

# Hypoteční úvěr jako specifický produkt financování bydlení

Petra Knotová

---

Bakalářská práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

## PROHLÁŠENÍ AUTORABAKALÁŘSKÉPRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému;
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup>zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevýdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup>zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup>zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 26.4.2013.....

.....

---

<sup>4</sup>zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

V této bakalářské práci bude řešena problematika hypotečního úvěru. První část bude věnována představení Komerční banky a hypotečního úvěru jako specifického produktu. Dále budou podrobně specifikovány hypoteční produkty Komerční banky.

V této práci bude tedy vybrán nejvhodnější typ hypotečního produktu Komerční banky pro tři modelové typy, a to včetně výše úvěru a splátky, rozložení úvěru v čase, doby fixace apod.

Za pomoci údajů o jednotlivých domácnostech a pomoci informací Českého statistického úřadu, bude provedena aplikace hypotečního úvěru na tři typy domácností, které nejčastěji žádají o hypoteční úvěr.

Dle údajů o jednotlivých hypotečních produktech a pomoci informací o domácnosti, bude srovnáno a pro každou domácnost a vybráno nejvhodnější řešení a optimální výše hypotečního úvěru tak, aby tento úvěr zajistil komfortní bydlení a byl přiměřený k rozpočtu dané domácnosti.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, fixace úrokové sazby, zástavní právo, úroková sazba, bonita klienta, doba splácení

## **ABSTRACT**

In my bachelor thesis I will be dealing with mortgage issues. Firstly I would like to present Commercial bank and a mortgage like a specific product. Then I will introduce mortgage products of Commercial bank in a detail.

In this thesis I will choose the most convenient type of mortgage product from Commercial bank for the most frequent type of applicants, including loan and instalment amount, allocation of credit in time, fixture time and suchlike.

I am going to apply mortgage on three types of households which apply for the mortgage most often using data about each household and information from Czech office of statistic

According to data about all mortgage products and using information about households I will do a comparison and choose the most suitable type and optimal amount of the mortgage for each household to assure a comfortable living and to be adequate to the budget of the household.

Keywords: Mortgage, rate fixation, lien, interest rate, creditworthiness, payment period.

**OBSAH**

<b>ÚVOD</b> .....	<b>9</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>10</b>
<b>1 BANKOVNÍ SYSTÉM ČR</b> .....	<b>11</b>
1.1 Centrální banka.....	11
1.2 Obchodní banky.....	12
1.2.1 Základní funkce obchodní banky.....	12
1.3 Druhy bank.....	13
<b>2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>15</b>
2.1 Zástavní právo.....	15
2.2 Bonita klienta.....	16
2.3 Úroková sazba hypotečního úvěru.....	16
2.3.1 Podle účelu.....	16
2.3.2 Podle fixace.....	16
2.3.3 Podle výše zajištění.....	16
2.3.4 Podle kvality dlužníka.....	17
2.4 Fixace úrokové sazby.....	17
2.5 Cena úvěru.....	17
2.6 Způsob splácení hypotečního úvěru.....	17
2.7 Běžný účet.....	18
2.8 Úvěrový účet.....	18
<b>3 BANKOVNÍ A NEBANKOVNÍ REGISTRY</b> .....	<b>19</b>
3.1 CBCB.....	19
3.2 SOLUS.....	19
<b>KOMERČNÍ BANKA</b> .....	<b>20</b>
3.3 Hypoteční produkty Komerční banky.....	21
3.3.1 Hypoteční úvěr - klasik.....	21
3.3.2 Flexibilní hypotéka.....	23
3.3.3 Hypotéka 2 v 1.....	24
3.3.4 Hypotéka Dopředu dozadu.....	25
3.3.5 Překlenovací hypoteční úvěr.....	26

3.3.6	Předhypoteční úvěr .....	27
3.3.7	Úvěr na nemovitost .....	28
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>PROCES VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V KOMERČNÍ BANCE.....</b>	<b>31</b>
4.1	Klienti, kteří nejčastěji žádají o hypoteční úvěr .....	33
4.2	Zaměstnanci a jejich průměrná mzda v 1. až 3. čtvrtletí 2012 .....	37
4.3	Výše hypotečního úvěru u klienta A.....	38
4.4	Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta A.....	39
4.5	Fixace úrokové sazby u klienta A.....	39
4.6	Výběr varianty hypotečního úvěru ro klienta A .....	40
4.7	Výpočet hypotečního úvěru u klienta A .....	40
4.7.1	Varianta se 100 % financováním .....	40
4.8	Fixace úrokové sazby u klienta A.....	41
4.9	Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta A.....	42
4.9.1	Varianta s financováním do 85 % hodnoty nemovitosti.....	44
4.10	Odečtení úroků ze základu daně u klienta A .....	47
4.11	Výše hypotečního úvěru u klienta B.....	49
4.12	Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta B .....	50
4.13	Fixace úrokové sazby u klienta B.....	50
4.14	Výběr varianty hypotečního úvěru pro klienta B.....	51
4.15	Výpočet hypotečního úvěru u klienta B .....	51
4.16	Výše hypotečního úvěru u klienta C.....	56
4.17	Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta C .....	57
4.18	Fixace úrokové sazby u klienta C.....	57
4.19	Výběr varianty hypotečního úvěru pro klienta C.....	57
4.20	Výpočet výše hypotečního úvěru u klienta C .....	58
	<b>DOPORUČENÍ .....</b>	<b>62</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>64</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>65</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ:.....</b>	<b>69</b>

SEZNAM GRAFŮ:.....	70
SEZNAM TABULEK.....	71
SEZNAM PŘÍLOH.....	72



## ÚVOD

Řešení vlastního bydlení je stěžejní otázkou, které se stává nevyhnutelnou pro každého z nás. Na současném finančním trhu je nespočet možností, jak si vlastní bydlení pořídit. Rozhodla jsem se tedy řešení tak důležité otázky věnovat tuto bakalářskou práci, která bude zaměřena na výběr vhodného hypotečního produktu z nabídky Komerční banky.

Hypoteční úvěr, je produkt, jenž je řešen každým, kdo chce řešit otázku financování vlastního bydlení a nedisponuje dostatečnými finančními zdroji.

Hypoteční úvěr se stal za poslední rok velice diskutabilním tématem mnoha domácností. Odůvodnění je prosté. Úrokové sazby hypotečního úvěru se začaly blížit k historickému minimu, a to je důvod pro většinu domácností, proč si pořídit vlastní bydlení.

Nejprve v teoretické části bude blíže přiblížena problematika hypotečního úvěru a seznámení se základními pojmy.

V praktické části budou znázorněny na modelových příkladech situace jednotlivých domácností, které nejčastěji žádají o hypoteční úvěr.

Cílem celé práce bude pro každou domácnost vybrat nejvhodnější typ a výši hypotečního úvěru, tak aby byl přiměřený k rozpočtu domácnosti a zajistil komfortní bydlení.

# **I TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 BANKOVNÍ SYSTÉM ČR

„V bankovním systému jsou definovány vztahy mezi jednotlivými jeho prvky. V České republice existují dvě hierarchické úrovně. Na vyšší úrovni je Česká národní banka, mající charakter centrální a emisní banky. Na nižší úrovni jsou ostatní prvky, zejména obchodní banky, mezi něž též budeme počítat pobočky zahraničních bank působící na území České republiky případně další instituce.“(Sekera, 2003, s. 2)

## 1.1 Centrální banka

„ČNB je centrální bankou českého státu. Má postavení ústředního orgánu státní správy v oblasti měny, bankovníctví a vydávání obecně závazných předpisů. Je právnickou osobou, která usměrňuje peněžní trh z měnových hledisek, reguluje činnost bank a spořitelen bankovními ekonomickými nástroji, emituje peníze a hospodaří podle zásad stanovených vládou.“ (Kampf, 2005, s. 42)

### Funkce a cíle České národní banky

„Mezi nejdůležitější funkce a cíle ČNB patří:

- Zajištění měnové stability
- Podpora hospodářské politiky vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu
- Podpora otevřeného tržního hospodářství
- Určování měnové politiky
- Emise bankovek a mincí
- Správa měnové rezervy ve zlatě a devizách
- Řízení oběhu peněz, platebního styku a zúčtování bank, zajištění rozvoje a efektivnosti platebních systémů
- Vedení účtů státního rozpočtu, spravování státního dluhu
- Rozvoj bankovního systému v ČR, vykonávání dohledu nad činností bank, poboček zahraničních bank a konsolidačních celků
- Spolupráce s ústředními bankami jiných států a mezinárodními organizacemi z finančního sektoru
- Obchod na finančních trzích, především se státními cennými papíry.“  
(Kampf, 2005, s. 42)

## 1.2 Obchodní banky

„Banka, někdy též nazývaná obchodní banka, soustřeďuje volné peněžní prostředky, které formou úvěru dává k dispozici podnikatelským i jiným subjektům. Tím zprostředkovává pohyb peněz v ekonomice a zajišťuje využití i dočasně volných zdrojů, které poskytnutím úroků současně zhodnocuje.

Poskytováním úvěrů banka emituje bezhotovostní peníze. Pod pojem banka spadá i pojem spořitelna. Ta se tradičně soustřeďuje na poskytování služeb především fyzickým osobám, tj. občanům.

V České republice zákon o bankách (zákon č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) definuje banku jako právnickou osobu se sídlem v České republice, založenou jako akciovou společnost, která přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry a má k výkonu těchto činností bankovní licenci.“ (Hartlová, 2010, s. 17)

### 1.2.1 Základní funkce obchodní banky

#### Depozitní funkce

„Zákazníci neustále ukládají peníze do banky a vybírají z banky peníze. Depozitum (vklad) je částka peněz, uložená na bankovním účtu. Banka pro své zákazníky otevírá různé typy účtů. Z některých účtů si zákazník může vybrat své peníze kdykoli bez předchozího oznámení bance - mluvíme o tzv. neterminovaných depozitech (vkladech na viděnou). Určité vklady si může zákazník vybrat až po dohodnutém termínu nebo po předchozím oznámení bance o zamyšleném výběru peněz. Jedná se o tzv. terminovaná depozita.

Každý vklad, který banka přijme od zákazníka, představuje pro banku závazek vyplatit zákazníkovi peníze zpět. Depozita (vklady) najdeme proto v rozvaze banky v pasivech.“ (Kipielová, 2005, s. 30)

### Úvěrová funkce

„Půjčování peněz je jedna z tradičních rolí banky. Přestože podniky i občané si mohou půjčit finanční prostředky od mnoha jiných institucí nebo osob, banky mají vedoucí úlohu na úvěrovém trhu.

Úvěr je návratná forma peněžních prostředků za úrok. Banky poskytují úvěry malým i velkým podnikům, spotřebitelům i státu. Splatnost úvěrů může být různá (několik dnů, ale i desítky let). Také výše úvěrů se může značně lišit (od několika set nebo tisíc korun do několika miliard korun)

Poskytováním úvěru banky vytváření bezhotovostní peníze a tak ovlivňují nabídku peněz v ekonomice.“ (Kipielová, 2005, s. 30)

### Funkce zprostředkovatele plateb

„Osoba, která má u banky otevřený úvěrový účet a na účtě uložené peníze (jako neterminovaný vklad), může použít toto depozitum k zaplacení svých závazků. Zákazník může dát bance příkaz k bezhotovostnímu převodu finančních prostředků nebo může využít placení šekem nebo platební kartou. Banka odepíše příslušnou peněžní částku z účtu svého zákazníka a převede peněžní prostředky oprávněné osobě.“ (Kipielová, 2005, s. 30)

## 1.3 Druhy bank

„Odlišnosti jednotlivých druhů bank mohou být determinovány přímo právní úpravou bankovního podnikání v té které zemi, vyžaduje institucionální oddělení určitých typů bank. Mohou však být i výsledkem záměrné specializace určitých bank pouze na některé činnosti, aniž by to bylo z legislativního hlediska nezbytné, určitý vliv má i historický vývoj v jednotlivých zemích.

### Universální komerční banky

Představují nejvýznamnější typ banky v rámci universálního bankovního systému. Dominantní roli mezi těmito bankami obvykle hraje jen několik málo velkých bank, vedle nich existuje řada drobnějších bank zaměřených mnohdy pouze na určité teritorium klientů. Typickým znakem universálních komerčních bank je nabídka veškerých produktů komerčního i investičního bankovníctví.

### **Spořitelny**

Jsou instituce, které se zaměřují zejména na sběr primárních vkladů a provádění dalších služeb (vedení běžných účtů, platební styk) pro drobnou klientelu. Z toho důvodu se obvykle vyznačují početnou sítí poboček roztroušených i v menších městech.

### **Stavební spořitelny**

Jsou speciálním druhem spořitelny, které se směřují zabývat výhradně tzv. stavebním spořením. To znamená, přijímají účelové vklady a poskytují v návaznosti na tyto vklady a při splnění stanovených podmínek účelové stavební úvěry.

### **Úvěrová družstva**

U nás označována jako spořitelny a úvěrní družstva nebo zkráceně jako družstevní záložny, jsou zpravidla malé instituce založené na družstevních principech. Důvodem jejich vzniku je zpravidla provádění bankovních služeb pro své členy.

### **Investiční banky**

Jsou banky zaměřené na provádění bankovních investičních obchodů, za které se považují obchody s cennými papíry, zprostředkování emise cenných papírů, správa portfolia a další. Jako samostatné specializované instituce existují v mnoha zemích s odděleným bankovním systémem, mohou se však vyskytovat v rámci universálního bankovního systému, kdy se banka dobrovolně specializuje na produkty investičního bankovníctví.

### **Hypoteční banky**

Jsou banky, které se specializují na získávání zdrojů emisí vlastních hypotečních zástavních listů a poskytováním tzv. hypotečních úvěrů, tj. úvěrů zajištěných stanoveným způsobem zástavním právem na nemovitost.“ (Dvořák, 1999, s. 57 – 58).

## 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

„Hypoteční úvěr je vlastně dlouhodobá půjčka na poměrně velký objem peněz, je určena především k tomu, aby jste si pořídily bydlení. Její výhodou je poměrně nízký úrok. Zatímco při klasické půjčce v bance bývá roční úrok minimálně 8,9%, hypotéku získáte už za necelá 4% ročně.

To, že na pravidelné měsíční splátky nezapomenete, si věřitel pojistí. Při sjednání úvěru si od vás vezme do zástavy nemovitost. Když nebudete platit, může banka zastavený dům či byt prodat, aby nepřišla o peníze.“ (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 2)

### 2.1 Zástavní právo

„Zástavní právo, které je nejstarším zajišťovacím institutem, je založeno na tom, že v případě, kdy dlužník neplní řádně a včas své závazky vůči bance, má banka právo se uspokojit vůči klientovi realizací (prodejem, zpeněžením) zástavy.

Zástavní smlouva, kterou banka a klient (zástavce) sepisují, musí mimo jiné obsahovat konkrétní určení zástavy i zajišťované pohledávky – jde tedy o akcesorické (související) zajištění. Zástavní právo lze zřídit i k zajištění pohledávky, která vznikne v budoucnosti, nebo její vznik je vázán na splnění určité podmínky. Existuje tedy možnost zřídit zástavní právo na určitou dobu, na určitou výši a na určitý druh pohledávek. Typickým znakem zástavního práva je to, že se jedná o právo, které vázne na zástavě, nikoli právo vůči klientovi. Uplatnění zástavního práva tak není omezeno pouze na osobu, se kterou banka uzavřela zástavní smlouvu, ale na každého dalšího nabyvatele zastavované věci.

Kromě sepsání zástavní smlouvy je pro vznik zástavního práva nutné:

- U movitých věcí fyzické předání věci věřiteli
- U nemovitých věcí vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, které provede na návrh zástavního věřitele nebo zástavce katastrální úřad“ (Pospíšil, 2007, s. 68)

## 2.2 Bonita klienta

„Bonita se posuje tak, že se od vašich příjmů odečtou pravidelné výdaje, předpokládaná výše splátky hypotéky a zbytek peněz se porovná s životním minimem vaší rodiny. Při jednání v bance by vás tedy nemělo překvapit, že budete dotazováni na poměrně intimní finanční záležitosti, včetně prohlídky výpisu z vašeho účtu.“ (Vichnarová, Nováková, 2007, s 3)

## 2.3 Úroková sazba hypotečního úvěru

„Úrok představuje cenu peněz (např. úvěru). Věřitel (např. obchodní banka) poskytuje peníze dlužníkovi a přitom s ním dohodne i cenu uvedeného poskytnutí peněz. Tato cena platí pro určité dohodnuté období a dlužník je povinen splatit nejen dohodnutý vlastní úvěr, ale splatit i cenu úvěru, tj. úrok. Tato povinnost je zakotvena v příslušném právním předpisu nebo je jinak dohodnuta. Úrok se udává v peněžních jednotkách.“ (Štěpáník, 1993, s. 39)

„Úroková sazba závisí na několika faktorech. Závisí zejména na:

- Účelu úvěru
- Době fixace
- Na výši zajištění a úvěru a
- Na bonitě („kvalitě“) dlužníka

### 2.3.1 Podle účelu

Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení, Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji.

### 2.3.2 Podle fixace

Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby 1 rok, 3 roky, nebo na 5 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit.

### 2.3.3 Podle výše zajištění

Výše úrokové sazby závisí také na výši zajištění úvěru. Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 2 mil. Kč má půjčit 1mil Kč, nebo 1,5mil Kč, nebo 1,8 mil Kč nebo dokonce 2 mil Kč. Půjčit celé 2 mil. Kč je pro ni rizikovější a toto riziko si musí nechat zaplatit – a to formou vyšší úrokové sazby.



### 2.3.4 Podle kvality dlužníka

Banky zpravidla požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácí hypoteční úvěr. Buď chtějí znát příjmy, nebo chtějí znát platební morálku u jiného peněžního ústavu, např. u refinancování úvěru u jiné banky.

Někdy nevyžadují prokazování příjmů dlužníka, ale chtějí za to:

- Lepší zajištění (vyšší hodnotu zástavy) a
- Vyšší úrokovou sazbu úvěru“ (Syrový, 2009, s. 31)

## 2.4 Fixace úrokové sazby

„Hypotéka je závazek na dlouhou dobu. Běžně jsou úvěry na 15 či 20 let, ale banky nabízejí hypotéku i se splatností na 40 let. Kdyby si banka s klientem sjednala podmínky, podle kterých by smlouva probíhala v budoucích desetiletích stále stejně, jedna strana by na tom zaručeně prodělala. Aby se tak nestalo, stanovují finanční ústavy úrok vázaný na určité období, takzvanou fixaci úrokové sazby. Fixace je doba, kterou si s bankou předem dohodnete a během, které máte jistotu, že se na podmínkách smlouvy nebude nic měnit.“ (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 8)

## 2.5 Cena úvěru

„Velmi často poradci i klienti chtějí vědět, „kolik se zaplatí“. Tento požadavek je rozumný, protože jsme zvyklí uvažovat v těchto souvislostech. I u úvěru máme několik různých plateb, proto je chceme posčítat.

U hypotečních úvěrů se neuvádí RPSN, protože tento parametr nelze posčítat tak přesně, jak je tomu u klasických spotřebitelských úvěrů.

Důvodem, proč nemůžeme hodnotit úvěry stylem „celkem se zaplatí“, je inflace nebo chcete-li přesněji časová hodnota peněz.“ (Tyl, Syrový, 2011, s. 186, s. 188, s. 194)

## 2.6 Způsob splácení hypotečního úvěru

„Pokud se rozhodnete, že svůj nový byt či dům zaplatíte díky penězům z hypotéky, můžete si vybrat mezi takovou formou splácení, která vám bude nejlépe vyhovovat.

**Anuitní splácení** - jde o nejčastější typ splácení. V průběhu trvání splatnosti platíte stále stejnou částku.

**Progresivní splácení** - zprvu je splátka nižší, časem stoupá. Hodí se pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou.

**Degresivní způsob splácení** - Jedná se o opak progresivního splácení. Nejprve posílá klient bance vysokou splátku, ta se časem snižuje.“ (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 6)

## 2.7 Běžný účet

„Základním a výchozím produktem komerčních bank je vedení běžného účtu klientům.

Běžný účet je chronologicky vedený záznam o vzájemných peněžních pohledávkách a závazcích mezi klientem a bankou. Za základní produkt je považován proto, že jednak obvykle znamená první, výchozí kontakt klienta s bankou, a také proto, že na běžný účet je vázáno poskytnutí mnoha dalších produktů.“ (Šenkýřová, 1997, s. 92)

## 2.8 Úvěrový účet

„Pokud banka poskytne svému klientovi úvěr, nebo půjčku eviduje jednotlivé součásti své pohledávky za dlužníkem na úvěrových účtech tak, aby bylo zřejmé a průkazně doložitelné, které části pohledávky za klientem jsou ve lhůtě splatnosti, které po ní a jaká je hodnota sankcí a pokut za neplnění ustanovené úvěrové smlouvy.

Úvěrové účty vykazují vždy aktuální výši zůstatku klientova dluhu vůči bance, jejich funkce končí dosažením nulového zůstatku, tedy splacením dluhu včetně příslušenství.“ (Meluzín, Zeman, 2006, s. 29)

### 3 BANKOVNÍ A NEBANKOVNÍ REGISTRY

#### 3.1 CBCB

„Společnost CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s. byla založena za účelem provozování Bankovního registru klientských informací. Prostřednictvím CBCB si banky vzájemně vyměňují informace vypovídající o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů.“ (CBCB, 2013, zdroj č. 15)

Klientské centrum Bankovního registru klientských informací zajišťuje služby ve vztahu ke klientům bank, zejména:

- informuje klienty o údajích, které jsou o nich zpracovávány v BRKI (a to v souladu s požadavky Zákona o ochraně osobních údajů)
- slouží jako místo pro podávání žádostí klientů o informace o tom, jaké údaje jsou o nich v BRKI zpracovávány
- slouží jako místo pro podávání případných stížností či připomínek klientů v souvislosti s nepřesnými informacemi zpracovávanými v BRKI.“ (CBCB, 2013, zdroj č. 16)

#### 3.2 SOLUS

„SOLUS, zájmové sdružení právnických osob, jehož cílem je v rámci tzv. odpovědného úvěrování přispívat k prevenci předlužování klientů, k prevenci růstu počtu dlužníků v prodlení, ke zvyšování vymahatelnosti stávajících dluhů po splatnosti a rovněž ke snižování potenciální finanční ztráty věřitelů. Sdružení SOLUS sdružuje řadu společností z různých ekonomických sektorů. Jsou mezi nimi nebankovní finanční instituce, banky, telekomunikační operátoři, distributoři energií a další společnosti. Všechny tyto společnosti mohou díky členství ve Sdružení SOLUS a prostřednictvím registrů SOLUS efektivněji řídit riziko u služeb, které poskytují.“ (SOLUS, 2013)

## KOMERČNÍ BANKA

Komerční banka, a.s., je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Société Générale a.s.

Patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy.

Společnosti skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby:

- penzijní připojištění
- stavební spoření
- faktoring
- spotřebitelské úvěry
- pojištění

Všechny služby jsou dostupné díky husté síti poboček KB, vlastní distribuční síti a díky moderním on-line službám, jako je přímé bankovníctví.

Služby Komerční banky byly v roce 2011 využívány 1,6 milionu zákazníků na 397 pobočkách prostřednictvím 693 bankomatů po celé České republice.

Více než dvě třetiny zákazníků byl využíván alespoň jeden kanál přímého bankovníctví. V rámci pobočkové sítě Komerční banka vybudovala 20 specializovaných business center pro střední podniky a municipality, 4 centra pro velké podniky (Komerční banka, 2013, zdroj č. 22).

### 3.3 Hypoteční produkty Komerční banky

#### 3.3.1 Hypoteční úvěr - klasik

Hypoteční úvěr je určen:

- občanům České republiky
- cizincům s trvalým pobytem v ČR
- občanům členských zemí EU s průkazem k povolení k pobytu
- u manželů musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k pobytu či povolení k trvalému pobytu
- žadatelem mohou být až čtyři osoby, které představují maximálně dvě domácnosti
- manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr

#### **Charakteristika hypotečního úvěru:**

- účelový úvěr pro investice do nemovitosti
- koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu)
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- koupě družstevního bytu
- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
- refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku
- účely lze vzájemně kombinovat, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce apod.
- z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, např. kuchyňskou linku

Celková cena těchto nákladů může být až 50% objemu hypotečního úvěru.

Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena:

85 % (Hypoteční úvěr Klasik) nebo 100 % (Hypoteční úvěr Plus) z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.) schopností klienta splácet.

#### **Hypoteční úvěr lze čerpat:**

- jednorázově, nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy
- čerpání je třeba zahájit nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru

#### **Způsob čerpání úvěru:**

- účelově (s doložením konkrétních dokladů prokazujících účel čerpání)
- na účet uvedený v kupní smlouvě (v případě koupě)
- na účty dodavatelů (v případě výstavby/rekonstrukce)
- na běžný účet (v případě refundace)
- zálohově (bez dokládání konkrétních účetních dokladů – týká se pouze účelů rekonstrukce a výstavba nemovitosti) na běžný účet klienta
- zálohově je možné úvěr čerpat až do výše 100 % současné ceny zastavených nemovitost, max. do 5 mil. Kč

#### **Splácení hypotečního úvěru:**

Hypoteční úvěr se splácí měsíčně formou anuitních částek (vždy k 10. nebo 15. dni v měsíci), a to až po úplném vyčerpání.

Doba splatnosti je stanovena: 5 – 30 let

#### **Výhody hypotečního úvěru:**

- odpočet zaplacených úroků od základu daně (maximálně 300 000 Kč ročně)
- státní podpora (úrokový příspěvek na bytovou výstavbu), kterou lze využít při splnění podmínek vládního nařízení
- částečné nebo úplné předčasné splacení úvěru bez sankčních poplatků při skončení platnosti úrokové sazby

**Hypoteční úvěr umožní:**

- investovat do nemovitosti
- vyřešit problém bydlení, rekonstruovat či modernizovat nemovitost
- vypořádat spoluvlastnické či dědické nároky k nemovitosti
- splatit starší úvěry či půjčky poskytnuté na investice do nemovitosti, a to za výhodných cenových podmínek jako např. zpracování úvěru, ocenění nemovitostí a čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva – zdarma
- hypotéku můžete použít i na vedlejší náklady, a to až do 50 % výše úvěru (Komerční banka, 2013, zdroj č. 23).

**3.3.2 Flexibilní hypotéka****Charakteristika Flexibilní hypotéky:**

- v průběhu splácení je možnost snížení splátky až o 50 % nebo opakované využití mimořádné splátky až 20 % z úvěru
- nabízí se možnost odložení počátku splácení až o 12 měsíců
- dále je tu možnost přerušení splácení až na dobu 3 měsíců (při odkladu splátek se neplatí jistina ani úroky)
- také se nabízí snížení výše splátky, mimořádnou splátku nebo přerušení splácení je možné provádět opakovaně, vždy nejdříve po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek (anuitních i úrokových)

**Výhody Flexibilní hypotéky:**

- možnost snížení splátek podle aktuální výše příjmu bez dodatečných poplatků
- možnost rychlejšího předčasného splacení úvěru díky opakované mimořádné splátce až 20 % z úvěru bez sankcí
- možnost získání volných zdrojů pro rodinný rozpočet v souvislosti se snížením splátky
- možnost přerušit splácení na 1 až 3 měsíce
- možnost odložit počátek splácení až o 12 měsíců
- možnost získat prostředky ve výši až 100 % potřebné částky (Komerční banka, 2013, zdroj č. 24).

### 3.3.3 Hypotéka 2 v 1

#### Charakteristika Hypotéky 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr s možností použití i na investice, u kterých není účel stanoven.

Neúčelovou část úvěru lze použít na cokoliv – např. nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky a podobně (financování však vždy musí souviset s danou nemovitostí).

Účelovou částí Hypotéky 2 v 1 můžete financovat:

- koupi nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu)
- výstavbu nemovitosti
- rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí
- koupi družstevního bytu
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
- konsolidaci (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
- refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku

Vždy se musí jednat o financování vlastních bytových potřeb (včetně rekreačních).

Účely lze vzájemně kombinovat, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce apod.

Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, např.:

- kuchyňskou linku
- vestavěné skříně
- projektovou dokumentaci



### Výhody Hypotéky 2 v 1

- lze získat finanční prostředky nejen na koupi nemovitosti, ale také cokoli dalšího, co přímo souvisí s pořízením vlastního bydlení, a to za stejně nízkou úrokovou sazbu
- neúčelový úvěr až 400 000 Kč
- současně lze využít produktu Flexibilní hypotéky – možnost odložit počátek splácení až o 12 měsíců, možnost kdykoliv zvýšit nebo snížit výši měsíční splátky, možnost odložit splátku na 1 až 3 měsíce
- lze půjčit až 100 % potřebné částky
- odpočet zaplacených úroků od základu daně (maximálně 300 000 Kč ročně)
- na jednom obchodním místě lze zajistit kompletní služby včetně ocenění nemovitosti a získání listu vlastnictví z katastru nemovitosti
- lze získat slevu na úrokové sazbě při sjednání rizikového životního pojištění KP na pobočkách KB
- hypotéku lze použít i na financování vedlejších nákladů, a to až do 50 % výše úvěru (Komerční banka, 2013, zdroj č. 25).

### 3.3.4 Hypotéka Dopředu dozadu

Hypotéka Dopředu Dozadu je určena:

- klientům, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve, než mají vybranou konkrétní nemovitost
- klientům, kteří chtějí získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení
- občanům České republiky
- cizincům s trvalým pobytem v ČR
- občanům členských zemí EU s průkazem k povolení k pobytu – přechodnému či trvalému
- u manželů musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k pobytu či povolení k trvalému pobytu
- žadatelem mohou být až čtyři osoby, které představují maximálně dvě domácnosti

- manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr (pokud nemají zúžené společné jmění manželů)

### **Výhody hypotéky Dopředu Dozadu**

- hypotéku Dopředu lze uzavřít při první návštěvě v KB
- není nutno předkládat doklady týkající se nemovitosti nebo příjmu, pouze kontrola osobních dokladů
- smlouvu lze uzavřít okamžitě
- nabízí se garance aktuální úrokové sazby až na dobu 6 měsíců a ochránit se tak před růstem sazeb
- je zde dostatek času na hledání nemovitosti, jednání s developery apod.
- následně lze změnit parametry dohodnutého úvěru (splatnost, termíny, typ nemovitosti, účel úvěru a další)
- hypotéka Dozadu umožňuje refundaci peněz investovaných do nemovitosti až před 12 měsíci – takto získanou hotovost lze použít na cokoliv
- hypotéku Dopředu Dozadu lze získat také ve formě Flexibilní hypotéky (Komerční banka, 2013, zdroj č. 26).

### **3.3.5 Překlenovací hypoteční úvěr**

#### **Charakteristika překlenovacího hypotečního úvěru:**

- jde o účelový úvěr k investici do nemovitostí
- Splacení tohoto úvěru je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny

V kombinaci s kapitálovým životním pojištěním lze úvěr použít pro:

- koupi nemovitosti do vlastnictví (nebo spoluvlastnického podílu)
- vypořádání spoluvlastnických či dědických nároků k nemovitosti
- výstavbu nemovitosti
- rekonstrukci, modernizaci či opravu nemovitosti
- konsolidace dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí

- koupi družstevního podílu
- refundace – zpětné proplacení klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku
- úhradu předplaceného nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy

#### **Výhody překlenovacího hypotečního úvěru:**

- možnost kombinovat zdroje stavebního spoření nebo kapitálového životního pojištění s hypotečním úvěrem
- odpočet zaplacených úroků od základu daně (maximálně 300 000 Kč ročně)
- státní podpora (úrokový příspěvek na bytovou výstavbu)
- částečné nebo úplné předčasné splacení úvěru bez sankčních poplatků při skončení platnosti úrokové sazby (u kombinace s kapitálovým životním pojištěním)
- ocenění nemovitosti k zajištění zařídí banka včetně získání listu vlastnictví z katastru nemovitosti
- je možnost zajištění kompletní obsluhy na jednom obchodním místě
- banka může půjčit až 100 % hodnoty zastavených nemovitostí
- možnost čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva
- k dispozici je více než 90 specializovaných poboček (Komerční banka, 2013, zdroj č. 27).

#### **3.3.6 Předhypoteční úvěr**

Jde o krátkodobý úvěr, se kterým lze:

- investovat do koupě nemovitosti, nebo do spoluvlastnického podílu v rámci privatizace bytového fondu
- pořídit si družstevní byt
- začít s výstavbou nemovitosti v počáteční fázi dodavatelským způsobem
- stavět svépomocí - k proplácení zálohových faktur
- zahájit výstavbu nemovitosti na pozemku ve vlastnictví města, nebo obce
- začít s „rychlou“ výstavbou montovaných rodinných domů

- rekonstruovat, modernizovat nebo opravovat nemovitost svépomocí, k proplácení zálohových faktur

#### **Výhody Předhypotečního úvěru:**

- možnost financovat výstavbu či rekonstrukci svépomocí
- možnost financovat zálohové faktury
- nemovitost lze koupit i v případě, že prodávající není ochoten převést na kupujícího vlastnické právo před převodem
- ocenění nemovitosti jsou zařízeny KB včetně získání listu vlastnictví z katastru nemovitosti
- lze poskytnout až 100 % hodnoty zastavených nemovitostí (Komerční banka, 2013, zdroj č. 28).

### **3.3.7 Úvěr na nemovitost**

#### **Charakteristika úvěru na nemovitost:**

Jde o bezhotovostní úvěr ve výši od 100 000 Kč. Účelem je libovolná investice do nemovitosti, například:

- koupě družstevního podílu
  - předplacení nájemného
  - koupě nebo výstavba nemovitosti
  - rekonstrukce nemovitosti
  - kombinace všech účelů s nákupem vybavení domácnosti
  - investice do vybavení nesmí přesáhnout 50 % z celkové výše úvěru
- Maximální doba splatnosti je 10 let. Splácení vždy z běžného účtu u Komerční banky.

#### **Výhody úvěru na nemovitost:**

- investice do nemovitosti i bez hypotečního úvěru
- výhodnější úroky než u ostatních spotřebitelských úvěrů
- delší splatnost než u ostatních spotřebitelských úvěrů
- úvěr lze kdykoli zcela nebo částečně bez sankcí předčasně splatit

- možnost získat zdarma pojištění proti nesplácení (Komerční banka, 2013, zdroj č. 29).

## **II PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4 PROCES VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V KOMERČNÍ BANCE

Celý proces vyřizování hypotečního úvěru v Komerční bance je zahájen návštěvou na některé z poboček. Tuto schůzku je dobré předem objednat u bankovního poradce, nebo prostřednictvím internetového bankovníctví. Klient je na této schůzce seznámen s podklady, které je nutno připravit pro zahájení jednání o hypotečním úvěru. Klient už na první schůzce může tedy podepsat Žádost o hypoteční úvěr a předložit dva doklady totožnosti.

Dále je třeba zajistit doklad vztahující se k příjmu klienta. K tomuto účelu má Komerční banka speciální formulář. Klient je povinen zajistit doklady vztahující se k zajištění nemovitosti. Zde záleží na účelu. V případě, že se jedná o koupi, refinancování, vypořádání, předloží klient k ocenění vyplněnou kartu bytové jednotky nebo rodinného domu, 5 fotografií a nabývací titul s razítkem Katastrálního úřadu. Dále je nutný výpis z katastrálního úřadu a katastrální mapu, ten si však pracovníci Komerční banky zajistí sami.

Pokud se jedná o výstavbu nebo rekonstrukci, klientem je předložena projektová dokumentace ověřená ve stavebním řízení, ohláška stavby nebo stavební povolení, rozpočet, nabývací titul s razítkem katastrálního úřadu osvědčující provedení vkladu vlastnictví. Pokud se jedná o účel koupě nebo vypořádání, je dodána klientem ještě Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, nebo její návrh. V případě, že se jedná o vypořádání, tak je nutno doložit smlouvu o vypořádání nebo její návrh. Pokud jde o refinancování, dokládá se smlouva s původní bankou, popř. vyčíslení pohledávky.

Následně pracovník banky provede v systémech Komerční banky zhodnocení bonity klienta, a to včetně kontroly registrů.

V případě, že je výsledek kladný, je objednáno pracovníkem banky vyhodnocení rizik spojených s nemovitostní zástavou a počká se na jeho výsledek. Pokud je cena stanovena ve vyhodnocení rizik spojených s nemovitostí dostatečná a nemovitost vhodná k zajištění, je pracovníkem pobočkové sítě zkompletována dokumentace a odesílá se na zpracování do centra aktivních obchodů, která má stanovený časový limit na kontrolu podkladů a přípravu návrhu na schválení

úvěrového obchodu, který předává schvalovateli. Ten obchod buď schválí celý obchod, nebo schválí obchod s podmínkou, nebo celý obchod zamítne.

Pokud dojde ke schválení obchodu, pracovník centra aktivních obchodů zašle úvěrovou dokumentaci na obchodní místo, kde klient o hypoteční úvěr požádal. Komunikace mezi obchodním místem a centrem aktivních obchodů probíhá elektronicky, smluvní dokumentace je vložena také elektronicky.

Obchodní místo, tedy pobočka Komerční banky následně kontaktuje klienta a domluví s ním datum podpisu úvěrové dokumentace.

Na schůzce s klientem jsou projednány podmínky úvěrové smlouvy včetně podmínek čerpání a dále podmínky zástavní smlouvy.

Na základě této schůzky, jsou pracovníkem pobočky posílány dokumentace k čerpání opět na centrum aktivních obchodů, které zajistí vyčerpání hypotečního úvěru dle požadavku klienta.

V případě, že není bonita klienta dostatečná, je hledáno pracovníkem banky s klientem řešení.

O hypoteční úvěr mohou v Komerční bance požádat maximálně 4 osoby v rámci 2 domácností. Pracovník Komerční banky může tedy klientovi doporučit, aby si našel spolužadatele.

V případě, že není ocenění dostatečné, pracovník banky opět hledá spolu s klientem řešení, např. v použití většího množství vlastních zdrojů nebo použití dalšího možného zajištění.

Jak je popsáno v předchozích řádcích, samotný proces vyřízení hypotečního úvěru je poměrně složitá záležitost. Doporučuje se tedy, věnovat celému procesu vyřízení maximální pozornost a dostatečnou časovou rezervu před realizací samotného bydlení. Na závěr je důležité provést kontrolu a důkladné pročtení celé úvěrové smlouvy včetně všeobecných obchodních podmínek. (Proces vyřízení hypotečního úvěru v Komerční bance, interní zdroj, 2013, Zlín)



#### 4.1 Klienti, kteří nejčastěji žádají o hypoteční úvěr

Praktická část bude zaměřena na tři modelové typy klientů, kteří nejčastěji žádají o hypoteční úvěr.

Obecně lze říci, že jsou to především lidé v produktivním věku, kteří chtějí sobě a svým rodinám zajistit komfortní bydlení. Výjimku však netvoří ani lidé okolo 50 let věku. Největším objem hypoték je tedy poskytován na koupi bytu, výstavbu rodinného domu, dřevostavbu, koupi pozemku, chaty, nebo vyplacení podílu, nebo na nákup nemovitosti, který může být současně investicí do budoucna.

<b>Informace o hypotečním úvěru podle Fincetrum Hypoindex</b>	
Výše úrokové sazby	3,21 %
Doba fixace úrokové sazby	4 roky
Průměrná výše hypotéky	1 629 626 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 652 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	7 007 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi celkovém počtu úvěrů	58 %
Podíl úvěrů na výstavbu na celkovém počtu úvěrů	20 %
Podíl ostatních úvěrů na celkovém počtu úvěrů	22 %

Zdroj: Hypoindex, 2013

*Tab. 1. Informace o hypotečním úvěru podle Fincetrum Hypoindex*

Všichni tři žadatelé, kteří budou posuzováni, jsou již nyní klienti Komerční banky, vlastní tedy běžný účet nebo využívají jinou službu, a tak pro každého z nich jedna z variant při požizování vlastního bydlení, je oslovit Komerční banku

s žádostí o hypoteční úvěr. Každý z těchto klientů má odlišné možnosti a požadavky.

Hlavním úkolem bakalářské práce se tedy stává vybrat pro každého klienta nejvhodnější typ hypotečního úvěru, dále ideální výši hypotečního úvěru, tak aby se stal vhodný pro finanční situaci každé z domácností.

Komerční banka, je peněžní ústav poskytující širokou škálu hypotečních produktů. Každý z posuzovaných klientů má tedy možnost si vybrat řešení přímo na míru svým potřebám a požadavkům.

### **Klient A**

Prvním modelovým žadatelem, který bude v praktické části zpracováván, je jednotlivec, svobodný člověk ve věku 28 let. Tento klient o úvěr žádá sám. Klient je zaměstnancem, žádné jiné závazky nemá, nesplácí úvěr, nevlastní kreditní kartu. Tento jednotlivec již 7 let pracuje jako vedoucí v gumárenském podniku.

Klient má pracovní smlouvu na dobu neurčitou, což z hlediska banky je jednoznačně dobré znamení. Klient A v současné době bydlí v pronajatém bytě. Nájemné za tento byt činí 7500 Kč měsíčně. Další měsíční výdaje klienta A jsou asi 7 000 Kč. Klient A si chce pořídit vlastní byt. Nabízí Řešením financování pro klienta A je tedy oslovení Komerční banky s žádostí o hypoteční úvěr.

Klient A disponuje finanční hotovostí 250 000 Kč. Požadavkem klienta A, je mít splátku hypotečního úvěru přibližně ve výši současného nájmu. Splátka hypotečního úvěru má být tedy přibližně platbou současného nájmu.

Klient A je tedy postaven před rozhodnutí, zda si ponechat svou finanční úsporu jako rezervu nebo zda ji naopak investovat do pořízení bytu, a tak si zajistit nižší splátku.

Zamyšlená investice klienta A je koupě bytu. Cena této nemovitosti ve Zlínském kraji je 1500 000 Kč.

Průměrný měsíční plat žadatele je 26 000 Kč čistého měsíčního příjmu, což je asi 35 000 Kč hrubého měsíčního příjmu. Jeho plat je tedy v porovnání se Zlínským krajem nadprůměrný, což je dáno i situací, že tento žadatel pracuje v prosperujícím gumárenském podniku, kde jsou platy v porovnání se Zlínským krajem nadprůměrné. Nyní bude detailně popsána analýza příjmů a výdajů tohoto klienta.

Příjmy u prvního žadatele není potřeba nijak zdlouhavě rozebírat. Jediným příjmem je příjem ze závislé činnosti, a to v průměrné výši 26 000 Kč.

Výdajům klienta A bude věnována zvláštní pozornost, jelikož se skládá z více položek. Výdaje budou znázorněny v následující tabulce.

<b>Přehled výdajů v korunách u klienta A</b>	
Položka	Výdaje v korunách
Nájemné	7 500 Kč
Strava, drogerie	4 500 Kč
Doprava	1 500 Kč
Telefon	500 Kč
Spoření	500 Kč
Výdaje celkem	14 500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 2. Přehled výdajů v korunách u klienta A*

<b>Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta A</b>	
Položka	Výdaje v korunách
Příjmy	26 000 Kč
Výdaje	14 500 Kč
<b>Úspory</b>	<b>11 500 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 3. Přehled příjmů a výdajů u klienta A v korunách*

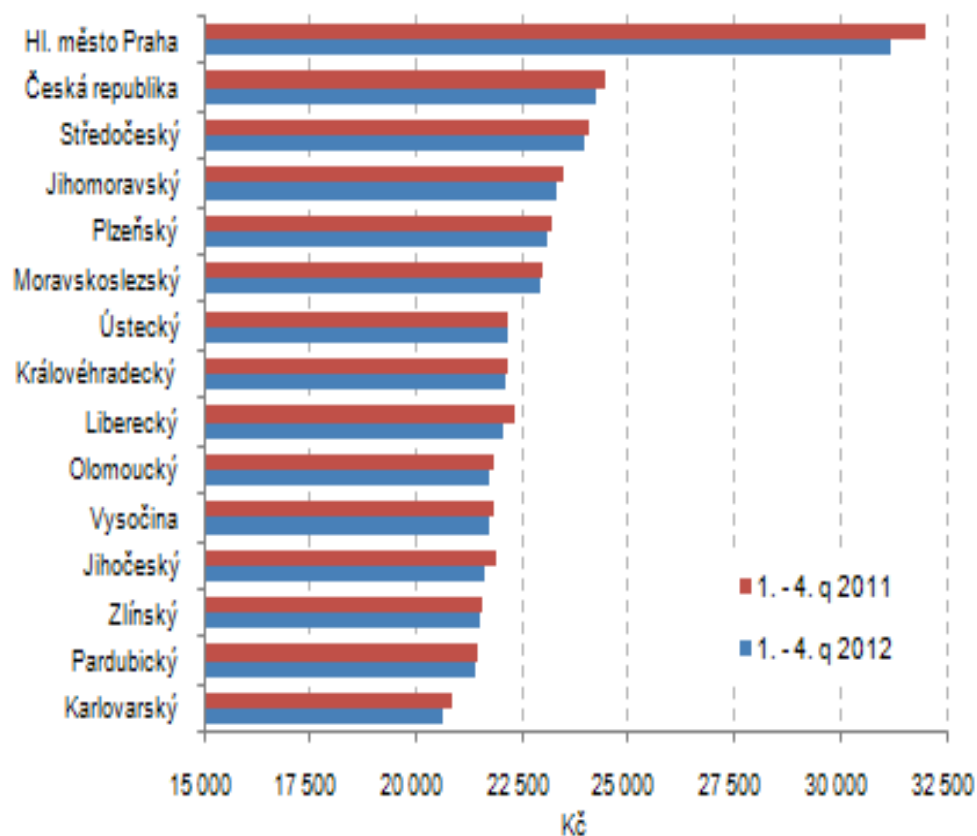
V předchozích tabulkách lze vidět přehled příjmů a výdajů žadatele A. V tabulce je uvedeno, že průměrná čistá měsíční mzda žadatele je 26 000 Kč, a tak úspory mohou dosáhnout 11 500 Kč měsíčně. Nicméně výše mzdy je ve srovnání s průměrem Zlínského kraje nadprůměrná. Potvrzují to i údaje ČSÚ.

## 4.2 Zaměstnanci a jejich průměrná mzda v 1. až 3. čtvrtletí 2012

„Podle předběžných výsledků i ve 3. čtvrtletí pokračovalo snižování zaměstnanosti. V podnicích ve Zlínském kraji bylo v průměru celkem zaměstnáno 190,3 tis. osob (v přepočtu na plně zaměstnané osoby), což je o 3 tis. zaměstnanců méně než ve stejném období předchozího roku. Procentuální pokles zaměstnanců v kraji byl o 0,5 procentního bodu vyšší než průměr za celou Českou republiku.

Průměrná měsíční hrubá mzda v podnicích ve Zlínském kraji za 3. čtvrtletí 2012 činila 21 723 Kč (v přepočtu na plně zaměstnané osoby). Ve srovnání se 3. čtvrtletím předchozího roku se zvýšila o 362 Kč, tj. o 1,7 %. Mezi kraji měl Zlínský 5. nejvyšší přírůstek jak v procentuálním vyjádření, tak i v absolutním (v Kč). V pořadí krajů tato mzda byla 12. nejvyšší (tedy třetí nejnižší). Nižší výdělky měli zaměstnanci v Pardubickém a Karlovarském kraji. Od nejnižší mzdy v Karlovarském kraji byla zlínská o 844 Kč vyšší. Od nejvyšší mzdy v Hlavním městě Praze byla o 9 769 Kč nižší a od republikového průměru byla nižší o 2 791 Kč. “ (ČSÚ, 2013)

### Průměrná měsíční mzda zaměstnanců v krajích a ČR v 1. až 4. čtvrtletí 2012 v Kč



Zdroj: ČSÚ, 2013

*Obr. 1.* Průměrná měsíční hrubá mzda zaměstnanců v krajích a ČR v 1. až 4. čtvrtletí 2012 v Kč

### 4.3 Výše hypotečního úvěru u klienta A

Jednou z nejdůležitějších otázek u klienta A je výše hypotečního úvěru. Klientem je uvedeno, že výše jeho záměru bude 1 500 000 Kč a zároveň, že jeho úspory jsou 250 000 Kč. Dle předchozích požadavků se nabízí dvě možnosti řešení při výběru nejvhodnějšího produktu u klienta A. První varianta při řešení financování bydlení u klienta A, je žádost o hypoteční úvěr ve výši 100% hodnoty nemovitosti, tedy 1 500 000 Kč.

Druhou možností, která se nabízí, je žádost o hypoteční úvěr ve výši 1 250 000 Kč, což je 83 % hodnoty nemovitosti. Nicméně je zde nutností využití vlastních

úspor. V následujících řádcích je provedeno srovnání a výpočty, který z nabídky hypotečních úvěrů od Komerční banky, se stane pro klienta nejvhodnějším řešením.

Rozhodujícím faktorem v tomto případě bude, zda si klient vybere 83 % hypoteční úvěr, nebo 100 % hypoteční úvěr. Obecně se dá říct, že 100 % úvěr bude určitě dražší, na druhou stranu klient A bude mít k dispozici celou výši zdrojů a své úspory si klient A může ponechat jako rezervu. V případě financování s použitím vlastních zdrojů může klient A počítat s nižší úrokovou sazbou nebo kratší dobou splatnosti úvěru.

#### **4.4 Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta A**

Doba splatnosti hypotečního úvěru jde ruku v ruce s výší hypotečního úvěru. Vzhledem k požadavkům a finanční situaci klienta se dá předpokládat, že platnost úvěru se bude pohybovat okolo 20 let, a to především z toho důvodu, aby splátka byla úměrná k finanční situaci domácnosti. Vše ovšem závisí na konečném rozhodnutí klienta, zda bude vybrán hypoteční úvěr s financováním do 100 % hodnoty nemovitosti, nebo budou použity také vlastní zdroje a financování bude potřeba pouze do výše 85 % nemovitosti.

#### **4.5 Fixace úrokové sazby u klienta A**

Pro klienta A je doporučeno zafixovat si současnou úrokovou sazbu na co nejdelší dobu. Komerční banka totiž od 1.4.2013 garantuje všem žadatelům o hypoteční úvěr úrokovou sazbu, které začíná na 2,99 % p.a. Na současném trhu s hypotékami jsou nabízeny rekordně nízké sazby u hypotečních úvěrů, takže dá se říct, že nyní je ideální doba k pořízení bydlení s využitím hypotečního úvěru.

V případě 100 % hypotečního úvěru je tato sazba vyšší, nicméně stále se dá mluvit o historicky velice nízkých sazbách, proto jak už bylo řečeno, lze doporučit fixovat úrokovou sazbu na co nejdelší dobu, a to s ohledem na zachování příznivé výše splátky hypotečního úvěru.

#### 4.6 Výběr varianty hypotečního úvěru ro klienta A

Jako nejvhodnější varianta, byl pro žadatele A zvolen Hypoteční úvěr Klasik nebo Hypoteční úvěr Plus. Specifikace tohoto úvěru říká, že je zde možnost půjčit si až 100 %. V takovém případě, by bylo hovořeno o hypotečním úvěru Plus.

Vzhledem k tomu, že klient neplánuje předčasnou splátku ani jakýkoli další příliv peněz, mohu tedy zamítnout Flexibilní hypotéku. Ta se pro tohoto klienta nestává tolik zájmovou, stejně jako hypotéka 2 v 1, která navíc zahrnuje možnost čerpání prostředků také na vybavení bytu. To ovšem žádným způsobem není zmiňováno klientem.

#### 4.7 Výpočet hypotečního úvěru u klienta A

V tabulce jsou uvedeny v úrokových sazbách při financování do rozdílné hodnoty nemovitosti. Z tabulky je zřejmé, že hypoteční úvěr Plus poskytnutý do 100 % hodnoty nemovitosti je pro klienta A výrazně dražší, než hypoteční úvěr Klasik s financováním do 85 %. Podrobné propočty týkající se ceny úvěru budou objasněny v následujících tabulkách.

Úroková sazba hypotečního úvěru podle výše financování	
Klasik	Plus
Do výše 85 % hodnoty nemovitosti	Do výše 100 % hodnoty nemovitosti
2,99 % p.a.	3,99 % p.a.

Zdroj: Sazebník Komerční banky

Tab. 4. Úroková sazba hypotečního úvěru klasik podle výše financování

##### 4.7.1 Varianta se 100 % financováním

„Výši hypotéky banka vypočítává na základě znaleckého posudku, neboli odhadní hodnoty zastavované nemovitosti, vytvořeného znalcem banky, a není tedy vázána na 100 % výši kupní ceny nemovitosti. Z tohoto pohledu je její název trochu matoucí. Pro banku je zástavní hodnota nemovitosti jeden z klíčových parametrů, protože je garancí únosné míry rizika v jednotlivých hypotečních případech. Znalecký posudek od banky, od které si chcete půjčit, je tedy pro žadatele o 100 % hypotéku velice důležitým dokumentem. V dnešní době mnoho



bank s ohledem na klesající, nebo stagnující ceny postupuje při posuzování hodnoty nemovitosti obezřetněji, a proto mnohdy výše hodnoty nemovitosti v posudku ani zdaleka nedosahuje výše kupní ceny, kterou kupující potřebuje. Taková nemovitost je potom pro žadatele o 100 % hypotéku většinou nedosažitelná. Ve výhodnější situaci jsou žadatelé, kteří mají možnost zastavit ve prospěch banky více nemovitostí, protože zástavní hodnota se poté sčítá, a klient tak na 100 % hypotéku může lépe dosáhnout. Každopádně je lepší, v případě že uvažujete o 100 % hypotéce, vybírat si nemovitosti v lokalitách se stabilními cenami (poblíž centra města), nebo alespoň kvalitní nové byty.“ (Khylo, 2013)

Výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby				
Doba splatnosti/fixace úrokové sazby	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	11 932 Kč	9 974 Kč	8 088 Kč	7 861 Kč
3 roky	11 082 Kč	9 082 Kč	7 909 Kč	7 153 Kč
5 let	11 082 Kč	9 082 Kč	7 909 Kč	7 153 Kč
10 let	11 698 Kč	9 726 Kč	8 586 Kč	7 861 Kč

Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

Tab. 5. Výpočet výše měsíční splátky úvěru podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby

V předchozím znázornění v tabulce byly prostřednictvím Komerční banky zjištěny výše splátky hypotečního úvěru Plus pro klienta A. Splátka hypotečního úvěru ve výši 1 500 000 Kč při splatnosti 25 let, což je splátka, která je neblíže současnému výdaji klienta A za nájemné, je 7 909 Kč měsíčně. Dále jsou zde znázorněny nejpříbuznější možnosti řešení financování hypotečního úvěru se stejnými parametry.

#### 4.8 Fixace úrokové sazby u klienta A

Jak je možné vidět ve výše uvedené tabulce, výše splátky hypotečního úvěru Plus je stejná pro 3 roky fixace i pro 5 let fixace. Z toho tedy vyplývá, že nejvhodnějším řešením, je fixovat tuto nízkou úrokovou sazbu na co nejdelší dobu, v tomto případě tedy na 5 let. Tím, je pro klienta zajištěna současná nízká sazba na nejdelší možné období.

<b>Cenová nabídka 100 % hypotečního úvěru Plus s úrokovou sazbou 3,99 % p.a.</b>	
Výše hypotečního úvěru	1 500 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Měsíční splátka	7 909 Kč
Doba fixace	5 let
Celková cena zaplacených úroků	872 700 Kč

<sup>5</sup>Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 6. Cenová nabídka 100 % hypotečního úvěru Plus pro klienta A s úrokovou sazbou 3,99 % p.a.*

Dále je pro klienta A za pomoci údajů z Komerční banky zpracována cenová nabídka, podle zadaných parametrů hypotečního úvěru Plus. Výše úvěru tedy činí 1 500 000 Kč, a to při splatnosti 25 let. Jak už je zmíněno výše, nejvhodnější fixace úrokové sazby bude pro klienta A 5 let. Výše splátky za těchto podmínek vychází na 7 909 Kč měsíčně.

#### **4.9 Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta A**

Z tabulky je zřejmé, že ideální doba splatnosti v souladu s požadavky klienta je minimálně 25 let, což znamená do 53 let věku klienta. Výše splátky při délce splatnosti 25 let splatnosti a úrokové sazbě 3,99 % p.a. je 7 909 Kč měsíčně. Celková suma zaplacených úroků za úvěr při výše uvedených parametrech je přibližně 872 700 Kč za celou dobu splácení. K tomuto úvěru, je možno sjednat pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění je nepovinnou součástí hypotečního úvěru, ale pokud by si ho klient A zvolil, připlatit by si měsíčně připlatit 375 Kč.

Nyní jsou známy všechny náklady, které musí klient celkově zaplatit za hypoteční úvěr Plus.

---

<sup>5</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru

<b>Další náklady spojené s hypotečním úvěrem Klasik</b>	
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Vydání příslibu úvěru	2 000 Kč
Vyhodnocení rizik spojené s nemovitou zástavou	3 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny	zdarma
<b>Celkem zapláceno za hypoteční úvěr Klasik</b>	<b>9 900 Kč</b>

Zdroj: Sazebník Komerční banky

*Tab. 7. Další náklady spojené s hypotečním úvěrem klasik*

Mimo pravidelné měsíční splátky je nutno k žádosti o hypoteční úvěr připravit přibližně dalších 9 900Kč, které zaplatí ještě před poskytnutím samotného úvěru. Jde o částku, která je spojená s administrativou banky na vyřízení a poskytnutí celého úvěru, proto se jedná o peníze, které nebudou zahrnuty do výše úvěru.

Celková částka zaplacená klientem za hypoteční úvěr Plus je 2 388 600 Kč při výši úvěru 1 500 000 Kč, s dobou splatnosti 25 let a fixací úrokové sazby na 5 let.

<b>Celkové náklady na 100 % hypoteční úvěr Plus se splatností 25 let</b>	
Jistina úvěru	1 500 000 Kč
Úroky z úvěru	872 700 Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	9 900 Kč
Poplatek za papírový výpis	6 000 Kč
<b>Celkem zapláceno za hypoteční úvěr Plus</b>	<b>2 388 600 Kč</b>

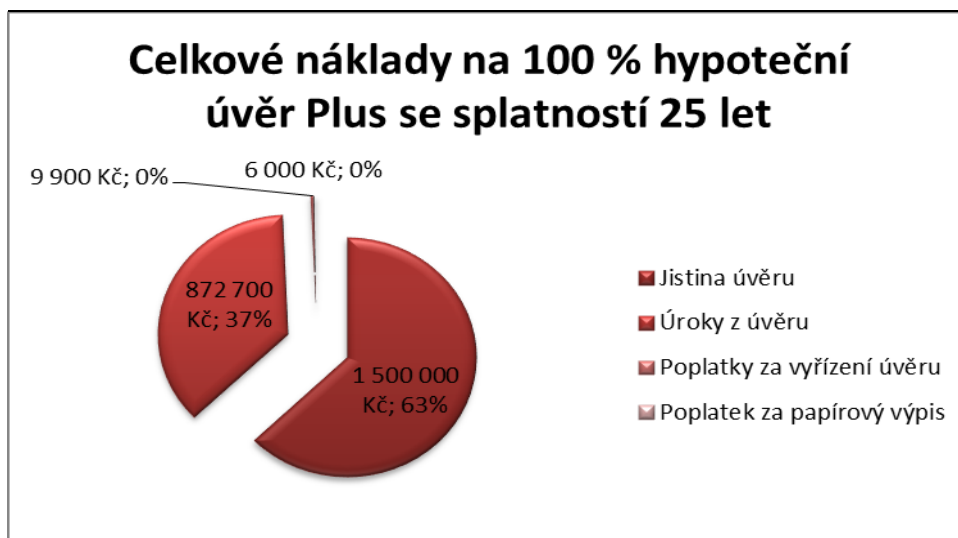
<sup>6</sup>Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 8. Celkové náklady na 100 % hypoteční úvěr Plus se splatností 25 let*

V tabulce jsou znázorněny jednotlivé položky hypotečního úvěru Plus. Jak je vidět v tabulce, největší nákladovou položkou na úvěr jsou úroky. To je způsobeno poměrně dlouhou dobou splatnosti celého úvěru.

Další poplatky tvoří při celkové ceně úvěru poměrně zanedbatelnou položku. Jedná se o poplatky za vyřízení a poplatky za papírový výpis za celou dobu splácení.

<sup>6</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 1. Celkové náklady na 100 % hypoteční úvěr Plus se splatností 25 let

#### 4.9.1 Varianta s financováním do 85 % hodnoty nemovitosti

Další varianta, která se u žadatele A nabízí je financování pouze do výše 83 % hodnoty nemovitosti za předpokladu použití plné výše vlastních zdrojů, tedy 250 000 Kč. U této varianty se dá očekávat, že bude levnější, a tak lze zvážit, zda splácet vyšší úvěr kratší dobu, nebo zda si vybrat delší splatnost s nižšími splátkami. Výše hypotečního úvěru v této variantě bude 1 250 000 Kč, což v případě klienta A tvoří 83 % hodnoty nemovitosti. V tomto případě, se dá tedy kalkulovat s úrokovou sazbou 2,99 %.

<b>Cenová nabídka 85 % hypotečního úvěru Klasik s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.</b>	
Výše hypotečního úvěru	1 250 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Měsíční splátka	5 921 Kč
Doba fixace	5 let
Celková cena zaplacených úroků	526 300 Kč

<sup>7</sup>Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

Tab. 9. Cenová nabídka 85 % hypotečního úvěru Klasik pro žadatele A s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.

<sup>7</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru

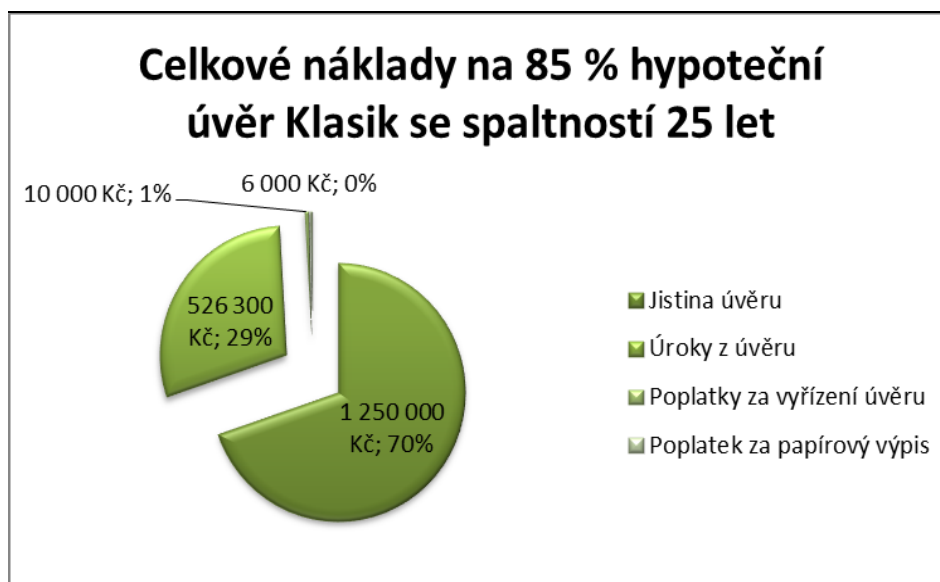
Za optimální dobu fixace úrokové sazby, je považována doba 5 let, jelikož dle údajů Komerční banky je to hraniční doba, po kterou banka garantuje současnou nízkou úrokovou sazbu.

V tabulce je znázorněno, že úvěr ve výši 1 250 000 Kč, se pro klienta A stává jednoznačně levnější a měsíční splátka téměř o 2000 Kč měsíčně nižší. To vše je dáno úrokovou sazbou ve výši 2,99 % p.a. Pokud by bylo sjednáno pojištění schopnosti splácet, musel by klient A měsíčně připlatit 313 Kč.

<b>Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr Klasik se splatností 25 let</b>	
Jistina úvěru	1 250 000 Kč
Úroky z úvěru	526 300 Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	9 900 Kč
Poplatek za papírový výpis	6 000 Kč
<b>Celkem zapláceno za hypoteční úvěr Klasik</b>	<b>1 792 200 Kč</b>

<sup>8</sup>Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 10. Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr Klasik se splatností 25 let



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 2. Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr Klasik se splatností 25 let

<sup>8</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru

Dále bude proveden propočet, o kolik by se zkrátila doba splatnosti úvěru, v případě, že by klient byl ochoten splácet částku, kterou uvádí výše, a to přibližně 7500 Kč na místo nájemného.

<b>Cenová nabídka 85 % hypotečního úvěru Klasik s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.</b>	
Výše hypotečního úvěru	1 250 000 Kč
Doba splatnosti	17 let
Měsíční splátka	7 824 Kč
Doba fixace	5 let
Celková cena zaplacených úroků	346 096 Kč

<sup>9</sup>Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 11. Cenová nabídka 85 % hypotečního úvěru pro klienta A s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.*

V tabulce je vidět, že doba splatnosti hypotečního úvěru ve výši 1250 000 Kč s přibližně stejnou splátkou jako v případě 100 % financování je zkrácená o 8 let. Výrazně je i nižší suma zaplacená na úrocích.

<b>Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr Klasik se splatností 17 let</b>	
Jistina úvěru	1 250 000 Kč
Úroky z úvěru	346 096 Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	9 900 Kč
Poplatek za papírový výpis	4 080 Kč
<b>Celkem zapláceno za hypoteční úvěr Klasik</b>	<b>1 610 076 Kč</b>

<sup>10</sup>Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 12. Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr klasik se splatností 25 let*

Tomuto klientovi je doporučen hypoteční úvěr Klasik. Výš úvěru je 1 250 000 Kč se splatností 17 let a při současné úrokové sazbě 2,99 % p.a.

<sup>9</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru

<sup>10</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru

Pro klienta bude tedy splněna optimální výše měsíční splátky a oproti 100 % variantě klient A výrazně ušetří. Jak je vidět z tabulek, jde o nejlevnější variantu, která zároveň splňuje zadané požadavky klienta.



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 3. Celkové náklady na hypoteční úvěr Klasik se splatností 17 let

#### 4.10 Odečtení úroků ze základu daně u klienta A

„Možnost odečíst úroky z úvěru od základu daně je upravena v § 15 odst. 3 zákona o dani z příjmu. Zaplacené úroky z úvěru sice nesnižují daňovou povinnost přímo jako slevy na dani, přesto výrazně snižují celkovou daňovou povinnost plátce. Zaplacené úroky snižují daňový základ. Je-li např. uplatněna nezdánitelná položka na zaplacených úrocích ve výši 40 tisíc Kč, tak to v praxi znamená snížení celkové daňové povinnosti o 6 000 Kč ( $15 \% * 40\ 000\ \text{Kč}$ ). V případě, že účastníky smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby je více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem.“ (Finexpert, 2013).

V dlouhodobém horizontu nelze přesně určit kolik klient A ušetří na daních, jelikož propočty by byly platné pro následujících 5 let, což je období fixace úrokové sazby. Příští úroková sazba, může být ještě nižší nebo naopak vyšší.

**Klient B**

Klientem B je mladá dvojice ve věku 25 a 26 let. Tato dvojice by si ráda postavila vlastní zděný dům, a to svépomocí na pozemku, který byl jednomu z nich darován. Běžná cena domu kalkulovaná kvalifikovanou firmou je 2 800 000 Kč. Investoři předpokládají, že většinu prací jsou schopni udělat sami a za pomoci přátel a rodiny. Investoři tedy předpokládají, že jsou takto schopni ušetřit asi 35 % nákladů na realizaci celé stavby. Celkem tedy dvojice předpokládá, že investice do domu by neměla překročit 1 800 000 Kč. V současné době klienti využívají dvougenerační rodinný dům, kde bydlí společně s rodiči. Na provoz domu je tedy měsíčně klienty přispíváno 3 500 Kč.

Průměrný čistý měsíční příjem muže činí 18 000 Kč, což je přibližně 23 000 Kč hrubého měsíčního příjmu. Klient pracuje jako dělník na třísměnný provoz ve firmě ve Zlínském kraji. Nadprůměrná mzda je způsobena především příplatky za směnný provoz. Průměrný čistý příjem ženy činí 13 000 Kč, která pracuje jako dělnice ve výrobním podniku ve Zlínském kraji.

Tato dvojice nevlastní žádnou kreditní kartu, ani nesplácí žádné jiné půjčky. Každý z dvojice disponuje vlastními zdroji ve výši 250 000 Kč, celkem tedy mají k dispozici hotovost ve výši 500 000 Kč, kterou hodlají použít pro financování svého bydlení.

Tito klienti budou tedy potřebovat hypoteční úvěr od Komerční banky ve výši 1 300 000 Kč. Klienti použijí pro investici do vlastního bydlení veškeré vlastní zdroje. Do budoucna počítají se založením rodiny, a tak se dá předpokládat, že rodinný příjem klesne. Pro klienti je tedy vhodný hypoteční úvěr přímo na míru a rádi by se také pojistili pro případ neschopnosti splácet. Maximální přijatelná splátka pro klienty je 7 500 Kč a doba splatnosti maximálně 20 let.

Nyní bude hlavní pozornost věnována stejně jako v prvním případě příjmů a výdajům klienta B.



<b>Přehled výdajů v korunách u klienta B</b>	
Položka	Výdaje v korunách
Nájemné	3 500 Kč
Strava, drogerie	6 500 Kč
Doprava	2 500 Kč
Telefon	1 200 Kč
Spoření	2 000 Kč
<b>Výdaje celkem</b>	<b>15 700 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 13. *Přehled výdajů v korunách u klienta B*

V tabulce je znázorněn přehled všech výdajů klienta B, které jsou pro každý měsíc pravidelné. V domácnosti samozřejmě mohou nastat také jiné výdaje, které jsou například čtvrtletní nebo roční. Tyto výdaje nejsou do přehledu zahrnuty. Domácnost si pro takovou situaci tvoří patřičnou rezervu ve formě úspor, které jak vidíme z tabulky, měsíčně tvoří 15 300 Kč.

<b>Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta B</b>	
Položka	Výdaje v korunách
Příjmy	31 000 Kč
Výdaje	15 700 Kč
<b>Úspory</b>	<b>15 300 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 14. *Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta B*

V této tabulce je představen přehled příjmů a výdajů klienta B. Celkové příjmy klienta B jsou 31 000 Kč, výdaje jsou 15 700 Kč, což je zhruba polovina celkové rozpočtu. Úspory v domácnosti jsou 15 300 Kč. Polovinu těchto úspor plánuje domácnost na pravidelný měsíční výdaj v podobě splátky hypotečního úvěru.

#### **4.11 Výše hypotečního úvěru u klienta B**

Klientem B je zvažován hypoteční úvěr ve výši 1 300 000 Kč. Tento úvěr tvoří přibližně 46 % hodnoty celé nemovitosti, kterou si hodlá klient B pořídit.

S hypotečním úvěrem v této výši může klient B počítat pouze předpokladu plného využití svých zdrojů, jenž činí 500 000 Kč. Pokud je tedy klient použije, zajistí si tak nižší hypoteční úvěr i nižší splátku a rozpočtové zatížení domácnosti pro budoucí období. Zároveň klient B může předpokládat poměrně nízkou úrokovou sazbu hypotečního úvěru. Na druhou stranu se klient B bude muset vzdát vlastních úspor a riskuje tak nulovou hotovost pro případ nenadále životní situace.

Vyšší hypoteční úvěr by se do budoucna pro domácnost stal opravdu velkých zatížením. Nutno podotknout, že domácnost do budoucna předpokládá založení rodiny a tím také vzrostou životní náklady.

V následující tabulce lze vidět, jak by vypadala splátka při hypotečním úvěru 1 800 000 Kč a při výši úvěru 1 300 000 Kč. Z tabulky je zřejmé, že rozdíl ve splátce je 2 771 Kč. Roční rozdíl tedy vychází na 33 252 Kč, což je pro klienta B docela zásadní suma. Klientovi B se tedy doporučuje hypoteční úvěr ve výši 1 300 000 Kč.

<b>Srovnání hypotečních úvěrů pro klienta B při splatnosti 20 let</b>	
Výše úvěru	Splátka úvěru
1 800 000 Kč	9 974 Kč
1 300 000 Kč	7 203 Kč

Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 15. Srovnání hypotečních úvěrů pro klienta B při splatnosti 20 let*

#### **4.12 Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta B**

Domácnost předpokládá dobu splatnosti o maximální délce 20 let. Pokud by to bylo v budoucnu možné, domácnost by ráda část splátky umožila při fixaci úrokové sazby a tím si částečně zkrátila dobu splatnosti hypotečního úvěru.

#### **4.13 Fixace úrokové sazby u klienta B**

Dnešní trh nabízí rekordně nízké úrokové sazby u hypotečního úvěru. Je tedy nejlepším řešením zafixovat nízkou úrokovou sazbu na co nejdelší období. Komerční banka garantuje nyní takto nízkou úrokovou sazbu na období maximálně 5 let. Fixace na následujících 5 let pro klienta B nejvhodnější.

#### 4.14 Výběr varianty hypotečního úvěru pro klienta B

Klientovi B je doporučeno jako nejvhodnější řešení Flexibilní hypotéka. Jde totiž o druh úvěru, který se dá nastavit přesně na míru, klient v průběhu splácení může po 12 řádných po sobě jdoucích splátkách splátky až na 3 měsíce odložit nebo je až o 50 % snížit. Zároveň tato hypotéka také nabízí možnost financovat i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti, v tomto případě s výstavbou vlastního domu. Do budoucna je tu také možnost umoření úvěru až o 20 %.

Tento typ hypotečního úvěru je připraven přímo na míru pro mladé dvojice nebo rodiny s dětmi. Hypoteční úvěr se jim snaží maximálně přizpůsobit za všech okolností.

#### 4.15 Výpočet hypotečního úvěru u klienta B

V následujících tabulkách je proveden detailní propočtení a porovnání Flexibilní hypotéky pro klienta B. U tohoto klienta bude počítáno s variantou úvěru, která činí 1 300 000 Kč, při fixaci na 5 let a maximální dobou splatnosti úvěru 20 let.

Bude jednat o financování hypotečním úvěrem do hodnoty 85 % vystavované nemovitosti.

Výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby				
Doba splatnosti/fixace úrokové sazby	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	9 675 Kč	7 940 Kč	6 927 Kč	6 274 Kč
3 roky	8 971 Kč	7 203 Kč	6 158 Kč	5 474 Kč
5 let	8 971 Kč	7 203 Kč	6 158 Kč	5 474 Kč
10 let	9 480 Kč	7 735 Kč	6 712 Kč	6 050 Kč

Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 16. Výpočet výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby*

V tabulce tedy můžeme vidět, že úrokovou sazbu se vyplatí zafixovat na 5 let. Při splatnosti úvěru 20 let, což odpovídá požadavkům klienta, by pravidelná měsíční

splátka činila 7 203 Kč. Dále je z tabulky vidět, jak by splátka vypadala, pokud by klient zvolil, kratší nebo delší dobu splatnosti úvěru.

<b>Cenová nabídka Flexibilní hypotéky pro klienta B s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.</b>	
Výše hypotečního úvěru	1 300 000 Kč
Doba splatnosti	20 let
Pojištění schopnosti splácet	325 Kč/měsíčně
Měsíční splátka	7 203 Kč
Doba fixace	5 let
Celková cena zaplacených úroků	428 720 Kč

<sup>11</sup>Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 17. Cenová nabídka Flexibilní hypotéky pro žadatele B s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.*

V tabulce jsou uvedeny všechny důležité parametry Flexibilní hypotéky. Výše úvěru je tedy 1 300 000 Kč se splatností 20 let a dobou fixace úrokové sazby 5 let. Tento hypoteční úvěr bude klientem B splácet do 45 a 46 let věku, což je posuzováno jako optimální a vzhledem k tomu, že se jedná o mladé produktivní lidi, nelze do budoucna vyloučit částečné předčasné splacení Flexibilní hypotéky. Oproti klientovi A v tabulce přibyl sloupec pojištění schopnosti splácet. Se zřízením tohoto produktu klient už od začátku počítá, měsíčně si tedy ke splátce připlatí ještě 325 Kč za toto pojištění.

<b>Další náklady spojené s Flexibilní hypotékou</b>	
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Vydání příslibu úvěru	2 000 Kč
Vyhodnocení rizik spojené s movitou zástavou	4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny	zdarma
<b>Celkem zaplaceno za Flexibilní hypotéku</b>	<b>10 900 Kč</b>

Zdroj: Sazebník Komerční banky

*Tab. 18. Další náklady spojené s Flexibilní hypotékou*

<sup>11</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru.

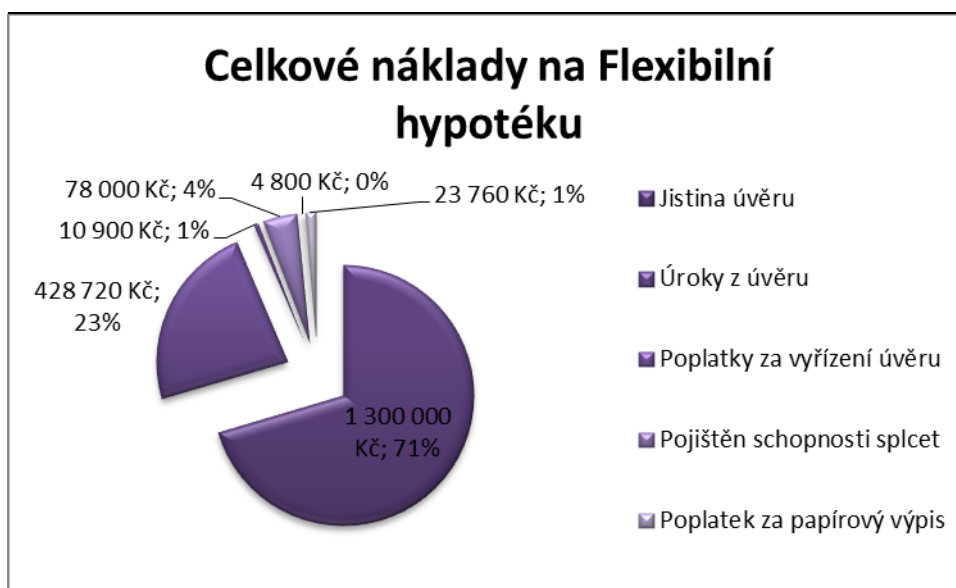
V tabulce lze vidět přehled všech dalších nákladů, které jsou spojené s vyřízením, zpracováním a i splácením Flexibilní hypotéky. Oproti hypotečnímu úvěru Klasik se mírně prodražilo vyhodnocení rizik spojené s nemovitou zástavou, a to oproti bytové jednotce o 1 000 Kč. Dále je nutno také připlatit za flexibilitu úvěru 99 Kč měsíčně. Ostatní náklady na úvěr zůstávají totožné s hypotečním úvěrem Klasik.

Celková náklady na Flexibilní hypotéku	
Jistina úvěru	1 300 000 Kč
Úroky z úvěru	428 720 Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	10 900 Kč
Pojištění schopnosti splacet	78 000 Kč
Poplatek za papírový výpis	4 800 Kč
Poplatek za flexibilitu úvěru	23 760 Kč
<b>Celkem zapláceno za Flexibilní hypotéku</b>	<b>1 846 180 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 19. Celkové náklady na Flexibilní hypotéku

Nyní je znázorněno, kolik bude klienta B stát Flexibilní hypotéka s úrokovou sazbou 2,99 % p.a. se splatností 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let. Celkové náklady za 20 let tedy činí 1 846 180 Kč.



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 4. Celkové náklady na Flexibilní hypotéku

Klientovi B je doporučena Flexibilní hypotéka ve výši 1 300 000 Kč s fixací úrokové sazby na 5 let, dobou splatnosti 20 let a pojištěním schopnosti splácet ve výši 325 Kč měsíčně. Hlavním důvodem pro výběr této varianty, je možnost flexibility celého úvěru, čímž se minimalizuje riziko budoucích problémů se splácením úvěru.

**Klient C**

Klientem C je rodina se dvěma malými dětmi ve věku 5 a 8 let. Tato rodina žije v třípokojovém bytě, který je v jejich vlastnictví. Tržní hodnota tohoto bytu je ve Zlínském kraji 1 800 000 Kč.

Dále klient vlastní byt v Praze, který klient získal v rámci dědictví po rodičích. Tržní hodnota tohoto bytu je 2000 000 Kč.

Otec rodiny ve věku 35 let, pracuje jako vedoucí skladu. Jeho průměrný čistý měsíční plat je 17 000 Kč. Jeho manželka ve věku 34 let, je manažerka a její průměrný čistý měsíční plat je 25 000 Kč. Tito klienti by si rádi dopřáli komfortní bydlení pro sebe a své děti. K tomuto účelu si tedy vyhlédli pozemek, který koupili již loni pouze z vlastních úspor za 550 000 Kč. Na pozemku plánují vystavět dřevostavbu. Cenové nabídky na dvoupodlažní dům s dispozicí 5 + 1 jsou od 2 450 000 Kč do 2 620 000 Kč, ale klienti nejsou pevně rozhodnuti, který typ nemovitosti si vyberou.

Požadavkem klientů na Komerční banku je tedy poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 950 000 Kč. Vzhledem k tomu, že úvěr na finanční poměry rodiny není příliš vysoký, za optimální délku splatnosti celého úvěru předpokládají 15 let.

Klienti předpokládají návratnost 1 800 000 Kč prodejem bytu, kde nyní bydlí. Hypoteční úvěr si předpokládají ve výši 950 000 Kč. Celkem by tedy měli k dispozici 2 750 000 Kč, což je částka, která stačí na realizaci dřevostavby a úhradu menších nákladů spojené s pořízením bydlení.

Rodina si také k hypotečnímu úvěru sjedná pojištění schopnosti splácet.

Nejprve stejně jako u předchozích klientů, bude řešena finanční situace domácnosti.

<b>Přehled výdajů v korunách u klienta C</b>	
Položka	Výdaje v korunách
Provoz bytu	5 000 Kč
Strava, drogerie	8 000 Kč
Doprava	2 000 Kč
Telefon	1 000 Kč
Spoření	2 000 Kč
<b>Výdaje celkem</b>	<b>18 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 20. Přehled výdajů v korunách u klienta C*

<b>Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta C</b>	
Položka	Výdaje v korunách
Příjmy	42 000 Kč
Výdaje	18 000 Kč
<b>Úspory</b>	<b>24 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 21. Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta C*

V předchozích dvou tabulkách jsou rozebrány příjmy a výdaje klienta C. Pravidelné fixní měsíční výdaje na provoz domácnosti tedy tvoří 18 000 Kč. Vzhledem k tomu, že rodina má dvě malé děti, je třeba, aby rodina tvořila měsíčně úspory, pro budoucí výdaje za děti a část z úspor bude používat pro splácení hypotečního úvěru.

#### **4.16 Výše hypotečního úvěru u klienta C**

Výpočet samotné výše hypotečního úvěru pro klienta C je poměrně jednoduché. Jak už je zmíněno výše klient C má v osobním vlastnictví třípokojový byt v tržní hodnotě 1 800 000 Kč, což je částka, která při prodeji bytu výrazně pomůže klientovi s výběrem a realizací dřevostavby.



Maximální cena, kterou je klient ochoten investovat do stavby je 2 750 000 Kč. Z rozdílu těchto dvou částek vyplývá výše hypotečního úvěru, a to 950 000 Kč. Výhodou klienta C je vlastnictví dalšího bytu v Praze, kde se nabízí možnost překlenout dobu po prodeji bytu a po dobu realizaci dřevostavby.

#### **4.17 Doba splatnosti hypotečního úvěru u klienta C**

Klient C se chce vejít s dobou splatnosti celého hypotečního úvěru do 15 let. V budoucnu předpokládá umoření části úvěru prostředky z prodeje bytu v Praze. Avšak pokud by klient celý úvěr platil v řádných splátkách, zaplatil by ho do 50 let věku.

#### **4.18 Fixace úrokové sazby u klienta C**

Komerční bankou je nabízeno nespočet možností, na kolik let si zafixovat úrokovou sazbu hypotečního úvěru. Nejčastěji poskytované doby fixace jsou na 1 rok, 3 roky a dále na 5, 10 a 15 let.

V současné době je nejžádanější fixace úrokové sazby na 5 let. Je to dáno jakýmsi psychologickým vnímáním klienta, ale je to také hraniční doba pro garanci současné nízké úrokové sazby.

Ideálním řešením pro klienta C je fixace úrokové sazby na 3 roky. Klient si zajistí poměrně nízkou úrokovou sazbu a zároveň má dostatek času na rozmyšlenou, zda neumoří část nebo celý úvěr prostředky z prodeje bytu v Praze.

Pokud by tak neučinil, musel by po třech letech znova svůj hypoteční úvěr zafixovat. Tady je ovšem určité riziko vyšší úrokové sazby.

#### **4.19 Výběr varianty hypotečního úvěru pro klienta C**

Pro tohoto klienta je zvolen zvláštní typ hypotečního úvěru z nabídky Komerční banky, a to hypotéka Dopředu Dozadu.

Je o specifický typ hypotečního úvěru. Charakteristika této hypotéky říká, že se jedná o úvěr přímo určený pro klienty, kteří zvažují koupi bytu nebo nemovitosti, ale není jim přesně známá cena budoucí investice.

Podstatou hypotéky Dopředu Dozadu je, že klient má předem sválenou výši hypotečního úvěru. Velkou výhodou je, že banka garantuje už při procesu

schvalování výši úrokové sazby, a to až na 6 měsíců. Zároveň nejsou také bankou požadovány žádné doklady týkající se pořizované nemovitosti.

U této hypotéky lze také použít flexibilitu, což znamená odkad či snížení splátek, stejně jako u Flexibilní hypotéky. Jak už je zmíněno, Flexibilní hypotéka je ideálním řešením především pro mladé páry a rodiny s dětmi, a to z důvodu budoucího pohybu příjmů výdajů.

Hypotéka Dopředu Dozadu je pro klienta C vybrána jako nejlepší možné řešení.

#### 4.20 Výpočet výše hypotečního úvěru u klienta C

Následující tabulky budou zaměřeny na samotný výpočet hypotéky Dopředu Dozadu. Vzhledem k tomu, že výše úvěru bude přibližně třetinou celé investice, může klient C počítat s úrokovou sazbou 2,99% p.a.

Výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby				
Doba splatnosti/fixace úrokové sazby	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	7 070 Kč	5 802 Kč	5 062 Kč	4 585 Kč
3 roky	6 556 Kč	5 264 Kč	4 500 Kč	4 000 Kč
5 let	6 556 Kč	5 264 Kč	4 500 Kč	4 000 Kč
10 let	6 927 Kč	5 652 Kč	4 905 Kč	4 421 Kč

Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 22. Výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby*

V tabulce je uvedena výše splátky pro klienta C. Tento klient si plánuje zafixovat úrokovou sazbu na 3 roky, výše splátky při splatnosti 15let je 6 556 Kč. V tabulce jsou uvedeny pro představu také jiné alternativy řešení hypotečního úvěru pro klienta C. Je vidět, že klient si skutečně může vybrat řešení přímo na míru své finanční situaci.

V další tabulce bude už konkrétně představena cenová nabídka a parametry hypotéky Dopředu Dozadu pro klienta C.

<b>Cenová nabídka hypotéky Dopředu Dozadu pro klienta C s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.</b>	
Výše hypotečního úvěru	950 000 Kč
Doba splatnosti	15 let
Pojištění schopnosti splácet	238 Kč/měsíčně
Měsíční splátka	6 556 Kč
Doba fixace	3 roky
Celková cena zaplacených úroků	229 996 Kč

<sup>12</sup>Zdroj: Komerční banka, 2013, zdroj č. 21

*Tab. 23. Cenová nabídka hypotéky Dopředu Dozadu pro klienta C s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.*

Dle cenové nabídky pro klienta C je zjištěno, že při hypotéce Dopředu Dozadu, která je ve výši 950 000 Kč a má splatnost 15 let, klient C zaplatí měsíční splátku 6 556 Kč podobu 180 měsíců. Úroková sazba u tohoto úvěru bude zafixovaná na 3 roky a poté se klient rozhodne, zda hypotéku Dopředu Dozadu předčasně doplatí. Je tu také možnost pokračovat ve splácení. Přibližná cena zaplacených úroků za tento hypoteční úvěr za 15 let je 229 996 Kč. Nelze ani opomenout možnost odečtení úroků ze základů daně, čímž lze ročně šetřit na daních. Daňovou úsporu však nelze spočítat přesně, jelikož úroková sazba je fixovaná pouze na 3 roky a v dalších obdobích se může zvyšovat nebo snižovat.

<b>Další náklady spojené s hypotečním úvěrem Dopředu Dozadu</b>	
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Garance úrokové sazby	11 000 Kč
Vyhodnocení rizik spojené s nemovitou zástavbou	4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny	zdarma
<b>Celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem Dopředu Dozadu</b>	<b>19 900 Kč</b>

Zdroj: Sazebník Komerční banky

*Tab. 24. Další náklady spojené s hypotečním úvěrem Dopředu Dozadu*

<sup>12</sup> Výpočty v tabulce jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru

V tabulce jsou znázorněny náklady, které souvisí s pořízením hypotéky Dopředu Dozadu. Jedná se především o administrativní poplatky banky nebo úřadům. Tyto poplatky nelze zahrnovat do celkové výše úvěru.

Další náklady na hypotéku Dopředu Dozadu jsou vyčísleny na 19 900 Kč. Je tedy vidět, že vedlejší náklady na obstarání hypotečního úvěru jsou nejdražší ze všech tří posuzovaných klientů. Je to dáno především tím, že banka klientovi rezervuje úrokovou sazbu až na 6 měsíců dopředu, tím také podstupuje jakési riziko vzrůstu nebo naopak poklesu úrokové sazby. Toto riziko je tedy bankou zpoplatněno na 11 000 Kč.

Na závěr jsou znázorněny celkové náklady. V tabulce tedy je uvedeno, na kolik peněz celkem hypotéka Dopředu Dozadu klienta přijde a jaké je složení celkových nákladů na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu pro klienta C.

<b>Celkové náklady na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu</b>	
Jistina úvěru	950 000 Kč
Úroky z úvěru	229 996 Kč
Poplatky za vyřízení úvěru	19 900 Kč
Pojištění schopnosti splácet	42 840 Kč
Poplatek za papírový výpis	3 600 Kč
<b>Celkem zapláceno za hypoteční úvěr Dopředu Dozadu</b>	<b>1 246 336 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

*Tab. 25. Celkové náklady na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu*

Jak je vidět v tabulce, celkové náklady na pořizovanou hypotéku Dopředu Dozadu činí 1 246 336 Kč. Vzhledem k výši hypotečního úvěru, který činí 950 000 Kč, není celková suma zaplácena za tento úvěr příliš vysoká. Samotné úroky na tento úvěr činí přibližně 229 996 Kč. Výrazně vyšší oproti předešlým klientům je pouze suma zaplácena za vyřízení úvěru, a to 19 900 Kč. Dalším nákladem je pro klienta C pojištění schopnosti splácet, jenž na 15 let činí 42 840 Kč. Tímto pojištěním si však klient minimalizuje riziko budoucích potíží se splácením hypotečního úvěru. Posledním položku tvoří poplatek za papírový výpis. Ten za 15 let splácení činí 3 600 Kč.

Na následujícím grafu jsou popsány celkové náklady na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu, které jsou také vyjádřeny v procentech.



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 5. Celkové náklady na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu

## DOPORUČENÍ

Všem potencionálním žadatelům o hypoteční úvěr je doporučeno, aby jeho výběr rozhodně nebrali na lehkou váhu. Nemovitost a úvěr samotný bude klienta doprovázet po desítky let, a tak se vyplatí věnovat i několik týdnů patřičnému výběru hypotečního produktu, ať už od Komerční banky nebo od jakéhokoli jiného peněžního ústavu.

Je nevhodné posuzovat produkt jen dle procentuálního vyjádření úrokové sazby, poplatků dané sazebníkem nebo podle nějaké současné marketingové akce.

Hypoteční produkt musí být „šitý na míru“ klienta tak, aby jej ani v trýznivých situacích splátka hypotečního úvěru nepřivedla do svízelné situace.

Z praktické části bakalářské práce vyplívají konkrétní doporučení pro klienty, které jsou popsány níže.

Klientovi A je doporučen hypoteční úvěr Klasik. Jde o hypoteční úvěr s financováním do 85 % hodnoty pořizované nemovitosti. Tím je zde možnost nižší úrokové sazby. Poskytnutá úroková sazba činí tedy 2,99 % p.a. Klientovi je tedy po všech výpočtech a srovnáních vybrán úvěr ve výši 1 250 000 Kč s fixací úrokové sazby na 5 let a délkou splatnosti 17 let. Měsíčně bude spláceno klientem 7 824 Kč. Tato varianta úvěru je neblíží požadavkům klienta, převedším co se týče výše měsíční splátky. Proto je tedy hypoteční úvěr Klasik vybrán jako nejvhodnější řešení pro klienta A.

Pro klienta B byla vybrána Flexibilní hypotéka, a to především z důvodu budoucího přizpůsobení finanční situaci klienta B. Klientovi B byla vybrána Flexibilní hypotéka na výstavbu rodinného domu ve výši 1 300 000 Kč s fixací na 5 let a dobou splatnosti 20 let při úrokové sazbě 2,99 % p.a. Měsíčně bude spláceno 7 208 Kč měsíčně.

Klientovi C byla vybrána a doporučena hypotéka Dopředu Dozadu, jelikož je možné rezervovat finanční zdroje a současně taky úrokovou sazbu dříve, než bude vybrána konkrétní nemovitost a známa výše celé investice. Klientovi C je vybrána hypotéka Dopředu Dozadu ve výši 950 000 Kč, za předpokladu, že klientem C budou použity vlastní zdroje z prodeje bytu v předpokládané výši 1 800 000 Kč.

Hypotéka Dopředu Dozadu bude poskytnuta na 15 let, při úrokové sazbě 2,99 % p.a. s fixací úrokové sazby na 3 roky. Měsíčně bude spláceno 6 556 Kč.

Pro každého z klientů bylo vybráno to nejlepší možné řešení, které v současné době Komerční banka klientům nabízí.

Díky této práci se tedy těmto klientům podařilo usnadnit orientaci v problematice hypotečních úvěru, a tak jim zjednodušit cestu k vlastnímu komfortnímu bydlení.

## ZÁVĚR

Cílem této mé bakalářské práce bylo získat základní přehled o problematice hypotečního úvěru jako takového a primárně se zaměřit na hypoteční produkty Komerční banky.

Jak už bylo zmíněno v názvu práce, jde skutečně o specifické produkty, jelikož jeho poskytnutím se klient zavazuje většinou až na 20 let dopředu k pravidelnému splácení a respektování pravidel, které plynou z úvěrové smlouvy.

V práci jsou tedy detailně rozebrány možnosti, které Komerční banky svým klientům nabízí a současně jsou aplikovány na tři nejčastější typy klientů, kteří v současné době nejčastěji žádají o hypoteční úvěr.

V této bakalářské práci jsem tedy vystupovala jako bankovní poradce na některé z poboček, který dle požadavků a charakteristiky modelových klientů je oprávněn vybrat nejen nejvhodnější hypoteční produkt, který v současné době může banka nabídnout, ale provádí i průzkum příjmů a výdajů takového klienta a lze tedy doporučit nejlepší řešení, optimální výši úvěru, dobu fixace a rozložení úvěru v čase.

Byly tedy splněny cíle a hlavní účel této práce tak, aby byla prospěšná a nápomocná široké veřejnosti a především klientům Komerční banky, které jsem použila jako modelové příklady při řešení výběru nejvhodnějšího hypotečního úvěru od Komerční banky.



**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

1. DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha a.s., 1999. ISBN 8072011413.
2. HARTLOVÁ, Dagmar. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 2004, 199 s. ISBN 80-716-8900-9.
3. KAMPF, Rudolf. *Financování a bankovníctví*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80719471215578504.
4. KUPIELOVÁ, Ivana. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 1995. ISBN 807168273.
5. POSPÍŠIL, Richard. *Finance a bankovníctví*. 1. vydání. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007. ISBN 9788024417127.
6. *Proces vyřízení hypotečního úvěru v Komerční bance*. Zlín, 2013.
7. SEKERA, Bohuslav. *Bankovníctví I*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2003. ISBN 8071945927.
8. SYROVÝ, Petr. *Financování bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. ISBN 9788024723884.
9. SYROVÝ PETR, TYL TOMÁŠ. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3813-0.
10. ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví I: učebnice*. Vyd. 1. Praha: Garda, 1997. ISBN 80-716-9464-9.
11. ŠTEPÁNÍK, Lubomír. *Malá exkurze do banky*. 2. vyd. Ostrava - Hrabůvka: Sagit, 1993. ISBN 8090121535.
12. ŠVARCOVÁ, Jena. *Ekonomie: Stručný přehled*. Zlín: CEED, 2008. ISBN 97890343375.
13. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: Era, 2007. ISBN 9788073660796.
14. ZEMAN, Václav a Tomáš MELUZÍN. *Bankovníctví: I.Díl*. první. Brno: Akademické nakladatelství Cerm. ISBN 8021432551.

**Internetové zdroje:**

15. *CBCB* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/>
16. *CBCB* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/cz/klientske-centrum-brki-1404041406.html>
17. Český statistický úřad: Zaměstnanci a jejich průměrná mzda v 1. a 3. čtvrtletí 2012. [online]. [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/zamestnanci\\_a\\_jejich\\_prumerna\\_mzda\\_v\\_1\\_az\\_3\\_ctvtlet\\_i\\_2012](http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/zamestnanci_a_jejich_prumerna_mzda_v_1_az_3_ctvtlet_i_2012)
18. Finexpert. *Finexpert* [online]. 2013 [cit. 2013-04-10]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/kdy-lze-snizit-zaklad-dane-o-zaplacene-uroky>
19. Hypoindex. *Hypoindex* [online]. 2013 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2013-pocty-hypotek-jsou-nejnizsi-na-posledni-rok-a-pul/>
20. Khypo. *Khypo* [online]. 2013 [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: [http://www.khypo.cz/cs/hypoteka-zpravy/100\\_-hypoteka-neni-pro-kazdeho/](http://www.khypo.cz/cs/hypoteka-zpravy/100_-hypoteka-neni-pro-kazdeho/)
21. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml?price=2000000&savings=400000&loanMaturity=30&loanFixation=3>
22. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>
23. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>
24. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/flexibilni-hypoteka.shtml>
25. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/hypoteka-2-v-1.shtml>
26. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/hypoteka-dopredu-do-zadu.shtml>

27. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/preklenovaci-hypotecni-uver.shtml>
28. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/predhypotecni-uver.shtml>
29. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/uver-na-nemovitost.shtml>
30. Sazebník Komerční banky. *Sazebník Komerční banky* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/>
31. *SOLUS* [online]. 2013 [cit. 2013-04-20]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/hlavni-strana/historie-sdruzeni>

## SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CBCB Czech Banking Credit Bureau

BRKI Bankovní registr klientských informací

ČNB Česká národní banka

ČR Česká republika

ČSÚ Český statistický úřad

EU Evropská unie

KB Komerční banka

RPSN Roční procentuální sazba nákladů

SOLUS Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelů

**SEZNAM OBRÁZKŮ:**

Obr. 1. Průměrná měsíční hrubá mzda zaměstnanců v krajích a ČR v 1. až 4. čtvrtletí 2012 v Kč.....	38
---	----

**SEZNAM GRAFŮ:**

Graf 1. Celkové náklady na 100 % hypoteční úvěr Plus se splatností 25 let .....	44
Graf 2. Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr Klasik se splatností 25 let.....	45
Graf 3. Celkové náklady na hypoteční úvěr Klasik se splatností 17 let .....	47
Graf 4. Celkové náklady na Flexibilní hypotéku.....	53
Graf 5. Celkové náklady na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu.....	61

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Informace o hypotečním úvěru podle Fincetrum Hypoindex.....	33
Tab. 2. Přehled výdajů v korunách u klienta A .....	36
Tab. 3. Přehled příjmů a výdajů u klienta A v korunách.....	36
Tab. 4. Úroková sazba hypotečního úvěru klasik podle výše financování.....	40
Tab. 5. Výpočet výše měsíční splátky úvěru podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby.....	41
Tab. 6. Cenová nabídka 100 % hypotečního úvěru Plus pro klienta A s úrokovou sazbou 3,99 % p.a.....	42
Tab. 7. Další náklady spojené s hypotečním úvěrem klasik.....	43
Tab. 8. Celkové náklady na 100 % hypoteční úvěr Plus se splatností 25 let .....	43
Tab. 9. Cenová nabídka 85 % hypotečního úvěru Klasik pro žadatele A s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.....	44
Tab. 10. Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr Klasik se splatností 25 let.....	45
Tab. 11. Cenová nabídka 85 % hypotečního úvěru pro klienta A s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.....	46
Tab. 12. Celkové náklady na 85 % hypoteční úvěr klasik se splatností 25 let.....	46
Tab. 13. Přehled výdajů v korunách u klienta B .....	49
Tab. 14. Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta B .....	49
Tab. 15. Srovnání hypotečních úvěrů pro klienta B při splatnosti 20 let .....	50
Tab. 16. Výpočet výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby.....	51
Tab. 17. Cenová nabídka Flexibilní hypotéky pro žadatele B s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.....	52
Tab. 18. Další náklady spojené s Flexibilní hypotékou.....	52
Tab. 19. Celkové náklady na Flexibilní hypotéku.....	53
Tab. 20. Přehled výdajů v korunách u klienta C .....	56
Tab. 21. Přehled příjmů a výdajů v korunách u klienta C .....	56
Tab. 22. Výše měsíční splátky podle délky splatnosti a fixace úrokové sazby .....	58
Tab. 23. Cenová nabídka hypotéky Dopředu Dozadu pro klienta C s úrokovou sazbou 2,99 % p.a.....	59
Tab. 24. Další náklady spojené s hypotečním úvěrem Dopředu Dozadu.....	59
Tab. 25. Celkové náklady na hypoteční úvěr Dopředu Dozadu.....	60

## SEZNAM PŘÍLOH

- P I Splátkový kalendář u klienta A
- P II Vzor Nabídky hypotečního úvěru KB
- P III Úrokové sazby u hypotečních úvěrů
- P IV Sazebník poplatků hypotečních úvěrů
- P V Úvěrové podmínky pro fyzické osoby a nepodnikatele



## PŘÍLOHA I: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ U KLIANTA A

Měsíc	Splátka (CZK)	Úrok (CZK)	Úmor (CZK)	Zbývá doplatit (CZK)
1	7 823,58 Kč	3 114,58 Kč	4 708,99 Kč	1 245 291,01 Kč
2	7 823,58 Kč	3 102,85 Kč	4 720,73 Kč	1 240 570,28 Kč
3	7 823,58 Kč	3 091,09 Kč	4 732,49 Kč	1 235 837,80 Kč
4	7 823,58 Kč	3 079,30 Kč	4 744,28 Kč	1 231 093,52 Kč
5	7 823,58 Kč	3 067,47 Kč	4 756,10 Kč	1 226 337,42 Kč
6	7 823,58 Kč	3 055,62 Kč	4 767,95 Kč	1 221 569,46 Kč
7	7 823,58 Kč	3 043,74 Kč	4 779,83 Kč	1 216 789,63 Kč
8	7 823,58 Kč	3 031,83 Kč	4 791,74 Kč	1 211 997,89 Kč
9	7 823,58 Kč	3 019,89 Kč	4 803,68 Kč	1 207 194,21 Kč
10	7 823,58 Kč	3 007,93 Kč	4 815,65 Kč	1 202 378,56 Kč
11	7 823,58 Kč	2 995,93 Kč	4 827,65 Kč	1 197 550,91 Kč
12	7 823,58 Kč	2 983,90 Kč	4 839,68 Kč	1 192 711,24 Kč
13	7 823,58 Kč	2 971,84 Kč	4 851,74 Kč	1 187 859,50 Kč
14	7 823,58 Kč	2 959,75 Kč	4 863,83 Kč	1 182 995,67 Kč
15	7 823,58 Kč	2 947,63 Kč	4 875,94 Kč	1 178 119,73 Kč
16	7 823,58 Kč	2 935,48 Kč	4 888,09 Kč	1 173 231,64 Kč
17	7 823,58 Kč	2 923,30 Kč	4 900,27 Kč	1 168 331,36 Kč
18	7 823,58 Kč	2 911,09 Kč	4 912,48 Kč	1 163 418,88 Kč
19	7 823,58 Kč	2 898,85 Kč	4 924,72 Kč	1 158 494,16 Kč
20	7 823,58 Kč	2 886,58 Kč	4 936,99 Kč	1 153 557,16 Kč
21	7 823,58 Kč	2 874,28 Kč	4 949,30 Kč	1 148 607,87 Kč
22	7 823,58 Kč	2 861,95 Kč	4 961,63 Kč	1 143 646,24 Kč
23	7 823,58 Kč	2 849,59 Kč	4 973,99 Kč	1 138 672,25 Kč
24	7 823,58 Kč	2 837,19 Kč	4 986,38 Kč	1 133 685,87 Kč

25	7 823,58 Kč	2 824,77 Kč	4 998,81 Kč	1 128 687,06 Kč
26	7 823,58 Kč	2 812,31 Kč	5 011,26 Kč	1 123 675,80 Kč
27	7 823,58 Kč	2 799,83 Kč	5 023,75 Kč	1 118 652,05 Kč
28	7 823,58 Kč	2 787,31 Kč	5 036,27 Kč	1 113 615,78 Kč
29	7 823,58 Kč	2 774,76 Kč	5 048,82 Kč	1 108 566,96 Kč
30	7 823,58 Kč	2 762,18 Kč	5 061,40 Kč	1 103 505,57 Kč
31	7 823,58 Kč	2 749,57 Kč	5 074,01 Kč	1 098 431,56 Kč
32	7 823,58 Kč	2 736,93 Kč	5 086,65 Kč	1 093 344,91 Kč
33	7 823,58 Kč	2 724,25 Kč	5 099,32 Kč	1 088 245,59 Kč
34	7 823,58 Kč	2 711,55 Kč	5 112,03 Kč	1 083 133,56 Kč
35	7 823,58 Kč	2 698,81 Kč	5 124,77 Kč	1 078 008,79 Kč
36	7 823,58 Kč	2 686,04 Kč	5 137,54 Kč	1 072 871,25 Kč
37	7 823,58 Kč	2 673,24 Kč	5 150,34 Kč	1 067 720,91 Kč
38	7 823,58 Kč	2 660,40 Kč	5 163,17 Kč	1 062 557,74 Kč
39	7 823,58 Kč	2 647,54 Kč	5 176,04 Kč	1 057 381,71 Kč
40	7 823,58 Kč	2 634,64 Kč	5 188,93 Kč	1 052 192,78 Kč
41	7 823,58 Kč	2 621,71 Kč	5 201,86 Kč	1 046 990,91 Kč
42	7 823,58 Kč	2 608,75 Kč	5 214,82 Kč	1 041 776,09 Kč
43	7 823,58 Kč	2 595,76 Kč	5 227,82 Kč	1 036 548,28 Kč
44	7 823,58 Kč	2 582,73 Kč	5 240,84 Kč	1 031 307,43 Kč
45	7 823,58 Kč	2 569,67 Kč	5 253,90 Kč	1 026 053,53 Kč
46	7 823,58 Kč	2 556,58 Kč	5 266,99 Kč	1 020 786,54 Kč
47	7 823,58 Kč	2 543,46 Kč	5 280,12 Kč	1 015 506,43 Kč
48	7 823,58 Kč	2 530,30 Kč	5 293,27 Kč	1 010 213,15 Kč
49	7 823,58 Kč	2 517,11 Kč	5 306,46 Kč	1 004 906,69 Kč
50	7 823,58 Kč	2 503,89 Kč	5 319,68 Kč	999 587,01 Kč
51	7 823,58 Kč	2 490,64 Kč	5 332,94 Kč	994 254,07 Kč

52	7 823,58 Kč	2 477,35 Kč	5 346,23 Kč	988 907,85 Kč
53	7 823,58 Kč	2 464,03 Kč	5 359,55 Kč	983 548,30 Kč
54	7 823,58 Kč	2 450,67 Kč	5 372,90 Kč	978 175,40 Kč
55	7 823,58 Kč	2 437,29 Kč	5 386,29 Kč	972 789,11 Kč
56	7 823,58 Kč	2 423,87 Kč	5 399,71 Kč	967 389,40 Kč
57	7 823,58 Kč	2 410,41 Kč	5 413,16 Kč	961 976,24 Kč
58	7 823,58 Kč	2 396,92 Kč	5 426,65 Kč	956 549,59 Kč
59	7 823,58 Kč	2 383,40 Kč	5 440,17 Kč	951 109,42 Kč
60	7 823,58 Kč	2 369,85 Kč	5 453,73 Kč	945 655,69 Kč
61	7 823,58 Kč	2 356,26 Kč	5 467,32 Kč	940 188,37 Kč
62	7 823,58 Kč	2 342,64 Kč	5 480,94 Kč	934 707,43 Kč
63	7 823,58 Kč	2 328,98 Kč	5 494,60 Kč	929 212,84 Kč
64	7 823,58 Kč	2 315,29 Kč	5 508,29 Kč	923 704,55 Kč
65	7 823,58 Kč	2 301,56 Kč	5 522,01 Kč	918 182,54 Kč
66	7 823,58 Kč	2 287,80 Kč	5 535,77 Kč	912 646,77 Kč
67	7 823,58 Kč	2 274,01 Kč	5 549,56 Kč	907 097,20 Kč
68	7 823,58 Kč	2 260,18 Kč	5 563,39 Kč	901 533,81 Kč
69	7 823,58 Kč	2 246,32 Kč	5 577,25 Kč	895 956,56 Kč
70	7 823,58 Kč	2 232,43 Kč	5 591,15 Kč	890 365,41 Kč
71	7 823,58 Kč	2 218,49 Kč	5 605,08 Kč	884 760,33 Kč
72	7 823,58 Kč	2 204,53 Kč	5 619,05 Kč	879 141,28 Kč
73	7 823,58 Kč	2 190,53 Kč	5 633,05 Kč	873 508,23 Kč
74	7 823,58 Kč	2 176,49 Kč	5 647,08 Kč	867 861,15 Kč
75	7 823,58 Kč	2 162,42 Kč	5 661,15 Kč	862 199,99 Kč
76	7 823,58 Kč	2 148,31 Kč	5 675,26 Kč	856 524,73 Kč
77	7 823,58 Kč	2 134,17 Kč	5 689,40 Kč	850 835,33 Kč
78	7 823,58 Kč	2 120,00 Kč	5 703,58 Kč	845 131,76 Kč

79	7 823,58 Kč	2 105,79 Kč	5 717,79 Kč	839 413,97 Kč
80	7 823,58 Kč	2 091,54 Kč	5 732,04 Kč	833 681,93 Kč
81	7 823,58 Kč	2 077,26 Kč	5 746,32 Kč	827 935,61 Kč
82	7 823,58 Kč	2 062,94 Kč	5 760,64 Kč	822 174,98 Kč
83	7 823,58 Kč	2 048,59 Kč	5 774,99 Kč	816 399,99 Kč
84	7 823,58 Kč	2 034,20 Kč	5 789,38 Kč	810 610,61 Kč
85	7 823,58 Kč	2 019,77 Kč	5 803,80 Kč	804 806,81 Kč
86	7 823,58 Kč	2 005,31 Kč	5 818,26 Kč	798 988,54 Kč
87	7 823,58 Kč	1 990,81 Kč	5 832,76 Kč	793 155,78 Kč
88	7 823,58 Kč	1 976,28 Kč	5 847,30 Kč	787 308,48 Kč
89	7 823,58 Kč	1 961,71 Kč	5 861,86 Kč	781 446,62 Kč
90	7 823,58 Kč	1 947,10 Kč	5 876,47 Kč	775 570,15 Kč
91	7 823,58 Kč	1 932,46 Kč	5 891,11 Kč	769 679,04 Kč
92	7 823,58 Kč	1 917,78 Kč	5 905,79 Kč	763 773,24 Kč
93	7 823,58 Kč	1 903,07 Kč	5 920,51 Kč	757 852,74 Kč
94	7 823,58 Kč	1 888,32 Kč	5 935,26 Kč	751 917,48 Kč
95	7 823,58 Kč	1 873,53 Kč	5 950,05 Kč	745 967,43 Kč
96	7 823,58 Kč	1 858,70 Kč	5 964,87 Kč	740 002,56 Kč
97	7 823,58 Kč	1 843,84 Kč	5 979,74 Kč	734 022,82 Kč
98	7 823,58 Kč	1 828,94 Kč	5 994,63 Kč	728 028,19 Kč
99	7 823,58 Kč	1 814,00 Kč	6 009,57 Kč	722 018,62 Kč
100	7 823,58 Kč	1 799,03 Kč	6 024,55 Kč	715 994,07 Kč
101	7 823,58 Kč	1 784,02 Kč	6 039,56 Kč	709 954,51 Kč
102	7 823,58 Kč	1 768,97 Kč	6 054,61 Kč	703 899,91 Kč
103	7 823,58 Kč	1 753,88 Kč	6 069,69 Kč	697 830,22 Kč
104	7 823,58 Kč	1 738,76 Kč	6 084,81 Kč	691 745,40 Kč
105	7 823,58 Kč	1 723,60 Kč	6 099,98 Kč	685 645,43 Kč

106	7 823,58 Kč	1 708,40 Kč	6 115,18 Kč	679 530,25 Kč
107	7 823,58 Kč	1 693,16 Kč	6 130,41 Kč	673 399,84 Kč
108	7 823,58 Kč	1 677,89 Kč	6 145,69 Kč	667 254,15 Kč
109	7 823,58 Kč	1 662,57 Kč	6 161,00 Kč	661 093,15 Kč
110	7 823,58 Kč	1 647,22 Kč	6 176,35 Kč	654 916,80 Kč
111	7 823,58 Kč	1 631,83 Kč	6 191,74 Kč	648 725,06 Kč
112	7 823,58 Kč	1 616,41 Kč	6 207,17 Kč	642 517,89 Kč
113	7 823,58 Kč	1 600,94 Kč	6 222,63 Kč	636 295,26 Kč
114	7 823,58 Kč	1 585,44 Kč	6 238,14 Kč	630 057,12 Kč
115	7 823,58 Kč	1 569,89 Kč	6 253,68 Kč	623 803,43 Kč
116	7 823,58 Kč	1 554,31 Kč	6 269,26 Kč	617 534,17 Kč
117	7 823,58 Kč	1 538,69 Kč	6 284,89 Kč	611 249,28 Kč
118	7 823,58 Kč	1 523,03 Kč	6 300,55 Kč	604 948,74 Kč
119	7 823,58 Kč	1 507,33 Kč	6 316,24 Kč	598 632,49 Kč
120	7 823,58 Kč	1 491,59 Kč	6 331,98 Kč	592 300,51 Kč
121	7 823,58 Kč	1 475,82 Kč	6 347,76 Kč	585 952,75 Kč
122	7 823,58 Kč	1 460,00 Kč	6 363,58 Kč	579 589,17 Kč
123	7 823,58 Kč	1 444,14 Kč	6 379,43 Kč	573 209,74 Kč
124	7 823,58 Kč	1 428,25 Kč	6 395,33 Kč	566 814,41 Kč
125	7 823,58 Kč	1 412,31 Kč	6 411,26 Kč	560 403,15 Kč
126	7 823,58 Kč	1 396,34 Kč	6 427,24 Kč	553 975,91 Kč
127	7 823,58 Kč	1 380,32 Kč	6 443,25 Kč	547 532,66 Kč
128	7 823,58 Kč	1 364,27 Kč	6 459,31 Kč	541 073,36 Kč
129	7 823,58 Kč	1 348,17 Kč	6 475,40 Kč	534 597,96 Kč
130	7 823,58 Kč	1 332,04 Kč	6 491,54 Kč	528 106,42 Kč
131	7 823,58 Kč	1 315,87 Kč	6 507,71 Kč	521 598,71 Kč
132	7 823,58 Kč	1 299,65 Kč	6 523,93 Kč	515 074,78 Kč

133	7 823,58 Kč	1 283,39 Kč	6 540,18 Kč	508 534,60 Kč
134	7 823,58 Kč	1 267,10 Kč	6 556,48 Kč	501 978,13 Kč
135	7 823,58 Kč	1 250,76 Kč	6 572,81 Kč	495 405,31 Kč
136	7 823,58 Kč	1 234,38 Kč	6 589,19 Kč	488 816,12 Kč
137	7 823,58 Kč	1 217,97 Kč	6 605,61 Kč	482 210,52 Kč
138	7 823,58 Kč	1 201,51 Kč	6 622,07 Kč	475 588,45 Kč
139	7 823,58 Kč	1 185,01 Kč	6 638,57 Kč	468 949,88 Kč
140	7 823,58 Kč	1 168,47 Kč	6 655,11 Kč	462 294,77 Kč
141	7 823,58 Kč	1 151,88 Kč	6 671,69 Kč	455 623,08 Kč
142	7 823,58 Kč	1 135,26 Kč	6 688,31 Kč	448 934,77 Kč
143	7 823,58 Kč	1 118,60 Kč	6 704,98 Kč	442 229,79 Kč
144	7 823,58 Kč	1 101,89 Kč	6 721,69 Kč	435 508,10 Kč
145	7 823,58 Kč	1 085,14 Kč	6 738,43 Kč	428 769,67 Kč
146	7 823,58 Kč	1 068,35 Kč	6 755,22 Kč	422 014,44 Kč
147	7 823,58 Kč	1 051,52 Kč	6 772,06 Kč	415 242,39 Kč
148	7 823,58 Kč	1 034,65 Kč	6 788,93 Kč	408 453,46 Kč
149	7 823,58 Kč	1 017,73 Kč	6 805,85 Kč	401 647,61 Kč
150	7 823,58 Kč	1 000,77 Kč	6 822,80 Kč	394 824,81 Kč
151	7 823,58 Kč	983,77 Kč	6 839,80 Kč	387 985,01 Kč
152	7 823,58 Kč	966,73 Kč	6 856,85 Kč	381 128,16 Kč
153	7 823,58 Kč	949,64 Kč	6 873,93 Kč	374 254,23 Kč
154	7 823,58 Kč	932,52 Kč	6 891,06 Kč	367 363,17 Kč
155	7 823,58 Kč	915,35 Kč	6 908,23 Kč	360 454,94 Kč
156	7 823,58 Kč	898,13 Kč	6 925,44 Kč	353 529,50 Kč
157	7 823,58 Kč	880,88 Kč	6 942,70 Kč	346 586,80 Kč
158	7 823,58 Kč	863,58 Kč	6 960,00 Kč	339 626,81 Kč
159	7 823,58 Kč	846,24 Kč	6 977,34 Kč	332 649,47 Kč

160	7 823,58 Kč	828,85 Kč	6 994,72 Kč	325 654,75 Kč
161	7 823,58 Kč	811,42 Kč	7 012,15 Kč	318 642,59 Kč
162	7 823,58 Kč	793,95 Kč	7 029,62 Kč	311 612,97 Kč
163	7 823,58 Kč	776,44 Kč	7 047,14 Kč	304 565,83 Kč
164	7 823,58 Kč	758,88 Kč	7 064,70 Kč	297 501,13 Kč
165	7 823,58 Kč	741,27 Kč	7 082,30 Kč	290 418,83 Kč
166	7 823,58 Kč	723,63 Kč	7 099,95 Kč	283 318,88 Kč
167	7 823,58 Kč	705,94 Kč	7 117,64 Kč	276 201,24 Kč
168	7 823,58 Kč	688,20 Kč	7 135,37 Kč	269 065,87 Kč
169	7 823,58 Kč	670,42 Kč	7 153,15 Kč	261 912,72 Kč
170	7 823,58 Kč	652,60 Kč	7 170,98 Kč	254 741,74 Kč
171	7 823,58 Kč	634,73 Kč	7 188,84 Kč	247 552,90 Kč
172	7 823,58 Kč	616,82 Kč	7 206,76 Kč	240 346,14 Kč
173	7 823,58 Kč	598,86 Kč	7 224,71 Kč	233 121,43 Kč
174	7 823,58 Kč	580,86 Kč	7 242,71 Kč	225 878,71 Kč
175	7 823,58 Kč	562,81 Kč	7 260,76 Kč	218 617,95 Kč
176	7 823,58 Kč	544,72 Kč	7 278,85 Kč	211 339,10 Kč
177	7 823,58 Kč	526,59 Kč	7 296,99 Kč	204 042,11 Kč
178	7 823,58 Kč	508,40 Kč	7 315,17 Kč	196 726,94 Kč
179	7 823,58 Kč	490,18 Kč	7 333,40 Kč	189 393,54 Kč
180	7 823,58 Kč	471,91 Kč	7 351,67 Kč	182 041,87 Kč
181	7 823,58 Kč	453,59 Kč	7 369,99 Kč	174 671,89 Kč
182	7 823,58 Kč	435,22 Kč	7 388,35 Kč	167 283,54 Kč
183	7 823,58 Kč	416,81 Kč	7 406,76 Kč	159 876,78 Kč
184	7 823,58 Kč	398,36 Kč	7 425,22 Kč	152 451,56 Kč
185	7 823,58 Kč	379,86 Kč	7 443,72 Kč	145 007,84 Kč
186	7 823,58 Kč	361,31 Kč	7 462,26 Kč	137 545,58 Kč

187	7 823,58 Kč	342,72 Kč	7 480,86 Kč	130 064,72 Kč
188	7 823,58 Kč	324,08 Kč	7 499,50 Kč	122 565,22 Kč
189	7 823,58 Kč	305,39 Kč	7 518,18 Kč	115 047,04 Kč
190	7 823,58 Kč	286,66 Kč	7 536,92 Kč	107 510,12 Kč
191	7 823,58 Kč	267,88 Kč	7 555,70 Kč	99 954,43 Kč
192	7 823,58 Kč	249,05 Kč	7 574,52 Kč	92 379,91 Kč
193	7 823,58 Kč	230,18 Kč	7 593,40 Kč	84 786,51 Kč
194	7 823,58 Kč	211,26 Kč	7 612,32 Kč	77 174,20 Kč
195	7 823,58 Kč	192,29 Kč	7 631,28 Kč	69 542,91 Kč
196	7 823,58 Kč	173,28 Kč	7 650,30 Kč	61 892,62 Kč
197	7 823,58 Kč	154,22 Kč	7 669,36 Kč	54 223,26 Kč
198	7 823,58 Kč	135,11 Kč	7 688,47 Kč	46 534,79 Kč
199	7 823,58 Kč	115,95 Kč	7 707,63 Kč	38 827,16 Kč
200	7 823,58 Kč	96,74 Kč	7 726,83 Kč	31 100,33 Kč
201	7 823,58 Kč	77,49 Kč	7 746,08 Kč	23 354,25 Kč
202	7 823,58 Kč	58,19 Kč	7 765,38 Kč	15 588,86 Kč
203	7 823,58 Kč	38,84 Kč	7 784,73 Kč	7 804,13 Kč
204	7 823,58 Kč	19,45 Kč	7 804,13 Kč	0,00 Kč



## PŘÍLOHA P II: VZOR NABÍDKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KB



Komerční banka, a.s.,  
Pobočka 100806  
Freyova 35  
Praha 9  
19000

### Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 08.04.2013

#### I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	stavební pozemek
Celková cena nemovitosti	850 000,00 Kč
Vlastní prostředky	127 500,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	722 500,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	850 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	2,99 % p.a.
Výše měsíční splátky	3 423,00 Kč

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

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

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	3,79 % p.a.	5269	4299	3731	3363	-
3 roky	2,99 % p.a.	4986	4004	3423	3043	-
5 let	2,99 % p.a.	4986	4004	3423	3043	-
10 let	3,79 % p.a.	5269	4299	3731	3363	-

#### II. Ceny a poplatky

##### Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	0,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	1 000,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč

Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	<b>Individuálně</b>
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	<b>1 500,00 Kč</b>
Cena za Spravování úvěru měsíčně	<b>zdarma</b>
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	<b>99,00 Kč / měsíčně</b>

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

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

\*\*\*) Cena za flexibilitu úvěru je účtována pouze v případě, kdy se jedná o Flexibilní hypotéku. V případě Flexibilní hypotéky 2v1 je cena účtována za účelovou i neúčelovou část zvlášť.

### **Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru**

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	<b>4 000,00 Kč</b>
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	<b>zdarma</b>
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	<b>zdarma</b>
Cena za čerpání hypotečního úvěru	<b>zdarma</b>
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	<b>zdarma / 20 Kč měsíčně</b>
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	<b>zdarma</b>

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

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky :

- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Úrokovou sazbu je možné snížit za splnění níže uvedených podmínek:

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

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

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Nabídku připravil:

\_\_\_\_\_   
 jméno zpracovatele

Tel. číslo:

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

Další informace o hypotečních úvěrech můžete získat na internetové adrese [www.kb.cz](http://www.kb.cz) nebo na bezplatné infolince **800 111 055**

## PŘÍLOHA III: ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ



Spořicí účty nenabízené											
KB Spořicí konto, KB Top Spořicí konto, IDEAL sporoučet, Sporoučet KB, Osobní T-konto, Podnikatelská konta					0,10						
V případě, že byla sjednána bonifikace, úroková sazba se zvyšuje o 0,01 %.											
Osobní N-konto					0,02						
Výše úrokové přeměly je 0,10 % z minimálního zůstatku v kalendářním roce.											
Terminované vklady											
KB Garantovaný vklad		3 měsíce	6 měsíců	1 rok							
jen pro fyzické osoby - občany		0,30	0,50	0,70							
Krátkodobé terminované účty s pevnou úrokovou sazbou											
splatnost		7 dní, 14 dní	1 měsíc	3 měsíce	6 měsíců	1 rok					
bez bonifikace		0,01	0,10	0,20	0,40	0,50					
s bonifikací <sup>2)</sup>		0,21	0,30	0,40	0,60	0,70					
Parfektní spoření - střednědobé terminované účty s pevnou úrokovou sazbou											
		2 roky	3 roky	4 roky	5 roky						
		0,70	0,90	1,00	1,20						
Terminované vklady nenabízené											
Terminované účty s pevnou úrokovou sazbou <sup>2)</sup>		splatnost v měsících: 2, 4, 5, 7, 8, 9			0,10						
<sup>2)</sup> Úroková sazba s bonifikací se skládá z úrokové sazby vyhlášené Bankou pro Terminované účty s pevnou úrokovou sazbou a z bonifikace, o kterou je tato úroková sazba navýšena. Výše bonifikace je 0,20% p. a. Podmínkou pro poskytnutí úrokové sazby s bonifikací je vedení běžného účtu pro občany uvedeného v bodě Běžné účty tohoto Oznámení s výjimkou balíčku MůjÚčet, KB Stará karta, G2.2, Dětského konta, Běžného účtu v Kč, a zároveň uzavření smlouvy, ve které jsou upraveny podmínky pro poskytování bonifikace. Bližší informace, za jakých podmínek je tato bonifikace poskytována, obdržíte v jednotlivých obchodních místech Banky.											
Úvěry											
Podnikatelské úvěry		Úroková sazba úvěru je individuálně stanovena v úvěrové smlouvě. Může být pevná nebo pohyblivá. V případě pohyblivé sazby je vázána na PRIBOR nebo na RS KB v Kč nebo KRS KB.									
Hypoteční úvěry pro občany – minimální výše úrokové sazby podle doby fixace											
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
Klasik	4,09	4,09	2,99	2,99	2,99	3,39	3,49	3,59	3,69	3,79	3,89
Plus	5,09	5,09	3,99	3,99	3,99	4,39	4,49	4,59	4,69	4,79	4,89
Úroky z prodlení a smluvní pokuty z částek po splatnosti		Úroky z prodlení a smluvní pokuty z částek po splatnosti zde stanovené se týkají všech typů úvěrů, včetně kontokorentního.									
Podnikatelské úvěry		úrok z prodlení				25,00					
		smluvní pokuta z částek po splatnosti				25,00					
Úvěry pro fyzické osoby občany včetně Kreditních karet osobních		Výše sazby pro výpočet úroků z prodlení činí ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou zvýšené o sedm procentních bodů dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb.									
Úroková sazba z úvěru ke kreditním kartám		A karta, Lady karta, osobní kreditní karta MasterCard				19,90					
		Platinum				9,90					
		kreditní karta VISA Electron				22,90					
		Modrá kreditní karta VISA				20,90					
		služební kreditní karta MasterCard				18,00					
		korporátní kreditní karta				13,00					
Indexové úrokové sazby		Referenční sazba KB (RS KB)				1,35					
		Kontokorentní referenční sazba (KRS KB)				1,55					
		Základní sazba KB (ZS KB) - platná pro obchody uzavřené do 24. 7. 1995				0,50					

### Obecné podmínky

**Veškeré úrokové sazby jsou uvedeny v ročním procentním vyjádření (% p. a.).**

Toto oznámení nabývá účinnosti dnem 10.4.2013, nevyplyvá-li z obchodních podmínek dříve dohodnutých jiný způsob stanovení úrokové sazby. Konkrétní podmínky každého jednotlivého obchodu se stanoví smlouvou uzavřenou podle obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. v platném znění nebo podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v platném znění. Úrokové sazby úvěrových obchodů s pevnou úrokovou sazbou a odchylky k pohyblivým úrokovým sazbám jsou neměnné za předpokladu, že klient dodržuje podmínky dohodnuté ve smlouvě o úvěru.

## PŘÍLOHA IV: SAZEBNÍK POPLATKŮ U HYPOTEČNÍCH ÚVĚRU

	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Překlenovací hypoteční úvěr	Hypotéka Dopředu Dozadu	Předhypoteční úvěr
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900,-				2 000,-
Garance úrokové sazby	-	-	-	11 000,- <sup>1)</sup>	-
Vydání příslibu úvěru	2 000,-				-
Spravování úvěru měsíčně <sup>2)</sup> (pro smlouvy, které byly uzavřeny nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Spravování úvěru měsíčně <sup>2)</sup> (pro smlouvy uzavřené do 31. 12. 2012)	150,- <sup>3)</sup>	250,- <sup>3)</sup>	150,-	150,- <sup>3)</sup>	150,-
Flexibilita úvěru měsíčně	-	99,- <sup>4)</sup>	-	-	-
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - standardní	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / Individuálně osazení typy nemovitosti				
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - expresní	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům				
Vyhodnocení rizik spojených s čerpáním úvěru	Individuálně				
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500,-				
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby	zdarma				-
Změna ve smlouvě - osobní údaje klienta, změna čísla účtu (pouze v rámci KB) pro splácení úvěru nebo změna formy výpisů	zdarma				
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	4 000,- <sup>5)</sup>				
Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru	500,-	-	-	-	-
Potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru (netýká se automaticky zasláných potvrzení)	200,- + 21 % DPH				
Vyčíslení a písemné potvrzení výše zůstatku na úvěrovém účtu	1 250,- + 21 % DPH <sup>6)</sup>				
Čerpání úvěru	zdarma				
Nedočerpání úvěru (pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013)	5 % z nevyčerpané částky úvěru <sup>7)</sup>				
Výpis z úvěrového účtu elektronické formě	zdarma				
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě	20,- měsíčně				
Předčasné splacení	viz. podmínky smlouvy				zdarma
Zaslání 1. upomínky - oznámení o neprovedení splátky úvěru	100,-				
Zaslání 2. a každé další upomínky při neprovedení splátky úvěru	500,-				

<sup>1)</sup> Částka je inkasována pouze u hypotéky Dopředu.

<sup>2)</sup> Cena je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý i započatý kalendářní měsíc po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

<sup>3)</sup> Spravování úvěru - neúčetový úvěr v Hypotéce Zvl 80,- Kč měsíčně (V případě předčasného splacení účetové části úvěru z Hypotéky Zvl 1, bude poplatek za spravování neúčetového úvěru nastaven ve stejné výši jako pro účetový úvěr.)

<sup>4)</sup> Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013 a smlouvy, u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013.

<sup>5)</sup> V případě restrukturalizace účtů klienta, změny data splátky úvěru nebo zkrácení doby čerpání úvěru zdarma.

<sup>6)</sup> V případě vydání potvrzení k účetové i neúčetové části Hypotéky Zvl současně je poplatek účtován pouze jednou.

<sup>7)</sup> Poplatek je účtován v případě nedočerpání více než 20 % ze sjednané výše úvěru.

# PŘÍLOHA V: ÚVĚROVÉ PODMÍNKY PRO FYZICKÉ OSOBY A NEPODNIKATELE



## ÚVĚROVÉ PODMÍNKY PRO FYZICKÉ OSOBY NEPODNIKATELE

### 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Tyto úvěrové podmínky Banky pro fyzické osoby nepodnikatele (dále jen „**Úvěrové podmínky**“) představují Produktové podmínky ve smyslu Všeobecných obchodních podmínek (dále jen „**Všeobecné podmínky**“). Úvěrové podmínky a Všeobecné podmínky tvoří součást Smlouvy a Klient je povinen se s nimi seznámit a dodržovat je.
- 1.2. Pojmy s velkým počátečním písmenem jsou v těchto Úvěrových podmínkách užívány ve významu uvedeném v článku 13. Těchto Úvěrových podmínek.

### 2. Formy úvěru

- 2.1. Tyto Úvěrové podmínky se vztahují k následujícím formám Úvěru:
  - a) hypoteční Úvěr,
  - b) spotřebitelský Úvěr,
  - c) jiné formy Úvěru dohodnuté ve Smlouvě.

### 3. Účel úvěru

- 3.1. Klient je povinen použít Úvěr výhradně k účelu dohodnutému ve Smlouvě. Klient je povinen kdykoli na výzvu Banky prokázat, že Úvěr použil, popřípadě používá, k účelu dohodnutému ve Smlouvě.

### 4. Výše úvěru

- 4.1. Výše úvěru je uvedena ve Smlouvě a stanoví se v Měně úvěru.
- 4.2. Klient čerpá Úvěr v Měně úvěru.
- 4.3. Klient je oprávněn čerpat Úvěr do výše úvěru.
- 4.4. Pokud výše nesplacené jistiny Úvěru z jakéhokoliv důvodu přesáhne výši úvěru, stává se tato část Úvěru okamžitě splatnou. Do té doby, než Klient splatí část jistiny Úvěru přesahující výši úvěru, je Banka oprávněna požadovat z této částky úroky z prodlení ve výši stanovené v Oznámení o úrokových sazbách.

### 5. Čerpání úvěru

- 5.1. Úvěr lze čerpat po splnění Odkládacích podmínek čerpání způsobem stanoveným ve Smlouvě.
- 5.2. Banka poskytne Čerpání:
  - a) hypotečního Úvěru nejpozději do 2 Obchodních dnů od doručení Žádosti, ke které Klient přiloží doklady prokazující splnění Odkládacích podmínek čerpání;
  - b) spotřebitelského Úvěru bez zbytečného odkladu poté, co Klient Banku o Čerpání požádá a předloží doklady prokazující splnění Odkládacích podmínek čerpání;



c) jiné formy Úvěru za podmínek stanovených ve Smlouvě.

- 5.3. Banka je oprávněna neposkytnout Čerpání, pokud (i) nejsou splněny Odkládací podmínky čerpání, (ii) Banka má pochybnosti o splnění Odkládacích podmínek čerpání, (iii) Žádost nemá dohodnuté náležitosti nebo (iv) k požadovanému dni Čerpání existuje nebo hrozí Případ porušení, popřípadě hrozí, že v důsledku Čerpání vznikne Případ porušení. Banka v takovém případě sdělí Klientovi důvody neposkytnutí Čerpání nejpozději do 5 Obchodních dnů a vyzve Klienta k nápravě.
- 5.4. Pokud Klient nezahájí Čerpání Úvěru v termínu dohodnutém ve Smlouvě, jeho právo na poskytnutí Úvěru zaniká dnem následujícím po uplynutí této lhůty. V případě, že Banka po uplynutí této lhůty umožní Klientovi Čerpání, považuje se Čerpání za řádně poskytnuté podle Smlouvy.
- 5.5. Úvěr se považuje za poskytnutý odepsáním příslušné částky z prostředků Banky ve prospěch Klienta.
- 5.6. Pokud Klient nevyčerpá Úvěr v Době čerpání, jeho právo na poskytnutí Úvěru v nevyčerpané části zaniká. V případě, že Banka po uplynutí Doby čerpání umožní Klientovi Čerpání, považuje se Čerpání za řádně poskytnuté podle Smlouvy. V případě, že Klient nevyčerpá Úvěr v plné výši a část nevyčerpaného Úvěru:
- a) odpovídá alespoň výši poslední splátky jistiny Úvěru, zkrátí se lhůta pro splacení Úvěru o termín pro splacení poslední splátky, popřípadě dalších splátek bezprostředně předcházejících poslední splátce jistiny Úvěru v závislosti na výši nevyčerpané jistiny Úvěru, případně se poměrně sníží poslední splátka jistiny Úvěru v takto zkrácené lhůtě;
  - b) neodpovídá výši poslední splátky jistiny Úvěru, snižuje se poslední splátka o nevyčerpanou jistinu Úvěru.
- 5.7. Ustanovení článku 5. odstavec 6 těchto Úvěrových podmínek se použije obdobně v případech, kdy Klient nebo Banka vypoví čerpání nevyčerpané jistiny Úvěru.
- 5.8. Banka eviduje svou pohledávku za Klientem ze Smlouvy pod evidenčním číslem uvedeným ve Smlouvě. Banka oznámí Klientovi případnou změnu evidenčního čísla této pohledávky písemně nejpozději do 5 Obchodních dnů od provedení této změny.

## 6. Splácení jistiny a úhrada úroků

- 6.1. Klient je povinen splatit Bance Úvěr v Měně úvěru způsobem a ve lhůtách stanovených ve Smlouvě.
- 6.2. Pokud Klient nebude schopen provést úhradu splatné jistiny nebo úroků způsobem stanoveným ve Smlouvě, je povinen se před splatností příslušné částky dohodnout s Bankou, jakým jiným způsobem bude úhrada splatné části jistiny nebo úroků provedena.
- 6.3. Klient je oprávněn hradit své závazky ze Smlouvy pouze v Měně úvěru. Pro případ, že plnění, které Banka obdrží na základě Smlouvy bude provedeno v jiné měně než v Měně úvěru, platí, že pro přepočítání bude použit Kurz podle



kurzovního lístku Banky platného v den přepočtu, a to pro přepočet cizí měny na Kč Kurz deviza/valuta nákup, pro přepočet Kč na cizí měnu Kurz deviza/valuta prodej a pro přepočet cizí měny na jinou cizí měnu promptní poměr získaný propočtem z poměru Kurzů deviza střed těchto cizích měn.

- 6.4. Pokud Klient za podmínek stanovených Smlouvou uhradí jakoukoliv částku před příslušným Dnem splatnosti, je taková částka považována za předčasnou splátku jistiny Úvěru a v důsledku toho dojde v závislosti na výši předčasné splátky k přiměřenému zkrácení lhůty pro splacení jistiny Úvěru anebo snížení poslední splátky jistiny Úvěru. V případě, že v Den splatnosti Klient uhradí způsobem podle první věty tohoto odstavce Bance vyšší částku, než kolik činí v příslušný Den splatnosti splatné pohledávky Banky ze Smlouvy, považuje se za předčasnou splátku jistiny Úvěru rozdíl mezi Klientem uhrazenou částkou a výší splatných pohledávek Banky ze Smlouvy.
- 6.5. Veškeré platby, které Klient uskuteční podle Smlouvy, musí být prosty všech srážek. Pokud právní předpisy ukládají Klientovi srážky z jakékoliv takové platby, je Klient povinen zvýšit předmětnou částku tak, aby po odečtení srážek Banka obdržela částku rovnající se té, kterou měla obdržet podle Smlouvy.
- 6.6. Je-li Klient povinen plnit zároveň několik splatných závazků ze Smlouvy, případně splatných závazků z jiných závazkových vztahů vůči Bance, a poskytnuté plnění nestačí ke splnění všech splatných závazků Klienta vůči Bance, je plnění poskytnuté Klientem použito na úhradu závazku Klienta vůči Bance určeného podle Pravidel.
- 6.7. Jakákoliv částka podle Smlouvy uvedená nebo splatná v měně členského státu Evropské unie (dále jen „Národní jednotka měny“) bude automaticky považována za částku uvedenou anebo splatnou v jednotné evropské měně v okamžiku, kdy Národní jednotka měny daného státu bude nahrazena jednotnou evropskou měnou v souladu s platným právem Evropské unie nebo právem příslušného členského státu.
- 6.8. Klient je povinen oznámit Bance záměr předčasně splatit jistinu Úvěru nebo její část písemně s úředně ověřeným podpisem nebo osobně v Bance ve lhůtě stanovené ve Smlouvě. Pokud se Banka a Klient nedohodnou jinak, provede se předčasné splacení převodem z běžného účtu, z něhož má být podle Smlouvy Úvěr splácen, nebo složením hotovosti v Bance. Ustanovení tohoto odstavce se nevztahuje na hypoteční Úvěr ani na jiné formy Úvěru dohodnuté ve Smlouvě.
- 6.9. Jestliže je mezi Klientem a Bankou sjednána automatická úhrada splátek vyčerpané jistiny Úvěru a úroků převodem z Běžného účtu Klienta a tato úhrada vychází na Obchodní den, vyjma pondělí, Banka je oprávněna blokovat (tzn. Klient nebude moci s předmětnými prostředky na Běžném účtu nakládat) prostředky na Běžném účtu Klienta do výše částky předmětné úhrady Úvěru od 00 hodin dne, na který připadá plánovaná úhrada Úvěru. Pokud vychází tato úhrada na pondělí či den, který není Obchodním dnem, může být výše popsaná blokáce prostředků na tuto úhradu provedena v časech dle předchozí věty v den, který bezprostředně následuje po



posledním Obchodním dnem před dnem, kdy má být provedena plánovaná splátka Úvěru.

## 7. Úroková sazba

7.1. Výpočet úroků ze Smlouvy je prováděn metodou 360/360 dnů; při výpočtu úroků se tedy předpokládá, že kalendářní rok má 360 dnů.

## 8. Závazky klienta

8.1. Banka je oprávněna po celou dobu existence pohledávek za Klientem ze Smlouvy prověřovat a hodnotit majetkovou situaci Klienta, kvalitu zajištění, stejně jako i další skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na schopnost Klienta splnit řádně a včas své závazky vůči Bance ze Smlouvy.

8.2. Klient se zavazuje, že Bance na vyžádání bez zbytečného odkladu předloží v písemné formě:

- a) doklady o svých příjmech (daňové přiznání, doklady o příjmech ze závislé či obdobné činnosti, doklady o výnosech ze zastavené nemovitosti, apod.);
- b) doklady osvědčující příjem sociálních dávek;
- c) doklad o trvalém pobytu;
- d) pojistné smlouvy vztahující se k pojištění předmětu zajištění, Objektu úvěru, k životnímu pojištění Klienta, popřípadě další uzavřené pojistné smlouvy;
- e) oprávnění k podnikatelské činnosti;
- f) podklady nezbytné k ověření účelu, návratnosti a zajištění Úvěru;
- g) doklady o případném zániku a vypořádání společného jmění Klienta, pokud jsou oba manželé Klientem; a
- h) jiné doklady důvodně požadované Bankou v souvislosti s Čerpáním, splácením nebo zajištěním Úvěru.

8.3. Klient je povinen Banku neprodleně informovat o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení schopnosti Klienta splatit Bance Úvěr nebo zánik či zhoršení zajištění závazků Klienta ze Smlouvy. Klient se zavazuje informovat Banku i o případném zániku společného jmění Klienta, pokud jsou oba manželé Klientem, a navrhovaném způsobu vypořádání závazků Klienta ze Smlouvy.

8.4. Klient oznámí Bance doporučeným dopisem nejpozději do 5 Obchodních dnů změnu svých údajů, tj. zejména změnu svého trvalého pobytu, adresy pro doručování či zaměstnavatele.

8.5. Klient se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Banky nepostoupí, nepřevéde ani nezatíží právy třetích osob svá práva ani své pohledávky ze Smlouvy. Jakékoli postoupení nebo převod práv nebo pohledávek Klientem bez souhlasu Banky je neplatné. Klient se dále zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřevéde své





povinnosti ani závazky ze Smlouvy na třetí osobu. Jakýkoli převod povinnosti nebo závazků Klientem bez souhlasu Banky je neplatný.

- 8.6. Klient je povinen nechat vyhotovit notářský zápis se svolením k vykonatelnosti podle z.č. 358/1992 Sb., notářský řád, ve znění pozdějších předpisů, nebo exekutorský zápis podle z.č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů, a to ve vztahu k jakýmkoliv pohledávkám Banky vůči Klientovi v souvislosti se Smlouvou, pokud jej o to Banka požádá. Uvedeným zápisem Klient svolí, aby byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže Klient své závazky podle Smlouvy řádně a včas nesplní. Banka může požadovat, aby součástí předmětného zápisu bylo i uznání závazků Klienta vůči Bance.
- 8.7. Klient nahradí na požádání Bance veškeré účelně vynaložené náklady, včetně všech poplatků, vzniklé v souvislosti s uzavřením, plněním, změnou, ukončením, nebo porušením Smlouvy a veškerých smluv uzavřených na základě nebo v souvislosti se Smlouvou, včetně smluv o zajištění závazků Klienta ze Smlouvy, jakož i veškeré náklady, které Banka vynaloží na ochranu nebo výkon jakéhokoli práva Banky podle Smlouvy a veškerých smluv uzavřených na základě nebo v souvislosti se Smlouvou.
- 8.8. Klient je povinen po celou dobu existence pohledávek Banky za Klientem ze Smlouvy mít veden Bankou běžný účet.

## 9. Zajištění

- 9.1. Pokud je ve Smlouvě sjednáno, že Úvěr musí být zajištěn, Klient je povinen poskytnout Bance zajištění ve formě, výši, obsahu a termínech požadovaných Bankou ve Smlouvě a toto zajištění udržovat po celou dobu trvání jakéhokoli závazku Klienta vůči Bance vzniklého v souvislosti se Smlouvou.
- 9.2. Není-li ve Smlouvě nebo v zajišťovací dokumentaci uvedeno něco jiného, zajištění zajišťuje veškeré pohledávky Banky za Klientem, jež vznikly či mohou vzniknout v souvislosti se Smlouvou. Zajištění se vztahuje i na nároky Banky z případného odstoupení od Smlouvy a na nároky Banky pro případ, že Smlouva by byla shledána neplatnou, pohledávka podle Smlouvy nevznikla a nároky z takového vztahu by byly považovány za bezdůvodné obohacení.
- 9.3. Klient je povinen kdykoli na požádání Banky bez zbytečného odkladu prokázat, že trvá zajištění v rozsahu stanoveném Smlouvou.
- 9.4. Pokud zajištění nebo jeho část zanikne, stane se neúčinným, zhorší se nebo bude jakýmkoliv jiným způsobem zpochybněno, je Banka, pokud neuplatní postup podle článku 11. Úvěrových podmínek, oprávněna vyzvat Klienta k doplnění zajištění nebo k nahrazení takového zajištění jiným odpovídajícím zajištěním ve stanovené lhůtě, jež nesmí být kratší než 3 Obchodní dny. Pokud Klient nevyhoví ve stanovené lhůtě výzvě Banky, je Banka oprávněna postupovat podle článku 11. Úvěrových podmínek. Klient je povinen na výzvu Banky neprodleně doplnit zajištění také v případě, že se v důsledku zhoršení finanční nebo majetkové situace Klienta nebo v důsledku jiných



okolností ukáže dosavadní zajištění podle uvážení Banky jako nedostatečné. Pokud Klient nevyhoví ve stanovené lhůtě výzvě Banky podle předcházející věty, je Banka oprávněna postupovat podle článku 11. Úvěrových podmínek.

- 9.5. Klient je povinen na základě žádosti Banky nechat vyhotovit na vlastní náklady aktualizovaný odhad tržní ceny zástavy a předložit jej Bance v termínu, který stanovila. Pokud Klient nesplní povinnost stanovenou v předchozí větě, je Banka oprávněna nechat vyhotovit odhad tržní ceny zástavy na vlastní náklady. Klient je v takovém případě povinen nahradit Bance náklady na vypracování odhadu bez zbytečného odkladu po doručení výzvy Banky. Klient se zavazuje poskytnout veškerou součinnost k vyhotovení odhadu tržní ceny zástavy.

## 10. Smluvní pokuty

- 10.1. Pokud Klient poruší povinnost podle Smlouvy, která je zajištěna smluvní pokutou, uhradí Bance smluvní pokutu ve sjednané výši.
- 10.2. Smluvní pokuta bude splatná 7. Obchodní den po doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty Klientovi. Před uplatněním nároku na smluvní pokutu Banka může poskytnout Klientovi lhůtu k nápravě předmětného porušení, a to i opakovaně.
- 10.3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Banky na náhradu škody způsobené porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou, ani povinnost Klienta předmětnou povinnost splnit, popřípadě povinnost hradit úroky z prodlení.

## 11. Případy porušení

11.1. Za Případ porušení se považuje, pokud:

- Klient se dostane do prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku vzniklého na základě Smlouvy;
- Klient použije Úvěr na jiný účel než účel dohodnutý ve Smlouvě;
- Klient nesplní jakoukoli jinou povinnost uloženou mu Smlouvou nebo Klient, případně osoba poskytující zajištění, nesplní jakoukoli povinnost uloženou smlouvou, kterou se zřizuje zajištění podle Smlouvy, uzavřenou mezi Klientem, popřípadě poskytovatelem zajištění, na straně jedné a Bankou na straně druhé a přitom nejde o jiný Případ porušení a toto porušení nebude napraveno ani ve lhůtě 10 kalendářních dnů od data, ke kterému byl Klient či poskytovatel zajištění povinen danou povinnost splnit;
- jakékoliv prohlášení podle Smlouvy nebo zajišťovací dokumentace je nebo se stane nepravdivým, neúplným nebo zavádějícím, přičemž tato skutečnost má nebo může mít podle názoru Banky vliv na schopnost Klienta dostát svým závazkům ze Smlouvy;
- jakýkoli dokument, potvrzení či jiné prohlášení třetí osoby je nebo se stane nepravdivým, neúplným nebo zavádějícím a tato skutečnost má



nebo může mít podle názoru Banky vliv na schopnost Klienta dostát svým závazkům ze Smlouvy;

- f) Klient je trestně stíhán nebo byl po uzavření Smlouvy pravomocně odsouzen pro trestný čin;
- g) Klient vykazuje takové zhoršení finanční nebo majetkové situace, které ohrožuje návratnost nebo splacení poskytnutého Úvěru (např. majetek Klienta je předmětem výkonu rozhodnutí nebo exekuce nebo předmětem realizace zástavního práva nebo je u soudu zahájeno insolvenční řízení či jiné řízení s obdobnými právními účinky týkající se majetku Klienta);
- h) zajištění závazků Klienta podle zajišťovací dokumentace zanikne, zhorší se, je neúčinné nebo je za takové prohlášeno Klientem nebo poskytovatelem zajištění, nebo je takové zajištění jakýmkoliv jiným způsobem zpochybněno nebo je u soudu zahájeno insolvenční řízení či jiné řízení s obdobnými právními účinky týkající se majetku poskytovatele zajištění, které je předmětem zajištění Úvěru či jeho části;
- i) Klient porušil povinnost podle jiné smlouvy uzavřené s Bankou;
- j) Klient zemře nebo je prohlášen za mrtvého; nebo
- k) Klient je zbaven způsobilosti k právním úkonům nebo jeho způsobilost k právním úkonům je omezena; nebo
- l) společné jmění Klienta zanikne za doby trvání Smlouvy, pokud jsou oba manželé Klientem a zároveň Klient své závazky ze Smlouvy nevypovídá na výzvu Banky nebo podle názoru Banky budou její práva ze Smlouvy dohodou Klienta o vypovídání dotčena.

11.2. Banka je oprávněna, pokud nastane některá ze skutečností uvedených v článku 11. odstavec 1:

- a) odstoupit od Smlouvy;
- b) nevydat prostředky Klienta na účtech vedených pro Klienta u Banky do výše veškerých nesplacených pohledávek Banky za Klientem ze Smlouvy;
- c) provést úhradu splatných pohledávek Banky za Klientem vzniklých na základě nebo v souvislosti se Smlouvou z prostředků na účtech Klienta vedených u Banky. K úhradě podle předcházející věty je Banka oprávněna použít i prostředky na vkladových účtech nebo vkladech, a to i před dohodnutým termínem splatnosti těchto vkladových účtů nebo vkladů. V takovém případě je Banka oprávněna účtovat Klientovi cenu za předčasný výběr a další poplatky v souladu s příslušnými Produktovými podmínkami. Banka je oprávněna provést úhradu svých splatných pohledávek i z debetního zůstatku do výše povoleného debetu na běžných účtech Klienta u Banky;
- d) vypovědět Čerpání nevyčerpané části Úvěru;
- e) požadovat dodatečné zajištění svých pohledávek ze Smlouvy;



# KB

- f) požadovat okamžité splacení celé nebo části vyčerpané jistiny Úvěru a příslušenství;
- g) zvýšit úrokovou sazbu až o 25% p.a.

11.3. Banka je oprávněna podle svého uvážení použít jedno i více opatření uvedených výše, a to současně nebo postupně. Banka oznámí Klientovi přijatá opatření písemně s uvedením důvodu jejich přijetí a dnem účinnosti opatření. Opatření nabývá účinnosti dnem doručení oznámení podle předcházející věty Klientovi, nestanoví-li Banka jinak, vždy ale nejdříve dnem, kdy nastal Příklad porušení.

## 12. Úroky z prodlení

12.1. V případě, že se Klient ocitne v prodlení s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku ze Smlouvy, je Banka oprávněna požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky.

12.2. Úroky z prodlení jsou splatné okamžikem, kdy na ně Bance vznikne nárok. Úhrada úroků z prodlení bude provedena způsobem sjednaným ve Smlouvě pro splacení jistiny Úvěru a úhradu smluvních úroků z Úvěru. Právo Banky provést úhradu úroků z prodlení způsobem podle článku 11. odstavec 2, písm. c) těchto Úvěrových podmínek tím není dotčeno.

12.3. V případě, že Klient uhradí dlužnou částku do 5 kalendářních dnů po její splatnosti, jeho povinnost platit Bance úroky z prodlení zaniká.

12.4. Zaplacením úroků z prodlení není dotčena povinnost Klienta nahradit škodu, která Bance vznikla v důsledku prodlení Klienta.

## 13. Vymezení pojmů

Pojmy s velkým počátečním písmenem mají v těchto Úvěrových podmínkách následující význam:

„Banka“ je Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

„Bankovní služby“ jsou jakékoliv bankovní obchody, služby a produkty poskytované Bankou na základě bankovní licence Banky, včetně investičních služeb poskytovaných Bankou jako obchodníkem s cennými papíry.

„Čerpání“ je poskytnutí Úvěru na základě Smlouvy po splnění Odkládacích podmínek Čerpání.

„Den splatnosti“ je den, ke kterému je Klient povinen splatit Úvěr, část jistiny Úvěru, úroky nebo uskutečnit jiné plnění Bance podle Smlouvy.

„Doba čerpání“ je doba stanovená ve Smlouvě, po kterou je možné Úvěr čerpat.

„Klient“ je fyzická osoba – nepodnikatel, která uzavřela s Bankou Smlouvu, na jejímž základě Banka poskytuje takové osobě Úvěr.

„Kurz“ je směnný kurz vyhlášený Bankou.



„Měna úvěru“ je měna, ve které je vyjádřena výše úvěru.

„Obchodní den“ je den, na který nepřipadá sobota, neděle, státní svátek ani ostatní svátky ve smyslu příslušných právních předpisů a ve který je Banka otevřena pro poskytování Bankovních služeb, a zároveň jsou jiné instituce, které se účastní poskytnutí Bankovní služby nebo na kterých je poskytnutí Bankovní služby závislé, otevřeny pro poskytování příslušných služeb.

„Objekt úvěru“ je movitá nebo nemovitá věc, soubor věcí, popřípadě právo, které Klient pořídl/íl z Úvěru.

„Odkládací podmínky čerpání“ jsou podmínky stanovené ve Smlouvě, po jejichž splnění poskytne Banka Klientovi Čerpání.

„Oznámení“ jsou sdělení, ve kterých Banka v souladu se Všeobecnými podmínkami nebo příslušnými Produktovými podmínkami stanoví technické aspekty a podmínky poskytování Bankovních služeb, která je Banka oprávněna měnit. Oznámení Banka zveřejňuje v obchodních místech Banky, popřípadě na svých webových stránkách.

„Oznámení o úrokových sazbách“ je přehled všech úrokových sazeb vkladů a úvěrů a sazeb s nimi souvisejících. Tento přehled není Oznámením ve smyslu Všeobecných podmínek.

„Pravidla“ jsou Pravidla časového pořadí úhrad pohledávek stanovená Bankou a upravující pořadí plnění splatných závazků Klienta vůči Bance pro případ, kdy Klient má vůči Bance v určitém okamžiku více splatných závazků a jím poskytnuté plnění nepostačuje k úhradě všech splatných závazků Klienta vůči Bance. Pravidla zveřejňuje Banka ve svých obchodních místech. Změna Pravidel nabývá účinnosti zveřejněním aktuálního znění Pravidel v obchodním místě Banky.

„Produktové podmínky“ jsou podmínky Banky upravující poskytování jednotlivých Bankovních služeb.

„Případ porušení“ je kterýkoli případ či situace popsána v článku 11. odstavec 1 těchto Úvěrových podmínek nebo případ či situace za Případ porušení označená ve Smlouvě.

„Sazebník“ je přehled všech Bankou stanovených poplatků, ostatních cen a jiných plateb za Bankovní služby nebo s nimi souvisejících, který Banka vydává a upravuje. Sazebník je k dispozici v obchodních místech Banky a ve zkrácené podobě též na webových stránkách Banky.

„Smlouva“ je smlouva, kterou se Banka zavazuje poskytnout za dohodnutých podmínek Klientovi Úvěr, jejíž součástí jsou všeobecné podmínky a tyto Úvěrové podmínky.

„Úvěr“ jsou peněžní prostředky, k jejichž poskytnutí Klientovi na sjednanou dobu a do sjednané výše se Banka zavazuje za podmínek dohodnutých uvedených ve Smlouvě.

„Výše úvěru“ je maximální výše Úvěru uvedená ve Smlouvě.

„Žádost“ je žádost Klienta o Čerpání předložená Klientem Bance na řádně vyplněném formuláři Banky.



# KB

## 14. Závěrečná ustanovení

14.1. Banka je oprávněna tyto Úvěrové podmínky průběžně novelizovat způsobem uvedeným ve Všeobecných podmínkách.

14.2. Tyto Úvěrové podmínky ruší a nahrazují Úvěrové podmínky pro fyzické osoby nepodnikatele účinné od 1. 1. 2011.

14.3. Tyto Úvěrové podmínky nabývají účinnosti dne 15. 7. 2011