

E-mail:

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 04.11.2019 15:40:04

4/4

**KB****NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU****Komerční banka, a.s.**

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054
 infolinka: 800 521 521 | e-mail: mojebanka@kb.cz

Pan Novák

Rodné číslo/datum narození: 31.12.1991

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Vámi požadované parametry

Účel úvěru	koupě - prodávající souhlasí se zástavou
Celková výše úvěru	2 000 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 500 000 Kč
Vlastní prostředky	500 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápujční úroková sazba (ÚS)	2,49 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	360 měsíců
Počet splátek	360
Výše anuitní splátky	7 907 Kč
Zajištění	zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,54 %
Celková splatná částka*	2 843 968,89 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

Podmínky nabídky

Uvedenou **úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 kalendářních dnů** od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
 Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
 ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERF.DOCM 04.11.2019 15:46:04

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru)

Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 2,79 % p.a.	10 917 Kč	9 289 Kč	8 222 Kč
5 let, 2,49 % p.a.	10 623 Kč	8 984 Kč	7 907 Kč

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k **11.11.2019** a první anuitní splátka bude uhrazena v měsíci následujícím po úhradě samostatné úrokové platby.

Výňatek ze Sazebníku

Vyhodnocení rizik spojených s

bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychlené	1 000 Kč
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardně	4 500 Kč
ostatními typy nemovitostí	Individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva.
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zasilání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	39 Kč
Služba zasilání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)	zdarma

Vzorový příklad a splátkový kalendář

Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově k **11.11.2019**, ve výši **2 000 000 Kč**
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15.dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k **15.12.2019**
- úroková sazba je stanovena ve výši **2,49 % p.a.**

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 04.11.2019 15:40:04

2/4

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

▪ Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
▪ Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	0 Kč
▪ Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
▪ Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
▪ Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	1 000 Kč
▪ Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	1 000 Kč
▪ Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojištit a platit pravidelné pojistné,
- rizikové životní pojištění – pokud si sjednáte rizikové životní pojištění, budete povinen platit pravidelné pojistné,
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova) – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby.

Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.11.2019	splátka úroků	553,33
2 – 359	vždy k 15. dni v měsíci	splátka	7 907,00
360	15.10.2049	splátka	7 809,56

Ostatní

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

Dopady plynoucí z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojištit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co my mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše naší nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených,

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 04.11.2019 15:40:04

3/4

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

včetně vkladových účtch, a to i před termínem jejich splatnosti vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

V Praze dne 4.11.2019

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno:

Funkce: **poradce pro hypoteční úvěry**

Telefon: **+420**

E-mail:

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10020119404857

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 21.3.2017 TSS_LOANOFFERP.DOCM 04.11.2019 15:40:04

4/4

Nabídka Hypotéky České spořitelny



I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 3 085 000 Kč Je poskytnutí úvěru reálné? Ano Ne

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení: markéta Čistý měsíční příjem žadatelů: 25 000 Kč
 Jak má klient zajištěné pojištění? Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč
 Počet žadatelů: 1 Měsíční závazky - výživné: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 2 500 000 Kč
 Výše úvěru: 2 000 000 Kč Podíl úvěru na zajištění (LTV): 80 %
 Splatnost úvěru: 30 let Doba fixace úrokové sazby: 5 let
 Úroková sazba: 2,64 % Měsíční splátka úvěru: 8 090 Kč

Varianty anuitního splácení

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč	35 654	19 018	13 505	10 774	9 154	8 090

Výše měsíční splátky úroků je orientační, reálná výše je závislá na vyčerpané částce a skutečném počtu dnů v měsíci splácení.

Výchozí úroková sazba 3,14 % **Úroková sazba je ZDARMA garantována do 4.12.2019**
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS -0,50 %

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci.

Počet vlastněných residenčních nemovitostí: 0 (kupuji 1.) = prvobydlení.

IV. Ceny

Ceny vybraných služeb a parametrů Hypotéky ČS

Vyřízení úvěru ZDARMA
 Expresní čerpání 2 000 Kč
 Celková cena za služby **2 000 Kč**

Měsíční cena za služby Hypotéky ČS

Správa úvěrového účtu ZDARMA
 Správa vázaného splátkového účtu ZDARMA
 Celkové měsíční ceny za služby **0 Kč**

Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 1 800 000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8 238 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,64 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2 000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3 900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,74 % a celková částka splatná spotřebitelem 2 478 480 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění). Reprezentativní příklad nezahrnuje náklady na pojištění zástavy (nemovitosti), jejich výše nám není známa. Tyto náklady budete platit příslušné pojišťovně, u které si pojištění sjednáte.

K vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Např. nemovitost v hodnotě 2 200 000 Kč je možné pojistit s až 30% slevou již za 1 540 Kč ročně. Navíc můžete jednoduše dopojistit také pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti a limitem plnění 1 000 000 Kč již za 210 Kč ročně navíc. Pro pojištění zařízení a věcí osobní potřeby můžete využít pojištění domácnosti. Při celkové pojistné částce 600 000 Kč můžete s až 30% slevou zaplatit pouze 2 205 Kč ročně. Využít můžete také pojištění odpovědnosti za škody způsobené nejen vámi, ale také vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění 1 000 000 Kč jen za 320 Kč ročně navíc.

V. Prohlášení klienta

Zmocňuji tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Čestně prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti jsou úplné a pravdivé a beru na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji, že právo disponovat s mým majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi známo, že by toto omezení mohlo nastat.

V(e) dne 4.11.2019

markéta

jméno a rodné číslo žadatele

.....
podpis

VI. Kontakty

Hypoteční specialista

Chytrý Honza a.s.

Filip Šturm

+420 777 031 039

filip.sturm@email.cz

BKH01617

Datum vytvoření nabídky

4.11.2019

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném případě závazek České spořitelny, a.s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

INFORMACE K ÚHRADĚ NÁKLADŮ ZA VYPRACOVÁNÍM ODHADU NEMOVITOSTI ZNALCEM

V případě zpracování odhadu znalcem prosím proveďte úhradu nákladů na níže uvedené bankovní spojení.

Číslo účtu

3099988349/0800

Variabilní symbol

rodné číslo žadatele o úvěr



Údaje o klientovi

Jméno Marketa
Telefon
E-mail

04.11.2019 10:39:44
1,675.0
30.10.2019

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 90 % hodnoty nemovitosti
Bez poplatku za správu, Čerpání na vklad ZS

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 000 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	3 171 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	90 %	Minimální hodnota zajištění	2 222 222 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	30 let / 360	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 4.11.2019 do 4.12.2019 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Výsledná úroková sazba	2,79 % p. a.	
Základní úroková sazba	3,29 % p. a.	
Akční sleva z úrokové sazby	-0,50 % p. a.	

Složení odchylek: Pojištění ČSOBP = 0,00; ČSOB PREMIUM = -0,20; Akce Jasná hypotéka do LTV 90% = -0,30

RPSN a poplatky

RPSN **2,84 % p. a.**

Následující náklady jsou započítány v RPSN:

1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 6. a další	1 000 Kč	Zaslání pokyny k výmazu zástavního práva	1 500 Kč
Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč		

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání výpisu poštou a případné další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	8 207 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	8 207 Kč

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	8 080 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	25 000 Kč
z toho životní minimum	8 080 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	18 749 Kč
Povinná měsíční rezerva	2 462 Kč	Zůstatek příjmů	6 251 Kč

Varianty splátky pro porovnání

Úroková sazba	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let	
5 let fixace	2,79 % p. a.	10 883 Kč	9 267 Kč	8 207 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případné další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předšmluvní informaci lišit.

Kontaktní osoba

Jméno Filip Šturm
Telefon +420777031039
E-mail filip.sturm@email.cz



Informace ze sazebníku banky

F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)

F.2.1.	Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
F.2.2.	Zjednodušené ocenění bytu odhadcem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
F.2.3.	Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadcem	3 900 Kč
F.2.4.	Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku	4 900 Kč
F.2.5.	Ocenění ostatních typů nemovitostí	9 900 Kč

Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

Zprostředkovatel

Prohlášení

Zprostředkovatel: Filip Šturm prohlašuje, že vykonává činnost pro vícero subjektů nabízejících nebo poskytujících spotřebitelský úvěr.



ALLIANZ FINANCE



Samostatný zprostředkovatel

ALLIANZ KONTAKT, S. R. O.

Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8, Česká republika
IČO 27 25 57 19, obchodní rejstřík u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 108028
www.allianz.cz, allianzfinance@allianz.cz, tel.: +420 241 170 000

VÁZANÝ ZÁSTUPCE ALLIANZ KONTAKT

Jméno a příjmení / Název firmy

Registrační číslo u ČNB (lze ověřit na www.cnb.cz)

Sjednatelské číslo Allianz / Osobní číslo

ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ S KLIEMEM

Klient (Vy)

Jméno a příjmení

Datum narození

Telefon

E-mail

Obchodní zástupce

Jméno a příjmení

Sjednatelské číslo

Telefon

E-mail

SVÝM PODPÍSEM STVRZUJI, ŽE:

- jsem si vědom toho, že mi není poskytována rada podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru, ale je mi poskytována pouze doporučení;
- zástupce samostatného zprostředkovatele pečlivě a úplně zaznamenal a při kalkulaci zohlednil zjištěné potřeby a mnou sdělené požadavky (byly-li sděleny), ty odpovídají mnou poskytnutým údajům a mému skutečnému záměru;
- mi zástupce samostatného zprostředkovatele objasnil přípravu nabídky, srozumitelně mi odpověděl na všechny mé dotazy, že mě upozornil na možné nesrovnalosti (jsou-li shledány) mezi mými požadavky a nabídkou;

- jsem byl seznámen s předmluvní informací týkající se samostatného zprostředkovatele spotřebitelského úvěru (ke stažení také na <https://www.allianz.cz/produkty/allianz-finance.html>);
- jsem si vědom toho, že údaje, které jsem během jednání zamlčel, či z jakéhokoliv jiného důvodu nesdělil, nemohou být při nabídce zohledněny a že takový chybný údaj může ovlivnit nabídku;
- si je vědom toho, že nepravdivost tohoto prohlášení může mít za následek vznik odpovědnosti klienta;
- jsem převzal/a jedno vyhotovení tohoto záznamu z jednání.

KALKULACE PRO NÁSLEDUJÍCÍ ÚDAJE

Účel **Koupě**

Výše úvěru **3 600 000 Kč**

Banka	LTV	Úroková sazba	Fixace	Splatnost	Splátka	Měsíční náklady	Náklady na zpracování	Fixační náklady ročně	RPSN	Podmínky
wüstenrot	90%	2,53%	5 let	30 let	14 281 Kč	500 Kč	4 800 Kč	92 837 Kč	2,85%	OBJEM, ŽP, PO <input type="checkbox"/>
MONETA	90%	2,57%	5 let	30 let	14 356 Kč	1 291 Kč	1 500 Kč	103 054 Kč	3,31%	Hypobraní, AKCE, DO+BÚ, ŽP, Rychlé čerpání <input type="checkbox"/>
UniCredit	90%	2,72%	5 let	30 let	14 640 Kč	1 080 Kč	6 800 Kč	106 805 Kč	3,36%	ALL, ŽP <input type="checkbox"/>
Hypoteční banka	90%	2,99%	5 let	30 let	15 158 Kč	1 151 Kč	3 800 Kč	116 481 Kč	3,66%	BÚ, Jasná hypotéka, ŽP, AKCE <input type="checkbox"/>
Equa bank	90%	2,99%	5 let	30 let	15 158 Kč	1 260 Kč	5 200 Kč	118 069 Kč	3,71%	BÚ, ŽP <input type="checkbox"/>
Raiffeisen BANK	90%	3,25%	5 let	30 let	15 667 Kč	0 Kč	1 500 Kč	111 318 Kč	3,32%	BÚ, PO, AKCE <input type="checkbox"/>
KB	90%	3,29%	5 let	30 let	15 747 Kč	900 Kč	8 900 Kč	125 002 Kč	3,84%	DO+BÚ, OBJEM/Příjem, ŽP, PO <input type="checkbox"/>

Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených zahrnutých nákladů. Reprezentativní příklad: Výše úvěru 2500000 Kč, doba trvání 30 let, celkový počet splátek 360, měsíční splátka 8919 Kč, pevná úroková sazba po dobu 3 let 1,74 % p.a., RPSN 1,89 %, celková částka splatná spotřebitelem 3254065 Kč. Pro výpočet se neuvazuje s dalšími náklady, které mohou vzniknout (poplatek na notáře, ověření podpisů, pojištění nemovitosti, aj.).

Číslo úvěrové smlouvy Datum podpisu

DATUM

Podpis klienta

Podpis vázaného zástupce

SOUHLAS SE ZPRACOVÁNÍM OSOBNÍCH ÚDAJŮ KLIENTA



Zájemce o produkty Allianz FINANCE (Vy)

Správce údajů (my)

ALLIANZ KONTAKT, S. R. O.

Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8, Česká republika
IČ 27 25 57 19, obchodní rejstřík u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 108028

KONTAKTNÍ ÚDAJE POVĚŘENCE NA OCHRANU OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- E-mail: DPO@allianz.cz
- Telefon: +420 241 170 000
- Adresa: Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8

Správce osobních údajů je v případě poskytnutí Produktů Allianz FINANCE společnost Allianz kontakt, s. r. o., IČO: 27255719.

Produkty Allianz FINANCE se rozumí činnost investičního zprostředkovatele dle zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb. a poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru dle zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

Zpracování osobních údajů je nezbytné pro poskytnutí Produktů Allianz FINANCE. Podrobné informace o zpracování osobních údajů (zejména o účelech, právních základech, době, rozsahu nebo způsobu práce s nimi a právech subjektů údajů) jsou uvedeny v části „Informace o zpracování osobních údajů“ na rubové straně tohoto formuláře, které jsou k dispozici rovněž na internetových stránkách www.allianz.cz/ochrana-udaju.

INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Správce osobních údajů v případě poskytování Produktů Allianz FINANCE je Allianz kontakt, s. r. o., se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, IČO: 27255719.

Kontaktní údaje pověřence na ochranu osobních údajů: E-mail: DPO@allianz.cz, Telefon: 241 170 000, Adresa: Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8.

Zpracování osobních údajů je nezbytné pro naplnění účelu zpracování osobních údajů klienta jako zájemce o Produkty Allianz FINANCE a účelů uvedených v souhlasech se zpracováním uvedených na předcházející straně tohoto formuláře. Podrobné informace o zpracování osobních údajů (zejména o účelech, právních základech, době, rozsahu, způsobu práce s nimi a právech subjektů údajů), včetně vysvětlení, k čemu souhlas potřebujeme, jsou uvedeny na stránkách www.allianz.cz/ochrana-udaju.

SOUHLAS KLIENTA SE ZPRACOVÁNÍM PŘI POSKYTOVÁNÍ PRODUKTŮ ALLIANZ FINANCE

Klient jako zájemce o Produkty Allianz FINANCE souhlasí / nesouhlasí, aby byly zpracovávány jeho identifikační a kontaktní údaje a údaje potřebné pro poskytnutí Produktů Allianz FINANCE. Toto jednání zahrnuje i to, že Vás budeme kontaktovat telefonicky nebo e-mailem a že můžeme předat Vaše osobní údaje našemu obchodnímu partneru, jejichž seznam je uveden na stránkách www.allianz.cz/ochrana-udaju. Bez udělení tohoto souhlasu mohou mít naše služby omezený rozsah.

SOUHLAS KLIENTA SE ZPRACOVÁNÍM PRO ZLEPŠOVÁNÍ KVALITY SLUŽEB

Klient jako zájemce o Produkty Allianz FINANCE souhlasí / nesouhlasí, aby byly zpracovávány jeho identifikační a kontaktní údaje pro vnitřní potřeby správce týkající se zejména sledování spokojenosti klientů, optimalizace a zvyšování kvality poskytovaných produktů a služeb, vývoj nových produktů, snižování rizik, včetně

sdílení informací o bonitě a důvěryhodnosti (platební morálce) klientů s nebankovními věřitelskými subjekty, které jsou uživateli Nebankovního registru klientských informací (dále jen „NRKI“).

SOUHLAS KLIENTA SE ZASÍLÁNÍM MARKETINGOVÝCH NABÍDEK PRODUKTŮ A SLUŽEB SPRÁVCE

Klient jako zájemce o Produkty Allianz FINANCE souhlasí / nesouhlasí, aby mu byly nabízeny produkty a služby správce.

SOUHLAS KLIENTA SE ZASÍLÁNÍM MARKETINGOVÝCH NABÍDEK PRODUKTŮ A SLUŽEB OBCHODNÍCH PARTNERŮ

Klient jako zájemce o Produkty Allianz FINANCE souhlasí / nesouhlasí, aby mu byly nabízeny produkty a služby obchodních partnerů správce ve skupině Allianz (konkrétně Allianz pojišťovna, a. s., Allianz penzijní společnost, a. s.) a obchodních partnerů správce, jejichž seznam je uveden na stránkách www.allianz.cz/ochrana-udaju, a to za účelem nabídky produktů a služeb těchto správců.

SOUHLAS KLIENTA S AUTOMATIZOVANÝM INDIVIDUÁLNÍM ROZHODOVÁNÍM, VČETNĚ PROFILOVÁNÍ, PŘI POSKYTOVÁNÍ PRODUKTŮ ALLIANZ FINANCE

Klient jako zájemce o Produkty Allianz FINANCE souhlasí / nesouhlasí, aby bylo při poskytnutí Produktů Allianz FINANCE využito automatizovaného individuálního rozhodování, včetně profilování. Bez udělení tohoto souhlasu mohou mít naše služby omezený rozsah. Získávané údaje a zadání parametrů automatizovaného rozhodování včetně profilování zpracování závisí na zadání našeho obchodního partnera, které potřebuje pro své rozhodnutí.

Pokud klient v budoucnu změní názor, může zde udělené souhlas(y) kdykoli odvolat. Odvoláním souhlasu není dotčena zákonnost zpracování vycházejícího ze souhlasu, který byl dán před jeho odvoláním. Odvolání souhlasu se zpracováním však může znamenat překážku v procesu poskytování či omezení našich služeb.

Zavazují se, že nahlásím bez zbytečného odkladu jakoukoliv změnu zpracovávaných osobních údajů. Prohlašuji, že jsem oprávněn/a udělit shora uvedený souhlas(y) (včetně případů, kdy správci poskytují osobní údaje třetích osob). Potvrzují, že jsem se seznámil/a s podmínkami zpracování osobních údajů popsanými v části „Informace o zpracování osobních údajů“ ve spodní části tohoto formuláře, které jsou k dispozici rovněž na internetových stránkách www.allianz.cz/ochrana-udaju.

TENTO SOUHLAS(Y) UDĚLIL KLIENT

- ústně (osobně, telefonem) pojišťovacímu zprostředkovateli a ten pak zaškrtl příslušné políčko nebo
- e-mailem pojišťovacímu zprostředkovateli a ten pak zaškrtl příslušné políčko nebo
- podpisem na tomto formuláři.

MÍSTO PODPISU

DATUM PODPISU

Podpis klienta
(pouze v případě volby souhlas podpisem)

Podpis Allianz kontakt, s. r. o.