

Analýza možností financování bydlení vybrané rodiny a její dopad na daň z příjmu fyzické osoby

David Czislinský

Bakalářská práce
2017



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **David Czislinský**
Osobní číslo: **M14011**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Analýza možností financování bydlení vybrané rodiny a její dopad na daň z příjmu fyzické osoby**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte základní teoretické poznatky z oblasti financování bydlení v kontextu daně z příjmu.

II. Praktická část

- Provedte finanční analýzu vybrané rodiny.
- Provedte průzkum aktuálních nabídek produktů vhodných k financování bydlení.
- Analyzujte zjištěná data a vysvětlete přednosti a nedostatky analyzovaných produktů podle současné tržní situace a jejich dopad na daň z příjmu.
- Doporučte vybrané rodině na základě zjištěných údajů a vlastních stanovisek ideální způsob financování bydlení.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. 1. vyd. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley and Sons, c2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Ondřej Blašík

Datum zadání bakalářské práce: 15. prosince 2016

Termín odevzdání bakalářské práce: 15. května 2017

Ve Zlíně dne 15. prosince 2016



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s příjmem-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: David Chvátil



podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu možností financování bydlení vybrané rodiny a její dopad na daň z příjmu fyzické osoby. Podstatou řešení bylo vybrat vhodné produkty na trhu České republiky z oblasti hypotečních úvěrů a stavebních spoření, porovnat je a vybrat nejvhodnější pro financování bydlení. V práci byly navrženy možnosti, které umožňují reálné řešení bytové problematiky. Na základě zjištěných výsledků je možné říci, který z produktů je výhodnější a také jak tyto produkty ovlivňují daň z příjmu fyzické osoby.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, bonita

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on the analysis of the possibilities of financing the housing of a selected family and its impact on the income individual tax. The essence of the solution was to select the suitable products on the Czech market in the field of mortgage loans and building savings, compare them and choose the most suitable solution for financing the housing. The work has been designed to provide the opportunities for a realistic solution of housing issues. On the basis of the results found, it is possible to say which of the products are more advantageous and also how these products affect the personal income tax.

Keywords: Mortgage loan, building savings, building savings loan, bridging loan, client credit

Touto cestou bych rád poděkoval panu Ing. Ondřeji Blašíkovi za odborné vedení, cenné rady, připomínky a čas, který mi věnoval při zpracování mé bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	12
1.1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY	12
1.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA	12
1.3 ZMĚNA ZÁKONA O SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH.....	13
1.4 DRUHY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	14
1.4.1 Klasická hypotéka	14
1.4.2 Americká hypotéka	14
1.5 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	15
1.5.1 Výše zástavy.....	15
1.5.2 Doložená výše investice a účel investice	17
1.5.3 Bonita klienta	17
1.6 ÚROKOVÁ SAZBA	18
1.6.1 Účel úvěru	18
1.6.2 Doba fixace	18
1.6.3 Výše zajištění úvěru	19
1.6.4 Bonita klienta	20
1.6.5 Konkurenční prostředí bank.....	20
1.6.6 Ekonomická situaci v dané zemi.....	20
1.7 POJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	21
1.8 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	21
1.9 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
1.9.1 Postup při splácení hypotečního úvěru	22
1.10 VÝHODY A NEVÝHODY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	22
1.11 DOPAD HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÉ OSOBY	23
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	24
2.1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY	24
2.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	24
2.3 ÚČASTNÍK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	25
2.4 STÁTNÍ PODPORA.....	25
2.5 SPOŘICÍ FÁZE.....	26
2.6 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	26
2.6.1 Výše úvěru	27
2.6.2 Úroková sazba.....	28
2.6.3 Splátka úvěru.....	28
2.6.4 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření.....	28
2.7 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR.....	29
2.8 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	30
2.9 DOPAD STAVEBNÍHO SPOŘENÍ NA DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÉ OSOBY	30

II PRAKTICKÁ ČÁST	31
3 PŘEDSTAVENÍ RODINY	32
4 FINANČNÍ ANALÝZA KLIENTA.....	34
4.1 ANALÝZA PŘÍJMŮ	34
4.2 ANALÝZA VÝDAJŮ.....	34
4.3 ANALÝZA AKTIV	36
4.4 ANALÝZA PASIV	36
4.5 FINANČNÍ BILANCE.....	37
5 VÝBĚR SPOLEČNOSTÍ Z FINANČNÍHO TRHU	38
5.1 POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ.....	38
5.1.1 Čerpání 500 000 Kč nad stávající hodnotu LTV na stavbu rodinného domu.....	39
5.1.2 Výše úrokové sazby	39
5.1.3 Podmínky čerpání hypotečního úvěru.....	40
5.1.4 Sjednání dalšího produktu.....	41
5.2 POSKYTOVATELÉ STAVEBNÍCH SPOŘENÍ.....	42
5.2.1 Úroková sazba.....	42
5.2.2 Poplatky.....	43
5.2.3 Úvěr ze stavebního spoření	44
5.2.4 Překlenovací úvěr.....	45
6 PREDIKCE ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY	46
7 NAMODELOVÁNÍ KONKRÉTNÍCH PŘÍPADŮ	47
7.1 MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 1 – FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ HYPOTEČNÍM ÚVĚREM.....	47
7.1.1 Zpracovávané parametry	47
7.1.2 Celkové náklady na hypoteční úvěr	48
7.1.3 Dopad na daň z příjmu fyzické osoby.....	48
7.1.4 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	49
7.2 MODELOVÝ PŘÍPAD Č 2 - FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ PŘEKLENOVACÍM ÚVĚREM ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ + ÚVĚREM ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	50
7.2.1 Zpracovávané parametry	50
7.2.2 Celkový přehled nákladů.....	51
7.2.3 Dopad na daň z příjmu fyzické osoby.....	51
7.2.4 Výhody a nevýhody	52
7.3 MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 3 – ROZŠÍŘENÍ MODELU Č. 1 O SPOŘENÍ	53
7.3.1 Zpracovávané parametry	53
7.3.2 Celkový přehled	54
8 NÁVRHY A DOPORUČENÍ	55
ZÁVĚR	56
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	57
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	59
SEZNAM OBRÁZKŮ	60
SEZNAM TABULEK.....	61
SEZNAM PŘÍLOH.....	62

ÚVOD

Jako téma své bakalářské práce jsem si vybral „Analýzu možností financování bydlení vybrané rodiny a její dopad na daň z příjmu fyzické osoby“. Toto téma jsem si zvolil hned z několika důvodů. Prvním z nich je rozmanitost finančního trhu. Tento trh nabízí mnoho způsobů jak financovat bydlení a s tím souvisí i nepřehlednost nabízených produktů. Druhým z nich je aktuálnost daného problému. Každý den se lidé setkávají s nabídkou hypotečním úvěrů a stavebních spoření v médiích, které podávají ne zcela ucelené informace k tomu, aby se potenciální klient rozhodl pro co nejlepší variantu financování svého bydlení.

V teoretické části se zaměřuji na objasnění pojmů hypoteční úvěr a stavební spoření. Tyto dva produkty pomocí literárních zdrojů popíši od historie založení, přes čerpání a splácení, až po samotný dopad těchto produktů na daň z příjmu fyzické osoby.

V praktické části se poté zabývám představením rodiny a její finanční analýzou, představením finančních institucí nabízejících stavební spoření a hypoteční úvěry, jejich porovnáním a nakonec samotným výběrem podle určitých kritérií směřovaných na požadavky a situaci rodiny. V závěru své práce navrhuji nejvýhodnější řešení způsobu financování bydlení a dopad, jakým působí na daň z příjmu fyzické osoby.

Cílem má práce je tedy na reálném příkladu ukázat rozdíly mezi financováním vlastní bydlení hypotečním úvěrem a stavebním spořením.

Věřím, že moje bakalářské práce bude přínosná pro klienty, kteří přemýšlejí o financování vlastního bydlení a také přehledným návodem při výběru finanční společnosti tak, aby vybrali co nejvýhodnější variantu.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem bakalářské práce je analýza financování bydlení vybrané rodiny a dopad vybraných produktů na daň z příjmu fyzické osoby. Budou zde popsány nejčastěji používané produkty pro financování vlastního bydlení, jejich výhody a nevýhody a způsob, kterým působí na daň z příjmu fyzické osoby.

Na základě poznatků získaných studiem odborné literatury objasním v teoretické části mé práce problematiku hypotečních úvěrů a stavebního spoření. Tyto poznatky dále využiji v praktické části mé práce, kde se zaměřím na analýzu vybrané rodiny, představím a vyberu vhodné společnosti na finančním trhu a na konkrétních modelových případech budu demonstrovat jednotlivé možnosti, výhody a nevýhody vybraných produktů. V závěru své práce doporučím nejvýhodnější způsob financování bydlení dané rodiny a dopad vybraného produktu na daň z příjmu fyzické osoby.

Cílem práce je tedy sestavit podrobné informace a doporučení, které povedou k určitému závěru a bude možné je využít v reálném životě při financování bydlení rodiny.

Data potřebná ke zpracování bakalářské práce budu čerpat z knižních zdrojů ale především z webových stránek jelikož obsahují aktuálnější informace daného tématu.

Pro zpracování teoretické části použiji metodu deskripce, pomocí ní vysvětlím pojmy a popíši produkty, jako jsou hypoteční úvěr a stavební spoření.

Dále ve své práci použiji metodu analýzy a metodu komparace. V praktické části své práce analyzuji finanční situaci rodiny, provedu komparaci jednotlivých finančních subjektů a vyberu nejvhodnější nabízený produkt.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěry patří k oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Na počátku jejich vzniku nebyly příliš známé, protože jim v rozvoji bránily vysoké úrokové sazby. V dnešní době jsou čím dál více vyhledávané, jak k pořízování nemovitostí, tak k vybavení domácností z důvodů velice levného dlouhodobého zdroje financování.

1.1 Historie hypotečního úvěru na území České republiky

Historie hypotečního úvěru na území České republiky sahá až do 18. století. V polovině 19. století se staly hypoteční úvěry velmi významné, jelikož představovaly v době rozvoje zemědělství, průmyslu a obchodu, dostupnou možnost financování.

První hypoteční bankou, na území České republiky, byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena roku 1865. S příchodem druhé světové války byl sektor hypotečního bankovníctví zcela zlikvidován a vývoj této oblasti upadl na více než padesát let, proto občané České republiky jsou s problematikou méně srozuměni než například s problematikou vkladních knížek, která svou éru nepřerušila od Rakouska-Uherska. Hypoteční úvěry byly na území České republiky obnoveny poměrně nedávno, oficiálně byly obnoveny v roce 1990. Pro nedostatečné právní zázemí a nefunkčnost kapitálového trhu byly tedy hypoteční úvěry pozastaveny na dalších pět let. V roce 1995 byl tedy vydán první hypoteční úvěr v České republice.

Obliba hypotečních úvěrů jako zdroje financování bydlení stoupá a od roku 2000 dochází k obrovskému nárůstu hypotečních úvěrů a ke vzniku, dle potřeb zákazníka nových, hypotečních produktů.

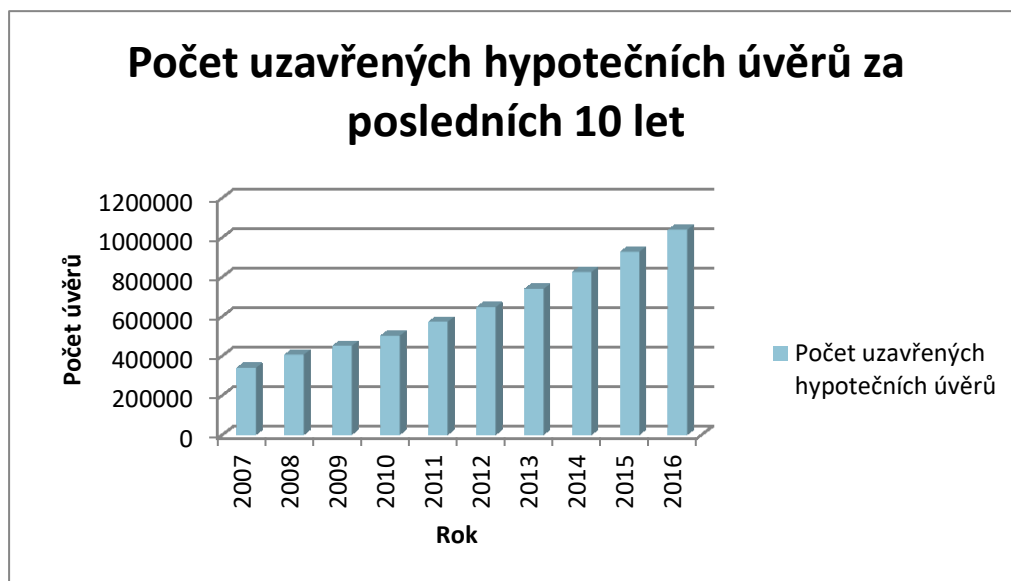
1.2 Základní charakteristika

Hypoteční úvěry jsou charakterizovány v zákoně o dluhopisech č. 190/2004. Sb. z 1. dubna 2004 v části o hypotečních zástavních listech (§28 - 32).

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

movitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor“ (Česko, 2004, s. 2897)

Tato definice poukazuje na fakt, kdy do roku 2004 se hypoteční úvěry poskytovaly pouze na investice do nemovitostí na území České republiky, na jejich pořízení nebo výstavbu a zajištění splacení zástavním právem. Po roce 2004 byla tato podmínka zrušena a hypoteční úvěry jsou tedy úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti.



Obrázek 1 Počet uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 10 let
(Vlastní zpracování)

1.3 Změna zákona o spotřebitelských úvěrech

Od 1. prosince roku 2016 vstoupil v účinnost nový zákon 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Tento zákon přináší několik změn i v sektoru hypotečních úvěrů. Tyto změny se dotýkají nejen spotřebitelů, ale také bank. Banky od vydání zákona musejí přísněji prověřovat klientskou bonitu, což je samozřejmě více nákladné na čas, strávený před udělením úvěru. Banka musí podrobně provést analýzu výše příjmů a výdajů klienta, jeho finanční situace, musí posoudit, jak splácel a splácí své dosavadní závazky.

Z nového zákona profitují hlavně klienti bank. Zákon jednoznačně zvyšuje ochranu spotřebitele zaváděním regulací. Klient také nově, díky zákonu, získává celkové informace v pevně dané struktuře o nákladnosti úvěru, získává tedy možnost srovnání konkurenčních bank, jelikož banka, pokud udělá nabídku, nesmí ji do 14-ti dnů změnit ani odvolat. Vzniká tedy 14-ti denní lhůta na rozmyšlenou. Banka nesmí do dokumentu vkládat žádná data ani informace, která by ztížila možnost porovnání nabídek od jiných bank.

Novinkou nového zákona je výrazná změna v oblasti předčasného splacení hypotečního úvěru či splátka mimořádných splátek. Pro hypoteční úvěr uzavřený po 1. prosinci 2016 nebo hypoteční úvěr, kterému vyprší po tomto datu zafixování pevné úrokové míry (fixace), bude možné každý rok splatit až 25% úvěru a to bez poplatků. Tuto splátku je možné zaplatit v měsíci před výročím smlouvy.

Výrazná změna nastala i v oblasti předčasného splacení celého hypotečního úvěru. Podmínkou je, aby byl hypoteční úvěr sjednán na dobu delší než 24 měsíců. Banka si může naučtovat jen účelně vynaložené náklady, jako jsou náklady na vydání hypotečních zástavních listů, administrativní náklady na zpracování žádosti, úrok zaplacený za mezibankovní půjčku, a to do maximální výše 1 % z předčasně splacené části, nejvýše však 50 000 Kč. (Nová regulace úvěrů a další legislativní novinky, © 2008)

1.4 Druhy hypotečního úvěru

Podle Syrového (Syrový, 2009 s. 30) banky rozlišují úvěry na bydlení (klasické hypotéky) a úvěry na libovolný účel (americké hypotéky). Hypotéky na bydlení mají nižší úrokovou sazbu, protože jsou pro banky méně rizikové. U těchto hypoték je však nezbytné prokázat jejich účelnost.

1.4.1 Klasická hypotéka

Klasická hypotéka, je typem hypotečního úvěru, který je nejčastěji používán za účelem:

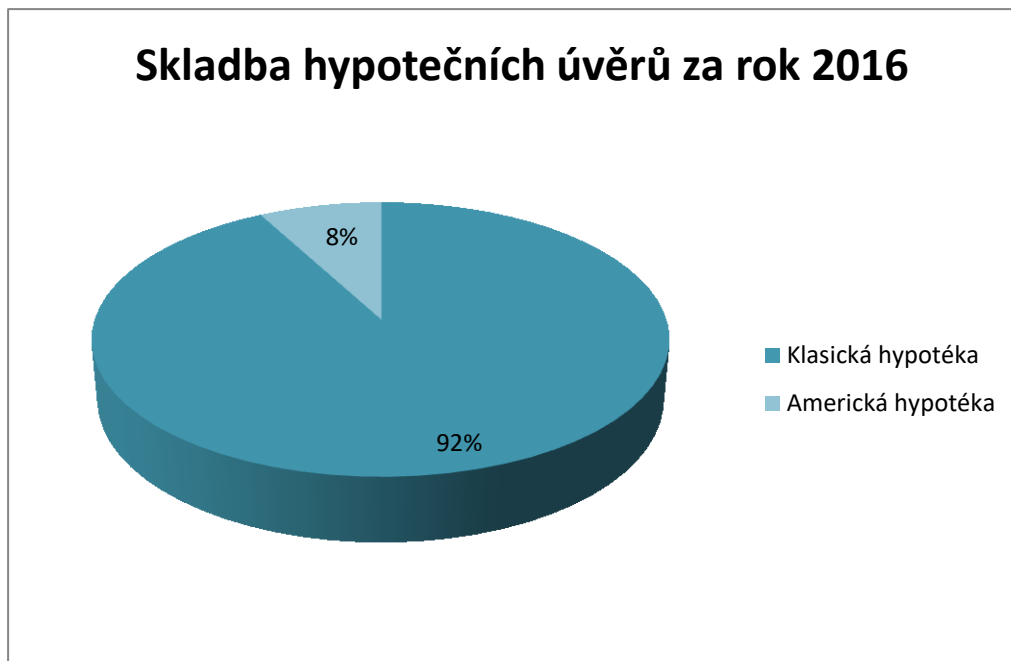
- koupě nemovitostí,
- výstavby nové nemovitosti nebo zvětšení stávající nemovitosti přístavbou, nástavbou nebo vestavbou,
- opravy, rekonstrukce a modernizace existující nemovitosti,
- získání podílu na vlastnictví nemovitosti; tento případ je typický při dědickém řízení a vypořádání společného jmění manželů,
- splácení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud se jednalo o úvěr na pořízení nemovitostí.

1.4.2 Americká hypotéka

Podle Kidwella (Kidwell, 2012) se americká hypotéka se dělí na účelovou a neúčelovou.

Účelová se týká bydlení v nemovitosti a účelovost se dokládá až po vyčerpání úvěru. Neúčelovou americkou hypotékou lze hradit například koupě movité věci či studium v zahrani-

čí. Tento typ je v mnoha směrech výhodnějším než nabízené klasické spotřebitelské úvěry díky nižší úrokové sazbě, která je dána zástavou nemovitosti a také časovým obdobím, časem kdy tento typ financování můžou rozvolnit a splácet tak nižší částky.



Obrázek 2 Skladba hypotečních úvěrů za rok 2016 (Vlastní zpracování)

1.5 Výše hypotečního úvěru

Hodnota hypotečního úvěru poskytnutého bankou závisí na třech rozhodujících faktorech.

- Výše zástavy
- Doložená výše investice a účel investice
- Bonita klienta

1.5.1 Výše zástavy

Jelikož se hypoteční úvěry pohybují v nemalých částkách, většinou jde o miliony, věřitel se potřebuje pojistit tak, aby v každém případě došlo k podstoupení pohledávky. Ze zákona vyplývá, že tato pohledávka musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti.

„Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí ve svém souhrnu po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitých věcí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí souhrnu závazků

ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem.“(Česko, 2004, s. 2897)

Dle zákona by tedy maximální výše úvěru měla činit 70% z hodnoty zástavy.

V dřívější době jsme se mohli setkat také s tím, že úvěr, který jsme mohli získat, činil 100% zástavy, kterou jsme se rozhodli poskytnout. Na první pohled to mohlo vypadat, že banky tento zákon porušují, ale není tomu tak. Banka poskytla hypoteční úvěr do výše 70% zástavy, a klientovi nabídla tzv. „doplňkový úvěr“, který činil 30% z hodnoty nemovitosti. Tento úvěr byl dražší, protože se poskytoval na stejnou zástavu, ale vypořádával se až jako druhý, byl tedy rizikovější.

V současné době podle Syrového (Syrový, 2009, s. 46) banky poskytují úvěr pouze jediný. Banka sice nadále rozlišuje, která část je do 70% z hodnoty nemovitosti a která ji překračuje, avšak z pohledu klienta se jedná pouze o jeden úvěr.

Jak určíme hodnotu zástavy je přesně definováno v zákoně č. 190/2004 Sb. § 29 odst. 1 až 3:

„(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitých věcí stanoví emitent hypotečních zástavních listů. Emitent hypotečních zástavních listů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitých věcí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2.“(Česko, 2004, s. 2897

„(2) Zastavené nemovité věci se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovité věci,

b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitou věcí,

c) práv a závad s nemovitou věcí spojených a

d) místních podmínek trhu s nemovitými věcmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.“(Česko, 2004, s. 2897)

„(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitých věcí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.“(Česko, 2004, s. 2897)

1.5.2 Doložená výše investice a účel investice

Podle Syrového (Syrový, 2003, s. 46) musí žadatel o hypoteční úvěr prokázat i výši zamýšlené investice do nemovitosti, kterou při koupi zpravidla prokazuje předkupní nebo kupní smlouvou, při výstavbě pak rozpočtem stavby.

1.5.3 Bonita klienta

Bonita je ohodnocení platební schopnosti klienta a poskytuje bance obraz o tom, jak bude klient splácet svůj závazek. Čím vyšší je bonita klienta, tím výhodnější podmínky pro něj banka stanoví. (Černoorský a Teplý, 2011, s. 161)

Od příjmů klienta se odečtou pravidelné výdaje, výsledek se sečte s předpokládanou výškou splátky a celé se to porovná s životním minimem. Při sjednávání úvěru se budou v bance detailně zajímat o finanční situaci klienta, včetně výpisu z bankovního registru.

Dalšími kritérii, kterými se posuzuje bonita klienta:

- věk
- pohlaví – muži mají větší tendenci nesplácet
- rodinný stav (počet dětí)
- dosažené vzdělání
- profese
- datum čerpání úvěru
- informace o žadateli hypotéky v registrech (např. SOLUS)
- lokalita - velká města jsou na tom hůř kvůli vyšším nákladům

Tabulka 1 Měsíční částka potřebná k zajištění výživy a ostatních základních potřeb pro rok 2017 (Vlastní zpracování)

Jednotlivec	3410 Kč
První dospělá osoba v domácnosti	3140 Kč
Druhá a další dospělá osoba v domácnosti	2830 Kč
15 – 26 let (nezaopatřené)	2450 Kč
6 – 15 let	2140 Kč
Do 6 let	1740 Kč

1.6 Úroková sazba

Úroková sazba znamená procentní vyjádření zvýšení částky, kterou si půjčíme v určitém časovém horizontu, a určuje tedy, kolik klient za úvěr musí zaplatit. Podle Syrového (Syrový, 2009, s. 31) výše úrokové sazby závisí zejména na:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- výši zajištění úvěru,
- bonitě klienta,
- konkurenčním prostředí bank,
- ekonomické situaci v dané zemi.

Podle Beláse (Belás, 2013, s. 241) představuje úroková sazba výši úroků, která je stanovena formou určitého procenta z jistiny a vychází z předpokladu, že investor očekává ve výnosu reálný úrok, riziko a prémii za likviditu.

1.6.1 Účel úvěru

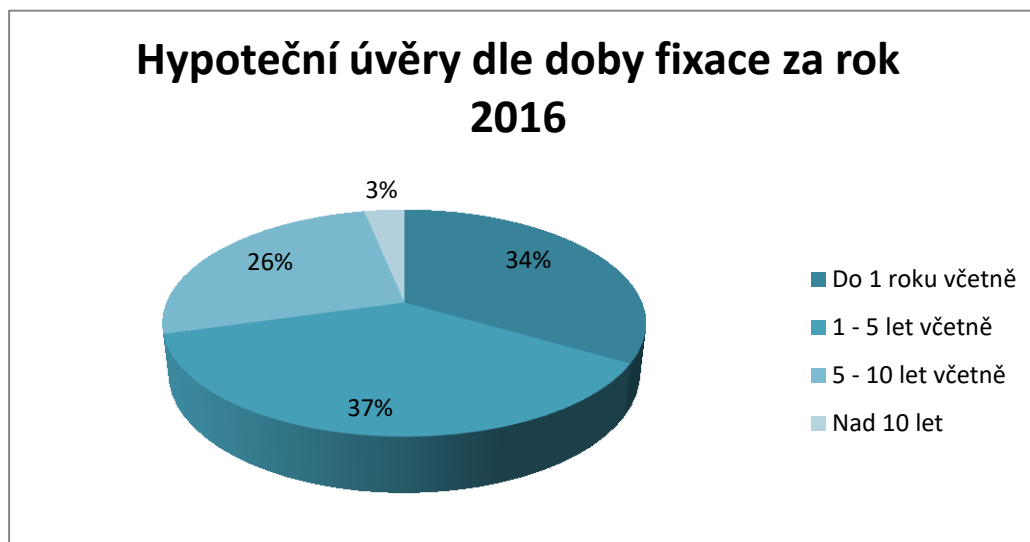
Obecně platí, že úroková míra u účelových, tzv. klasických hypoték je nižší než u hypoték amerických. Úroková míra je spojena s rizikem, které banka podstupuje.

U klasických hypoték je riziko menší, jelikož je hypoteční úvěr zaručen cenou zástavy a je přesně určeno na co se úvěr použije, a proto bude i nižší úroková míra s úvěrem spojená. Rozdíl mezi úrokovými sazbami se pohybuje okolo 2% – 4%. Toto číslo je pouze orientační. (Hypoteční kalkulačka: hypotéka na dům a byt, © 2010)

1.6.2 Doba fixace

Doba fixace nám udává, po jakou dobu životnosti má úvěr pevně stanovenou sjednanou úrokovou míru. Delší doba fixace znamená zvýšení jistoty zákazníka a zároveň nejistota banky. Banka nemůže s úplnou jistotou říci, jak se bude úroková sazba vyvíjet a tedy nemůže říci, jestli po době fixace bude úroková sazba nižší nebo vyšší, proto pro další doby fixace roste úroková míra s úvěrem spojená.

Na druhou stranu, fixace při jednom roku se může stát dražší než například fixace tří let. Krátká doba fixace je využívána například v situacích, kdy chce klient prodat byt a koupit dům. Doba fixace se nejčastěji uzavírá na 3, 5, 8, 10 let. (Hypotéka, © 2017)



Obrázek 3 Hypoteční úvěry dle doby fixace za rok 2016 (Vlastní zpracování)

1.6.3 Výše zajištění úvěru

Úroková sazba se také odvíjí od výše zajištění úvěru. Čím je poměr mezi zajištěním a výškou úvěru menší, tím více stoupá bankou nabízená úroková míra. Důvodem je fakt, že pokud klient disponuje a vkládá své finanční prostředky, podílí se tedy na financování, je riziko, že nebude splácet menší. K výši zajištění úvěru se používá označení LTV, které vyjadřuje poměr mezi hodnotou úvěru a hodnotou zástavy. Čím nižšího LTV klient dosáhne, tím výhodnější podmínky mu banka při sjednávání úvěru nabídne. (Co je to LTV a jak ovlivňuje výši úrokové sazby hypotéky, © 2009)

Tabulka 2 Výše LTV při jednotlivých hodnotách hypotéky (Vlastní zpracování)

Hodnota hypotéky	Hodnota zástavy	LTV
250 000 Kč	1 000 000 Kč	25%
500 000 Kč	1 000 000 Kč	50%
750 000 Kč	1 000 000 Kč	75%
1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	100%

1.6.4 Bonita klienta

Úroková sazba také závisí na bonitě klienta. Vysoce bonitní klient představuje pro banku menší riziko, proto mu banka nabídne nižší úrokovou sazbu než nebonitnímu klientovi.

1.6.5 Konkurenční prostředí bank

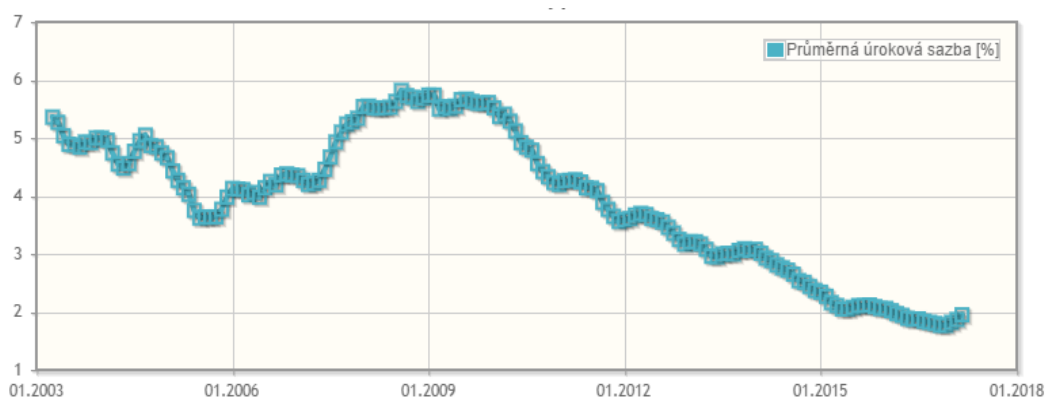
Banky se snaží ve svém konkurenčním prostředí získávat nové klienty. Z důvodu nového zákona, ač neradi, banky mají tendenci své úrokové sazby nepatrným způsobem zvedat. Jelikož je na finančním trhu velké množství bank, které nabízejí hypoteční úvěry, banky si proto nemohou dovolit zvednout úrokovou sazbu příliš vysoko. Riskovaly by ztrátu klientů.

1.6.6 Ekonomická situaci v dané zemi

Výšku úrokové sazby ovlivňuje i ekonomická situace v České republice. Od konce roku 2016 úrokové sazby rostou a podle predikcí ČNB porostou dále. Dle portálu Hypoindex (Proč začínají úrokové sazby hypoték růst, © 2008) jsou známé důvody dva. Prvním z nich je fakt, že české banky mají nejnižší marži v historii, což může vést k nestabilitě bankovního sektoru. Druhý důvod je závažnější, rostou úrokové sazby po celém světě.

Například klient, který si uzavřel hypoteční úvěr na konci roku 2016 s úrokovou sazbou 1,6 % na 1 000 000 Kč, dobou splatnosti 30 let a jeho splátka činila 3499 Kč při tříleté době fixace, by se měl obávat zvýšení úrokové sazby podle predikcí o 1 až 1,5%, což by znamenalo nárůst splátky na 4100 Kč z předchozích 3499 Kč za předpokladu nezměněné úrokové sazby. (Makroekonomická predikce, © 2005)

Dalším možným důvodem je změna zákona, banky mají strach z předčasného splácení a proto úrokové sazby zvyšují.



Obrázek 4 Vývoj úrokových sazeb za posledních 14 let (HypoIndex, © 2008)

1.7 Pojištění hypotečních úvěrů

Jelikož je hypoteční úvěr dlouhodobý závazek, může se v jeho průběhu stát, že dlužník onemocní, ztratí zaměstnání, v horších případech zemře. Rodina dlužníka se může proto dostat do velice obtížné finanční situace.

Dlužník však může riziko snížit, může se proti své nesolventnosti, ztrátě schopnosti hypoteční úvěr splácet v plné výši a v čas pojistit. Na trhu existuje několik typů pojištění.

- Soukromé nemocenské pojištění,
- životní pojištění,
- úrazové pojištění,
- pojištění pro případ ztráty zaměstnání,
- životní pojištění vinkulované ve prospěch hypoteční banky.

1.8 Čerpání hypotečního úvěru

V případě splnění všech podmínek daných bankou, včetně potvrzení katastrálního úřadu o vkladu zástavního práva v katastru nemovitostí, je následně podepsána úvěrová smlouva. V tomto případě může dojít k čerpání úvěru.

K čerpání může dojít dvěma způsoby:

- jednorázově
- postupně

Jednorázové čerpání se nejčastěji uskutečňuje v případě koupě nemovitosti nebo refinancování a postupném čerpání se uskutečňuje v případech výstavby nebo rekonstrukcí.

1.9 Splácení hypotečního úvěru

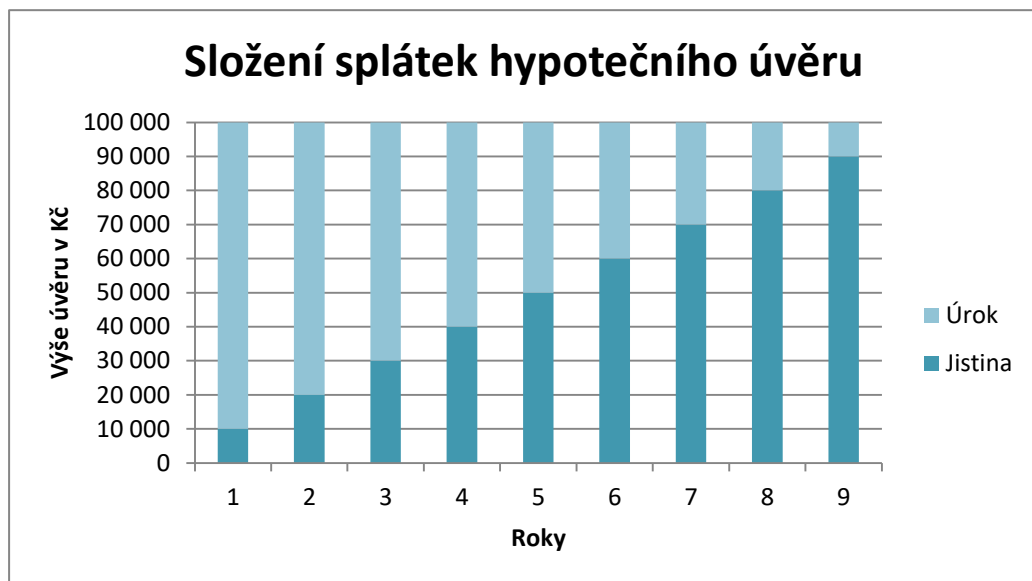
Splácení hypotečního úvěru v sobě nese jak splácení úroku, tak splácení jistiny (půjčené částky). Banky v dnešní době nabízejí několik možností jak splácet.

- Progresivní – Splátka zůstává stejná po dobu jednoho roku, poté se každý rok zvyšuje o stanovený koeficient. Splátka hypotečního úvěru je na počátku nižší než u anuitního splácení a v průběhu splácení hypotečního úvěru se postupně zvyšuje.
- Degresivní – Splátka zůstává stejná po dobu jednoho roku, poté se každý rok snižuje o stanovený koeficient. Splátka hypotečního úvěru je na počátku vyšší než u anuitního splácení a v průběhu splácení hypotečního úvěru se postupně snižuje.

- Anuitní – Splátky jsou po celou dobu splácení stejné, až na výjimky, kdy končí například doba fixace úrokové sazby. (Jak splácet hypotéku?, © 2008)

1.9.1 Postup při splácení hypotečního úvěru

Jak můžeme vidět na obrázku č. 5, na začátku splácení hypotečního úvěru se platí převážně úroky, jistina je zde snižována jen v malém množství. V průběhu se tato situace mění, úroky klesají a jistina se splácí ve větších částkách, protože placený úrok je jen úrok z částky, kterou ještě musíme splatit.



Obrázek 5 Složení splátky hypotečního úvěru (Syrový, 2009, s.36)

1.10 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Od 1. 12. 2016 získaly hypoteční úvěry díky novému zákonu řadu výhod, hlavně v oblasti předčasného splacení a hodně nevýhod ztratily.

Výhody

- Možnost získat velký objem peněz,
- snížení daňového základu o zaplacené úroky až 300 000 ročně,
- státní úroková dotace na vznik bytové jednotky,
- nízké úrokové sazby,
- možnost splacení hypotéky předčasně bez penalizací.

Nevýhody

- Úvěr nepokryje celou potřebu ceny nemovitosti,
- nestálé podmínky po celou dobu trvání úvěru,
- dluh na velice dlouhý časový horizont.

1.11 Dopad hypotečního úvěru na daň z příjmu fyzické osoby

Dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu fyzické osoby dle novelizace z roku 1998, si mohou osoby, které řeší svou bytovou potřebu pomocí hypotečního úvěru uplatnit daňové zvýhodnění.

Částka, která je zaplacená na úrocích plynoucích z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzické osoby v maximální výši 300 000 Kč ročně. Při platbě úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu maximální možné výše částky za každý měsíc.

Odečet si může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy. Pokud je účastníků úvěrové smlouvy více, provádí odečet pouze jedna z nich v plné výši nebo všichni, rovným dílem.

U hypotečního úvěru je také možné čerpat státní podporu na starší bydlení pro mladé nebo na novou bytovou výstavbu. Státní podpora se může čerpat zároveň s daňovými odpočty. Jelikož státní podpora snižuje zaplacené úroky, daňové zvýhodnění může být provedeno jen z části, které se státní podpora netýká.

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je také jeden ze způsobů, jak financovat výhodně své bydlení. Díky skloubení vlastních úspor, státní podpory a také úvěru ze stavebního spoření, se stal tento druh spoření velice vyhledávaným produktem kvůli své výhodnosti a kompaktnosti jak získat peněžní prostředky na pořízení nebo rekonstrukci bydlení.

2.1 Historie stavebního spoření na území České republiky

Stavební spoření vzniklo v Německu po první světové válce a za tvůrce byl považován pan Georg Krapp, který v německé vesnici Wüstenrot založil první sdružení s nabídkou stavebního spoření. Sdružení vybíralo peníze od členů a za ty stavělo domky, které poté přiřazovaly svým členům. Obsah myšlenky se rozšířil do bankovního sektoru, kde banky začaly stavební spoření poskytovat, avšak na jiném principu. Polovinu částky si klient musel napořít a druhou dostal od banky formou úvěru. Ve 20. století se stavební spoření rozšířilo i do dalších zemí ve střední Evropě.

Stavební spoření je v České republice používáno od roku 1993, kdy vyšel v platnost zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře ve znění pozdějších předpisů. Tentýž rok také vznikly první stavební spořitelny na území České republiky. Zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření prošel několikrát novelizací a to zákonem č. 83/1995 Sb., dále zákonem č. 139/2003 Sb. a naposledy v roce 2004 zákonem č. 65/2004 Sb.

Stavební spoření se pro svou kompaktnost stalo jedním z nejoblíbenějších způsobů jak financovat své bydlení. Díky vysoké státní podpoře se začalo stavební spoření využívat také jako velice výhodná forma spoření. Rokem 2004 díky novelizaci zákona se však projevil útlum v poptávce, který byl způsobený rapidním snížením státní podpory.

2.2 Základní charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření je charakterizováno v zákoně o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 65/2004 Sb. (§1).

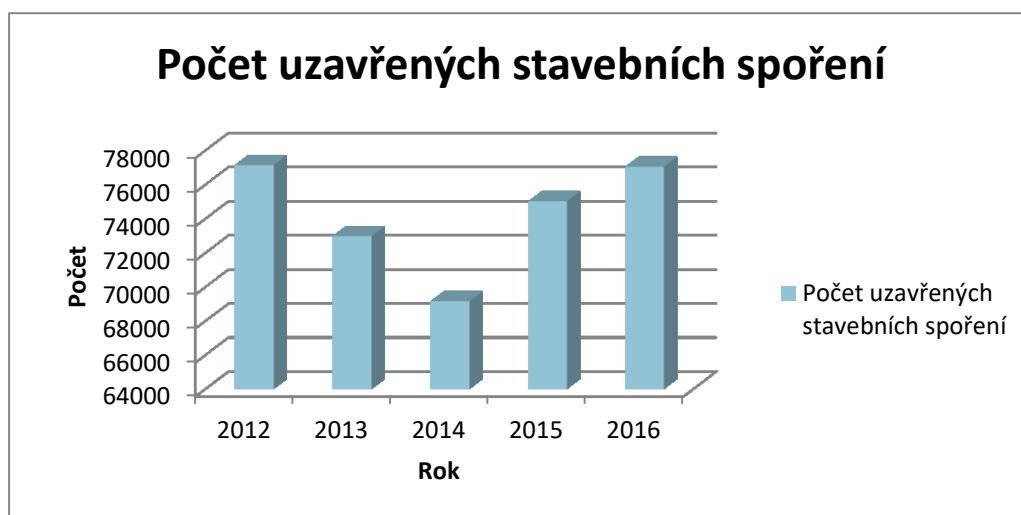
„Stavební spoření je účelové spoření spočívající

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,*
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,*
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.“ (Česko, 2004, s. 1012)*

2.3 Účastník stavebního spoření

Podle zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (Česko, 2004, s. 1012 - 1013) je účastníkem stavebního spoření osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky a bylo jí přiděleno rodné číslo nebo občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky.

Pro uzavření smlouvy o stavebním spoření není definována věková hranice, což znamená, že stavební spoření můžeme uzavřít novorozenci i seniorovi v jakémkoliv věku života. Za nezletilé osoby, osoby mladších 18ti let, nebo za osoby zbavené právní způsobilosti jednájí rodiče, stačí pouze jeden z nich, popřípadě zákonný zástupce.



Obrázek 6 Počet uzavřených stavebních spoření za posledních 5 let
(Vlastní zpracování)

2.4 Státní podpora

Státní podpora se poskytuje ze státního rozpočtu ve formě ročních záloh a je poskytována bez omezení věku.

Od roku 2004, kdy prošel zákon o stavebním spoření novelizací, se státní podpora z původních 25% snížila na 10% z naspořené částky v maximální výši však pouze 2000 Kč. Posouzení, jestli daný účastník má nárok na státní podporu, se posuzuje vždy k 31. prosinci daného kalendářního roku. Výše, ze které se počítá státní podpora, se skládá z vkladů za rok a připsaných úroků z vkladu. Klient uzavírá se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, ve které se zavazuje ukládat v pravidelných cyklech, ročně, pololetně, čtvrtletně nebo měsíčně minimální výši vkladu. Některé pojišťovny požadují, aby na konci období

přibyla aspoň minimální úložka, obvykle 0,3% až 0,5% měsíčně z cílové částky. Součástí smlouvy o stavebním spoření je také uvedena sjednaná úroková sazba z vkladu a úvěru. (Jak vysoká je maximální státní podpora, © 2014)

Optimální úložná částka s ohledem na maximální výši podpory činní za rok 20 000 Kč, což je měsíčně asi 1666 Kč. Vklady, jež přesáhnou za rok částku 20 000 Kč, budou převedeny do základu, ze kterého se počítá státní podpora, do příštího roku. Pokud bychom vkládali částku nižší než 20 000 Kč za rok, státní podpora nebude plně využita.

2.5 Spořicí fáze

Spořicí fáze stavebního spoření je počáteční fází každé uzavřené smlouvy stavebního spoření, ať už stavební spoření uzavíráme s cílem maximálního zhodnocení úspor nebo s cílem přípravy dobrých podmínek pro budoucí čerpání úvěru.

Aby účastník stavebního spoření mohl považovat tento produkt jako zhodnocující, je třeba, aby spořil minimálně 6 let. Jestliže splní tuto podmínku, může smlouvu o stavebním spoření vypovědět bez sankcí a bez ztráty příspěvku, tzn., může použít naspořenou částku k jakémukoliv účelu. Pokud však smlouvu vypoví dříve než za 6 let, musí vrátit státní podporu a k tomu například zaplatit sankční poplatek. Sankcím se však dá i vyhnout, například uzavřením jiné smlouvy, která by splňovala určité parametry.

2.6 Úvěr ze stavebního spoření

Mezi hlavní výhody stavebního spoření patří úvěr ze stavebního spoření. Tento druh úvěru je velice snadno dostupný v porovnání s hypotečním úvěrem, může být poskytován v menších částkách a nemusí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

K velké výhodě taky patří fakt, že u úvěru tohoto typu je garantovaná úroková sazba po celou dobu trvání nebo možnost splatit úvěr kdykoliv.

Aby měl žadatel nárok na úvěr ze stavebního spoření, (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 47) musí splnit tři následující podmínky.

- Žadatel musí splnit hodnotící číslo určující kvalitu klienta.
Hodnotící číslo se zvyšuje a je závislé na variantě spoření, na čase, který spoříme, na výši naspořené částky, včasnosti vkladů a platební morálce klienta.
- Žadatel musí naspořit minimální procento z cílové částky stanovené spořitelnou.
- Žadatel musí spořit minimálně 24 měsíců.

Aby měla stavební spořitelna zajištěnou návratnost, žadatel ještě musí splnit tyto podmínky:

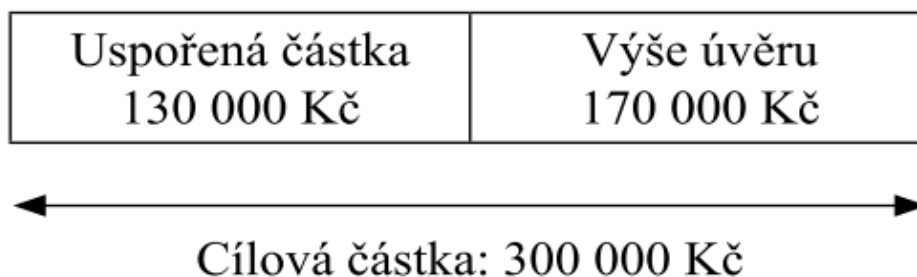
- zajištění úvěru, nejčastěji ve formě zástavy, ale může být i forma ručitele
- dostatečná bonita klienta
- účelově využít poskytnuté prostředky z úvěru ze stavebního spoření

Účel využitých poskytnutých peněžních prostředků definuje § 6, zákon č. 65/2004 Sb. Jde o řešení bytových potřeb, kterými se myslí dle zákona zejména:

- „výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení,
- splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.“ (Česko, 2004, s. 1013 - 1014)

2.6.1 Výše úvěru

Hodnota úvěru ze stavebního spoření úzce souvisí s hodnotou stanovené cílové částky, která se skládá z vkladů, ze státní podpory, popřípadě z úvěru. Hodnota úvěru je tedy rozdíl mezi uspořenoou částkou a cílovou částkou. Maximální hodnota přiděleného úvěru je 60% z cílové částky, znamená to tedy, že pokud chce žadatel získat úvěr, musí naspořit nejméně 40% z cílové částky.



Obrázek 7 Složení cílové částky (Srovový, 2009, s. 27)

2.6.2 Úroková sazba

Podle Syrového (Syrový, 2009, s. 24) je úroková sazba jistá při podpisu smlouvy. Úroková sazba je známá dopředu a nezmění se po celou dobu trvání úvěru a její výše je dána všeobecnými podmínkami konkrétní stavební spořitelny.

Úroková sazba nezávisí tedy jen na tom, kterou spořitelnu si klient zvolí, ale také na tom, který si zvolí tarif. Jelikož může být úroková sazba z vkladů a úroku rozdílná pouze o tři procenta, spořitelny nabízení nejčastěji dvě varianty:

- nižší sazbu v době spoření a s tím související nižší sazbu z úvěru,
- vyšší sazbu v době spoření a s tím související vyšší sazbu z úvěru.

2.6.3 Splátka úvěru

Splátka úvěru ze stavebního spoření je částka, která je určena procentem z cílové částky. Hodnota splátky se určuje již při podpisu smlouvy o stavebním spoření, pokud se spořitelna s klientem nedohodnou jinak. Na trhu se můžeme setkat například s nabídkou:

- standartní varianta splátky, která činí 0,55% z cílové částky
- rychlá varianta splátky, která činí 0,65% z cílové částky

Výše splátky úvěru souvisí s dobou splatnosti. Pokud je pevně stanovená cílová splátka a splátka úvěru, spořitelny klientovi spočítají, jak dlouho bude splácet. Hodnota splátky je dána ve všeobecných obchodních podmínkách každé spořitelny a může se tedy lišit.

Stavební spořitelny umožňují jednorázové splacení úvěru. Dochází k nim zejména v případech kdy:

- klient potřebuje zrušit zajištění nemovitosti
- klient se rozhodne, že úvěr ze stavebního spoření je nevýhodný

2.6.4 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření

Pro prostudování úvěru ze stavebního spoření jsem vyvodil tyto výhody a nevýhody.

Výhody

- Možnost snížení základu daně o zaplacené úroky,
- podmínky se u úvěru po celou dobu splatnosti nemění,
- pevná úroková sazba po celou dobu trvání úvěru.

Nevýhody

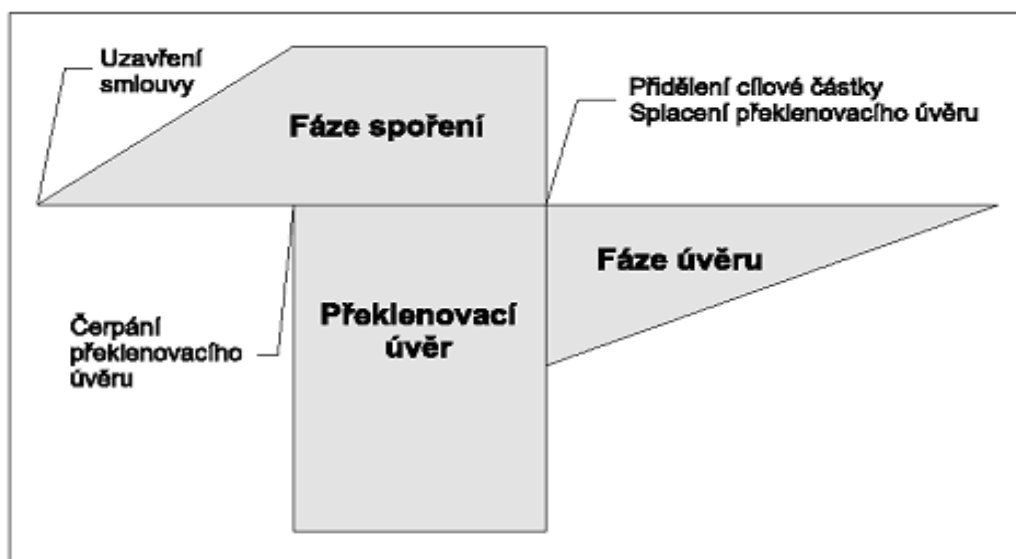
- Dlouhá doba k získání úvěru,
- velikost úvěru je omezena vlastními vklady na stavební spoření.

2.7 Překlenovací úvěr

Jelikož na řádný úvěr ze stavebního spoření musí klient čekat neméně dva roky, musí naspořit smlouvenou částku a dosáhnout požadovaného hodnotícího čísla, stavební spořitelny vytvořily pro své zákazníky překlenovací úvěr, který překlene dobu, než žadatel všechny tyto podmínky splní. Tento produkt je tedy vhodný pro ty, kteří nedosáhli podmínek pro řádný úvěr a potřebují finanční prostředky dříve.

Na rozdíl od klasického úvěru, kdy se poskytuje úvěr ve výši rozdílu cílové částky a částky naspořené, je překlenovací úvěr poskytován v plné výši cílové částky. Pokud tedy klient má už něco naspořeno a žádá o překlenovací úvěr, bude platit úroky i ze svých vkladů.

Dle obrázku č. 8 splátky úvěru tedy zahrnují pouze splátku úroků. Klient tak nesnižuje své zadlužení, zbytek svého úvěru. Platí tedy úroky a k tomu spoří. Jakmile však splní všechny tři podmínky pro přidělení klasického úvěru, stavební spořitelna splatí částečně překlenovací úvěr naspořenými penězi klienta a zbytkovou část změni na klasický úvěr ze stavebního spoření.



Obrázek 8 Průběh překlenovacího úvěru (Syrový, 2009, s 27)

2.8 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Po důkladném prostudování stavebního spoření jsem určil tyto výhody a nevýhody.

Výhody

- Státní podpora 10% z vložené částky za rok, maximálně však 2 000Kč,
- možnost využití úvěru ze stavebního spoření,
- stálá výše úrokové sazby,
- spoření není omezeno věkem,
- možnost využití překlenovacího úvěru,
- možnost odepsat úroky z úvěru ze základu daně z příjmu FO.

Nevýhody

- Dlouhý časový horizont spoření, když nechceme přijít o státní podporu,
- omezená výše státní podpory na 2 000 Kč,
- sankce při předčasném vypovězení smlouvy.

2.9 Dopad stavebního spoření na daň z příjmu fyzické osoby

Dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu fyzické osoby si mohou lidé, které řeší svou bytovou potřebu pomocí úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru ze stavebního spoření uplatnit daňové zvýhodnění.

Částka zaplacená na úrocích z úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzické osoby v maximální výši 300 000 Kč ročně. Při platbě úroků jen po část roku nesmí nezdavitelná částka překročit jednu dvanáctinu maximální možné výše částky za každý měsíc.

Cílem státu je podporovat financování občanů, proto uvádí v zákoně, že není možné daňový odpočet uplatnit v rámci podnikatelské činnosti nebo pro účely pronájmu ač by se jednalo o investici do nemovitosti.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 PŘEDSTAVENÍ RODINY

Jako vzorovou rodinu při zpracování své bakalářské práce jsem si vybral rodinu Novákových. Všechny částky jsou vypočítány k datu 31. 3. 2017.

Jan Novák, který má 35 let, pracuje na hlavní pracovní poměr jako vedoucí ve středně velké společnosti v olomouckém kraji již 7 let. Jeho čistý příjem činí 27 000 Kč. Má pracovní smlouvu na dobu neurčitou.

Jeho manželka Alena Nováková má 33 let. Pracuje jako účetní na hlavní pracovní poměr ve velké mezinárodní firmě, také v olomouckém kraji již 11 let. Její čistý příjem činí 25 000 Kč. I ona má pracovní smlouvu na dobu neurčitou.

Manželé mají dvě nezletilé děti. První z nich se jmenuje Hana, má 15 let a studuje obchodní akademii. Druhé z dětí, Jan, má 13 let a studuje gymnázium v Olomouci. Dále rodina vlastní psa malého vzrůstu.

Manželé s dětmi bydlí v bytě 3+1 v Olomouci, který má hodnotu 1 500 000 Kč. Vlastní už 11 let osobní automobil v hodnotě 120 000 Kč. Dále rodina vlastní pozemek v hodnotě 800 000 Kč a disponují rezervou v hodnotě 320 000 Kč, se kterou nechtějí počítat a nechtějí ji v žádném případě použít. Tato rezerva dnes leží na spořicímu účtu, dá se tedy rychle vybrat v případě potřeby.

Rodina stále ještě splácí svůj spotřebitelský úvěr, který v současné době činí ještě 200 000 Kč. Měsíční splátka tohoto úvěru činí 5 000 Kč. Jelikož stav opotřebení jejich stávajícího vozidla odpovídá stáří a manželé si toho jsou už delší dobu vědomi, tvoří proto už 3 roky finanční rezervu na koupi nového auta, měsíčně 1500 Kč. Rezerva na koupi nového auta tedy činí 54 000 Kč.

V polovině minulého roku finanční poradce navrhl rodině Novákových uzavřít spoření, které by mohlo posloužit k naspoření určité částky, jelikož mu byla známa informace o záměru stavby rodinného domu. Pan Novák spoří 2 roky do podílového fondu akciového typu, v kombinaci se spořením do zlata. Měsíčně spoří 2 000 Kč. Jeho naspořená částka tedy činí 51 118.

Pan Novák také v polovině minulého roku založil současně oběma dětem stavební spoření, které bude sloužit pro osamostatnění svých dětí. S manželkou spoří svým dětem každému 1000 Kč. Stavební spoření každého z dětí tedy činí 6 000 Kč, 600 Kč státní podpory za rok

2016 a 3000 Kč za rok 2017. Poplatky za vedení účtu a úrok z vkladu se zde svými částkami nulují.

Pan Novák se svou rodinou se rozhodli, že prodají svůj stávající byt a postaví si vlastní dům na svém pozemku v hodnotě 3 500 000 Kč. Na stávající byt už našli vhodného kupce, který souhlasil, že prodej proběhne k datu 30. 4. 2017 s podmínkou, že rodina bude moci využívat byt k vlastním potřebám do 31. 8. 2017. Kupec s touto podmínkou souhlasil, jelikož má zaplacený nájem ve svém stávajícím bytě do konce srpna. V této době by měl být také dostavěný rodinný dům Novákových.

Cílem je tedy najít rodině nejvhodnější řešení zajištění finančních prostředků pro stavbu rodinného domu.

4 FINANČNÍ ANALÝZA KLIENTA

Finanční analýza je velice důležitým nástrojem každého finančního poradce. Slouží k zobrazení finanční situace klienta, k detailnějšímu zobrazení jeho příjmů, výdajů, aktiv a pasiv. Po vykázání všech důležitých hodnot vznikne klientova finanční bilance.

4.1 Analýza příjmů

V tabulce č. 3 jsou popsány příjmy fiktivní rodiny Novákových. Nejvyšší příjem plyne do rodinného rozpočtu z manželovy výplaty v částce 27 000 Kč. Dále do rodinného rozpočtu plyne příjem z manželčiny strany z hlavního zaměstnání 25 000 Kč.

Tabulka 3 Měsíční příjmy rodiny (Vlastní zpracování)

Příjmy	
Položka	Měsíčně
Hlavní příjem muž	27 000 Kč
Hlavní příjem žena	25 000 Kč
Vedlejší příjem muž	0
Vedlejší příjem žena	0
Mateřská	0
Sociálka	0
Alimenty	0
Ostatní příjem	0
Celkem	52 000 Kč

4.2 Analýza výdajů

V tabulce č. 4 jsou popsány výdaje rodiny. Největší rodinný výdaj tvoří stravné, které zahrnuje obědy dětí ve školních jídelnách, obědy manželů a denní nákupy potravin. Položka bydlení zahrnuje nákupy věci pro běžný chod domácnosti. Zařadit sem můžeme například nákup drogerie. Výdaje na MHD jsou výdaje dětí na cesty do škol. Manžel jezdí do zaměstnání vlastním automobilem, do této položky jsou však započítány například i výdaje na běžné použití vozidla. Rodina platí 4 mobilní tarify, internetové připojení a satelitní

připojení. Ve svém volném čase se manžel věnuje stavění modelů letadel, děti navštěvují své sportovní aktivity, kde platí členské příspěvky. Rodina jezdí každoročně na dovolenou k moři. Tento výdaj je v tabulce rozpočítaný na měsíční částku, stejně tak výdaj na nákup dárků. Do výdajů pro domácího mazlíčka jsou rozpočítány výdaje na veterinární péči a krmivo.

Tabulka 4 Měsíční výdaje rodiny (Vlastní zpracování)

Výdaje	
Položka	Měsíčně
Bydlení, nájem	2 000 Kč
Jídlo, obědy	7 000 Kč
Doprava MHD	600 Kč
Auto, benzín, známka	2 500 Kč
Mobily a pevná linka	1 300 Kč
Internet, TV	800 Kč
Hobby	2 500 Kč
Restaurace, kino, divadlo	0 Kč
Cigarety	0 Kč
Děti - zájmy, kroužky	1 000 Kč
Vánoce, narozeniny, dárky	3 500 Kč
Dovolené	1 500 Kč
Jazykové kurzy, školení	0 Kč
Domácí mazlíčci	400 Kč
Léky	0 Kč
Zdravotní, sociální pojištění	0 Kč
Celkem	23 100 Kč

4.3 Analýza aktiv

V tabulce č. 5 jsou zobrazena aktiva rodiny Novákových. Je zobrazena rezerva, kterou rodina našetřila a slouží jako rezerva hmotné nouze. Dále si každý z manželů spoří měsíčně na své doplňkové penzijní spoření (dříve „penzijní připojištění“). Jak jsem již ve své práci uvedl, v kapitole představení rodiny, pan Novák investuje do podílového fondu akciového typu v kombinaci se spořením do zlata. Se svou manželkou od poloviny minulého roku spoří dětem v pravidelných částkách na stavební spoření.

Tabulka 5 Aktiva rodiny (Vlastní zpracování)

Aktiva		
Položka	Měsíčně	Ročně
Rezerva na účtu	0 Kč	320 000 Kč
Stavební spoření	0 Kč	0 Kč
Životní pojištění	0 Kč	0 Kč
Penzijní připojištění	600 Kč	0 Kč
Důchodové pojištění	0 Kč	0 Kč
Podílové fondy	2 000 Kč	51 120 Kč
Spoření pro děti	2 000 Kč	19 200 Kč
Jiné rezerva	1 500 Kč	54 000 Kč
Investice do cenných papírů	0 Kč	0 Kč
Celkem	6 100 Kč	444 320 Kč

4.4 Analýza pasiv

V tabulce č. 6 jsou zobrazena pasiva rodiny. Jedinou položkou zůstává spotřebitelský úvěr, který rodina doposud nesplatila. Tento úvěr byl zřízen již dříve a byl využit na rekonstrukci stávajícího bytu rodiny. Tento úvěr by měl být za více jak tři roky splacen.

Tabulka 6 Měsíční aktiva (Vlastní zpracování)

Pasiva	
Položka	Měsíčně
Kreditní karty	0 Kč
Spotřebitelský úvěr	5000 Kč
Kontokorent	0 Kč
Leasing	0 Kč
Hypoteční úvěr	0 Kč
Úvěr ze stavebního spoření	0 Kč
Dluhy	0 Kč
Celkem	5000 Kč

4.5 Finanční bilance

Tabulka č. 7 vyjadřuje finanční situaci rodiny Novákových. Po detailnější analýze příjmů, výdajů, aktiv a pasiv rodiny Novákových byla vypočítána finanční bilance rodiny. Tato bilance nám udává celkový přehled a bude sloužit k nastavení parametrů u jednotlivých možností financování rodinného bydlení.

Tabulka 7 Finanční bilance rodiny (Vlastní zpracování)

Příjmy	52000 Kč
Výdaje	23100 Kč
Aktiva	6100 Kč
Pasiva	5000 Kč
Celkem	17800 Kč

5 VÝBĚR SPOLEČNOSTÍ Z FINANČNÍHO TRHU

Finanční trh v České republice je velice rozsáhlý a rozmanitý a proto obsahuje nepřehledné množství produktů. Cílem této kapitoly bude proto vybrat podle jednotlivých kritérií vhodné finanční produkty pro klienta.

5.1 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a je podřazená pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst. 1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. Znamená to tedy, že hypoteční úvěry může poskytnout kterákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní list a výnosy z něj použije k financování hypotečního úvěru. (Kdo ho poskytuje?, © 2008)

V současné době podle (Kdo ho poskytuje?, © 2008) poskytuje hypoteční úvěry těchto 18 bank:

- Air bank
- Expobank
- Komerční banka
- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- UniCredit bank
- mBank
- Equa bank
- ČSOB
- MONETA Money Bank
- Raiffeisenbank
- Oberbank AG
- Wüstenrot hypoteční banka
- Stavební spořitelna
- Českomoravská stavební spořitelna
- Modrá pyramida stavební spořitelna
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Wüstenrot stavební spořitelna

Většina ze zmíněných bank nabízí několik variant hypotečních úvěrů, které se mohou lišit podmínkami a charakterem.

Jelikož finanční trh obsahuje velké množství variant hypotečních úvěrů, budou hypoteční úvěry porovnávány podle několika kritérií.

Po konzultaci s rodinou Novákových byla, jako stěžejní kritérium, vybrána možnost banky navýšení o 500 000 Kč nad stávající hodnotu LTV na stavbu rodinného domu. Po zjednodušení bank budou jako další kritéria pro rozhodování sloužit výše úrokové sazby, podmínky čerpání hypotečního úvěru a nutnost sjednání dalšího produktu.

5.1.1 Čerpání 500 000 Kč nad stávající hodnotu LTV na stavbu rodinného domu

Jelikož je hypoteční úvěr jednou z možností jak financovat stavbu rodinného domu, je nutné, vybrat banku, která nabídne nejvýhodnější podmínky. Velkou výhodu nabízí banky UniCredit bank, Česká spořitelna a Hypoteční banka. Tyto banky nabízejí 500 000 Kč nad hodnotu 100% LTV, a proto budou další parametry porovnávány právě mezi těmito bankami. V praxi tento parametr znamená, že pokud má klient například pozemek ve výši 500 000 Kč, banka mu v prvním čerpání, nejen že poskytne 100% LTV, ale navíc čerpání navýší o 500 000 Kč. Klient tedy získá prostředky v hodnotě 1 000 000 Kč. U jiných bank by to bylo například 80% ze stávající hodnoty LTV, tedy jen 400 tisíc.

5.1.2 Výše úrokové sazby

Jako druhé kritérium výběru banky na finančním trhu byla zvolena výše úrokové sazby. Úroková sazba udává, kolik za daný úvěr zaplatíme a bude tedy rozhodovat nejnižší úroková sazba. V následující tabulce č 5, jsou uvedené informace o úrokových sazbách hypotečních úvěrů třech výše zmíněných bank s různou dobou fixace.

*Tabulka 8 Výše úrokových sazeb v jednotlivých bankách s různou dobou fixace
(Vlastní zpracování)*

Doba fixace	UniCredit bank	Česká spořitelna	Hypoteční banka
3	1,69%	2,39%	2,19%
5	1,79%	2,19%	2,19%
7	1,99%	2,19%	2,69%
10	2,09%	2,29%	2,89%

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejvýhodnější podmínky, co se jedná o úrokovou sazbu, nabízí UniCredit bank. Z pohledu klienta by to byla nejvýhodnější volba. Uvedené úrokové sazby jsou pouze orientační, protože na výši úrokové sazby závisí ještě spousta aspektů, jako je například bonita klienta.

5.1.3 Podmínky čerpání hypotečního úvěru

Třetím zvoleným kritériem jsou podmínky čerpání hypotečního úvěru. Podmínek pro toto kritérium existuje nezměrné množství, a proto jsem vybral jen některé z nich.

Tabulka 9 Podmínky čerpání hypotečního úvěru u jednotlivých bank (Vlastní zpracování)

Podmínky	UniCredit bank	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Podmínka soupisu zástavní smlouvy	Ano	Ano	Ano
Maximální termín pro vyčerpání HU	24M od podpisu smlouvy	24M od podpisu smlouvy	24M od data schválení úvěru
Sankce z nedočerpání	Ne do 20%	Ne do 30%	Ne do 20%
Změna splátek mimo fixaci	Ne	Ano	Ne
Odklad splátek mimo fixaci	Ne	Ano	Ne
Garance úrokové sazby	14 dnů	30 dnů	30 dnů
Externí ocenění	Ano	Ano	Ano
Interní ocenění	Ne	Ne	Ano
Snížení odhadu jeli KC nižší než OC	Ano	Ano	Ano
Předběžné posouzení	Na pobočce	Na pobočce	Na pobočce

Z tabulky vyplývá, že pokud chceme určit, která z bank nabízí nejvýhodnější podmínky, je třeba, abychom podmínky porovnávali s požadavky a přáními rodiny. Pro rodinu je důležité, aby měla v bance jistotu, proto vyloučili banku UniCredit bank, která garantuje nižší

období úrokovou sazbu, pro případ, že by se například zpozdilo dodání dokumentů do banky. Banky se v podmínkách skoro neliší, jediným parametrem, který bych však vyzdvihl je sankce za nedočerpání úvěru, avšak při komunikaci s Novákovými vyplynulo, že v žádném případě nehrozí nedočerpání 20% natož 30%, proto i tento parametr je irelevantní.

5.1.4 Sjednání dalšího produktu

Dalším zvoleným kritériem je fakt, že některé banky požadují sjednání dalšího z jejich nabízených produktů. Může se jednat například o životní pojištění, doložení vinkulace nebo například sjednání běžného účtu. Pokud však tento produkt odmítneme, úroková sazba v kapitole 5.1.2. Výše úrokové sazby se zvýší. U UniCredit bank například při odmítnutí kreditní karty banka zvýší úrokovou sazbu o 0,1%, stejně tak při odmítnutí běžného účtu. Nárůst úrokové sazby nastává i při odmítnutí sjednání životního pojištění bankou, o 0,4%

Tabulka 10 Sjednání dalšího produktu (Vlastní zpracování)

Produkt	UniCredit bank	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Životní pojištění	Ano 50% výše úvěru	Ne	Ano pro LTV>80%
Doložení vinkulace	Ano	Ano	Ano
Kreditní karta	Ano	Ne	Ne
Běžný účet	Ano	Ne	Ne

Rozhodovacím kritériem je zde sjednání životního pojištění, to ovšem nejde jednoznačně posoudit. Dle mého názoru by si každý, kdo chce financovat bydlení hypotečním úvěr, měl uzavřít životní pojištění pro případ, kdy klient nemůže splácet. Životní pojištění však doporučuji uzavřít nezávisle na bance.

5.2 Poskytovatelé stavebních spoření

Stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb. Stavební spoření může být poskytováno jen stavebními spořitelny. V České republice se vyskytuje 5 institucí, jedná se tedy o banky, které mohou vykonávat činnosti uvedené v bankovní licenci:

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

Tak jako u bank nabízející hypoteční úvěry, tak i stavebních spořitelny nabízí vždy několik možných variant produktů.

Stavební spoření bude posuzováno z pohledu těchto kritérií. Úroková sazba z vkladu, poplatky, podmínky pro úvěr a překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Jelikož neexistuje ani jedno významnější kritérium, budou posuzovány všechny

5.2.1 Úroková sazba

Úrokové sazby stavebního spoření se mohou lišit při čerpání a nečerpání úvěru. Výše úrokové sazby také závisí na zvolené variantě stavebního spoření. Následující tabulka č. 11 nám zobrazuje rozdíly mezi úrokovými sazbami jednotlivých spořitelny při spořicí variantě, kdy je lepší sazba uspoření a horší při případném úvěru a při variantě úvěrové, kdy je menší úroková sazba jako při variantě spoření ovšem výhodnější při poskytnutí případného úvěru.

Tabulka 11 Úroková sazba stavebních spořitelny (Vlastní zpracování)

Název	Spořicí varianta	Úvěrová varianta
Českomoravská stavební spořitelna	0,5 % až 1,2%	0,5%
Modrá pyramida stavební spořitelna	0,5 %	0,5 %
Raiffeisen stavební spořitelna	1%	0,1%
Wüstenrot - stavební spořitelna	0,5 % až 1,2%	0,5%
Stavební spořitelna České spořitelny	1%	0,3%

Z následující tabulky vyplývá, že pokud by chtěl klient volit stavební spoření jako produkt, spořicí na stavbu rodinného domu, vybral si Stavební spořitelnu České spořitelny nebo Raiffeisen stavební spořitelnu. Ty spořitelny sice nenabízí největší zhodnocení svých vkladů, ale nabízí vysoké stabilní zhodnocení.

Pokud by však klient volil stavební spoření jako produkt, pro případný úvěr ze stavebního spoření, vybral by si z úvěrové varianty Českomoravskou stavební spořitelnu, Modrou pyramidu nebo Wüstenrot.

5.2.2 Poplatky

Při uzavírání stavebního spoření je klient povinen zaplatit dva poplatky. První z nich je poplatek za uzavření smlouvy a počítá se ve většině případů procentuálně z cílové částky, druhým z nich je poplatek za vedení účtu. Dále některé stavební spořitelny účtují poplatky za výpis z účtu. Následující tabulka č. 12 obsahuje poplatky účtované klientům.

Tabulka 12 Měsíční poplatky u jednotlivých stavebních spořitel (Vlastní zpracování)

Název	Poplatek za uzavření smlouvy SS	Poplatek za vedení účtu za rok	Poplatek za výpis z účtu
Českomoravská stavební spořitelna	1% z cílové částky	360 Kč	0 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna	1% z cílové částky	300 Kč	25 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna	0,5% cílové částky	320 Kč	0 Kč
Wüstenrot - stavební spořitelna	1% z cílové částky	324 Kč	30 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny	1% z cílové částky	325 Kč	0 Kč

Z pohledu poplatků účtovaných stavební spořitelnou nabízí všechny stavební spořitelny srovnatelné podmínky. Uvedené podmínky se mohou lišit v závislosti na zvoleném produktu stavební spořitelny

5.2.3 Úvěr ze stavebního spoření

Jelikož úvěr ze stavebního spoření patří také k možnostem, jak financovat bydlení vybrané rodiny, je třeba porovnat několik parametrů pro vhodný výběr spořitelny.

Následující tabulku č. 13 jsem rozdělil na dva parametry, které budou rozhodovat o výběru společnosti. Prvním parametrem pro výběr stavební spořitelny je úroková sazba, která by měla být co nejnižší. V tabulce je uvedena úroková sazba při variantě, kdy stavební spoření je uzavíráno z důvodu budoucího úvěru. Druhým parametrem je minimální naspořená částka pro získání řádného úvěru z cílové částky.

Tabulka 13 Výběr stavební spořitelny podle zadaných parametrů (Vlastní zpracování)

Název	Úroková sazba	Minimální naspořená částka
Českomoravská stavební spořitelna	3,5%	35%
Modrá pyramida stavební spořitelna	3,49%	25%
Raiffeisen stavební spořitelna	2,99%	35%
Wüstenrot - stavební spořitelna	1,99%	35%
Stavební spořitelna České spořitelny	3,99	35%

Z uvedené tabulky vyplývá, že nejvýhodnější podmínky pro uzavření úvěru ze stavebního spoření nám nabízí stavební spořitelna Wüstenrot. Disponuje nejnižší nabízenou úrokovou sazbou úvěru a minimální naspořená částka je zde srovnatelná.

Faktem však zůstává, že manželé Novákoví nemají uzavřené stavební spoření, nesplňují tedy podmínku, kdy pro přidělení řádného úvěru musí spořit minimálně dva roky na stavebním spoření. Pro tuto situaci je vhodné porovnat překlenovací úvěry místo řádných úvěrů ze stavebního spoření.

5.2.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr se klientovi poskytuje, pokud nesplňuje základní podmínky pro udělení klasického úvěru ze stavebního spoření. Základními podmínkami jsou spoření nejméně dva roky, naspoření smluvené částky a dosažení požadovaného hodnotícího čísla. Nejčastějším důvodem poskytování překlenovacího úvěru bývá nedostatečný čas spoření.

Hodnotícími kritérii, podobně jako u řádného úvěru ze stavebního spoření jsou úroková sazba a poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru.

Tabulka 14 Výběr stavební spořitelny podle zadaných parametrů (Vlastní zpracování)

Název	Úroková sazba	Poplatek za poskytnutí PÚ
Českomoravská stavební spořitelna	5,5%	0 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna	4,99%	0 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna	4,59%	0 Kč
Wüstenrot - stavební spořitelna	4,89%	0 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny	5,5%	1% z výše úvěru

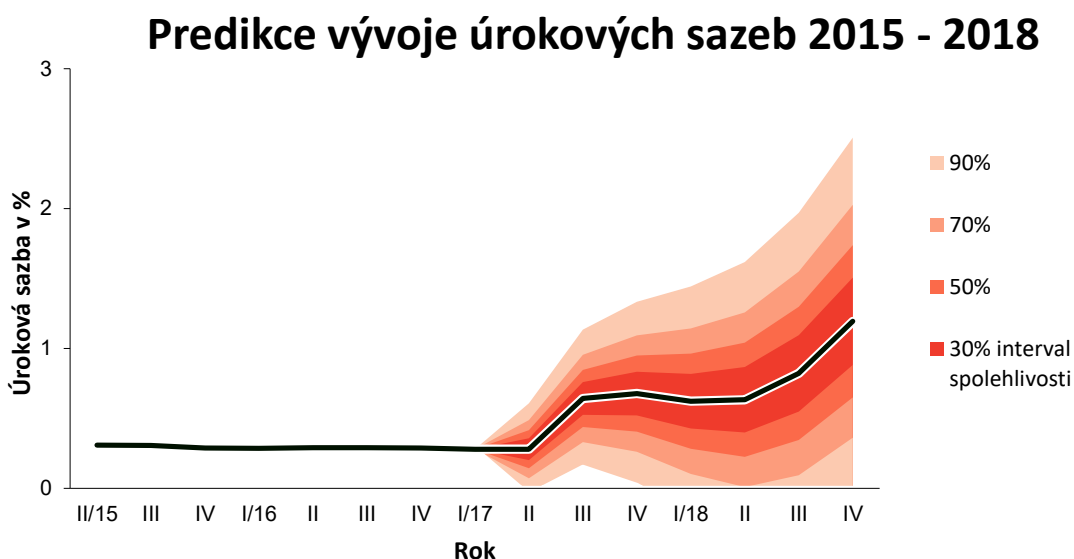
Z uvedené tabulky vyplývá, že nejvýhodnější podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru má Raiffeisen stavební spořitelna. Její úroková sazba je nejnižší na trhu nabízených úrokových sazeb a poplatky za poskytnutí překlenovacího úvěru jsou nulové.

6 PREDIKCE ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

Česká národní banka zveřejnila 4. května 2017 prognózu týkající se vývoje inflace, měnově-politické inflace, HDP a úrokových sazeb.

Dle obrázku č. 9 je zřejmé, že Česká národní banka přepokládá zvýšení úrokových sazeb. První zvýšení úrokových sazeb se očekává v průběhu třetího kvartálu letošního roku. Následně by mělo následovat ustálení úrokových sazeb.

Dle predikce by se Česká národní banka měla vrátit ke zvyšování úrokových sazeb od konce druhého kvartálu roku 2018.



Obrázek 9 Predikce vývoje úrokových sazeb 2015 – 2018

(Aktuální prognóza, © 2003)

Dle webu investujeme.cz (Komentář Radomíra Jáče, © 2008) má výrazný vliv nad uvažováním České Národní Banky nastavení podmínek v eurozóně. Evropská Centrální Banka udržuje měnové podmínky na velmi uvolněné úrovni, a proto Česká národní banka nemůže zpřísnování své měnové politiky růstem úrokových sazeb uspěchat. Reálný vývoj úrokových sazeb České Národní Banky však bude záviset na několika faktorech, jako jsou vývoj měnových podmínek v eurozóně, domácí a globální inflační tlaky a také vývoj kurzu české koruny. Dle prognózy je však zřejmé, že vývoj úrokových sazeb dle České Národní Banky bude pozvolný a občané se tedy nemusí obávat žádného skokového vývoje.

7 NAMODELOVÁNÍ KONKRÉTNÍCH PŘÍPADŮ

Ve své bakalářské práci jsem se zabýval možnostmi, jak financovat bydlení. Jelikož možností jak financovat rodinné bydlení je nesčetná spousta, vybral jsem si možnosti financování hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření

Datum uzavření modelovaných produktů je 30. 4. 2017.

7.1 Modelový případ č. 1 – Financování bydlení hypotečním úvěrem

Po důkladném porovnání institucí z bankovního sektoru, které nabízí hypoteční úvěr, byla po konzultaci s rodinou Novákových zvolena pro poskytnutí hypotečního úvěru Hypoteční banka. Tato banka v základu sice nenabízí nejnižší úrokovou sazbu, ale po přihlédnutí k okolnostem a faktu, že rodina nechce uzavírat další produkty u téže banky, poté nabízí nejvýhodnější úrokovou sazbu Hypoteční banka.

7.1.1 Zpracovávané parametry

Po orientačním propočtu modelové situace, kde jako produkt financující bydlení je vybrán hypoteční úvěr od Hypoteční banky, jsem zvolil níže uvedené parametry jako výchozí. Bonita klienta je zde brána jako dostačující parametr.

- Výše úvěru 2 000 000 Kč
- Úroková sazba 2,19%
- Délka fixace 5 let
- Doba splatnosti 30 let
- LTV nemovitosti 46,5%

Délku fixace jsem volil v návaznosti na nízkou úrokovou sazbu. Ta je u Hypoteční banky sice stejná i při 3 leté době fixace, ale jelikož dle predikce České Národní Banky mají úrokové sazby stoupající charakter, je výhodnější tuto sazbu dle mého názoru zafixovat na 5 let.

Dobu splatnosti hypotečního úvěru jsem volil na 30 let. Tato varianta byla zvolena po komunikaci s rodinou. Manželé by mohli splatit hypotéku dříve než za třicet let, ale jsou si vědomi možnosti, že nevyužité finanční zdroje raději použijí na zvýšení tvoření rezervy na auto, které je ve špatném stavu. Zamezíme tak možnosti případnému spotřebitelskému úvěru na osobní automobil, který by měl vyšší úrokovou sazbu než hypoteční úvěr.

7.1.2 Celkové náklady na hypoteční úvěr

Podle přílohy I. Orientační propočet hypotečního úvěru, jsem vytvořil přehled nákladů pro namodelovanou situaci hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let. Tato tabulka nám ukazuje, kolik zaplatíme za hypoteční úvěr v hodnotě 2 000 000 Kč.

Tabulka 15 Celkové náklady hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)

Doba splatnosti	30 let
Celkové úroky	732 007 Kč
Úspora na daních	109 528 Kč
Měsíční splátka	7 584 Kč
Celkové náklady na hypoteční úvěr	622 479 Kč

Celkové náklady v této kalkulaci však nejsou úplné. Dalším nákladem by mohl být honorář bankovního odhadce. Tyto náklady však nezahrnuji z důvodu neúplnosti informací, mezi které patří například počet odhadování, resp. provedení zpráv o stavu výstavby. Informace ve výše uvedené tabulce jsou pravdivé, za předpokladu, že úroková sazba bude konstantní po celou dobu trvání hypotečního úvěru, což není reálné.

7.1.3 Dopad na daň z příjmu fyzické osoby

Jelikož pan Novák splňuje podmínky pro odpočet úroků z daňového základu a jelikož je zaměstnán na hlavní pracovní poměr, může si při ročním zúčtování u svého zaměstnavatele snížit svůj daňový základ o maximálně 300 000 Kč ze zaplacených úroků. První rok, si však může uplatnit jen poměrnou část, jelikož byl úvěr sjednaný v průběhu roku. Poměrná část činí 25 000 Kč za každý měsíc, což je pro pana Nováka v tomto roce pouze 200 000 Kč

V následující tabulce č. 16 jsou zobrazeny informace, ze kterých plyne, jak úroky z hypotečního úvěru ovlivňují základ daně, jelikož patří k nezdanitelným částem a musí být tedy ze základu daně vyloučeny. Údaje jsou čerpané z přílohy II. Splátkový plán hypotéky. Tyto informace jsou pouze orientační a slouží především k názorné demonstraci dopadu na daň z příjmu fyzických osob. Pro demonstraci příkladu byla použita hrubá mzda 33 000 Kč.

Tabulka 16 Rozdíly při uplatnění odpočtu úroků z hypotečního úvěru

	Bez hypotečního úvěru	S hypotečním úvěrem
Úhrn příjmů od zaměstnavatele	396 000 Kč	396 000 Kč
Úhrn povinného pojistného	134 640 Kč	134 640 Kč
Super hrubá mzda	530 640 Kč	530 640 Kč
Odpočet úroků 8 měsíců Max 200 000 Kč	0 Kč	27224 Kč
Upravený základ daně	530 640 Kč	506 416 Kč
Daň z příjmu	79 596 Kč	75 962 Kč
Rozdíl		3 634 Kč

Z tabulky vyplývá, že za uvedených podmínek modelového hypotečního úvěru není při uplatnění úroků patrný velký rozdíl v dani z příjmu. Hlavní důvod vidím v dlouhém časovém období, na který se hypoteční úvěr poskytuje. Za předpokladu, že by byl hypoteční úvěr například na 15 let, splátky by byly vyšší a tím by se zvýšil i úrok obsažený ve splátce. Součet úroků by tedy více ovlivňoval upravený základ daně.

Tabulka 17 Daňová úspora v první době fixace (Vlastní zpracování)

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Daň úspora	4084 Kč	6407 Kč	6246 Kč	6083 Kč	5915 Kč	1939Kč

Tabulka č. 17 nám zobrazuje daňové úspory v prvním období fixace za předpokladu nezměnění podmínek v prvním roce. Je zde vidět snižující se charakter daňové úspory. V roce 2017 a 2022 je uvedena daňová úspora pouze za část roku.

7.1.4 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Jako hlavní výhody financování bydlení hypotečním úvěrem považuji možnost zvolit si dobu splácení na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření, kterou většinou neovlivníme. Další výhodou, po změně zákona, je předčasné splacení hypotéky bez sankcí podle podmínek uvedených v zákoně.

7.2 Modelový případ č 2 - Financování bydlení překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření + úvěrem ze stavebního spoření

Po porovnání stavebních spořitelen nabízejících stavební spoření s možností poskytnutí řádného úvěru a konzultaci s rodinou Novákových byla jako nejvýhodnější varianta stavebního spoření vybrána stavební spořitelna Wüstenrot. Tato spořitelna sice nenabízí nejvyšší zhodnocení vkladů u spořicí varianty produktu, ale nabízí srovnatelné úrokové sazby z vkladů jako ostatní stavební spořitelny. Nejvýznamnějším kritériem výběru byla úroková sazba. Jelikož manželé řeší svoji bytovou situaci v současné době a ještě nesplňují podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, je také důležitá úroková sazba z překlenovacího úvěru. Při přibližném propočtu vychází jako nejvýhodnější produkt vybrané stavební spořitelny.

7.2.1 Zpracovávané parametry

Po namodelování produktu „PÚ Tarif a tarifní varianta OF úvěrová“ od stavební spořitelny Wüstenrot (příloha III.) jsem zvolil pro finanční záměr rodiny, půjčit si 2 000 000 Kč, tyto údaje:

- Výše úvěru 2 000 000 Kč
- Úroková sazba
 - z vkladů 0,5%
 - z řádného úvěru 1,99%
 - z překlenovacího úvěru 4,39%
- Doba splatnosti
 - překlenovacího úvěru 159 měsíců (13 r.; 3 m.)
 - úvěru ze stavebního spoření 105 měsíců (8 r.; 9 m.)
 - Celkem 264 měsíců (22 r.)
- Poplatek za uzavření stavebního spoření 20 000 Kč
- Roční poplatek za výpis a vedení účtu 354 Kč

Dle srovnání z přílohy III. Modelace překlenovacího úvěru, strana 3 vyplývá, že pokud si rodina bude chtít půjčit tak velký objem peněz při jejich stávající situaci, její jediná schválená varianta úvěru by činila necelých 22 let. Pro kratší dobu spojenou s nižším úrokem nedisponuje dostatečnými příjmy.

7.2.2 Celkový přehled nákladů

Tabulka č. 18 nám rozděluje náklady na ty, které se týkají řádného úvěru ze stavebního spoření a z překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.

*Tabulka 18 Celkový přehled nákladu úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření
(Vlastní zpracování)*

	Překlenovací úvěr 159 m.	Řádný úvěr 105 m.	
Úroky z PÚ	1 163 351 Kč	106 094	Úroky z ŘÚ
Úspora na daních	174 503 Kč	15 914 Kč	Úspora na daních
Zaplaceno celkem na dospořování	794 893 Kč	1 180 062 Kč	Zaplaceno za jistinu
Měsíční splátka	12 316 Kč	12 316 Kč	Měsíční splátka
Měsíční splátka k dospořování	4 999 Kč		
Měsíční platba na PÚ	7 317 Kč		
Náklady na PÚ	1 783 741 Kč	1 270 242 Kč	Náklady na ŘÚ
Náklady součet	3 053 983 Kč		

Z uvedených údajů vyplývá, že úroky z překlenovacího úvěru jsou velice vysoké. Způsobuje to fakt, že při poskytnutí překlenovacího platíme úroky z celé částky, která se nesnižuje. Navíc dospořujeme na stavební spoření. Po splnění podmínek pro řádný úvěr se tento fakt mění, platí se hlavně úmor jistiny. Do součtu nákladů nejsou zahrnuty poplatky, úroky z vkladu a státní podpora, které jsou součástí přílohy IV. Údaje překlenovacího úvěru.

7.2.3 Dopad na daň z příjmu fyzické osoby

Tabulka č. 19 nám zobrazuje dopad překlenovacího úvěru ze stavebního spoření na daň z příjmu fyzické osoby. Kvůli vyšší úrokové sazbě a neumořování překlenovacího úvěru můžeme očekávat větší dopad než u hypotečního úvěru. Pro demonstraci příkladu byla použita hrubá mzda 33 000 Kč. Pan Novák uzavřel překlenovací úvěr ze stavebního spoře-

ní v průběhu roku. Dle zákona si tedy může odečíst ze základu daně maximálně pouze poměrnou část, která činí 25 000 za měsíc. Za rok tedy maximálně 200 000 Kč

Tabulka 19 Rozdíly při uplatnění odpočtu úroků z překlenovacího úvěru

	Bez překlenovacího úvěru	S překlenovacím úvěrem
Úhrn příjmů od zaměstnavatele	396 000 Kč	396 000 Kč
Úhrn povinného pojistného	134 640 Kč	134 640 Kč
Super hrubá mzda	530 640 Kč	530 640 Kč
Odpočet úroků 8 měsíců Max 200 000 Kč	0 Kč	58 536 Kč
Upravený základ daně	530 640 Kč	472 104 Kč
Daň z příjmu	79 596 Kč	70 815 Kč
Rozdíl		8 781 Kč

Z pohledu daně z příjmu fyzické osoby má překlenovací úvěr vyšší dopad než hypoteční úvěr. U tohoto úvěru se odpočet úroků po celou dobu trvání překlenovacího úvěru nemění, na rozdíl od hypotečního úvěru, kde souhrn úroků má každý měsíc klesající charakter.

7.2.4 Výhody a nevýhody

Modelový případ č. 2 poukazuje na hlavní nevýhody překlenovacího úvěru na velký finanční obnos. Překlenovací úvěr disponuje větší úrokovou sazbou než úvěr hypoteční. Celková cena úvěru je tedy vyšší, jelikož platíme poměrně dlouhou dobu jen úroky z překlenovacího úvěru. Další nevýhodou je doba poskytování. Pokud by si Novákovi vybrali překlenovací úvěr a řádný úvěr ze stavebního spoření, významně by je to zatížilo v rozpočtu a v případě nenadálé situace (dlouhodobá nemoc, ztráta pracovního místa), by měli větší problém se splácením než v případě hypotečního úvěru.

7.3 Modelový případ č. 3 – rozšíření modelu č. 1 o spoření

Tento modelový příklad byl sestaven na požádání rodiny Novákových. V modelovém příkladu č. 1 se rodina rozhodla sjednat hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let. Část jejich finančních prostředků zůstává po splacení splátky hypotečního úvěru nevyužitá a z tohoto důvodu chce pan Novák prostředky nějakým způsobem zhodnocovat. Pan Novák si už nějaké peníze naspořil do podílového fondu akciového typu, v kombinaci se spořením do zlata. Rozhodl se tedy v tomto spoření pokračovat a využít ho pro umoření části hypotečního úvěru.

7.3.1 Zpracovávané parametry

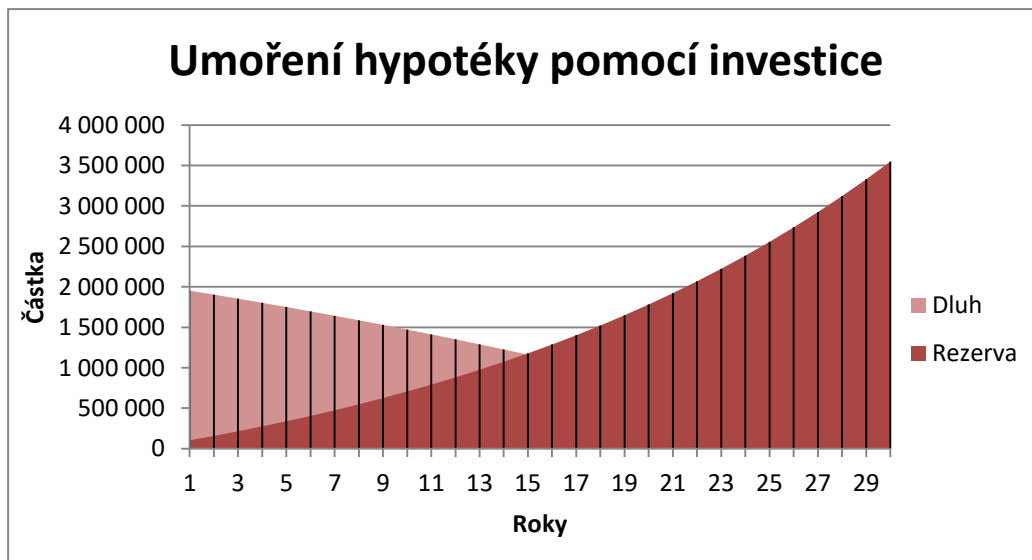
Zpracovávané parametry jsou shodné s modelovým příkladem č. 1 doplněné o informace ke spoření.

- Výše úvěru 2 000 000 Kč
- Úroková sazba 2,19%
- Délka fixace 5 let
- Doba splatnosti 30 let
- Měsíční poplatek za vedení úvěru 150 Kč
- LTV nemovitosti 46,5%
- Výnosnost z investice průměrně 6%
- Počáteční vklad 51 118 Kč
- Měsíční vklad 4 000 Kč

Pan Novák se rozhodl zvýšit částku na investice ze 2 000 Kč na 4 000 Kč. Počáteční vklad je zde uveden v částce, kterou zatím investoval i s úroky. Dopad daně z příjmu fyzické osoby od příkladu č. 1 by se nezměnil.

7.3.2 Celkový přehled

Na přání klienta byl zpracován přehled, na kterém je přehledně vidět, jak tento produkt ovlivní průběh splácení hypotéky.



Obrázek 10 Umoření hypotéky (Vlastní zpracování)

Na výše uvedeném obrázku je vidět, jak postupné spořené může umořit hypoteční úvěr. Celková částka, kterou pan Novák bude platit je 11 637. Bod zlomu nastává po 15 letech, kdy by mohli manželé tento hypoteční úvěr splatit. S porovnáním modelové situace č. 2, kdy by manželé spláceli 12 316 Kč, je tento model o mnoho výhodnější. Splátky jsou sice skoro stejné, ale doba u hypotečního úvěru je mnohem kratší a i celkové úroky jsou zde mnohem nižší. Výpočty jsou uvedeny v příloze V. Model hypotéky a investice.

8 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Po prozkoumání finanční situace rodiny Novákových, výběru vhodné společnosti z bank nabízejících hypoteční úvěry a stavebních spořitelen nabízejících stavební spoření s možností úvěru a namodelování vybraných produktů jsem dospěl k závěru, že nejvýhodnější možností pro financování bytové potřeby rodiny Novákových je modelový případ č. 3, tedy hypoteční úvěr spolu s investičním produktem.

Hypoteční úvěr nastavený na delší dobu splácení sebou nese nízkou výši splátky, není pro klienta tolik omezující a svazující, což dovoluje panu Novákovi vložit část svých nevyužitých finančních prostředků do spoření. Zhodnocení těchto investic závisí na čase. Čím delší časový horizont bude pan Novák investovat, tím vyšší bude jeho zhodnocení.

Tuto variantu rodina může využít ze dvou pohledů.

Prvním možností je, že bude splácet hypoteční úvěr po celou dobu, tedy 30 let a nezávisle bude celý tento čas investovat, tedy zhodnocovat část svých nevyužitých peněžních prostředků. Kdyby se rodina dostala do finančních potíží, mohla by část nesplaceného hypotečního úvěru umořit investičním produktem.

Druhý pohled je takový, že si rodina chce investovat pouze takové časové období, aby mohla umořit celou hypotéku. Z obrázku č. 10 vyplývá, že tato situace by při pravidelném investování a neměnného zhodnocení vkladů nastala před 15. rokem splácení hypotéky. V tomto případě by vybrala rodina své investované prostředky a zaplatila s nimi zbytek hypotečního úvěru

Z vyššího pohledu na srovnání produktu v souvislosti dopadu daně z příjmu fyzické osoby je patrné, že vyšší odpočet od základu nabízí překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Po důkladném zvážení však cena úvěru mnohonásobně převyšuje rozdíl mezi odpočty. Úvěry ze stavebního spoření na vysoké částky nejsou moc výhodné. Důvodem je vyšší úroková sazba než u hypotečních úvěrů.

Rodině Nováků doporučuji při řešení svého bydlení uzavřít hypoteční úvěr u Hypoteční banky, která nabízí pro jejich situaci nejvýhodnější podmínky financování stavby rodinného domu.

ZÁVĚR

Vlastní bydlení patří k základním životním potřebám každého jedince, a proto rozhodnutí související s bytovou potřebou není vždy jednoduchou záležitostí. Finanční trh nabízí v dnešní době nepřehledné množství produktů, mezi kterými si je velice těžké vybrat. Do své bakalářské práce jsem vybral produkty, které jsou velice ožehavými tématy a nejsou vždy zcela pochopeny širokou veřejností. Každý den se můžeme setkat s nabídkou hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebních spoření, ať už jde o televizní vysílání nebo billboardy podél cest, proto jsem se rozhodl toto téma objasnit.

Hlavním cíle práce bylo vybrat vhodný produkt pro financování bydlení a ukázat dopad zvoleného produktu na daň z příjmu fyzické osoby, proto jsem pomohl rodině Nováků vybrat nejvýhodnější produkt z řad hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebních spoření a ukázal jim na vypracovaných modelových příkladech, který produkt se k jejich situaci nejvíce hodí a také jak ovlivní manželovu daň při ročním zúčtování daně.

Zvolené produkty nejsou však jedinou možností, kterou by rodina pro financování bydlení mohla použít. Produkty jako jsou například leasing nemovitostí a družstevní financování jsem se ve své práci nezabýval, jelikož by přesahovaly zadání mé práce.

Práce by se mohla hlouběji zabývat kombinacemi produktů. Ve své práci jsem se zaměřil na produkt, který rodina už měla ve svém portfoliu zařazený, zná ho a má v něj důvěru. Je to však pouze jedna z několika možností kombinací. Další kombinací by byl například hypoteční úvěr kombinovaný s investičním životním pojištěním.

Z práce vyplývá, že pokud by rodina chtěla financovat stavbu rodinného domu a byla by nucena si půjčit částku 2 000 000 Kč je vždy lepší variantou hypoteční úvěr, za předpokladu, že sazby hypotečních úvěrů jsou pod sazbami úrokových sazeb stavebního spoření.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BELÁS, Jaroslav, 2013. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. 1. vyd. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- [2] KIDWELL, David S., 2012. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley and Sons, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
- [3] SYROVÝ, Petr, 2009. Financování vlastního bydlení. 5.přepřac.vyd. Praha: Grada, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [4] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ, 2007. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [5] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ, 2011. Základy financí. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [6] SYROVÝ, Petr, 2004. Financování vlastního bydlení. 4.přepřac.vyd. Praha: Grada, 124 s. ISBN 8024710978.
- [7] Hypotéka. [online]. Copyright © 2017 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka?bid1=ps-RET-Hypoteky_SE_longterm-16w36-google-red160002915
- [8] Hypoteční kalkulačka: hypotéka na dům a byt. Ušetřeno.cz. [online]. © 2010 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/hypoteky/hypotecni-kalkulacka/>
- [9] Co je to LTV a jak ovlivňuje výši úrokové sazby hypotéky? PenízeNAVÍC.cz. *Finanční plánování. PenízeNAVÍC.cz* [online]. © 2009 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/co-je-to-ltv-a-jak-ovlivnuje-vysi-urokove-sazby-hypoteky>
- [10] Proč začínají úrokové sazby hypoték růst - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. © 2008 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/proc-zacinaji-urokove-sazby-hypotek-rust/>
- [11] Makroekonomická predikce - duben 2017. Ministerstvo financí ČR. *Ministerstvo financí ČR* [online]. © 2005 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2017/makroekonomicka-predikce-duben-2017-28211>

- [12] Jak vysoká je maximální státní podpora? - Otázky a odpovědi - Praktické - AČSS | *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. © 2014 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>
- [13] Kdo ho poskytuje? - Finance.cz. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. © 2008 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>
- [14] Jak splácet hypotéku? - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. © 2008 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-splacet-hypoteku/>
- [15] ČESKO, 2004. Zákon č. 190/2004 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 63, s. 2888 – 2901 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [16] ČESKO, 2004. Zákon č. 65/2004 ze dne 1. dubna 2004 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 22, s. 1012 – 1020 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=65/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [17] Nová regulace úvěrů a další legislativní novinky - Hypoindex.cz. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. © 2008 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/nova-regulace-uveru-a-dalsi-legislativni-novinky/>
- [18] Aktuální prognóza ČNB - Česká národní banka. [online]. © 2003 [cit. 2017-05-02]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/
- [19] Komentář Radomíra Jáče po zasedání bankovní rady ČNB - Investujeme.cz. *Investujeme.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. © 2008 [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/tiskove-zpravy/komentar-radomira-jace-zasedani-bankovni-rady-cnb/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

- § Paragraf
- Tzn. To znamená
- ČNB Česká národní banka
- Ods. Odstavec

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1 Počet uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 10 let (Vlastní zpracování)</i>	13
<i>Obrázek 2 Skladba hypotečních úvěrů za rok 2016 (Vlastní zpracování)</i>	15
<i>Obrázek 3 Hypoteční úvěry dle doby fixace za rok 2016 (Vlastní zpracování)</i>	19
<i>Obrázek 4 Vývoj úrokových sazeb za posledních 14 let (HypoIndex, © 2008)</i>	20
<i>Obrázek 5 Složení splátky hypotečního úvěru (Syrový, 2009, s.36)</i>	22
<i>Obrázek 6 Počet uzavřených stavebních spoření za posledních 5 let (Vlastní zpracování)</i>	25
<i>Obrázek 7 Složení cílové částky (Syrový, 2009, s. 27)</i>	27
<i>Obrázek 8 Průběh překlenovacího úvěru (Syrový, 2009, s 27)</i>	29
<i>Obrázek 9 Predikce vývoje úrokových sazeb 2015 – 2018 (Aktuální prognóza, © 2003)</i>	46
<i>Obrázek 10 Umoření hypotéky (Vlastní zpracování)</i>	54

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1 Měsíční částka potřebná k zajištění výživy a ostatních základních potřeb pro rok 2017 (Vlastní zpracování)</i>	<i>17</i>
<i>Tabulka 2 Výše LTV při jednotlivých hodnotách hypotéky (Vlastní zpracování)</i>	<i>19</i>
<i>Tabulka 3 Měsíční příjmy rodiny (Vlastní zpracování)</i>	<i>34</i>
<i>Tabulka 4 Měsíční výdaje rodiny (Vlastní zpracování)</i>	<i>35</i>
<i>Tabulka 5 Aktiva rodiny (Vlastní zpracování)</i>	<i>36</i>
<i>Tabulka 6 Měsíční aktiva (Vlastní zpracování)</i>	<i>37</i>
<i>Tabulka 7 Finanční bilance rodiny (Vlastní zpracování)</i>	<i>37</i>
<i>Tabulka 8 Výše úrokových sazeb v jednotlivých bankách s různou dobou fixace (Vlastní zpracování)</i>	<i>39</i>
<i>Tabulka 9 Podmínky čerpání hypotečního úvěru u jednotlivých bak (Vlastní zpracování)</i>	<i>40</i>
<i>Tabulka 10 Sjednání dalšího produktu (Vlastní zpracování)</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka 11 Úroková sazba stavebních spořitelen (Vlastní zpracování)</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka 12 Měsíční poplatky u jednotlivých stavebních spořitelen (Vlastní zpracování)</i>	<i>43</i>
<i>Tabulka 13 Výběr stavební spořitelny podle zadaných parametrů (Vlastní zpracování)</i>	<i>44</i>
<i>Tabulka 14 Výběr stavební spořitelny podle zadaných parametrů (Vlastní zpracování)</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 15 Celkové náklady hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 16 Rozdíly při uplatnění odpočtu úroků z hypotečního úvěru</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 17 Daňová úspora v první době fixace (Vlastní zpracování)</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 18 Celkový přehled nákladu úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování)</i>	<i>51</i>
<i>Tabulka 19 Rozdíly při uplatnění odpočtu úroků z překlenovacího úvěru</i>	<i>52</i>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I:	Orientační propočet hypotečního úvěru
Příloha P II.	Splátkový plán hypotéky
Příloha P III.	Modelace překlenovacího úvěru
Příloha P IV.	Údaje překlenovacího úvěru
Příloha P V.	Model hypotéky a investice

PŘÍLOHA P I: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Údaje o klientovi

Jméno Ing. Jan Novák

Telefon

E-mail

11.05.2017 13:44:48

1.45.0

09.05.2017

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Výstavba nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti
Bez faktur (SP/ohlášení)

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	3 500 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	1 500 000 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 000 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	4 687 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	2 857 143 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	30 let / 360	Délka čerpání úvěru	24 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 11.5.2017 do 10.6.2017 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.	
Základní úroková sazba	2,79 % p. a.		
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,60 % p. a.		
Výsledná úroková sazba	2,19 % p. a.	RPSN	2,40 % p. a.

Složení odchylek: Registry = -0,40; Inkaso z ČSOB = -0,10; Individuální RP = -0,10

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	7 584 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	7 584 Kč

Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: poplatek za ocenění nemovitosti, případný Protokol o stavu stavby, případný poplatek za rezervaci finančních prostředků, poplatek za vedení účtu, ze kterého bude úvěr splácen a případné další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.
Zpracování odhadu	Dle Sazebníku Banky	
Správa úvěru měsíčně	150 Kč	

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	29 630 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	52 000 Kč
z toho životní minimum	24 630 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	39 260 Kč
Povinná měsíční rezerva	1 896 Kč	Zůstatek příjmů	12 740 Kč

Varianty splátky pro porovnání

	Úroková sazba	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let	Měsíční splátka na 35 let
5 let fixace	2,19 % p. a.	8 663 Kč	7 584 Kč	6 822 Kč

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

Kontaktní osoba

Jméno Ing. Ondřej Blašík

Telefon 602 775 656

E-mail blastik@broker-pool.cz



PŘÍLOHA P II: SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTÉKY



11.5.2017 13:46:38

Anuitní splátkový plán - úvěr 2 000 000,00 Kč

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
30.05.2019	2 000 000,00			2,19				2 000 000,00	-
15.06.2019					1 825,05		1 825,05	2 000 000,00	SKo
15.07.2019					7 583,90	3 933,80	3 650,10	1 996 066,20	SK
15.08.2019					7 583,90	3 941,00	3 642,90	1 992 125,20	SK
15.09.2019					7 583,90	3 948,20	3 635,70	1 988 177,00	SK
15.10.2019					7 583,90	3 955,40	3 628,50	1 984 221,60	SK
15.11.2019					7 583,90	3 962,60	3 621,30	1 980 259,00	SK
15.12.2019					7 583,90	3 969,80	3 614,10	1 976 289,20	SK
15.01.2020					7 583,90	3 977,30	3 606,60	1 972 311,90	SK
15.02.2020					7 583,90	3 984,50	3 599,40	1 968 327,40	SK
15.03.2020					7 583,90	3 991,70	3 592,20	1 964 335,70	SK
15.04.2020					7 583,90	3 998,90	3 585,00	1 960 336,80	SK
15.05.2020					7 583,90	4 006,40	3 577,50	1 956 330,40	SK
15.06.2020					7 583,90	4 013,60	3 570,30	1 952 316,80	SK
15.07.2020					7 583,90	4 020,80	3 563,10	1 948 296,00	SK
15.08.2020					7 583,90	4 028,30	3 555,60	1 944 267,70	SK
15.09.2020					7 583,90	4 035,50	3 548,40	1 940 232,20	SK
15.10.2020					7 583,90	4 043,00	3 540,90	1 936 189,20	SK
15.11.2020					7 583,90	4 050,50	3 533,40	1 932 138,70	SK
15.12.2020					7 583,90	4 057,70	3 526,20	1 928 081,00	SK
15.01.2021					7 583,90	4 065,20	3 518,70	1 924 015,80	SK
15.02.2021					7 583,90	4 072,70	3 511,20	1 919 943,10	SK
15.03.2021					7 583,90	4 079,90	3 504,00	1 915 863,20	SK
15.04.2021					7 583,90	4 087,40	3 496,50	1 911 775,80	SK
15.05.2021					7 583,90	4 094,90	3 489,00	1 907 680,90	SK
15.06.2021					7 583,90	4 102,40	3 481,50	1 903 578,50	SK
15.07.2021					7 583,90	4 109,90	3 474,00	1 899 468,60	SK
15.08.2021					7 583,90	4 117,40	3 466,50	1 895 351,20	SK
15.09.2021					7 583,90	4 124,90	3 459,00	1 891 226,30	SK
15.10.2021					7 583,90	4 132,40	3 451,50	1 887 093,90	SK
15.11.2021					7 583,90	4 139,90	3 444,00	1 882 954,00	SK
15.12.2021					7 583,90	4 147,40	3 436,50	1 878 806,60	SK
15.01.2022					7 583,90	4 155,20	3 428,70	1 874 651,40	SK
15.02.2022					7 583,90	4 162,70	3 421,20	1 870 488,70	SK
15.03.2022					7 583,90	4 170,20	3 413,70	1 866 318,50	SK
15.04.2022					7 583,90	4 178,00	3 405,90	1 862 140,50	SK
15.05.2022					7 583,90	4 185,50	3 398,40	1 857 955,00	SK
15.06.2022					7 583,90	4 193,00	3 390,90	1 853 762,00	SK
15.07.2022					7 583,90	4 200,80	3 383,10	1 849 561,20	SK
15.08.2022					7 583,90	4 208,60	3 375,30	1 845 352,60	SK
15.09.2022					7 583,90	4 216,10	3 367,80	1 841 136,50	SK
15.10.2022					7 583,90	4 223,90	3 360,00	1 836 912,60	SK
15.11.2022					7 583,90	4 231,40	3 352,50	1 832 681,20	SK
15.12.2022					7 583,90	4 239,20	3 344,70	1 828 442,00	SK
15.01.2023					7 583,90	4 247,00	3 336,90	1 824 195,00	SK
15.02.2023					7 583,90	4 254,80	3 329,10	1 819 940,20	SK
15.03.2023					7 583,90	4 262,60	3 321,30	1 815 677,60	SK
15.04.2023					7 583,90	4 270,40	3 313,50	1 811 407,20	SK
15.05.2023					7 583,90	4 278,20	3 305,70	1 807 129,00	SK
15.06.2023					7 583,90	4 286,00	3 297,90	1 802 843,00	SK
15.07.2023					7 583,90	4 293,80	3 290,10	1 798 549,20	SK
15.08.2023					7 583,90	4 301,60	3 282,30	1 794 247,60	SK
15.09.2023					7 583,90	4 309,40	3 274,50	1 789 938,20	SK
15.10.2023					7 583,90	4 317,20	3 266,70	1 785 621,00	SK
15.11.2023					7 583,90	4 325,00	3 258,90	1 781 296,00	SK
15.12.2023					7 583,90	4 333,10	3 250,80	1 776 962,90	SK
15.01.2024					7 583,90	4 340,90	3 243,00	1 772 622,00	SK
15.02.2024					7 583,90	4 349,00	3 234,90	1 768 273,00	SK
15.03.2024					7 583,90	4 356,80	3 227,10	1 763 916,20	SK
15.04.2024					7 583,90	4 364,90	3 219,00	1 759 551,30	SK
15.05.2024					7 583,90	4 372,70	3 211,20	1 755 178,60	SK
15.06.2024					7 583,90	4 380,80	3 203,10	1 750 797,80	SK
15.07.2024					7 583,90	4 388,60	3 195,30	1 746 409,20	SK
15.08.2024					7 583,90	4 396,70	3 187,20	1 742 012,50	SK
15.09.2024					7 583,90	4 404,80	3 179,10	1 737 607,70	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.10.2024					7 583,90	4 412,90	3 171,00	1 733 194,80	SK
15.11.2024					7 583,90	4 420,70	3 163,20	1 728 774,10	SK
15.12.2024					7 583,90	4 428,80	3 155,10	1 724 345,30	SK
15.01.2025					7 583,90	4 436,90	3 147,00	1 719 908,40	SK
15.02.2025					7 583,90	4 445,00	3 138,90	1 715 463,40	SK
15.03.2025					7 583,90	4 453,10	3 130,80	1 711 010,30	SK
15.04.2025					7 583,90	4 461,20	3 122,70	1 706 549,10	SK
15.05.2025					7 583,90	4 469,30	3 114,60	1 702 079,80	SK
15.06.2025					7 583,90	4 477,70	3 106,20	1 697 602,10	SK
15.07.2025					7 583,90	4 485,80	3 098,10	1 693 116,30	SK
15.08.2025					7 583,90	4 493,90	3 090,00	1 688 622,40	SK
15.09.2025					7 583,90	4 502,30	3 081,60	1 684 120,10	SK
15.10.2025					7 583,90	4 510,40	3 073,50	1 679 609,70	SK
15.11.2025					7 583,90	4 518,50	3 065,40	1 675 091,20	SK
15.12.2025					7 583,90	4 526,90	3 057,00	1 670 564,30	SK
15.01.2026					7 583,90	4 535,00	3 048,90	1 666 029,30	SK
15.02.2026					7 583,90	4 543,40	3 040,50	1 661 485,90	SK
15.03.2026					7 583,90	4 551,80	3 032,10	1 656 934,10	SK
15.04.2026					7 583,90	4 559,90	3 024,00	1 652 374,20	SK
15.05.2026					7 583,90	4 568,30	3 015,60	1 647 805,90	SK
15.06.2026					7 583,90	4 576,70	3 007,20	1 643 229,20	SK
15.07.2026					7 583,90	4 585,10	2 998,80	1 638 644,10	SK
15.08.2026					7 583,90	4 593,50	2 990,40	1 634 050,60	SK
15.09.2026					7 583,90	4 601,90	2 982,00	1 629 448,70	SK
15.10.2026					7 583,90	4 610,30	2 973,60	1 624 838,40	SK
15.11.2026					7 583,90	4 618,70	2 965,20	1 620 219,70	SK
15.12.2026					7 583,90	4 627,10	2 956,80	1 615 592,60	SK
15.01.2027					7 583,90	4 635,50	2 948,40	1 610 957,10	SK
15.02.2027					7 583,90	4 643,90	2 940,00	1 606 313,20	SK
15.03.2027					7 583,90	4 652,30	2 931,60	1 601 660,90	SK
15.04.2027					7 583,90	4 661,00	2 922,90	1 596 999,90	SK
15.05.2027					7 583,90	4 669,40	2 914,50	1 592 330,50	SK
15.06.2027					7 583,90	4 677,80	2 906,10	1 587 652,70	SK
15.07.2027					7 583,90	4 686,50	2 897,40	1 582 966,20	SK
15.08.2027					7 583,90	4 694,90	2 889,00	1 578 271,30	SK
15.09.2027					7 583,90	4 703,60	2 880,30	1 573 567,70	SK
15.10.2027					7 583,90	4 712,00	2 871,90	1 568 855,70	SK
15.11.2027					7 583,90	4 720,70	2 863,20	1 564 135,00	SK
15.12.2027					7 583,90	4 729,40	2 854,50	1 559 405,60	SK
15.01.2028					7 583,90	4 738,10	2 845,80	1 554 667,50	SK
15.02.2028					7 583,90	4 746,50	2 837,40	1 549 921,00	SK
15.03.2028					7 583,90	4 755,20	2 828,70	1 545 165,80	SK
15.04.2028					7 583,90	4 763,90	2 820,00	1 540 401,90	SK
15.05.2028					7 583,90	4 772,60	2 811,30	1 535 629,30	SK
15.06.2028					7 583,90	4 781,30	2 802,60	1 530 848,00	SK
15.07.2028					7 583,90	4 790,00	2 793,90	1 526 058,00	SK
15.08.2028					7 583,90	4 798,70	2 785,20	1 521 259,30	SK
15.09.2028					7 583,90	4 807,70	2 776,20	1 516 451,60	SK
15.10.2028					7 583,90	4 816,40	2 767,50	1 511 635,20	SK
15.11.2028					7 583,90	4 825,10	2 758,80	1 506 810,10	SK
15.12.2028					7 583,90	4 834,10	2 749,80	1 501 976,00	SK
15.01.2029					7 583,90	4 842,80	2 741,10	1 497 133,20	SK
15.02.2029					7 583,90	4 851,50	2 732,40	1 492 281,70	SK
15.03.2029					7 583,90	4 860,50	2 723,40	1 487 421,20	SK
15.04.2029					7 583,90	4 869,50	2 714,40	1 482 551,70	SK
15.05.2029					7 583,90	4 878,20	2 705,70	1 477 673,50	SK
15.06.2029					7 583,90	4 887,20	2 696,70	1 472 786,30	SK
15.07.2029					7 583,90	4 896,20	2 687,70	1 467 890,10	SK
15.08.2029					7 583,90	4 904,90	2 679,00	1 462 985,20	SK
15.09.2029					7 583,90	4 913,90	2 670,00	1 458 071,30	SK
15.10.2029					7 583,90	4 922,90	2 661,00	1 453 148,40	SK
15.11.2029					7 583,90	4 931,90	2 652,00	1 448 216,50	SK
15.12.2029					7 583,90	4 940,90	2 643,00	1 443 275,60	SK
15.01.2030					7 583,90	4 949,90	2 634,00	1 438 325,70	SK
15.02.2030					7 583,90	4 958,90	2 625,00	1 433 366,80	SK
15.03.2030					7 583,90	4 967,90	2 616,00	1 428 398,90	SK
15.04.2030					7 583,90	4 977,20	2 606,70	1 423 421,70	SK
15.05.2030					7 583,90	4 986,20	2 597,70	1 418 435,50	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.06.2030					7 583,90	4 995,20	2 588,70	1 413 440,30	SK
15.07.2030					7 583,90	5 004,50	2 579,40	1 408 435,80	SK
15.08.2030					7 583,90	5 013,50	2 570,40	1 403 422,30	SK
15.09.2030					7 583,90	5 022,80	2 561,10	1 398 399,50	SK
15.10.2030					7 583,90	5 031,80	2 552,10	1 393 367,70	SK
15.11.2030					7 583,90	5 041,10	2 542,80	1 388 326,60	SK
15.12.2030					7 583,90	5 050,10	2 533,80	1 383 276,50	SK
15.01.2031					7 583,90	5 059,40	2 524,50	1 378 217,10	SK
15.02.2031					7 583,90	5 068,70	2 515,20	1 373 148,40	SK
15.03.2031					7 583,90	5 078,00	2 505,90	1 368 070,40	SK
15.04.2031					7 583,90	5 087,30	2 496,60	1 362 983,10	SK
15.05.2031					7 583,90	5 096,60	2 487,30	1 357 886,50	SK
15.06.2031					7 583,90	5 105,90	2 478,00	1 352 780,60	SK
15.07.2031					7 583,90	5 115,20	2 468,70	1 347 665,40	SK
15.08.2031					7 583,90	5 124,50	2 459,40	1 342 540,90	SK
15.09.2031					7 583,90	5 133,80	2 450,10	1 337 407,10	SK
15.10.2031					7 583,90	5 143,10	2 440,80	1 332 264,00	SK
15.11.2031					7 583,90	5 152,40	2 431,50	1 327 111,60	SK
15.12.2031					7 583,90	5 162,00	2 421,90	1 321 949,60	SK
15.01.2032					7 583,90	5 171,30	2 412,60	1 316 778,30	SK
15.02.2032					7 583,90	5 180,90	2 403,00	1 311 597,40	SK
15.03.2032					7 583,90	5 190,20	2 393,70	1 306 407,20	SK
15.04.2032					7 583,90	5 199,80	2 384,10	1 301 207,40	SK
15.05.2032					7 583,90	5 209,10	2 374,80	1 295 998,30	SK
15.06.2032					7 583,90	5 218,70	2 365,20	1 290 779,60	SK
15.07.2032					7 583,90	5 228,30	2 355,60	1 285 551,30	SK
15.08.2032					7 583,90	5 237,90	2 346,00	1 280 313,40	SK
15.09.2032					7 583,90	5 247,20	2 336,70	1 275 066,20	SK
15.10.2032					7 583,90	5 256,80	2 327,10	1 269 809,40	SK
15.11.2032					7 583,90	5 266,40	2 317,50	1 264 543,00	SK
15.12.2032					7 583,90	5 276,00	2 307,90	1 259 267,00	SK
15.01.2033					7 583,90	5 285,60	2 298,30	1 253 981,40	SK
15.02.2033					7 583,90	5 295,50	2 288,40	1 248 685,90	SK
15.03.2033					7 583,90	5 305,10	2 278,80	1 243 380,80	SK
15.04.2033					7 583,90	5 314,70	2 269,20	1 238 066,10	SK
15.05.2033					7 583,90	5 324,30	2 259,60	1 232 741,80	SK
15.06.2033					7 583,90	5 334,20	2 249,70	1 227 407,60	SK
15.07.2033					7 583,90	5 343,80	2 240,10	1 222 063,80	SK
15.08.2033					7 583,90	5 353,70	2 230,20	1 216 710,10	SK
15.09.2033					7 583,90	5 363,30	2 220,60	1 211 346,80	SK
15.10.2033					7 583,90	5 373,20	2 210,70	1 205 973,60	SK
15.11.2033					7 583,90	5 383,10	2 200,80	1 200 590,50	SK
15.12.2033					7 583,90	5 392,70	2 191,20	1 195 197,80	SK
15.01.2034					7 583,90	5 402,60	2 181,30	1 189 795,20	SK
15.02.2034					7 583,90	5 412,50	2 171,40	1 184 382,70	SK
15.03.2034					7 583,90	5 422,40	2 161,50	1 178 960,30	SK
15.04.2034					7 583,90	5 432,30	2 151,60	1 173 528,00	SK
15.05.2034					7 583,90	5 442,20	2 141,70	1 168 085,80	SK
15.06.2034					7 583,90	5 452,10	2 131,80	1 162 633,70	SK
15.07.2034					7 583,90	5 462,00	2 121,90	1 157 171,70	SK
15.08.2034					7 583,90	5 472,20	2 111,70	1 151 699,50	SK
15.09.2034					7 583,90	5 482,10	2 101,80	1 146 217,40	SK
15.10.2034					7 583,90	5 492,00	2 091,90	1 140 725,40	SK
15.11.2034					7 583,90	5 502,20	2 081,70	1 135 223,20	SK
15.12.2034					7 583,90	5 512,10	2 071,80	1 129 711,10	SK
15.01.2035					7 583,90	5 522,30	2 061,60	1 124 188,80	SK
15.02.2035					7 583,90	5 532,20	2 051,70	1 118 656,60	SK
15.03.2035					7 583,90	5 542,40	2 041,50	1 113 114,20	SK
15.04.2035					7 583,90	5 552,60	2 031,30	1 107 561,60	SK
15.05.2035					7 583,90	5 562,50	2 021,40	1 101 999,10	SK
15.06.2035					7 583,90	5 572,70	2 011,20	1 096 426,40	SK
15.07.2035					7 583,90	5 582,90	2 001,00	1 090 843,50	SK
15.08.2035					7 583,90	5 593,10	1 990,80	1 085 250,40	SK
15.09.2035					7 583,90	5 603,30	1 980,60	1 079 647,10	SK
15.10.2035					7 583,90	5 613,50	1 970,40	1 074 033,60	SK
15.11.2035					7 583,90	5 623,70	1 960,20	1 068 409,90	SK
15.12.2035					7 583,90	5 634,20	1 949,70	1 062 775,70	SK
15.01.2036					7 583,90	5 644,40	1 939,50	1 057 131,30	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.02.2036					7 583,90	5 654,60	1 929,30	1 051 476,70	SK
15.03.2036					7 583,90	5 665,10	1 918,80	1 045 811,60	SK
15.04.2036					7 583,90	5 675,30	1 908,60	1 040 136,30	SK
15.05.2036					7 583,90	5 685,80	1 898,10	1 034 450,50	SK
15.06.2036					7 583,90	5 696,00	1 887,90	1 028 754,50	SK
15.07.2036					7 583,90	5 706,50	1 877,40	1 023 048,00	SK
15.08.2036					7 583,90	5 716,70	1 867,20	1 017 331,30	SK
15.09.2036					7 583,90	5 727,20	1 856,70	1 011 604,10	SK
15.10.2036					7 583,90	5 737,70	1 846,20	1 005 866,40	SK
15.11.2036					7 583,90	5 748,20	1 835,70	1 000 118,20	SK
15.12.2036					7 583,90	5 758,70	1 825,20	994 359,50	SK
15.01.2037					7 583,90	5 769,20	1 814,70	988 590,30	SK
15.02.2037					7 583,90	5 779,70	1 804,20	982 810,60	SK
15.03.2037					7 583,90	5 790,20	1 793,70	977 020,40	SK
15.04.2037					7 583,90	5 800,70	1 783,20	971 219,70	SK
15.05.2037					7 583,90	5 811,50	1 772,40	965 408,20	SK
15.06.2037					7 583,90	5 822,00	1 761,90	959 586,20	SK
15.07.2037					7 583,90	5 832,80	1 751,10	953 753,40	SK
15.08.2037					7 583,90	5 843,30	1 740,60	947 910,10	SK
15.09.2037					7 583,90	5 854,10	1 729,80	942 056,00	SK
15.10.2037					7 583,90	5 864,60	1 719,30	936 191,40	SK
15.11.2037					7 583,90	5 875,40	1 708,50	930 316,00	SK
15.12.2037					7 583,90	5 886,20	1 697,70	924 429,80	SK
15.01.2038					7 583,90	5 896,70	1 687,20	918 533,10	SK
15.02.2038					7 583,90	5 907,50	1 676,40	912 625,60	SK
15.03.2038					7 583,90	5 918,30	1 665,60	906 707,30	SK
15.04.2038					7 583,90	5 929,10	1 654,80	900 778,20	SK
15.05.2038					7 583,90	5 939,90	1 644,00	894 838,30	SK
15.06.2038					7 583,90	5 950,70	1 633,20	888 887,60	SK
15.07.2038					7 583,90	5 961,80	1 622,10	882 925,80	SK
15.08.2038					7 583,90	5 972,60	1 611,30	876 953,20	SK
15.09.2038					7 583,90	5 983,40	1 600,50	870 969,80	SK
15.10.2038					7 583,90	5 994,50	1 589,40	864 975,30	SK
15.11.2038					7 583,90	6 005,30	1 578,60	858 970,00	SK
15.12.2038					7 583,90	6 016,40	1 567,50	852 953,60	SK
15.01.2039					7 583,90	6 027,20	1 556,70	846 926,40	SK
15.02.2039					7 583,90	6 038,30	1 545,60	840 888,10	SK
15.03.2039					7 583,90	6 049,40	1 534,50	834 838,70	SK
15.04.2039					7 583,90	6 060,20	1 523,70	828 778,50	SK
15.05.2039					7 583,90	6 071,30	1 512,60	822 707,20	SK
15.06.2039					7 583,90	6 082,40	1 501,50	816 624,80	SK
15.07.2039					7 583,90	6 093,50	1 490,40	810 531,30	SK
15.08.2039					7 583,90	6 104,60	1 479,30	804 426,70	SK
15.09.2039					7 583,90	6 115,70	1 468,20	798 311,00	SK
15.10.2039					7 583,90	6 127,10	1 456,80	792 183,90	SK
15.11.2039					7 583,90	6 138,20	1 445,70	786 045,70	SK
15.12.2039					7 583,90	6 149,30	1 434,60	779 896,40	SK
15.01.2040					7 583,90	6 160,70	1 423,20	773 735,70	SK
15.02.2040					7 583,90	6 171,80	1 412,10	767 563,90	SK
15.03.2040					7 583,90	6 183,20	1 400,70	761 380,70	SK
15.04.2040					7 583,90	6 194,30	1 389,60	755 186,40	SK
15.05.2040					7 583,90	6 205,70	1 378,20	748 980,70	SK
15.06.2040					7 583,90	6 217,10	1 366,80	742 763,60	SK
15.07.2040					7 583,90	6 228,50	1 355,40	736 535,10	SK
15.08.2040					7 583,90	6 239,60	1 344,30	730 295,50	SK
15.09.2040					7 583,90	6 251,00	1 332,90	724 044,50	SK
15.10.2040					7 583,90	6 262,40	1 321,50	717 782,10	SK
15.11.2040					7 583,90	6 273,80	1 310,10	711 508,30	SK
15.12.2040					7 583,90	6 285,50	1 298,40	705 222,80	SK
15.01.2041					7 583,90	6 296,90	1 287,00	698 925,90	SK
15.02.2041					7 583,90	6 308,30	1 275,60	692 617,60	SK
15.03.2041					7 583,90	6 320,00	1 263,90	686 297,60	SK
15.04.2041					7 583,90	6 331,40	1 252,50	679 966,20	SK
15.05.2041					7 583,90	6 343,10	1 240,80	673 623,10	SK
15.06.2041					7 583,90	6 354,50	1 229,40	667 268,60	SK
15.07.2041					7 583,90	6 366,20	1 217,70	660 902,40	SK
15.08.2041					7 583,90	6 377,90	1 206,00	654 524,50	SK
15.09.2041					7 583,90	6 389,30	1 194,60	648 135,20	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.10.2041					7 583,90	6 401,00	1 182,90	641 734,20	SK
15.11.2041					7 583,90	6 412,70	1 171,20	635 321,50	SK
15.12.2041					7 583,90	6 424,40	1 159,50	628 897,10	SK
15.01.2042					7 583,90	6 436,10	1 147,80	622 461,00	SK
15.02.2042					7 583,90	6 447,80	1 136,10	616 013,20	SK
15.03.2042					7 583,90	6 459,80	1 124,10	609 553,40	SK
15.04.2042					7 583,90	6 471,50	1 112,40	603 081,90	SK
15.05.2042					7 583,90	6 483,20	1 100,70	596 598,70	SK
15.06.2042					7 583,90	6 495,20	1 088,70	590 103,50	SK
15.07.2042					7 583,90	6 506,90	1 077,00	583 596,60	SK
15.08.2042					7 583,90	6 518,90	1 065,00	577 077,70	SK
15.09.2042					7 583,90	6 530,60	1 053,30	570 547,10	SK
15.10.2042					7 583,90	6 542,60	1 041,30	564 004,50	SK
15.11.2042					7 583,90	6 554,60	1 029,30	557 449,90	SK
15.12.2042					7 583,90	6 566,60	1 017,30	550 883,30	SK
15.01.2043					7 583,90	6 578,60	1 005,30	544 304,70	SK
15.02.2043					7 583,90	6 590,60	993,30	537 714,10	SK
15.03.2043					7 583,90	6 602,60	981,30	531 111,50	SK
15.04.2043					7 583,90	6 614,60	969,30	524 496,90	SK
15.05.2043					7 583,90	6 626,60	957,30	517 870,30	SK
15.06.2043					7 583,90	6 638,90	945,00	511 231,40	SK
15.07.2043					7 583,90	6 650,90	933,00	504 580,50	SK
15.08.2043					7 583,90	6 662,90	921,00	497 917,60	SK
15.09.2043					7 583,90	6 675,20	908,70	491 242,40	SK
15.10.2043					7 583,90	6 687,50	896,40	484 554,90	SK
15.11.2043					7 583,90	6 699,50	884,40	477 855,40	SK
15.12.2043					7 583,90	6 711,80	872,10	471 143,60	SK
15.01.2044					7 583,90	6 724,10	859,80	464 419,50	SK
15.02.2044					7 583,90	6 736,40	847,50	457 683,10	SK
15.03.2044					7 583,90	6 748,70	835,20	450 934,40	SK
15.04.2044					7 583,90	6 761,00	822,90	444 173,40	SK
15.05.2044					7 583,90	6 773,30	810,60	437 400,10	SK
15.06.2044					7 583,90	6 785,60	798,30	430 614,50	SK
15.07.2044					7 583,90	6 797,90	786,00	423 816,60	SK
15.08.2044					7 583,90	6 810,50	773,40	417 006,10	SK
15.09.2044					7 583,90	6 822,80	761,10	410 183,30	SK
15.10.2044					7 583,90	6 835,40	748,50	403 347,90	SK
15.11.2044					7 583,90	6 847,70	736,20	396 500,20	SK
15.12.2044					7 583,90	6 860,30	723,60	389 639,90	SK
15.01.2045					7 583,90	6 872,90	711,00	382 767,00	SK
15.02.2045					7 583,90	6 885,50	698,40	375 881,50	SK
15.03.2045					7 583,90	6 897,80	686,10	368 983,70	SK
15.04.2045					7 583,90	6 910,40	673,50	362 073,30	SK
15.05.2045					7 583,90	6 923,00	660,90	355 150,30	SK
15.06.2045					7 583,90	6 935,90	648,00	348 214,40	SK
15.07.2045					7 583,90	6 948,50	635,40	341 265,90	SK
15.08.2045					7 583,90	6 961,10	622,80	334 304,80	SK
15.09.2045					7 583,90	6 973,70	610,20	327 331,10	SK
15.10.2045					7 583,90	6 986,60	597,30	320 344,50	SK
15.11.2045					7 583,90	6 999,20	584,70	313 345,30	SK
15.12.2045					7 583,90	7 012,10	571,80	306 333,20	SK
15.01.2046					7 583,90	7 024,70	559,20	299 308,50	SK
15.02.2046					7 583,90	7 037,60	546,30	292 270,90	SK
15.03.2046					7 583,90	7 050,50	533,40	285 220,40	SK
15.04.2046					7 583,90	7 063,40	520,50	278 157,00	SK
15.05.2046					7 583,90	7 076,30	507,60	271 080,70	SK
15.06.2046					7 583,90	7 089,20	494,70	263 991,50	SK
15.07.2046					7 583,90	7 102,10	481,80	256 889,40	SK
15.08.2046					7 583,90	7 115,00	468,90	249 774,40	SK
15.09.2046					7 583,90	7 128,20	455,70	242 646,20	SK
15.10.2046					7 583,90	7 141,10	442,80	235 505,10	SK
15.11.2046					7 583,90	7 154,00	429,90	228 351,10	SK
15.12.2046					7 583,90	7 167,20	416,70	221 183,90	SK
15.01.2047					7 583,90	7 180,10	403,80	214 003,80	SK
15.02.2047					7 583,90	7 193,30	390,60	206 810,50	SK
15.03.2047					7 583,90	7 206,50	377,40	199 604,00	SK
15.04.2047					7 583,90	7 219,70	364,20	192 384,30	SK
15.05.2047					7 583,90	7 232,90	351,00	185 151,40	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.06.2047					7 583,90	7 246,10	337,80	177 905,30	SK
15.07.2047					7 583,90	7 259,30	324,60	170 646,00	SK
15.08.2047					7 583,90	7 272,50	311,40	163 373,50	SK
15.09.2047					7 583,90	7 285,70	298,20	156 087,80	SK
15.10.2047					7 583,90	7 298,90	285,00	148 788,90	SK
15.11.2047					7 583,90	7 312,40	271,50	141 476,50	SK
15.12.2047					7 583,90	7 325,60	258,30	134 150,90	SK
15.01.2048					7 583,90	7 339,10	244,80	126 811,80	SK
15.02.2048					7 583,90	7 352,60	231,30	119 459,20	SK
15.03.2048					7 583,90	7 365,80	218,10	112 093,40	SK
15.04.2048					7 583,90	7 379,30	204,60	104 714,10	SK
15.05.2048					7 583,90	7 392,80	191,10	97 321,30	SK
15.06.2048					7 583,90	7 406,30	177,60	89 915,00	SK
15.07.2048					7 583,90	7 419,80	164,10	82 495,20	SK
15.08.2048					7 583,90	7 433,30	150,60	75 061,90	SK
15.09.2048					7 583,90	7 446,80	137,10	67 615,10	SK
15.10.2048					7 583,90	7 460,60	123,30	60 154,50	SK
15.11.2048					7 583,90	7 474,10	109,80	52 680,40	SK
15.12.2048					7 583,90	7 487,90	96,00	45 192,50	SK
15.01.2049					7 583,90	7 501,40	82,50	37 691,10	SK
15.02.2049					7 583,90	7 515,20	68,70	30 175,90	SK
15.03.2049					7 583,90	7 528,70	55,20	22 647,20	SK
15.04.2049					7 583,90	7 542,50	41,40	15 104,70	SK
15.05.2049					7 583,90	7 556,30	27,60	7 548,40	SK
15.06.2049					7 562,20	7 548,40	13,80	0,00	SK
	<u>2 000 000,00</u>	<u>0,00</u>			<u>2 732 007,35</u>	<u>2 000 000,00</u>	<u>732 007,35</u>		

PŘÍLOHA P III: MODELACE PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU

wüstenrot

Modelace překlenovacího úvěru "Půjčka ProBydlení" pro fyzické osoby

PU.20170406

EOC

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.

(ii) Výpočty vycházejí z hodnot platných ke dni zpracování modelace.

(iii) Znakem * jsou označeny pole obsahující povinné údaje.

Účinnost verze formuláře: 7.4.2017

EOC

I. POSKYTOVATEL ÚVĚRU

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., se sídlem Na hřebenech II, 8.1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 47115289,
zapsaná v obchodním rejstříku uvedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1714

e-mail: kontakt@wuestenrot.cz
telefon: 257 092 111

II. ÚDAJE O KLIENTOVI / KLIENTCE

Jméno a příjmení Jan Novák Číslo smlouvy staveb.spoření x
Datum narození 10.10.1982 Datum uzavření sml. o stavebním spoření 31.3.2017
Zvýhodnění ve vztahu k bance bez zvýhodnění

III. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU

Požadavek na Rychlý úvěr ano ne Dofinancování hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky
Číslo smlouvy

IV. ÚDAJE PRO VÝPOČET PŮJČKY PROBYDLENÍ

IV.A Základní parametry

Tarif P Ú Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF:úvěrová smlouvy uzavřené do 12.10.2014
 tarif Pro Spoření [OF-S] a tarifní varianta OF:spořicí
 tarif Pro Úvěr [OZ-U]

Výše úvěru / Cílová částka [Kč] * 2 000 000 Kč Původní tarifní varianta (pro zadání smluv do 12.10.2014)
Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru [Kč] * 0 Kč Hodnota ohodnocovacího čísla ke konci minulého měsíce 0
Čistá úvěrová angažovanost 2 000 000 Kč
Úroková sazba z vkladů (% p.a.) * 0,50 %
Úroková sazba z úvěru ze stav.spoření (% p.a.) * 1,99 % Nárok na státní podporu * ano ne

IV.B Úhrady (vstupující do hodnoty RPSN)

Úhrada za uzavření smlouvy SSp	Plná úhrada	Úhrada za zpracování P Ú	0 Kč
	20 000 Kč	Úhrada za vedení účtu P Ú	0 Kč
Úhrada za vedení účtu SSp	27 Kč	Úhrada za vedení účtu ÚSS	0 Kč
Úhrada za roční výpis	30 Kč	Úhrada za vklad zástavního práva na KN	1 000 Kč
Úhrada za změnu tarifu	0 Kč	Úhrada za výmaz zástavního práva na KN	1 000 Kč

IV.C Speciální účely

Je účelem financování splacení úvěru od jiné finanční společnosti a jsou splněny podmínky pro poskytnutí z výhodnější úrokové sazby? ano ne
Je účel financování družstevní bydlení? ano ne
Je účelem úhrada družst. podílu přes notářskou úschovu případně s úhradou současné modernizace? ano ne

IV.D Způsob zajištění úvěru

Počet osob v závazku 1 osoba více osob
Zástava nemovitostí ano ne
další nutná zajištění:
vinkulace pojištění nemovitosti

[14]

IV.E Údaje ke slevě Wüsterrot (= "sleva - další produkt Wüsterrot")

• Sleva není uplatněna v případě Půjčky ProBydlení / Express.

Žadatel má stavební spoření u jiné stav. spořitelny v ČR, a zůstatek k 31.12.2018 byl alespoň 20.000 Kč

Žadatel má stavební spoření u WSS, a zůstatek k 31.12.2018 byl alespoň 20.000 Kč

Žadatel má úvěr u WSS nebo u WHB, přičemž úvěr je řádně splácen a trvá minimálně 1 rok

Žadatel má spořicí účet u WHB, a zůstatek k 31.12.2018 byl alespoň 20.000 Kč

Číslo smlouvy stavebního spoření	x	Jméno a příjmení klienta / klientky	Jan Novák
		Rodné číslo	

IV.F Úrokové sazby překlenovacích úvěrů (p.a.)

Základní sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Express	4,89 %	Půjčka ProBydlení	5,39 %
-------------------------------------	---------------------------	--------	-------------------	--------

Poznámka: Celková smluvní splatnost Půjčka ProBydlení Express ... do 10 let (vč.); Půjčka ProBydlení ... od 14 let (vč.)

Slevy k základním sazbám

<input type="checkbox"/> sleva - další produkt Wüsterrot	-0,50 %	<input type="checkbox"/> sleva - zvýhodnění ze vztahu k bance	0,00 %
<input type="checkbox"/> sleva - naspořeno 40 % z cílové částky	-1,00 %		
<input checked="" type="checkbox"/> sleva - zajištění nemovitostí	-1,00 %		
Sleva na sazbě PÚ Půjčka ProBydlení Express celkem	-1,00 %	Sleva na sazbě PÚ Půjčka ProBydlení celkem	-1,00 %

Výsledné sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Express	3,89 %	Půjčka ProBydlení	4,39 %
-------------------------------------	---------------------------	--------	-------------------	--------

V. Údaje o žadateli / spolužadateli

Domácnost	1	2
		ne
Příjmy domácnosti		
Žadatel	27 000	Kč
Spolužadatel	25 000	Kč
Výživné	0	Kč
Důchod	0	Kč
Ostatní	0	Kč
Celkem příjmy	52 000	0 Kč

Údaje pro stanovení životního minima		
Nezaopatřené dítě do 6 let	0	
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let	2	
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let	0	
Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let	2	
Životní minimum domácnosti	10 250	0 Kč

Domácnost	1	2
Výdaje domácnosti		
Splátka již existujících úvěrů/leasingu	5 000	Kč
Splátka dalších existujících závazků	0	Kč
Výdaje na bydlení	2 000	Kč
Výdaje na stravování a domácnost	7 000	Kč
Placené výživné	0	Kč
Ostatní pravidelné výdaje	13 000	Kč
Pojistné	600	Kč
Ručitelské závazky	0	Kč
Splátky kreditních karet	0	Kč
Celkem výdaje	27 600	0 Kč

VI. VÝSLEDKY

(i) Kliknutím na některou ze záložek se symbolem ■ zvolte produkt.

Celková doba v letech	6	10	14	18	22	
Celková doba (skutečná) v měsících	72	120	168	216	264	měs.
Doba fáze překl.úvěru	56	76	96	124	159	měs.
Doba fáze úvěru ze ŠSp	16	44	72	92	105	měs.
Výše úvěru	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	Kč
Úroková sazba PÚ (p.a.)	3,89%	3,89%	4,39%	4,39%	4,39%	
Měsíční splátka (celková, konstantní)	33 280	21 014	16 494	13 858	12 318	Kč
Měsíční splátka ve fázi překl.úvěru	33 280	21 014	16 494	13 858	12 318	Kč
-- povinné dospořování	26 797	14 531	9 177	6 539	4 999	Kč
-- úroky překlenovacího úroku	6 483	6 483	7 317	7 317	7 317	Kč
Měsíční splátka ve fázi úvěru ze stav.spořeni	33 280	21 014	16 494	13 858	12 318	Kč
Celkové náklady	2 387 123	2 520 313	2 760 894	2 983 970	3 244 412	Kč
Celkové náklady ve fázi překl.úvěru	1 883 878	1 597 080	1 583 397	1 718 161	1 958 192	Kč
-- poplatek za uzavření stav.spořeni	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	Kč
-- poplatek za zpracování překl.úvěru	0	0	0	0	0	Kč
-- úspory na účtu spoření na začátku překl.úvěru	0	0	0	0	0	Kč
-- úroky překlenovacího úroku	363 066	492 733	702 400	907 267	1 163 351	Kč
-- platby na účet stav.spořeni	1 500 812	1 104 347	880 997	810 894	794 841	Kč
-- poplatky ve fázi překl.úvěru	1 632	2 232	2 832	3 648	4 683	Kč
Celkové náklady ve fázi ÚSS	503 445	923 233	1 177 497	1 265 809	1 286 220	Kč
-- úroky úvěru ze stav.spořeni	6 693	33 548	87 920	92 112	106 104	Kč
-- platby úmoru jistiny	496 752	889 685	1 109 577	1 173 697	1 180 116	Kč
-- poplatky ve fázi úvěru ze stav.spořeni	90	150	210	270	300	Kč
Součet nákladů na úroky a poplatky	371 481	528 663	773 362	1 003 297	1 274 438	Kč
- celkové náklady na úroky	369 759	526 281	770 320	999 379	1 269 455	Kč
- celkové náklady na průběžné poplatky	1 722	2 382	3 042	3 918	4 983	Kč
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	6,76%	5,17%	5,23%	5,08%	5,07%	
Zhodnocení účtu stavebního spoření						
úroky ze stavebního spoření (netto; celkem)	14 359	14 351	14 488	17 329	22 026	Kč
připsaná státní podpora (celkem)	10 000	14 000	18 000	22 000	28 000	Kč
Faktor zatížení	1,4732	1,1901	1,0858	1,0249	0,9894	
Minimální požadované příjmy	76 606	61 887	56 483	53 298	51 450	Kč
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	55 464	78 942	115 548	149 907	190 418	Kč

PŘÍLOHA P IV: ÚDAJE PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU

wüstenrot **Modelace překlenovacího úvěru** PU.20170406.m
s úpravami průběhu splácení
(navýšení celkové měsíční splátky, jednorázový vklad na začátku překlenovacího úvěru)

I.A VSTUPNÍ ÚDAJE / z listu 'Modelace PÚ' /

Výběr podle doby splatnosti **22 let**

Tarif **PÚ Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF:úvěrová**

Výše úvěru / Cílová částka	<input type="text" value="2 000 000 KČ"/>	Výchozí ohodnocovací číslo	<input type="text" value="0"/>
Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru	<input type="text" value="0 KČ"/>	Nárok na státní podporu	<input type="text" value="ano"/>
Čistá úvěrová angažovanost	<input type="text" value="2 000 000 KČ"/>	Úhrada za uzavření překl.úvěru	<input type="text" value="0 KČ"/>
Úroková sazba z vkladů (% p.a.)	<input type="text" value="0,5%"/>		
Úroková sazba z úvěru ze stav. spoření (% p.a.)	<input type="text" value="1,99%"/>		
Úroková sazba překlenovacího úvěru (% p.a.)	<input type="text" value="4,39%"/>		
Měsíční splátka úvěru (konstantní)	<input type="text" value="12 316 KČ"/>		

I.B VSTUPNÍ ÚDAJE /úprava vstupních údajů/

Měsíční platba nad splátku úvěru	<input type="text" value="0 KČ"/>	Celková měsíční splátka	<input type="text" value="12 316 KČ"/>
Jednorázový vklad na začátku překl. úvěru	<input type="text" value="0 KČ"/>	Měsíc vložení jednorázového vkladu	<input type="text" value="0"/>

II. VÝSTUPNÍ ÚDAJE

Celková doba v letech	22,00 let	[22R]
Celková doba v měsících	264 měs.	
Doba fáze překl. úvěru	159 měs.	
Doba fáze úvěru ze SSP	105 měs.	
Výše úvěru	2 000 000 Kč	
Úroková sazba PÚ (p. a.)	4,39%	
Měsíční splátka (celková, konstantní)	12 316 Kč	
Měsíční splátka ve fázi překl. úvěru	12 316 Kč	
- - povinné dospořování	4 999 Kč	
- - úroky překlenovacího úroku	7 317 Kč	
Měsíční splátka ve fázi úvěru ze st. spoření	12 316 Kč	
Celkové náklady	3 244 400 Kč	
Celkové náklady ve fázi překl. úvěru	1 958 244 Kč	
- - poplatek za uzavření stav. spoření	20 000 Kč	
- - poplatek za zpracování překl. úvěru	0 Kč	
- - úspory na účtu spoření na začátku překl. úvěru	0 Kč	
- - úroky překlenovacího úvěru	1 163 351 Kč	
- - platby na účet stav. spoření	794 893 Kč	
- - - poplatky ve fázi překl. úvěru	4 683 Kč	
Celkové náklady ve fázi ÚSS	1 286 156 Kč	
- - úroky úvěru ze stav. spoření	106 094 Kč	
- - platby úmoru jistiny	1 180 062 Kč	
- - - poplatky ve fázi úvěru ze stav. spoření	300 Kč	
Součet nákladů na úroky a poplatky	1 274 428 Kč	
- celkové náklady na úroky	1 269 445 Kč	
- celkové náklady na poplatky	4 983 Kč	
Zhodnocení účtu stavebního spoření		
úroky ze stavebního spoření (netto, celkem)	22 028 Kč	
připsaná státní podpora (celkem)	28 000 Kč	
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	190 417 Kč	

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.

PŘÍLOHA P V: MODEL HYPOTÉKY A INVESTICE

Komplexní program financování bydlení

Roky	Rezerva	Dluh	Rozdíl při splac.
1	102 901 Kč	1 952 150	-1 849 249 Kč
2	157 439 Kč	1 903 253	-1 745 814 Kč
3	214 746 Kč	1 853 284	-1 638 538 Kč
4	274 965 Kč	1 802 222	-1 527 257 Kč
5	338 242 Kč	1 750 041	-1 411 798 Kč
6	404 734 Kč	1 696 717	-1 291 983 Kč
7	474 603 Kč	1 642 225	-1 167 622 Kč
8	548 021 Kč	1 586 540	-1 038 520 Kč
9	625 168 Kč	1 529 636	-904 468 Kč
10	706 234 Kč	1 471 485	-765 252 Kč
11	791 417 Kč	1 412 061	-620 644 Kč
12	880 927 Kč	1 351 336	-470 408 Kč
13	974 984 Kč	1 289 280	-314 296 Kč
14	1 073 819 Kč	1 225 866	-152 047 Kč
15	1 177 674 Kč	1 161 062	16 611 Kč
16	1 286 804 Kč	1 094 840	191 964 Kč
17	1 401 477 Kč	1 027 167	374 310 Kč
18	1 521 975 Kč	958 013	563 962 Kč
19	1 648 594 Kč	887 344	761 250 Kč
20	1 781 644 Kč	815 127	966 517 Kč
21	1 921 453 Kč	741 328	1 180 124 Kč
22	2 068 363 Kč	665 914	1 402 449 Kč
23	2 222 735 Kč	588 848	1 633 887 Kč
24	2 384 948 Kč	510 094	1 874 854 Kč
25	2 555 401 Kč	429 615	2 125 786 Kč
26	2 734 512 Kč	347 374	2 387 138 Kč
27	2 922 721 Kč	263 332	2 659 389 Kč
28	3 120 490 Kč	177 449	2 943 041 Kč
29	3 328 305 Kč	89 686	3 238 619 Kč
30	3 546 675 Kč	0	3 546 675 Kč

Celkem zaplatí 1 396 497 Kč Původní hypo: 2 749 490 Kč **1 352 993 Kč**

Hypotéka	2 000 000 Kč	Platba/měsíc =	7 637 Kč
Délka hypo	30	Hypo zaplatí za	10 let
Částka/měs +	4 000 Kč	Celk. Platba =	11 637 Kč
Částka/měs -			
Vklad jednor.	51 000 Kč		
Úrok inv% +	6		
Úrok hypo% -	2,19		