

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 - Ekonomika a management
Studijní obor: Podniková ekonomika

Hypoteční úvěrování

The Mortgage Loans

DP-PE-KFÚ-2005 06

JANA ČÁSLAVSKÁ

Vedoucí práce: prof. Ing. Anděla Landorová CSc., KFÚ

Konzultant : Ing. Zdeněk Vinklárek, Česká spořitelna a.s., pobočka Liberec

UNIVERZITNÍ KNIHOVNA
TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI



3146081571

Počet stran ...68.....

Počet příloh8.....

Datum odevzdání: 19. 5. 2005

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Akademický rok: 2004/2005

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

pro

Janu ČÁSLAVSKOU

Program č. M 6208 Ekonomika a management
Obor č. 6208T085 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 111 / 1998 Sb. o vysokých školách a navazujících předpisech určuje tuto diplomovou práci:

Název tématu:

Hypoteční úvěrování

Pokyny pro vypracování:

1. Úvod – uvedení do problematiky hypotečního úvěrování, vývojová linie hypotečního úvěrování v ČR
2. Podmínky poskytování hypotečních úvěrů vybranými bankami
3. Hypoteční úvěry versus stavební spoření
4. Příkladová studie
5. Závěr – klady a zápory hypotečního úvěrování

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní prof. Ing. Anděle Landorové CSc. za odborné vedení mé diplomové práce a za důležité připomínky a rady. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Zdeňku Vinklárkovi za poskytnuté informace a věnovaný čas.

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 - školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracoval(a) samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

Datum:28.5.2005.....
Podpis:Lakla.....

Resumé

Tématem diplomové práce je Hypoteční úvěrování. Jako stále významnější forma financování bytových potřeb občanů v České republice je každoročně využíváno větším počtem lidí. V první kapitole se pojednává o historii a vývojové linii hypotečního úvěrování v České republice. Druhá část diplomové práce je věnována dvěma významným bankám působícím na českém trhu – České spořitelně, a.s., a Komerční bance, a.s., a především produktům, které nabízejí v oblasti financování bydlení. Stavební spoření, kterému se věnuje třetí kapitola práce, se v posledních čtrnácti letech stalo dalším velmi důležitým prostředkem využívaným k financování koupě nebo výstavby nemovitosti. Čtvrtý oddíl diplomové práce se zabývá případovou studií, ve které jsou na příkladu mladých manželů porovnávány a hodnoceny obě možnosti získání peněžních prostředků u již zmiňovaných bank.

Resumé

The topic of this dissertation is „The Mortgage Loans“. Every year in the Czech Republic more and more people use it as an important form of the financing of the living needs. The first section of the dissertation is focused on the history and the trend of the mortgage loans in the Czech Republic. The second section is dedicated to two important banks of the Czech banking market: Česká spořitelna, a.s., and Komerční banka, a.s., and to their products offered in the area of housing. Other important instrument used for the purchasing or building of a real estate has become the Saving in a building society in the passed fourteen years. The third section of this work is about this instrument. The fourth section of this dissertation is a case study. There is an example of a young couple. Both forms of getting money for housing in these two banks are compared and rated here.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr	Mortgage loan
Úroková sazba	Rate of interest
Fixace úrokové sazby	Fixation of the rate of interest
Měsíční splátka	Monthly instalments
Stavební spoření	Saving in a building society
Státní podpora	State support
Cílová částka	Finishing line
Hodnotící číslo	Number of rating
Překlenovací úvěr	Bridge loan
Řádný úvěr ze stavebního spoření	Regular loan of saving in a building society

Obsah

Úvod	13
1. Uvedení do problematiky hypotečního úvěrování, vývojová linie hypotečního úvěrování v ČR.....	15
1.1 Historie hypotečního úvěrování.....	15
1.2 Vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích	17
1.2.1 Druhá etapa vzniku bank	18
1.2.2 90. léta 19. stol. – 1. světová válka.....	20
1.2.2.1 Období mezi světovými válkami.....	22
1.2.2.2 Hypoteční bankovníctví v meziválečném období	24
1.3 Vývoj hypotečního trhu po roce 1989.....	26
1.3.1. Typy hypotečních úvěrů	29
1.3.2. Hypoteční zástavní listy	31
1.4. Státní podpory	33
1.4.1. Státní finanční podpora.....	34
1.4.2. Podpora hypoték na starší byty pro mladé lidi do 36 let.....	35
2. Podmínky poskytování hypotečních úvěrů vybranými bankami	37
2.1. Česká spořitelna a.s.	37
2.1.1. Hypoteční úvěry České spořitelny.....	39
2.2. Komerční banka, a.s.	41
2.2.1. Hypoteční úvěry Komerční banky, a.s.	42
3. Hypoteční úvěry versus stavební spoření	46
3.1. Stavební spoření	46
3.1.1. Důležité pojmy	47
3.1.1.1. Státní podpora.....	49
3.1.2. Vybrané statistické údaje ke stavebnímu spoření.....	53
4. Případová studie	56
4.1. Příklad.....	56
4.1.1. Hypoteční úvěr	57
4.1.1.1. Hypoteční úvěr od České spořitelny, a.s.	57

4.1.1.2.	Hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s.	59
4.1.1.3.	Porovnání sledovaných HÚ obou bank	61
4.1.2.	Stavební spoření	63
4.1.2.1.	Stavební spoření u SSČS	63
4.1.3.	Stavební spoření Všeobecné stavební spořitelny KB, a.s.	69
4.1.3.1.	Porovnání sledovaných variant stavebního spoření	75
4.1.4.	Porovnání výpočtů hypotečního úvěru a stavebního spoření	76
5.	Závěr	79

Seznam zkratek a symbolů

A	anuita
aj.	a jiní
apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
BÚ	běžný účet
CČ	cilová částka
CPŘH	centrálně plánovitě řízené hospodářství
CZ	český
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSSR	Československá socialistická republika
ČSOB	Československá obchodní banka
ČSÚH	Česká společnost pro úvěr hypoteční
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
ha	hektar
HÚ	hypoteční úvěr
HVB	Hypovereinsbank
HZL	hypoteční zástavní list
i	úroková míra
J	jistina
KB	Komerční banka, a.s.
Kč	korun českých
KO	koeficient ohodnocení
ks	kus
m ²	metr čtvereční

max.	maximálně
mil.	milion
min.	minimálně
mld.	miliarda
N	náklady
např.	například
nem.	nemovitost
NTP	Nové TOP Bydlení
p.a.	roční
PO	parametr ohodnocení
popř.	popřípadě
pozn.	poznámka
PÚ	překlenovací úvěr
r.	rok
resp.	respektive
ŘÚ	řádný úvěr
Sb.	sbírky
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
st. sp.	stavební spoření
stol.	století
str.	strana
t	počet období splácení
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tzv.	takzvané
viz.	odkaz na
VOP	všeobecné obchodní podmínky
VSS KB	Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.
vyd.	vydáno
Σ	suma
+	plus
=	rovná se

$\cong$	rovná se po zaokrouhlení
-	minus
/	děleno
*	násobeno
%	procento
[]	označení čerpaného zdroje
()	označení vzorce
*)	označení poznámky
§	paragraf
¹	označení poznámky pod čarou

Úvod

Téma mé diplomové práce zní Hypoteční úvěrování. Zvolila jsem si je proto, že se v průběhu posledních několika let stalo mezi občany velmi oblíbeným prostředkem využívaným k řešení financování bytových potřeb. S blížícím se koncem studia začínám nejen já, ale i celá řada mých spolužáků a známých řešit otázku, jak co nejvýhodněji získat dostatek peněžních prostředků na bydlení, což je další důvod, který mě dovedl právě k tomuto tématu.

Cílem této práce je zabývat se oblastí hypotečního bankovníctví a porovnat hypoteční úvěr s další velmi oblíbenou formou řešení finanční otázky oblasti bydlení – stavebním spořením.

V první části práce zaměřuji svou pozornost na historii hypotečního úvěrování na území České republiky, především na významné mezníky tohoto vývoje, a také na některé důležité právní normy upravující tuto oblast. Blíže se věnuji období po roce 1989, kdy hypoteční úvěry zpočátku nebyly mezi občany příliš oblíbené, v posledních několika letech však zaznamenávají doslova „boom“. Součástí první kapitoly je také vymezení důležitých pojmů významných pro porozumění dalšímu textu.

Na začátku 21. století je nabídka hypotečních úvěrů bank v České republice opravdu velmi široká, mnoha lidem může působit problém zorientovat se v ní a vybrat si pro ně skutečně vhodný produkt. Banky se předhánějí v tom, která z nich poskytne nejnižší úrokové sazby z úvěru nebo nejnižší poplatky za vedení účtu. Lidé si ale často neuvědomují, že nízká úroková sazba, na kterou je banka láká, je časově omezena a po uplynutí dohodnuté doby zpravidla neúměrně vzroste.

Není možné v této práci porovnat a zhodnotit komplexní nabídku hypotečních úvěrů v České republice, která se navíc neustále vyvíjí a mění. Rozhodla jsem se proto ve druhé kapitole pro porovnání nabídky dvou významných bank působících na našem území:

České spořitelny, a.s., a Komerční banky, a.s., kterými se blíže zabývám ve druhé části práce.

Třetí část práce je věnována stavebnímu spoření. Tento produkt se na českém trhu poprvé objevil v roce 1993 a jeho obliba rok od roku roste. V této kapitole nejprve stručně popíši počátky stavebního spoření, seznámím čtenáře s právními normami, které ho upravují a také s některými důležitými pojmy. Závěr této kapitoly je věnován statistickým údajům týkajícím se stavebního spoření.

Čtvrtou částí práce je případová studie. Na příkladu mladého manželského páru, který právě řeší otázku svého budoucího bydlení, porovnávám hypoteční úvěr a stavební spoření a hodnotím, který produkt je právě pro jejich situaci výhodnější.

V závěrečné části práce hodnotím kladné a záporné stránky hypotečního úvěru, opět je porovnávám se stavebním spořením, rekapituluji hlavní cíle práce a formuluji z ní vyplývající závěry.

V diplomové práci používám různé nástroje, které jsou vhodné pro orientaci v dané problematice. Jsou to především: deskripce, grafická analýza, statistická analýza, sběr dat a analýza trhu.

1. Uvedení do problematiky hypotečního úvěrování, vývojová linie hypotečního úvěrování v ČR

1.1 Historie hypotečního úvěrování

Potřebu půjčovat si peníze měli lidé už od historického počátku jejich existence, který se datuje do doby přibližně 2 500 let před naším letopočtem. Za půjčení peněz jejich majitel požadoval vždy nějakou záruku. K nejoblíbenějším typům záruk patří již od starověku nemovitosti. Je tomu tak především proto, že nemovitost je věc, která je spojena se zemí pevným základem. Tudiž není možné s ní libovolně manipulovat a přesouvat ji z jednoho místa na druhé - například mimo dosah věřitele. Věřitelé odjakživa vítali nemovitosti jako zástavu také proto, že jejich hodnota je zpravidla vyšší než hodnota věcí movitých.

V období starověku a středověku byla jako záruka za vypůjčené peníze poskytována především zemědělská půda, která představovala pro lidi jistotu obživy, výnosů a zdroj bohatství.

S rozvojem společnosti, především řemeslné výroby, a s růstem životní úrovně se do popředí jako záruky dostávaly obytné stavby a stavby k provozování řemesel. Nemovitosti sloužily k zajišťování nejrozmanitějších finančních operací. Např. ve Francii sloužila v 18. století panovníkova půda jako záruka emise papírových peněz, tzv. assignátů, jinde zase jako zástava ke krytí dosud nezaplacené daně.

Od druhé poloviny 18. století vznikaly v Anglii hypoteční společnosti. Většinou byly provozovány jako sdružení malého počtu lidí, kteří pravidelně platili splátky, z nichž byl následně financován nákup pozemků a výstavba domů. Většina takovýchto společností byla založena na dobu určitou – do doby, než byly uspokojeny bytové potřeby všech členů sdružení. Paralelně existovala také skupina sdružení, jejichž doba fungování neměla časové

omezení. Tyto společnosti přežily až do dnešních dob, kdy jsou známy v podobě úvěrních družstev nebo družstevních bank.

Dlužní úpisy byly poprvé pro financování hypotečních úvěrů použity v Prusku, kde je jako první využívalo společenstvo velkostatkářů, které bylo založeno roku 1770. Dlužní úpisy byly zaručeny solidárně, společně a nerozdílně, neomezeně až do výše hodnoty majetku každého účastníka společenstva. Vázány byly adresně, vždy na konkrétní nemovitost. V 19. století se po určitých úpravách a změnách staly vzorem pro meliorační, komunální a železniční dlužní úpisy. [1]

Hypoteční úvěry zaznamenaly svůj velký rozmach v 19. století. Zpočátku byla poptávka po nich především v oblasti zemědělství. S nástupem průmyslové revoluce vznikalo stále více akciových i jiných společností, které pro svůj provoz potřebovaly velké množství finančních zdrojů. Díky nim poptávka po hypotečních úvěrech prudce vzrostla.

Ve většině zemí Evropy začínaly první hypoteční banky vznikat po roce 1850. První bankou fungující na standardních principech hypotečního bankovníctví se stala belgická banka Crédit Foncier založená roku 1850. Nejvýznamnější hypoteční bankou byla stejnojmenná francouzská banka založená roku 1852. Její principy napodobovaly nově vznikající bankovní instituce po celé Evropě.

Během první světové války bylo zničeno velké množství budov. Aby vzniklé škody byly co nejrychleji napraveny, začaly být v Evropě pro oblast financování bytových potřeb a výstavby využívány nejrůznější typy státních podpor a úlev.

Tempo vývoje hypotečního bankovníctví ve světě bylo ve 20. století různé. Ať se ale vývoj ubíral jakýmkoliv směrem, v současné době patří hypoteční úvěry ve vyspělých zemích k nejrozšířenější formě financování koupě nebo výstavby vlastnického bydlení.

1.2 Vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích

Na území rakouské monarchie vznikla v Haliči r. 1841 podle vzoru Pruska první hypotekární banka Galicyjskie towarzystwo kredytowe ziemskie we Lwowie, která půjčovala peníze jen velkostatkářům zúčastněným v tovaryšstvu. Částka mohla být půjčena až do poloviny ceny zastavěné nemovitosti a ručení za ni bylo solidární, do výše pěti procent veškerých závazků. Toto společenstvo existovalo až do konce monarchie roku 1907.

V podunajském soustátí začaly být v první polovině 19. století ustanovovány základní občanské zákony a od roku 1817 byla prováděna berní reforma. Jejím výsledkem byl stabilní katastr, neboli přesné vyměření všech pozemků, který vznikl koncem 50. let 19. století. Roku 1869, 10 let po jeho vzniku, byl vydán zákon o pozemkové dani, na jehož základě jednou za 15 let musela být prováděna revize katastru.[2]

V polovině 50. let zřídila Privilegovaná národní banka rakouská, tehdejší Centrální banka, podle vzoru již zmiňované Crédit Foncier hypoteční oddělení. Až do konce 19. století ovládaly hypoteční obchody cel  monarchie Rakousko-uhersk  banka, Rakousk  úvěrní  stav pozemkov  a Anglorakousk  banka, kter  se zabývaly nejrůznějšími typy bankovních činností. Přes 80 % jimi poskytnutých hypoték se nacházelo na území Uher, další část v Haliči, Bukovině a Dalmácii. V Čechách, kter  v t  době byly v razn  vyspělejší částí monarchie, se podstatn j i neprosadily.

V znamn  pen  zn   stav, který vznikl na území Čech pod názvem  esk  spořitelna, byl založen r. 1825. Už od svého vzniku se zabýval v omezen  míře dlouhodobými úvěry na rolnick  usedlosti, zajištěnými zástavním právem k těmto usedlostem.

Roku 1865 v Praze vznikl nejstarší veřejnoprávní bankovní  stav Hypoteční banka království  esk ho, poskytující levn  dlouhodob  nemovit  úvěry do zemědělství až do v  e sirotčí jistoty, zaji t n  hypotékou na rolnických usedlostech.  rokov  sazba prvních dlu n ch úpisů činila 5 % a na svou dobu byla pom rn  n zk . Hlavními p ijemci těchto

úvěrů se stávali velkostatkáři a počátkem 80. let postupně také větší sedláci. Časem tyto úvěry zlidověly.

Významný vliv pro příští rozvoj oblasti hypotečního bankovníctví mělo přijetí zákona o úpravě vedení a náležitostech pozemkových knih, které vedly soudy.

V první etapě vývoje peněžnictví v českých zemích vznikla celá řada bank – většina z nich však zanikla během následující krize. Roku 1872 jen v průběhu prvních třech měsíců na pražské burze bylo kótováno 13 emisí akcií českých bankovních ústavů o celkové nominální hodnotě 64 mil. zlatých.

Akciové banky byly zakládány v Praze i ve všech větších městech, jako např. v Kolíně, Kutné Hoře, Klatovech, Roudnici, Plzni, Liberci, Žatci, Českých Budějovicích, Teplicích a Karlových Varech. [3]

1.2.1 Druhá etapa vzniku bank

Mezi posledními novými bankami vznikla v dubnu roku 1872 Česká společnost pro úvěr hypoteční (ČSUH), která významně zasáhla do vývoje českého peněžnictví. Její hlavní činností bylo poskytování hypoteční zápůjčky a emitování zástavních listů. První emise proběhla na jaře roku 1873. Díky tomu, že v prvních měsících existence nestihla úplně rozvinout své aktivity, ani se neúčastnila spekulací s cennými papíry, přežila krizový rok 1873, během kterého ukončila svou činnost většina bankovních ústavů u nás. Z ostatních českých bank krizi přečkala např. Živnostenská banka, která však v důsledku krize ztratila třetinu vlastního jmění.

ČSUH měla vynikající startovací pozici do dalšího desetiletí. Financovala průmyslové závody, především cukrovary. Koncem sedmdesátých let se angažovala v parcelaci stavebních pozemků v Praze, postupně začínala poskytovat provozní úvěry a další aktivity.

V roce 1882 získala oprávnění k vydávání dlužních úpisů na základě hypotečních úvěrů stavebních, hospodářských, dopravních, melioračních a komunálních. Banka byla silně provázána s cukrovary, kterým poskytovala zálohové a provozní úvěry, jež se později měnily na úvěry trvalé, často kapitalizované v majetkovou účast. Následně banka rozšiřovala své aktivity až k provozování cukrovarů ve vlastní režii. Rezervní fondy banky byly poměrně nízké a čtvrtina aktiv byla alokována do cukerného průmyslu, což dovedlo banku až k bankrotu, který vyhlásila roku 1884 po vypuknutí cukerné krize.

Emisní oddělení zástavních listů převzala i s dalšími aktivy na základě předchozích vyjednávání roku 1886 Anglorakouská banka, která se zavázala ke splacení pohledávek ze zástavních listů.

České banky se díky tomuto vývoji dostaly do nezáviděníhodné situace. Převzetí ČSÚH Anglorakouskou bankou bylo interpretováno jako převaha vídeňských bank nad bankami českými, které díky tomu ztratily důvěru lidí. Ve společnosti ale rostla nedůvěra vůči peněžním ústavům jako celku a lidé vypovídali bankovní vklady (např. vklady u Živnostenské banky v té době klesly o polovinu).

Krach ČSÚH sice zdržel vývoj českého peněžnictví, měl ale i pozitivní dopad. Myšlenka na zřízení kapitálově silného ústředí pro bankovní sektor se objevovala již dříve a nyní se konečně přistoupilo k její realizaci. Roku 1890 byl založen veřejnoprávní ústav - Zemská banka království českého, která měla dvě základní funkce: stala se ústředím českého peněžnictví (tuto funkci plnila i po zániku císařství) a vydávala zástavní listy za účelem opatření zdrojů na komunální, železniční a meliorační úvěry. Mimo to také poskytovala hypoteční zápůjčky na objekty, jež nemohla úvěrovat Hypoteční banka království českého (např. tovární a průmyslové objekty, mlýny, ...). Díky Zemské bance stoupl význam Prahy jako finančního střediska.

Důležitou součástí peněžnictví tohoto období byly ústavy lidového peněžnictví a spořitelny. Specializovaly se na řešení úvěrových potřeb běžného obyvatelstva a měly velký potenciál pro další růst. Objem jimi poskytnutých hypotečních zápůjček předstihl ještě před začátkem 20. století zápůjčky zemských ústavů.

V roce 1883 byl vydán další zákon o katastru pozemkové daně, který uzákoňoval vedení katastru v souladu s pozemkovými knihami. Katastr pozemkové daně vznikl za účelem vybírání daní na základě čistého výnosu, sledoval výměry nemovitostí včetně jejich reálného členění. Pozemkové knihy na rozdíl od katastru evidovaly vlastnická práva a věcná práva váznoucí na nemovitosti, přesně identifikovaly nemovitost, ale pro jejich účely nebyla důležitá jejich přesná výměra. Knihy byly veřejné a každý do nich mohl nahlédnout nebo požádat o veřejný opis. Vedly je zpravidla okresní soudy. Do pozemkových knih se zapisovalo na základě předchozí písemné žádosti a předložení listiny, která prokazovala právní vztah k nemovitosti. O každém zápisu i případných dodatcích byl vždy sepsán protokol. Vznik pozemkových knih byl významným impulsem pro další rozvoj hypotečních obchodů. [3]

1.2.2 90. léta 19. stol. – 1. světová válka

Období od počátku 90. let až do 1. světové války je nazýváno „Zlatým obdobím“, a to nejen pro oblast peněžnictví, ale i ostatní oblasti hospodářského a kulturního života. Hypoteční bankovníctví se rozrostlo do velkých dimenzí. Objem emitovaných hypotečních zástavních listů vzrostl více než třikrát. Vznikaly nové zemské ústavy poskytující levný nevypověditelný hypoteční úvěr, které konkurovaly akciovým bankám. Ty sice stále zajišťovaly úvěry nemovitou zástavou, ale byly vytlačovány z úvěrování domů nebo hospodářských usedlostí.

Pro hypoteční bankovníctví je toto období velmi významné také proto, že se vytvářel právní rámec, důležitý pro kvalitní fungování sledované oblasti. Vznikaly právní zákony tvořící pilíř dalšího kvalitního fungování hypotečního bankovníctví a doplňkové právní normy, pomáhající oblasti hypotečního bankovníctví v dalším rozvoji.

Mezi nezbytné právní předpoklady patřily především tyto zákonné úpravy:

- vyměření a zobrazení nemovitostí pro zajištění bezspornosti vlastnických vztahů k nemovitostem, neboli již zmiňovaný Katastr,
- ochrany vlastnických práv k nemovitostem zajišťované Pozemkovými knihami,
- úprava vlastnických práv liberálního charakteru, která umožňovala především zadlužovat nebo dělit nemovitý majetek,
- úprava exekučního soudního i mimosoudního řízení, díky kterému věřitel může rychleji a bezpečněji uplatnit své právo.

Vlastnická práva k nemovitostem i zástavní právo řešil Občanský zákoník. Spořitelny si na základě zvláštního zákona zřizovaly hypoteční oddělení a suma jimi poskytnutých hypotečních úvěrů trojnásobně převyšovala hypoteční úvěry poskytnuté zemskými bankami. Nejsilnějšími konkurenty zemských bank byla hypoteční oddělení spořitelen, zřizovaná na základě vzoru První rakouské spořitelny, která své povolení k emitování zástavních listů získala už v roce 1869. Spořitelna musela zřídit zvláštní záruční fond k zajištění práv majitelů zástavních listů a získat státní povolení. Půjčky směla poskytovat pouze do výše sirotčí jistoty a suma zástavních listů v oběhu mohla dosahovat jen dvacetinásobku záručního fondu ústavu. Zástavní listy byly kótovány na pražské burze.

Nejvýznamnějšími spořitelnami byly Ústav zástavních listů První moravské spořitelny, založený roku 1892, Hypoteční ústav Městské spořitelny, fungující od roku 1906 a Ústav zástavních listů České spořitelny, založený roku 1909. Velký význam při emisi zástavních listů měly také Ústřední banka českých spořitelen a Ústřední banka německých spořitel.

K již existujícím zemským ústavům přibyla roku 1896 Zemědělská banka markrabství Moravského a roku 1897 Slezský komunální úvěrní ústav v Opavě, obě založeny zemskými správami pro poskytování komunálních zápůjček v teritoriu Moravy a Slezska.

Hypoteční úvěry poskytovaly okrajově také pojišťovny a sirotčí pokladny. Nejvýznamnějšími pojišťovnami byly Pojišťovací banka Slavie, Česká pojišťovna a Moravsko-slezská pojišťovna, díky kterým bylo v 90. letech 19. století pojištěno proti

požáru 7/8 nemovitého majetku venkovských obcí. Pojištění proti živelným pohromám a vinkulace plnění ve prospěch hypoteční banky byly významnými prostředky, jež zvyšovaly bezpečnost hypotečních obchodů.

Doplňkovými institucemi v oblasti hypotečních zápůjček byly sirotčí pokladny. Jejich zdroje byly omezeny limity a proto mohly pokladny poskytnout úvěr jen zlomku žadatelů.

1.2.3 Období mezi světovými válkami

Českým bankám se během první světové války podařilo díky nadbytku peněz mezi klienty navýšit akciový kapitál oproti předválečnému stavu o více než 60 %. Banky musely upisovat státní válečné půjčky, které z trhu vytlačovaly cenné papíry stejné třídy, tzv. papíry ukládací (obdobá dnešních dluhopisů s pevným úrokovým výnosem). Vysoká inflace během světové války donutila investory odklonit se od státních dluhopisů a přivedla je opět k hypotečním zástavním listům, protože investoři preferovali krytí nemovitostmi před krytím vládními sliby.

Vysoká inflace přetrvávala až do roku 1920. Výhodná byla pro dlužníky, protože snižovala hodnotu jejich dlužné částky. Na druhou stranu ale ohrožovala banky a bankovní sektor jako celek. Banky vykazovaly během tohoto období ztrátu. Za všechny lze jmenovat např. Hypoteční banku království Českého, která roku 1920 vykázala ztrátu ve výši více než 3 mil. korun československých.

Československo jako samostatný stát vzniklo roku 1918. Hned po svém vzniku se muselo zabývat řadou problémů. Nejprve se muselo vzpamatovat ze škod napáchaných válkou a poté stabilizovat a restrukturalizovat ekonomiku.

Velkým problémem Československa bylo po jeho vzniku dvojí zákonodárství, protože na území Čech, Moravy a Slezska platilo zákonodárství rakouské, zatímco na Slovensku a v Podkarpatské Rusi zákonodárství uherské. V některých částech se zákony významně

lišily, proto bylo nutné je sjednotit. Roku 1919 proto vzniklo Ministerstvo unifikací, které toto sjednocování až do počátku 30. let provádělo. Celý proces sjednocování legislativy byl poměrně jednostranný, protože v podstatě docházelo pouze k zavádění českých zákonů a předpisů na slovenském území.

Významným prvkem poválečného období byla pozemková reforma, která probíhala na našem území v letech 1918 – 1936. Její nejvýznamnější část proběhla v letech 1922 – 1926, pak se její tempo postupně zpomalovalo a roku 1936 bylo rozhodnuto odložit dokončení reformy o 20 let.

Roku 1918 byl vydán zákon o obstavení velkostatků, který zakazoval jejich zadlužování a prodej, a také zákon zrušující šlechtictví a z něho plynoucí práva. Agrárníci, pod jejichž vedením celá reforma probíhala, podali návrh zákona na rozdělení velkých pozemkových celků chudším vrstvám obyvatelstva, které by dávaly záruku řádného hospodaření.

Roku 1919 byl přijat záborový zákon, který vyvolal revoluci v oblasti pozemkové reformy a týkal se skoro 30 procent území. Bez náhrady byl zabrán majetek příslušníků nepřátelských států a nadací a také dříve vládnoucí habsbursko-lotrinské rodiny. Zákon povoloval nechat si pozemky do 500 ha, pokud v dané oblasti nebyla po půdě poptávka. Pro realizaci reformy byl zřízen Státní úřad pozemkový, který mohl povolovat případné změny vlastnictví. Cena, kterou původní vlastníci za svůj majetek dostali, se pohybovala v rozmezí 2 – 8,6 tis. Kč/ha, v závislosti na bonitě půdy a veškeré finanční operace byly zprostředkovávány veřejnoprávními úvěrovými institucemi. Záborový zákon byl dále rozšířen přidělovým a náhradovým zákonem, které byly přijaty roku 1920.

Část majetku si ponechal stát pro všeobecně prospěšné účely, zbytek mohli získat drobní zemědělci a další subjekty, pokud poskytl záruku dobrého hospodaření. Pozemkové přesuny se dotkly přibližně 45 % pozemkového vlastnictví spadajícího pod zábor, tedy 1800 tis. ha půdy. Z ní 785 tis. ha bylo zestátněno nebo předáno jiným právnickým osobám.

Reforma měla především sociální přínos – posílen byl český a slovenský střední stav na venkově. Z ekonomického hlediska bylo přínosem vytvoření zbytkových velkostatků o přibližné výměře 100 ha, které umožňovaly efektivní tržně orientovanou velkovýrobu. Nedostatkem ale bylo, že došlo ke zvýšení zadluženosti rolníků, kteří nakupovali půdu na úvěr, což po agrární krizi v roce 1928 působilo značné problémy.

1.2.3.1 Hypoteční bankovníctví v meziválečném období

Hypoteční úvěr nebyl v meziválečném období přímo definován v žádném zákoně a jednotlivé definice různých autorů se lišily. Obecně však platilo, že se jednalo o dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, jehož úroková sazba se nezvyšovala a který nemohl věřitel vypovědět, pokud dlužník neporušil smluvní podmínky. Hypoteční úvěr byl nejčastěji využíván při koupi nemovitosti nebo získání dědictví.

Hypoteční bankovníctví pokračovalo ve své předválečné tradici, na kterou bez problémů navázalo. I nadále byly nejvýznamnějšími institucemi hypotečního bankovníctví spořitelní ústavy zástavních listů a zemské ústavy, rozvíjely se také ústavy lidového peněžnictví, shromažďující vklady méně zámožného obyvatelstva a poskytující úvěry živnostníkům i zemědělcům a svůj rozvoj zaznamenaly také sirotčí pokladny.

V celém meziválečném období panovala snaha o sloučení zemských ústavů do jednoho celostátního emisního ústavu pro dlouhodobý hypoteční, komunální, železniční a meliorační úvěr, což se ale nikdy nepodařilo. Postavení zemských ústavů se upevňovalo a nakonec dosáhlo 85 % podílu poskytnutých hypotečních úvěrů u nás.

Hypoteční banka království českého byla přejmenována na Hypoteční banku Českou. V roce 1920 došlo ke změně jejích stanov a k rozšíření činnosti o přijímání vkladů na

běžný účet, přijímání cenných papírů do úschovy, nebo poskytování hotovostních stavebních úvěrů na všeobecně prospěšné stavby do výše státem zaručené částky.

Název Zemské banky království Českého byl zkrácen na Zemskou banku, někdy také nazývanou Pražskou. K původnímu poskytování komunálních, železničních, melioračních a stavebních úvěrů přibýlo např. provádění burzovních transakcí nebo přijímání vkladů na běžný účet. Hypoteční úvěry banka poskytovala jen na účely, které nemohla provádět Hypoteční banka Česká.

Hypoteční banka markrabství Moravského a Zemědělská banka markrabství Moravského se sloučily v jeden bankovní ústav s názvem Hypoteční a zemědělská banka moravská, který měl 5 oddělení: hypoteční, železniční, komunální a meliorační, elektrizační (poskytovalo půjčky elektrárnám a elektrizačním družstvům) a oddělení bankovní.

Slezský komunální úvěrní ústav a Slezský pozemkový úvěrní ústav si ponechaly původní názvy. Slezský pozemkový úvěrní ústav ve Slezsku poskytoval hypoteční zápůjčky na stejné účely jako Hypoteční banka Česká a na jejich základě potom vydával zástavní listy. Slezský komunální úvěrní ústav poskytoval komunální zápůjčky a vydával dlužní úpisy. Roku 1927 se spojily ve Slezský pozemkový a komunální ústav úvěrní.

Zástavní listy a dlužní úpisy dále emitovaly Ústřední banka německých spořitelen v Československé republice, Ústřední banka českých spořitelen, Ústav zástavních listů České spořitelny, Hypoteční ústav Městské spořitelny Pražské a Ústav zástavních listů První moravské spořitelny. Poslední tři jmenované ústavy zástavní listy emitovaly na základě hypotečních zápůjček na nemovitosti.

Systém evidence nemovitostí v pozemkových knihách přetrval do roku 1964. Jeho fungování v dobách centrálně plánovitě řízeného hospodářství (CPŘH) bylo oproti původním podmínkám značně pozměněno. Zápisy do pozemkových knih byly nekvalitní a často nebyly vedeny vůbec. Postupně se systém dostal ke koncepci evidence uživatelů namísto původní koncepce evidence vlastníků a nabyl díky tomu podoby římského práva, kdy vše, co stojí na pozemku, je jeho nedílnou součástí. Tento rozpor způsobuje problémy

dodnes. Podle Občanského zákoníku totiž není stavba součástí pozemku a tak dochází k častým komplikacím způsobeným rozdílným vlastnictvím pozemku a stavby.

V roce 1964 byla zavedena jednotná evidence půdy a pozemkové knihy přestaly být vedeny. Místo nich evidence nemovitostí přešla pod orgány geodézie a kartografie.

Během CPRH nebyly oficiálně využívány tržní vztahy v oblasti bydlení. Působily jiné formy řízení bytové politiky a vedle nich také obtížně postižitelný „černý“ trh s byty. Hypoteční úvěry v těchto podmínkách neměly místo, přestože z právního řádu nebyly zcela vymazány.

1.3 Vývoj hypotekárního trhu po roce 1989

Při provádění politických a ekonomických změn od počátku 90. let 20. století vyvstala mezi jinými i otázka právní úpravy hypoték a hypotečního bankovníctví. Bylo nutné přijmout zákon, který by tuto oblast upravoval. Jak se ukázalo, nebylo to řešení nijak jednoduché. Proto v současnosti tuto problematiku upravuje hned několik právních norem.

První zákonnou normou, která upravovala hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr, byl Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, přijatý Federálním shromážděním ČSSR. Na jeho základě získala Československá obchodní banka licenci k vydávání hypotečních zástavních listů. Zákon ale neměl žádné souvztažnosti s ostatními právními normami a existovala celá řada problémů a otázek, které ještě musely být v této oblasti vyřešeny a zodpovězeny. Proto se začátek poskytování hypotečních úvěrů posunul o celých pět let.

Možnost vydávat v České republice hypoteční zástavní listy upravil s účinností od 1.1.1992 Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, který upravoval v § 297 – 299 zástavní právo jako jeden ze zajišťovacích instrumentů.

Velký význam pro oblast zajištění úvěru hypotékou měla v roce 1993 přeměna původních středisek geodézie na katastrální úřady, podložená Zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti. Katastr nemovitostí je soubor informací o nemovitostech nacházejících se na území ČR, zahrnuje soupis a popis nemovitostí a jejich geometrické i polohové určení. [4]¹ Touto změnou byl vnesen právní pořádek do majetkových poměrů vlastníka nemovitosti. Na základě výpisu z katastru její vlastník prokáže vlastnictví, vázne-li na nemovitosti břemeno, jestli není nemovitost zatížena jiným zástavním právem a další skutečnosti.

Právní úprava hypotečních zástavních listů byla v červenci 1995 přesunuta do Zákonu č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který byl s účinností od 1. 5. 2004 nahrazen Zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Ten vymezuje hypoteční úvěr jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, která se nachází na území ČR, členského státu EU nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Za hypoteční se úvěr považuje dnem vzniku právních účinků zástavního práva. [5]²

Zatímco podle původního zákona o dluhopisech bylo možné poskytovat hypoteční úvěr jen na výstavbu nebo pořízení nemovitostí nacházejících se na území ČR a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti, aktuální zákon tuto podmínku nestanovuje. Nový zákon umožnil poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které dříve nebylo možné hypotečním úvěrem financovat, jako např. na složení členského podílu do bytového družstva, koupi družstevního bytu, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu, atd. [5]³

Hypoteční úvěry jsou poskytovány na investice do nemovitostí, jimiž se rozumí:

- koupě nemovitosti nebo stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace, nebo opravy nemovitosti,
- splacení úvěru nebo půjčky použité na investice do nemovitosti,
- získání vlastnického podílu na nemovitosti.

¹ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, § 1, odstavec 2, strana 1

² Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, § 28, odstavec 3, strana 17

³ Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, § 30 odstavec 6 strana 18

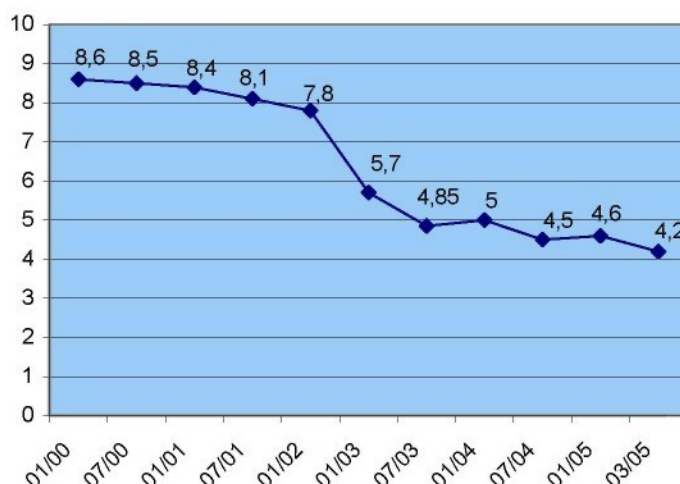
Hypoteční úvěry v prvních letech své novodobé existence nebyly mezi českými klienty příliš rozšířeny. Navíc lidé nebyli příliš zvyklí žít „na dluh“. To bylo spolu s vysokými úrokovými sazbami, které pro klienty znamenaly vyhlídku vysokých měsíčních splátek, jedním z důvodů, proč byly hypotéky zpočátku využívány jen velmi zřídka.

V 90. letech 20. století byly úrokové sazby vysoké, dosahovaly až 14 %. Postupně klesaly a díky tomu se hypoteční úvěry staly dostupné široké klientele, která je stále víc využívá. Sazby neustále klesaly až do první poloviny roku 2004, od května do září 2004 mírně rostly, ale od října 2004 opět klesají. V březnu 2005 se úrokové sazby nacházejí na svém historickém minimu.

V následujícím grafu je zachycen vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů na základě sledování Fincentra Hypoindex, které mapuje vývoj a aktuální změny českého hypotečního trhu ve spolupráci s devíti hypotečními bankami: Českou spořitelnou, Hypoteční bankou, ČSOB, eBankou, GE Money Bank, HVB Bank, Reiffeisenbank, Volksbank CZ, Wüstenrot hypoteční bankou a Živnostenskou bankou.[6]

Graf č. 1

Vývoj úrokových sazeb na českém hypotečním trhu



Pramen: http://fincentrum.idnes.cz/uver_hypoindex.asp

Díky snižování úrokových sazeb zaznamenalo hypoteční bankovníctví velký rozmach, hypoteční úvěr si může dovolit mnohem větší množství lidí. Dostupné hypoteční úvěry významnou měrou podpořily a oživily novou bytovou výstavbu.

Tab. č. 1 **Přehled všech poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR**

Datum	Počet HÚ (ks)	Smluvní jistina (tis. Kč)
k 31.12.2000	31 910	58 424 101
k 31.12.2001	46 747	83 234 450
k 31.12.2002	68 292	113 544 616
k 31.12.2003	100 457	161 141 563
k 31. 12. 2004	142 272	229 267 568

Pramen: <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026037007005004>

1.3.1. Typy hypotečních úvěrů

V současnosti na našem trhu nalezneme širokou řadu hypotečních úvěrů (HÚ), které můžeme rozdělit podle různých kritérií.[7]

Hypoteční úvěry **podle účelu využití** se dělí na dva základní typy – účelový a neúčelový.

Účelový hypoteční úvěr smí být využíván jen k účelům vymezeným bankou, která úvěr poskytla, zpravidla na investice do nemovitosti nebo objektu bydlení, jako např.: stavební pozemek; nemovitost sloužící k bydlení; nemovitost sloužící k individuální rekreaci; bytový nebo provozní dům; nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí; nebo podnikatelské objekty.

Relativní novinkou na českém hypotekárním trhu je neúčelový hypoteční úvěr, tzv. Americká hypotéka. Klient při rozhodování o využití peněz z tohoto typu úvěru není vázán žádným omezením. Peníze mohou být využity na financování movitých věcí.

Účelové HÚ mají zpravidla pro klienta výhodnější úrokovou sazbu než HÚ neúčelové, protože pro banku znamenají nižší riziko. Oba typy úvěru musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví.

Podle **způsobu splácení** se HÚ člení na: anuitní, progresivní nebo regresivní.

Při **anuitním** způsobu splácení platí klient po celou dobu trvání úvěru splátky ve stejné výši. V anuitní splátce je zahrnutý úrok placený bance za půjčení peněžních prostředků i samotná splátka úvěru - úmor. Obě složky jsou rozpočítány tak, aby se výše anuitní splátky v čase neměnila. Nejprve převažuje úroková složka, protože výše dluhu je na začátku nejvyšší. Postupně se podíl placených úroků v čase snižuje a převažuje úmor.

Při **Progresivním** splácení jsou splátky hypotečního úvěru nejprve nižší a časem se zvyšují. Výše úmoru roste na úkor úroku. Systém vychází z předpokladu, že příjmy dlužníka v čase rostou.

Při **degresivním** splácení je úmor po celou dobu konstantní, zatímco hodnota nesplacené jistiny v čase klesá, z čehož vyplývá i klesající výše úroku. Celková hodnota splátek tedy v čase klesá.

Splatnost HÚ se pohybuje v rozmezí 5 – 30 let. Klient dobu splatnosti sjednává s bankou, která úvěr poskytuje. Volba délky splácení záleží na klientovi. Nejčastěji je volena doba 15 - 20 let. Měsíční splátka při ní bývá relativně nízká a tedy výhodná pro klienta. Navíc pokud klient uzavřel smlouvu o hypotečním úvěru v době, kdy byla poskytována státní podpora na HÚ, je tato podpora poskytována maximálně na dobu splácení 20 let.

Při rozhodování o době splácení si klient může zvolit **fixovanou úrokovou sazbu** na určitý počet let. Při kratší době fixace bývá úroková míra nižší, než při delší době fixace. Pokud si klient zvolí dobu fixace např. 1 rok, úroková míra bude nižší, než při době fixace např. 15 let. Po uplynutí této roční fixace dochází ke stanovení nové úrokové míry, která může být oproti té původní podstatně vyšší a klientovi tak vzrostou měsíční splátky. Pro banky bývají úroky s krátkodobou fixací výhodnější, protože jim přinášejí nižší riziko.

Pokud se klient rozhodne pro delší dobu fixace, např. 15 let, úroková sazba nejspíš nebude tak výhodná jako u krátkodobé fixace. Čím je doba fixace delší, tím je riziko změny sazeb v neprospěch banky vyšší, a proto bývají úvěry s delší dobou fixace úročeny vyšší úrokovou sazbou. Klient má ale zajištěnu stejnou výši úrokové sazby na delší dobu. Nevýhodou u delší doby fixace je nemožnost předčasného splacení hypotečního úvěru. Pokud by klient chtěl úvěr splatit předčasně, musel by zaplatit vysokou sankci. Pro názornost jsem v tabulce č. 8 v kapitole 2.1.1. na straně 40 uvedla výši úrokových sazeb u jednotlivých typů HÚ České spořitelny, a s

Výši **úrokové sazby** sjednává banka s klientem individuálně při sepisování smlouvy o poskytnutí HÚ. Její výše je ovlivněna rizikovostí poskytnutého úvěru, dobou splacení (při delší době se riziko nesplacení úvěru zvyšuje a proto banka úvěr poskytne s vyšší úrokovou sazbou než při době kratší), bonitou klienta. Má-li klient jisté, dostatečně vysoké a stabilní příjmy vzhledem k výši úvěru a hodnotě zástavy, stanoví banka nižší úrokové sazby než v opačném případě. Výši úrokové sazby ovlivňují také stávající úrokové sazby, konkurenční prostředí mezi bankami, sjednaná doba fixace a další faktory.

Předčasné, částečné nebo úplné splacení HÚ je bez sankčních poplatků možné pouze po uplynutí doby fixace, kdy dochází ke sjednávání nové úrokové sazby, která vychází z aktuální situace na trhu.

1.3.2. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy definuje rovněž Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Jsou to dluhopisy, které musí jako součást názvu nést označení hypoteční zástavní list (HZL) a jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou kryty pohledávkami z HÚ nebo částí těchto pohledávek.[5]⁴

⁴ Zákon č. 190/2004 Sb. O dluhopisech, § 28 odstavec 1, strana 17

Krytí může být řádné nebo náhradní. Pro **řádné krytí** souhrnu závazků ze všech HZL i jejich poměrného výnosu smí být použity pohledávky z HÚ nebo jejich části v maximální hodnotě nepřevyšující 70 % celkové zástavní hodnoty všech zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky.[5]⁵

Náhradní krytí je možné jen do výše 10 % jmenovité hodnoty HZL prostředky, které jsou jmenovitě vymezeny v zákoně o dluhopisech. O krytí závazků z HZL musí emitent vést podrobnou evidenci. Její obsah a způsob vedení stanovuje ČNB vyhlášením ve Věstníku.

Cenu nemovitosti banka určuje jako cenu obvyklou s ohledem na trvalé a dlouhodobé udržitelné vlastnosti nemovitosti, na práva a závady spojené s nemovitostí, na lokální podmínky trhu s nemovitostmi a na výnos dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí. Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, pokud by bylo ve stejném nebo přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávky z HÚ.

HZL směla až do vstupu ČR do EU v květnu 2004 podle Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění emitovat pouze banka, která má tuto činnost uvedenu ve své licenci. Její činnost podléhala doзору ČNB a Komisi pro cenné papíry. Emitent musel ze zákona zajistit dostatečné krytí závazků z HZL v oběhu a upravit ve vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty, která nesměla být vyšší než je cena obvyklá.

Povolení vydávat HZL získaly k 9.11.1995 jako první Komerční banka a.s. a Česká spořitelna a.s. Před vstupem ČR do EU vlastnilo tuto licenci 10 bank. V květnu 2004 vešla v platnost novela zákona č. 21/1992 Sb., o bankách ve znění zákona č. 439/2004 Sb. S účinností od 26. července 2004, která dává právo vydávat HZL všem bankám.[8]

⁵ Zákon č. 190/2004 Sb. O dluhopisech, § 30, odstavec 1, strana 18

Tab. č. 2 **Seznam bank vlastnících před vstupem ČR do EU licenci k vydávání HZL**

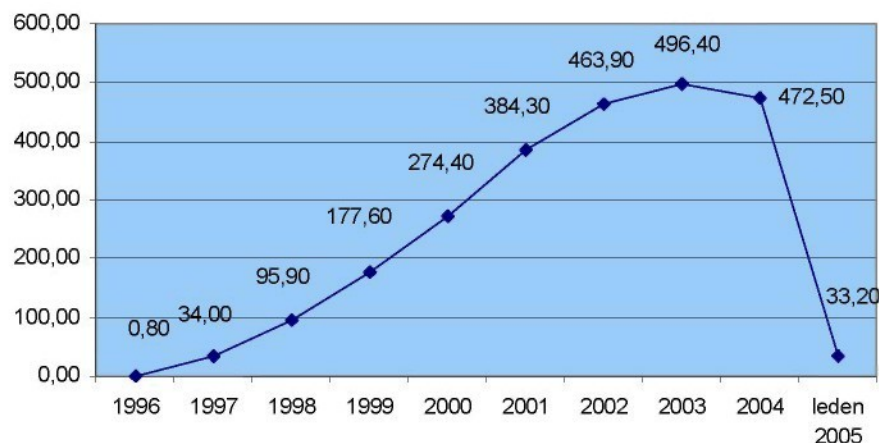
Banka	Datum získání licence k vydávání HZL
Komerční banka, a.s.	9.11.1995
Česká spořitelna, a.s.	9.11.1995
HVB Bank Czech Republic, a.s.	1.1.1996
Českomoravská hypoteční banka, a.s.	15.12.1996
Československá obchodní banka, a.s.	24.7.1997
Raiffeisenbank a.s.	27.7.1999
Živnostenská banka, a.s.	9.11.1999
GE Capital Bank, a.s.	30.12.1999
Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	13.11.2002
eBanka, a.s.	28.8.2003

Pramen: ČNB

1.4. Státní podpory

Řešení otázky problematiky vlastního bydlení je pro stát a pro obyvatelstvo velmi důležitou oblastí. V prvních letech existence hypotečního úvěrování v ČR nebyl tento produkt mezi klienty příliš oblíben. Úrokové sazby dosahovaly až 14 % a pro klienty znamenaly měsíční splátky hypotečního úvěru neúměrné zatížení. Proto se stát rozhodl formou státní podpory pro podporu rozvoje hypotečního bankovníctví a hypoteční úvěr zpřístupnit širší vrstvě obyvatelstva. Existují různé druhy státních podpor a zvýhodnění, které mají za cíl zlepšit finanční dostupnost bydlení občanům.

Graf č. 2 **Výše státní finanční podpory vyplacené v jednotlivých letech v mil. Kč**



Pramen: www.mmr.cz

V prvních letech existence hypotečních úvěrů byly úrokové sazby vysoké. Z toho důvodu byla vysoká také státní podpora. Jak postupem času úrokové sazby klesaly, klesala i státní podpora. V současné době státní podpora poskytována není.

1.4.2. Podpora hypoték na starší byty pro mladé lidi do 36 let

Státní podporu vláda dále rozšířila svým Nařízením vlády č. 249/2002, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, platné ve znění Nařízení vlády č. 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, s cílem zlepšit úrokovými dotacemi poskytnutými formou příspěvků ke splátkám HÚ dostupnost vlastnického bydlení mladým lidem do 36 let.[10]

Podpora je poskytována po celou dobu splácení HÚ, maximálně ale 10 let do ceny bytu 800 tis. Kč a u rodinného domu 1,5 mil. Kč. Výše úrokové dotace se odvíjí od průměrné úrokové sazby poskytované v přecházejícím kalendářním roce hypotečními bankami na nové úvěry se státní podporou. Je-li průměrná úroková sazba nižší než 5 %, není podpora poskytována.

Tab. č. 5 **Výše příspěvku pro mladé**
v závislosti na úrokové sazbě

Průměrná úroková sazba z HÚ (%)	Výše státní podpory (%)
více než 8	4
7 - 8	3
6 - 7	2
5 - 6	1
méně než 5	0

Zdroj: SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, 4.vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8 str. 55

Tab. č. 6 **Konkrétní výše příspěvku pro**
mladé v jednotlivých letech

Období	Výše podpory (%)
1.9.2002 - 31.1.2003	3
1.2.2003 - 31.1.2004	2
1.2.2004 - 31.1.2005	1

Zdroj: www.mmr.cz

Novela zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, umožnila fyzickým osobám čerpajícím HÚ, úvěr ze stavebního spoření nebo jiný úvěr na financování bytových potřeb daňové zvýhodnění. Plátcí daně, kteří čerpají některý z uvedených úvěrů, si mohou snížit daňový základ o částku zaplacenou na úrocích z tohoto úvěru sníženou o státní příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru, a to až do výše 300 000,- Kč ročně.

2. Podmínky poskytování hypotečních úvěrů vybranými bankami

Nabídka hypotečních úvěrů na českém trhu je poměrně široká, většina bank nabízí hned několik druhů programů poskytování hypotečních úvěrů. V příloze č. 2 jsem pro přehlednost zpracovala nabídku HÚ, ze které si může klient k 31. 3. 2005 vybrat. Pro budoucího klienta je výhodné nejprve se seznámit s celkovou nabídkou trhu, zvážit všechny možnosti a teprve potom se rozhodnout.

Cílem mé diplomové práce není porovnat všechny typy HÚ na českém trhu. Z obsahových důvodů by to ani nebylo možné. Proto porovnám nabídku hypotečních úvěrů dvou vybraných bank – České spořitelny, a.s., a Komerční banky, a.s., které získaly licenci k vydávání hypotečních zástavních listů 9. 11. 1995 a staly se tak prvními bankami, které po roce 1989 na českém trhu hypoteční úvěry poskytovaly.

2.1. Česká spořitelna a.s.⁶

Jak bylo uvedeno, zahájila Česká spořitelna, a.s., svou činnost jako Spořitelna česká roku 1825. V prosinci 1991 se stala akciovou společností. Je členem několika mezinárodních organizací, mimo jiné např. Světového institutu spořitel, Evropského sdružení spořitel a dalších a také jedním ze zakládajících členů Bankovní asociace. V březnu 2000 byl majoritní podíl České spořitelny, a.s., prodán rakouské bance Erste Bank.

Banka získala různá ocenění, mezi nimi např. Nejdůvěryhodnější banka roku 2004, Banka pro Českou republiku a třikrát po sobě i titul Hypotéka roku. .

⁶ Pramen: vlastní zpracování na základě informačních materiálů České spořitelny, a.s.

V březnu 2005 je s počtem 5,3 mil. klientů největší bankou na českém trhu. Zaměstnává 11 800 lidí a orientuje se především na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce, kterým nabízí komplexní řadu finančních produktů a služeb. Má 650 poboček a 1070 bankomatů a celkem vydala přes 2,7 mil. platebních karet.

Vedoucí postavení zaujímá také na trhu HÚ, a to nejen v počtu poskytnutých úvěrů, ale také v objemu poskytnutých částek. V roce 2004 je poskytla v hodnotě přesahující 27 mld. Kč. Z toho fyzickým osobám připadla částka 19,1 mld. Kč, což je o 67,5 % víc než v roce 2003, kdy bylo fyzickým osobám poskytnuto 11,4 mld. Kč. Počet nově poskytnutých HÚ vzrostl o 43 % z 9 988 na 14 284. V roce 2005 očekává Česká spořitelna až 40% nárůst oproti roku 2004, mohla by tedy poskytnout fyzickým osobám až 20 000 HÚ.

Roste také průměrná výše hodnoty poskytnutého HÚ. Zatímco v roce 2003 dosahovala průměrně 1,1 mil. Kč, v roce 2004 to bylo již o 17 % více, tedy 1,3 mil. Kč. Žadatelé o HÚ České spořitelny, a.s. je průměrně 30 – 35 let.

Tab. č. 7 **Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám ČS, a.s.**

Rok	Počet poskytnutých HÚ	Objem poskytnutých HÚ v mld. Kč
2002	6 960	7,2
2003	9 999	11,44
2004	14 284	19,1

Pramen: vlastní zpracování na základě informací z informací České spořitelny, a.s.⁷

⁷http://www.csas.cz/banka/application?event=link.display_binary&namespace=main&origin=display.jsp&tag=href&portal=internet&lang=cs&docid=1010/Novinky/pdf/TZ_050118_Hypoteky.pdf

2.1.1. Hypoteční úvěry České spořitelny⁸

Česká spořitelna, a.s., svým klientům nabízí čtyři druhy hypotečních úvěrů: Hypotéka Hypohit, Hypotéka Nové TOP Bydlení, Hypotéka Bonus a Hypotéka Standard.

Aby mohla být žádost o HÚ vyřízena, musí klient bance doložit celou řadu dokladů, které se rozdělí do několika skupin, podle toho, co prokazují (viz. Příloha č. 5)

Všechny typy zde uvedených úvěrů jsou určeny fyzickým osobám. Maximální doba splatnosti, kterou si klient může zvolit, je 25 let. Podle zvolené varianty HÚ si klient může zvolit garantovanou úrokovou sazbu na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let. Většina klientů volí dobu fixace 5 let. Delší doba je pro klienta i pro banku riziková, protože nelze přesně odhadnout, jak se během delšího časového horizontu budou úrokové sazby vyvíjet. Po uplynutí dohodnuté doby fixace je dojednána nová úroková míra. U všech typů HÚ je anuitní systém splácení, měsíční splátky jsou stále ve stejné výši. HÚ je možné čerpat postupně nebo jednorázově.

Všechny typy HÚ jsou určeny k financování nemovitostí k bydlení. V prvním období fixace je úroková míra stanovena vždy na úrovni garantované úrokové sazby dle aktuálního sazebníku České spořitelny, a.s.

S vyřízením a také samotným vedením účtu HÚ jsou spojeny kromě úroků z úvěru ještě další náklady, se kterými klient musí předem počítat. Česká spořitelna, a.s., si za vedení účtu HÚ účtuje částku 150,- Kč měsíčně. Mimo to klient zaplatí poplatek za posouzení a vyhotovení žádosti. Jeho výše se liší podle výše úvěru: do 5 000 000,- Kč je poplatek 0,9 % z hodnoty sjednaného úvěru, minimálně 9 500,- Kč a maximálně 25 000,- Kč. Nad 5 000 000,- Kč je výše poplatku sjednávána individuálně, minimálně 35 000,- Kč. Za změnu smluvních podmínek zaplatí klient poplatek ve výši 0,2 % aktuálního zůstatku, minimálně 1 000,- Kč a maximálně 3 000,- Kč.

⁸ Pramen: vlastní zpracování na základě informačních materiálů České spořitelny, a.s.

Tab. č. 8 **Garantované roční úrokové sazby pro první dobu fixace u jednotlivých typů**

HÚ platné k 31. 3. 2005

Hypoteční úvěr	Doba fixace	Garantovaná úroková sazba (v %)
Hypohit	1	2,99
	2	3,79
	3	3,99
Nové TOP Bydlení	4	4,29
	5*	4,49
	10	5,39
	15	5,79
Bonus	1	3,49
	2	4,29
	3	4,49
	4	4,79
	5	4,99

** banka nabízí snížení měsíční splátky na první období fixace u úvěru s celkovou dobou splatnosti max. 20 let*

Pramen: vlastní zpracování na základě propagačních materiálů České spořitelny a.s.

Nejnižší roční úrokovou míru Česká spořitelna, a.s., nabízí na první dobu fixace jednoho roku u Hypotéky Hypohit. Jak již bylo uvedeno výše, nejčastěji klienti volí pevnou úrokovou míru s fixací na pět let. V tomto případě Česká spořitelna, a.s., garantuje úrokovou míru 4,49 % u Hypotéky Nové TOP Bydlení, nebo 4,99 % u Hypotéky Bonus. Rozdíl mezi nimi spočívá v tom, že u Hypotéky Nové TOP Bydlení je úvěr poskytován do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti, zatímco u Hypotéky Bonus až do 100 %. Minimální výše úvěru v obou případech činí 300 000,- Kč, maximální výše je stanovena pouze u Hypotéky Bonus na 6 000 000,- Kč.

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé druhy HÚ nabízených Českou spořitelnou, a.s., včetně nejdůležitějších podmínek. Základní odlišnosti mezi nimi jsou v hodnotě poskytnutého HÚ, která se vypočítává jako procentní podíl odhadní ceny nemovitosti, a v možnosti volby délky doby fixace.

Tab. č. 9

Nabídka hypotečních úvěrů České spořitelny a.s.

Typ HÚ	Max. výše úvěru (% z ceny nemovitosti)	Min. výše úvěru (Kč)	Max. výše úvěru (Kč)	Počet let, na které lze fixovat úrokovou sazbu
Hypohit	90	300 000	není stanovena	1, 2, 3
Nové TOP Bydlení	90	300 000	není stanovena	4, 5, 10, 15
Bonus	100	300 000	6 000 000	1, 2, 3, 4, 5
Standard	90	není stanovena	není stanovena	1,2,3,4,5,10,15,20

Pramen: vlastní zpracování na základě propagačních materiálů České spořitelny a.s.

Kromě výše uvedených HÚ Česká spořitelna, a.s., nabízí fyzickým osobám také Spotřebitelský hypoteční úvěr a Hotovostní hypoteční úvěr.

Hotovostní hypoteční úvěr je bezúčelový, spotřebitelský hypoteční úvěr je účelový, určený k financování vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení; vypořádání závazků mezi občany při převodu užívacího práva k družstevnímu bytu; k financování zboží a služeb osobní potřeby a na úhradu notářských soudních poplatků. Oba úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a poskytovány v minimální výši 150 000,- Kč do 70 % ceny nemovitosti až na dobu 15 let. Po celou dobu splácení úvěru je klientovi garantována pevná úroková sazba.

2.2. Komerční banka, a.s.⁹

Komerční banka, a.s., je další velmi významnou bankou působícím na českém trhu. Je součástí páté největší bankovní skupiny Eurozóny Sociétés Générale, jejíž služby po celém světě využívá 16 mil. klientů. Od vstupu do této společnosti se Komerční banka, a.s., více orientuje na zvyšování kvality svých služeb. Zam r je se hlavn  na poskytování komplexních bankovních produktů a služeb fyzickým osobám a mal m podnikům.

⁹ Pramen: Vlastní zpracování na základě informačních materiálů Komerční banky, a.s.

Banka získala již několik ocenění. Mimo jiné byla např. zvolena v soutěži MasterCard Bankou roku 2004.

V současné době má více než 1,4 mil. klientů, pro které zaměstnává 7 600 zaměstnanců. Obchodní síť čítá 337 poboček na území celé ČR a 91 specializovaných hypotečních center. Komerční banka, a.s. provozuje síť 555 bankomatů.

2.2.1. Hypoteční úvěry Komerční banky, a.s.¹⁰

Komerční banka a.s., nabízí svým klientům dva typy HÚ určených fyzickým osobám starším 18. let s trvalým pobytem na území ČR a cizím státním příslušníkům majícím povolení k trvalému pobytu na tomto území: Klasik a Plus.

Poskytnuty mohou být na investice do nemovitostí, na jejich koupi do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, vypořádání společného jmění manželů, výstavbu, rekonstrukci, modernizace, opravy, nebo na konsolidaci dříve poskytnutých úvěrů použitých na investici do nemovitosti. S čerpáním HÚ musí klient začít nejpozději do 6 měsíců od podpisu Smlouvy o úvěru buď jednorázově nebo postupně, nejpozději do dvou let od zahájení čerpání úvěru musí částku využít.

Klient začne splácet dlužnou částku formou anuitních splátek po úplném vyčerpání úvěru, měsíční splátky jsou po celou konstantní. Doba splatnosti je dohodnuta na základě možností a potřeb klienta ve Smlouvě o úvěru. Minimální doba splácení je Komerční bankou, a.s., stanovena na 5 a maximální na 30 let.

Banka dává svým klientům možnost vyřízení HÚ do sedmi pracovních dnů od doručení všech dokumentů a za poplatek 1 000,- Kč i možnost čerpat úvěr na základě návrhu na

¹⁰ Pramen: Vlastní zpracování na základě informačních materiálů Komerční banky, a.s.

vkład zástavního práva, které je potvrzeno katastrálním úřadem. Za expresní vyřízení klientům účtuje poplatek 0,2 % z objemu poskytnutého úvěru, minimálně 2 000,- Kč.

Pokud žadatel o HÚ nemá dostatečné prostředky na krytí HÚ, nebo na jeho pravidelné splácení, umožňuje KB počítat příjmy dvou domácností. Schopnost splácet úvěr se posuzuje na základě maximálně čtyř příjmu ze dvou domácností. Pokud tedy žádají o HÚ mladí manželé, mohou požádat rodiče o spolupodílnictví.

Tab. č. 10 **Nabídka hypotečních úvěrů Komerční banky, a.s.**

Typ HÚ	Max. výše úvěru (% z ceny nemovitosti)	Min. výše úvěru (Kč)	Počet let, na které lze fixovat úrokovou sazbu
Klasik	70	200 000	1 – 10, 15
Plus	100	200 000	1 – 10, 15

Pramen: Vlastní zpracování dle propagačních materiálů Komerční banky, a.s.

Při podepisování Smlouvy o úvěru je dojednávána také fixace, po kterou je výše úrokové míry pevně stanovena. Klient si z nabídky Komerční banky, a.s., může zvolit dobu 1 – 10 nebo 15 let. Po uplynutí zvolené doby je sjednávána nová úroková míra.

65 % klientů Komerční banky, a.s., volí dobu fixace úrokové sazby 5 let. Komerční banka, a.s., na rozdíl od České spořitelny, a.s., nemá vyšší úrokové sazby pro první fixaci garantovanou, ale stanovenou pouze od určité výše. Při svém rozhodování o volbě HÚ a při výběru banky by proto měl klient tuto skutečnost zohlednit. Úroková sazba může být ve skutečnosti vyšší, než jakou uvádí Komerční banka, a.s., ve svých sazebnících. Konkrétní výše úrokové sazby je bankou stanovena na základě bonity klienta.

Při vyřizování HÚ u Komerční banky, a.s., klient musí počítat s poplatky za zpracování úvěru, které jsou účtovány ve výši 0,8 % z poskytnuté částky, minimálně ve výši 9 000,- Kč a maximálně ve výši 28 000,- Kč. Za vedení účtu pak klient bance zaplatí 100,- Kč měsíčně.

Tab. č. 11 **Minimální úroková sazba pro doby fixace nabízená KB k 7.4.2005**

Doba fixace v letech	Minimální úroková sazba (%)	
	Klasik	Plus
1	2,99	2,99
2	3,38	3,48
3	3,69	3,99
4	3,89	4,24
5	3,99	4,2
6	4,35	4,52
7	4,5	4,66
8	4,62	4,78
9	4,73	4,88
10	4,81	4,95
15	4,81	4,95

Pramen: Vlastní zpracování na základě Sazebníku Komerční banky, a.s.

Kromě již zmiňovaných dvou základních typů HÚ nabízí Komerční banka, a.s., ještě další úvěrové produkty určené k investování do nemovitostí. Jsou to: předhypoteční úvěr, úvěr na nemovitost nebo překlenovací hypoteční úvěr v kombinaci se stavebním spořením nebo životním pojištěním. Základní informace o těchto produktech jsou uvedeny v tabulce č 12.

Tab. č. 12 **Doplňkové produkty KB určené k investicím do nemovitosti**

	Úvěr na nemovitost	Předhypoteční úvěr	Překlenovací úvěr v kombinaci	
			se st. spořením	s ŽP
Účel	koupě, výstavba, rekonstrukce, vypořádání dědických či spoluvlastnických nároků, splacení členského podílu družstevního bytu	investice do nemovitosti, řeší přechodnou dobu, po kterou klient nemá k dispozici vhodnou nemovitost k zajištění HÚ	investice do nemovitosti určené k bydlení	investice do nemovitosti
Zajištění	ručení 3. osobou, zástavní právo k pohledávce, zástavní právo k věci nemovité	ručení 3. osobou, zástavní právo k pohledávce, zástavní právo k věci nemovité, banka může chtít uzavřenou smlouvu o ŽP	zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území ČR, pojištěné proti živelním a jiným rizikům, vinkulace účtu st. spoření	zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území ČR, pojištěné proti živelním a jiným rizikům, vinkulace poj. Plnění kapitálového ŽP
Splatnost	max. 10 let	do 1 r., u stavby a rekonstrukce do 2 let	dle smluvních podmínek	dle smluvních podmínek
Min. výše	100 000	200 000	100 000	100 000
Max. výše	omezena schopností klienta splácet úvěr, rozpočtovými náklady stavby, kupní cenou nemovitosti	max. do výše následného HÚ	omezena: 69 % obvyklé ceny zastavené nem., rozpočtovými N stavby, kupní cenou nemovitosti, cílovou částkou st. sp. a schopností klienta splácet	omezena: 69 % obvyklé ceny zastavené nem. překlenovacího HÚ Klasik a 100 % HÚ Plus, rozpočtovými N, kupní cenou nem., 100 % poj. částky sjednaného KŽP a schopností splácet
Čerpání	jednorázově nebo postupně. Nutno zahájit do 6 měsíců od podepsání smlouvy, u postupného čerpání vyčerpat nejpozději do 24 měsíců od podpisu Smlouvy	jednorázově v případě koupě nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu, postupně při výstavbě a rekonstrukci	jednorázově nebo postupně. Nutno zahájit do 6 měsíců od podepsání smlouvy, u postupného čerpání vyčerpat nejpozději do 24 měsíců od podpisu Smlouvy	jednorázově nebo postupně. Nutno zahájit do 6 měsíců od podepsání smlouvy, u postupného čerpání vyčerpat nejpozději do 24 měsíců od podpisu Smlouvy

Pramen: vlastní zpracování na základě informačních materiálů KB, a.s.

3. Hypoteční úvěry versus stavební spoření

3.1. Stavební spoření

Stavební spoření má své kořeny v Německu. Za jeho zakladatele je považován Georg Kropp, který se ve vesnici Wüstenrot rozhodl spojit systém kolektivního spoření s myšlenkou svépomoci a založil první sdružení provozující stavební spoření.

Zpočátku měl spolek pět členů, kteří spořili do společné pokladny. Kdyby spořil každý sám, ušetřil by si na nový dům přibližně za 5 let. Takhle dali peníze dohromady a každý rok naspořili na jeden dům. Komu bude patřit se určovalo losem. Systém byl výhodný pro každého, první čtyři členové měli postavený dům dříve než kdyby spořili každý sám a pátý člen za stejnou dobu, jako kdyby spořil sám.

Roku 1924 se spolek přeměnil na Stavební spořitelnu Wüstenrot. Z Německa se stavební spoření rozšířilo do dalších evropských zemí, velký úspěch zaznamenalo především v Rakousku. [11]

V České republice je využíváno jako jedna z možností financování bytových potřeb od roku 1993. Zavedeno bylo přijetím zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, doplněného o další zákony a vyhlášky. Poskytovat stavební spoření smějí podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění pouze specializované banky – stavební spořitelny, které kromě úvěru ze stavebního spoření nesmějí poskytovat jiné bankovní služby.

Stavební spoření upravuje vedle výše uvedeného zákona v platném znění (dále původní zákon) od 1. 1. 2004 také zákon č. 423/2003 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále nový zákon), kterým se řídí smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004. Smlouvy uzavřené před 31. 12. 2003 se řídí původním zákonem. [12]

První stavební spořitelny vznikly v ČR již v roce 1993. Od roku 1994 zde působí 6 stavebních spořitel, z jejichž nabídky si klienti mohou vybrat. Smlouvu o stavebním spoření mohou lidé uzavřít přímo v pobočce stavební spořitelny, ale také ve většině bank, které se stavebními spořitelny spolupracují, nebo prostřednictvím internetu.

29. 6. 2000 byla založena **Asociace českých stavebních spořitel**, která všech 6 stavebních spořitel sduzuje. Cílem její činnosti je podporovat společné zájmy stavebních spořitel, prohlubovat vzájemnou spolupráci a péči o všeobecný rozvoj stavebního spoření v ČR, poskytovat stavebním spořitelám prostor pro společný postup v otázkách státní podpory stavebního spoření a další spolupráci se státními orgány. Asociace mimo jiné také udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě.

Stavební spořitelny poskytující k 31.3.2005 v ČR stavební spoření:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.,
- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.,
- Hypo stavební spořitelna, a.s..

3.1.1. Důležité pojmy

Stavební spoření je podle zákona o stavebním spoření účelové spoření, které spočívá

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,

- v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastnícím se stavebního spoření.¹¹

Vzniká na základě **písemné smlouvy** uzavřené mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Smlouva se řídí zákonem o stavebním spoření, platném v době podpisu smlouvy a Všeobecnými obchodními podmínkami (dále VOP) stavební spořitelny. Za uzavření smlouvy klient platí poplatek dle platných VOP stavební spořitelny. Jeho výše se pohybuje v rozmezí 1 – 1,6 % cílové částky.

Smlouva mimo jiné obsahuje také výši úrokové sazby z vkladů a úrokové sazby z úvěrů. Jejich rozdíl může být ze zákona maximálně ve výši tří procentních bodů.

Účastník spoření se zavazuje ukládat u stavební spořitelny peněžní částky ve smluvené výši. Při sepisování smlouvy je sjednávána **cílová částka**, která představuje celkový součet vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení srážkové daně z příjmů z těchto úroků. Uspořená částka, která se skládá ze součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, snížené o srážkovou daň z příjmů z úroků a o úhrady stavební spořitelně, činí zpravidla 40 – 50 % cílové částky. Její přesnou výši si stanovuje každá stavební spořitelna ve svých VOP. Zbývajících 50 – 60 % cílové částky tvoří úvěr.¹²

Účastník může výši cílové částky změnit, ale pouze během tzv. „**spořicí fáze**“. Pokud by se rozhodl změnit cílovou částku účastník spoření u smlouvy uzavřené před 31. 12. 2003, mohlo by při změně dojít k přechodu na nové VOP řídící se novým zákonem o stavebním spoření, a tak i ke změně výše státní podpory.

¹¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, §1

¹² PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*, 1. vyd. Brno, ERA Group, s.r.o., 2002, str. 7-8

3.1.1.1. Státní podpora

Podmínky pro získání státní podpory vymezuje zákon o stavebním spoření v platném znění. Fyzická osoba zároveň se smlouvou podpisuje prohlášení, v němž žádá o přiznání státní podpory, která je poskytována formou zálohy. Pokud účastníkovi v daném roce vznikl nárok na státní podporu, je mu formálně připsána na účet po skončení kalendářního roku, ve kterém tento nárok vznikl. Vyplacena je spolu s ostatními peněžními prostředky, které byly na účet během spoření vloženy a připsány, po uplynutí spořicího cyklu.

Pokud by účastník vybral své peněžní prostředky ze stavebního spoření před uplynutím spořicího cyklu, ztratil by na státní podporu nárok. Předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření je tak pro účastníka finančně značně nevýhodné.

U smluv uzavřených do 31.12.2003 je poskytována státní podpora ve výši 25 % ročně uspořené částky, maximálně z částky 18 000. Roční výše státní podpory může dosáhnout až 4 500,- Kč. Je-li ročně uspořená částka vyšší než 18 000 Kč, čili přesahující částka, převádí se do následujícího roku a nárok na podporu z ní vzniká v následujícím roce. Pokud by měl účastník uzavřeno více smluv, státní podporu získá pouze na první uzavřenou smlouvu, u ostatních smluv nárok na státní podporu nevzniká. Pouze v případě, že by byla první smlouva v daném roce ukončena a následně uzavřena smlouva nová, nárok na státní podporu vzniká.

Za celé období spořicího cyklu může klient získat na státní podporu až ve výši 22 500 Kč.

Státní podpora je po dobu spoření na účtu účastníka evidována, ale vyplacena je až po uplynutí minimálního spořicího cyklu, který ze zákona činí 5 let a pouze v případě, že účastník po celou dobu spoření s vkladem nijak nenakládal, nebo jej použil po poskytnutí úvěru na financování bytových potřeb. Nárok na výplatu státní podpory účastníkovi vzniká jen za skutečnou dobu spoření. [12]

U smluv uzavřených po 31.12.2003 se podmínky poskytnutí státní podpory liší. Zálaha státní podpory dosahuje maximální hodnoty 15 % z ročně uspořené částky, maximálně z částky 20 000 Kč. Přesahuje-li ročně naspořená částka 20 000 Kč, rozdíl se opět převádí do příštího kalendářního roku, ve kterém z tohoto rozdílu vzniká nárok na státní podporu. Minimální délka spořicího cyklu je 6 let.

Pokud má účastník stavebního spoření uzavřeno více smluv najednou, vzniká mu nárok na státní podporu u každé z nich. Součet částek státní podpory ale nesmí v daném kalendářním roce přesáhnout již zmiňované 3 000 Kč. Uzavření více smluv je výhodné například pro klienta, který se chystá v blízké době investovat do bydlení. Část peněz potřebuje mít k dispozici, a proto zruší jednu smlouvu o stavebním spoření. Ostatní smlouvy nadále pokračují a klient tak přijde pouze o část podpory. Zatímco pokud by měl uzavřeno jen jednu smlouvu, přišel by o celou podporu.

Za období spořicího cyklu klient může na státní podpoře získat částku až 18 000 Kč.

Podmínky vyplacení státní podpory jsou shodné s podmínkami stavebního spoření uzavřeného do 31.12.2003.

Stavební spoření má dvě fáze. První je fáze spořicí, během které účastník smlouvy ukládá na svůj účet u stavební spořitelny v dohodnutých časových intervalech částku, ke které se zavázal při podpisu smlouvy. Spořicí fáze je zakončena přidělením cílové částky. [12]

Aby účastník stavebního spoření mohl získat úvěr ze stavebního spoření, musí splnit **tři podmínky**:

- ode dne uzavření smlouvy o stavebním spoření uplynulo alespoň 24 měsíců,
- účastník naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou, 40 – 50 % cílové částky,
- bylo dosaženo stanovené minimální výše hodnoticího čísla.

Po jejich splnění stavební spořitelna sama účastníka informuje o vzniku nároku na získání úvěru ze stavebního spoření a úvěr mu nabídne, neboli přidělí cílovou částku. Aby k udělení cílové částky skutečně došlo, musí účastník ve stanovené době cílovou částku přijmout. Pokud na oznámení o přidělení cílové částky nereaguje, jeho nárok na přidělení této částky zaniká a účastník pokračuje ve spořicí fázi. O úvěr může zažádat později.

Přijme-li účastník přidělení cílové částky, přechází do **úvěrové fáze** stavebního spoření. **Řádný úvěr ze stavebního spoření** je výhodný především svou nízkou roční úrokovou sazbou, která je pevně dána a po celou dobu splácení se nemění.

Hodnotící číslo je číselný ukazatel, jehož dosažení je jednou z podmínek pro přidělení cílové částky. Každá stavební spořitelna nazývá hodnotící číslo jinak, např. Stavební spořitelna Komerční banky a.s., jako „parametr ohodnocení“, Stavební spořitelna České spořitelny a.s., jako „bodové hodnocení“. Jeho podstata je u všech stavebních spořitelen stejná – slouží k posouzení a ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k určitému datu. Stavební spořitelna toto ohodnocení provádí na základě svých platných VOP, v nichž uvede také způsob jeho výpočtu, který se u jednotlivých stavebních spořitelen liší. Podle způsobu výpočtu se liší také minimální limit, jakého musí účastník stavebního spoření dosáhnout, aby mu plynul nárok na získání úvěru ze stavebního spoření.

Pokud účastník stavebního spoření nesplňuje alespoň jednu z podmínek nutných pro získání úvěru ze stavebního spoření, zůstává mu ještě další možnost, jak rychle získat peněžní prostředky na financování bytových potřeb – **překlenovací úvěr**, který je zvláštním typem úvěru poskytovaným do doby splnění všech podmínek nutných pro získání úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr je poskytován v celkové hodnotě cílové částky. Znamená tedy pro účastníka větší finanční zatížení než úvěr ze stavebního spoření, protože účastník musí platit úroky z celé cílové částky, nejen ze skutečně půjčených peněz, ale i z vlastních již zaplacených vkladů. Navíc úroková sazba překlenovacího úvěru je vyšší než úroková sazba úvěru řádného (viz. Tab. č. 13). Každý účastník by si proto měl rozmyslet, zda peněžní prostředky skutečně potřebuje právě nyní a touto formou, nebo zda se mu více

vyplatí s žádostí o úvěr počkat do doby, kdy splní všechny podmínky nutné k získání řádného úvěru ze stavebního spoření, popřípadě využít jiné formy peněžní půjčky. [12]

Tab. č. 13 **Úrokové sazby úvěrů ze st. spoření a překlenovacích úvěrů poskytované jednotlivými bankami**

Stavební spořitelna	úrok z řádného úvěru (%)	úrok z překlenovacího úvěru (%)
Českomoravská stavební spořitelna	4,8	5,7 - 7,9
Hypo stavební spořitelna	3,9 nebo 4,9	3,9 - 6,9
Raiffeisen	4,9	5,4 - 7,4
Stavební spořitelna České spořitelny	4,75	5,75 - 7,5
Všeobecná stavební spořitelna KB	3,5	5,1 - 7,9
Wüstenrot	4,4 nebo 5,3	4,5 - 7,9

Pramen: <http://stavebni-sporeni.mesec.cz/aktualni-nabidka/>

Pokud v době poskytnutí překlenovacího úvěru neměl účastník naspořenu požadovanou minimální částku nutnou pro získání úvěru, musí i nadále spořit. Překlenovací úvěr běží současně se smlouvou o stavebním spoření. Účastník nesplácí půjčku, ale jen úroky. Samotné splácení úvěru začne až po převedení překlenovacího úvěru na řádný úvěr ze stavebního spoření, tedy po splnění všech potřebných výše uvedených podmínek.

Tab. č. 14 **Přehled poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů**

Rok	Úvěry ze stavebního spoření		Překlenovací úvěry	
	Poskytnuté úvěry	mld. Kč	Poskytnuté úvěry	mld. Kč
1997	21 554	0,712	60 316	5,224
1998	70 377	2,79	116 868	14,879
1999	167 687	8,416	119 255	17,93
2000	262 259	14,207	111 204	16,804
2001	346 145	18,522	119 679	18,501
2002	420 929	21,916	147 991	24,392
2003	488 850	25,099	196 890	38,498
2004	549 698	28,735	236 785	55,449

Pramen: vlastní zpracování na základě podkladů Ministerstva financí

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že v prvních letech existence stavebního spoření byl většímu počtu klientů poskytnut překlenovací úvěr, než úvěr ze stavebního spoření. V roce 1999 se situace obrátila a od té doby je každý rok poskytnut většímu počtu klientů úvěr ze stavebního spoření než úvěr překlenovací. Vyšší objem celkově poskytnuté částky v Kč je ale každoročně poskytnut formou úvěrů překlenovacích. Je to dáno tím, že překlenovací úvěr je poskytován v hodnotě celé cílové částky, zatímco řádný úvěr je poskytován v hodnotě rozdílu mezi cílovou a naspořenou částkou.

Celkový objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny se každoročně zvyšuje. Lidé využívají úvěrů ze stavebního spoření jako jednu z alternativ pro financování svých bytových potřeb. Úvěr ze stavebního spoření je konkurenčním produktem hypotečního úvěru. Jeho výhodou je levnější vyřízení úvěru, možnost jeho předčasného splacení bez sankčních poplatků, nižší poplatky za vedení účtu a pevná úroková sazba po celou dobu splácení úvěru.

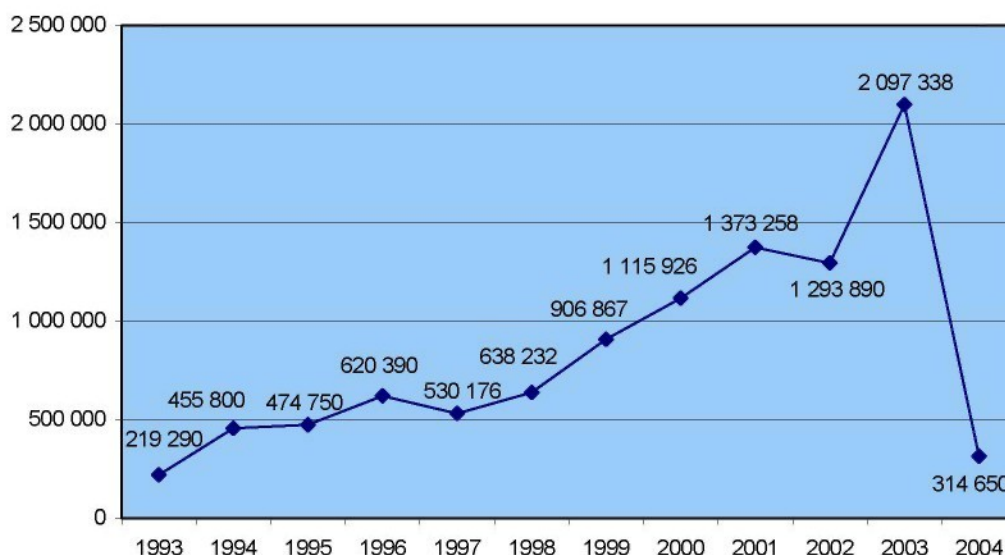
3.1.2. Vybrané statistické údaje ke stavebnímu spoření

Již od uvedení stavebního spoření na český trh se tento produkt stal mezi občany velmi oblíbeným a jeho popularita rok od roku rostla. Využíván je nejen jako jedna z možností financování bydlení, ale také jako velmi výhodný spořicí instrument. Pokud se klient po pěti, respektive šesti letech spoření rozhodne nevyužít úvěru ze stavebního spoření, může si naspořenou částku včetně státní podpory a úroků z vkladů a státní podpory vybrat a využít je pro jakékoliv jiné účely.

Možnost využít takto naspořené peněžní prostředky k jinému účelu nežli je financování bytových potřeb má klient také v případě, že po uplynutí spořicího cyklu zažádá o úvěr ze stavebního spoření, který mu je přidělen až po uplynutí této doby.

V prvních letech existence stavebního spoření neustále rostl počet nově uzavřených smluv. Výjimkou byl rok 1997, kdy oproti předchozímu roku mírně poklesl. Rekordní počet smluv byl uzavřen v roce 2003, kdy byly smlouvy naposledy uzavírány za výhodnějších podmínek podle původního zákona o stavebním spoření. Díky změně tohoto zákona byl v roce 2004 zaznamenán rekordní pokles nově uzavřených smluv v historii stavebního spoření. Méně jich bylo uzavřeno pouze v prvním roce jeho existence. Uzavřeno bylo o 85 % méně smluv než v roce 2003 a poprvé dokonce počet ukončených smluv přesáhl počet smluv uzavřených.

Graf č. 3 **Vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR**



Pramen: Ministerstvo financí

K 31. 12. 2004 evidovaly stavební spořitelny 5,89 mil. smluv o stavebním spoření. Počet poskytnutých úvěrů oproti předchozím letům naopak vzrostl o 38 %. Celkem bylo poskytnuto 786 483 úvěrů.

Tab. č. 15 **Přehled přiznané státní podpory a průměrné CČ na uzavřenou smlouvu**

Rok	Přiznaná státní podpora	Průměrná CČ na nově uzavřenou smlouvu
1997	3 817 000	143 200
1998	5 068 000	145 300
1999	6 393 000	144 200
2000	7 719 000	139 400
2001	9 313 000	136 900
2002	11 059 000	146 700
2003	13 261 000	200 500
2004	15 337 000	222 800

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Ministerstva financí

4. Případová studie

Ve druhé kapitole této práce jsem popsala nabídku hypotečních úvěrů České spořitelny, a.s., a Komerční banky, a.s. Ve čtvrté kapitole budu vycházet právě z této nabídky. Porovnáám zde na příkladu mladého manželského páru možnosti financování bytové výstavby prostřednictvím hypotečního úvěru a stavebního spoření dvou zmiňovaných bankovních ústavů.

4.1. Příklad

Mladý manželský pár plánuje stavbu rodinného domku, jehož hodnota včetně pozemku, který manželé teprve budou kupovat, je 1 500 000,- Kč. Výše vlastních úspor dosahuje 300 000,- Kč. V současné době jsou bezdětní a rozšíření rodiny plánují nejdříve za 5 let. Oba jsou vysokoškolsky vzdělání, je jim 25 let a pracují ve firmě Škoda Auto. Hrubý měsíční příjem manžela je 23 000,- Kč a hrubá mzda manželky 20 000,- Kč. Čistý příjem domácnosti je 32 255,- Kč měsíčně. Manželé žijí společně u rodičů a nesplácejí žádnou půjčku. Rozhodují se mezi HÚ s dobou splatnosti 10, 15 nebo 20 let a dobou fixace úrokové sazby 5 let, nebo mezi financováním pomocí stavebního spoření. Vzhledem k tomu, že výše vlastních naspořených prostředků činí 300 000,- Kč a celková hodnota investice je 1 500 000,- Kč, dosahují vlastní úspory 20 % celkové částky investice. Manželé tedy potřebují hypoteční úvěr ve výši 1 200 000,- Kč.

4.1.1. Hypoteční úvěr

Při výpočtu anuitních splátek hypotečního úvěru vycházím ze vzorce pro výpočet anuity (4.1.) používaný bankami:

$$A = \frac{J * \frac{i}{100} * (1 + \frac{i}{100})^t}{(1 + \frac{i}{100})^t - 1} \quad *) \quad (4.1)$$

*) Pozn.: A = roční splátka, anuita, J = jistina, i = úroková míra, t = počet období splácení

Při době splácení 10 let je celkový počet splátek 120, u 15 let 180 a u 20 let 240.

4.1.1.1. Hypoteční úvěr od České spořitelny, a.s.

ČS svým klientům nabízí čtyři základní typy HÚ: Hypohit, Nové TOP Bydlení, Bonus a Standard. Protože si manželé zvolili dobu fixace pět let, HÚ Hypohit pro ně nepřipadá v úvahu. Dobu fixace je u něj možné zvolit pouze na dobu 1 – 3 let. Nevýhodné by také bylo brát si HÚ Bonus, poskytovaný na 100 % hodnoty nemovitosti.

Oproti HÚ Nové TOP Bydlení s roční úrokovou mírou 4,49 %, který banka poskytuje do 90 % hodnoty ceny nemovitosti je roční úroková míra při pětileté době fixace u HÚ Bonus 4,99 % p.a. Proto budu ve výpočtech zvažovat právě výhodnější HÚ Nové TOP Bydlení.

Úroková míra dle platného sazebníku ČS je k 29.4.2005 pro dobu fixace 5 let stanovena na úrovni 4,49 % ročně pro maximální dobu splácení 20 let. Protože manželé budou úvěr splácet měsíčně, převedu ji na sazbu měsíční: $4,49 \% / 12 = 0,374167 \%$.

Při výpočtu celkových nákladů musí být zohledněny poplatky za vedení HÚ ve výši **150,-Kč** měsíčně a jednorázový poplatek za sjednání ve výši 0,9 % celkové hodnoty úvěru, v tomto případě tedy 0,9 % z 1 200 000 = **10 800,- Kč**.

Doba splácení 20 let:

Výše měsíční splátky po dosazení do vzorce č. 4.1 je následující:

$$A = \frac{1\,200\,000 * (0,3741666/100) * (1+0,3741666/100)^{240}}{(1 + 0,3741666/100)^{240} - 1} = \frac{11\,003,09799}{1,450578622}$$

$$A = 7\,585,316523 \cong \underline{\underline{7\,585,32}} \text{ Kč}$$

Výše splátek za dobu 20 let: $7\,585,32 * 240 = \mathbf{1\,820\,476,80 \text{ Kč}}$

Poplatky za vedení účtu: $150 * 240 = \mathbf{36\,000,- \text{ Kč}}$

Poplatek za sjednání úvěru: $\mathbf{10\,800,- \text{ Kč}}$

Celkem bance zapláceno: $1\,820\,476,80 + 36\,000 + 10\,800 = \underline{\underline{1\,867\,276,80 \text{ Kč}}}$

Náklady úvěru celkem: $1\,867\,276,80 - 1\,200\,000 = \underline{\underline{667\,276,80 \text{ Kč}}}$

Celkové náklady úvěru v procentech: $1\,867\,276,80 / 1\,200\,000 * 100 \cong \underline{\underline{55,61 \%}}$

Doba splácení 15 let

Výše měsíčních splátek po dosazení do vzorce č. 4.1:

$$A = \frac{1\,200\,000 * (0,3741666/100) * (1+0,3741666/100)^{180}}{(1 + 0,3741666/100)^{180} - 1} = \frac{8\,794,230019}{0,958625842}$$

$$A = 9\,173,787763 \cong \underline{\underline{9\,173,80}} \text{ Kč}$$

Výše splátek za dobu 15 let: $9\,173,80 * 180 = \mathbf{1\,651\,284,- \text{ Kč}}$

Poplatky za vedení účtu: $150 * 180 = \mathbf{27\,000,- \text{ Kč}}$

Poplatek za sjednání úvěru: **10 800,- Kč**

Celkem bance zaplacenno: $1\,651\,284 + 27\,000 + 10\,800 = \underline{\underline{1\,689\,084,- \text{ Kč}}}$

Náklady úvěru celkem: $1\,689\,084 - 1\,200\,000 = \underline{\underline{489\,084,- \text{ Kč}}}$

Celkové náklady úvěru v procentech: $1\,689\,084 / 1\,200\,000 * 100 \cong \underline{\underline{40,76 \%}}$

Doba splácení 10 let

Výše měsíční splátky po dosazení do vzorce č. 4.1:

$$A = \frac{1\,200\,000 * (0,3741666/100) * (1 + 0,3741666/100)^{120}}{(1 + 0,3741666/100)^{120} - 1} = \frac{7\,028,791497}{0,565432407}$$

$$A = 12\,430,82535 \cong \underline{\underline{12\,430,83 \text{ Kč}}}$$

Výše splátek za dobu 10 let: $12\,430,83 * 120 = \underline{\underline{1\,491\,699,60,- \text{ Kč}}}$

Poplatky za vedení účtu: $150 * 120 = \underline{\underline{18\,000,- \text{ Kč}}}$

Poplatek za sjednání úvěru: **10 800,- Kč**

Celkem bance zaplacenno: $1\,491\,699,60 + 18\,000 + 10\,800 = \underline{\underline{1\,520\,499,60,- \text{ Kč}}}$

Náklady úvěru celkem: $1\,520\,499,60 - 1\,200\,000 = \underline{\underline{320\,499,60 \text{ Kč}}}$

Celkové náklady úvěru v procentech: $1\,520\,499,60 / 1\,200\,000 * 100 \cong \underline{\underline{26,71 \%}}$

4.1.1.2. Hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s.

KB nabízí svým klientům dva typy HÚ: Klasik a Plus. Vzhledem k tomu, že manželé mají z vlastních zdrojů k dispozici 300 000,- Kč, které představují 20 % hodnoty zamýšlené investice, přichází v úvahu HÚ Plus, poskytovaný až do výše 100 % hodnoty nemovitosti. Pokud by manželé chtěli získat HÚ Klasik poskytovaný do 70 % hodnoty nemovitosti, museli by aby splnili podmínky pro jeho získání naspořit zbývající částku 150 000,- Kč.

Roční úroková sazba podle sazebníku KB platného k 29. 4. 2005 je 4,9 % ročně. Pro případ měsíčních splátek tedy počítám s měsíční úrokovou sazbou 0,408333 %. Další poplatky jsou: jednorázový poplatek za zpracování úvěru ve výši 0,8 % z celkové částky úvěru, tedy **9 600,- Kč** a měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu ve výši **100,- Kč**.

Varianta spoření 20 let

Výše měsíční splátky po dosazení do vzorce č. 4.1:

$$A = \frac{1\,200\,000 * (0,408333/100) * (1+0,408333/100)^{240}}{(1 + 0,408333/100)^{240} - 1} = \frac{13\,029,80988}{1,659144876}$$

$$A = 7\,853,328584 \approx \underline{\underline{7\,853,33}} \text{ Kč}$$

Výše splátek za dobu 20 let: $7\,853,33 * 240 = \mathbf{1\,884\,799,20,-}$ Kč

Poplatky za vedení účtu: $100 * 240 = \mathbf{24\,000,-}$ Kč

Poplatek za sjednání úvěru: **9 600,-** Kč

Celkem bance zaplaceno: $1\,884\,799,20 + 24\,000 + 9\,600 = \underline{\underline{1\,918\,399,20}}$ Kč.

Náklady úvěru celkem: $1\,918\,399,20 - 1\,200\,000 = \underline{\underline{718\,399,20}}$ Kč

Celkové náklady úvěru v procentech: $1\,918\,399,20 / 1\,200\,000 * 100 \approx \underline{\underline{59,87 \%}}$

Varianta spoření 15 let

Výše měsíční splátky po dosazení do vzorce č. 4.1:

$$A = \frac{1\,200\,000 * (0,408333/100) * (1+0,408333/100)^{180}}{(1 + 0,408333/100)^{180} - 1} = \frac{10\,203,58012}{1,082363292}$$

$$A = \underline{\underline{9\,427,13}} \text{ Kč}$$

Výše splátek za dobu 15 let: $9\,427,13 * 180 = \mathbf{1\,696\,883,40}$ Kč

Poplatky za vedení účtu: $100 * 180 = \mathbf{18\,000,-}$ Kč

Poplatek za sjednání úvěru: **9 600,-** Kč

Celkem bance zaplacenno: $1\,696\,883,40 + 18\,000 + 9\,600 = \underline{1\,724\,483,40}$ Kč.

Náklady úvěru celkem: $1\,724\,483,40 - 1\,200\,000 = \underline{524\,483,40}$ Kč

Celkové náklady úvěru v procentech: $1\,724\,483,40 / 1\,200\,000 * 100 \cong \underline{43,71 \%}$

Varianta spoření 10 let

Výše měsíční splátky po dosazení do vzorce č. 4.1:

$$A = \frac{1\,200\,000 * (0,408333/100) * (1 + 0,408333/100)^{120}}{(1 + 0,408333/100)^{120} - 1} = \frac{7\,990,373481}{0,630688466}$$

$A = 12\,669,28747 \cong \underline{12\,669,30}$ Kč

Výše splátek za dobu 10 let: $12\,669,30 * 120 = \underline{1\,520\,316,-}$ Kč

Poplatky za vedení účtu: $100 * 120 = \underline{12\,000,-}$ Kč

Poplatek za sjednání úvěru: $\underline{9\,600,-}$ Kč

Celkem bance zaplacenno: $1\,520\,316 + 12\,000 + 9\,600 = \underline{1\,541\,916,-}$ Kč.

Náklady úvěru celkem: $1\,541\,916 - 1\,200\,000 = \underline{341\,916,-}$ Kč

Celkové náklady úvěru v procentech: $1\,541\,916 / 1\,200\,000 * 100 \cong \underline{28,49 \%}$

4.1.1.3. Porovnání sledovaných HÚ obou bank

V tabulce č. 15 je uvedený přehled důležitých ukazatelů, získaných na základě výpočtů HÚ Nové TOP bydlení (v tabulce značen jako NTP) a Plus. HÚ se stejnou dobou splatnosti zde porovnávám podle faktorů, které mají podle mého názoru pro klienta při rozhodování o volbě banky a doby splácení úvěru největší význam. Jsou to: roční úroková sazba, výše měsíčních splátek, zaplacené poplatky a hodnota nákladů úvěru za dobu splácení.

Výše roční úrokové sazby je pro klienta velmi důležitým ukazatelem. Při prvním monitorování trhu a zjišťování možností uzavření HÚ se klient rozhoduje právě na základě

výše této sazby. Rozdíl v sazbách jednotlivých bank se projeví na výši měsíční splátky HÚ, vypočítávané z celkové částky získaného úvěru a zmiňované úrokové sazby. Zaplacené úroky představují největší podíl nákladů úvěru. Pokud bychom porovnávali výši nákladů úvěru jednotlivých HÚ poskytnutých na stejný počet let, je jejich rozdílná výše způsobená především rozdílnými úrokovými sazbami.

Celková výše poplatků, které klient bance zaplatí za dobu trvání úvěrového vztahu, má při rozhodování klienta také význam, ne však tak velký jako předešlé faktory. Výše poplatků představuje v nákladech úvěru poměrně malý podíl.

Tab. č. 16 **Přehled výsledků jednotlivých typů hypotečního úvěru**

Doba splácení	Typ úvěru	Úroková sazba (p.a.)	Měsíční splátky	Poplatky celkem	Zaplaceno celkem	Náklady úvěru v Kč
10	NTP	4,49	12 430,83	28 800,00	1 520 499,60	320 499,60
	Plus	4,90	12 669,30	21 600,00	1 541 916,00	341 916,00
15	NTP	4,49	9 173,80	37 800,00	1 689 084,00	489 084,00
	Plus	4,90	9 427,13	27 600,00	1 724 483,40	524 483,40
20	NTP	4,49	7 585,32	46 800,00	1 867 276,80	667 276,80
	Plus	4,90	7 853,33	33 600,00	1 918 399,20	718 399,20

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

U všech třech sledovaných délek splácení porovnávaných HÚ je pro klienta jednoznačně výhodnější varianta HÚ Nové TOP bydlení nabízená Českou spořitelnou, než HÚ Plus Komerční banky.

V tabulce výsledků je zřejmé, že s dobou splácení HÚ se zvyšují celkové náklady úvěru a naopak klesá výše měsíčních splátek. Cílem klienta samozřejmě je zaplatit bance na poplatcích a úrocích za dobu trvání úvěrového vztahu co nejmenší částku, proto pokud by se rozhodoval pouze na základě tohoto faktoru, volil by co nejkratší dobu splácení. Při svém rozhodování je ale klient omezen celkovou výší svého měsíčního příjmu a výdajů a musí proto zvážit, jaká výše měsíčních splátek je pro něj ještě přijatelná.

Podle mého názoru by pro manžele s čistým měsíčním příjmem 32 255,- Kč neměl být problém měsíčně splácet částku 12 430,83 Kč, a proto by si vybrali HÚ Nové TOP Bydlení s dobou splatnosti 10 let.

4.1.2. Stavební spoření

Vedle možnosti financovat výstavbu nového domu formou HÚ zvažují manželé variantu překlenovacího úvěru stavebního spoření. V současné době nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření se žádnou ze stavebních spořitelen. Rozhodují se mezi stavebním spoření Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. (SSČS) a Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky, a.s. (VSS KB).

Chtějí uzavřít Smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou (CČ) 1 500 000,- Kč a ihned po jejím sepsání na účet stavebního spoření vložit částku 300 000,- Kč. Vznikne jim tak nárok na státní podporu ve výši Kč 3 000,- ročně po dobu splácení překlenovacího úvěru (PÚ), o kterou si při podpisu smlouvy zažádají.

4.1.2.1. Stavební spoření u SSČS

Protože manželé ještě nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, musí počítat s poplatkem za její uzavření. Ten si SSČS účtuje ve výši 1 % z CČ, v tomto případě tedy 15 000,- Kč. Roční poplatek za vedení účtu stavebního spoření je 235,- Kč. Poplatek za uzavření PÚ 1 % z částky úvěru, maximálně 3 000,- Kč, a za jeho vedení roční poplatek 200,- Kč (za každý zahájený rok). Poplatky za zřízení řádného úvěru ze stavebního spoření (ŘÚ) si SSČS neúčtuje, klient platí roční poplatek za vedení účtu ve výši 220,- Kč. Poplatky za vedení účtu banka strhává 1.1. následujícího roku (poslední rok ke dni ukončení spoření) a státní podporu připisuje 1.5. následujícího roku po vzniku nároku.

SSČS nabízí dvě varianty PÚ Maxi Trend: krátkodobý do pěti let s úrokovou sazbou 4,75 % p.a. a dlouhodobý do deseti let s úrokovou sazbou 5,75 % p.a. Úroková sazba z vkladů činí podle aktuálního sazebníku SSČS k 29. 4. 2005 2 % p.a., úroková sazba z ŘÚ je 4,75% p.a..

Abych mohla porovnat stavební spoření s HÚ, budu zde zvažovat dvě varianty. První z nich je, že by manželé měsíčně spořili tak vysokou částku, aby po 24 měsících měli naspořeno 40 % CČ a PÚ tak byl převeden na ŘÚ, který by pak spláceli po dobu 96 měsíců. Celková doba splacení úvěrů by činila 10 let. Druhá zvažovaná varianta je, že by manželé PÚ do hodnoty 40 % doplatili až po době 98 měsíců (tato doba je stanovena na základě běžných zvyklostí SSČS) a ŘÚ by získali na dobu 82 měsíců. Celková doba trvání úvěru by byla 15 let.

Varianta doby trvání překlenovacího úvěru 24 měsíců a doby trvání řádného úvěru 96 měsíců

Dne 29.4.2005 by manželé uzavřeli Smlouvu o stavebním spoření, vložili na účet částku 300 000,- Kč a zaplatili poplatek za uzavření smlouvy. Aby měli po 24 měsících naspořeno 40 % CČ, museli by měsíčně spořit částku 12 500,- Kč $[(600\ 000 - 300\ 000)/24]$. Po 24 měsících by ale bodové hodnocení nedosahovalo 220 bodů, které musí klient pro získání ŘÚ splnit. Aby byla splněna i tato podmínka, musela by být měsíčně spořena částka **21 121,- Kč**, kterou jsem získala přímo ve stavební spořitelně (algoritmus výpočtu mi bohužel pracovník nemohl sdělit). Měsíční splátka úroků z PÚ vypočítaná z celé CČ by byla: $1\ 500\ 000 / 100 * 4,75 / 12 = 5\ 937,50,-$ Kč

Celková výše měsíčních plateb: $21\ 121 + 5\ 937,50 = \underline{\underline{27\ 058,50}}$ Kč

Tab. č. 17 Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru

Položka	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy	3 000
Poplatek za vedení účtu ročně	200
Poplatek za vedení účtu celkem	2 * 200 = 400
Měsíční splátka úroků	5 937,50
Celkem zaplaceno na úrocích	24 * 5 937,50 = 142 500

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Za dobu 24 měsíců vedení PÚ by manželé stavební spořitelně celkem zaplatili:

$$3\,000 + 400 + 142\,500 = \underline{\underline{149\,500,-}} \text{ Kč}$$

V tab. č. 18 je uvedena celková výše připsaných a zaplacených částek na účtu stavebního spoření za dobu trvání spoření. Výpočet kladných úroků je uveden v příloze č.7.

Tab. č. 18 Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy o st. spoření		15 000
Poplatek za vedení účtu st. spoření ročně		235
Poplatek za vedení účtu za dobu trvání st. spoření		2 * 235 = 470
Počáteční vklad	300 000	
Spořená částka měsíčně	21 121	
Naspořená částka celkem (bez počátečního vkladu)	24*21 121 = 506 904	
Připsané úroky celkem	22 386,77	
Státní podpora za rok	3000	
Státní podpora za dobu spoření	2 * 3 000 = 6 000	

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Vloženo na účet klientem: $300\,000 + 506\,904 = \mathbf{806\,904,-}$ Kč
 Na úrocích a podpoře získáno od státu: $22\,386,77 + 6\,000 = \mathbf{28\,386,77}$ Kč
 Na poplatcích zaplaceno: $15\,000 + 470 = \mathbf{15\,470,00}$ Kč
 Konečný zůstatek ke dni přidělení ŘÚ: $806\,904 + 28\,386,77 - 15\,470 = \underline{\underline{819\,820,77}}$ Kč
 Celková výše přiděleného ŘÚ: $1\,500\,000 - 819\,820,77 = \underline{\underline{680\,179,23}}$ Kč
 Poplatky za vedení úvěrového účtu: $8 * 220 = \mathbf{1\,760,-}$ Kč

Výši splátek ŘÚ SSČS vypočítává podle vzorce pro výpočet anuity č. 4.1. :

$$A = \frac{J * \frac{i}{100} * (1 + \frac{i}{100})^t}{(\frac{i}{100}) * (1 + \frac{i}{100})^t - 1} \quad *) \quad (4.1)$$

*) Pozn.: A = roční splátka, J = jistina, i = úroková míra, t = počet období splácení

$$\text{Výše měsíční splátky} = \frac{(680\,179,23 + 1\,760) * 4,75/100/12 * (1 + 4,75/100/12)^{96}}{(1 + 4,75/100/12)^{96} - 1}$$

Výše měsíčních splátek = **8 552,36** – Kč

Výše splátek za dobu trvání ŘÚ: $8\,552,36 * 96 = \mathbf{821\,026,56}$,- Kč

Náklady úvěru ze stavebního spoření: $821\,026,56 - 680\,179,23 = \mathbf{140\,847,33}$ Kč

Tab. č. 19 **Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru**

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Zaplacené úroky PÚ		142 500
Zaplacené úroky ŘÚ		140 847,33
Zaplacené úroky celkem		283 347,33
Poplatky za účet stavebního spoření		15 470
Poplatky za vedení PÚ		3 400
Poplatky za vedení ŘÚ		1 760
Poplatky celkem		20 630
Státní podpora	6 000	
Kladné úroky	22 386,77	
Připsáno celkem	28 386,77	
Celkem	28 386,77	303 977,33

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Náklady úvěru celkem: $303\,977,33 - 28\,386,77 = \mathbf{275\,590,56}$ Kč

Pokud by se manželé rozhodli pro stavební spoření u SSČS s PÚ na dobu 24 měsíců a s ŘÚ na dobu 96 měsíců, činily by náklady úvěru za 10 let celkem částku 275 590,56 Kč.

Velkou nevýhodou této formy financování je neúměrně velké finanční zatížení v době splácení překlenovacího úvěru, kdy by manželé měsíčně museli platit platby ve výši 27 058,50 Kč. Vzhledem k tomu, že čistý měsíční příjem manželů činí 32 255,- Kč, vydávali by měsíčně téměř 84 % rodinného příjmu na platbu PÚ. Dle mého názoru by pro ně takováto výše splátek byla finančně neúnosná.

Varianta doby trvání překlenovacího úvěru 98 měsíců a doby trvání řádného úvěru 82 měsíců

Úroková sazba dlouhodobého úvěru Maxi Trend je 5,75 %. Ostatní sazby, poplatky za vyřízení úvěru i roční platby za vedení účtu by byly ve stejné výši jako v předcházejícím případě. Po 98 měsících by byly splněny všechny podmínky pro získání ŘÚ, který by byl splácen po dobu 82 měsíců. 98 měsíců SSČS účtuje klientům na poplatcích jako 9 let, protože byl již 9. rok zahájen. Celková doba splácení bude 15 let a budu tak moci tuto variantu spoření porovnat s hypotečním úvěrem.

Na základě již zmíněného výpočtového algoritmu vypočítala SSČS výši měsíčních splátek na částku **2 300,- Kč** a měsíční platbu úroků $1\,500\,000 \cdot 5,75/100/12 = 7\,187,50$ Kč po dobu 98 měsíců.

Celková výše měsíčních plateb: $2\,300 + 7\,187,50 = \underline{\underline{9\,487,50}}$ Kč

Tab. č. 20 **Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru**

Položka	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy	3 000
Poplatek za vedení účtu ročně	200
Poplatek za vedení účtu celkem	$9 \cdot 200 = \mathbf{1\,800}$
Měsíční splátka úroků	7 187,50
Celkem zaplaceno na úrocích	$98 \cdot 7\,187,50 = \mathbf{704\,375}$

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Zůstatek účtu překlenovacího úvěru by byl: $3\,000 + 1\,800 + 704\,375 = \mathbf{709\,175,-}$ Kč.

Následující tabulka obsahuje přehled připsaných a zaplacených částek na účtu stavebního spoření za dobu 98 měsíců. Princip výpočtu kladných úroků je stejný jako v předcházejícím příkladě. Z důvodů rozsahu tabulku výpočtů v diplomové práci neuvádím. Celková výše kladných úroků připsaných k účtu stavebního spoření za 98 měsíců je 72 690,- Kč.

Tab. č. 21 **Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.**

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy o st. Spoření		15000
Poplatek za vedení účtu st. spoření ročně		235
Poplatek za vedení účtu za dobu trvání st. spoření		9 * 235 = 2 115
Počáteční vklad	300000	
Spořená částka měsíčně	2 300	
Uspořená částka celkem (bez počátečního vkladu)	98 * 2 300 = 225 400	
Připsané úroky celkem	72 690	
Státní podpora za rok	3000	
Státní podpora za dobu spoření	9 * 3 000 = 27 000	

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

) Poznámka: Při ukončení spoření je na účet připsána podpora ve výši **24 000,- Kč, státní podpora za poslední rok spoření bude k účtu připsána až v následujícím roce, kdy už by manželé čerpali úvěr ze stavebního spoření*

Za dobu trvání smlouvy o stavebním spoření:

Vloženo na účet klientem: $300\,000 + 225\,400 =$ **525 400,- Kč**

Na úrocích a podpoře získáno od státu: $72\,690 + 24\,000 =$ **96 690,- Kč**

Na poplatcích zaplaceno: $15\,000 + 2\,115 =$ **17 115,- Kč**

Konečný zůstatek ke dni přidělení ŘÚ: $525\,400 + 96\,690 - 17\,115 =$ **604 975,- Kč**

Celková výše přiděleného ŘÚ: $1\,500\,000 - 604\,975 =$ **895 025,- Kč**

Poplatky za vedení úvěrového účtu: $10 * 220 =$ **2 200,- Kč**

Výši splátek dle vzorce č. 4.1:

$$\text{Výše měsíčních splátek} = \frac{(895\,025 + 2\,200) * 4,75/100/12 * (1 + 4,75/100/12)^{82}}{(1 + 4,75/100/12)^{82} - 1}$$

Výše měsíčních splátek = **12 834,90 - Kč**

Na splátkách by manželé celkem zaplatili: $12\,834,90 \cdot 82 = 1\,052\,461,80,-$ Kč

Náklady úvěru ze stavebního spoření: $1\,052\,461,80 - 895\,025 = \underline{157\,436,80}$ Kč

Tab. č. 22 **Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru**

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Zaplacené úroky PÚ		704 375
Zaplacené úroky ŘÚ		157 436,80
Zaplacené úroky celkem		861 811,80
Poplatky za účet stavebního spoření		17 115
Poplatky za vedení PÚ		4 800
Poplatky za vedení ŘÚ		2 200
Poplatky celkem		24 115
Státní podpora	27 000	
Kladné úroky	72 690,00	
Připsáno celkem	99 690,00	
Celkem	99 690,00	885 926,80

Pramen: Vlastní zpracování dle vlastních výpočtů

Náklady úvěru celkem = $885\,926,80 - 99\,690 = \underline{786\,236,80}$ Kč

Pokud by se manželé rozhodli pro tuto variantu úvěru, činily by náklady úvěru celkem 786 236,80 Kč. V době splácení PÚ by jejich celková měsíční platba byla 9 487,50 Kč a výše splátek ŘÚ by měsíčně představovala 12 834,90 Kč. Při čistém příjmu domácnosti 32 255,- Kč by pro ně obě výše splátek byly přijatelné.

4.1.3. Stavební spoření Všeobecné stavební spořitelny KB, a.s.

Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si účtuje u osob mladších 29 let poplatek ve výši 0,75 % CCČ, v našem případě 0,75 % z 1 500 000,- Kč = **11 250,-** Kč. Za roční vedení účtu poplatek **300,-** Kč, za uzavření smlouvy o PÚ 1 % z CCČ, maximálně **5 000,-** Kč a roční poplatek **300,-** Kč a za vedení účtu úvěru ze stavebního spoření ročně **300,-** Kč.

Vklady na účtu stavebního spoření jsou úročeny stejně jako u SSČS částkou 2 % p.a., při rychlé variantě, o které manželé v tomto případě uvažují, je roční úroková sazba překlenovacího úvěru 5,1 % a u úvěru ze stavebního spoření 5 %.

U této stavební spořitelny budu zvažovat identické případy. Manželé by uzavřeli smlouvu o stavebním spoření 29.4.2005, ihned vložili vklad **300 000,- Kč** a zaplatili poplatek za založení **11 250,- Kč**. Státní podporu za předcházející období banka připisuje na účet k 1.5. a poplatky za vedení účtu jsou klientovi strhávány k 1.1. následujícího roku.

Varianta doby trvání překlenovacího úvěru 24 měsíců a doby trvání řádného úvěru 96 měsíců

Na základě tabulek platných k 29.4.2005 stanovila VSS KB výši spořené částky na hodnotu **22 500,- Kč**. Výše splátek úroku překlenovacího úvěru je:

$$1\,500\,000/100 * 5,1/12 = \mathbf{6\,375,-\,Kč}$$

Výše měsíčního zatížení po dobu trvání překlenovacího úvěru by byla **28 837,- Kč**

Tab. č. 23 **Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru**

Položka	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy	5 000
Poplatek za vedení účtu ročně	300
Poplatek za vedení účtu celkem	2 * 300 = 600
Měsíční splátka úroků	6 375
Celkem zaplaceno na úrocích	24 * 6 375 = 153 000

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Za dobu 24 měsíců vedení překlenovacího úvěru by manželé celkem stavební spořitelně zaplatili: $5\,000 + 600 + 153\,000 = \mathbf{158\,600,-\,Kč}$

V tabulce č. 24 je uveden přehled všech připsaných a zaplacených částek na účtu stavebního spoření za dobu 24 měsíců trvání. Výpočet kladných úroků je uveden v příloze č. 8.

Tab. č. 24 Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.

Položka	Připsáno	Zaplateno
Poplatek za uzavření smlouvy o st. spoření		11 250
Poplatek za vedení účtu st. spoření ročně		300
Poplatek za vedení účtu za dobu trvání st. spoření		2 * 300 = 600
Počáteční vklad	300 000	
Spořená částka měsíčně	22 500	
Uspořená částka celkem (bez počátečního vkladu)	24*22 500 = 540 000	
Připsané úroky celkem	23 236,23	
Státní podpora za rok	3 000	
Státní podpora za dobu spoření	2 * 3 000 = 6 000	

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Vloženo na účet klientem: $300\,000 + 540\,000 = \mathbf{840\,000,-}$ Kč
 Na úrocích a podpoře získáno od státu: $23\,236,23 + 6\,000 = \mathbf{29\,236,23}$ Kč
 Na poplatcích zaplateno: $11\,250 + 600 = \mathbf{11\,850,-}$ Kč
 Konečný zůstatek ke dni přidělení ŘÚ: $840\,000 + 29\,236,23 - 11\,850 = \mathbf{857\,386,23,-}$ Kč
 Celková výše přiděleného ŘÚ: $1\,500\,000 - 857\,386,23 = \mathbf{642\,613,77,-}$ Kč
 Poplatky za vedení úvěrového účtu: $8 * 300 = \mathbf{2\,400,-}$ Kč

Výši splátek počítá VSS KB podle stejného principu jako SSČS, tedy podle vzorce č. 4.1.

$$\text{Výše měsíčních splátek} = \frac{(642\,613,77 + 2\,400) * 5/100/12 * (1 + 5/100/12)^{96}}{(1 + 5/100/12)^{96} - 1}$$

Výše měsíčních splátek = **8 165,80** – Kč

Výše splátek za dobu trvání ŘÚ: $8\,165,80 * 96 = \mathbf{783\,916,80,-}$ Kč

Náklady úvěru ze stavebního spoření: $783\,916,80 - 642\,613,77 = \mathbf{141\,303,03}$ Kč

Tab. č. 25 **Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru**

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Zaplacené úroky PÚ		153 000
Zaplacené úroky ŘÚ		141 303,03
Zaplacené úroky celkem		294 303,03
Poplatky za účet stavebního spoření		11 850
Poplatky za vedení PÚ		5 600
Poplatky za vedení ŘÚ		2 400
Poplatky celkem		19 850
Státní podpora	6 000	
Kladné úroky	23 236,23	
Připsáno celkem	29 236,23	
Celkem	29 236,23	314 153,03

Pramen: Vlastní zpracování dle vlastních výpočtů

Náklady úvěru celkem = 314 153,03 – 29 236,23 = **284 916,80** Kč.

Při této variantě úvěru by měsíční zatížení manželů bylo v první fázi neúměrně vysoké a pravděpodobně by se rozhodli pro jinou variantu financování. Při splácení ŘÚ by se potom měsíční splátky snížily na hodnotu 8 165,80 Kč, jejíž splácení by manželům při dané výši příjmů nemělo činit problém.

Varianta doby trvání překlenovacího úvěru 98 měsíců a doby trvání řádného úvěru 82 měsíců

VSS KB nerozlišuje stanovování výše úrokové sazby podle doby splatnosti, úroková sazba PÚ by opět byla 5,1 % p.a. Ostatní výše úrokových sazeb a poplatků jsou stejné jako v předchozím příkladě.

Dle platných tabulek byla při této variantě splácení vypočtena měsíční částka spoření na **2 300,-** Kč, tedy ve stejné výši jako u SSČS. Měsíční platba úvěrů PÚ je stejná jako v případě doby trvání PÚ 24 měsíců: $1\,500\,000/100 * 5,1/12 = 6\,375,-$ Kč.

Měsíčně by manželé platili po dobu 98 měsíců částku **8 675,-** Kč. Tato částka by vzhledem k výši jejich příjmů byla pro domácnost přijatelná.

Tab. č. 26 Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru

Položka	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy	5 000
Poplatek za vedení účtu ročně	300
Poplatek za vedení účtu celkem	9 * 300 = 2 700
Měsíční splátka úroků	6 375
Celkem zaplaceno na úrocích	98 * 6 375 = 624 750

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Debetní zůstatek účtu PÚ by byl: $5\,000 + 2\,700 + 624\,750 = \mathbf{632\,450,-}$ Kč.

V tabulce č. 27 je opět uveden přehled připsaných a zaplacených částek na účtu stavebního spoření, tentokrát za dobu 98 měsíců trvání spoření. Princip výpočtu kladných úroků je stejný jako v předcházejícím příkladě. Stejně jako u SSČS zde z důvodů rozsahu neuvádím tabulku výpočtů. Celková výše kladných úroků připsaných k účtu stavebního spoření za 98 měsíců jeho trvání je 72 747,- Kč.

Tab. č. 27 Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Poplatek za uzavření smlouvy o st. Spoření		11 250
Poplatek za vedení účtu st. spoření ročně		300
Poplatek za vedení účtu za dobu trvání st. spoření		9 * 300 = 2 700
Počáteční vklad	300 000	
Spořená částka měsíčně	2 300	
Uspořená částka celkem (bez počátečního vkladu)	98 * 2 300 = 225 400	
Připsané úroky celkem	72 747	
Státní podpora za rok	3 000	
Státní podpora za dobu spoření	9 * 3 000 = 27 000	

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

) Poznámka: Při ukončení spoření je na účet připsána podpora ve výši **24 000,- Kč, státní podpora za poslední rok spoření bude k účtu připsána až v následujícím roce, kdy už by manželé čerpali úvěr ze stavebního spoření*

Za dobu trvání smlouvy o stavebním spoření:

Vloženo na účet klientem: $300\,000 + 225\,400 = \mathbf{525\,400,-}$ Kč

Na úrocích a podpoře získáno od státu: $72\,747 + 24\,000 = \mathbf{96\,747,-}$ Kč

Na poplatcích zaplacenó: $11\,250 + 2\,700 = \mathbf{13\,950,-\text{ Kč}}$
 Konečný zůstatek ke dni přidělení ŘÚ: $525\,400 + 96\,747 - 13\,950 = \mathbf{608\,197,-\text{ Kč}}$
 Celková výše přiděleného ŘÚ: $1\,500\,000 - 608\,197 = \mathbf{891\,803,-\text{ Kč}}$
 Poplatky za vedení úvěrového účtu: $10 * 300 = \mathbf{3\,000,-\text{ Kč}}$

Výši splátek dle vzorce č.4.1:

$$\text{Výše měsíčních splátek} = \frac{(891\,803 + 3\,000) * 5/100/12 * (1 + 5/100/12)^{82}}{(1 + 5/100/12)^{82} - 1}$$

Výše měsíčních splátek = **12 904,85** - Kč

Výše splátek za dobu trvání ŘÚ: $12\,904,85 * 82 = \mathbf{1\,058\,197,70\text{ Kč}}$

Náklady úvěru ze stavebního spoření: $1\,058\,197,70 - 891\,803 = \mathbf{166\,394,70\text{ Kč}}$

Tab. č. 28 **Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru**

Položka	Připsáno	Zaplaceno
Zaplacené úroky PÚ		624 750
Zaplacené úroky ŘÚ		166 394,70
Zaplacené úroky celkem		791 144,70
Poplatky za účet stavebního spoření		13 950
Poplatky za vedení PÚ		7 700
Poplatky za vedení ŘÚ		3 000
Poplatky celkem		24 650
Státní podpora	27 000	
Kladné úroky	72 747	
Připsáno celkem	99 747,00	
Celkem	99 747,00	815 794,70

Pramen: Vlastní zpracování dle vlastních výpočtů

Náklady úvěru celkem = $815\,794,70 - 99\,747 = \mathbf{716\,047,70\text{ Kč}}$

Při této variantě stavebního spoření by na úvěru manželé za dobu 15 let celkem na úrocích a ostatních poplatcích stavební spořitelně zaplatili částku 716 047,70 Kč. Oproti první variantě je u obou stavebních spořitelén v obou fázích úvěru výše splátek pro domácnost přijatelná. Pro klienta je výhodnější v tomto případě uzavřít smlouvu o stavebním spoření

s VSS KB, která nabízí výhodnější úrokovou sazbu PÚ, a proto jí klient na poplatcích zaplatí za dobu trvání úvěru o 70 189,10 Kč méně, než by zaplatil SSČS.

4.1.3.1. Porovnání sledovaných variant stavebního spoření

V tabulce č. 29 jsem pro přehlednost zpracovala důležité údaje týkající se splácení PÚ a ŘÚ u obou stavebních spořitelů. Při porovnávání první fáze stavebního spoření, tedy PÚ, je pro klienta výhodnější SSČS, která nabízí nižší úrokovou sazbu úvěru a také požaduje nižší měsíčně spořenou částku. Výše měsíčních splátek by byla u obou spořitelů neúměrně vysoká výši rodinného příjmu, u SSČS by byla o 1 816,- Kč nižší. Manželé by museli naspořit u VSS KB oproti SSČS ze svých prostředků o 33 096,- Kč víc. Také po převedení na ŘÚ je výhodnější úroková sazba nabízena právě SSČS.

Tab. č. 29 **Porovnání úvěrů SSČS a VSS KB při 24 měsících trvání překlenovacího úvěru a 96 měsících trvání řádného úvěru**

Položka	SSČS	VSS KB
Roční úroková sazba PÚ (%)	4,75	5,1
Výše měsíčních splátek úroků PÚ	5 937,50	6 375
Celkem na úrocích PÚ zapláceno	142 500	153 000
Měsíčně spořená částka	21 121	22 500
Uspořeno celkem	506 904	540 000
Měsíční platba celkem	27 058,50	28 875
Poplatky za PÚ celkem	3 400	5 600
Poplatky za účet st. sp. celkem	15 470	11 850
Připsaná státní podpora	6 000	6 000
Kladné úroky	22 386,77	23 236,23
Roční úroková sazba ŘÚ (%)	4,75	5
Měsíční platba	8 552,36	8 165,80
Poplatky za řádný úvěr	1 760	2 400
Zapláceno na úrocích řádného úvěru	140 847,33	141 303,03
Náklady úvěru celkem	275 590,56	284 916,80

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

V tabulce č.30 je zrekapitulován přehled nejdůležitějších údajů druhé varianty stavebního spoření u obou stavebních spořitelen. Ve fázi čerpání PÚ nabízí klientovi výhodnější podmínky VSS KB, která má nižší úrokovou sazbu i celkovou výši měsíčních plateb. Klient bance zaplatí VSS KB v této fázi na úrocích celkem o 79 625,- Kč méně než SSČS. Po převedení PÚ na ŘÚ nabízí výhodnější úrokovou sazbu SSČS. Rozdíl v sazbách ale není tak velký jako v případě PÚ a navíc je zde úrok vypočítáván z částky přiděleného úvěru, zatímco v případě PÚ z celkové CČ. Pokud by se manželé rozhodovali mezi oběma stavebními spořitelny, vybrali by si při této variantě VSS KB, které by celkem zaplatili za 15 let trvání úvěru částku o 70 189,10 Kč méně nežli u SSČS.

Tab. č. 30 **Porovnání úvěrů SSČS a VSS KB při 98 měsících trvání překlenovacího úvěru a 82 měsících trvání řádného úvěru**

Položka	SSČS	VSS KB
Roční úroková sazba PÚ (%)	5,75	5,1
Výše měsíčních splátek úroků PÚ	7 187,50	6 375
Celkem na úrocích PÚ zapláceno	704 375	624 750
Měsíčně spořená částka	2 300	2 300
Uspořeno celkem	225 400	225 400
Měsíční platba celkem	9 487,50	8 675
Poplatky za PÚ celkem	4 800	7 700
Poplatky za účet st. sp. celkem	17 115	13 950
Připsaná státní podpora	27 000	27 000
Kladné úroky	72 690	72 747
Roční úroková sazba ŘÚ (%)	4,75	5
Měsíční platba	12 834,90	12 904,85
Poplatky za řádný úvěr	2 200	3 000
Zapláceno na úrocích řádného úvěru	157 436,80	166 394,70
Náklady úvěru celkem	786 236,80	716 047,70

Pramen: Vlastní zpracování dle vlastních výpočtů

4.1.4. Porovnání výpočtů hypotečního úvěru a stavebního spoření

V poslední části této kapitoly porovnám HÚ s dobou splatnosti 10 a 15 let s případem stavebního spoření zde počítaného příkladu. Porovnávat budu vždy výhodnější variantu.

Nejprve HÚ Nové TOP Bydlení se stavebním spořením s dobou splácení PÚ 24 měsíců a ŘÚ 96 měsíců od SSČS (tab. č. 31). Zde použité údaje vychází z výše uvedených výpočtů měsíčních plateb PÚ a ŘÚ a z údajů uvedených v tabulce č. 19.

Dále porovnám HÚ Nové TOP Bydlení se stavebním spořením VSS KB s dobou trvání PÚ 98 měsíců a ŘÚ 82 měsíců (tab. č.32). Tyto údaje opět vychází z předešlých výpočtů a údajů v tabulce č. 28.

Tab. č. 31 **Porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření, doba trvání 10 let**

Produkt	Úroková sazba	Měsíční platba	Poplatky za vedení úvěrového účtu celkem	Připsaná státní podpora + kladné úroky	Náklady úvěru celkem
Hypoteční úvěr	4,49	12 430,83	28 800	0	320 499,60
Stavební spoření PÚ	4,75	27 058,50	20 630	28 386,77	275 590,56
Stavební spoření ŘÚ	4,75	8 552,36			

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

HÚ je úročen výhodnější úrokovou sazbou než stavební spoření v obou svých fázích. Při splácení úroků z PÚ by manželé zároveň spořili na účet stavebního spoření a po 24 měsících by získali ŘÚ ve výši 680 180,-Kč, proto by klesla výše splátek. Na rozdíl od HÚ by u stavebního spoření získali státní podporu a kladné úroky z vkladů. Výše měsíčních splátek u PÚ vypočítávaná z celé CČ je neúměrně vysoká příjmu manželů, představovala by příliš vysoké zatížení a podle mého názoru by proto dali přednost HÚ, přestože by jeho náklady byly o 44 909,90 Kč víc než u stavebního spoření.

Z tab. č. 32 plyne, že ve sledovaném případě by při době splácení 15 let byl pro manžele výhodnější HÚ. Jeho roční úroková sazba je nižší než u stavebního spoření. PÚ je využit na dobu 98 měsíců a splátka úroků se vypočítává z celkové CČ, což výrazně zvyšuje náklady úvěru, jehož výši by ve srovnání s náklady HÚ významně nesnížila ani částka získaná na státní podpoře a kladných úrocích.

Tab. č. 32 **Porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření, doba trvání 15 let**

Produkt	Úroková sazba	Měsíční platba	Poplatky za vedení úvěrového účtu celkem	Připsaná státní podpora + kladné úroky	Náklady úvěru celkem
Hypoteční úvěr	4,49	9 173,80	37 800	0	489 084,00
Stavební spoření PÚ	5,1	8 675,00	24 650	99 747,00	716 047,70
Stavební spoření ŘÚ	5	8 165,80			

Pramen: Vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

V tomto sledovaném případě by tedy manželé pravděpodobně zvolili hypoteční úvěr.

5. Závěr

Záměrem mé diplomové práce bylo zabývat se problematikou hypotečního úvěrování a zhodnotit jeho současnou situaci na českém trhu.

Po stručném pohledu do historie jsem se v první části práce blíže zabývala problematikou opětovného uvedení hypotečních úvěrů na český trh po roce 1989. Snažila jsem se přiblížit poměrně složitou výchozí situaci tohoto produktu.

Přestože v prvních letech své novodobé existence v 90. letech 20. století nebyl tento produkt občany přijímán příliš kladně, díky různým státním opatřením – především za pomoci státních podpor a daňových zvýhodnění a také díky postupnému snižování úrokových sazeb – si nakonec našel ke svým klientům cestu a v polovině roku 2005 patří spolu se stavebním spořením k nejdůležitějším produktům využívaným občany k získání peněžních prostředků k financování bytových potřeb.

Součástí první kapitoly je také vymezení a objasnění důležitých pojmů týkajících se hypotečních úvěrů, se kterými se klient běžně setkává. Do jejího závěru jsem zařadila také některé podle mého názoru významné ukazatele oblasti hypotečních úvěrů: vývoj úrokových sazeb, jejichž pokles v čase výrazně přispěl k rozvoji hypotečního bankovníctví v České republice, přehled poskytnutých hypotečních úvěrů, grafické zpracování vývoje státní podpory a další.

Obdobným způsobem jsem ve třetí kapitole zpracovala informace o stavebním spoření, které jsem zařadila do diplomové práce pro možnost porovnání s hypotečním úvěrem. Toto porovnání jsem popsala v tabulce č. 33, která je součástí závěru mé práce. Jak je z ní vidět, oba typy produktu mají své výhody i nevýhody. Záleží vždy na konkrétní výchozí finanční situaci klienta i na tom, jak rychle potřebuje vyřešit otázku bydlení.

Tab. č. 33 **Porovnání výhod a nevýhod stavebního spoření a hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr		Stavební spoření	
Výhody	Nevýhody	Výhody	Nevýhody
Není nutné předchozí spoření	Zadlužení na dlouhou dobu	Nárok na státní podporu	Délka spořicího cyklu 5, resp. 6 let
Možnost čerpat úvěr téměř okamžitě po doložení všech potřebných dokumentů	Riziko, že nebude hypoteční úvěr žadateli přidělen	Po splnění podmínek získá úvěr ze stavebního spoření každý účastník	Nutnost naspoření určitého výše vkladu před přidělením ŘÚ
Možnost snížení daňového základu daně z příjmu o zaplacené úroky z úvěru	Sankce za předčasné splacení úvěru	Pevná úroková sazba přiděleného úvěru po celou dobu trvání smluvního vztahu	Ztráta získání nároku na státní podporu při předčasném ukončení smluvního vztahu
Možnost získání vyšší částky úvěru	Ručení nemovitostí	Neexistuje věkové omezení pro uzavření smlouvy	
Nízké úrokové sazby		Úspory jsou ze zákona pojištěny	
Dlouhá doba splácení úvěru		Možnost získání překlenovacího úvěru před získáním nároku na úvěr ze stavebního spoření	
Možnost volby doby délky doby fixace dle nabídky hypoteční banky		Možnost snížení daňového základu daně z příjmu o zaplacené úroky	
Možnost kombinace hypotečního úvěru se životním pojištěním		Možnost předčasného splacení úvěru bez sankčních poplatků	
		Úročení vkladu po celou dobu spoření	

Pramen: Vlastní zpracování

Jak jsem již uvedla v úvodu celé práce, je současná nabídka hypotečních úvěrů velmi široká a vybrat si z ní může téměř každý. Bylo by ale obtížné a málo přehledné porovnat všechny současně nabízené produkty. Proto jsem do práce zařadila kapitolu 2, ve které jsem nejprve stručně představila dvě porovnávané banky a jejich nabídku hypotečních úvěrů i dalších úvěrů sloužících k investování do nemovitosti.

Pro možnost lepšího porovnání slouží výpočty ve čtvrté kapitole této práce, kde jsem porovnávala hypoteční úvěry obou bank s dobou splatnosti 10, 15 a 20 let a dobou fixace

úrokové sazby 5 let. Pětiletou fixaci jsem zvolila proto, že podle informací obou bank patří k nejčastěji volené době.

Číselný příklad jen potvrzuje obecně známou skutečnost, že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím vyšší jsou jeho celkové náklady za dobu splácení a naopak nižší je výše měsíčních splátek.

Na závěr své diplomové práce bych chtěla zdůraznit, že pokud se klient rozhoduje mezi hypotečním úvěrem a stavebním spořením, závisí rozhodnutí vždy na konkrétní situaci. Není vždy výhodné rozhodnout se jen podle výše úrokové sazby. Pokud je úroková sazba hypotečního úvěru vyšší nežli úroková sazba překlenovacího úvěru, může být výhodnější hypoteční úvěr, u kterého se měsíční splátka vypočítává ze skutečně půjčených peněz, zatímco u překlenovacího úvěru z cílové částky.

Každý, kdo se rozhoduje mezi hypotečním úvěrem a stavebním spořením, by proto měl nejprve dobře zhodnotit svou výchozí situaci i dobu, během které skutečně „potřebuje začít bydlet“. Často se totiž více vyplatí s půjčkou počkat a zatím jen spořit.

Seznam použité literatury:

- [1] SCHLOSSBERG O., aj. *Platební styk*. 1. vyd.
Praha: Bankovní institut, 2000. ISBN 80-7265-036-X
- [2] JANKŮ M. *Nemovitosti-koupě a prodej; zákon, komentáře a judikatura*. 1. vyd.
Brno: Computer Press, 2003. ISBN 80-7226-899-6
- [3] MERVART, J. *České banky v kontextu světového vývoje*. 2. vyd.
Praha: Nakladatelství Lidové noviny, 1998. ISBN 80-7106-236-7
- [3] VENCOVSKÝ F., aj. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd.
Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0
- [11] SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F. a DEGEN, Z. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd.
Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. ISBN 80-902243-2-6
- [11] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, s.r.o., 2002.
- SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd.
Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8
- LUX, M., aj. *Standardy bydlení 2002/03-Finanční dostupnost a postoje občanů*. 1. vyd.
Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2003.
- KIPIELOVÁ I., aj. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. 2. vyd.
Praha: Nakladatelství Fortuna, 1995. ISBN 80-7168-273-X
- DVOŘÁK P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 1. vyd.
Praha: Linde-právnícké a ekonomické nakladatelství, 1999. ISBN 80-7201-141-3
- GREENBAUM, I. *Contemporary financial intermediation*. Forth Worth 1995

Internetové stránky:

- [6] www.fincentrum.cz;
- [7] www.mesec.cz;
- www.idnes.cz; www.ceskasporitelna.cz; www.burinka.cz;; www.modrapyramida.cz;
- www.kb.cz; www.cnb.cz; www.finweb.cz; www.finexpert.cz; www.mmr.cz;

Zákony a právní normy:

- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., O katastru nemovitostí
- [5] Zákon č. 530/1990 Sb. O dluhopisech
- [5] Zákon č. 190/2004 Sb. O dluhopisech
- [8] Zákon č. 21/1992 Sb. O bankách ve znění zákona č. 439/2004 Sb. S účinností ke dni 26.7.2004
- [9] Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby
- [10] Nařízení vlády č. 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let
- [12] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- [12] Zákon č. 423/2003 Sb. stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Další zdroje:

Informační a propagační materiály České spořitelny, a.s.

Informační a propagační materiály Komerční banky, a.s.

Seznam grafů a tabulek

Graf č. 1	Vývoj úrokových sazeb na českém hypotečním trhu
Graf č. 2	Výše státní finanční podpory vyplacené v jednotlivých letech v mil. Kč
Graf č. 3	Vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR
Tab. č. 1	Přehled všech poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR
Tab. č. 2	Seznam bank vlastnicích před vstupem ČR do EU licenci k vydávání HZL
Tab. č. 3	Výše státní podpory v závislosti na úrokové sazbě
Tab. č. 4	Výše státní podpory poskytnuté v jednotlivých letech
Tab. č. 5	Výše příspěvku pro mladé v závislosti na úrokové sazbě
Tab. č. 6	Konkrétní výše příspěvku pro mladé v jednotlivých letech
Tab. č. 7	Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám ČS, a.s.
Tab. č. 8	Garantované roční úrokové sazby pro první dobu fixace u jednotlivých typů HÚ Platné k 31. 3. 2005
Tab. č. 9	Nabídka hypotečních úvěrů České spořitelny a.s.
Tab. č. 10	Nabídka hypotečních úvěrů Komerční banky, a.s.
Tab. č. 11	Mínimální úroková sazba pro doby fixace nabízená KB k 7.4.2005
Tab. č. 12	Doplňkové produkty KB určené k investicím do nemovitosti
Tab. č. 13	Úrokové sazby úvěrů ze st. spoření a překlenovacích úvěrů poskytované jednotlivými bankami
Tab. č. 14	Přehled poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů
Tab. č. 15	Přehled přiznané státní podpory a průměrné CČ na uzavřenou smlouvu
Tab. č. 16	Přehled výsledků jednotlivých typů hypotečního úvěru
Tab. č. 17	Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru
Tab. č. 18	Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.
Tab. č. 19	Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru
Tab. č. 20	Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru
Tab. č. 21	Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.
Tab. č. 22	Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru
Tab. č. 23	Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru

Tab. č. 24	Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.
Tab. č. 25	Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru
Tab. č. 26	Částky zaplacené na účtu překlenovacího úvěru
Tab. č. 27	Stav spořicího účtu ke dni získání řádného úvěru ze stavebního spoření.
Tab. č. 28	Výnosy a náklady vzniklé během celkové doby trvání úvěru
Tab. č. 29	Porovnání úvěrů SSČS a VSS KB při 24 měsících trvání překlenovacího úvěru a 96 měsících trvání řádného úvěru
Tab. č. 30	Porovnání úvěrů SSČS a VSS KB při 98 měsících trvání překlenovacího úvěru a 82 měsících trvání řádného úvěru
Tab. č. 31	Porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření, doba trvání 10 let
Tab. č. 32	Porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření, doba trvání 15 let
Tab. č. 33	Porovnání výhod a nevýhod stavebního spoření a hypotečního úvěru
Tab. č. 34	Výpočet úroků spořicího účtu stavebního spoření SSČS
Tab. č. 35	Výpočet úroků spořicího účtu stavebního spoření VSS KB

Seznam příloh

- Příloha č. 1 a) Vymezení pojmu „Bytové potřeby“ podle Zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, § 6
- Příloha č. 1 b) Vymezení pojmu „Bytové potřeby“ podle Zákona č. 423/2003 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, § 6
- Příloha č. 2 Nabídka hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu k 31. 3. 2005
- Příloha č. 3 Žádost o hypoteční úvěr České spořitelny, a.s.
- Příloha č. 4 Žádost o hypoteční úvěr u Komerční banky, a.s.
- Příloha č. 5 Doklady, které je nutné předložit České spořitelně a.s. pro získání hypotečního úvěru
- Příloha č. 6 Potvrzení o výši příjmu
- Příloha č. 7 Tab. č. 34 Výpočet úroků spořicího účtu stavebního spoření SSČS
- Příloha č. 8 Tab. č. 35 Výpočet úroků spořicího účtu stavebního spoření VSS KB

**Vymezení pojmu „Bytové potřeby“ podle Zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření
a státní podpoře stavebního spoření, § 6**

Bytové potřeby

(1) Bytovými potřebami účastníka se rozumí

- a. získání bytu,
- b. výstavba nebo koupě stavby pro bydlení, 6)
- c. získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- d. změna, 7) modernizace a údržba 8) bytu, stavby pro bydlení nebo její části včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- e. stavební úprava 9) nebytového prostoru na byt,
- f. úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

(2) Bytová potřeba účastníka, na kterou stavební spořitelna poskytne ze stavebního spoření úvěr, se musí nacházet na území České republiky.

**Vymezení pojmu „Bytové potřeby“ podle Zákona č. 423/2003 Sb. o stavebním spoření
a státní podpoře stavebního spoření, § 6**

Bytové potřeby

(1) Bytovými potřebami účastníka , který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí

- a. výstavba bytového domu,6) rodinného domu,7) nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,8)
- b. změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt,
- c. koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu,
- d. koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e. splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- f. změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na
 - 1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
 - 2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu8), včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,

3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,⁹⁾
- g. vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- h. úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,
- i. řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,¹⁰⁾
- j. připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu⁸⁾ k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- k. splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

(2) U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru

- a. na účely uvedené v odstavci 1 písm. a) až f) a písm. i),
- b. ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo
- c. k výstavbě sítí technického vybavení.

(3) Bytová potřeba uvedená v odstavcích 1 a 2, se musí nacházet v České republice.

Nabídka hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu k 31. 3. 2005

Banka	Produkt
Česká spořitelna, a.s.	Nové TOP Bydlení
	Hypoteční úvěr Standard
	Hypoteční úvěr Bonus
	Hypotéka Hypohit
	Spotřebitelský hypoteční úvěr
	Hotovostní hypoteční úvěr
ČSOB	ČSOB Hypotéka
	ČSOB HÚ do investic do družstevního bydlení
	ČSOB Americká hypotéka
eBanka, a.s.	Hypoteční úvěr
GE Money Bank	Hypotéka Standard
	Hypotéka Premium
	Hypotéka Optimum
HVB Bank, a.s.	Hypoteční úvěr Majordomus
	Majordomus HIT
	Hypoteční úvěr Speciál
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr
	Hypoteční úvěr 100
	Hypoteční úvěr na družstevní bydlení
	Americká hypotéka
	Kombinované produkty
Komerční banka, a.s.	Hypoteční úvěr Klasik
	Hypoteční úvěr Plus
Oberbank AG pobočka ČR	Hodně dobrá hypotéka
Raiffeisenbank, a.s.	Hypotéka Klasik do 70 % nemovitosti
	Hypotéka Klasik do 90 % nemovitosti
	Hypotéky Jistota a Stabilita
	Hypotéka Profit
	Americká hypotéka Univerzál na účelové bydlení
	Univerzál - neúčelová varianta
	Hypotéka Klasik do 100 % nemovitosti
Volksbank CZ, a.s.	Hypoteční úvěr (financování bydlení)
	Americká hypotéka
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot
	Hypotéka Variant
	Spoříme s hypotékou
	Bydlíme s hypotékou
	Jistíme s hypotékou
Živnostenská banka, a.s.	Hypoteční úvěr účelový residenční
	Hypoteční úvěr s kapitálovým ŽP
	Hypoteční úvěr neúčelový residenční
	Hypoteční úvěr neúčelový

Zdroj: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypotecni-uvery/porovnani/>

Příloha č. 3

Žádost o hypoteční úvěr České spořitelny, a.s.

Příloha č. 4

Doklady, které je nutné předložit České spořitelně a.s. pro získání hypotečního úvěru

Příloha č. 4

Tab. č. **Výpočet úroků spořicího účtu stavebního spoření VSSKB**

datum	Počáteční stav	vklad	jistina pro výpočet úroku	úrok
29.4.2005	0,00	300 000 - 11 250	288750,00	16,00
1.5.2005	288766,00	22500,00	311266,00	518,77
1.6.2005	311784,77	22500,00	334284,77	557,14
1.7.2005	334841,91	22500,00	357341,91	595,57
1.8.2005	357937,48	22500,00	380437,47	634,06
1.9.2005	381071,53	22500,00	403571,53	672,62
1.10.2005	404244,15	22500,00	426744,15	711,24
1.11.2005	427455,39	22500,00	449955,40	749,93
1.12.2005	450704,33	22500,00	473205,33	788,68
1.1.2006	473994,00	22 500 - 300	496194,00	826,99
1.2.2006	497020,99	22500,00	519520,99	865,87
1.3.2006	520386,86	22500,00	542886,86	904,81
1.4.2006	543791,67	22500,00	566291,67	943,82
1.5.2006	567235,48	22 500 + 3 000	592735,48	987,89
1.6.2006	593723,37	22500,00	616223,37	1027,00
1.7.2006	617250,37	22500,00	639750,37	1066,25
1.8.2006	640816,62	22500,00	663316,60	1105,53
1.9.2006	664422,13	22500,00	686922,13	1144,87
1.10.2006	688067,00	22500,00	710567,00	1184,28
1.11.2006	711751,28	22500,00	734251,28	1223,75
1.12.2006	735475,00	22500,00	757975,00	1263,29
1.1.2007	759238,29	22 500 - 300	781438,29	1302,39
1.2.2007	782740,69	22500,00	805240,68	1342,07
1.3.2007	806582,45	22500,00	829082,75	1381,80
1.4.2007	830464,55	22500,00	852964,55	1421,61
1.5.2007	854368,16	3000,00	857386,16	xxx
Celkem	xxx	xxx	xxx	23236,23

Pramen: vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Úroky jsou vypočítávány na základě následujícího vzorce:

$$U = j / 100 * p$$

U = úrok, j = jistina, p = úroková sazba 0,1666 % měsíčně

Tab. č. **Výpočet úroků spořicího účtu stavebního spoření VSSKB**

datum	Počáteční stav	vklad	jistina pro výpočet úroku	úrok
29.4.2005	0,00	300 000 - 15 000	285000,00	15,83
1.5.2005	285015,83	21121,00	306136,83	510,23
1.6.2005	306647,06	21121,00	327768,06	546,28
1.7.2005	328314,34	21121,00	349435,34	582,39
1.8.2005	350017,73	21121,00	371138,73	618,56
1.9.2005	371757,29	21121,00	392878,29	654,79
1.10.2005	393533,08	21121,00	414654,08	691,09
1.11.2005	415345,17	21121,00	436466,17	727,44
1.12.2005	437193,61	21121,00	458314,61	763,86
1.1.2006	459078,46	21 212 - 235	479964,46	799,94
1.2.2006	480764,40	21121,00	501885,40	836,48
1.3.2006	502721,88	21121,00	523842,88	873,07
1.4.2006	524715,95	21121,00	545836,95	909,73
1.5.2006	546746,68	21 121 + 3 000	570867,68	951,44
1.6.2006	571819,12	21121,00	592940,12	988,23
1.7.2006	593928,35	21121,00	615049,35	1025,08
1.8.2006	616074,43	21121,00	637195,43	1061,99
1.9.2006	638257,42	21121,00	659378,40	1098,96
1.10.2006	660477,36	21121,00	681598,36	1135,99
1.11.2006	682734,36	21121,00	703855,35	1173,00
1.12.2006	705028,44	21121,00	726149,44	1210,24
1.1.2007	727359,69	21 212 - 235	748245,69	1247,00
1.2.2007	749492,77	21121,00	770613,76	1284,35
1.3.2007	771898,11	21121,00	793019,11	1321,70
1.4.2007	794340,81	21121,00	815461,81	1359,00
1.5.2007	816820,91	3000,00	816820,91	xxx
Celkem	xxx	xxx	xxx	22386,67

Pramen: vlastní zpracování na základě vlastních výpočtů

Úroky jsou vypočítávány na základě následujícího vzorce:

$$U = j / 100 * p$$

U = úrok, j = jistina, p = úroková sazba 0,1666 % měsíčně

