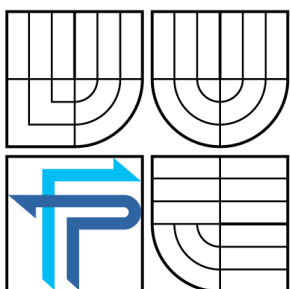


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF ECONOMICS

## KAPITÁLOVÝ TRH JAKO ZDROJ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

CAPITAL MARKET AS SOURCE FINANCING HABITATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. PETR HANÁK

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

doc. Ing. ZDENĚK SOJKA, CSc.

BRNO 2008

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Hanák Petr, Bc.**

---

Podnikové finance a obchod

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

**Kapitálový trh jako zdroj financování bydlení**

v anglickém jazyce:

**Capital market as source financing habitation**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Vymezení problému a cíle práce  
Teoretická východiska práce  
Analýza problému a současné situace  
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení  
Závěr

Seznam odborné literatury:

BREALEY, R. A. – MYERS, S. C.: Teorie a praxe firemních financí. 4. vydání Praha: EAST Publishing, s.r.o. 1999. 971 s. ISBN 80-85605-24-4.

JÍLEK, J.: Finanční trhy. 1. vydání Praha: Grada Publishing, spol. s r. o. 1997. 527 s. ISBN 80-7169-453-3.

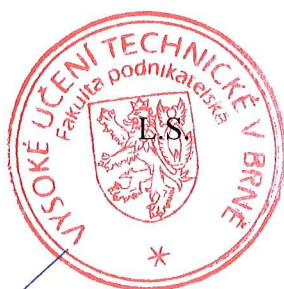
GLADIŠ, D.: Naučte se investovat. 1. vydání: Praha, Grada Publishing a.s. 2004. 155 s. ISBN 80-247-0709-8.

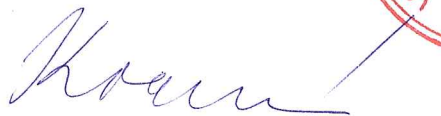
MUSÍLEK, P.: Finanční trhy a investiční bankovnictví. 1. vydání: Praha, ETC Publishing 1999. 852 s. ISBN 80-86006-78-6.

REJNUŠ, O.: Teorie a praxe obchodování s cennými papíry. 1. vydání Praha: Computer Press 2001. 257 s. ISBN 80-7226-571-7.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Zdeněk Sojka, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2007/08.





doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.  
Ředitel ústavu



doc. Ing. Miloš Koch, CSc.  
Děkan fakulty

V Brně, dne 26.3.2008

---

## Abstrakt

Práce zkoumá možnosti financování nemovitostí určených k bydlení. Zabývá se základními nástroji sloužícími k jejich financování i jejich vzájemnými kombinacemi. Hlavně se věnuje jejich porovnávání s cílem nalézt optimální variantu pro modelovou situaci. Práce by tak měla umožnit případnému zájemci o financování bydlení dobrou orientaci v tomto segmentu trhu s bydlením.

### Klíčová slova:

Hypoteční úvěr, stavební spoření, financování bydlení, úvěr, zajištění, úroková sazba

## Abstract

This thesis explores methods of financing real estate. It illustrates the fundamental means of financing as well as various alternate combinations. It primarily focuses on a comparison of methods in an effort to find the optimal choice for a given situation. This thesis will ultimately provide a thorough overview of the real estate market for anyone with an interest in financing residential developments.

### Keywords:

Mortgage credit, housing savings, financing opportunities, loan, collateral, interest rate

HANÁK, P. *Kapitálový trh jako zdroj financování bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2008. 76 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Zdeněk Sojka, CSc.

---

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci „Kapitálový trh jako zdroj financování bydlení“ vypracoval samostatně pod vedením doc. Ing. Zdeňka Sojky, CSc. a uvedl v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje.

V Brně dne 26. dubna 2008

.....

---

Na tomto místě bych rád poděkoval doc. Ing. Zdeňku Sojkovi, CSc. za odborné vedení, cenné připomínky a čas, který mi věnoval při zpracování této diplomové práce. Dále děkuji Ing. Jiřímu Urbánkovi a společností OVB Allfinanz, a.s. a Partners for Life Planning, a.s. za poskytnuté informace a konzultace.

I. ÚVOD	
1. Úvod.....	8
II. VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	
2. Cíl práce a metodika.....	9
2.1. Cíl práce.....	9
2.2. Metodika.....	9
III. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	
3. Analýza produktů sloužících k financování bydlení.....	11
3.1. Hypoteční úvěr.....	11
3.1.1. Úvodem.....	11
3.1.2. Základní charakteristika hypotečního úvěru.....	13
3.1.3. Druhy hypotečního úvěru.....	13
3.1.4. Účelovost hypotečního úvěru.....	17
3.1.5. Výše hypotečního úvěru.....	19
3.1.6. Úroková sazba.....	23
3.1.7. Čerpání hypotečního úvěru.....	24
3.1.8. Splácení hypotečního úvěru.....	25
3.2. Stavební spoření.....	26
3.2.1. Historie stavebního spoření.....	26
3.2.2. Základní charakteristika stavebního spoření.....	27
3.2.3. Účastník stavebního spoření.....	27
3.2.4. Státní podpora.....	28
3.2.5. Fáze spoření.....	30
3.2.6. Úvěr ze stavebního spoření.....	30
3.2.7. Přidělení úvěru.....	32
3.2.8. Překlenovací úvěr.....	34
3.3. Kombinace hypotečního úvěru s ostatními produkty.....	36
3.3.1. Kombinace investičního životního pojištění a standardního HÚ.....	37
3.3.2. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního HÚ.....	38
3.3.3. Kombinace investičního životního pojištění a modifikovaného HÚ.....	40
3.3.4. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného HÚ.....	42
IV. ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE	
4. Situace na trhu s hypotečními úvěry a stavebním spořením na území ČR.....	44
4.1. Trh hypotečních úvěrů.....	44
4.1.1. Minimální výše úvěru.....	45
4.1.2. Maximální výše úvěru v procentech z hodnoty zástavy.....	45
4.1.3. Poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru.....	46
4.1.4. Úroková sazba při fixaci na 1 rok.....	46
4.1.5. Úroková sazba při fixaci na 5 let.....	47
4.1.6. Doba vyřízení úvěru.....	47
4.1.7. Maximální délka doby splatnosti.....	48
4.2. Trh stavebního spoření.....	48
4.2.1. Poplatky.....	49
4.2.2. Úrokové sazby z vkladů stavebního spoření.....	49
4.2.3. Úvěr ze stavebního spoření.....	51
4.2.4. Překlenovací úvěr.....	51
V. VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ	
5. Srovnání analyzovaných alternativ a závěrečná doporučení.....	52
5.1. Porovnání jednotlivých variant financování bydlení.....	52
5.1.1. Úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr.....	53
5.1.2. Hypoteční úvěr.....	54
5.1.3. Kombinace IŽP a standardního HÚ.....	56
5.1.4. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního HÚ.....	58
5.1.5. Kombinace IŽP a modifikovaného HÚ.....	60
5.1.6. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného HÚ.....	61
5.1.7. Kombinace standardního HÚ, úvěru ze SS a pravidelných investic do podílových fondů.....	62
5.2. Grafické porovnání jednotlivých variant.....	63
5.3. Diskuse a závěrečná doporučení.....	65
5.3.1. Diskuse.....	65
5.3.2. Závěrečná doporučení.....	70
VI. ZÁVĚR	
6. Závěr.....	71
7. Literatura.....	72
Seznam použitých zkratk a pojmů.....	75
Seznam příloh.....	76
Přílohy.....	77

## 1. Úvod

V žebříčku hodnot většiny normálních lidí zajímá nesporně jedno z nejpřednějších míst domov, pojem spojený nejčastěji s představou vlastního domu, pokud možno se zahradou nebo alespoň hezkého bytu na nějakém pěkném místě. Ne každému se však podaří tyto představy naplnit. Příčin může být více, velmi často je to však fakt, že k uskutečnění těchto představ nemají dostatek potřebných finančních prostředků. Pak jim ovšem nezbývá nic jiného, pokud nemohou nebo nechtějí na naplnění svých snů rezignovat, než vstoupit na trh zabývající se nemovitostmi.

Tento trh je nejen velmi specifický, ale také velice rozsáhlý. Je to dáno tím, že na něm působí řada subjektů; na jedné straně nejrůznější finanční instituce a na straně druhé pak subjekty, které nemovitosti vlastní a chtějí je prodat a nebo ty, které je chtějí koupit. Nezanedbatelnou roli v tomto procesu pak hrají nejrůznější zprostředkovatelé a to tehdy, pokud se výše zmíněné subjekty z nějakého důvodu nemohou či nechtějí dohodnout.

Před pádem železné opony v roce 1989 se o nějakém trhu s nemovitostmi nedalo v pravém slova smyslu vůbec mluvit. Otevření hranic a přechod k tržnímu hospodářství umožnilo velký boom, který znamenal rozvoj všech odvětví národního hospodářství a nutně tedy muselo dojít i ke vzniku a rozvoji trhu s bydlením. Jednou z rozhodujících podmínek tohoto rozvoje byly výrazné změny v sektoru bankovníctví a vstup zahraničního kapitálu do této oblasti. V nabídce nově vznikajících finančních institucí se brzy začínaly objevovat první finanční nástroje sloužící k financování bydlení. Od počátku dominovaly dva základní typy: stavební spoření a hypoteční úvěr.

Postupem času se počet institucí, které nabízely možnost financování bydlení značně zvýšil a ruku v ruce s tím i rozmanitost jimi nabízených produktů. V současné době existuje v České republice 18 institucí poskytujících hypoteční úvěry a 6 stavebních spořitelen; produktů, které nabízejí a jejich variant by se daly napočítat desítky.

Tento rozmach má však pro subjekty vstupující na trh s bydlením jako zájemci o koupi, své světlé i stinné stránky. Nesporně pozitivní je fakt, že se každému zájemci o financování bydlení nabízí celá paleta možností, jak pořízení bydlení financovat. Negativní stránkou je pak však značná nepřehlednost nabídky, která potenciálnímu zájemci, velmi ztěžuje orientaci a tím i zvyšuje riziko volby nevhodného nástroje, což ve svých důsledcích může znamenat značné a přitom zbytečné zvýšení nákladů na pořízení bydlení.

## 2. Cíl práce a metodika

### 2.1. Cíl práce

Trh s bydlením se v České republice za posledních téměř 20 let výrazně změnil. Počátkem devadesátých let se problematikou financování bydlení zabývalo jen několik finančních institucí, dnes se jejich počet nezadržitelně blíží třem desítkám. Více než úměrně tomuto trendu se zvětšila paleta možností, jak bydlení financovat. Případný zájemce o služby těchto institucí má tedy opravdu z čeho vybírat. Tato skutečnost má však i své úskalí spočívající ve značné nepřehlednosti nabídky. Naprostá většina zájemců o tyto produkty nemá totiž čas a většinou ani odborné znalosti potřebné k tomu, aby se mohla v této rozsáhlé nabídce spolehlivě orientovat.

Jedním z dílčích cílů této práce je analýza produktů umožňujících financování bydlení a to především z oblasti hypotečních úvěrů a stavebního spoření. V práci budou také analyzovány některé kombinace hypotečního úvěru s dalšími produkty, které jsou nabízeny na finančním trhu. Analyzované alternativy budou následně porovnávány, s cílem vybrat optimální řešení pro zvolenou modelovou variantu.

Hlavním cílem této práce je, poskytnout zájemci o financování bydlení solidní a důkladnou orientaci v produktech, které k tomuto účelu nabízí současný finanční trh v České republice.

### 2.2. Metodika

Dle probíraných témat jsem práci rozdělil na několik na sebe navazujících kapitol.

Třetí kapitola se zabývá produkty nejčastěji využívanými k financování bydlení, tedy hypotečním úvěrem a stavebním spořením. Dále analyzuje kombinace hypotečního úvěru s jinými produkty, které jsou k dispozici na finančním trhu. Smyslem této kapitoly je seznámení s produkty a vysvětlení principů, na kterých jsou založeny, jak fungují a v jakých situacích je vhodné je použít.

Další kapitola se také zabývá produkty z předešlé části, avšak dle jiných kritérií. Tentokrát se jedná o nabídku těchto produktů finančními institucemi na našem trhu a také jejich cenu.

V páté části práce jsou porovnávány jednotlivé produkty a jejich kombinace s cílem nalézt optimální řešení. Hlavním kritériem při porovnávání je pak výsledná finanční náročnost konkrétní varianty financování bydlení.

V šesté kapitole jsou shrnuty všechny varianty financování, kterými se tato práce zabývá se zdůrazněním jejich předností a slabin, tedy silných a slabých stránek. Z toho pak vyplývají doporučení pro konečnou volbu.

V závěrečné kapitole jsou shrnuty výsledky práce ve vazbě na stanovené počáteční cíle a zhodnocení dosažených výsledků.

## 3. Analýza produktů sloužících k financování bydlení

### 3.1. Hypoteční úvěr

#### 3.1.1. Úvodem

Hypoteční úvěr je již od počátků financování bydlení jedním z jeho základních kamenů. Jeho tradice sahá až do druhé poloviny 18. století, kdy na území Pruska vzniklo první společenství zabývající se hypotečními úvěry. Na rozdíl od dnešních hypotečních úvěrů dlužní úpisy nebyly ručeny pouze nemovitostmi, nýbrž celkovým majetkem účastníka sdružení.

K většímu rozšíření hypotečních úvěrů, resp. hypotečních bank došlo až po roce 1850. První hypoteční bankou byla belgická *Credit foncier*, avšak mnohem významnější pro budoucí rozvoj hypotečních bank byla její o dva roky mladší francouzská jmenovkyně. Ta se stala vzorem napodobovaným po celé Evropě.

Významnější změnu v oblasti hypotečních úvěrů přináší až konec 19. století, kdy dochází ke specializaci v bankovníctví, která s sebou přinesla nejen nový finanční nástroj. Tehdy se poprvé objevují hypoteční úvěry se zástavou movitého charakteru. Zástavou v tomto případě byly často lodě vzhledem jejich k dlouhé životnosti.

Významný zvrat v hypotečním bankovníctví byl následně způsoben první světovou válkou. Ve značně zdevastované Evropě bylo třeba pro rychlou obnovu využít státních podpor, což vzhledem k jejich rozdílné povaze, která se lišila stát od státu, způsobilo značnou diverzifikaci systémů financování v jednotlivých státech, která přetrvala až do současnosti.<sup>1</sup>

Dále se zabývat vývojem hypotečního bankovníctví v jednotlivých státech není již z technických důvodů možné, neboť by byl značně překročen rozsah této práce. Výjimkou však bude stručné shrnutí vývoje hypotečního úvěru na našem území.

Počátky hypotečního bankovníctví v českých zemích sahají až do první poloviny 19. století, kdy byla v roce 1841 založena první hypotekární banka v Haliči, na území tehdejší rakouské monarchie. Další takové ústavy, podobné tomu v Haliči, později vznikaly též v Uhrách. Ve všech těchto případech se jednalo o ústavy soukromé povahy.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> HRDLIČKA, P. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovníctví v České republice*. [Diplomová práce]. Praha 1998. 85 s. - Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd. s. 7.

<sup>2</sup> HRDLIČKA, P. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovníctví v České republice*. [Diplomová práce]. Praha 1998. 85 s. - Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd. s. 13.

Prvním veřejnoprávním bankovním ústavem Rakouska však byla Hypoteční banka království Českého. Ta vznikla již v roce 1865 v Praze, s cílem umožnit rolníkům získat úvěr jinak než od soukromých osob.

Následující více než polovina století byla ve znamení rozvoje ústavů převážně veřejnoprávního charakteru. Tento fenomén pokračoval i během tzv. Zlatého věku, tedy období od počátku devadesátých let 19. století až do první světové války. Během ní trh s hypotečními úvěry sice stagnoval, avšak po skončení války a následné inflaci trvající až do počátku třicátých let dvacátého století, se mu začalo opět dařit.

Po roce 1918 bankovníctví brzy navázalo na situaci před první světovou válkou. Bankovnímu trhu vládli stejní hráči jako před válkou - zemské ústavy a spořitelní ústavy zástavních listů. Hlavním přínosem meziválečného období pro trh bydlení bylo dozajista zavedení systému přímých státních podpor a intervencí na podporu stavebního ruchu.

Meziválečný stav však neměl dlouhého trvání. Zanedlouho přišla druhá světová válka a s ní i německá okupace, která na několik dalších let zmrazila vývoj českého bankovníctví. Poválečným nadějím na nastolení alespoň meziválečné úrovně, pak zasadil osudovou ránu únorový převrat. Ten ve svých důsledcích mimo jiné způsobil více jak čtyřicetileté období, kdy byly hypoteční ústavy a všechny věci s nimi spojené, odsunuty do pozadí, neboť se nehodily tehdejšímu politickým záměrům.<sup>3</sup>

Změna měla nastat až po listopadu 1989, resp. po svržení režimu. Již následující rok byl přijat zákon č. 530/1990 Sb., který definoval hypoteční úvěr a upravoval též náležitosti zástavních listů. Tato norma však neměla návaznosti na ostatní zákonné normy a tak tento zákon ještě neumožnil start poskytování hypotečních úvěrů v tehdejší Československu.

Průlomem bylo až přijetí zákona č. 84/1995 Sb., který pozměnil hned několik existujících zákonů. Prvním byl zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, druhým zákon č. 99/1963 Sb, týkající se občanského a soudního řádu, dále zákon č. 328/1991 zabývající se konkurzem a vyrovnáním, čtvrtým byl zákon č. 513/1991 - občanský zákoník a posledním zákonem byl zákon č. 21/1992 Sb. o bankách.<sup>4</sup>

Přijetím tzv. „hypotečního zákona“, tedy zákona č. 84/1995 Sb., byla vyřešena většina elementárních problémů spojených s hypotečním bankovníctvím. Tímto byly vytvořeny legislativní podmínky pro to, aby bylo možné v České republice, po více jak čtyřicetileté odmlce, poskytovat hypoteční úvěry.

---

<sup>3</sup> PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. PP Agency, 1997. 80 s. s. 1.

<sup>4</sup> PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. PP Agency, 1997. 80 s. s. 2.

Nutno dodat, že dnem 1. května 2005, tedy dnem vstupu České Republiky do Evropské unie, vstoupil v platnost nový zákon a to zákon č. 190/2004 Sb., který ruší a nahrazuje původní zákon č. 530/1990 Sb. Jedna z významných změn, kterou tento zákon přinesl, je bezesporu zrušení účelovosti hypotečního úvěru. Ten mohl být až do 30. dubna 2004 poskytnut pouze „na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení.“<sup>5</sup>

### 3.1.2. Základní charakteristika hypotečního úvěru

Mezi hlavní rysy hypotečního úvěru patří dozajista způsob, jakým je splacení úvěru zajištěno. V případě hypotečních úvěrů se jedná o jištění zástavním právem k nemovitosti.<sup>6</sup>

Dalším výrazným rysem tohoto druhu úvěru je účel, na který se tento úvěr využívá. Zpravidla se jedná o investice do nemovitostí, avšak nemusí tomu tak být ve všech případech. Poslední dobou se těší velké oblibě tzv. „americké“ hypotéky, které jsou charakteristické právě svojí neúčelovostí. Vzhledem k povaze této práce se jimi nebudeme dále zabývat.

Přesná definice hypotečního úvěru je pak: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. 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.“<sup>7</sup>

### 3.1.3. Druhy hypotečního úvěru

Hypotečních úvěrů, ostatně i jako většiny ostatních produktů na finančním trhu, je více druhů. Lze je rozdělit hned podle několika kritérií:

- (a) kritérium času
- (b) kritérium úvěrovaného objektu
- (c) kritérium právní subjektivity zájemce o hypoteční úvěr

---

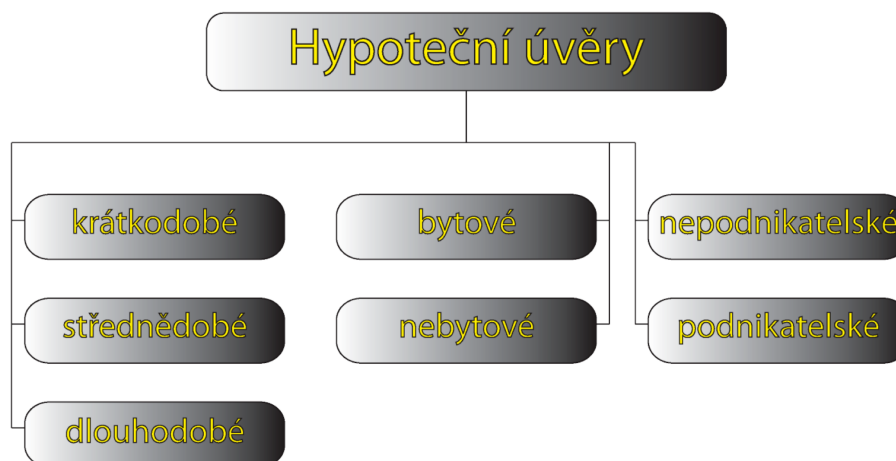
<sup>5</sup> § 14 odst. 2 zákona č. 84/1995 Sb.

<sup>6</sup> BARDOVÁ, D. - OPLTOVÁ, R. - PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4. s. 13.

<sup>7</sup> § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Bylo by možné nalézt i další kritéria, podle kterých by se hypoteční úvěr dal rozdělit, avšak blíže se budeme zabývat jen prvními třemi, neboť se jedná o kritéria nejvýznamnější. Jen pro úplnost, jedná se o délku doby fixace, způsob splácení úvěru, účel úvěru, objekt úvěru či procento zatížení nemovitosti úvěrem.

Obr. 1: Druhy hypotečních úvěrů



Zdroj: PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. PP Agency, 1997. 80 s.

#### ad (a) Kritérium času

I přes fakt, že jednou ze základních charakteristik hypotečního úvěru je dlouhodobost, se v praxi lze setkat se všemi třemi základními druhy:

- hypoteční úvěr krátkodobý - jedná se o úvěry se splatností do 1 roku
- hypoteční úvěr střednědobý - zde se splatnosti pohybuje od 1 do 4 let
- hypoteční úvěr dlouhodobý - tento druh úvěru má splatnost 5 let více<sup>8</sup>

Jak již bylo uvedeno dříve, v praxi se vyskytují všechny tři avizované druhy, avšak naprostou většinu hypotečních úvěrů určených na financování nemovitostí tvoří úvěry dlouhodobé, tedy úvěry se splatností pět a více let. Důvodem je vysoká cena úvěrovaného objektu - v případě krátkodobého anebo střednědobého úvěru by byly totiž splátky neúnosně vysoké.

Doba splatnosti úvěru je dále závislá na délce životnosti objektu, na který je úvěr poskytován. Ta by neměla být nikdy kratší než doba splatnosti. V případě nemovitostí však tato varianta, tedy že by životnost úvěrovaného objektu byla kratší než splatnost úvěru, nepřipadá za normálních okolností v úvahu.

<sup>8</sup> PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. PP Agency, 1997. 80 s. s. 4.

Jak bylo již dříve zmíněno, doba splatnosti úvěru má zcela zásadní vliv na výši měsíční splátky úvěru. Čím delší je doba splatnosti, tím nižší je pak měsíční splátka úvěru. Prodloužení doby splatnosti však s sebou přináší negativní jev ve formě zvýšení ceny úvěru, neboť čím je delší doba splatnosti, tím víc se zaplatí na úrocích. Tento jev je dobře zřetelný na tabulce č. 1. Tabulka je počítaná pro úrokovou míru 4,5 % p.a. a poskytnutý úvěr ve výši 1 000 000 Kč.

Tab. 1: Vliv doby splatnosti na výši měsíční splátky

Doba splatnosti úvěru [rok]	Měsíční splátka [Kč]	Celkem zaplacené úroky [Kč]
1	87 083	45 000
5	18 983	138 958
10	10 532	263 788
15	7 759	396 707
20	6 406	537 523
25	5 620	685 967
30	5 116	841 746

Zdroj: Software Hypoteční kalkulačka společnosti OVB Allfinanz, a.s.<sup>9</sup>

Z tabulky je dobře patrné, že v případě prodloužení doby splatnosti se splátky stávají únosnějšími, avšak úvěr se postupně zdražuje, v třicetileté variantě více než o 80 %.

ad (b) Kritérium úvěrovaného objektu

Dle tohoto kritéria můžeme hypoteční úvěry rozdělit do následujících dvou skupin:

- hypoteční úvěry poskytované na bytové účely
- hypoteční úvěry poskytované na účely nebytové

Rozdíl mezi hypotečním úvěrem poskytnutým na bytové prostory a mezi tím na nebytové je především v úvěrových a úrokových podmínkách. Ty jsou v případě úvěru na bytové prostory zpravidla pro zájemce o takový úvěr příznivější. U úvěrů na financování nebytových prostor je např. kratší maximální doba splatnosti. Ve většině případů je to pouze patnáct let, oproti standardním třiceti u úvěrů na bytové prostory.

<sup>9</sup> Software je založen na základě následujících vzorců

$$u = \frac{i * \left(1 + \frac{i}{100}\right)^n}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^n - 1} * 100$$

kde  
 u je umořovatel  
 i je úroková sazba v procentech a  
 n je počet období, za které má být HÚ splacen

$$A = U * \frac{u}{100}$$

kde  
 A je anuita  
 U je celková výše HÚ

## ad (c) Kritérium právní subjektivity zájemce o hypoteční úvěr

- hypoteční úvěry nepodnikatelské
- hypoteční úvěry podnikatelské

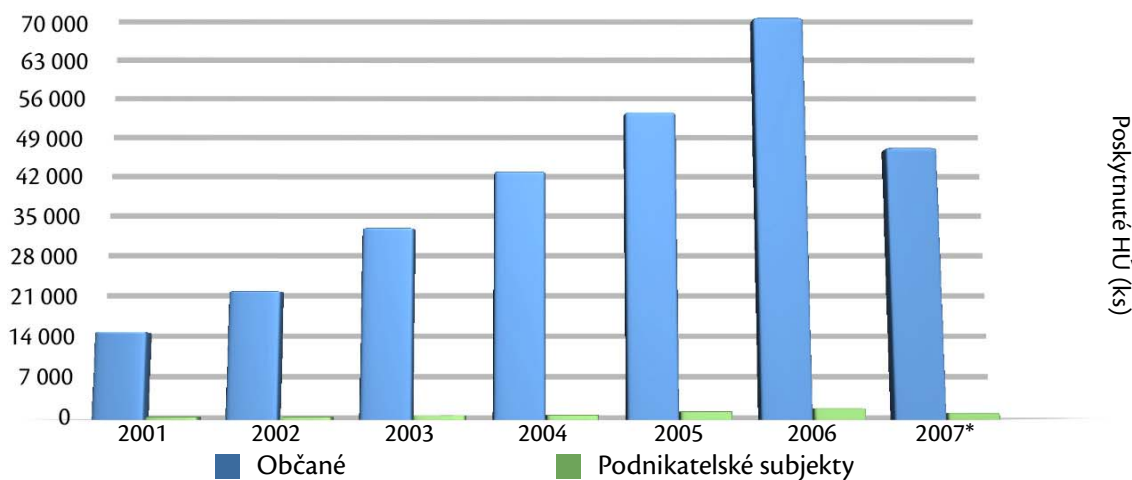
V tomto případě se jedná o rozdělení hypotečních úvěrů podle toho, komu jsou poskytovány, tedy jestli fyzickým anebo právnickým osobám. Zde, stejně jako v případě úvěrů na nebytové účely, dochází k diferenciaci podmínek, za kterých jsou tyto úvěry poskytovány. Především tomu tak je z důvodů vyšší rizikovosti pro banku. I přes to, že jsou tyto podmínky mnohem přísnější než v případě úvěrů pro fyzické osoby a také se jedná o úvěry výrazně dražší, je o tyto úvěry ze strany podnikatelů poměrně slušný zájem. Pro podnikatele je totiž často výhodnější si na nemovitost půjčit, než ji financovat ze svých vlastních prostředků. V relaci k úvěrům pro fyzické osoby se však jedná o poměrně zanedbatelný počet, což také dokumentuje následující tabulka, resp. grafy.

Tab. 2: Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank

Úvěry pro:	občany [ks]	podnikatelské subjekty [ks]	Celkem [ks]
k 31.12.2000	29 560	1 978	31 910
k 31.12.2001	43 810	2 435	46 747
k 31.12.2002	64 812	2 865	68 292
k 31.12.2003	96 290	3 491	100 457
k 31.12.2004	137 275	4 265	142 272
k 31.12.2005	188 301	5 588	194 660
k 31.12.2006	255 645	7 395	263 40
k 30.6.2007	300 603	8 503	309 106

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

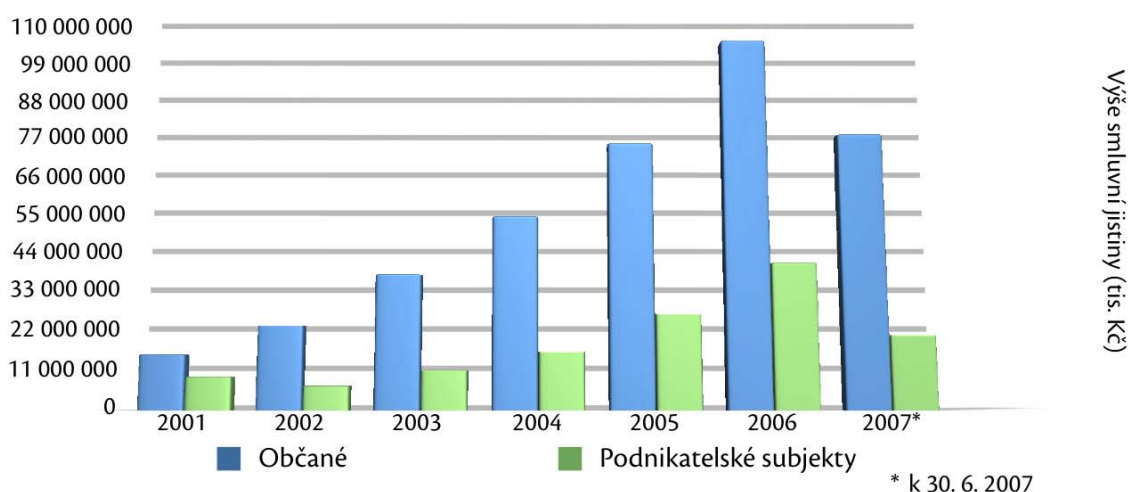
Graf 1: Objem HÚ poskytnutých občanům a podnikatelským subjektům



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

\* k 30. 6. 2007

Graf 2: Výše jistiny poskytnutých HÚ občanům a podnikatelským subjektům



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Z grafů je dále patrné, že i přes skutečnost, že hypotečních úvěrů pro občany bylo poskytnuto mnohonásobně více, než těch pro podnikatelské subjekty, výše smluvní jistiny se až tolik neliší. Tento fakt je dán tím, že průměrná výše hypotečního úvěru pro podnikatelský subjekt je několikanásobně vyšší, než je tomu v případě hypotečního úvěru pro občana.

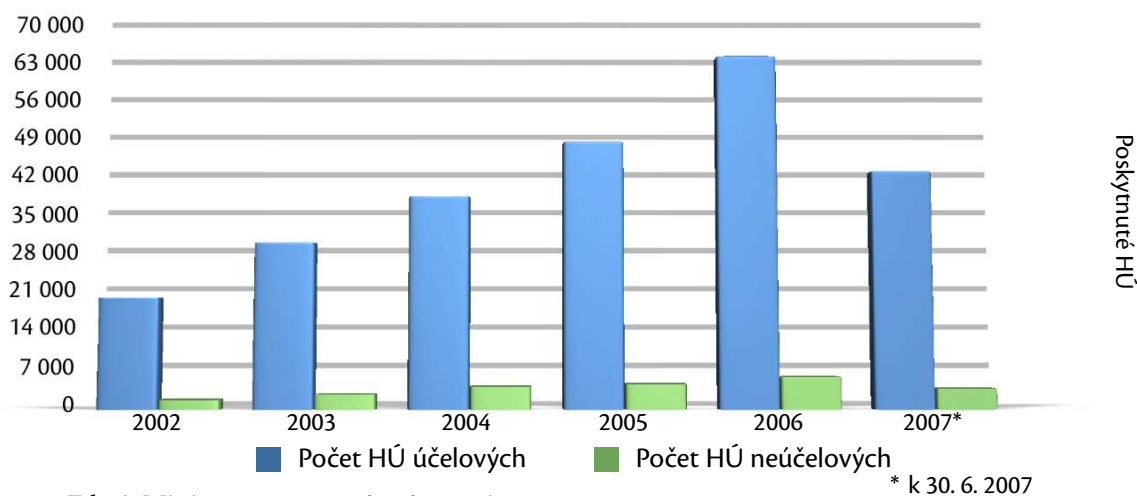
### 3.1.4. Účelovost hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry bychom mohli rozdělit též podle hlediska účelovosti, tedy podle účelu úvěrového záměru. Rozdělení by pak bylo následující:

- (a) Hypoteční úvěry účelové
- (b) Hypoteční úvěry neúčelové,

přičemž jak dokládá následující graf, tzv. “amerických hypoték” je oproti těm standardním jen zanedbatelný počet (přibližně jen 10 %).

Graf 3: Objem poskytnutých HÚ dle účelovosti



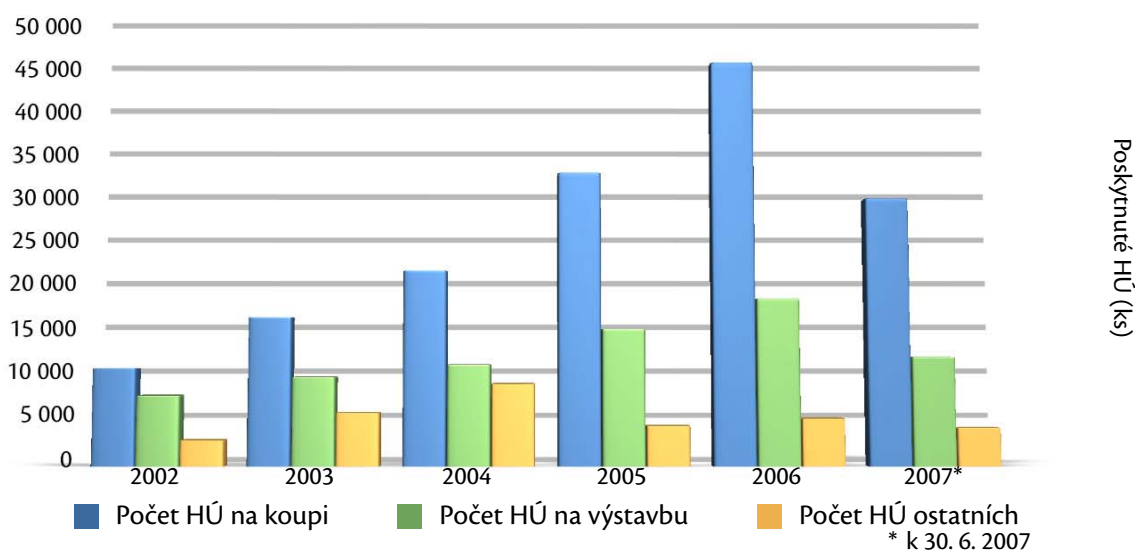
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

## ad (a) Hypoteční úvěry účelové

V případě účelových úvěrů musí daný účel přímo souviset s financováním nemovitosti. Mezi záměry, které lze standardně financovat účelovými hypotečními úvěry patří tyto:

- koupě nemovitosti do vlastnictví
- koupě spoluvlastnického podílu nemovitosti
- koupě stavebního pozemku - pozemku určeného k výstavbě nemovitosti
- výstavba, přístavba, nástavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace, oprava nemovitosti
- splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček, které byly použity na investice do nemovitosti
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- získání členského podílu v bytovém družstvu, získání užívacího práva k družstevnímu bytu formou finančního vyrovnání za uvolnění bytu
- refinancování vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti
- financování vybavení nemovitosti, které je pevně spojené s podlahou, tzn. nelze bez náročnější demontáže přemístit; jedná se např. o kuchyňské linky včetně vodoinstalací, vestavěné spotřebiče, sanitární jádra apod.
- projektová dokumentace spojená s výstavbou nebo rekonstrukcí nemovitosti<sup>10</sup>

Graf 4: Objem poskytnutých HÚ dle účelu



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

<sup>10</sup> Interní materiály HVB Bank Czech Republic a.s. *Hypoteční úvěr Majordomus - prodejní manuál*. 2005. Verze 06/2005.

#### ad (b) Hypoteční úvěry neúčelové

I přes to, že hypoteční úvěr sloužil původně jen k účelům spojeným s financováním nemovitostí, v současnosti je možné se setkat i s hypotečním úvěrem neúčelovým - tzv. „americkou hypotékou“. Tu lze použít k jakémukoliv účelu, tzn. např. k pořízení automobilu, k financování zahraničního studijního pobytu pro děti atd. „Nadále však platí základní podmínka a to ta, že splacení hypotečního úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné.“<sup>11</sup>

#### 3.1.5. Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru, který může banka svým klientům poskytnout, je závislá na třech základních bodech tzv. „magického trojúhelníku“. Jedná se o:

- (a) výši zástav
- (b) doložené výši a účelu investice (zpravidla se dokládá cenou uvedenou na kupní či předkupní smlouvě)
- (c) bonitou klienta, tedy jeho platební schopností

#### ad (a) Výše zástav

Stejně jako u každého jiného vyššího úvěru se věřitel i v případě hypotečního úvěru jistí, aby došlo k uspokojení jeho pohledávky. U hypotečního úvěru ze zákona vyplývá, že tato pohledávka musí být jištěna zástavním právem k nemovitosti.

Výše úvěru by měla činit maximálně 70 % z hodnoty zástavy, což je ostatně dáno zákonem č. 190/2004 Sb. Zákon hovoří jasně: „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 po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí 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.“<sup>12</sup>

I přesto se však můžeme setkat s tím, že v nabídkách bank je možné získat úvěr, jehož výše může činit až 100 % z hodnoty zástavy. Na první pohled by se takové nabídky mohly jevit jako porušování zákona, avšak není tomu tak.

---

<sup>11</sup> ONDROVÁ, E. *Úvěr zajištěný nemovitostí aneb „americká hypotéka“* [online]. Praha: Sfinance [cit. 21. února 2008]. Dostupné z WWW: <[http://www.sfinance.cz/page.php?page\\_id=585](http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=585)>.

<sup>12</sup> § 30 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Dříve banky postupovaly následovně. Banka i nadále poskytla hypoteční úvěr jen do výše 70 % zástavy, ale klientovi k němu nabídla i tzv. „doplňkový úvěr“, který v případě 100 % hypotečního úvěru, byl poskytován na 30% z hodnoty nemovitosti a spolu s hypotečním úvěrem tak dokázal pokrýt celých 100 % z požadované ceny. Doplňkový úvěr byl také zajišťován stejnou nemovitostí, avšak až jako druhý v pořadí, což pro banku značilo jeho nižší kvalitu. Proto byly doplňkové úvěry dražší než ty hypoteční.

V současnosti však banky poskytují úvěr pouze jediný. Jedná se o sloučení dvou úvěrů avizovaných v předcházejícím odstavci. Banka sice nadále rozlišuje, která část úvěru je do 70 % z hodnoty nemovitosti a která část ji překračuje, avšak z pohledu klienta se jedná pouze o jeden úvěr.<sup>13</sup>

Určení hodnoty nemovitosti sloužící jako zástava je pak přesně popsáno v zákoně č. 190/2004 Sb.:

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

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

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.“<sup>14</sup>

ad (b) Doložená výše a účel investice

Žadatel o hypoteční úvěr účelový musí kromě účelu prokázat i výši zamýšlené investice do nemovitosti. Při koupi ji zpravidla prokazuje kupní anebo předkupní smlouvou, při výstavbě pak rozpočtem stavby.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8. s 46.

<sup>14</sup> § 29 odst. 1 až 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

<sup>15</sup> BARDOVÁ, D. - OPLTOVÁ, R. - PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4. s. 16.

V praxi však dochází často k situaci, kdy se doložená výše investice neshoduje s obvyklou cenou nemovitosti. Většinou obvyklá cena nemovitosti, tedy cena odhadnutá smluvním odhadcem hypoteční banky, je nižší než cena doložená. V důsledku to pak znamená, že i v případě 100% hypotečního úvěru musí klient disponovat svými finančními prostředky, aby mohl prodávajícímu nemovitosti doplatit rozdíl mezi obvyklou cenou nemovitosti a poskytnutým hypotečním úvěrem.

ad (c) Bonita klienta

Hodnocení platební schopnosti zpravidla probíhá dvěma způsoby.

První způsob je mnohem bezpečnější pro banku, avšak má vyšší nároky na žadatelův příjem. Banka stanoví minimální výši příjmu nezávisle na výši hypotečního úvěru. V případě, že výše příjmu vyhovuje, banka následně porovnává příjmy klienta s jeho splátkami a dalšími závazky. Zároveň však žadateli musí zbýt dost peněz na živobytí a nějaká finanční rezerva.

Druhý způsob je využíván mnohem častěji. Je obdobný jako ten první, avšak bez stanovení minimální výše příjmu žadatele. Banka tedy vychází z prokazatelných příjmů žadatele, které sníží o tzv. odpočtovou část. Tím vznikne tzv. úvěrová kapacita, která se nakonec porovná s výší splátek hypotečního úvěru.

Do příjmů lze u většiny bank zahrnout příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky, příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z pronájmu, starobní důchod, vdovský důchod, sirotčí důchod, pěstounské dávky, výživné, renta, příspěvek na bydlení vojáků z povolání a rodičovský příspěvek (mateřská). Tyto příjmy však nemusí uznat každá banka, neboť poslední slovo v tom, co lze a nelze zahrnout do uznatelných příjmů, však má nakonec bankovní ústav. Ten si může sám zvolit, jaký příjem uzná.

Do odpočitatelné části se u fyzických osob započítává „souhrn peněžních nákladů a neopominutelných finančních výdajů spojených s jejich fyzickou existencí.“<sup>16</sup>

Za peněžní náklady se považují běžné provozní náklady jako jsou např. náklady na bydlení, stravu, ošacení apod. Neopominutelnými náklady jsou pak myšleny daně a jiné poplatky a splátky dříve přijatých úvěrů, různé druhy pojistného, výživné atd. Existenční náklady jsou pak povětšinou stanoveny paušálem, představujícím nezbytné minimum umožňující žadateli slušně žít. K tomuto účelu je zpravidla využíváno zákona č. 463/1991 Sb. o životním minimu.

---

<sup>16</sup> BARDOVÁ, D. - OPLTOVÁ, R. - PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4. s. 26.

V následujících dvou tabulkách je uvedena úroveň životního minima, platná od 1. 1. 2008 (nařízení vlády č. 505/2005 Sb.).

Tab. 3: Měsíční částka potřebná k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb

Osoba	Částka [Kč]
Pro dítě do 6 let	1600
od 6 do 15 let	1960
od 15 do 26 let (nezaopatřené)	2250
pro první dospělou osobu	2880
pro druhou dospělou osobu	2600

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí

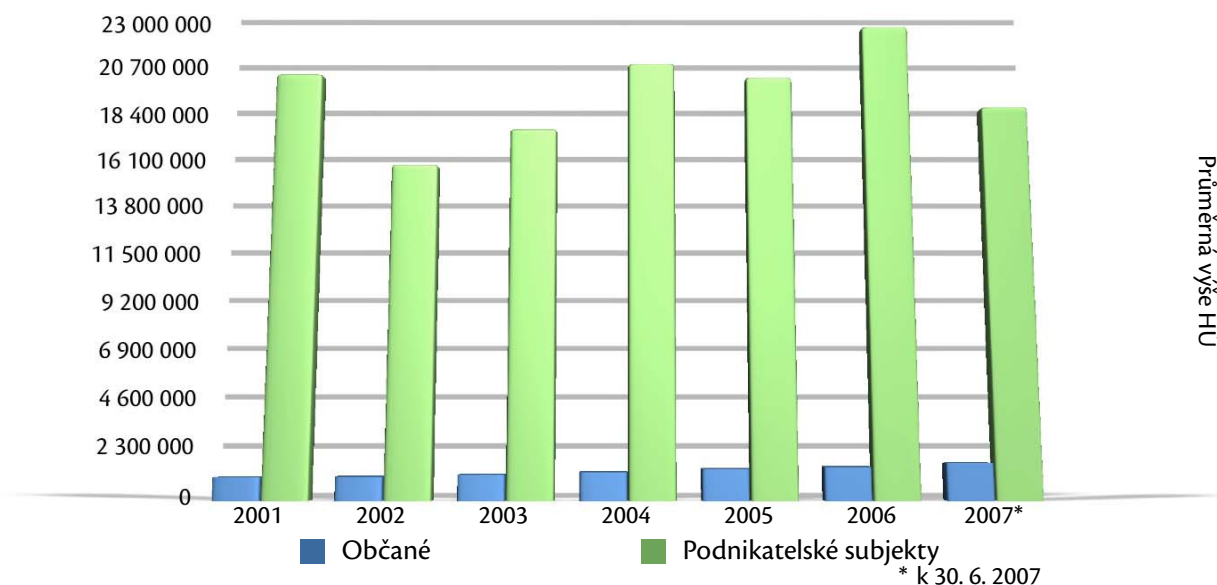
Tab. 4: Měsíční částka potřebná k zajištění nezbytných nákladů na domácnost

Domácnost	Částka [Kč]
pro jednotlivce	3126
pro dvoučlennou rodinu	5480
pro tříčlennou rodinu	7080
pro čtyřčlennou rodinu	9690

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí

Následující graf ilustruje průměrnou výši hypotečního úvěru v ČR a to jak pro občany, tak pro podnikatelské subjekty. Na první pohled je patrné, že průměrná výše HÚ pro podnikatelské subjekty je mnohonásobně vyšší, než v případě HÚ pro občany. Graf dále prozrazuje mírně rostoucí trend průměrné výše HÚ pro občany, zatímco prům. výše HÚ pro podnikatelské subjekty osciluje.

Graf 5: Průměrná výše hypotečního úvěru



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

### 3.1.6. Úroková sazba

„Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a klient ji buď přijme, nebo nepřijme.“<sup>17</sup> Výše úrokové sazby je závislá na několika faktorech:

- úroková sazba na trhu - ta je ovlivněna úrokovými sazbami dluhopisů, neboť právě ty jsou hlavním zdrojem příjmů pro hypoteční banky
- kvalita klienta - banka poskytne úvěr s jinou úrokovou sazbou klientovi, který má stabilní vysoký příjem, než někomu, jehož příjem je těsně nad hranicí přijatelnosti
- doba splatnosti úvěru - čím delší je doba splatnosti, tím vyšší je úroková míra, neboť s délkou úvěru se zvyšuje i rizikovost úvěru
- doba fixace - banky zpravidla pro delší dobu fixace nabízejí vyšší úrokové sazby vzhledem ke tvaru výnosové křivky dluhopisů, kdy dluhopisy (a tím i úvěr) s delší dobou splatností mají vyšší úrokovou sazbu
- konkurenční prostředí hypotečních bank - tlačí úrokové sazby většinou směrem dolů<sup>18</sup>

Nutno dodat, že úrokové sazby se na základě těchto faktorů velice dynamicky vyvíjí. Klient, který získá hypoteční úvěr v současnosti může mít úrokovou sazbu, která se liší od té z minulého roku, klidně i o několik procentních bodů, což také dokládá následující obrázek.

Tento jev má za důsledek, že i kdyby se klientovi podařilo dostatečně se zorientovat v současné nabídce úrokových sazeb, stejně nemůže odhadnout, jaká bude úroková sazba, kterou mu banka nabídne po současném období fixace. Toto riziko lze z části eliminovat délkou fixace, avšak prodloužení doby fixace má za následek zvýšení úrokové sazby, jelikož se banka vystavuje riziku, že na úvěru nevydělá tolik, kolik původně zamýšlela.

---

<sup>17</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8. s. 40.

<sup>18</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8. s. 41.

Graf 6: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů (Hypindex 03/2008)



Zdroj: WWW server Fincentrum dostupný na < <http://fincentrum.idnes.cz/>>.

### 3.1.7. Čerpání hypotečního úvěru

V případě, že klient splní všechny požadavky banky, a je již podepsána úvěrová smlouva, může dojít k čerpání úvěru.

„Čerpáním se obecně rozumí uvolnění finančních prostředků banky v objemu dle úvěrové smlouvy ke sjednanému účelu. Čerpání se považuje za uskutečněné okamžikem připsání prostředků z hypotečního úvěru na účet kohokoliv ze žadatelů uvedených na úvěrové smlouvě. Ve smlouvě o hypotečním úvěru jsou na základě návrhu na úvěr specifikovány podmínky, které musí klient splnit, aby banka uvolnila požadovanou částku čerpání - zřízení zástavního práva k nemovitosti, zaplacením poplatku apod.“<sup>19</sup> V individuálních případech lze však začít čerpat již na základě návrhu na vklad zástavního práva.

Čerpání může být:

- jednorázové - v případě koupí a nebo refinancování
- postupné - v případě výstavby anebo rekonstrukcí

V případě postupného čerpání se v době od prvního čerpání do dne dočerpání úvěru platí pouze úroky z již vyčerpané částky. Maximální délka čerpání nesmí zpravidla přesáhnout 24 měsíců.

<sup>19</sup> Interní materiály Raiffeisen Bank a.s. *Základní informace o hypotečních úvěrech pro fyzické osoby*. 2006. Verze 060320.

### 3.1.8. Splácení hypotečního úvěru

Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splácení jistiny, tak i splácení úroku. Splácením jistiny postupně klesá i dluh vůči bance. Důsledkem snižování dluhu je pak postupné snižování výše splátky úroků. Na výši celkové splátky to však nemá vliv.

Splácení úvěru je možno provádět několika způsoby, které máme na výběr před podpisem úvěrové smlouvy.

- **degresivní** - měsíční splátky úvěru klesají vždy o určité procento v ročních periodách, klient má největší zatížení na počátku splácení úvěru. Vzhledem k tomu, že v tomto případě se zpočátku rychleji umořuje dluh, klient u této varianty zaplatí nejméně na úrocích.
- **anuitní (konstantní)** - měsíční splátky úvěru jsou po celou dobu fixace úrokové sazby konstantní.
- **progresivní** - měsíční splátky úvěru rostou vždy o určité procento v ročních periodách, klient má zvýšené zatížení na konci splácení úvěru. Tato varianta je ze všech tří možností ta nejdražší, neboť zpočátku klient vzhledem k menším splátkám splácí především úroky a výši dluhu tak snižuje jen pozvolna.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Interní materiály HVB Bank Czech Republic a.s. *Hypoteční úvěr Majordomus - prodejní manuál*. 2005. Verze 06/2005.

## 3.2. Stavební spoření

### 3.2.1. Historie stavebního spoření

Počátky stavebního spoření sahají až do 18. století, kdy ve Velké Británii začaly již od roku 1775 vznikat tzv. „building societies“, někdy překládané jako stavební spořitelny, jindy jako hypoteční nebo stavební společnosti. Jednalo se o sdružení lidí, kteří si chtěli postavit vlastní domy a vzájemně si k tomu dopomáhali díky určitému systému družstevního financování.<sup>21</sup>

O sto let později začaly stavební spolky vznikat i v Německu. První stavební spořitelna byla založena v roce 1885, ovšem stavební spoření zaznamenávalo největší úspěchy zejména v obdobích po obou světových válkách, kdy bylo potřeba zrekonstruovat a mnohdy nově vystavět velké množství válkou zničených bytů a domů.

Do třicátých let dvacátého století stavební spoření fungovalo na principu solidárního družstevního financování, přičemž peníze určené na stavby se přidělovaly na základě losování ze skupin spořitelů. Od třicátých let se od losování upouštělo a peníze byly přidělovány podle hodnotícího čísla, které záviselo na době spoření a objemu vložených peněz ze strany účastníka.<sup>22</sup>

Po měnové reformě v roce 1948 začalo období „hospodářského zázraku“ a také dalšího intenzivního rozvoje stavebního spoření, Německu v té době totiž chybělo 5-6 milionů bytů. V roce 1948 počet smluv jen lehce přesahoval 300 tisíc, o 23 let později jich bylo již více než 12 milionů.

V roce 1993 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření, a tím byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti. Začátek osmdesátých let byl slabým obdobím pro stavební spoření, neboť se díky všeobecné dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva uklidnila také situace na trhu s byty. Situace se výrazně zlepšila pro roce 1990.<sup>23</sup>

V Čechách začaly vznikat první stavební spořitelny až v 90. letech dvacátého století na základě německého vzoru. Jejich vznik byl umožněn

---

<sup>21</sup> *Stavební spoření u sousedů - Německo* [online]. WWW server Tvůj dům. 2004. [cit. 16.3.2008] dostupný na WWW <<http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-u3099.aspx>>.

<sup>22</sup> *Stavební spoření u sousedů - Německo* [online]. WWW server Tvůj dům. 2004. [cit. 16.3.2008] dostupný na WWW <<http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-u3099.aspx>>.

<sup>23</sup> *Počátky stavebního spoření v Německu* [online]. WWW server Asociace českých stavebních spořitel. 2007. [cit. 21.3.2008]. Dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.

zákonem č. 90/1993 Sb., který byl následně ještě několikrát novelizován a to zákony č. 83/1995 Sb., č. 139/2003 Sb. a konečně zákonem č. 65/2004 Sb.

Pro své četné kvality se stavební spoření stalo jedním z nejoblíbenějších finančních instrumentů. Postupně se začalo využívat nejen na financování bydlení, ale i jako jedna z nejvýhodnějších forem spoření a to především díky vysoké státní podpoře. Obrovský každoroční nárůst smluv se stavebním spořením vyvrcholil ke konci roku 2003, kdy počet platných smluv převýšil hranici šesti milionů. Rokem 2004 však započal útlum v poptávce po stavebním spoření způsobený citelným snížením státní podpory.

### 3.2.2. Základní charakteristika stavebního spoření

„Stavební spoření je v současné době jedním z nejvýhodnějších a nejspolehlivějších způsobů, jak si pomocí vlastních úspor, státní podpory a úvěru ze stavebního spoření zajistit finanční prostředky na pořízení si nového nebo na rekonstrukci stávajícího bydlení a řadu dalších záležitostí.“<sup>24</sup>

„Stavební spoření je forma spoření, která spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Stavební spoření je účelové spoření spočívající především:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.“<sup>25</sup>

### 3.2.3. Účastník stavebního spoření

Podle zákona č. 65/2004 Sb. může být účastníkem fyzická nebo právnická osoba. Avšak nárok na státní podporu má občan České republiky, občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky a fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.<sup>26</sup>

---

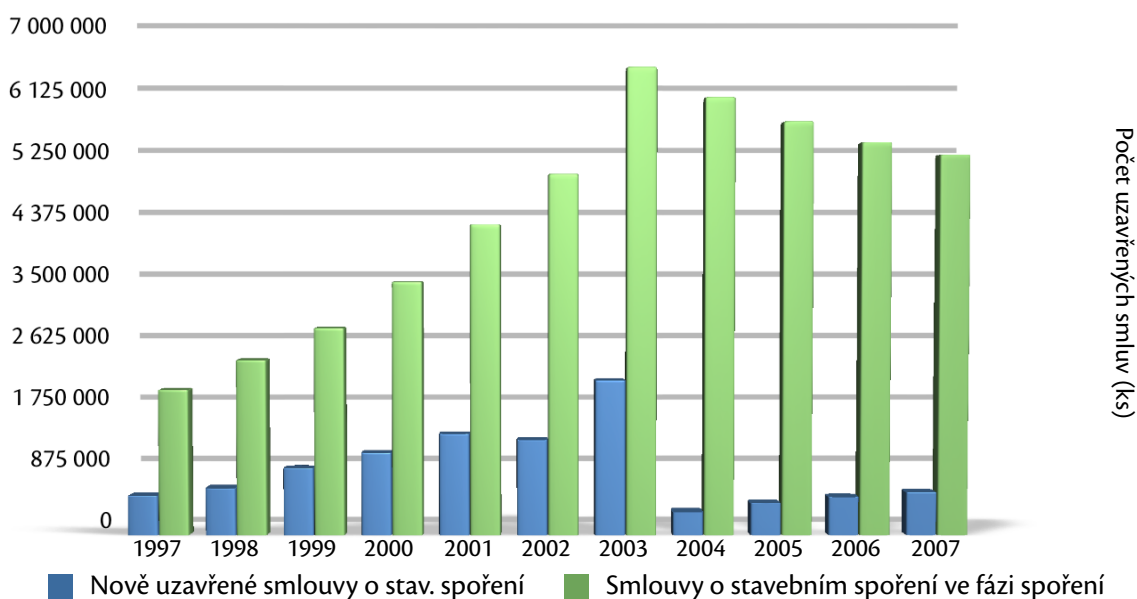
<sup>24</sup> *Charakteristika stavebního spoření* [online]. WWW server eHypotéka. 2007. [cit. 16.4.2008] dostupný na WWW  
<[http://www.ehypoteka.cz/cgi/cz/frm.cgi?p=/c/html/cz/pl/osoby/staveb\\_spor.shtml](http://www.ehypoteka.cz/cgi/cz/frm.cgi?p=/c/html/cz/pl/osoby/staveb_spor.shtml)>.

<sup>25</sup> *Co je to stavební spoření a pro koho je určeno?* [online]. WWW server Finance.cz. 2007. [cit. 20.4.2008] dostupný na  
<<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.

<sup>26</sup> zákon č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Počet účastníků stavebního spoření se pravidelně zvyšoval až do roku 2003, kdy dosáhl svého vrcholu. Počátkem tohoto roku bylo v České republice 6,3 mil. smluv ve fázi spoření. Následně důsledkem změny podmínek poskytování státní podpory došlo k poklesu poptávky po stavebním spoření a to o neuvěřitelných 85 % (meziročně). V roce 2005 počet nově podepsaných smluv o stavebním spoření sice opět vzrostl (oproti roku 2004 o celých 36 %), v dalších letech však dochází k výraznému relativnímu poklesu poptávky po stavebním spoření (z 36 % v roce 2005 na 20 % v roce 2006, resp. 12 % v roce 2007). Zmíněné trendy ilustruje následující graf.

Graf 7: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a smluv ve fázi spoření



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

### 3.2.4. Státní podpora

Státní podpora je jedním z nejvýznamnějších rysů stavebního spoření. Především díky ní se stalo stavební spoření tak oblíbeným a vyhledávaným finančním nástrojem. Díky ní totiž stavební spoření dosahuje téměř bezkonkurenčního zhodnocení při nízkém riziku investice a při průměrné likviditě.

#### (a) Pravidla státní podpory

- Státní podpora se poskytuje účastníkovi smlouvy o stavebním spoření ze státního rozpočtu ve formě ročních záloh
- Poskytovaná záloha státní podpory činí 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč (maximální výše podpory je tedy 3 000 Kč za každý rok spoření).

- Uspořená částka, která je základem pro výpočet státní podpory, se skládá z vkladů účastníka za příslušný kalendářní rok a z úroků, které stavební spořitelna připiše. Úročí se vklady a státní podpora.
- Prostředky, které přesáhnou v jednom kalendářním roce 20 000 Kč, budou převedeny do základu pro státní podporu v dalším období spoření
- Státní podpora je dále úročena jako uspořená částka.
- Poskytování státní podpory není omezeno věkem.<sup>27</sup>

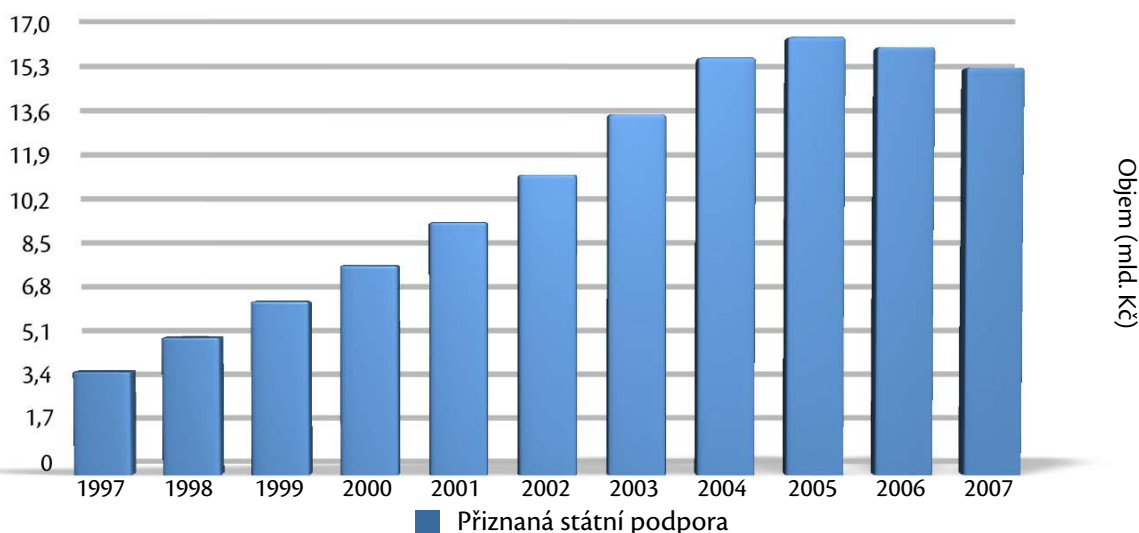
#### (b) Důsledky pravidel státní podpory

Státní podpora je stanovena ve formě ročních záloh, tzn. účastníkovi stavebního spoření se sice připiše na účet, avšak k tomu, aby mohla být vyplacena je třeba splnit alespoň jednu z následujících podmínek:

- čerpat účelový úvěr ze stavebního spoření
- smlouvu vypovědět po více než 6 letech - prostředky lze využít neúčelově

V případě, že účastník stavebního spoření nesplní ani jednu z těchto podmínek, státní podpora se následně vrátí a nebude účastníkovi vyplacena. Navíc v případě, že účastník potřebuje finanční prostředky ze stavebního spoření před uplynutím šestileté lhůty, smlouvu lze vypovědět, avšak za předčasné vypovězení smlouvy je účtován sankční poplatek 0,5 % z cílové částky.<sup>28</sup>

Graf 8: Přiznaná státní podpora v letech 1997 - 2007



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

<sup>27</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8. s. 22.

<sup>28</sup> *Státní podpora* [online]. WWW server Měsíc.cz 2008. [cit. 22.4.2008] dostupný na WWW <<http://www.mesec.cz/texty/statni-podpora/>>.

### 3.2.5. Fáze spoření

Fáze spoření je vždy počáteční fází každé smlouvy o stavebním spoření a to jak pro smlouvy založené s cílem co možná nejlepšího zhodnocení úspor, tak s cílem přípravy podmínek na čerpání úvěru ze stavebního spoření.

#### (a) Zhodnocení úspor

V případě, že chce účastník stavebního spoření využít jako velice výhodného finančního instrumentu, je nutné, aby spořil minimálně 72 měsíců. Splní-li tuto podmínku, může vypovědět smlouvu bez jakýchkoliv sankcí a naspořenou částku lze následně využít k libovolnému účelu. V opačném případě bude nucen vrátit státní podporu a zaplatit sankci ve výši 0,5 % z cílové částky.

#### (b) Úvěr ze stavebního spoření

Žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí splnit všechny následující podmínky, v opačném případě na udělení úvěru nemá nárok.

(I) „Délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření a závisí na podmínkách stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách.“<sup>29</sup>

(II) Na stavebním spoření musí být naspořeno minimálně 40 % z cílové částky.

(III) Žadatel o úvěr musí splnit tzv. hodnotící číslo, které určuje „kvalitu klienta“. To je závislé na délce trvání stavebního spoření, na výši naspořené částky, platební morálce, včasnosti vkladů a konečně variantě spoření.

### 3.2.6. Úvěr ze stavebního spoření

#### (a) Výše úvěru

Výše úvěru ze stavebního spoření úzce souvisí s výší cílové částky. Ta se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je pak rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou, tvořenou vklady, podporou a úroky.

Maximální výše přiděleného řádného úvěru ze stavebního spoření na účely bydlení je 60 % z cílové částky, z čehož vyplývá, že pro získání řádného úvěru musí mít účastník naspořeno alespoň 40 % z cílové částky.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> § 5 zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

<sup>30</sup> *Stavební spoření* [online]. WWW stránky eBanky. [cit. 20. dubna 2008] dostupné na WWW <<http://www.ebanka.cz/Osobni-finance/Zhodnoceni-uspor/Stavebni-sporeni-od-1.7.2007.html>>.

## (b) Výše splátek

Na rozdíl hypotečního úvěru, kde se výše splátky odvíjí od doby splatnosti jistiny, u úvěru ze stavebního spoření je výše splátky dána všeobecnými obchodními podmínkami jednotlivých stavebních spořitelen, resp. zvolenou tarifní variantou.

Stavební spořitelny nabízejí zpravidla dvě základní varianty:

- rychlou variantu
- standardní variantu<sup>31</sup>

Následující tabulka nabízí porovnání těchto dvou variant.

Tab. 5: Porovnání rychlé a standardní tarifní varianty

	Rychlá varianta	Standardní varianta
Přibližná doba splácení úvěru:	7 let a 8 měsíců	11 let a 10 měsíců
Měsíční umořovací splátka úvěru:	7 ‰ z cílové částky	5 ‰ z cílové částky
Cílová skupina (zájemci o):	rychlou realizaci bytové potřeby plánovanou modernizaci neočekávanou potřebu opravy rychlou realizaci záměrů	výstavbu, střadatelé s pevnými cíli cíl bytové potřeby je jasně definován

Zdroj: Internetové stránky serveru Byty a nemovitosti. Dostupné na WWW <<http://www.bytyanemovitosti.cz/uver/sporeni.html>>.

## (c) Doba splácení

Doba splácení úvěru je dána výší splátky, je tedy implicitně dána zvolenou tarifní variantou. Doba splácení lze většinou poznat dle pojmenování varianty. Doba splatnosti „rychlé“ varianty je kratší než doba splatnosti varianty „standardní“ či dokonce „pomalé“. To lze konečně vypočítat i z tabulky č. 5.

## (d) Úroková sazba

„Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření je podobně jako splátka dána již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Její výše je určena všeobecnými obchodními podmínkami.“<sup>32</sup>

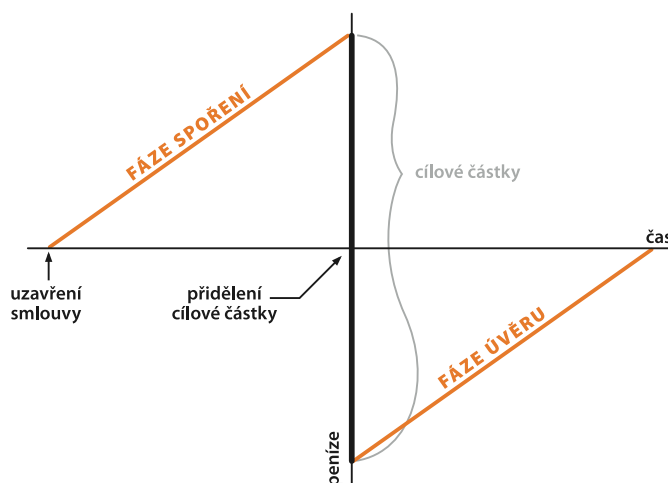
Zákon zase stanoví, že „smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body.“<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Úvěr [online]. WWW stránky Českomoravské stavební spořitelny, a.s.. [cit. 21. dubna 2008] dostupné na WWW <<http://www.cmss.cz/produkty/uver>>.

<sup>32</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8. s. 30.

<sup>33</sup> § 5 odst. 6 zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Obr. 2: Průběh úvěru ze stavebního spoření



Zdroj: Vlastní nákres (insp. OVB Allfinanz, a.s., *Produkty fin. trhu*, verze 1.0. Brno, 2005.)

### 3.2.7. Přidělení úvěru

Jak bylo již dříve zmíněno, pro získání úvěru od stavební spořitelny je třeba splnit několik podmínek, jako je například minimální doba spoření či získat alespoň minimální hodnotící číslo. Tím však výčet podmínek pro udělení úvěru nekončí.

Dalšími zásadními podmínkami jsou:

- (a) Účelové využití úvěru
- (b) Dostatečná bonita žadatele
- (c) Zajištění úvěru

ad (a) Účelové využití úvěru

Úvěr ze stavebního spoření je podobně jako hypoteční úvěr charakterizován svojí účelovostí. Úvěr lze využít na řešení vlastních bytových potřeb, které jsou detailně popsány v zákoně č. 65/2004 Sb. Bytovými potřebami se myslí především:

- „výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt
- 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 řešení jiných bytových potřeb

- ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb<sup>34</sup>

#### ad (b) Dostatečná bonita žadatele

Při stanovení bonity klienta stavební spořitelny se postupuje obdobným způsobem jako v případě stanovení bonity klienta hypoteční bankou. Tento postup byl již zmíněn v kapitole 3.1.5 a proto se jím nebudeme znovu zabývat.

#### ad (c) Zajištění úvěru

„Každý úvěr musí mít „pojistku, z které by byl splacen, kdyby vše ostatní selhalo. Kdyby třeba klient mohl splácet, ale nechtěl, nebo kdyby zemřel či přišel o zaměstnání, musí mít stavební spořitelna způsob, jak získat svoje peníze zpět.“<sup>35</sup>

U úvěru ze stavebního spoření se můžeme setkat s následujícími zajišťovacími instrumenty:

- zástava nemovitosti
- ručitel

Zástavní právo k nemovitosti je pro stavební spořitelnu tím nejbezpečnějším zajišťovacím nástrojem. K zajištění úvěru nemovitostí dochází zpravidla až u vyššího úvěru, tzn. při úvěru nad 300 000 Kč.

Ručitele se oproti zástavnímu právu využívá při úvěrech do 300 000 Kč. Spořitelna může požadovat i více ručitelů; např. při úvěrech do 150 000 Kč by ve většině případů stačil jen jeden, při úvěru nad tuto hranici pak ručitelé dva.

Pro případ úmrtí či trvalé invalidity klienta spořitelna může vyžadovat zřízení úrazového anebo životního pojištění vinkulovaného ve prospěch stavební spořitelny.

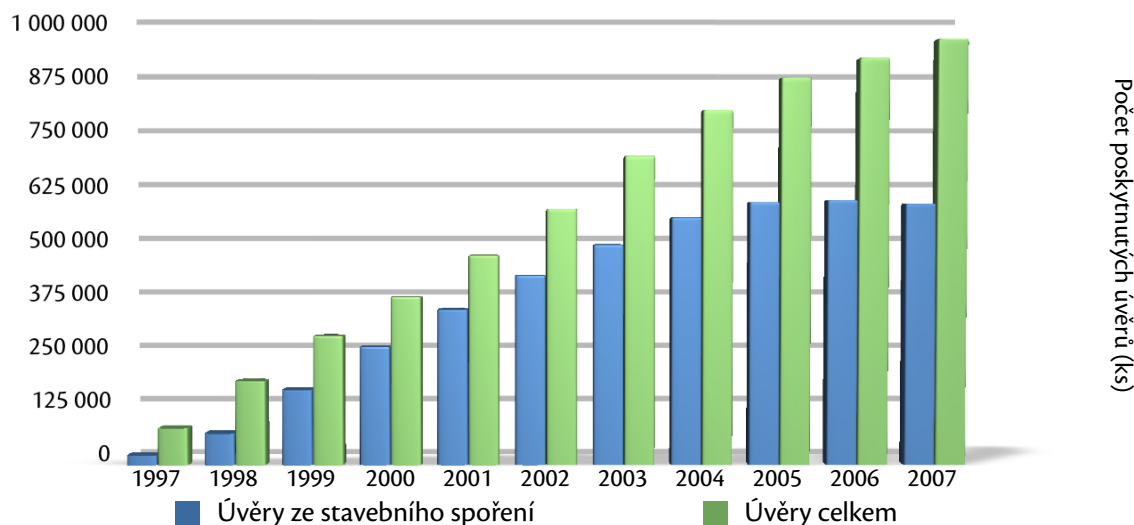
I přes všechny tyto zajišťovací nástroje má stavební spořitelna zájem na tom, aby nedošlo během splácení ke komplikacím. Pro stavební spořitelnu by to znamenalo jen zbytečné problémy navíc a tak se těmito komplikacím snaží vyhnout již pečlivým výběrem toho, komu úvěr poskytne a komu ne.

---

<sup>34</sup> § 6 odst. 1 a 2 zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

<sup>35</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8. s. 33.

Graf 9: Poměr úvěrů ze stavebního spoření k celkovému počtu úvěrů udělených stavebními spořitelny



Zdroj: Ministerstvo financí České republiky

### 3.2.8. Překlenovací úvěr

#### (a) Využití a význam

„Pokud účastník stavebního spoření nenaspořil dostatečně vysoký vklad požadovaný stavební spořitelnou nebo dosud nedosáhl požadovanou úroveň parametru ohodnocení, nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření. V takovém případě mu může být poskytnut překlenovací úvěr, kterým se „překlene“ doba, než účastník splní veškeré podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.“

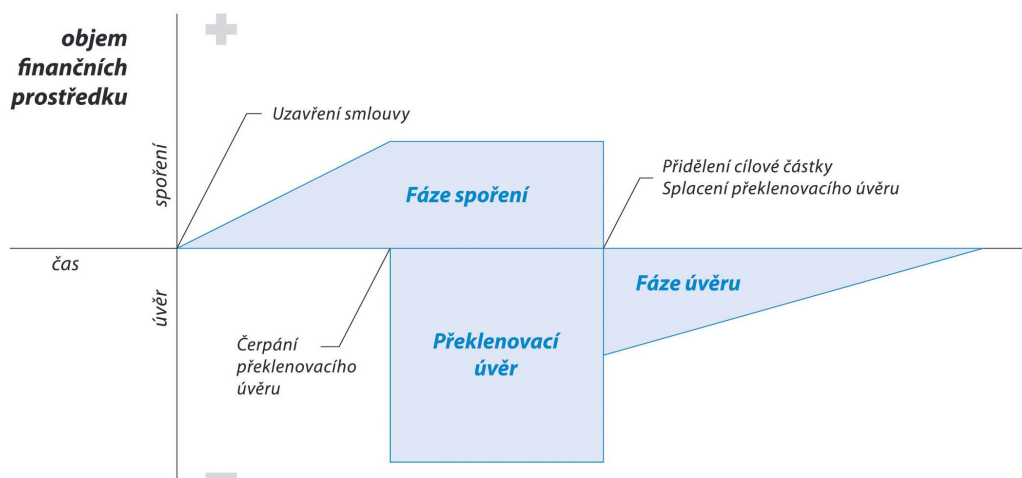
Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky - nikoli jen z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků účastníka (naspořené prostředky účastníka jsou také součástí fondu stavebního spoření, ze kterého překlenovací úvěry poskytovat nelze). Následkem toho dlužník paradoxně platí i úroky z vkladů, které sám naspořil.

Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků - splácením překlenovacího úvěru tak dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část „přemění“ na úvěr ze stavebního spoření.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> *Jaké úvěry nabízí stavební spořitelny?* [online]. WWW server Finance.cz. [cit. 20. dubna 2008] dostupný na

<<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/druhy-uveru/>>.

Obr. 3: Průběh překlenovacího úvěru



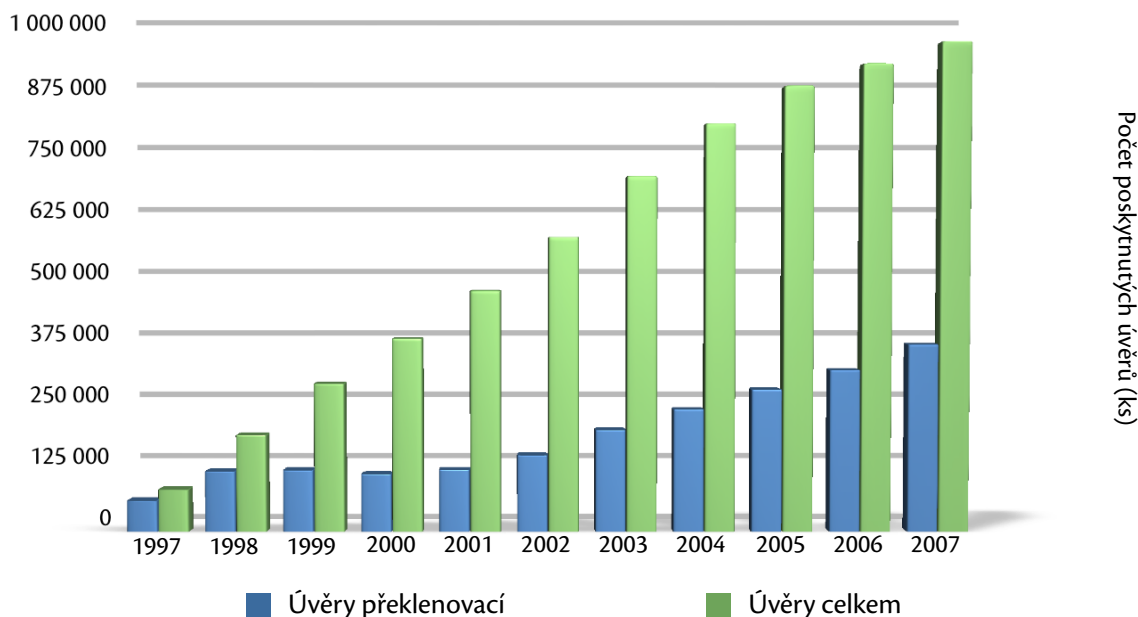
Zdroj: Vlastní nákres (insp. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*)

#### (b) Podmínky pro získání překlenovacího úvěru

- úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky - zpravidla se promijí podmínka času (tedy podmínka spoření alespoň 2 roky a splnění hodnotícího čísla)
- výše úvěru je většinou rovna cílové částce, která vyjadřuje finanční cíl klienta - úvěr není vyšší než cílová částka
- úvěr musí být použit účelově podobně jako úvěr ze stavebního spoření
- klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky
- překlenovací úvěr se splácí přidělenou cílovou částkou<sup>37</sup>

<sup>37</sup> SYROVÝ, P. *Vyplatí se překlenovací úvěr?* [online]. 2004. WWW server Fincentrum.cz. [cit. 19. dubna 2008] dostupný na WWW <[http://fincentrum.idnes.cz/fi\\_blind.asp?r=fi\\_osobni&c=A041118\\_223555\\_fi\\_osobni\\_vra](http://fincentrum.idnes.cz/fi_blind.asp?r=fi_osobni&c=A041118_223555_fi_osobni_vra)>.

Graf 10: Poměr překlenovacích úvěrů k celkovému počtu úvěrů udělených stavebními spořitelny



Zdroj: Ministerstvo financí České republiky

### 3.3. Kombinace hypotečního úvěru s ostatními produkty

Každý, z již analyzovaných produktů, má své výhody a nevýhody. Některý je podporovaný státem, díky jinému lze zase získat daňové úlevy. Co je ale podstatné, žádný produkt na finančním trhu není schopen nabídnout všechny výhody, kterých lze na finančním trhu dosáhnout. Právě proto může být velice výhodné kombinovat různé produkty, jelikož díky jejich vhodné kombinaci je možné získat mnoho benefitů současně.

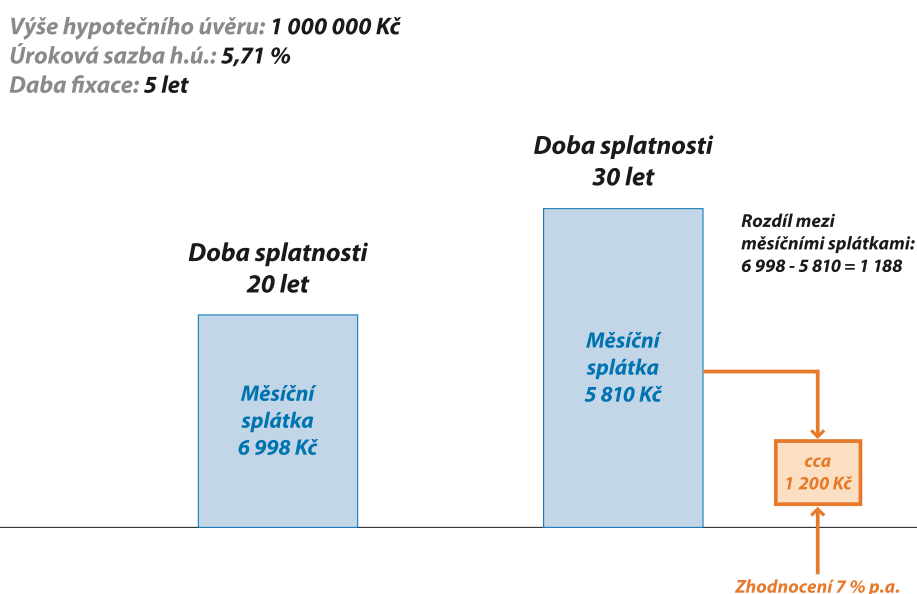
Vzhledem k široké paletě finančních produktů kombinovatelných s hypotečním úvěrem se následující kapitola bude věnovat pouze těm kombinacím, které jsou dle mého názoru nejperspektivnější; tedy kombinacemi s investičním životním pojištěním, pravidelnými investicemi do podílových fondů a variantám s nimi souvisejícími.

### 3.3.1. Kombinace investičního životního pojištění a standardního hypotečního úvěru

První varianta kombinace těchto produktů je založena především na rozdílu mezi vyšší úrokové sazby hypotečního úvěru a procentuálním zhodnocením finančních prostředků investovaných prostřednictvím investičního životního pojištění.

Princip varianty je následující. Klient financující bydlení si u hypotečního úvěru zvolí nejdelší možnou délku doby splatnosti, zpravidla se jedná o 30 let. Tím se mu citelně sníží měsíční splátka hypotečního úvěru. Rozdíl, mezi původní měsíční splátkou a splátkou sníženou vlivem prodloužení doby splatnosti hypotečního úvěru, pak investuje prostřednictvím investičního životního pojištění. Tímto klient realizuje výraznou úsporu, neboť rozdíl mezi úrokovou sazbou hypotečního úvěru a zhodnocením finančních prostředků z investičního životního pojištění, je dlouhodobě minimálně 2 procentní body. Díky tomu vložené peníze do investičního životního pojištění vydělávají více, než je cena hypotečního úvěru. V důsledku to pro klienta znamená, že pomocí takto naspořených peněz, má možnost hypoteční úvěr splatit mnohem dříve než za 30 let a ještě na tom vydělá.

Obr. 4: Porovnání měsíčních splátek

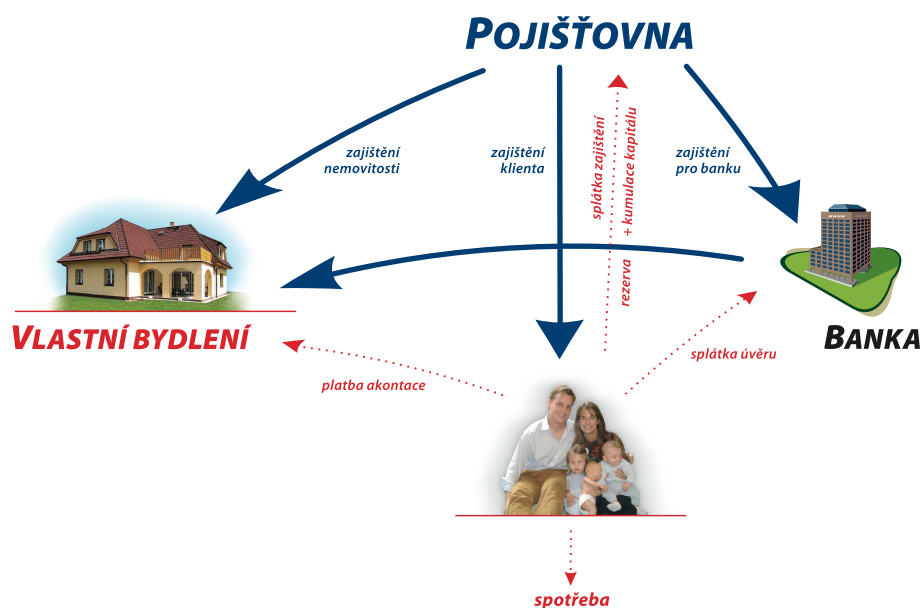


Zdroj: Vlastní nákres

Tato varianta navíc umožňuje levnější zajištění klienta a to po celou dobu financování bydlení, neboť klient za tzv. “zajišťovací složku” zaplatí méně, než v případě např. za rizikové pojištění, které by si musel sjednat zvlášť. Rozdíl mezi cenou zajištění v rámci investičního životního pojištění a cenou „obyčejného rizikového pojištění“ je pak nejvíce patrný u klientů ve vyšším věku, kdy cena toho běžného (sjednaného zvlášť) bývá zpravidla mnohem vyšší.

Dalším významným benefitem této kombinace je finanční rezerva, kterou si klient během financování bydlení postupně tvoří. Tuto rezervu je totiž možné v případě nouze využít k jakémukoliv účelu. V takové situaci se sice zdánlivě vytrácí finanční výhoda této kombinace, bližší pohled však prozradí, že tomu tak není. Vytvořená rezerva totiž klientovi umožní, aby se v případě např. dlouhodobé nemoci či ztrátě zaměstnání vyhnul drahému spotřebitelskému úvěru, (ze kterého by dočasně hradil měsíční splátky), nebo dokonce situaci, kdy by mohl přijít o zastavenou nemovitost. Potřebné finanční prostředky by totiž získal právě z této rezervy, díky čemuž by oproti výše zmíněným scénářům značně ušetřil.

Obr. 5: Schéma kombinace IŽP a standardního HÚ



Zdroj: Vlastní nákres (inspirováno prezentačními materiály Partners for Life Planning, a.s.)

### 3.3.2. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního hypotečního úvěru

Následující varianta je založena na stejném principu jako ta předcházející, s tím rozdílem, že klient kumuluje kapitál a tvoří si rezervu v rámci podílového fondu namísto investičního životního pojištění.

Princip tedy zůstává stejný, neboť i v tomto případě je cílem profitovat na rozdílu mezi vyšší úrokové sazby hypotečního úvěru a procentuálním zhodnocení finančních prostředků investovaných v rámci podílového fondu.

Klient tak i v tomto případě zvolí nejdelší přípustnou dobu splatnosti, aby došlo k zamýšlenému snížení měsíční splátky hypotečního úvěru. Následně pak částku, kterou díky prodloužení doby splatnosti úvěru “ušetřil”, investuje do zvoleného podílového fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že i poměrně stabilní

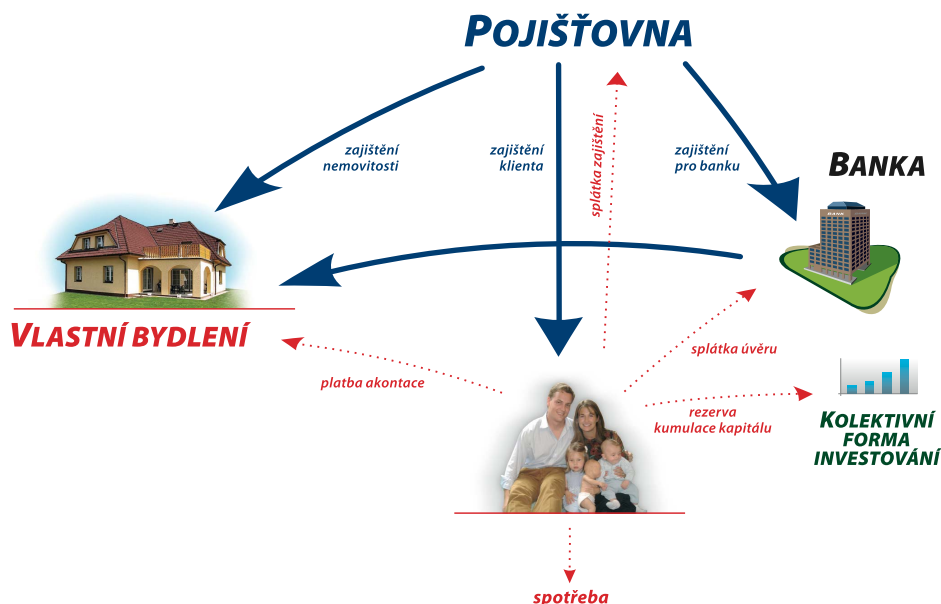
portfolia investičních společností zhodnocují investované prostředky 7 a více procenty ročně, investované finanční prostředky klientovi vydělávají více, než ho stojí hypoteční úvěr. Důsledkem je opět možnost úvěr předčasně splatit a výrazně tak na celém obchodu ušetřit.

Oproti minulé variantě však klient není automaticky zajištěn (i když některé investiční společnosti své klienty od určité proinvestované částky automaticky pojišťují) a musí se tak někde zajistit a to především na riziko úmrtí.

Stejně jako kombinace investičního životního pojištění a standardního hypotečního úvěru má i tato varianta pro klienta významný benefit a to ve formě finanční rezervy, kterou je možné v případě nouze využít např. k dočasné úhradě měsíčních splátek úvěru. Na rozdíl od minulé varianty je však tato rezerva mnohem likvidnější; klient se ke svým penězům dostane zpravidla již do 14 dní a navíc většinou bez jakékoliv penalizace.

Výhodou této kombinace oproti té první je tedy především její flexibilita, resp. flexibilita finančního instrumentu použitého ke kumulaci finančního kapitálu. Klient může o umístění finančních prostředků zcela rozhodovat; tzn. např. v případě, že by byl nespokojený s výkonností podílového fondu, je mu umožněno finanční prostředky buď přelokovat (např. změnit investiční strategii) anebo si je dokonce vybrat a zvolit jinou investiční společnost (což není v případě investiční životního pojištění možné).

Obr 6: Schéma kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní nákres (inspirováno prezentačními materiály Partners for Life Planning, a.s.)

### 3.3.3. Kombinace investičního životního pojištění a modifikovaného hypotečního úvěru

Tato varianta kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění je v Čechách zatím méně obvyklá, avšak její výsledky jsou prověřeny dlouholetými zkušenostmi s tímto produktem v zahraničí, především v Německu a Rakousku.

Kombinace je založena na podobném principu jako ty předchozí, avšak obsahuje jisté modifikace. Zatímco v prvním případě byla použita standardní hypotéka spolu s investičním životním pojištěním, tentokrát je třeba využít hypotečního úvěru se zcela specifickými vlastnostmi. Prozatím se tento druh úvěru objevuje v nabídce jen několika hypoteční bank; konkrétně ho nabízí např. Raiffeisenbank a.s., Hypoteční Banka, a.s. či Volksbank, a.s. Tyto banky ovšem akceptují investiční životní pojištění poskytované pouze silnými pojišťovnami, jako jsou např. AXA, ING či Generali.

Co se modifikací hypotečního úvěru týče, tento úvěr je charakteristický především tím, že klient splácí bance po celou dobu trvání úvěru pouze pravidelný úrok z úvěru a to z celé jeho výše. Zbytek finančních prostředků klient hradí jako běžné pojistné přímo pojišťovně. Zde jsou vložené peníze zhodnocovány podle klientem zvoleného portfolia. Na této volbě je tedy závislý jak potenciální zisk, tak rizikovost záměru. Úvěr je na konci doby splatnosti uhrazen v celé výši z investičního pojištění. Rozdíl mezi „naspořenou“ částkou na investičním pojištění a výší hypotečního úvěru je po jednorázovém umoření úvěru vyplacen v plné výši klientovi. Tento rozdíl může v případě příznivého zhodnocení finančních prostředků prostřednictvím investičního pojištění dosáhnout statisícových částek.

„Hlavní výhodou kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění tedy je, že peníze, které by u běžného hypotečního úvěru klient průběžně splácel bance a neměl by z nich žádný zisk, v tomto případě investuje a může z nich dosáhnout výnosu.“<sup>38</sup>

Mezi další výhody tohoto produktu patří také daňové zvýhodnění. Kromě odpočtu úroků z úvěru, které jsou po celou dobu počítány z celé výše úvěru, si navíc lze snížit daňový základ až o 12 tisíc korun ročně za zaplacené pojistné.<sup>39</sup>

Nevýhodou tohoto řešení je však fakt, že riziko zhodnocení finančních prostředků na investičním životním pojištění nese v plné míře klient, neboť výnos

---

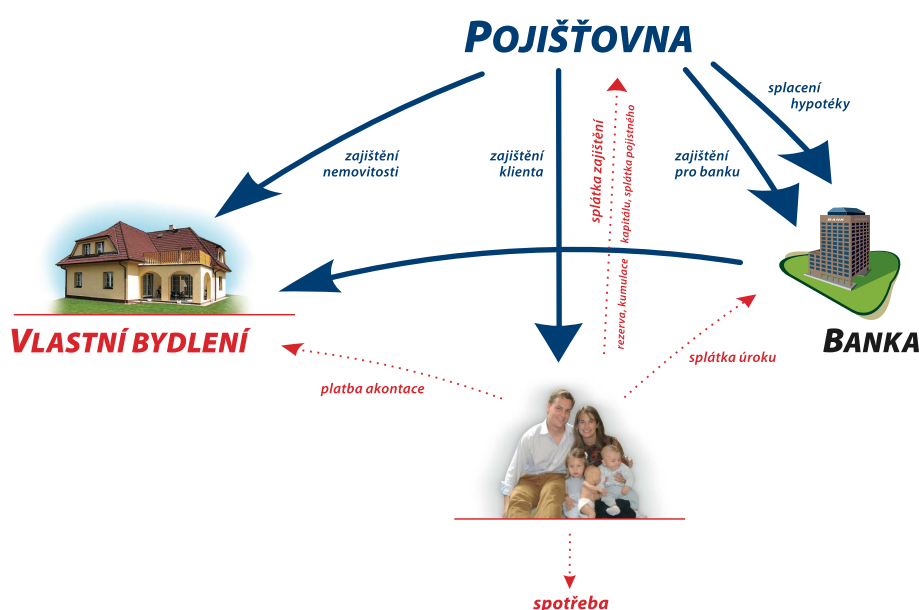
<sup>38</sup> ŠEBELOVÁ, H. *Hypotéky v novém kabátě* [online]. WWW server Penize.cz [cit. 27. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.mesec.cz/clanky/hypoteky-v-novem-kabate/>>.

<sup>39</sup> ŠEBELOVÁ, H. *Hypotéky v novém kabátě* [online]. WWW server Penize.cz [cit. 27. dubna 2006]. Dostupné na internetu: <<http://www.mesec.cz/clanky/hypoteky-v-novem-kabate/>>.

u investičních pojištění není na rozdíl od např. kapitálových životních pojištění garantován. Úspěch této kombinace je tedy zcela závislý na zhodnocení prostředků prostřednictvím investičního pojištění, které je z dlouhodobého pohledu velice zajímavé, avšak v případě nepříznivého vývoje finančních trhů nese eventuální riziko pouze klient, nikoliv pojišťovna.<sup>40</sup>

Z tohoto důvodu je třeba velice pečlivě zvolit investiční strategii. Vzhledem ke složitosti finančních trhů by k tomu měl klient využít služeb specializovaných společností a nepouštět se do této velice významné volby sám.

Obr. 6: Schéma kombinace investičního životního pojištění a modifikovaného hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní nákres (inspirováno prezentačními materiály Partners for Life Planning, a.s.)

<sup>40</sup> ŽÁKOVÁ, I. *Hypotéku je možné splácet také životním pojištěním* [online]. WWW server Hospodářských novin iHNed.cz [cit. 27. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <[http://banko-vnictvi.ihned.cz/index.php?p=000000\\_save&article%5Bid%5D=22914565&article%5Barea\\_id%5D=10040110](http://banko-vnictvi.ihned.cz/index.php?p=000000_save&article%5Bid%5D=22914565&article%5Barea_id%5D=10040110)>.

### 3.3.4. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného hypotečního úvěru

Čtvrtá alternativa kombinace hypotečního úvěru s instrumentem finančního trhu je založena na stejném principu jako ta předcházející, s tím rozdílem, že klient tentokrát nekumuluje kapitál v rámci investičního životního pojištění, ale finanční prostředky zhodnocuje v rámci podílového fondu.

Klient tedy opět po celou dobu splácení hypotečního úvěru platí hypoteční bance pouze úroky z úvěru (a to z celé jeho výše), přičemž určitou částku pravidelně investuje do podílového fondu. V době splatnosti úvěru je pak z výnosů podílového fondu splacena jistina hypotečního úvěru (rozdíl mezi výnosem z podílového fondu a jistinou hypotečního úvěru je vyplacen klientovi) a celý obchod končí.

Výhodou této varianty je tedy skutečnost, že peníze nejsou “pouze” spláceny hypoteční bance, ale jsou investovány; klient tak za příznivých okolností může dosáhnout velice zajímavých výnosů. Další příznivou skutečností je fakt, že výnosy z podílových fondů, resp. z prodeje volně obchodovatelných akcií a fondů, jsou po delším než 6 měsíčním držení osvobozeny od daně z příjmu. Kromě tohoto daňového zvýhodnění i zde platí, že si lze snížit daňový základ o zaplacené úroky a vzhledem k tomu, že u této varianty klient platí po celou dobu trvání hypotečního úvěru úroky z celé částky, nejedná se o zanedbatelnou úsporu.

Nevýhodou však zůstává, stejně jako u předchozí varianty, fakt, že riziko plynoucí ze zhodnocení, resp. znehodnocení investovaných prostředků nese opět v plné míře klient, neboť výnosy podílových fondů nejsou zpravidla garantovány (nejedná-li se o tzv. zajištěné fondy či fondy s garantovanou minimální výší zhodnocení). Klient je tak zcela závislý na tom, jak se bude ekonomice dařit a nutno říci, že predikovat vývoj ekonomiky v následujících 20 až 30 letech je de facto nemožné.

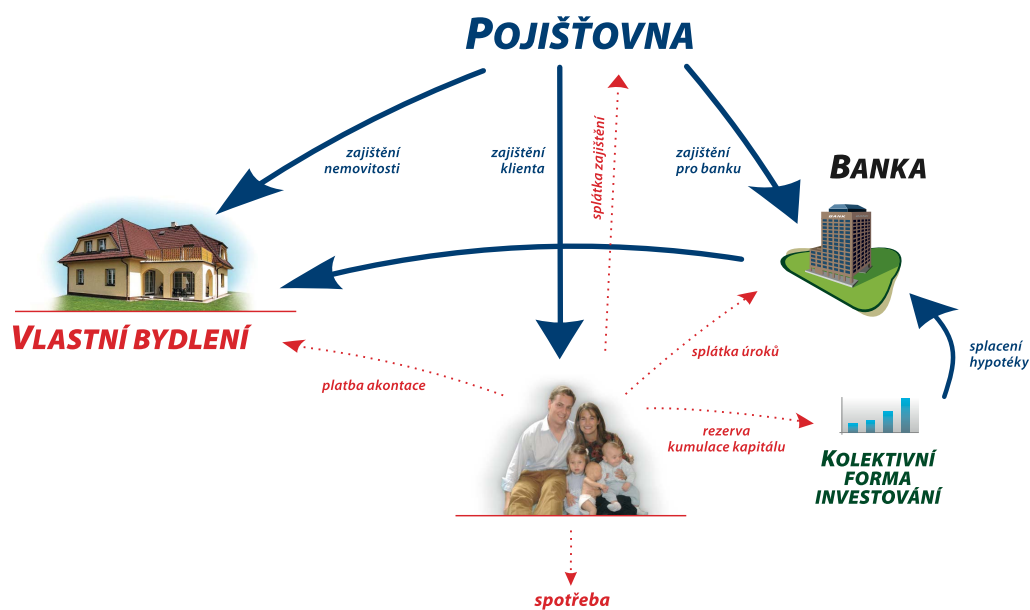
I přes to, že se jedná na české poměry o revoluční variantu, již jednou ji okrajově nabízela tehdejší HVB Bank, a.s. Tehdy si však tento produkt mohli “pořídit” pouze klienti jisté poradenské společnosti; pro ostatní klienty byl nedostupný. Nyní se však tato kombinace objevuje pod interním názvem HUFÍ CP v portfoliu Hypoteční banky, a.s. (produkt byl vytvořen ve spolupráci s investiční společností Conseq, a.s., která obstarává samotné investice do podílových fondů) a je určena pro “širokou” veřejnost.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> SCHERKS, R. *Kombík nového typu* [online]. WWW server Finmag [cit. 29. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.finmag.cz/clanek/4252/>>. ISSN 1802-9612.

Tuto “širokou” veřejnost je však třeba brát s rezervou. Osobně si totiž nemyslím, že se jedná o finanční produkt, který by byl vhodný pro běžného českého klienta, který často kapitálovému trhu moc nerozumí a není schopen tak vyhodnotit rizika spojená s touto kombinací. Produkt je dle mého názoru vhodný spíše k distribuci přes poradenské společnosti, které jsou schopny najít toho pravého klienta, pro kterého je tento produkt šit na míru - pravděpodobně se bude jednat o někoho, kdo o kapitálovém trhu určitě něco ví, má zkušenosti s kolektivním či jiným investováním a je dostatečně srozuměn s riziky, která tento produkt přináší. Pro takového klienta, tedy pro dynamicky založeného jedince, se může jednat o velice zajímavou alternativu, jak vyřešit financování bydlení.

Obr. 7: Schéma kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní nákres (inspirováno prezentačními materiály Partners for Life Planning, a.s.)

## 4. Situace na trhu s hypotečními úvěry a stavebním spořením na území ČR

Vzhledem k dynamickému vývoji na finančních trzích, je třeba zmínit, že veškeré údaje v této kapitole jsou aktuální k 1. březnu 2008.

### 4.1. Trh hypotečních úvěrů

„Poskytovat hypoteční úvěry a zároveň vydávat hypoteční zástavní listy mohou pouze banky na základě Zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů podle Zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.“<sup>42</sup>

Zvláštní povolení k poskytování hypotečních úvěrů má v současné době těchto 13 bank:

- BAWAG Bank CZ, a.s.
- Citibank, a.s.
- Česká pojišťovna, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- ČSOB
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka
- ING Bank N.V.
- Komerční banka, a.s.
- mBank (BRE Bank S.A., organizační složka podniku)
- Oberbank AG pobočka Česká republika
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank, a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- Volksbank CZ, a.s.
- Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka
- WPB Capital, spořitelní družstvo
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Zdroj: ČNB

Podmínky a charakter hypotečních úvěrů se liší podle jednotlivých bank. Většina hypotečních bank navíc nabízí více variant hypotečních úvěrů, viz příloha A.

---

<sup>42</sup> *Hypoteční úvěr - Kdo ho poskytuje?* [online]. WWW server Sfinance.cz [cit. 21. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <[http://www.sfinance.cz/page.php?page\\_id=671](http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=671)>.

Vzhledem k množství variant budou jednotlivé hypoteční úvěry porovnávány podle několika základních kritérií. Jedná se o kritéria:

- minimální výše úvěru [Kč]
- maximální výše úvěru v % z hodnoty zástavy
- poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru
- úroková sazba při fixaci na 1 rok a na 5 let
- doba vyřízení úvěru
- maximální délka doby splatnosti

#### 4.1.1. Minimální výše úvěru

Minimální výše úvěru se pohybuje téměř u všech hypotečních bank mezi 200 000 a 300 000 Kč. Výjimkou jsou pouze instituce 2 bankovní instituce: Waldviertler Sparkasse von 1842 a Oberbank AG; ty poskytují hypoteční úvěry o minimální výši 100 000 Kč.

Ze zbývajících bankovních ústavů poskytují nejnižší úvěr Česká spořitelna a Wüstenrot hypoteční banka, a to ve výši 150 000,- Kč. Tato výše však není stejná u všech jimi nabízených variant úvěrů, u některých se jedná např. o 300 000,- Kč.

Naopak společnost WPB Capital klientům v rámci hypotečního úvěru půjčí minimálně 500 000 Kč.

#### 4.1.2. Maximální výše úvěru v procentech z hodnoty zástavy

Maximální výše úvěru se odvíjí od ceny zastavené nemovitosti. Z tohoto pohledu lze získat nejvyšší úvěr u Raiffeisenbank a mBank, konkrétně se jedná o 120, resp. 110 % z odhadní ceny nemovitosti.

Všechny ostatní instituce (kromě spořitelního družstva WPB Capital) nabízejí tzv. „100% hypotéku“, úvěry tedy poskytují až do výše odhadní ceny nemovitosti sloužící jako zástava.

Nutno dodat, že tato maximální výše se liší v závislosti na konkrétním produktu. To znamená, že např. Raiffeisenbank nabízí u svého produktu Hypotéka Klasik do 100 % nemovitosti úvěr do výše 120 % hodnoty zastavené nemovitosti, ale zároveň nabízí produkt Variabilní hypotéka, u kterého svým klientům poskytuje úvěr pouze do 70 %. Stejně je tomu i u jiných institucí.

### 4.1.3. Poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru

Vzhledem k tomu, že poplatky jsou pro banky jedním z nejvýznamnějších zdrojů příjmů, každá banka má tendenci stanovit co možná nejvyšší poplatky, hypoteční poplatky spojené s hypotečním úvěrem nevyjímaje. Na druhou stranu jsou však výše poplatků tlačeny směrem dolů konkurenčním prostředím. Což je také jedním z důvodů, proč banky nabízejí tak často hypotéky tzv. „v akci“, kdy jsou žadateli odpuštěny veškeré poplatky spojené se zpracováním, vyřízením i poskytnutím úvěru.

Standardně však banky vyžadují za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru poplatky, které obzvláště v případě, že při financování bydlení nemá žadatel o úvěr téměř žádné vlastní prostředky, mohou hrát významnou roli ve výběru hypotečního ústavu.

Je třeba také dodat, že poplatky jsou většinou stanoveny procentem z výše úvěru, přičemž je zpravidla stanovena i minimální výše poplatku. Z toho důvodu nelze jednoznačně stanovit, která banka zatěžuje klienty nejnižšími, resp. nejvyššími poplatky. Pro názornost bude určena výše poplatku na úvěru o výši 1 000 000 Kč.

Nejnižším poplatkem, resp. žádným poplatkem se mohou v současnosti pochlubit instituce GE Money Bank (u produktů 100% hypotéka bez poplatku, Konsolidace půjček k hypotéce a Hypotéka bez poplatku), Raiffeisenbank (zde se jedná o produkty Hypotéka Klasik do 90 % nemovitosti, Hypoteční úvěr Stabilita, Hypotéka Profit, Americká hypotéka Univerzál, Hypotéka Klasik do 100 % nemovitosti a Variabilní hypotéka), mBank u mHypotéky, UniCredit Bank u Hypotéky Plus a BAWAG Bank u Hypotéky hypoték.

Jako protipól lze zmínit výši poplatku u hypotečních úvěrů Hypotéka Equi a Hypotéka Flexi nabízeného Raiffeisenbank, kde je poplatek stanoven jako ve výši 3 % z výše úvěru, minimálně však 9 000 Kč, maximálně pak 150 000 Kč.

### 4.1.4. Úroková sazba při fixaci na 1 rok

Úroková sazba je dalším, velice podstatným kritériem při výběru hypotečního úvěru, avšak v případě jednoleté fixace je tento význam částečně degradován jen jednoletým trváním dané sazby. Po roce totiž musí klient přijmout další úrokovou sazbu nabídnutou bankou, která je zpravidla již mnohem méně výhodná.

Hlavním významem úrokové sazby při jednoleté fixaci je tedy především nalákání potenciálních klientů bankou.

Při jednoleté fixaci nabízí nejnížší úrokovou sazbu Volksbank CZ, sazba zde činí 4,69 %. Nejvyšší sazbu zase „získají“ zájemci o „hypoteční úvěr bez dokazování příjmu“ (produkt se jmenuje Hypotéka Equi) poskytovaný Raiffeisenbank, kde nabízí úvěr se sazbou 7,30 %. Výše sazby je však daná charakterem tohoto úvěru, neboť klient u tohoto úvěru nemusí dokazovat výši svých příjmů, bance stačí jen čestné prohlášení o jeho dostatečné bonitě. Ještě vyšší úrok dostane klient žádající jednu z „amerických“ hypoték. Zde je nejvyšší sazba 7,99 % a to u produktu Americká hypotéka Univerzál poskytovaného Raiffeisenbank.

#### 4.1.5. Úroková sazba při fixaci na 5 let

Zde má při rozhodování o hypotečním úvěru úroková sazba vyšší váhu, neboť podle úrokové sazby při pětileté fixaci již lze přibližně určit, na jaké úrovni bude daná hypoteční banka nabízet své sazby i do budoucna.

V případě pětileté fixace je nejnížší úrokovou sazbou 4,94 %. Za tuto sazbu nabízí hypoteční úvěry GE Money Bank u produktu Hypotéka. V závěsu je Komerční banka se sazbou 4,99 %.

Nejvyšší sazbou z účelových hypotečních úvěrů je pak 7,35 % u produktu Hypotéka Equi nabízeného bankou Raiffeisenbank. U „amerických“ hypoték nabízí nejvyšší úrokovou sazbu Raiffeisenbank u svého produktu Americká hypotéka Univerzál.

#### 4.1.6. Doba vyřízení úvěru

Toto kritérium je důležité především v případech, kdy žadatel o hypoteční úvěr na peníze spěchá, avšak na finanční stránku věci nemá ve většině případů vliv. Je spíše měřítkem, jak se banka snaží svým klientům vyjít vstříc.

Nejkratší dobu zabere vyřízení hypotečního úvěru HypoExpress (varianta produktu 100% hypotéka bez poplatku) nabízeného GE Money Bank. Zde se při poskytnutí všech potřebných podkladů stihne hypoteční úvěr vyřídit do neuvěřitelných 3 hodin. Česká spořitelna a GE Money Bank (u ostatních produktů) stihnou hypoteční úvěr vyřídit do 3 dnů. Naopak nejdéle si na hypoteční úvěr počkají klienti Citibank (3 až 5 týdnů).

Tyto hodnoty je však třeba brát s rezervou. Z vlastní zkušenosti mohu říci, že např. Hypoteční banka má dle svých materiálů poskytnout hypoteční úvěr do 5 pracovních dnů. Není však výjimkou, že vyřízení hypotečního úvěru jí trvá až 2 měsíce, což pro klienta zpravidla znamená mnoho komplikací.

#### 4.1.7. Maximální délka doby splatnosti

Toto kritérium je důležité převážně pro mladé klienty s nižšími příjmy, anebo pro klienty, kteří chtějí k financování bydlení využít kombinace investičního životního pojištění a standardního hypotečního úvěru.

Doba splatnosti je zpravidla 35 až 40 let, přičemž ji lze získat u většiny hypotečních bank. Výjimku tvoří jen mBanka, která nabízí maximální dobu splatnosti 45 let, resp. WPB Capital, kde je tato doba pouze 10 let. Obecně pak platí, že neúčelové hypoteční úvěry mají většinou splatnost do 20 let.

Pro přehlednost je přiložena jako příloha B tabulka s použitými hodnotami.

#### 4.2. Trh stavebního spoření

„Stavební spoření je účelovým spořením, které je řízeno Zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření. Na základě uvedeného zákona smí být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelny. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky mohou ve své obchodní firmě užívat slova „stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená“ a nabízet produkt pod označením „stavební spoření“.“<sup>43</sup>

Na českém trhu působí v současné době 6 stavebních spořitelen:

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

Stejně jako v případě hypotečních úvěrů se lze i u stavebního spoření setkat s různými variantami „základní verze“ produktu. Kompletní přehled je uveden v příloze C.

---

<sup>43</sup> *Stavební spoření - Kdo poskytuje stavební spoření?* [online]. WWW server Sfinance.cz [cit. 21. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <[http://www.sfinance.cz/page.php?page\\_id=-410](http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=-410)>.

Obdobně jako u hypotečních úvěrů proběhne následné porovnání variant stavebního spoření dle několika významných kritérií rozdělených do následujících skupin:

- poplatky
- úrokové sazby
- úvěr ze stavebního spoření
- překlenovací úvěr

#### 4.2.1. Poplatky

Prvním poplatkem, který je klient povinen zaplatit, je poplatek za uzavření smlouvy a následně poplatek za vedení účtu. Poplatek za uzavření smlouvy se pohybuje od 0,9 % u tarifu Smart nabízeného HYPO stavební spořitelnou, až po 1,8 % u tarifů NADSTANDARDní úvěr a NADSTANDARDní spoření taktéž od HYPO stavební spořitelny.

Poplatek za vedení účtu je pak nejnižší u stavební spořitelny Wüstenrot, která si účtuje 250 Kč ročně. Nejvyšší poplatek lze zaznamenat u HYPO stavební spořitelny, tam klient za roční vedení účtu zaplatí 360 Kč.

Mezi další poplatky patří poplatek za zvýšení cílové částky, který se ve většině případů pohybuje těsně kolem 1% hranice. Nejnižší je u HYPO stavební spořitelny - Smart tarifu, kde je ve výši 0,90 %, naopak nejvyšší je u tarifu NADSTANDARDní úvěr a to ve výši 1,80 %. Dalším poplatkem je sankční poplatek za předčasné vypovězení smlouvy, který je ve všech případech 0,5 %.

#### 4.2.2. Úrokové sazby z vkladů stavebního spoření

Úrokové sazby se rozlišují podle toho, zda se zrovna čerpá nebo nečerpá úvěr. Ve většině případů mezi těmito úrokovými sazbami nejsou velké rozdíly, avšak lze se setkat s případy, kdy ano.

Výše úrokových sazeb z vkladů při nečerpání úvěru je závislá na variantě zvoleného stavebního spoření. Jestliže je zvolena spořicí varianta, úroková sazba je v naprosté většině případů 2 % p.a., u varianty úvěrové je pouze 1 % p.a.. Díky tomu bude mít klient v případě úvěrové varianty o 1 % bod levnější úvěr než u varianty spořicí, neboť je zákonem dáno, že rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěru a úrokovou sazbou z naspořené částky, může činit maximálně 3 %. Nejvyšší úrokové sazby z vkladů nabízí stavební spořitelny HYPO (tarify NADSTANDARDní spoření 1,2 a 1,8 %) a Wüstenrot (tarif "spořicí varianta"); jedná se o 2,4, resp. 2,1 % p.a. Naopak nejnižší úrokové sazby tedy nabízí stavební spořitelny u úvěrových tarifů; zpravidla se jedná o již zmíněné 1 % p.a.

V případě úrokových sazeb z vkladů v případě čerpání úvěru se situace příliš neliší, avšak určité rozdíly vysledovat lze. Nejvyšší úrokovou sazbu v tomto případě již poskytuje stavební spořitelna Wüstenrot u svého tarifu “spořicí” varianta; jedná se o 2,10 % p.a. V případě úvěrových tarifů nedochází, oproti situaci, kdy se úvěr nečerpá, k žádné změně; zůstává úroková sazba 1 % p.a.

Tab. 6: Základní parametry jednotlivých variant tarifů stavebních spořitelen

Stavební spořitelna	Typ stavebního spoření	Úrokové sazby z vkladů při (% p.a.)		Úrokové sazby úvěru (% p.a.)	
		nečerpání	čerpání	ze SS	překlenovacího
Českomoravská stavební spořitelna	Atraktiv	1	1	3,7	2,7
	Invest	2	2	4,8	2,7
	Perspektiv	2	2	4,8	4,3
HYPO stavební spořitelna	Nadstandard NS/EU 1,2%	2,4	2	4,7	4,2
	Nadstandard NU/EU 1,2%	1	1	3,9	4,2
	Nadstandard NS/EU 1,8%	2,4	2	4,7	4,2
	Nadstandard NU/EU 1,8%	1	1	3,9	4,2
	Smart	2	2	4,9	4,2
Modrá pyramida	Kredit rychlá	2	2	5	4,39
	Kredit standardní	2	2	4	4,39
	Kredit pomalá	2	2	3	4,39
Raiffeisen stavební spořitelna	Úvěrový tarif	1	1	3,5	3,4
	Spořicí tarif	2	2	4,9	3,4
Stavební spořitelna České spořitelny	Jednotný spořicí tarif	2	2	4,75	4,95
Wüstenrot - stavební spořitelna	“spořicí” varianta	2,1	2,1	4,8	2,5
	“úvěrová” varianta	1	1	3,7	2,5

Zdroj: WWW server Finance.cz dostupný na: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/stavebni-sporeni/>>.

### 4.2.3. Úvěr ze stavebního spoření

U podmínek úvěru ze stavebního spoření je možné porovnávat především úrokovou sazbu úvěru, poplatků za vedení úvěru, minimální naspořenou částku pro poskytnutí řádného úvěru a měsíční splátky úvěru v procentu z cílové částky.

Nejnižší úrokovou sazbu má stavební spořitelna Modrá pyramida při pomalé variantě tarifu Kredit. Zde klient dostává 3% roční úrokovou sazbu. Naopak úvěr za nejvyšší sazbu 5,00 o p.a. poskytuje rovněž stavební spořitelna Modrá pyramida, tentokrát však u rychlé varianty tarifu Kredit.

Poplatek za vedení úvěru je u všech stavebních spořitelen stejný, jako poplatek za vedení účtu.

Dalším sledovaným kritériem je minimální naspořená částka pro získání úvěru v procentu z cílové částky. Ta je nejnižší u "spořicí" a "úvěrové" tarifní varianty stavebního spoření Wüstenrot. Jedná se o 30 % z cílové částky. Ostatní stavební spořitelny, až na výjimky, nabízejí úvěr ze stavebního spoření až od 40 % z cílové částky.

Nakonec je možné porovnat výši splátky v procentech z cílové částky. Ta je nejnižší u stavební spořitelny Raiffeisen, kde měsíční splátka činí 0,50 % z cílové částky. Maximálně pak tato splátka činí 1,00 % z cílové částky a to v případě HYPO stavební spořitelny.

### 4.2.4. Překlenovací úvěr

Nejnižší úrokovou sazbu poskytují tarify stavební spořitelny Wüstenrot, konkrétně se jedná o tarify "spořicí" varianta a "úvěrová" varianta. U obou variant je úroková sazba ve výši 2,50 % p.a. z cílové částky. Nejvyšší úrokové sazby nabízí stavební spořitelna České spořitelny a to 4,95 % p.a. z cílové částky. Stavební spořitelny si na rozdíl od řádného úvěru (v případě řádného úvěru si ho účtuje pouze stavební spořitelna Modrá pyramida) účtují i poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru. Ten se pohybuje kolem od 0,50 % až do výše 1,5 % z cílové částky. Výjimkou je pouze stavební spořitelna České spořitelny, která si tento poplatek neúčtuje vůbec.

Nakonec zmíním, že překlenovací úvěr stavební spořitelny poskytnou klientovi i v případě, že klient ještě nemá naspořeny žádné finanční prostředky a to klidně do 100 % z cílové částky.

I v případě stavebního spoření je přiložena tabulka s údaji o vybraných variantách stavebního spoření, viz. příloha D.

## 5. Srovnání analyzovaných alternativ a závěrečná doporučení

### 5.1. Porovnání jednotlivých variant financování bydlení

V této části práce budou porovnány jednotlivé možnosti financování bydlení zmíněné ve třetí kapitole. Jelikož zde bude cílem najít finančně nejvýhodnější variantu, je pro objektivitu porovnání nezbytné použít pro všechny možnosti stejných výchozích hodnot.

Jednotlivé způsoby financování budou „otestovány“ na modelovém žadateli o úvěr. Subjektem je p. Čech, bydlící prozatím jako podnájemník v Kroměříži. Je mu 29 let a v současnosti je bez závazků (svobodný, bezdětný). Pracuje v jedné významné kroměřížské firmě jako hlavní projektový inženýr, což mu přináší čistý měsíční příjem ve výši 29 000 Kč.

Pan Svoboda má zájem o koupi bytu 2 + 1 v osobním vlastnictví v hodnotě asi 1,7 milionu. K tomuto účelu má k dnešnímu dni ušetřeno přibližně 250 000 Kč. Dále má aktivní jednu smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou 500 000 Kč, na které doposud naspořil cca. 260 000 Kč. Smlouva již trvá pátým rokem, lze tedy jak požádat o úvěr ze stavebního spoření, tak naspořené finanční prostředky vybrat.

Pro p. Čecha tento stav znamená, že si bude muset vzít na financování svého záměru úvěr, v přibližné výši 1 190 000 Kč.

Mezi jeho hlavní požadavky patří nízké měsíční zatížení splátkami úvěru a pokud možno nejnižší přeplacení úvěru. Na době splatnosti mu nezáleží neboť je mladý a neobává se ztráty zaměstnání.

Otázkou zůstává pro jaký produkt by se p. Čech měl rozhodnout, tzn. jaká z následujících variant pro něho bude ta optimální. Zda to bude:

- úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr
- hypoteční úvěr
- kombinace investičního životního pojištění a standardního hypotečního úvěru
- kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního hypotečního úvěru
- kombinace investičního životního pojištění a modifikovaného hypotečního úvěru

- kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného hypotečního úvěru
- kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření spolu s pravidelnými investicemi do podílových fondů

Vyhodnocení variant bude provedeno na základě ceny jednotlivých úvěrů, s přihlédnutím k výši měsíčních splátek. Sledované doby splatnosti úvěru pak budou 15, 20, 25 a 30 let.

### 5.1.1. Úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr

V případě financování koupi bytu prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření, by byl postup následující. Nejprve by bylo třeba zvýšit cílovou částku a to konkrétně na 1 450 000 Kč. Z široké nabídky stavební spořitelen jsem zvolil stavební spořitelnu Wüstenrot.

Na výběr jsou zde dvě varianty, rychlá a pomalá. Rychlá varianta je charakteristická kratší dobou splácení. Důsledkem toho jsou však měsíční splátky po dobu splácení překlenovacího úvěru přibližně o 2 000 Kč vyšší, než u varianty pomalé. U varianty pomalé je měsíční zatížení klienta mnohem nižší, však úvěr se vzhledem k délce splatnosti značně prodraží.

Po uzavření smlouvy klient zažádá o překlenovací úvěr v přibližné výši 80 % z cílové částky. Stavební spořitelna bude následně zkoumat klientovu bonitu. V tomto případě je bonita klienta dostačující pro obě varianty stavebního spoření.

Tab. 7: Posuzování bonity

	Pomalá varianta	Rychlá varianta
<b>Životní minimum rodiny</b>	3 126	3 126
<b>Minimální požadovaný celkový měsíční příjem</b>	13 029	15 446
<b>Maximální možná výše úvěru při současném příjmu</b>	4 063 000	3 192 000
<b>Nutné zajištění pro poskytnutí úvěru v požadované výši</b>	Povinné životní pojištění a zástavní právo k nemovitosti nebo pohledávce.	

Zdroj: Software stavební spořitelny Wüstenrot (Příloha E)

Tab. 8: Propočet úvěru ze stavebního spoření

	Pomalá varianta	Rychlá varianta
<b>Cílová částka [Kč]</b>	1 450 000	1 450 000
<b>Měsíční splátka PÚ [Kč]</b>	7 975	10 150
<b>z toho dospořování [Kč]</b>	1 571	3 746
<b>Měsíční splátka Ú [Kč]</b>	10 150	10 150
<b>Průměrná vážená splátka</b>	9 063	10 150
<b>Doba splácení PÚ v letech</b>	9,3	6,6
<b>Doba splácení Ú v letech</b>	9,3	8,2
<b>Celková doba v letech</b>	18,6	14,8
<b>Splátky PÚ celkem</b>	885 225	801 850
<b>Splátky Ú celkem</b>	1 136 800	994 700
<b>Splátky celkem</b>	2 022 025	1 796 550
<b>Úroková sazba [% p.a.]</b>	5,3	5,3
<b>Celková úspora na daních* [Kč]</b>	145 631	105 913
<b>Životní pojištění**</b>	84 766	65 890
<b>Splátky celkem + ** - *</b>	1 961 160	1 690 637

Zdroj: Software stavební spořitelny Wüstenrot (Příloha E)

Kompletní propočet této možnosti obsahuje příloha E. Propočty rizikového životního pojištění obsahuje příloha F.

### 5.1.2. Hypoteční úvěr

V případě financování bydlení p. Čecha pomocí hypotečního lze pro propočet této alternativy využít standardního hypotečního úvěru z nabídky Hypoteční banky.

V propočtu budeme uvažovat všechny sledované doby splatnosti, tedy 15, 20, 25 a 30 let. Zvolená doba fixace bude 5 let, neboť právě pětileté zafixování smluvních podmínek, a tak i výše úrokové sazby, je využíváno nejčastěji.

Pro výpočet využijeme software Modelová hypotéka Hypoteční banky ve verzi 5.08 build 1 se sazbami aktuálními k 16.4. 2008.

Obr. 8: Software Modelová hypotéka 5.08 (HUF - splatnost 20 let)

Zdroj: Software Hypoteční banky

Co se týče bonity klienta; je vyhovující pro všechny zkoumané doby splatnosti. Se současnou bonitou by klient získal i mnohem vyšší úvěr, při 30-ti leté době splatnosti dokonce 3 352 000 Kč.

Následující tabulka obsahuje výši měsíčních splátek, celkovou cenu úvěru, celkovou sumu úroků a minimální měsíční příjmy žadatele vzhledem k jednotlivým dobám splatnosti.

Tab. 9: Propočet hypotečního úvěru

Doba splatnosti [roky]	15	20	25	30
Měsíční splátka [Kč]	9 654	8 112	7 230	6 675
Minimální měsíční příjmy [Kč]	17564	15 636	14 533	13 840
Suma zaplacených úroků [Kč]	550 202	759 385	981 374	1 215 375
Daňové zvýhodnění [Kč]	82 530	113 908	147 206	182 306
Celková cena úvěru [Kč]	1 740 202	1 949 385	2 171 374	2 405 375
Celková cena úvěru včetně daňového zvýhodnění [Kč]	1 657 672	1 835 477	2 024 168	2 223 069

Zdroj: Software Hypoteční banky, a.s. (Příloha G)

Kompletní propočet hypotečního úvěru s nejobvyklejší dobou splatnosti, tedy s 20-ti letou, je přiložen jako příloha H.

### 5.1.3. Kombinace IŽP a standardního HÚ

Pro následující variantu lze z části využít výpočty z předcházející kapitoly. Konkrétně hodnoty související s hypotečním úvěrem se splatností 30 let, neboť právě použití této varianty je v kombinaci s investičním životním pojištěním nejvýhodnější.

Především pro dlouhodobě vysoké zhodnocení vložených prostředků, levné a kvalitní zajištění a také stabilitu instituce, která ho nabízí, zvolíme investiční životní pojištění nabízené pojišťovnou AXA. Pro výpočet bylo použito softwaru společnosti AXA Kalkulačka 1.1.2. Při výpočtu investičního životního pojištění bylo kalkulováno s průměrným zhodnocením 7 %.

Obr. 9: Software Poradce 1.10 (pojistná doba 31 let)

The screenshot displays the 'Kalkulačka' software interface for calculating insurance premiums. The window title is 'Kalkulačka - verze 1.2.2 pro externího partnera - Partners'. The interface is divided into several sections:

- Client Information (Left Panel):** Name: Petr Čech, Age: 29, Risk: 1.
- Navigation (Top):** Kalkulátor tarifů ŽP, Životní pojištění, Daňové odpočty, Hypotéka, Zaměstnavatel.
- Policy Selection (Top):** Investiční pojištění, Benefity firmy, Rodinné úrazové pojištění, Investiční pojištění Medvídek.
- 1) Parametry pojištění (Main Section):**
  - Start date: 01.04.2008
  - Policy type: 002
  - Term:  do 60 let,  do 65 let
  - Monthly premium: 0 Kč
  - Policy duration: 31 years
  - Policy amount: 1 437 Kč
  - Payment frequency: měsíčně
  - Limit: PČ <min,max> <0, 1 241 568 >
- 2) Investiční prostředí (Investment Environment):**
  - Strategy: Individuální
  - Model inflation: 4.0%
  - Assumed return: 7.0%
- Summary (Bottom):** Celkové pojistné: 1 437 Kč

Zdroj: Software společnosti AXA

Vzhledem k tomu, že byly pro hypoteční úvěr použity údaje z předcházejícího případu, veškeré parametry, co hypotéky se týče, zůstaly nezměněny.

Následující tabulka ukazuje průběh investičního životního pojištění a hypotečního úvěru, resp. výši jistiny a hodnotu odkupného.

Tab. 10: Průběh hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

Produkt	Hypoteční úvěr		Investiční životní pojištění	
	Nesplacený HÚ [Kč]	Měsíční splátka [Kč]	Hodnota odkupného [Kč]	Měsíční platba [Kč]
5.	1 098 660	6 675	59 370	1 437
10.	979 139	6 675	171 552	1 437
15.	822 745	6 675	321 928	1 437
20.	618 100	6 675	523 448	1 437
25.	350 316	6 675	793 448	1 437
30.	0	6 675	1 155 129	1 437

Zdroj: Výstupy z softwarů Hypoteční banky a AXI (Příloha CH)

Tabulka č. 11 ilustruje, že přibližně po 20 letech (konkrétně v 21. roce splácení, kdy bude jistina hypotečního úvěru 570 143 Kč a výše odkupného z životního pojištění 571 323 Kč) je možné hypoteční úvěr splatit z investičního životního pojištění. Jestliže by v této době měl klient zájem jednorázově splatit hypoteční úvěr, financování by vypadalo tak, jak ho prezentuje tabulka č. 12.

Tab. 11: Propočet kombinace IŽP a HÚ při splatnosti 15, 20\*, 21\*, 25\* a 30\* let

P.č.	Doba splatnosti [roky]	15	20	21	25	30
1	Za splátky HÚ zapláceno [Kč]	1 203 976	1 604 470	1 684 569	2 004 964	2 405 375
2	Na úrocích zapláceno [Kč]	836 721	1 032 570	1 064 712	1 165 280	1 215 375
3	Daňová úspora z HÚ [Kč]	125 508	154 885	159 707	174 792	182 306
4	Na pojistném zapláceno [Kč]	534 600	344 880	362 124	431 100	517 320
5	Daňová úspora z pojistky [Kč]***	27 000	36 000	37 800	45 000	54 000
6	Měsíční splátka úvěru [Kč]	6 675	6 675	6 675	6 675	6 675
7	Měsíční splátka pojistného [Kč]	2 970	1 437	1 437	1 437	1 437
8	Měsíční platba celkem [Kč]	9 645	8 112	8 112	8 112	8 112
9	Zůstatek na IŽP po splacení jistiny	-142 080**	-94 652**	1 180	389 132	1 155 129
	Celkové výdaje na HÚ [Kč] (1+4-3-5-9)	1 728 148	1 853 117	1 848 006	1 827 140	1 531 260

Zdroj: Vlastní propočty na základě přílohy CH a I (\* u těchto splatností je zatížení stejné jako u standardního HÚ se splatností 20 let, \*\* klient by byl nucen po 15 letech tuto částku uhradit z vlastních zdrojů - metoda je nevhodná pro dobu splatnosti <21 let, \*\*\* v případě, že klient vypoví IŽP dříve než po dosažení 60 let, dle zákona by měl dodanit využitě daň. zvýhodnění)

Kombinace investičního životního pojištění a hypotečního úvěru však dává klientovi na výběr: Již po jednadvaceti letech se zbavit závazku, nebo pokračovat nadále v kombinaci a tím i výrazně snížit celkové výdaje na úvěr. Tento jev, tedy, že čím delší je splatnost úvěru, tím je tato kombinace výhodnější, je dobře patrný v případě, kdy je splatnost 30 let.

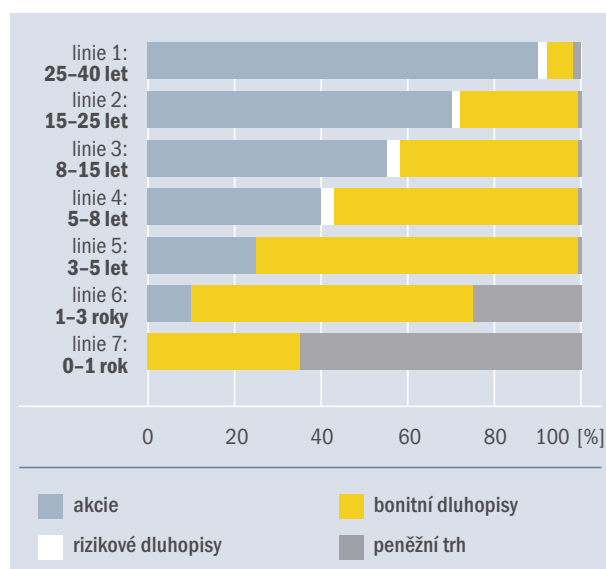
Kompletní propočet této kombinace je přiložen jako přílohy CH a I.

### 5.1.4. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního HÚ

V tomto případě se de facto jedná o obdobu předcházející kombinace, s tím rozdílem, že klient si netvoří rezervu, resp. nekumuluje kapitál v rámci investičního životního pojištění, nýbrž tak činí pravidelným investováním do zvoleného podílového fondu. Proto i zde budeme z části vycházet z údajů uvedených v kapitole 5.1.2, tedy kapitole věnující se financování bydlení hypotečním úvěrem.

Jako zprostředkovatele pravidelných investic do podílových fondů jsem zvolil společnost Pioneer Investments a to především proto, že se jedná o jednoho z největších hráčů na poli kolektivního investování a to jak u nás, tak ve světě. Konkrétně jsem pro pravidelné investice zvolil atraktivní produkt Rentier invest. Mezi jeho hlavní klady patří značná diverzifikace portfolia a také skutečnost, že alokace vložených prostředků se automaticky mění v závislosti na tom, kolik zbývá času do konce investičního horizontu. “Čím více se blíží konec investičního období, tím větší je podíl konzervativnějších instrumentů. To ony „zamykají“ výnos a chrání ho, aby klientovi umožnil rentu, kterou si naplánoval.”<sup>44</sup> Následující obrázek ilustruje alokaci vložených finančních prostředků podle let do konce investičního horizontu klienta.

Obr. 10: Rentier Invest - Modelová portfolia dle let do konce investičního horizontu klienta

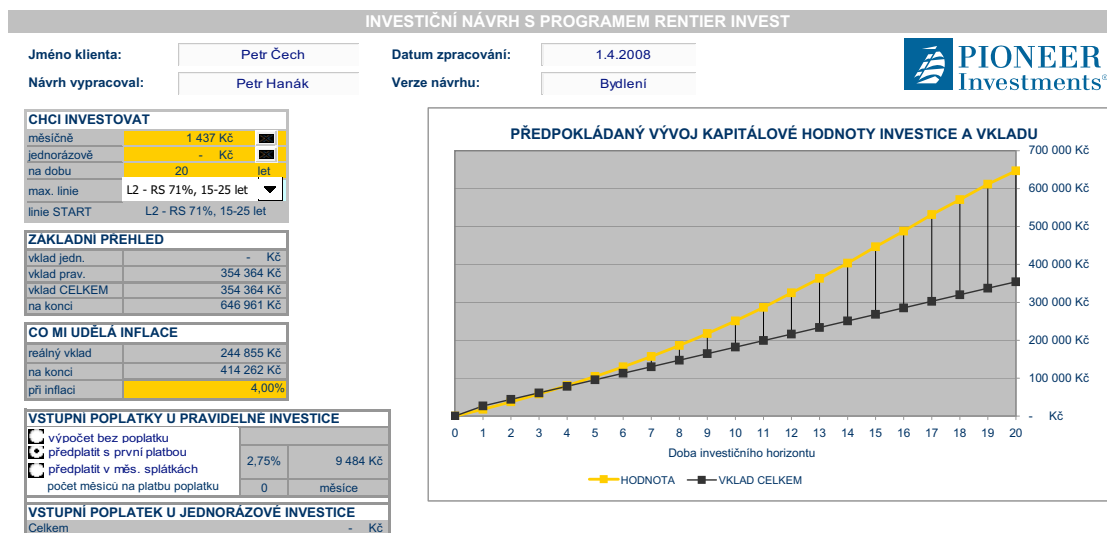


Zdroj: Pioneer Investments

<sup>44</sup> Rentier Invest [online]. WWW stránky společnosti Pioneer Investments [cit 1. května 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.pioneer.cz/Rentier/Uvod.asp>>.

Propočten byl proveden pomocí softwaru společnosti Pioneer Investments Rentier Kalkulačka v.1.7, přičemž bylo kalkulováno s obvyklým zhodnocením, které závisí na zvoleném portfoliu.

Obr. 11: Software Rentier Kalkulačka v.1.7 (investiční horizont 20 let)



Zdroj: Software Pioneer Investments

Tab. 12: Průběh hypotečního úvěru a vývoj zhodnocení pravidelných investic

Produkt	Hypoteční úvěr		Rentier Invest	
	Nesplacený HŮ [Kč]	Měsíční splátka [Kč]	Hodnota portfolia [Kč]	Měsíční platba [Kč]
5.	1 098 660	6 675	106 981	1 437
10.	979 139	6 675	260 037	1 437
15.	822 745	6 675	482 130	1 437
20.	618 100	6 675	782 878	1 437
25.	350 316	6 675	1 178 993	1 437
30.	0	6 675	1 551 432	1 437

Zdroj: Výstupy z softwarů Hypoteční banky a Pioneer Investments (Přílohy I a J)

Z tabulky č. 13 je zřejmé, že hypoteční úvěr bude možné splatit dříve než za 20 let. Jistina ve výši 618 100 Kč bude splacena z hodnoty podílových jednotek přičemž klientovi by měla být ještě vyplacena částka přibližně 164 778 Kč, tedy rozdíl mezi aktuální hodnotou portfolia a nesplacenou jistinou.

Následující tabulka demonstruje průběh financování tímto způsobem při různých dobách splatnosti hypotečního úvěru. U splatností 20, 25 a 30 let je zatížení drženo na stejné úrovni jako v případě standardního hypotečního úvěru se splatností 20 let. U 15-ti leté splatnosti je ve výši zatížení u standardního úvěru se splatností 15 let.

Tab. 13: Propočet kombinace pravidelných investic a HÚ při splatnosti 15, 20, 25 a 30 let

P.č.	Doba splatnosti [roky]	15	20	25	30
1	Za splátky HÚ zapláceno [Kč]	1 203 976	1 604 470	2 004 964	2 405 375
2	Na úrocích zapláceno [Kč]	836 721	1 032 570	1 165 280	1 215 375
3	Daňová úspora z HÚ [Kč]	125 508	154 885	174 792	182 306
4	Na pravidelných investicích zapláceno [Kč]	534 600	344 880	431 100	517 320
5	Měsíční splátka úvěru [Kč]	6 675	6 675	6 675	6 675
6	Měsíční pravidelná investice [Kč]	2 970	1 437	1 437	1 437
7	Měsíční platba celkem [Kč]	9 645	8 112	8 112	8 112
8	Zůstatek na podíl. fondu po splacení jistiny	-4 817*	164 778	828 677	1 551 432
	Celkové výdaje na HÚ [Kč] (1+4-3-8)	1 617 885	1 629 687	1 432 595	1 188 957

Zdroj: Vlastní propočty na základě přílohy I a J (\* klient by byl nucen po 15 letech tuto částku doplatit z vlastních zdrojů - metoda je nevhodná pro dobu splatnosti <15 let)

Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a hypotečního úvěru tak klientovi umožňuje se rozhodnout, zda bude chtít hypoteční úvěr splatit již za 15, resp. 20 let, anebo zda posečká a značně tak sníží celkové náklady na hypoteční úvěr tím, že nechá pracovat úroky z úroků. Stejně jako v případě minulé kombinace, i tato je tím výhodnější, čím delší je splatnost hypotečního úvěru. Kompletní propočet této kombinace je přiložen jako příloha J.

### 5.1.5. Kombinace IŽP a modifikovaného HÚ

Kombinace investičního životního pojištění a modifikovaného hypotečního úvěru je založena na podobném principu jako kombinace IŽP a standardního hypotečního úvěru. Na rozdíl od ní však klient platí během doby splatnosti bance pouze úroky z úvěru a zbylou část platby hradí pojišťovně jako běžné pojistné.

U této kombinace byly jako produkty zvoleny investiční životní pojištění Financial Life New poskytované pojišťovnou Uniqa v kombinaci s hypotečním úvěrem Stabilita Invest hypoteční banky Raiffeisenbank.

V této alternativě financování bude zamýšlená doba splatnosti 15, 20, 25 a 30 let, tedy stejně jako v předcházejících třech variantách. U investičního životního pojištění bude taktéž kalkulováno s průměrným zhodnocením 7 % p.a. - tak jako tomu bylo i v případě investičního životního pojištění společnosti AXA. Dále je nutné zmínit, že maximální výše hypotečního úvěru může být maximálně 80 % z celkově zaplaceného pojistného a zároveň 80 % zástavní hodnoty nemovitostí, kterými je úvěr zajištěn. Oproti předešlým dvěma variantám však nebude pro rozdílné doby splatnosti úvěru měsíční zatížení stejné, neboť to povaha tohoto produktu neumožňuje. Čím kratší splatnost bude, tím vyšší bude měsíční platba.

Na propočty budou použity softwary společností Uniqa a Raiffeisenbank, a to konkrétně softwar Život, resp. Propočet hypotéky, viz přílohy K a L.

Tab. 14: Propočet kombinace IŽP s modifikovaným hypotečním úvěrem

P.č.	Doba splatnosti [roky]	15	20	25	30
1	Na úrocích zapláceno [Kč]	1 069 215	1 425 620	1 782 025	2 138 430
2	Daňová úspora z HÚ [Kč]	160 382	213 843	267 304	320 765
3	Na pojistném zapláceno [Kč]	1 487 520	1 487 520	1 487 770	1 487 520
4	Daňová úspora z pojistky [Kč]	27 000	36 000	45 000	54 000
5	Měsíční splátka úroků [Kč]	5 940	5 940	5 940	5 940
6	Měsíční splátka pojistného [Kč]	8 264	6 198	4 959	4 132
7	Měsíční platba celkem [Kč]	14 204	12 138	10 899	10 072
8	Zůstatek na IŽP po splacení jistiny	972 142	1 386 531	1 899 248	2 645 367
9	Možnost splatit jistinu po X letech	11	13	16	17
	<b>Celkové výdaje na HÚ [Kč] (1+3-2-4*-8)</b>	<b>1 397 211</b>	<b>1 276 766</b>	<b>1 058 243</b>	<b>605 818</b>

Zdroj: Software společnosti Uniqa a Raiffeisenbank (\* v případě, že klient vypoví IŽP dříve než po dosažení 60 let, dle zákona by měl dodatit využití daňové zvýhodnění)

### 5.1.6. Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného HÚ

Podstata následující kombinace je totožná jako v případě předcházející alternativy financování s tím rozdílem, že klient "splátku" hypotečního úvěru neplatí ve formě běžného pojistného pojišťovně, ale posílá ji do zvoleného podílového fondu. Klient tedy opět platí hypoteční bance úroky z celé výše hypotečního úvěru a to po celou dobu trvání této kombinace a zároveň si kumuluje kapitál v rámci pravidelných investic do podílového fondu.

Dále je vhodné zmínit, že maximální výše hypotečního úvěru je v tomto případě nižší z následujících dvou hodnot:

- (a) 80 % zástavní hodnoty nemovitostí, kterými je úvěr zajištěn (v kombinaci se službou HU85 do 85 % ZHN)
- (b) 80 % předpokládané aktuální hodnoty investice (=stav účtu) při 3% p.a. zhodnocení, tzn. opačně se dá říci, že klient musí mít v době splatnosti předpokládaný stav účtu ve výši 125% výše jistiny<sup>45</sup>

U této kombinace je nutné využít následujících produktů: Hypotečního úvěru HUFÍ CP a pravidelných investic zprostředkovaných investiční společností Conseq. Jinou možnost prozatím klient nemá, neboť se jedná o zcela novou variantu financování bydlení, která se nachází v produktovém portfoliu pouze těchto společností.

<sup>45</sup> SCHERKS, R. *Kombík nového typu* [online]. WWW server Finmag [cit. 2. května 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.finmag.cz/clanek/4252/>>. ISSN 1802-9612.

Zamýšlená doba splatnosti bude opět 15, 20, 25 a 30 let přičemž u pravidelných investic budeme opět kalkulovat s průměrným zhodnocením vložených finančních prostředků 7 % p.a. Stejně jako v minulé kombinaci i zde nebude měsíční zatížení pro různé doby splatnosti stejné, neboť to neumožňuje podstata produktu. Opět bude platit, že čím kratší bude doba splatnosti hypotečního úvěru, čím vyšší bude měsíční zatížení klienta.

Pro kalkulace této varianty byly použity software společnosti Hypoteční banka a Conseq. Výstupy z tohoto software pro 20-ti letou a 30-ti letou splatnost jsou přiloženy jako přílohy M, resp. N.

Tab. 15: Propočet kombinace pravidelných investic do podílových fondů s modifikovaným hypotečním úvěrem

P.č.	Doba splatnosti [roky]	15	20	25	30
1	Na úrocích zapláceno [Kč]	964 612	1 285 318	1 606 024	1 926 730
2	Daňová úspora z HÚ [Kč]	144 192	192 798	240 904	289 010
3	Na pravidelných investicích zapláceno [Kč]	1 105 200	1 020 000	942 000	869 400
4	Měsíční splátka úroků [Kč]	5 345	5 345	5 345	5 345
5	Měsíční platba na pravidelné investice [Kč]	6 140	4 250	3 140	2 415
6	Měsíční platba celkem [Kč]	11 485	9 595	8 485	7 760
7	Zůstatek na podílovém fondu po splacení jistiny	635 415	864 561	1 135 897	1 462 117
8	Možnost splatit jistinu po X letech	12	15	18	21
	Celkové výdaje na HÚ [Kč] (1+3-2-7)	1 290 205	1 247 959	1 171 223	1 045 003

Zdroj: Software společnosti Hypoteční banka a Conseq

### 5.1.7. Kombinace standardního HÚ, úvěru ze SS a pravidelných investic do podílových fondů

Poslední sledovaná varianta de facto kombinuje první a čtvrtou alternativu. Klient tedy zažádá o úvěr ze stavebního a to ve výši rozdílu mezi cílovou a již naspořenou částkou. Dále si vezme standardní hypoteční úvěr ve výši rozdílu ceny kupované nemovitosti a finančních prostředků získaných ze stavebního spoření spolu s vlastními finančními prostředky, tedy úvěr ve výši 950 000 Kč. Hypoteční úvěr bude mít dobu splatnosti 30 let, aby byl klient tímto úvěrem co možná nejméně zatížen a zbyly mu finanční prostředky na pravidelné investice do podílového fondu.

U této varianty bude využito produktů společností Hypoteční banka, a.s., Pioneer Investments a stavební spořitelny Wüstenrot. Konkrétně se bude jednat o produkty Hypoteční úvěr pro fyzické osoby, Rentier Invest a Úvěr ze stavebního spoření.

Tab. 16: *Propoččet kombinace standardního HÚ, úvěru ze SS a pravidelných investic do podílových fondů při splatnosti 15, 20, 25 a 30 let*

P.č.	Doba splatnosti [roky]	15	20	25	30
1	Za splátky úvěru ze SS [Kč]	282 379	282 379	282 379	282 379
2	Na úrocích zapláceno [Kč]	48 162	48 162	48 162	48 162
3	Daňová úspora z úvěru ze SS [Kč]	7 224	7 224	7 224	7 224
4	Za splátky HÚ zapláceno [Kč]	961 157	1 280 879	1 600 601	1 920 261
5	Na úrocích zapláceno [Kč]	667 972	824 321	930 268	970 261
6	Daňová úspora z HÚ [Kč]	100 196	123 648	139 540	145 539
7	Na pravidelných investicích zapláceno [Kč]	428 040	275 280	344 100	412 920
8	Měsíční splátka úvěru [Kč]	5 328	5 328	5 328	5 328
9	Měsíční pravidelná investice [Kč]	2 378	1 147	1 147	1 147
10	Měsíční splátka úvěru ze SS po dobu 7 let	3 000	3 000	3 000	3 000
11	Měsíční platba celkem [Kč] - prvních 7 let	10 706	9 475	9 475	9 475
	- zbývající roky do konce splatnosti	7 706	6 475	6 475	6 475
	- Vážený průměr na celou dobu splatnosti	9 106	7 525	7 315	7 175
12	Zůstatek na podíl. fondu po splacení jistiny	-1 921*	131 444	661 395	1 238 338
	Celkové výdaje na HÚ [Kč] (1+4+7-3-6-12)	1 566 077	1 576 222	1 418 921	1 224 459

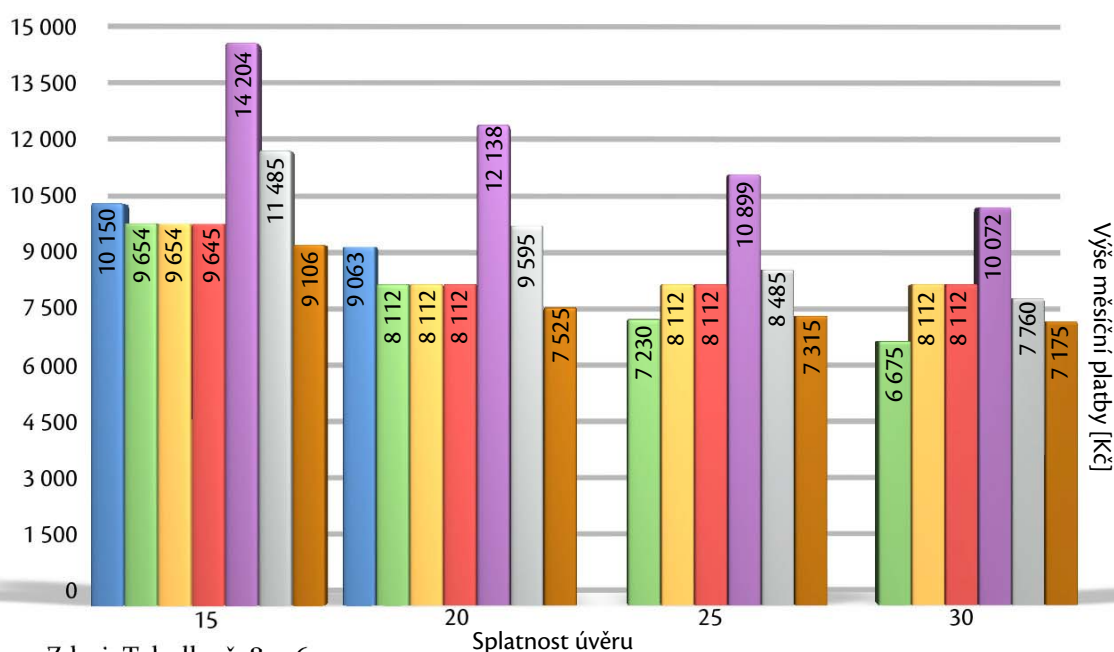
Zdroj: Vlastní propočty na základě příloh O, P, Q a R(\* klient by byl nucen po 15 letech tuto částku doplatit z vlastních zdrojů - metoda je nevhodná pro dobu splatnosti <15 let)

## 5.2. Grafické porovnání jednotlivých variant

Vzhledem k velkému množství dosažených výsledků budou pro přehlednost, a také objektivní porovnání, dosažené výsledky prezentovány ve dvou následujících grafech. Zatímco v prvním grafu budou porovnávány výše měsíčních splátek, v tom druhém budou srovnávány celkové výdaje jednotlivých variant.

Ke zmíněných grafům je však třeba dodat několik poznámek. V obou grafech je varianta financování pomocí překlenovacího úvěru ze SS, znázorněna pouze pro dobu splatnosti 15 a 20 let, resp. 14,8 a 18,6 let a to proto, že tato varianta nepřipouští jinou délku splatnosti. Dále u kombinace IŽP a standardního HÚ, je třeba brát v potaz fakt, že při 15-ti leté splatnosti je klient nucen v posledním roce zaplatit z vlastních zdrojů částku 142 080 Kč. S podobnou situací se lze setkat i v případě kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního HÚ a kombinace úvěru ze SS, standardního HÚ a investic do podílových fondů; v těchto případech se však jedná o řádově nižší částku. Nakonec je třeba zmínit, že u poslední jmenované kombinace je prvních 7 let splácení měsíční splátka navýšena o 3 000 Kč, tedy o splátku úvěru ze SS. Vzhledem k povaze grafu, ve kterém tuto skutečnost nelze zobrazit, aniž by došlo k významnému zkreslení, bylo nutné tuto částku rozmělnit na celou dobu splatnosti a to za pomoci váženého průměru.

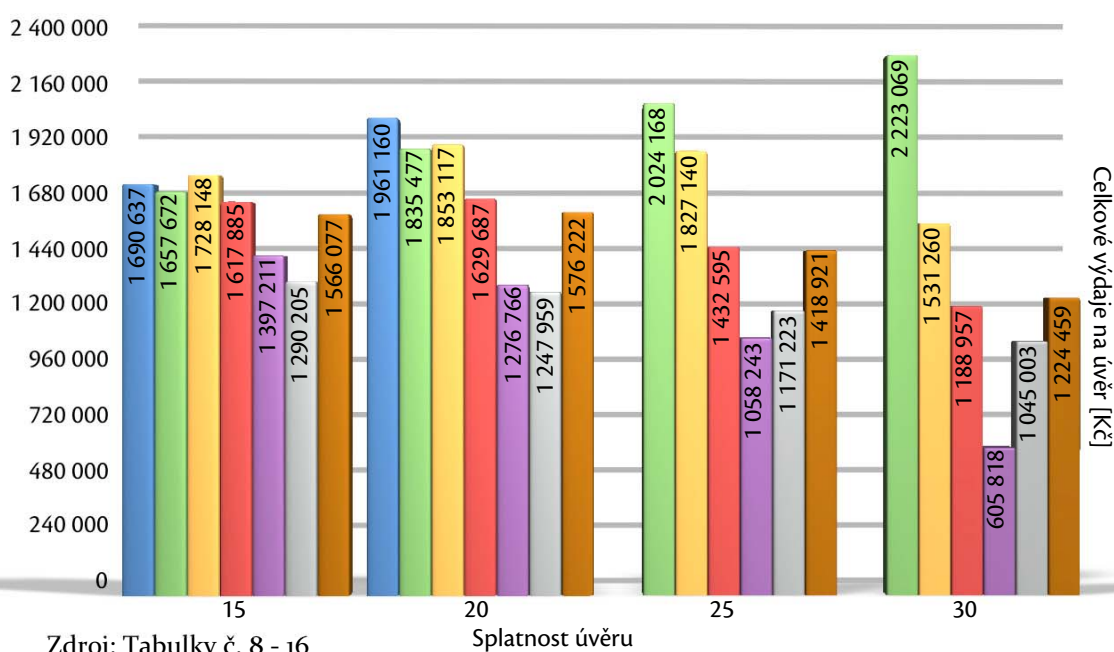
Graf 11: Srovnání výše měsíčních plateb



Zdroj: Tabulky č. 8 - 16

- Úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr
- Hypoteční úvěr
- Kombinace IŽP a standardního HÚ
- Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního HÚ
- Kombinace IŽP a modifikovaného HÚ
- Kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného HÚ
- Kombinace standardního HÚ, úvěru ze SS a pravidelných investic do podílových fondů

Graf 12: Srovnání celkových výdajů jednotlivých variant



Zdroj: Tabulky č. 8 - 16

## 5.3. Diskuse a závěrečná doporučení

### 5.3.1. Diskuse

Předcházející kapitola se věnovala porovnání možností financování bydlení s cílem nalézt z těchto možností tu finančně nejvýhodnější. Porovnání proběhlo na základě několika zásadních kritérií. Na jeho základě lze nyní jednoznačně určit, která varianta financování je nejlevnější, nebo která z možností zatíží klienta, v našem případě p. Čecha, nejvyššími měsíčními platbami. Co však toto porovnání nebralo v úvahu, jsou právě souvislosti mezi měsíčním zatížením klienta a celkovými výdaji na úvěr a neposlední řadě také míru rizika spojeného s jednotlivými variantami.

Výše zmíněné faktory budou zkoumány a posuzovány vzhledem k jednotlivým dobám splatnosti.

#### (A) Doba splatnosti 15 let

U nejkratší doby splatnosti, tedy u té patnáctileté, je možné srovnat všechny sledované varianty. Je třeba však připomenout, že u kombinace standardního HÚ s IŽP či pravidelnými investicemi do podílových fondů a nakonec i u kombinace úvěru ze stavebního spoření, standardního HÚ a pravidelných investic do podílových fondů je u této doby splatnosti nutné na konci tohoto období zaplatit určitou částku z vlastních zdrojů, neboť si klient během patnácti let nestačí “nakumulovat” dostatečnou sumu, kterou by mohl jistinu hypotečního úvěru jednorázově splatit. Především první zmíněná varianta tak pro tuto dobu splatnosti není příliš vhodná, neboť se v tomto případě jedná o doplatek ve výši téměř 150 000 Kč.

Při porovnání sledovaných variant je na první pohled patrné, že při patnáctileté době splatnosti měsíčními platbami nejvíce klienta zatíží obě kombinace s modifikovaným hypotečním; obzvláště pak ta s investičním životním pojištěním. Na druhou stranu však mají obě tyto kombinace nejnižší celkové výdaje na úvěr ze všech sledovaných možností. Je třeba si ale uvědomit, že výrazná úspora na celkových výdajích na úvěr není “zadarmo”, neboť je vykoupena nejen vyšším měsíčním zatížením, ale jistou mírou rizika. Klient je u těchto dvou variant vystaven riziku, že se kapitálové trhy nebudou vyvíjet dle jeho představ a že na těchto variantách nakonec nevydělá tolik, kolik si představoval, nebo dokonce prodělá. Toto riziko je navíc umocněno pouze patnáctiletým investičním horizontem. Tato doba totiž nemusí stačit na vyrovnání vážnějšího propadu hodnoty klientova portfolia.

Varianta s úvěrem ze stavebního spoření, resp. s překlenovacím úvěrem neobstála, neboť měsíční zatížení patří spíše k tomu vyššímu, přičemž celkové výdaje na úvěr jsou druhé nejvyšší. Nicméně pro tuto variantu hovoří její “jistota”,

resp. jistota, že klient po celou dobu splácení bude mít stejnou úrokovou sazbu jako v době, kdy o úvěr zažádal.

Hypoteční úvěr je pak v tomto případě charakteristický průměrným měsíčním zatížením klienta a poměrně vysokými celkovými výdaji na úvěr. Pro tuto možnost hovoří fakt, že se zcela jistě jedná o nejjednodušší variantu financování.

Jako optimální varianta financování, při této době splatnosti, se jeví kombinace úvěru ze stavebního spoření, standardního hypotečního úvěru a pravidelných investic do podílových fondů a to z následujících důvodů. Tato možnost klienta zatíží nejnižšími měsíčními splátkami a při tom celkové výdaje na úvěr jsou, mimo kombinace s modifikovaným hypotečním úvěrem, nejnižší.

#### (B) Doba splatnosti 20 let

Při dvacetileté splatnosti lze konstatovat, že obě varianty s modifikovaným hypotečním úvěrem opět klienta zatíží nejvyššími měsíčními platbami, avšak celkové výdaje na tyto varianty jsou citelně nižší než v ostatních sledovaných variantách. Opět však platí, že i zde nese klient značné riziko, neboť jsou tyto varianty zcela závislé na zhodnocení, resp. znehodnocení klientem investovaných prostředků. Je třeba dodat, že je však toto riziko svým způsobem nižší, než v případě patnáctileté splatnosti, neboť dvacetiletý investiční horizont se dá považovat za dostačující i pro rizikovější finanční instrumenty.

Varianta počítající s překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření se opět jeví jako nejméně výhodná a to jak co měsíčního zatížení se týče, tak co se týče celkových výdajů na tuto alternativu financování bydlení. V obou případech se stavební spoření nachází na chvostu všech porovnávaných možností.

Kombinace IŽP a standardního hypotečního úvěru se u této doby splatnosti také nejeví jako vhodná alternativa, neboť si klient opět, jako v případě patnáctileté doby splatnosti, nestačí nakumulovat dostatečnou částku, kterou by následně mohl jednorázově splatit jistinu hypotečního úvěru. Potřebnou částku si totiž "naspoří" až v 21. roce placení IŽP. Alternativa je tak využitelná spíše až u dob splatnosti úvěru delší než 21 let.

Jinak je tomu u kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního hypotečního úvěru. Zde si klient i při stejné měsíční platbě jako u standardního HÚ či kombinace IŽP a standardního HÚ stačí "naspořit" dostatečnou sumu finančních prostředků a je mu tak umožněno po 20 letech splatit jistinu hypotečního úvěru. Varianta je tak charakteristická únosným měsíčním zatížením platbami a také nižšími celkovými výdaji na úvěr než je tomu v případě většiny ostatních alternativ.

U hypotečního úvěru se můžeme setkat s průměrným měsíčním zatížením, avšak celkové výdaje na úvěr jsou již, vzhledem k delší době splatnosti, poměrně vysoké. I přesto se však jedná o alternativu, která si najde své příznivce a to především díky své jednoduchosti a také konzervativnosti.

Poslední alternativou je opět kombinace úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a pravidelných investic do podílových fondů. Tato varianta je charakteristická nejnižším měsíčním zatížením potenciálního klienta a také poměrně nízkými celkovými výdaji na úvěr. Nejsou sice na úrovni celkových nákladů kombinací s modifikovaným hypotečním úvěrem, avšak pro tuto variantu hovoří fakt, že je klient v tomto případě vystaven mnohem nižšímu riziku, neboť i v případě, že se kapitálové trhy nebudou vyvíjet dle očekávání, tato varianta se klientovi příliš neprodrazí a to především proto, že jen malá část měsíční platby je směřována na pravidelné investice do podílových fondů.

Tato doba splatnosti má tak dva hlavní „favority“. Jsou jimi kombinace pravidelných investic do podílových fondů s modifikovaným hypotečním úvěrem a kombinace úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a pravidelných investic do podílových fondů. První zmiňovaná alternativa je vhodnější pro dynamického a solventního klienta, zatímco ta druhá je vhodná pro klienta méně bonitního klienta či konzervativněji smýšlejícího.

#### (C) Doba splatnosti 25 let

U této doby splatnosti lze využít stejných možností jako v minulém případě, tedy hypotečního úvěru i všech pěti kombinací.

Z grafů č. 11 a 12 je dobře patrné, že u splatnosti 25 let se na jednu stranu začínají snižovat rozdíly mezi výší měsíčních plateb, na druhou stranu se však začínají zvětšovat rozdíly mezi celkovými výdaji na úvěr.

Co splátek se týče, nejdražší je opět kombinace IŽP s modifikovaným hypotečním úvěrem. Nejméně pak zatíží potenciálního klienta hypoteční úvěr. U celkových výdajů na úvěr je trend stejný jako u 20-ti leté doby splatnosti, s tím rozdílem, že samotný hypoteční úvěr, začíná být znatelně dražší než zbylé varianty a to jak relativně, tak absolutně. Tendence celkové ceny úvěru u kombinací je klesající, zatímco v případě hypotečního úvěru stoupající.

Varianta IŽP a standardního hypotečního úvěru se u této doby splatnosti jeví jako zcela podprůměrná alternativa, neboť přes průměrné měsíční zatížení má tato kombinace druhé nejvyšší celkové náklady na úvěr, což je dáno především vysokými poplatky na investiční životní pojištění.

Ze zmíněných grafů dále vyplývá, že v horizontu 25-ti let jsou výrazně nejlevnější kombinace s modifikovaným hypotečním úvěrem, v případě kom-

binace s IŽP, opět na úkor měsíčního zatížení klienta. U alternativy s pravidelnými investicemi do podílových fondů je však měsíční zatížení na podobné úrovni jako u ostatních alternativ, čímž tato kombinace získává na atraktivitě i pro méně solventní, avšak odvážně smýšlející klienty.

Zbývající dvě alternativy, tedy kombinace pravidelných investic do podílových fondů a standardního hypotečního úvěru a kombinace úvěru ze stavebního spoření, standardního hypotečního úvěru a pravidelných investic do podílových fondů mají podobné charakteristiky. Obě varianty mají jak snesitelnou výši měsíčních plateb, tak poměrně nízké celkové výdaje na úvěr.

Vhodnými variantami pro tuto dobu splatnosti se tak jeví kombinace pravidelných investic do podílových fondů a modifikovaného hypotečního úvěru, kombinace pravidelných investic a standardního hypotečního úvěru a nakonec kombinace úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a pravidelných investic do podílových fondů. I přes podobné charakteristiky těchto možností je však každá z těchto kombinací vhodná pro jiný typ klienta. Zatímco po první zmíněné variantě sáhne pravděpodobně klient s pozitivním vztahem k riziku, poslední zmíněná varianta bude zase vhodnější pro klienta, který se riziku snaží spíše vyhnout.

#### (D) Doba splatnosti 30 let

Nejdelší sledovaná doba splatnosti je pro objektivní porovnání nejvhodnější a to především proto, že právě v této době splatnosti dochází k největšímu přiblížení měsíčních plateb jednotlivých variant. Pouze měsíční platby spojené s kombinací IŽP s modifikovaným hypotečním úvěrem, které jsou již tradičně nejvyšší, a také platby spojené se samotným hypotečním úvěrem, které jsou tentokrát bezkonkurenčně nejnižší, se vymykají průměru.

Mnohem větší rozdíly lze tentokrát pozorovat u grafu č. 12, resp. u celkové výše výdajů na úvěr. Kombinace IŽP a modifikovaného hypotečního úvěru se při této době splatnosti v konečném důsledku stává doslova několikanásobně levnější, než někteří její „konkurenti“. Konkrétně: přibližně dvojnásobně v případě kombinací se standardním hypotečním úvěrem a dokonce více jak trojnásobně, ve srovnání se samotným standardním hypotečním úvěrem.

Tato „výhodnost“ je však opět vykoupena výrazně vyšším měsíčním zatížením této varianty a také již několikrát zmiňovaným rizikem. Vzhledem k vysoké částce, kterou klient u této varianty každý měsíc platí na běžném pojistném, resp. kterou investuje, by se tak, v případě nepříznivého vývoje kapitálových trhů, tato alternativa mohla změnit v klientovu noční můru. Např. v případě, že by podílové fondy pojišťovny nevydělaly ani na inflaci, by tato varianta pak klienta mohla přijít až na neskutečné 3,5 milionu. Toto je však zcela

katastrofický scénář, který je, dovolím si tvrdit, s největší pravděpodobností, nereálný.

Jak již bylo zmíněno, u této doby splatnosti je hypoteční úvěr charakteristický zcela nejnižším měsíčním zatížením, na druhou stranu však také nejvyššími celkovými náklady na úvěr. Tato alternativa je tak vhodná pro nejméně solventní klienty, kteří nemají možnost platit nic “navíc” a nedosáhnou tak na varianty, které mají sice vyšší měsíční zatížení, ale zato mají mnohem nižší celkové výdaje na úvěr. I přes to je však tato varianta diskutabilní, protože je třeba si uvědomit, že měsíční zatížení této varianty je pouze o 500 Kč nižší, než v případě kombinace úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a pravidelných investic do podílových fondů, přičemž tato kombinace je v konečném důsledku téměř o polovinu levnější.

Kombinace IŽP a standardního hypotečního úvěru je sice u této doby splatnosti stále mnohem výhodnější než standardní hypoteční úvěr, ovšem oproti ostatním variantám se jedná o podprůměrnou alternativu a to především vzhledem k poměrně vysokým celkovým nákladům na úvěr.

Jako optimální alternativy pro tuto dobu splatnosti se tak opět jeví všechny tři kombinace obsahující pravidelné investice do podílových fondů, přičemž každá z těchto alternativ má svá specifika, která do jisté míry určují, jaký typ klienta zvolí tu či onu alternativu.

Zatímco alternativa s modifikovaným úvěrem bude opět vyhledávána klienty s pozitivním vztahem k riziku, po zbylých dvou možnostech se pravděpodobně poohlédnou klienti, kteří v souvislosti s bydlením nechtějí, kvůli vidině vyššího zisku, riskovat.

### 5.3.2. Závěrečná doporučení

Na základě předchozích kapitol, lze dát následující doporučení. Při volbě varianty financování bydlení je třeba jasně stanovit kritéria, dle kterých bude při hledání vhodné alternativy postupováno. Hlavními takovými kritérii jsou zejména výše měsíční splátky, celková výše výdajů na úvěr, míra rizika spojená s danou alternativou a v neposlední řadě také doba splatnosti, která kombinuje všechny již zmíněná kritéria.

V případě, že je hlavním hlediskem výběru výše měsíční platby, je nejvhodnější variantou kombinace standardního hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření a pravidelných investic do podílových fondů se splatností úvěru 30 let.

Je-li hlavním kritériem výše celkových výdajů na úvěr, hledanou alternativou bude jedna z kombinací s modifikovaným hypotečním úvěrem a to při třicetileté době splatnosti.

Jestliže bude snaha najít variantu s nejnižší mírou rizika, pak bude nejvhodnější volbou úvěr ze stavebního spoření a to se splatností 15 let, především kvůli garantované úrokové sazbě a také přísnému státnímu dozoru nad stavebními spořitelny.

Bude-li rozhodujícím požadavkem doba splatnosti, volba nejvhodnější alternativy bude pak záviset na zbylých třech kritériích.

V naší modelové situaci z páté kapitoly, šlo p. Čechovi především o nízké měsíční platby a také o celkovou cenu úvěru. Doba splatnosti pro něj nehrála velkou roli. V tomto případě lze panu Čechovi doporučit kombinaci standardního hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření a pravidelných investic do podílových fondů.

## 6. Závěr

Závěrem lze konstatovat, že i přes značné množství existujících alternativ, jak financovat bydlení, je možné najít tu optimální. Klíčem k úspěchu je stanovení jednoznačných kritérií, podle kterých je pak možné hledat a nalézt to nejlepší řešení pro konkrétní situaci.

Z rozborů provedených v příslušných kapitolách této práce vyplývá, že volbou vhodného finančního instrumentu lze dosáhnout výrazně lepších výsledků než v případě méně zodpovědného výběru. Jak z dosažených výsledků vyplývá, mohou se konečné výsledky lišit až řádově a je proto třeba k hledání optimální varianty financování bydlení přistupovat s maximální odpovědností a tuto fázi zabezpečení prostředků pro řešení bytového problému nepodceňovat.

Při porovnávání jednotlivých variant není možné přehlédnout, že těmi finančně nejvýhodnějšími jsou právě ty nové, v Česku zatím méně obvyklé. Na základě srovnání jednotlivých produktů lze také udělat jednoznačný závěr, že největší rozvojový potenciál v sobě skrývají produkty, které zahrnují kombinace s investičními instrumenty. A to je pravděpodobně i cesta, kterou se bude do budoucna ubírat vývoj produktů, sloužících k financování bydlení. Pouze vhodně zvolená investiční strategie umožní dosáhnout dostatečně uspokojivých výsledků.

Na druhou stranu však nelze opomenout, že využití investičních instrumentů při financování bydlení s sebou přináší četná rizika a je tak bezpodmínečně nutné s těmito nástroji zacházet s rozumem a nenechat se ovlivnit vidinou potenciálně vysokého zisku.

## 7. Literatura

- Knižní prameny

ADÁMKOVÁ, K. - JEŘÁBKOVÁ, L. - MEZLER, F. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: ERA, 2003. 128. ISBN 80-86517-50-0.

BARDOVÁ, D. - OPLTOVÁ, R. - PAVELKA, F.: *Jak správně na hypotéky*. Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.

BREALEY, R. A. – MYERS, S. C.: *Teorie a praxe firemních financí*. 4. vydání Praha: EAST Publishing, s.r.o. 1999. 971 s. ISBN 80-85605-24-4.

GLADIŠ, D.: *Naučte se investovat*. 1. vydání: Praha, Grada Publishing a.s. 2004. 155 s. ISBN 80-247-0709-8.

JÍLEK, J.: *Finanční trhy*. 1. vydání Praha: Grada Publishing, spol. s r. o. 1997. 527 s. ISBN 80-7169-453-3.

MUSÍLEK, P.: *Finanční trhy a investiční bankovnictví*. 1. vydání: Praha, ETC Publishing 1999. 852 s. ISBN 80-86006-78-6.

PAVELKA, F.: *Hypoteční úvěry*. PP Agency, 1997. 80 s.

SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. Grada, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8.

REJNUŠ, O.: *Teorie a praxe obchodování s cennými papíry*. 1. vydání Praha: Computer Press 2001. 257 s. ISBN 80-7226-571-7.

URBÁNKOVÁ, L.: *Hypotéky a stavební spoření*. Praha: Verlag Dashöfer, 2002. 24 s. ISBN 80-86229-57-2.

- Právní prameny

§ 5 zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

§ 5 odst. 6 zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

§ 6 odst. 1 a 2 zákona č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

§ 14 odst. 2 zákona č. 84/1995 Sb.

§ 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

§ 29 odst. 1 až 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

§ 30 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Zákon č. 65/2004 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

- Interní materiály

Interní materiály HVB Bank Czech Republic a.s. *Hypoteční úvěr Majordomus - prodejní manuál*. 2005. Verze 06/2005.

Interní materiály Raiffeisen Bank a.s. *Základní informace o hypotečních úvěrech pro fyzické osoby*. 2006. Verze 060320.

Interní materiály Partners for Life Planning, a.s. *Prezentátor*. 2008. Verze 2008.

- Elektronické prameny

ONDROVÁ, E. *Úvěr zajištěný nemovitostí aneb „americká hypotéka“* [online]. Praha: Sfinance [cit. 21. února 2008]. Dostupné z WWW: <[http://www.sfinance.cz/page.php?page\\_id=585](http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=585)>.

SCHERKS, R. *Kombík nového typu* [online]. WWW server Finmag [cit. 29. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.finmag.cz/clanek/4252/>>. ISSN 1802-9612.

SYROVÝ, P. *Vyplatí se překlenovací úvěr?* [online]. 2004. WWW server Fincentrum.cz. [cit. 19. dubna 2008] dostupný na WWW <[http://fincentrum.idnes.cz/fi\\_blind.asp?r=fi\\_osobni&c=A041118\\_223555\\_fi\\_osobni\\_vra](http://fincentrum.idnes.cz/fi_blind.asp?r=fi_osobni&c=A041118_223555_fi_osobni_vra)>.

ŠEBELOVÁ, H. *Hypotéky v novém kabátě* [online]. WWW server Penize.cz [cit. 27. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.mesec.cz/clanky/hypoteky-v-novem-kabate/>>.

ŠEBELOVÁ, H. *Hypotéky v novém kabátě* [online]. WWW server Penize.cz [cit. 27. dubna 2006]. Dostupné na internetu: <<http://www.mesec.cz/clanky/hypoteky-v-novem-kabate/>>.

ŽÁKOVÁ, I. *Hypotéku je možné splácet také životním pojištěním* [online]. WWW server Hospodářských novin iHNed.cz [cit. 27. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <[http://banko-vnictvi.ihned.cz/index.php?p=000000\\_save&article%5Bid%5D=22914565&article%5Barea\\_id%5D=10040110](http://banko-vnictvi.ihned.cz/index.php?p=000000_save&article%5Bid%5D=22914565&article%5Barea_id%5D=10040110)>.

*Co je to stavební spoření a pro koho je určeno?* [online]. WWW server Finance.cz. 2007. [cit. 20.4.2008] dostupný na <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.

*Hypoteční úvěr - Kdo ho poskytuje?* [online]. WWW server Sfinance.cz [cit. 21. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <[http://www.sfinance.cz/page.php?page\\_id=671](http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=671)>.

*Charakteristika stavebního spoření* [online]. WWW server eHypotéka. 2007. [cit. 16.4.2008] Dostupné na WWW <[http://www.ehypoteka.cz/cgi/cz/frm.cgi?p=/c/html/cz/pl/osoby/staveb\\_spor.shtml](http://www.ehypoteka.cz/cgi/cz/frm.cgi?p=/c/html/cz/pl/osoby/staveb_spor.shtml)>.

*Jaké úvěry nabízí stavební spořitelny?* [online]. WWW server Finance.cz. [cit. 20. dubna 2008] dostupný na <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/druhy-uveru/>>.

*Počátky stavebního spoření v Německu* [online]. WWW server Asociace českých stavebních spořitelů. 2007. [cit. 21.3.2008]. Dostupné na <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.

*Rentier Invest* [online]. WWW stránky společnosti Pioneer Investments [cit. 1. května 2008]. Dostupné na internetu: <<http://www.pioneer.cz/Rentier/Uvod.asp>>.

*Státní podpora* [online]. WWW server Měsíc.cz 2008. [cit. 22.4.2008] dostupný na WWW <<http://www.mesec.cz/texty/statni-podpora/>>.

*Stavební spoření u sousedů - Německo* [online]. WWW server Tvůj dům. 2004. [cit. 16.3.2008] Dostupné na WWW <<http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-u3099.aspx>>.

*Stavební spoření - Kdo poskytuje stavební spoření?* [online]. WWW server Sfinance.cz [cit. 21. dubna 2008]. Dostupné na internetu: <[http://www.sfinance.cz/page.php?page\\_id=-410](http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=-410)>.

*Stavební spoření* [online]. WWW stránky eBanky. [cit. 20. dubna 2008] dostupné na WWW <<http://www.ebanka.cz/Osobni-finance/Zhodnoceni-uspor/Stavebni-sporeni-od-1.7.2007.html>>.

*Úvěr* [online]. WWW stránky Českomoravské stavební spořitelny, a.s.. [cit. 21. dubna 2008] dostupné na WWW <<http://www.cmss.cz/produkty/uver>>.

WWW server Finance.cz dostupný na: <<http://www.sfinance.cz>>.

WWW server Měsíc.cz dostupný na: <<http://www.mesec.cz/>>.

WWW server MMR ČR dostupný na: <<http://www.mmr.cz/>>.

WWW server Finmag dostupný na: <<http://www.finmag.cz>>.

WWW server MF ČR dostupný na: <<http://www.mfcr.cz/>>.

WWW server ČNB dostupný na: <<http://www.cnb.cz/>>.

WWW server ČSÚ dostupný na: <<http://czso.cz/>>.

- Závěrečné práce

HANÁK, P. *Možnosti profinancování bydlení na českém trhu*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, Fakulta provozně ekonomická, 2006. 76 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Petr Borkovec.

HRDLIČKA, P. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovníctví v České republice*. [Diplomová práce]. Praha 1998. 85 s. - Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd.

## Seznam použitých zkratk a pojmů

amortizace - úmor

anuita - pravidelná splátka jistiny, placená v nezměněné výši, která v sobě obsahuje jak úmor, tak úrok

bod procentní - rozdíl, mezi dvěma sazbami procentními

bod základní - jedna setina základu

cena tržní - cena, za kterou se nemovitost na trhu skutečně prodává a kupuje

dluhopis - cenný papír, s nímž je spojeno právo majitele požadovat splácení

dlužné částky ve jmenovitých hodnotách a vyplácení výnosů z něj k určitému datu a povinnost osoby oprávněné vydávat dluhopisy tyto závazky plnit

hodnota tržní - cena, za kterou se cenný papír kupuje nebo prodává na finančních trzích

hodnota nemovitosti zástavní - hodnota nemovitosti, která představuje nejpravděpodobnější výnos z propadlé nemovitostní zástavy

HÚ - hypoteční úvěr

hypotéka - (1) dluh nebo pohledávka váznoucí na nemovitosti, (2) nemovitá zástava

IŽP - investiční životní pojištění

jistina - částka, ze které se počítá úrok, při úvěru se jedná o doposud nesplacenou část dluhu

list zástavní hypoteční - dluhopis v jehož názvu je označení hypoteční zástavní list a jehož jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z úvěrů hypotečních

metoda úročení - metoda výpočtu úroků

míra úroková - procentní poměr úroku k jistině

období splátkové - období, ve kterých je dlužník povinen provést splátku podle splátkového plánu

p.a. - per annum (lat. = roční). Zkratka, která se používá pro označení doby platnosti úrokové sazby

plán splátkový - časový rozvrh splácení poskytnutého hypotečního úvěru

právo zástavní - zajištění pohledávky tím, že v případě jejího včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené

příslib úvěrový - písemný závazek banky, že klientovi poskytne v budoucnu, při splnění dohodnutých podmínek, úvěr

sazba úroková - konkrétní míra úroková

splátka - úmor včetně úroku

SS - stavební spoření

úmor - splátka úvěru, jistiny; pro úmor se používá též pojem amortizace

úrok - částka, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli z jeho pohledávky

úvěr - suma prostředků, které věřitel dočasně předal dlužníkovi s podmínkou, že po uplynutí dohodnuté doby mu jej vrátí zpět

## Seznam příloh

Příloha A - Varianty hypotečních úvěrů dle jednotlivých bank.....	78
Příloha B - Současná nabídka hypotečních bank na tuzemském trhu.....	80
Příloha C - Varianty stavebního spoření dle jednotlivých stavebních spořitelen.....	85
Příloha D - Současná nabídka stavebních spořitelen na tuzemském trhu.....	86
Příloha E - Propočet překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.....	88
Příloha F - Propočet životního rizikového pojištění (15, 20, 25, 30 let).....	89
Příloha G - Orientační propočty hypotečního úvěru (1 190 tis).....	91
Příloha H - Kompletní anuitní splátkový plán (splatnost 20 let).....	92
Příloha CH - Orientační propočty IŽP (1 437 a 2 970/M).....	93
Příloha I - Anuitní splátkový plán hypotečního úvěru (1 190 tis).....	95
Příloha J - Propočet Rentier Invest (investiční horizont - 30 let).....	96
Příloha K - Propočet IŽP a mod. HÚ (splatnost 20 let).....	98
Příloha L - Propočet IŽP a mod. HÚ (splatnost 30 let).....	100
Příloha M - Propočet pravidelných investic a mod. HÚ (splatnost 20 let).....	102
Příloha N - Propočet pravidelných investic a mod. HÚ (splatnost 30 let).....	103
Příloha O - Propočet úvěru ze stavebního spoření.....	104
Příloha P - Orientační propočet hypotečního úvěru (950 tis).....	105
Příloha Q - Anuitní splátkový plán (950 tis).....	106
Příloha R - Propočet Rentier Invest (2 378 a 1 147/M).....	107

## Přílohy

Bankovní ústav	Typ úvěru
BAWAG Bank CZ, a.s.	IQ Hypotéka na bydlení nebo rekreaci
	Americká hypotéka
	IQ Hypotéka na pronájem
	Hypotéka hypoték
Citibank, a.s.	Citibank hypoteční úvěr
Česká pojišťovna, a.s.	Hypotéka České pojišťovny
Česká spořitelna, a.s.	Hypotéka na bydlení
	ČS Hypotéka na počkání
	Americká hypotéka - spotřebitelská
	Americká hypotéka - hotovostní
ČSOB	ČSOB Hypotéka do 85 % ceny nemovitosti
	ČSOB Hypotéka bez doložení příjmů
	ČSOB Hypotéka do 100 % ceny nemovitosti
GE Money Bank, a.s.	Konsolidace půjček k hypotéce
	Konsolidace půjček zajištěná nemovitostí
	Hypotéka
	100% hypotéka
	Americká hypotéka
	Hypotéka bez poplatku
100% hypotéka bez poplatku	
Hypoteční banka, a.s.	Kombinované produkty
	Hypoteční úvěr bez doložení příjmů
	Hypoteční úvěr do 100 %
	Hypoteční úvěr do 85 %
	Hypoteční úvěr pro cizince
	Hypoteční úvěr na družstevní bydlení
Americká hypotéka	
ING Bank N. V.	Oranžová hypotéka Stabilita
	Oranžová hypotéka Klasik
	Oranžová hypotékaInvestor
Komerční banka, a.s.	Hypoteční úvěr Klasik
	Hypoteční úvěr Plus
	Flexibilní hypotéka
mBank (BRE Bank S.A.)	mHypotéka
Oberbank AG	Flexihypotéka
	KombiHypotéka
	StandardHypotéka
Poštovní spořitelna	Neúčelový hypoteční úvěr
	Účelový hypoteční úvěr
Raiffeisenbank, a.s.	Americká hypotéka Univerzál
	Hypotéka Klasik do 100 % nemovitosti
	Hypotéka Equi
	Hypotéka Flexi
	Hypoteční úvěr Stabilita
	Hypotéka Profit
	Hypotéka Klasik do 90 % nemovitosti
Variabilní hypotéka	

UniCredit Bank, a.s.	Hypotéka Flexi
	Hypotéka Plus
	Hypotéka Individuál do 100 % LTV
	Hypoteční úvěr neúčelový
	Hypoteční úvěr účelový nerezidenční
	Hypotéka Twin
Volksbank CZ, a.s.	Refinancování hypoték
	Americká hypotéka
	Malá hypotéka
	Hypoteční úvěr (financování bydlení)
Waldviertler Sparkasse von 1842	Hypoteční úvěr
	Americká hypotéka
WPB Capital	WPB americká hypotéka
Wüstenrot hypoteční banka	Spoříme s Hypotékou
	Bydlíme s Hypotékou
	100% hypotéka
	Hypotéka Wüstenrot
	Flexibilní hypotéka
	Jistíme s hypotékou
	Hypotéka pro vybavení domácnosti
Hypotéka REFIN	

	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - Hypotéka REFIN	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - Hypotéka Wüstenrot	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - Společně s hypotékou	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - Bydline s Hypotékou	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - Jistíme s Hypotékou	GE Money Bank, a.s. - Hypotéka	Komerční banka, a.s. - Flexibilní hypotéka	Komerční banka, a.s. - Hypoteční úvěr Klasik	Vojsbank CZ, a.s. - Hypoteční úvěr (financování bydlení)	Vojsbank CZ, a.s. - Refinancování hypoték	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypotéka Individuál	BAWAG Bank CZ a.s. - IQ Hypotéka na pronájem	BAWAG Bank CZ a.s. - IQ Hypotéka na bydlení nebo rekreaci	Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka na bydlení	Česká spořitelna, a.s. - CS Hypotéka na počkání
<b>Výše úvěru</b>	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč ?	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč	250 000,00 Kč	250 000,00 Kč	není určeno	není určeno
<b>Minimální výše úvěru</b>	90,00 %	90,00 %	90,00 %	100,00 % ?	90,00 %	85,00 %	100,00 %	85,00 %	100,00 %	100,00 %	90,00 %	90,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 % ?
<b>Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)</b>															
<b>Doba splatnosti (v letech)</b>															
<b>Minimální doba splatnosti</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	není určeno	1	4	4	5	5
<b>Maximální doba splatnosti</b>	30	30 ?	30 ?	30 ?	30 ?	40	30	30	30	30	35	30 ?	40 ?	30	30
<b>Minimální úroková sazba</b>															
<b>Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)</b>	neposkytuje se	4,89 % ?	4,89 % ?	4,89 % ?	4,89 % ?	5,14 % ?	4,99 %	4,99 %	4,74 % ?	neposkytuje se	5,02 %	5,08 %	5,08 %	5,19 % ?	5,19 % ?
<b>Minimální úroková sazba (fixace 3 roky)</b>	neposkytuje se	4,94 ?	4,94 ?	4,94 ?	4,94 ?	5,04 ?	4,99	4,99	4,90 ?	4,80	4,98	5,02	5,02	5,09 ?	neposkytuje se
<b>Minimální úroková sazba (fixace 5 let)</b>	4,84 % ?	4,84 % ?	4,84 % ?	4,84 % ?	4,84 % ?	4,94 % ?	4,99 %	4,99 %	5,00 % ?	5,00 %	5,03 %	5,07 %	5,07 %	5,09 % ?	5,09 %
<b>Minimální úroková sazba (fixace 10 let)</b>	neposkytuje se	5,50 ?	5,50 ?	5,50 ?	5,50 ?	5,24 ?	4,99	4,99	individuální	5,30	5,23	5,13	5,13	5,49 ?	neposkytuje se
<b>Minimální úroková sazba (fixace 15 let)</b>	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	4,99	4,99	individuální	individuální	individuální	5,25	5,25	5,69 ?	neposkytuje se
<b>Poplatek při schválení úvěru</b>	4 000,00 Kč	0,80 %	0,80 %	0,80 %	0,80 %	0,80 %	0,80 % ?	0,80 % ?	0,75 %	0,35 %	0,80 %	0,40 % ?	0,40 % ?	0,90 % ?	0,90 %
<b>Poplatek při schválení úvěru</b>	4 000,00 Kč	4 000,00 Kč	4 000,00 Kč	4 000,00 Kč	4 000,00 Kč	8 000,00 Kč	9 000,00 Kč	9 000,00 Kč	6 000,00 Kč	3 000,00 Kč	8 000,00 Kč	9 000,00 Kč	9 000,00 Kč	9 500,00 Kč	9 500,00 Kč
<b>Minimální poplatek</b>	4 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	28 000,00 Kč	28 000,00 Kč	25 000,00 Kč	17 500,00 Kč	30 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč ?	25 000,00 Kč
<b>Maximální poplatek</b>															
<b>Poplatky za vedení účtu (měsíčně)</b>															
<b>Vedení (se státní podporou)</b>	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	neposkytuje se	150,00 Kč ?	neposkytuje se	neposkytuje se	200,00 Kč	150,00 Kč ?	150,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč
<b>Vedení (bez státní podpory)</b>	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	250,00 Kč	150,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč ?	150,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč
<b>Zasílání pravidelného výpisu</b>	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč ?	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč ?	0,00 Kč ?
<b>Ostatní</b>															
<b>Předčasné splacení úvěru (sankce)</b>	10,00 % ?	10,00 % ?	10,00 % ?	10,00 % ?	10,00 % ?	5,00 % ?	individuální ?	individuální ?	individuální ?	individuální ?	1,00 % ?	2,00 % ?	2,00 % ?	individuální ?	individuální ?
<b>Čerpání</b>						Čerpání hypotéky jednorázově nebo postupně. Čerpání musí být zahájeno do 12-24 měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Poplatek za 1 čerpání 500 Kč.	Zdarma	Čtvrté a další čerpání 600 Kč.	Čtvrté a další čerpání 600 Kč.	Jednorázově nebo postupně až 24 měsíců. Při nedodržení dohodnutého čerpání sankce 0,3 % z nedočerpané částky měsíčně.	Jednorázově, zdarma.	Jednorázově, zdarma.	Zdarma. Zdarma čerpání na návrh na vklad zastavního nemovitosti. Nedočerpaní úvěru bez sankcí.	Zdarma. Zdarma čerpání na návrh na vklad zastavního nemovitosti. Nedočerpaní úvěru bez sankcí.	Zdarma až po dobu 2 let. Zdarma též čerpání na návrh na vklad zastavního nemovitosti. Nedočerpaní úvěru bez sankcí.
<b>Změna smluvních podmínek</b>	1500 Kč	1500 Kč	1500 Kč	1500 Kč	1500 Kč	Změna smluvních podmínek dodatkem ke smlouvě 2000 Kč. Změna zajištění 5000 Kč.	2000 Kč.	2000 Kč.	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč.	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč.	Změna splátkového plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	2000 Kč ?	2000 Kč ?	0,2% z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000 Kč.	0,2% z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000 Kč.
<b>Doplňkový úvěr</b>				Součástí hypotéky je překlenovací úvěr.		Doplňkový úvěr bez určení účelu do výše 900 000 Kč. Úroková sazba s fixací na 5 let 7,29 %. Zřízení zdarma, vedení 100 Kč měsíčně.	Min. výše 200 000 Kč, max. výše daná výší následující hypotéky. Uzavření 2000 Kč a vedení 150 Kč měsíčně.	Min. výše 200 000 Kč, max. výše daná výší následující hypotéky. Uzavření 2000 Kč a vedení 150 Kč měsíčně.	Možnost předhypotečního úvěru ?						
<b>Odhad ceny nemovitosti</b>	Acceptování původního odhadu nemovitosti mladšího 6ti let.	2500 Kč až 4800 Kč ?	2500 Kč až 4800 Kč ?	2500 Kč až 4800 Kč ?	2500 Kč až 4800 Kč ?	Poplatek za odhad ceny nemovitosti není pevně stanoven, záleží na externích partnerech a pohybuje se v rozmezí 3 – 4,5 tisic Kč.	Orientační výše 3 - 4 tisíce Kč.	Orientační výše 3 - 4 tisíce Kč.	Ceny za externí odhad nemovitosti se pohybují v rozmezí cca. 3 500,- (Dytl) do 4 500,- až 5 500,- Kč (dám) podle typu, velikosti a polohy nemovitosti. (uvedené ceny jsou bez DPH)	Banka akceptuje původní odhad nemovitosti pokud není starší než 6 let. ?	Dle odhadce.	Provádí externí odhadce na náklady klienta.	Provádí externí odhadce na náklady klienta.	1000 Kč až 2000 Kč podle velikosti bytu nebo rodinného domu. ?	1000 Kč až 2000 Kč podle velikosti bytu nebo rodinného domu. ?
<b>Maximální doba fixace úrokové sazby</b>	5 ?	10 ?	10 ?	10 ?	10 ?	10 ?	15 ?	15 ?	5 ?	10	20	20	20	20 ?	5 ?
<b>Pojištění</b>	Základní pojištění doporučeno pokud žádá jedinec s rizikovým povolením.	Základní pojištění doporučeno pokud žádá jedinec s rizikovým povolením.	Základní pojištění doporučeno pokud žádá jedinec s rizikovým povolením.	Základní pojištění doporučeno pokud žádá jedinec s rizikovým povolením.	Kapitálové pojištění vyžadováno na celou výši úvěru. Pojištění se může promítnout do snížení úrokové sazby.	Volitelné pojištění nemovitosti a pojištění schopnosti splácet s úrokovým zvýhodněním. ?	Možnost životního pojištění, pojištění nemovitosti. Pojištění se může promítnout do snížení úrokové sazby.	Možnost životního pojištění, pojištění nemovitosti. Pojištění se může promítnout do snížení úrokové sazby.	Je doporučováno životní pojištění, není podmínkou. Nabízeno je životní (kapitálové nebo rizikové) a CR pojištění u Victoria - Volksbanken pojišťovny	Je doporučováno životní pojištění, není podmínkou. Nabízeno je životní (kapitálové nebo rizikové) a CR pojištění u Victoria - Volksbanken pojišťovny	Volitelné pojištění schopnosti splácet. ?	Je v nabídce.	Je v nabídce.	Může být vyžadováno individuálně. Možnost pojištění schopnosti splácet. ?	Může být vyžadováno individuálně. Možnost pojištění schopnosti splácet. ?
<b>Akční nabídky</b>	Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vyhrát cestu do paláže. ?	Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vyhrát cestu do paláže. ?	Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vyhrát cestu do paláže. ?	Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vyhrát cestu do paláže. ?	Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vyhrát cestu do paláže. ?	Poplatek za uzavření zdarma pro hypotéky uzavřené do 30.6. s fixací úrokové sazby na 5 a více let.	50 % sleva na uzavření pro příslušníky bezpečnostních sborů.								
<b>Poznámky</b>	Refinancování hypoték nebo úvěrů ze stavebního spoření. ?	účet poskytování hypotéky viz " ? ". Úvěr musí být splacen do 70 let věku klienta.	Hypotéka kombinovaná se stavebním spořením. Ostatní parametry shodné s Hypotékou Wüstenrot. ?	Hypotéka kombinovaná s překlenovacím úvěrem. Ostatní parametry shodné s Hypotékou Wüstenrot. ?	Hypotéka kombinovaná s Kapitálovou pojišťovnou SPECIAL u Wüstenrot. Ostatní parametry shodné s Hypotékou Wüstenrot. ?	Standardní vyřízení do 3 pracovních dnů. Možnost získání hypotéky před nemovitostí, HypoExpress, Hypotéka NAOPAK - vyřízení do 3 hodin. Možnost hypotéky bez poplatku + další volitelné parametry viz " ? ". ?	Na začátku možností odkladu splátek až o 12 měsíců. Jednou za rok možnost změny výše splátky nebo odkladu splátek až o 3 měsíce. Možnost Hypotéky 2 v 1. ?	Možnost odkladu splátek až o 12 měsíců. Možnost odkladu splátek až o 24 měsíců. Hypotéka bez doložení příjmu. ?	Možnost kombinace s úvěry stávajícími v rámci jiných úvěrů. Možnost odkladu splátek až o 24 měsíců. Hypotéka bez doložení příjmu. ?	Hypotéka na refinancování stávající hypotéky. Akceptace původního tržního ocenění.	Hypotéka na refinancování stávající hypotéky. Akceptace původního tržního ocenění.	Hypotéka určená na refinancování stávající hypotéky. Akceptace původního tržního ocenění.	Hypotéka určená na refinancování stávající hypotéky. Akceptace původního tržního ocenění.	Možnost refinancování stávající hypotéky. Použití hypotéky viz " ? ". ?	Hypotéka určená na refinancování stávající hypotéky. Použití hypotéky viz " ? ". ?

	ČSOB - ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení	Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr do 85 %	ČSOB - ČSOB Hypotéka do 85 % ceny nemovitosti	Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	Česká spořitelna, a.s. - Hypotéka České spořitelny	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypotéka Twin	GE Money Bank, a.s. - Hypotéka bez poplatku	Volksbank CZ, a.s. - Místní hypotéka	Waldviertler Sparkasse von 1842 - Hypotéční úvěr	Oberbank AG pobočka Česká republika - KombiHypotéka	Oberbank AG pobočka Česká republika - StandardHypotéka	Raiffeisenbank, a.s. - Hypotéční úvěr Stabilita	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypotéční úvěr účelový nerezidenční	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypotéka Fixi	mBank (BRE Bank S.A., organizační složka podniku - mHypotéka	
<b>Výše úvěru</b>	200 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	100 000,00 Kč	100 000,00 Kč	100 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč	
<b>Minimální výše úvěru</b>	100,00 % ?	85,00 %	85,00 % ?	100,00 %	100,00 % ?	100,00 % ?	85,00 %	100,00 % ?	100,00 % ?	100,00 %	100,00 %	100,00 % ?	80,00 %	100,00 % ?	110,00 %	
<b>Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)</b>																
<b>Doba splatnosti (v letech)</b>																
<b>Minimální doba splatnosti</b>	5	5	5	5	5	1	5	1	není určeno	5	5	5	1	1	není určeno	
<b>Maximální doba splatnosti</b>	40	40	40	40	40	35	40	30	30	30	30	30	30	35	45	
<b>Minimální úroková sazba</b>																
<b>Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)</b>	5,14 % ?	5,14 %	5,14 %	5,14 %	5,14 %	5,14 %	6,44 % ?	4,68 % ?	5,10 %	5,16 %	5,16 %	5,29 % ?	5,32 %	5,32 %	5,10 % ?	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 3 roky)</b>	5,14 % ?	5,14 %	5,14 %	5,14 %	5,14 %	5,10 %	5,44 % ?	5,09 %	5,16 %	4,99 %	4,99 %	5,29 % ?	5,28 %	5,28 %	5,30 %	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 5 let)</b>	5,14 % ?	5,14 %	5,14 %	5,14 %	5,14 %	5,15 %	5,19 % ?	5,19 %	5,23 %	5,26 %	5,26 %	5,29 % ?	5,33 %	5,33 %	5,33 % ?	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 10 let)</b>	neaplikuje se	5,69 %	5,69 % ?	neaplikuje se	5,69 %	5,35 %	5,39 % ?	neaplikuje se	neaplikuje se	5,39 %	5,39 %	5,59 % ?	5,53 %	5,53 %	neaplikuje se	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 15 let)</b>	neaplikuje se	5,69 %	5,69 % ?	neaplikuje se	5,69 %	individuální	neaplikuje se	neaplikuje se	neaplikuje se	individuální	individuální	5,59 % ?	individuální	individuální	neaplikuje se	
<b>Poplatek při schválení úvěru</b>	0,80 %	0,80 % ?	0,80 %	0,80 % ?	0,90 % ?	0,80 %	0,00 %	0,75 %	2,00 % ?	0,70 % ?	0,70 %	0,00 % ?	0,80 % ?	0,80 %	0,00 %	
<b>Minimální poplatek</b>	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	0,00 Kč	6 000,00 Kč	200,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	0,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	0,00 Kč	
<b>Maximální poplatek</b>	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	30 000,00 Kč	30 000,00 Kč	0,00 Kč	není určeno	není určeno	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	0,00 Kč	30 000,00 Kč	30 000,00 Kč	0,00 Kč	
<b>Poplatky za vedení účtu (měsíčně)</b>																
<b>Vedení (se státní podporou)</b>	220,00 Kč	220,00 Kč ?	220,00 Kč ?	neaplikuje se	neaplikuje se	200,00 Kč	150,00 Kč	neaplikuje se	neaplikuje se	neaplikuje se	neaplikuje se	150,00 Kč	200,00 Kč	200,00 Kč	neaplikuje se	
<b>Vedení (bez státní podpory)</b>	150,00 Kč	150,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	33,00 Kč ?	100,00 Kč	100,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	0,00 Kč	
<b>Zasílání pravidelného výpisu</b>	15,00 Kč ?	15,00 Kč ?	15,00 Kč ?	15,00 Kč ?	údaj není znám	0,00 Kč	0,00 Kč ?	0,00 Kč	11,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč ?	0,00 Kč	0,00 Kč	25,00 Kč ?	
<b>Ostatní</b>																
<b>Předání splacení úvěru (samce)</b>	0,00 %	individuální ?	individuální ?	0,00 % ?	individuální ?	1,00 % ?	5,00 % ?	individuální ?	0,00 % ?	individuální ?	25,00 % ?	10,00 % ?	1,00 % ?	0,00 %	0,00 %	
<b>Čerpání</b>	První tři čerpání zdarma, každé další 500 Kč. V případě doby čerpání nad půl roku, poplatek za rezervaci zdrojů 0,5 %.	1. až 3. čerpání zdarma, každé další 500 Kč. V případě doby čerpání nad půl roku, poplatek za rezervaci zdrojů 0,5 %.	První tři čerpání zdarma, každé další 500 Kč. V případě doby čerpání nad půl roku, poplatek za rezervaci zdrojů 0,5 %.	1. až 3. čerpání zdarma, každé další 500 Kč. V případě doby čerpání nad půl roku, poplatek za rezervaci zdrojů 0,5 %.	Jednorázové nebo postupně až 24 měsíců. Při nedodržení dohodnutého čerpání sankce 0,3 % z nedočerpané částky měsíčně.	Čerpání hypotéky jednorázové nebo postupně. Čerpání musí být zahájeno do 12-14 měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Poplatek za 1 čerpání 500 Kč.	Čerpání hypotéky jednorázové nebo postupně. Čerpání musí být zahájeno do 12-14 měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Poplatek za 1 čerpání 500 Kč.	Poplatek za 4 a další čerpání 600 Kč.	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč.	Min. 200 Kč, max. 2000 Kč.	2 podnětu klienta: 0,2-1%, min. 2 000,- CZK	2 podnětu klienta: 0,2-1%, min. 2 000,- CZK	Změna dlužníka - či zastavené nemovitosti 0,4 %, min. 5000 Kč, max. 10 000 Kč. Ostatní změny 5000 Kč.	Změna splátkového plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	Změna splátkového plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	Změna osobních údajů 300 Kč, ostatní změny 1500 Kč.
<b>Změna smluvních podmínek</b>	dotatelné ke smlouvě: 2000 Kč - 10 000 Kč, zánámením banky 200 Kč	2 - 10 listů Kč změny ze strany klienta. Zánámením banky 200 Kč.	dotatelné ke smlouvě: 2000 Kč - 10 000 Kč, zánámením banky 200 Kč.	2 - 10 listů Kč změny ze strany klienta. Zánámením banky 200 Kč.	od 2000 Kč, dle typu změny	Změna splátkového plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	Změna smluvních podmínek dotatelné ke smlouvě 2000 Kč. Změna pojistění 5000 Kč.	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč.	Min. 200 Kč, max. 2000 Kč.	2 podnětu klienta: 0,2-1%, min. 2 000,- CZK	2 podnětu klienta: 0,2-1%, min. 2 000,- CZK	Změna dlužníka - či zastavené nemovitosti 0,4 %, min. 5000 Kč, max. 10 000 Kč. Ostatní změny 5000 Kč.	Změna splátkového plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	Změna splátkového plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	Změna osobních údajů 300 Kč, ostatní změny 1500 Kč.	
<b>Doplňkový úvěr</b>	Poskytnutí předhypotečního úvěru 2000 Kč. Úroková sazba 6,90 %.	Možnost předhypotečního úvěru. Poskytnutí 2000 Kč. Úroková sazba 6,90 %.	Možnost předhypotečního úvěru. Poskytnutí 2000 Kč. Úroková sazba 6,90 %.	Možnost předhypotečního úvěru. Poskytnutí 2000 Kč. Úroková sazba 6,90 %.	nabízen Předhypoteční úvěr	Možnost předhypotečního úvěru. Poskytnutí 2000 Kč. Úroková sazba 6,90 %.	Doplňkový úvěr bez úroku do výše 900 000 Kč. Úroková sazba a fixaci na 5 let 7,29 %. Zřízení zázemí, vedení 100 Kč měsíčně.					není poskytován				
<b>Odhad ceny nemovitosti</b>	Expresní ocenění bytu zdarma, jinak 5000 Kč nebo 800 Kč.	Expresní ocenění bytu zdarma, byt s el. příkonem 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč.	Expresní ocenění bytu zdarma, jinak 3000 Kč nebo 400 Kč.	Expresní ocenění bytu zdarma, byt s el. příkonem 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč.	externími odborníci možnost interního ocenění zázemí ve vymezených případech	Expresní ocenění bytu zdarma, byt s el. příkonem 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč.	Poplatek za odhad ceny nemovitosti není pevně stanoven, záleží na státních partnerech a pohybuje se v rozmezí 3 – 4,5 tisíc Kč.	Klient platí externího poradce v rozmezí cca. 3 500,- (byt) do 4 500,- až 5 500,- Kč (dům) podle typu, velikosti a polohy nemovitosti. (uvedené ceny jsou bez DPH)	Zajistíte si sám klient.	Do 30.4.2008 odhad ceny nemovitosti zdarma (max 8 000,-)	Do 30.4.2008 odhad ceny nemovitosti zdarma (max 8 000,-)	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.		Dle odhadce.		
<b>Maximální doba fixace úrokové sazby</b>	5	15	30 ?	5	30	20	10	5	5	10	10 ?	15	20	20	5	
<b>Pojistění</b>	Za uzavření dvou ze tří pojištění k hypotéce získá klient slevu z úrokové sazby ve výši 0,10 %. Platí se i výše pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti a pojištění úvěru.	Není vyžadováno, projeví se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB pojišťovny.	Za uzavření dvou ze tří pojištění k hypotéce získá klient slevu z úrokové sazby ve výši 0,10 %. Platí se i výše pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti a pojištění úvěru.	Není vyžadováno, projeví se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB pojišťovny.	sleva na pojištění nemovitosti až 50 %, sleva na životním pojištění až 9 %	Volitelné pojištění schopnosti splácet.	Volitelné pojištění nemovitosti a pojištění schopnosti splácet s úrokovým zvýhodněním.		Může být vyžadováno	je vyžadováno pojištění zastavované nemovitosti, investiční životního pojištění (partnerem Oberbank je Kooperativa pojišťovna)	je vyžadováno pojištění zastavované nemovitosti, investiční životního pojištění (partnerem Oberbank je Kooperativa pojišťovna)	V rámci hypotéky pojištění životního pojištění nebo investičního životního pojištění.	Volitelné pojištění schopnosti splácet.	Volitelné pojištění schopnosti splácet.	Volitelné pojištění schopnosti splácet.	Zřízení a vedení zázemí. Možnost uzavření úrokové sazby, možnost refinancování hypotéky, dostatečné zvýšení úvěru.
<b>Akční nabídky</b>	Od 18.2. do 18.3. uzavření hypotéky s péřetlou a delší fixací zdarma.	Od 18.2. do 18.3. uzavření hypotéky s péřetlou a delší fixací zdarma.	Od 18.2. do 18.3. uzavření hypotéky s péřetlou a delší fixací zdarma.	Od 18.2. do 18.3. uzavření hypotéky s péřetlou a delší fixací zdarma.				Do konce roku 2007 sleva na uzavření hypotéky 1000 Kč.		Do 30.4.08 odhad ceny nemovitosti a uzavření neúrokové části hypotéky zdarma.		Poskytnutí hypotéky zarma pro smlouvy podepsané do 30.6.08.				
<b>Poznámky</b>	30 denní garance úrokové sazby, expresní vyřízení, zpětné propočtení faktur. Slevy z úrokové sazby viz "??".	Hypotéka bez poplatků. Hypotéka pro mládež, expresní vyřízení, zpětné propočtení faktur. Slevy z úrokové sazby, možnost progresivních a depresivních splátek. Možnost získání kreditní karty k hypotéce.	30 denní garance úrokové sazby, expresní vyřízení, zpětné propočtení faktur. Slevy z úrokové sazby, možnost progresivních a depresivních splátek. Možnost získání kreditní karty k hypotéce.	Úvěr na investice do družstevního bytu. Volitelné služby. Hypotéka pro mládež, Garance úrokové sazby, možnost progresivních a depresivních splátek. Možnost získání kreditní karty. Hypotéky bez poplatků příjmů, Hypotéky nabízejí Hypotéky Zvti.	Garance úrokové sazby 20 % objemu hypotéky na cokoliv.	Možnost použít 20 % objemu hypotéky na cokoliv.	Hypotéka bez poplatku za vyřízení. Standardní vyřízení do 3 pracovních dnů, další volitelné parametry viz "??".	Hypotéka nabízena ve VolksbankShopech v prodejnách Kaufland. Podmínkou je běžný účet u Volksbank, jeho založení je zdarma.	Možnost variabilní úrokové sazby bez fixace.	Hypotéka s neúrokovou částí až 20 %. Možnost sjednat úrokovou sazbu vázanou na sazbu 3 měsíční Príbor. Doba vyřízení úvěru 10 dní.	Možnost sjednat úrokovou sazbu vázanou na sazbu 3 měsíční Príbor. Doba vyřízení úvěru 10 dní.	Možnost sjednat úrokovou sazbu vázanou na sazbu 3 měsíční Príbor. Doba vyřízení úvěru 10 dní.	Jiný účel hypotéky než na vlastní bydlení, např. pronájem	Varianta pojištění předčasné splacení zdarma.	Zřízení a vedení zázemí. Možnost uzavření úrokové sazby, možnost refinancování hypotéky, dostatečné zvýšení úvěru.	

	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - 100% hypotéka	Raiffeisenbank, a.s. - Hypotéka ke 90 % nemovitosti	Čitibank, a. s. - Hypoteční úvěr	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypotéka individuální do 100 % ceny nemovitosti	BAWAG Bank CZ a.s. - Hypotéka	GE Money Bank, a.s. - 100% hypotéka	Hypoteční banka, a.s. - Kombinované produkty	Komerční banka, a.s. - Hypoteční úvěr Plus	Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr pro cizince	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypotéka Plus	ČSOB - ČSOB Hypotéka do 100 % ceny nemovitosti	Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr do 100 %	GE Money Bank, a.s. - Konsolidace půjček zajištěná nemovitostí	GE Money Bank, a.s. - 100% hypotéka bez poplatku	Wüstenrot hypoteční banka, a.s. - Hypotéka pro vybavení domácnosti	
<b>Výše úvěru</b>																
<b>Minimální výše úvěru</b>	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	250 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč ?	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	300 000,00 Kč	150 000,00 Kč ?	
<b>Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)</b>	100,00 %	90,00 % ?	100,00 % ?	100,00 % ?	90,00 % ?	100,00 % ?	85,00 % ?	100,00 %	100,00 % ?	100,00 % ?	100,00 % ?	100,00 % ?	100,00 % ?	100,00 % ?	70,00 % ?	
<b>Doba splatnosti (v letech)</b>																
<b>Minimální doba splatnosti</b>	5	5	5	1	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
<b>Maximální doba splatnosti</b>	30	40 ?	40	35	40	30	40	30	40	35	40	30	20	30	20	
<b>Minimální úroková sazba</b>																
<b>Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)</b>	5,10 % ?	5,39 % ?	5,39 % ?	5,40 %	5,78 % ?	5,64 % ?	5,44 %	5,49 %	5,24 % ?	neposkytuje se	5,54 %	5,54 %	neposkytuje se	6,84 % ?	neposkytuje se	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 3 roky)</b>	5,24 ?	5,39	5,39 ?	5,36	5,37 ?	5,54 ?	5,44	5,49	5,49 ?	neposkytuje se	5,54	5,54	neposkytuje se	5,94 ?	neposkytuje se	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 5 let)</b>	5,34 % ?	5,39 %	5,39 % ?	5,41 %	5,42 % ?	5,44 % ?	5,44 %	5,49 %	5,49 % ?	5,53 %	5,54 %	5,54 %	5,59 % ?	5,69 % ?	5,85 %	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 10 let)</b>	5,90 ?	5,69	5,94 ?	5,61	5,48 ?	5,74 ?	6,09	5,49	5,94 ?	5,73	6,09 ?	6,09	5,89 ?	5,89 ?	neposkytuje se	
<b>Minimální úroková sazba (fixace 15 let)</b>	neposkytuje se	5,69	5,94 ?	individuální	5,60 ?	neposkytuje se	6,09	5,49	5,94 ?	individuální	6,09 ?	6,09	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	
<b>Poplatek při schválení úvěru</b>	0,80 %	0,00 % ?	0,80 % ?	0,80 %	0,00 %	0,80 %	0,80 % ?	0,80 % ?	0,80 % ?	0,00 %	0,80 %	0,80 % ?	0,80 %	0,00 %	0,80 %	
<b>Minimální poplatek</b>	4 000,00 Kč	0,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	0,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	9 000,00 Kč	8 000,00 Kč	0,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	4 000,00 Kč	0,00 Kč	4 000,00 Kč	
<b>Maximální poplatek</b>	25 000,00 Kč	0,00 Kč	25 000,00 Kč	30 000,00 Kč	0,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	28 000,00 Kč	25 000,00 Kč	0,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	12 000,00 Kč	0,00 Kč	25 000,00 Kč	
<b>Poplatky za vedení účtu (měsíčně)</b>																
<b>Vedení (se státní podporou)</b>	150,00 Kč	150,00 Kč	220,00 Kč	200,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	220,00 Kč	150,00 Kč ?	7 777 777,00 Kč ?	200,00 Kč	220,00 Kč ?	220,00 Kč ?	neposkytuje se	150,00 Kč	neposkytuje se	
<b>Vedení (bez státní podpory)</b>	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	100,00 Kč ?	150,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč ?	150,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč	
<b>Zásahní pravidelného výpisu</b>	0,00 Kč	0,00 Kč ?	15,00 Kč ?	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč ?	15,00 Kč ?	0,00 Kč	15,00 Kč ?	0,00 Kč	15,00 Kč ?	15,00 Kč ?	0,00 Kč ?	0,00 Kč ?	0,00 Kč	
<b>Osazení</b>																
<b>Předčasné splacení úvěru (sankce)</b>	10,00 % ?	10,00 % ?	5,00 % ?	1,00 % ?	2,00 % ?	5,00 % ?	individuální ?	individuální	individuální ?	1,00 % ?	individuální ?	individuální ?	5,00 %	5,00 % ?	10,00 %	
<b>Cerpaní</b>																
	Cerpaní možné již na návrh na výklad zástavního práva k nemovitosti. První 4 cerpaní zdarma, každé další 500 Kč.	První 3 cerpaní zdarma, každé další 500 Kč.	Jednorázové nebo postupně až 24 měsíců. Při nedodržení dohodnutého cerpaní sankce 0,5 % z nedočerpané částky měsíčně.	Cerpaní hypotéky jednorázové nebo postupně. Cerpaní musí být zahájeno do 12-ti měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Poplatek za 1 cerpaní 500 Kč.	1. až 3. cerpaní zdarma, každé další 500 Kč.	Zdarma	1. až 3. cerpaní zdarma, každé další 500 Kč. ?	Jednorázové nebo postupně až 24 měsíců. Při nedodržení dohodnutého cerpaní sankce 0,5 % z nedočerpané částky měsíčně.	První tři cerpaní zdarma, každé další 500 Kč. V případě doby cerpaní nad půl roku, poplatek za rozpracování zdrojů 0,5 %.	1. až 3. cerpaní zdarma, každé další 500 Kč.	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	
<b>Změna smluvních podmínek</b>	1500 Kč	Změna dlužníka či zastavení nemovitosti 0,4 %, min. 5000 Kč, max. 10 000 Kč. Ostatní změny 3000 Kč.	2 - 10 tisíc Kč změny ze strany klienta. Oznamením banky 200 Kč.	Změna smluvního plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	2000 Kč ?	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek	Změna smluvních podmínek
<b>Doplňkový úvěr</b>	není poskytován	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	Možnost předhypotečního úvěru ?	
<b>Odhad ceny nemovitosti</b>	2500 Kč až 4800 Kč ?	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	Dle odhadce na základě zadání. Ocenění bytu zdarma.	Dle odhadce.	Banka akceptuje původní odhad nemovitosti.	Poplatek za odhad ceny nemovitosti není pevně stanoven, záleží na externích partnerech a pohybuje se v rozmezí 3 až 4,5 tisíc Kč.	Expresní ocenění bytu zdarma, byt s el. podklaty 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč. ?	Orientační výše 3 - 4 tisíce.	Expresní ocenění bytu zdarma, byt s el. podklaty 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč. ?	Dle odhadce.	Expresní ocenění bytu zdarma, jinak podklaty 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč. ?	Byt s el. podklaty 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč. ?	Poplatek za odhad ceny nemovitosti není pevně stanoven, záleží na externích partnerech a pohybuje se v rozmezí 3 - 4,5 tisíc Kč.	Poplatek za odhad ceny nemovitosti není pevně stanoven, záleží na externích partnerech a pohybuje se v rozmezí 3 - 4,5 tisíc Kč.	2500 Kč až 4800 Kč ?	
<b>Maximální doba fixace úrokové sazby</b>	10 ?	15	30	20	3 ?	10	15	15	15	20	30 ?	15	10	10	5 ?	
<b>Pojištění</b>	Základní pojištění doporučeno prokoupit s rizikovým povolením.	Možnost pojištění Triga Plus. Při plnění zajištění životní pojištění úrokové sazby 0,1 % z možností pojištění.	Není požadováno. Možnost životního pojištění Citibank plán pro život.	Volitelné pojištění s možností spláceli. ?	Je v nabídce.	Volitelné pojištění s možností spláceli. ?	Požadováno pouze u kombinace s životním pojištěním. Úrok zvýhodněním. ?	Možnost životního pojištění, pojištění s možností snížení úrokové sazby.	Není vyžadováno, projeví se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB pojišťovny. ?	Volitelné pojištění s možností spláceli. ?	Za uzavření dvou ze tří pojištění k hypotéce získá klient slevu z úrokové sazby ve výši 0,10 %. Pojišťovny se týkají pojištění nemovitosti, pojištění domácnosti a pojištění úvěru. ?	Není vyžadováno, projeví se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB pojišťovny. ?	Volitelné pojištění s možností spláceli, které klient slevu z úrokové sazby zvýhodňuje.	Volitelné pojištění s možností spláceli, které klient slevu z úrokové sazby zvýhodňuje.	Základní pojištění doporučeno prokoupit s rizikovým povolením.	
<b>Akční nabídky</b>	Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vybrat cestu do paříže.	Poskytnutí hypotéky zdarma pro smlouvy podepsané do 30.6.08. ?														
<b>Poznámky</b>	Pro mladé lidi do 30 let na koupi nemovitosti (rodinného domu či bytu) a získání členství v družstvu. Možnost spoluzákladatelské "turbo" splátky, hypotéka naruby. Více viz "??". ?	Garance úrokové sazby na 30 dní. Cerpaní na návrh na výklad zástavního práva. Možnost refinancování prostředků. Cerpaní až 20 % neúčelové, mimořádná	Možnost neúčelové částí hypotéky. Zvýhodněná sazba pro klienty banky. Možnost refinancování prostředků. Cerpaní až 20 % neúčelové, mimořádná	Hypotéka na bydlení. Možnost nastavení podmínek hypotéky. Možnost refinancování prostředků. Cerpaní až 20 % neúčelové, mimořádná	Jedná se o hypotéku na refinancování stávající hypotéky. Možnost získání hypotéky před výběrem nemovitosti. Hypotéka WAPAK. Hypotéka pro mladé. Garance úrokové sazby. Možnost získání kreditní karty. ?	Standardní vyřízení do 3 pracovních dnů. Možnost získání hypotéky před výběrem nemovitosti. Hypotéka WAPAK. Hypotéka pro mladé. Garance úrokové sazby. Možnost získání kreditní karty. ?	Hypotéka je splátna z výnosu kapitálového životního pojištění nebo státního výběrem nemovitosti. Volitelné služby: Hypotéka WAPAK. Hypotéka pro mladé. Garance úrokové sazby. Možnost získání kreditní karty. ?	Možnost hypotéky 2 v 1 s neúčelovou částí a Hypotéky bez příjmu. Pro příjemce státní "romanzantelské" nemovitosti na rok zdarma. Více viz "??". ?	Po uplynutí platné fixace se draží úroková sazba snižuje na úroveň klasických hypoték. Volitelné: hypotéka bez poplatku, Hypotéka pro mladé. ?	Hypotéka na bydlení s úrokovým poplatkem za uzavření. Při uzavření hypotéky možná fixace úrokové sazby min. na 5 let. ?	30 denní garance úrokové sazby, expresní vyřízení, zpětné propočtení faktur. Slevu z úrokové sazby vyše plátek. Možnost kontokorentu nebo kreditních karet. ?	Po uplynutí platné fixace se draží úroková sazba snižuje na úroveň klasických hypoték. Volitelné: hypotéka bez poplatku, Hypotéka pro mladé. ?	Určena ke splacení neomezeného množství nezajištěných půjček, kontokorentu nebo kreditních karet. ?	Hypotéka bez poplatku za zřízení. Standardní vyřízení do 3 pracovních dnů. Další volitelné parametry viz "??". ?	Hypotéka na vybavení domácnosti. Možnost spoluzákladatelské "turbo" splátky, hypotéka naruby. Více viz "??". ?	

	Raiffeisenbank, a.s. - Hypotéka Klasik do 100 % nemovitosti	UniCredit Bank Czech Republic, a.s. - Hypoteční úvěr neúčelový	BAWAG Bank CZ a.s. - Americká hypotéka	Hypoteční banka, a.s. - Hypoteční úvěr bez doložení příjmů	ČSOB - ČSOB Hypotéka bez doložení příjmů	Citibank, a. s. - Hypotéka bez doložení příjmů	Oberbank AG - Česká republika - Flexihypotéka	Česká spořitelna, a.s. - Americká hypotéka - spotřebitelská	Raiffeisenbank, a.s. - Hypotéka Profit	GE Money Bank, a.s. - Americká hypotéka	Volksbank CZ a.s. - Americká hypotéka	Česká spořitelna, a.s. - Americká hypotéka - hotovostní	Raiffeisenbank, a.s. - Hypotéka Equi	ČSOB - ČSOB Americká hypotéka	Hypoteční banka, a.s. - Americká hypotéka
<b>Výše úvěru</b>	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	250 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč	100 000,00 Kč	150 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč	150 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč
<b>Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)</b>	120,00 %	80,00 %	90,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	80,00 %	90,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %	90,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
<b>Doba splatnosti (v letech)</b>															
<b>Minimální doba splatnosti</b>	5	1	4	5	5	5	5	neni určeno	5	5	5	neni určeno	5	3	3
<b>Maximální doba splatnosti</b>	30	20	25	40	40	30	20	20	20	20	15	20	30	20	20
<b>Minimální úroková sazba</b>															
<b>Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)</b>	5,89 %	6,02 %	6,58 %	6,64 %	6,64 %	6,64 %	7,01 %	7,00 %	7,09 %	7,49 %	7,20 %	7,30 %	7,30 %	7,54 %	7,54 %
<b>Minimální úroková sazba (fixace 3 roky)</b>	5,89 %	5,98	6,52	6,64	6,64	6,89 %	6,86	7 %	7,09	7,39	7,20 %	7,30 %	7,31	7,54	7,54
<b>Minimální úroková sazba (fixace 5 let)</b>	5,89 %	6,03 %	6,57 %	6,64 %	6,64 %	6,89 %	6,99 %	7,00 %	7,09 %	7,29 %	7,30 %	7,30 %	7,35 %	7,54 %	7,54 %
<b>Minimální úroková sazba (fixace 10 let)</b>	6,19 %	6,23	6,63	6,99	6,99 %	7,24 %	7,19	7 %	7,39	7,59	neposkytuje se	7,30 %	7,68	neposkytuje se	neposkytuje se
<b>Minimální úroková sazba (fixace 15 let)</b>	6,19 %	individuální	6,75	6,99	6,99 %	7,24 %	individuální	7 %	7,39	neposkytuje se	neposkytuje se	7,30 %	7,71	neposkytuje se	neposkytuje se
<b>Poplatek při schválení úvěru</b>	0,00 %	0,80 %	0,40 %	0,80 %	0,80 %	0,80 %	0,70 %	0,80 %	0,00 %	0,80 %	0,75 %	0,80 %	0,00 %	0,80 %	0,80 %
<b>Minimální poplatek</b>	0,00 Kč	8 000,00 Kč	9 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč	9 000,00 Kč	0,00 Kč	4 000,00 Kč	6 000,00 Kč	5 000,00 Kč	9 000,00 Kč	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč
<b>Maximální poplatek</b>	0,00 Kč	30 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč	20 000,00 Kč	0,00 Kč	12 000,00 Kč	25 000,00 Kč	20 000,00 Kč	15 000,00 Kč	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč
<b>Poplatky za vedení účtu (měsíčně)</b>															
<b>Vedení (se státní podporou)</b>	150,00 Kč	neposkytuje se	neposkytuje se	220,00 Kč	220,00 Kč	220,00 Kč	neposkytuje se	neposkytuje se	150,00 Kč	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se
<b>Vedení (bez státní podpory)</b>	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	97,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	97,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
<b>Zasílání pravidelného výpisu</b>	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	15,00 Kč	15,00 Kč	15,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	15,00 Kč	15,00 Kč
<b>Ostatní</b>															
<b>Předčasné splacení úvěru (sankce)</b>	10,00 %	1,00 %	2,00 %	individuální	individuální	5,00 %	individuální	1,00 %	10,00 %	5,00 %	individuální	1,00 %	10,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Čerpání</b>	Čerpání možné již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. První 4 čerpání záznam, každé další 500 Kč.	Jednorázově až 6 měsíců. Při nedodržení dohodnutého čerpání sankce 0,3 % z nedočerpané částky měsíčně.	Jednorázově, záznam.	1. až 3. čerpání záznam, každé další 500 Kč.	První tři čerpání záznam, každé další 500 Kč. V případě doby čerpání nad půl roku, poplatek za rezervaci zdrojů 0,5 %.	První 3 čerpání záznam, každé další 500 Kč.	Čerpání na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. Neodčerpání úvěru bez sankcí.	Záznam. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. První 4 čerpání záznam, každé další 500 Kč.	Čerpání možné již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti.	záznam	Čtvrté a další čerpání 500 Kč.	Záznam. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. Neodčerpání úvěru bez sankcí.	První čerpání záznam, za druhé a každé další čerpání 1000 Kč.	První tři čerpání záznam, každé další 500 Kč. V případě doby čerpání nad půl roku, poplatek za rezervaci zdrojů 0,5 %.	1. až 3. čerpání záznam, každé další 500 Kč.
<b>Změna smluvních podmínek</b>	Změna dlužníka či zastavené nemovitosti 0,4 % min. 5000 Kč, max. 10 000 Kč. Ostatní změny 3000 Kč.	Změna smluvního plánu 2000 Kč, ostatní změny 5000 Kč.	2000 Kč	2 - 10 tisíc Kč změny ze strany klienta. Oznaměním banky 200 Kč.	dodatkem ke smlouvě: 2000 Kč - 10 000 Kč, oznaměním banky 200 Kč.	2 - 10 tisíc Kč změny ze strany klienta. Oznaměním banky 200 Kč.	0,2 - 1 % z hodnoty zůstatku úvěru, min. 2 000,- Kč.	0,2 % min. 100 Kč, max. 1500 Kč.	2000 Kč při změně čerpání splacení, 1000 Kč ostatní změny.	Změna smluvních podmínek dodatkem ke smlouvě 2000 Kč. Změna zajištění 5000 Kč.	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč.	0,2 % min. 100 Kč, max. 1500 Kč.	Změna dlužníka či zastavené nemovitosti 0,4 % min. 5000 Kč, max. 10 000 Kč. Ostatní změny 3000 Kč.	dodatkem ke smlouvě: 2000 Kč - 10 000 Kč, oznaměním banky 200 Kč.	2 - 10 tisíc Kč změny ze strany klienta. Oznaměním banky 200 Kč.
<b>Doplňkový úvěr</b>	neni poskytován		Možnost předhypotečního úvěru	neni poskytován	Možnost předhypotečního úvěru			neni						neni poskytován	
<b>Odhad ceny nemovitosti</b>	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	Provádí externí odhadce na náklady klienta.	Expresní ocenění bytu záznam, byt s el. podklady 1600 Kč, standardní ocenění 3000 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč.	Expresní ocenění bytu záznam, jinak 3000 Kč nebo 4 600 Kč.	se odhadce na náklady zadatele	Do 30.4.2008 odhad ceny nemovitosti záznam (max 8 000,-)	1000 Kč až 2000 Kč podle velikosti bytu nebo rodinného domu.	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	Poplatek za odhad ceny nemovitosti se pohybuje v rozmezí cca. 3 500,- (byt) do 4 500,- až 5 500,- Kč (dům) podle typu, velikosti a polohy nemovitosti. (uvedené ceny jsou bez DPH)	Ceny za externí odhad nemovitosti se pohybuje v rozmezí cca. 3 500,- (byt) do 4 500,- až 5 500,- Kč (dům) podle typu, velikosti a polohy nemovitosti. (uvedené ceny jsou bez DPH)	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	Možnost pořízení pojištění spláčet.	Expresní ocenění bytu záznam, jinak 3000 Kč nebo 4 600 Kč.	Expresní ocenění bytu záznam, byt s 3000 Kč nebo 4 600 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč.	
<b>Maximální doba fixace úrokové sazby</b>	15	20	20	15	30	30	10	neposkytuje se	15	10	5	neposkytuje se	15	5	5
<b>Pojištění</b>	0,1 % úrokové zvýhodnění v případě životního pojištění na plnou výši úvěru. Možnost pojištění Trigra.	Volitelné pojištění schopnosti spláčet.	Je v nabídce.	Není vyžadováno, projev se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB - Pojišťovny.	Za uzavření pojištění k životního pojištění u ČSOB - Pojišťovny.	Není vyžadováno. Možnost pojištění Citibank plán pro život.	Je vyžadováno pojištění zastavované nemovitosti, standardem je uzavření rizikového životního pojištění (partnerem Oberbank je Kooperativa pojišťovna/poistovna)	Možnost pojištění schopnosti spláčet.	Při plném zajištění životního pojištění sleva 0,1 % z úrokové sazby. Možnost balíku pojištění Trigra Plus	Volitelné pojištění nemovitosti a pojištění schopnosti spláčet s úrokovým zvýhodněním.	Je doporučováno životní pojištění nemovitkou. Nežádáno je životní (kapitálové nebo rizikové) a ČR pojištění u Victoria Volksbanken pojišťovny	Možnost pojištění schopnosti spláčet.	Expresní ocenění bytu záznam, byt s 3000 Kč nebo 4 600 Kč.	Není vyžadováno, projev se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB - Pojišťovny.	Není vyžadováno, projev se na snížení úrokové sazby o 0,1 %. Možnost pojištění u ČSOB - Pojišťovny.
<b>Akční nabídky</b>	Poskytnutí hypotéky záznam pro smlouvy podepsané do 30.6.08.		50 % sleva na uzavření při objednání hypotéky on-line.			Do 30.4.2008 odhad ceny nemovitosti záznam (max 8 000,-)		Poskytnutí hypotéky záznam pro smlouvy podepsané do 30.6.08.							Od 18.2. do 18.3. uzavření hypoték s pletičkou a další fixací záznam.
<b>Poznámky</b>	Garance úrokové sazby na 30 dní. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva. Možnost refinancování prostředků odkladu splátek, čerpání až 20 % neúčelové, mimořádné "turbo" splátky, hypotéka naruby. Více viz "?".	Americká hypotéka. Podmínky získání viz "?".	Neúčelová hypotéka. Poskytována iž ve variantě bez poplatků až uzavření a vedení. Možnost hypotéky na refinancování. Podmínky získání viz "?".	Není nutné doložení příjmů. Závěsta rodinným domem, bytovým domem, nebo bytovou jednotkou v min. ceně 1 mil. Kč. Zvýhodněná sazba pro klienty ČSOB. Možnost hypotéky bez poplatků. Kreditní karta.	30 denní garance úrokové sazby, expresní vyřízení, zpětné propočtení faktur.	Není nutné doložení příjmů. 30 denní garance úrokové sazby, pro klienty Citibank.	možnost sjezdů úrokové sazby vizanou na sazbu 3 měsíční Príbor. Doba vyřízení úvěru 10 dní.	Pevná úroková sazba po celou dobu úvěru. Vybrané úvěry do 500 tis. Kč. Bez nutnosti předkládat zmlouvy posudek nemovitosti	Úvěr na investice do komerčních nemovitostí u obchodních subjektů. Garance úrokové sazby na 30 dní. Další informace k hypotéce viz "?".	Neúčelová hypotéka. Standardní vyřízení do 3 pracovních dnů.	nákup spotřebního zboží, k financování služeb, nákupu či rekonstrukcí nemovitosti. Možnost variabilní úrokové sazby. Možnost hypotéky bez doložení příjmů.	Pevná úroková sazba po celou dobu úvěru. Vybrané úvěry do 500 tis. Kč. Možnost i neúčelové varianty. Hypotéka je poskytována pouze prostřednictvím firmy Simply s.r.o. Pouze pro občany ČR. Použití viz "?".	Klient svoji bonitu prokazuje pouze vlastním prohlášením. Možnost i neúčelové varianty. Hypotéka je poskytována pouze prostřednictvím firmy Simply s.r.o. Pouze pro občany ČR. Použití viz "?".	neúčelová hypotéka, 30 denní garance úrokové sazby, expresní vyřízení.	Jedná se o neúčelovou hypoteční úvěr. Garance úrokové sazby, expresní vyřízení. Možnost získání kreditní karty Hypotéka pro mládež, Hypotéka bez poplatků

	GE Money Bank, a.s. - Konsolidace půjček k hypotéce	Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka - Americká hypotéka	Wüstenrot hypoteční banka a.s. - Flexibilní hypotéka	Citibank, a. s. - Americká hypotéka	Raiffeisenbank, a.s. - Hypotéka Flexi	Raiffeisenbank, a.s. - Americká hypotéka Univerzá	WPB Capital, spořitelni družstvo - WPB americká hypotéka	Poštovní spořitelna - Účelový hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a.s. - Variabilní hypotéka	Poštovní spořitelna - Neúčelový hypoteční úvěr
<b>Výše úvěru</b>										
Minimální výše úvěru	200 000,00 Kč	100 000,00 Kč	150 000,00 Kč	200 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	500 000,00 Kč	300 000,00 Kč	300 000,00 Kč	200 000,00 Kč
Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)	85,00 % ?	100,00 %	70,00 %	70,00 % ?	70,00 % ?	80,00 % ?	80,00 %	100,00 % ?	70,00 % ?	70,00 % ?
<b>Doba splatnosti (v letech)</b>										
Minimální doba splatnosti	5	není určeno	5 ?	3	1	5	0,25 ?	5	5	3
Maximální doba splatnosti	30	20	20	20	30	20	10	30	30	20
<b>Minimální úroková sazba</b>										
Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)	neposkytuje se	7,50 %	neposkytuje se	7,79 % ?	7,80 % ?	7,99 %	individuální ?	údaj není znám	neposkytuje se ?	údaj není znám
Minimální úroková sazba (fixace 3 roky)	neposkytuje se	7,56	neposkytuje se	7,79 ?	7,81	7,99	individuální ?	údaj není znám	neposkytuje se ?	údaj není znám
Minimální úroková sazba (fixace 5 let)	7,59 %	7,63 %	7,70 %	7,79 % ?	7,85 %	7,99 %	individuální ?	údaj není znám	neposkytuje se ?	údaj není znám
Minimální úroková sazba (fixace 10 let)	7,89	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	8,15	8,29	individuální ?	údaj není znám	neposkytuje se ?	údaj není znám
Minimální úroková sazba (fixace 15 let)	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	8,21	8,29	neposkytuje se	údaj není znám	neposkytuje se ?	údaj není znám
<b>Poplatek při schválení úvěru</b>										
Poplatek při schválení úvěru	0,00 %	2,00 % ?	0,80 %	0,80 % ?	3,00 %	0,00 % ?	individuální	0,80 % ?	0,00 % ?	0,80 %
Minimální poplatek	0,00 Kč	200,00 Kč	4 000,00 Kč	8 000,00 Kč	9 000,00 Kč	0,00 Kč	individuální	8 000,00 Kč	0,00 Kč	8 000,00 Kč
Maximální poplatek	0,00 Kč	není určeno	25 000,00 Kč	250 000,00 Kč	150 000,00 Kč	0,00 Kč	individuální	25 000,00 Kč	0,00 Kč	25 000,00 Kč
<b>Poplatky za vedení účtu (měsíčně)</b>										
Vedení (se státní podporou)	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	není určeno	neposkytuje se	neposkytuje se	neposkytuje se	220,00 Kč	neposkytuje se	neposkytuje se
Vedení (bez státní podpory)	100,00 Kč	33,00 Kč ?	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč	údaj není znám	150,00 Kč	individuální ?	150,00 Kč
Zasílání pravidelného výpisu	0,00 Kč ?	11,00 Kč	0,00 Kč	15,00 Kč ?	0,00 Kč ?	0,00 Kč ?	údaj není znám	15,00 Kč ?	0,00 Kč ?	15,00 Kč ?
<b>Ostatní</b>										
Předčasné splacení úvěru (sankce)	5,00 %	individuální ?	10,00 %	5,00 % ?	10,00 % ?	1,00 % ?	údaj není znám	5,00 % ?	0,00 % ?	5,00 % ?
Čerpání	zdarma	zdarma	První 3 čerpání zdarma, každé další 500 Kč. ?	První čerpání zdarma, za druhé a každé další čerpání 1000 Kč.	Čerpání možné již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. První 4 čerpání zdarma, každé další 500 Kč.	Čerpání možné již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. První 4 čerpání zdarma, každé další 500 Kč.	1.-3. čerpání zdarma, každé další 500 Kč. Poplatek 0,5 % za rezervaci finančních zdrojů při době čerpání nad 6 měsíců. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva 1000 Kč. ?	Čerpání možné již na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. První 4 čerpání zdarma, každé další 500 Kč. ?	1.-3. čerpání zdarma, každé další 500 Kč. Poplatek 0,5 % za rezervaci finančních zdrojů při době čerpání nad 6 měsíců. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva 1000 Kč. ?	
Změna smluvních podmínek.	Změna smluvních podmínek dodatkem ke smlouvě 2000 Kč. Změna zajištění 5000 Kč.	min. 200 Kč. max. 2000 Kč.	1500 Kč	2 - 10 tisíc Kč změny ze strany klienta. Oznamím banky 200 Kč.	Změna dlužníka či zastavené nemovitosti 0,4 %, min. 5000 Kč; max. 10 000 Kč. Ostatní změny 3000 Kč.	Změna dlužníka či zastavené nemovitosti 0,4 %, min. 5000 Kč; max. 10 000 Kč. Ostatní změny 3000 Kč.	údaj není znám	Změny provedené dodatkem ke smlouvě 2000 Kč až 10 000 Kč.	Změna dlužníka či zastavené nemovitosti 0,4 %, min. 5000 Kč; max. 10 000 Kč. Ostatní změny 3000 Kč.	Změny provedené dodatkem ke smlouvě 2000 Kč až 10 000 Kč.
Doplňkový úvěr						není poskytován	údaj není znám			není poskytován
Odhad ceny nemovitosti	Poplatek za odhad ceny nemovitosti není pevně stanoven, záleží na externích partnerech a pohybuje se v rozmezí 3 – 4,5 tisíc Kč.	Zajišťuje si sám klient.	2500 Kč až 4800 Kč ?	dle odhadce na náklady zadatele	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	údaj není znám	Expresní ocenění bytu zdarma. Ocenění bytu s elektronickými podklady 1600 Kč. Jinak 3000 Kč nebo 4 600 Kč. ?	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	Expresní ocenění bytu zdarma. Ocenění bytu s elektronickými podklady 1600 Kč. Jinak 3000 Kč nebo 4 600 Kč. ?
Maximální doba fixace úrokové sazby	10	neposkytuje se	5 ?	5	15	15	údaj není znám	30	neposkytuje se ?	údaj není znám
Pojištění	Volitelné pojištění nemovitosti a pojištění schopnosti splácet s úrokovým zvýhodněním. ?	Může být vyžadováno.	Životní pojištění doporučeno pokud žádá jedinec s rizikovým povoláním.	Není požadováno. Možnost životního pojištění Citibank plán pro život.	Vyžadováno při úvěru vyšším než je 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. ?	Při plném zajištění životní pojišťkou sleva 0,1 % z úrokové sazby, možnost balíčku pojištění Triga Plus ?		Při plném zajištění životní pojišťkou sleva 0,1 % z úrokové sazby, možnost balíčku pojištění Triga Plus ?		
Akční nabídky			Uzavření hypotéky s 3 letou fixací zdarma + možnost vyhrát cestu do paříže. ?			Poskytnutí hypotéky zdarma pro smlouvy podepsané do 30.6.08. ?		Vedení běžného účtu zdarma po celou dobu 1. fixace úrokové sazby.		Poskytnutí hypotéky zdarma pro smlouvy podepsané do 30.6.08. ?
Poznámky	Sjednáváno pouze ke stávající hypotéce GE MB Určena ke splácení neomezeného množství nezajištěných půjček, kortokorentů nebo kreditních karet. ?	Neúčelová hypotéka, Možnost variabilní úrokové sazby bez fixace.	Hypotéka bez uvedení účelu.	Bez uvedení účelu, 30 denní garance úrokové sazby, pro klienty Citibank je úroková sazba zvýhodněna o 0,2 % . ?	Klient prokazuje bonitu dostatečným majetkem, nebo dostupnými dokumenty. I neúčelová varianta. Hypotéka je poskytována pouze prostřednictvím firmy Simply s.r.o. Určena i pro cizince. Použít viz "??". ?	Neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí. Garance úrokové sazby na 30 dní. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva. Možnost odkladu splátek. Více informací viz "??". ?		Na koupi rodinného domu nebo bytu do osobního vlastnictví, nebo rekreačního objektu. Garance úrokové sazby po 30 dní zdarma. Možnost hypotéky bez doložení příjmů. ?	V první polovině splatnosti se jedná o úvěrový rámec zajištění nemovitosti, ve druhé polovině hypotéka přechází do režimu splácení. Předčasné splacení zdarma. Variabilní úroková sazba. ?	Neúčelový úvěr - americká hypotéka. Garance úrokové sazby po 30 dní zdarma.

Stavební spořitelna	Typ stavebního spoření
Českomoravská stavební spořitelna	Atraktiv
	Invest
	Perspektiv
HYPO stavební spořitelna	Nadstandard NS/EU 1,2%
	Nadstandard NU/EU 1,2%
	Nadstandard NS/EU 1,8%
	Nadstandard NU/EU 1,8%
	Smart
Modrá pyramida	Kredit rychlá
	Kredit standardní
	Kredit pomalá
Raiffeisen stavební spořitelna	Úvěrový tarif
	Spořicí tarif
Stavební spoření České spořitelny	Jednotný spořicí tarif
Wüstenrot - stavební spořitelna	“spořicí” varianta
	“úvěrová” varianta

	Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. - "sporičí" varianta	Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. - "úvěrová" varianta	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. - Rychlá varianta	Raiffeisen stavební spořitelna a.s. - Sporičí tarif	Raiffeisen stavební spořitelna a.s. - Úvěrový tarif	Českomoravská stavební spořitelna, a.s. - Tarif Atraktiv	Českomoravská stavební spořitelna, a.s. - Tarif Invest	Českomoravská stavební spořitelna, a.s. - Tarif Perspektiv	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. - Standardní varianta	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. - Kredit - Rychlá varianta	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. - Kredit - Pomalá varianta	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. - Kredit - Standardní varianta
Uzavření smlouvy, vedení												
Poplatek za uzavření smlouvy	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?
Poplatek za vedení	250,00 Kč	250,00 Kč	285,00 Kč	288,00 Kč ?	288,00 Kč ?	290,00 Kč	290,00 Kč	290,00 Kč	295,00 Kč	300,00 Kč ?	300,00 Kč	300,00 Kč
Další poplatky												
Poplatek za zvýšení cílové částky	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 % ?	1,00 %	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 %	1,00 %
Sankce za předčasnou výpověď smlouvy	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 % ?	0,50 % ?	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Výpisy												
Počet výpisů za rok	1	1	1 ?	1 ?	1 ?	1	1	1	1 ?	1	1	1
Mimořádný výpis	50,00 Kč	50,00 Kč	50,00 Kč ?	23,00 Kč	23,00 Kč	50,00 Kč	50,00 Kč	50,00 Kč	50,00 Kč ?	50,00 Kč	50,00 Kč	50,00 Kč
Úrokové sazby												
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru	2,10 %	1,00 %	2,00 %	2,00 %	1,00 %	1,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru	2,10 %	1,00 %	2,00 %	2,00 %	1,00 %	1,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Úvěr ze stavebního spoření												
Rádný úvěr - úroková sazba	4,80 %	3,70 %	4,75 %	4,90 %	3,50 %	3,70 %	4,80 %	4,80 %	4,75 %	5,00 %	3,00 % ?	4,00 % ?
Rádný úvěr - poplatek za poskytnutí	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,50 % ?	0,50 % ?	0,50 % ?
Rádný úvěr - poplatek za vedení	250,00 Kč	250,00 Kč	290,00 Kč	300,00 Kč ?	300,00 Kč ?	290,00 Kč	290,00 Kč	290,00 Kč	290,00 Kč	300,00 Kč	300,00 Kč	300,00 Kč
Rádný úvěr - minimální naspověná částka	30,00 % ?	30,00 % ?	40,00 %	40,00 %	40,00 %	38,00 %	40,00 %	35,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Rádný úvěr - maximální výše úvěru	70,00 % ?	70,00 % ?	60,00 %	60,00 %	60,00 %	62,00 %	60,00 %	65,00 %	60,00 %	60,00 %	60,00 %	60,00 %
Rádný úvěr - měsíční splátky úvěru	individuální ?	individuální ?	0,65 % ?	0,50 %	0,50 %	0,60 % ?	0,50 % ?	0,53 %	0,55 % ?	0,75 %	0,75 % ?	0,90 % ?
Hodnotící číslo pro poskytnutí rádného úvěru	600	600	220	neposkytuje se	neposkytuje se	64	64	33	220	55	55	55
Překlenovací úvěr												
Překlenovací úvěr - úroková sazba	2,50 % ?	2,50 % ?	4,95 % ?	3,40 % ?	3,40 % ?	2,70 % ?	2,70 % ?	4,30 % ?	4,95 % ?	4,39 % ?	4,39 % ?	4,39 % ?
Překlenovací úvěr - poplatek za poskytnutí	1,00 % ?	1,00 % ?	0,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 % ?	0,50 %	0,00 % ?	1,50 % ?	1,50 % ?	1,50 % ?
Překlenovací úvěr - poplatek za vedení	250,00 Kč	250,00 Kč	290,00 Kč	300,00 Kč ?	300,00 Kč ?	290,00 Kč	290,00 Kč	290,00 Kč	290,00 Kč	300,00 Kč ?	300,00 Kč	300,00 Kč
Překlenovací úvěr - minimální naspověná částka	0,00 % ?	0,00 % ?	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 % ?	0,00 % ?	0,00 % ?	0,00 %	0,00 % ?	0,00 % ?	0,00 % ?
Překlenovací úvěr - maximální výše (% cílové částky)	100,00 % ?	100,00 % ?	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Poznámky												
Akční nabídky			Uzavření překlenovacího úvěru zdarma v období od 1.2.08 do 31.3.08						Uzavření překlenovacího úvěru zdarma v období od 1.2.08 do 31.3.08			
Poznámka	4 tarifní varianty. Rádný úvěr až po 21 měsících. KAMARÁD: Uzavření smlouvy na dítě do 18 let zdarma. VYCHYTANÉ SPOŘENÍ pro mladé více viz "??". ?	4 tarifní varianty. Rádný úvěr poskytován až po 21 měsících. KAMARÁD: Uzavření smlouvy na dítě do 18 let zdarma. VYCHYTANÉ SPOŘENÍ pro mladé více viz "??". ?	Možnost úvěrového pojištění. Doporučená měsíční úlozka 50 % c.č. ?	Přístup k účtu přes SMS nebo internet zdarma. Slevy na nákup ve vybraných obchodech. Poplatek za zaslání výpisu z vkladového i úvěrového účtu 23 Kč. ?	Přístup k účtu přes SMS nebo internet zdarma. Slevy na nákup ve vybraných obchodech. Poplatek za zaslání výpisu z vkladového i úvěrového účtu 23 Kč. Překlenovací úvěry viz "??". ?	Standardní a rychlá varianta. Minimální c.č. 40 000 Kč. Možnost zapojení do programu penzijního připojištění. ?	Tarif nabízen ve variantách: rychlá a standardní. Možnost zapojení do programu penzijního připojištění. ?	Pouze dlouhodobá varianta. Minimální cílová částka 150 000 Kč, pravidelný měsíční vklad 0,3 % c.č. Možnost zapojení do programu penzijního připojištění. ?	Možnost úvěrového pojištění. Doporučený měsíční vklad 0,45 % z c.č. ?	Rádný úvěr po 2 letech. Spoření pro mladé s premií až 2000 Kč. Zdarma časopis. Možnost Hypoúvěru a Hypoúvěru 100. Úvěry nabízeny i na pobočkách KB. ?	Rádný věr poskytován po 2 letech s úrokem 3 % (splátka 0,75 %) až 5 % (splátka 0,45 %). Spoření pro mladé s premií až 2000 Kč. Možnost Hypoúvěru a Hypoúvěru 100. Úvěry nabízeny i na pobočkách KB. ?	Rádný úvěr poskytován po 2 letech s úrokem 4 % (splátka 0,9 %) nebo 5 % (splátka 0,6 %). Spoření pro mladé s premií až 2000 Kč. Možnost Hypoúvěru a Hypoúvěru 100. Úvěry nabízeny i na pobočkách KB. ?

	HYPO stavební spořitelna a. s. - NADSTANDARDní spoření 1,8%	HYPO stavební spořitelna a. s. - NADSTANDARDní spoření 1,2%	HYPO stavební spořitelna a. s. - NADSTANDARDní úvěr 1,2%	HYPO stavební spořitelna a. s. - NADSTANDARDní úvěr 1,8%	HYPO stavební spořitelna a. s. - Tarif Smart
<b>Uzavření smlouvy, vedení</b>					
Poplatek za uzavření smlouvy	1,80 % ?	1,20 % ?	1,20 % ?	1,80 % ?	0,90 % ?
Poplatek za vedení	360,00 Kč	360,00 Kč	360,00 Kč	360,00 Kč	360,00 Kč
<b>Další poplatky</b>					
Poplatek za zvýšení cílové částky	1,80 % ?	1,20 % ?	1,20 % ?	1,80 % ?	0,90 % ?
Sankce za předčasnou výpověď smlouvy	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
<b>Výpisy</b>					
Počet výpisů za rok	1	1	1	1	1
Mimořádný výpis	0,00 Kč ?	0,00 Kč ?	0,00 Kč ?	0,00 Kč ?	0,00 Kč
<b>Úrokové sazby</b>					
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru	2,40 % ?	2,40 % ?	1,00 %	1,00 % ?	2,00 %
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru	2,00 %	2,00 %	1,00 %	1,00 %	2,00 %
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>					
Rádný úvěr - úroková sazba	4,70 %	4,70 %	3,90 %	3,90 %	4,90 %
Rádný úvěr - poplatek za poskytnutí	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Rádný úvěr - poplatek za vedení	360,00 Kč ?	360,00 Kč ?	360,00 Kč ?	360,00 Kč ?	360,00 Kč
Rádný úvěr - minimální naspoušená částka	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %	40,00 %
Rádný úvěr - maximální výše úvěru	60,00 % ?	60,00 % ?	60,00 % ?	60,00 % ?	60,00 %
Rádný úvěr - měsíční splátky úvěru	1,00 % ?	1,00 % ?	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Hodnotící číslo pro poskytnutí rádného úvěru	6,50	6,50	6,50 ?	6,50 ?	6,50
<b>Préklenovací úvěr</b>					
Préklenovací úvěr - úroková sazba	4,20 % ?	4,20 % ?	4,20 % ?	4,20 % ?	4,20 % ?
Préklenovací úvěr - poplatek za poskytnutí	0,90 % ?	0,90 % ?	0,90 % ?	0,90 % ?	0,90 % ?
Préklenovací úvěr - poplatek za vedení	360,00 Kč	360,00 Kč	360,00 Kč	360,00 Kč	360,00 Kč
Préklenovací úvěr - minimální naspoušená částka	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Préklenovací úvěr - maximální výše (% cílové částky)	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>Poznámky</b>					
Akční nabídky			Uzavření smlouvy nad c.č. půl milionu za polovinu. ?		
Poznámka	Možnost dodatečného úrokového zvýhodnění 1% c.č. Bezplatné zvýšení c.č. až na dvojnásobek. O úvěr možno žádat po 18 měsících. Minimální měsíční vklad 0,3 % c.č. Možnost uzavření smlouvy za polovinu pro klienty do 18 let. ?	Do 26 let možnost uzavření smlouvy za polovic. O úvěr možno žádat po 18 měsících. Minimální měsíční vklad 0,3 % c.č. ?	Možnost uzavření smlouvy za polovinu pro klienty do 26 let. Úvěr až po 18-ti měsících spoření. Minimální měsíční vklad 0,3 % c.č. ?	Možnost dodatečného úrokového zvýhodnění 1% c.č. Bezplatné zvýšení c.č. až na dvojnásobek. O úvěr možno žádat po 18 měsících. Minimální měsíční vklad 0,3 % c.č. Možnost uzavření smlouvy za polovinu pro klienty do 26 let. ?	Minimální měsíční vklad 0,3 % c.č. Možnost přidělení volbou - přidělení úvěru ze stavebního spoření již po 18 měsících i bez dosažení potřebného hodnotícího čísla. Uzavření smlouvy pro klienty do 26 let za polovinu. ?

ver. 20071122

**SUPERÚVĚR - Překlenovací úvěr pro stávajícího klienta; nabídka platná k 1.12.2007**



Výpočet bonity: Údaje pro stanovení životního minima:	
Nezopatřené dítě do 6 let	0
Nezopatřené dítě od 6 do 15 let	0
Nezopatřené dítě od 15 do 26 let	0
Dospělí a zopatřené děti nad 15 let	1
<b>Životní minimum domácnosti</b>	<b>3 126</b>

Výpočet bonity: Příjmy a výdaje domácnosti	
Čistý měsíční příjem klienta	29 000
Čistý měsíční příjem manžela/-ky	0
Ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti	0
Celkové měsíční příjmy domácnosti	29 000
Povinné měsíční výdaje domácnosti	0

Vstupní parametry překlenovacího úvěru	
Cílová částka	1 450 000
Úvěrová angažovanost	<input checked="" type="radio"/> ano <input type="radio"/> ne
Nárok na státní podporu	1,0%
Úrok z úspor (p.a.)	260 000
Naspořeno (Kč)	0 0%
Aktuální výše OHČ	0
Měsíční dospívání nad splátku Ú (Kč)	0
Měsíční splátka nad splátku Ú (Kč)	0
Jednorázový mimořádný vklad v měsíci ve výši	0
Sazba daně z příjmu fyzických osob*	15%

Kalkulace pro jednotlivé typy překlenovacích úvěrů				
Cílová částka	1 450 000	1 450 000	1 450 000	1 450 000
Úvěrová angažovanost	1 190 000	1 015 000	870 000	725 000
Minimální úspora (Kč, % z CC)	0 0%	435 000 30%	580 000 40%	725 000 50%
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CC)	10 150 0,7%	7 975 0,55%	3 021 0,2%	5 800 0,4%
z toho dospívání	2 538 0,2%	1 571 0,1%	-	-
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CC)	10 150 0,7%	10 150 0,7%	10 150 0,7%	8 700 0,6%
Doba spláčení PÚ v letech	9,0	6,6	4,2	2,8
Doba spláčení Ú v letech	8,3	8,2	7,9	8,0
Celková doba v letech	17,3	14,8	12,1	10,5
Splátky PÚ celkem vč. plateb na účet spoření	1 096 200	885 225	290 000	191 400
Splátky Ú celkem	1 004 850	1 136 800	964 250	809 100
Splátky celkem (bez mimoř. vkladu)	2 101 050	1 796 550	1 254 250	1 000 500
Úroková sazba (p.a.)	6,3%	5,3%	4,8%	4,8%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZKD	ZK	ZKSA
Tarifní varianta	OF	OF	OF	OS
Měsíční daň, úspora - fáze PÚ	1 142	961	870	870
Měsíční průměrná daň, úspora - fáze Ú	207	235	203	169
Celková úspora na daních (Kč)	143 831	96 029	62 822	44 440
Splátky celkem vč. úvěr.pojistění - celk.dan.úspora	1 957 219	1 700 521	1 191 428	956 060
Minimální požadované měs. příjmy domácnosti	15 446	13 029	10 612	10 612
Maximální možná výše úvěru	3 192 000	4 063 000	5 587 000	3 724 000
Faktor zatížení	0,479	0,404	0,329	0,429

Zajištění	
(povinná) životní pojištění*	X
1 ručitel nebo zast. právo k nemovitosti nebo k pohledávce**	X
2 ručitelé nebo zast. právo k nemovitosti nebo k pohledávce***	X
záslavní právo k nemovitosti nebo k pohledávce	X

\*) Pokud je úvěr zajištěn nemovitostí a v úvěrovém závazku je více osob, které splňují požadavky na spoludlužníka, není životní pojištění povinné.

\*\*\*) Pokud je v úvěrovém závazku více osob, nemusí být překlenovací úvěr uvedenými způsoby zajištěn (mimo typ ZKDR).

\*\*\*\*) Pokud je v úvěrovém závazku více osob, stačí pouze 1 ručitel (mimo typ ZKDR).

Formular pro život : Formulář

### Sazebník životního pojištění v. 4.05

**Tarif** 860 Dočasné rizikové pojištění s ročně se snižující PC za běžné pojistné

**Pojištěný/á** **Narozen** 1979 **Pohlaví** Muž Věk pro pojištění: 29

**Délka** 15 Do: 44 let **Prohlídka** Ne

**Zp. platby** Měsíčně

**Částka** 1450000

**Pojistné** 371

**Datum** : 8.5.2008  
**Sazby** : 2,4%

Záznam: 1 z 1

Formular pro život : Formulář

### Sazebník životního pojištění v. 4.05

**Tarif** 860 Dočasné rizikové pojištění s ročně se snižující PC za běžné pojistné

**Pojištěný/á** **Narozen** 1979 **Pohlaví** Muž Věk pro pojištění: 29

**Délka** 20 Do: 49 let **Prohlídka** Ne

**Zp. platby** Měsíčně

**Částka** 1450000

**Pojistné** 386

**Datum** : 8.5.2008  
**Sazby** : 2,4%

Záznam: 1 z 1

Formular pro život : Formulář

### Sazebník životního pojištění v. 4.05

**Tarif** 860 Dočasné rizikové pojištění s ročně se snižující PC za běžné pojistné

**Pojištěný/á** **Narozen** 1979 **Pohlaví** Muž Věk pro pojištění: 29

**Délka** 25 Do: 54 let **Prohlídka** Ne

**Zp. platby** Měsíčně

**Částka** 1450000

**Pojistné** 454

**Datum** : 8.5.2008

**Sazby** : 2,4%

Záznam: 1 z 1

Formular pro život : Formulář

### Sazebník životního pojištění v. 4.05

**Tarif** 860 Dočasné rizikové pojištění s ročně se snižující PC za běžné pojistné

**Pojištěný/á** **Narozen** 1979 **Pohlaví** Muž Věk pro pojištění: 29

**Délka** 30 Do: 59 let **Prohlídka** Ne

**Zp. platby** Měsíčně

**Částka** 1450000

**Pojistné** 506

**Datum** : 8.5.2008

**Sazby** : 2,4%

Záznam: 1 z 1



7.5.2008 12:29:31  
ver. 5.0.2 build 1 sady 32008 se dne 16.4.2008



7.5.2008 12:29:48  
ver. 5.0.2 build 1 sady 32008 se dne 16.4.2008

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

Údaje o hypotečním úvěru:		HUF - Hypoteční úvěr pro FO	
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 190 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota	1 700 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX
		Základní úroková sazba:	5,39 % p.a.

**Splátky hypotečního úvěru:**

Délka hypotéky / Počet splátek:	15 let / 180
Měsíční splátka:	9 654,10 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	17 564,10 Kč

**Výsledná úroková sazba: 5,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 7.5.2008 po dobu 30 dnů do 6.6.2008 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	12 850	9 654	8 112	7 230	6 675	6 049
Potřebný čistý měsíční příjem:	21 559	17 564	15 636	14 533	13 840	13 057

Financování investičního záměru:	Finanční situace:
Celkový investiční záměr:	Měsíční čisté příjmy celkem:
Hypotéka:	Měsíční výdaje celkem:
Vlastní zdroje:	splátka hypotéky:
	správa hypotéky:
	pojištění úvěru:
	životní pojištění:
	další splátky a závazky:
	ostatní:
	životní minimum:
	povinná minimální rezervy:
	Zůstatek příjmů:

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 2 317 000,00 Kč

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s. V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

**Kontaktní údaje klienta:**

**Ing. Petr Čech**  
Utajená 7  
767 01 Kroměříž  
Kroměříž  
E-mail:  
Telefon: 111 111 111 Mobil:

**Kontaktní údaje obchodního manažera:**

**Petr Hanák**  
E-mail:  
Telefon: Mobil:  
FAX:  
WWW:

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

Údaje o hypotečním úvěru:		HUF - Hypoteční úvěr pro FO	
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 190 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota	1 700 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX
		Základní úroková sazba:	5,39 % p.a.

**Splátky hypotečního úvěru:**

Délka hypotéky / Počet splátek:	20 let / 240
Měsíční splátka:	8 112,20 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	15 636,20 Kč

**Výsledná úroková sazba: 5,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 7.5.2008 po dobu 30 dnů do 6.6.2008 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	12 850	9 654	8 112	7 230	6 675	6 049
Potřebný čistý měsíční příjem:	21 559	17 564	15 636	14 533	13 840	13 057

Financování investičního záměru:	Finanční situace:
Celkový investiční záměr:	Měsíční čisté příjmy celkem:
Hypotéka:	Měsíční výdaje celkem:
Vlastní zdroje:	splátka hypotéky:
	správa hypotéky:
	pojištění úvěru:
	životní pojištění:
	další splátky a závazky:
	ostatní:
	životní minimum:
	povinná minimální rezervy:
	Zůstatek příjmů:

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 2 758 000,00 Kč

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s. V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

**Kontaktní údaje klienta:**

**Ing. Petr Čech**  
Utajená 7  
767 01 Kroměříž  
Kroměříž  
E-mail:  
Telefon: 111 111 111 Mobil:

**Kontaktní údaje obchodního manažera:**

**Petr Hanák**  
E-mail:  
Telefon: Mobil:  
FAX:  
WWW:



7.5.2008 12:31:34  
ver. 5.0.2 build 1 sady 32008 se dne 16.4.2008



7.5.2008 12:30:30  
ver. 5.0.2 build 1 sady 32008 se dne 16.4.2008

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

Údaje o hypotečním úvěru:		HUF - Hypoteční úvěr pro FO	
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 190 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota	1 700 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX
		Základní úroková sazba:	5,39 % p.a.

**Splátky hypotečního úvěru:**

Délka hypotéky / Počet splátek:	25 let / 300
Měsíční splátka:	7 229,80 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	14 533,80 Kč

**Výsledná úroková sazba: 5,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 7.5.2008 po dobu 30 dnů do 6.6.2008 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	12 850	9 654	8 112	7 230	6 675	6 049
Potřebný čistý měsíční příjem:	21 559	17 564	15 636	14 533	13 840	13 057

Financování investičního záměru:	Finanční situace:
Celkový investiční záměr:	Měsíční čisté příjmy celkem:
Hypotéka:	Měsíční výdaje celkem:
Vlastní zdroje:	splátka hypotéky:
	správa hypotéky:
	pojištění úvěru:
	životní pojištění:
	další splátky a závazky:
	ostatní:
	životní minimum:
	povinná minimální rezervy:
	Zůstatek příjmů:

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 3 094 000,00 Kč

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s. V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

**Kontaktní údaje klienta:**

**Ing. Petr Čech**  
Utajená 7  
767 01 Kroměříž  
Kroměříž  
E-mail:  
Telefon: 111 111 111 Mobil:

**Kontaktní údaje obchodního manažera:**

**Petr Hanák**  
E-mail:  
Telefon: Mobil:  
FAX:  
WWW:

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

Údaje o hypotečním úvěru:		HUF - Hypoteční úvěr pro FO	
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 190 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota	1 700 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX
		Základní úroková sazba:	5,39 % p.a.

**Splátky hypotečního úvěru:**

Délka hypotéky / Počet splátek:	30 let / 360
Měsíční splátka:	6 674,90 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem:	13 839,90 Kč

**Výsledná úroková sazba: 5,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 7.5.2008 po dobu 30 dnů do 6.6.2008 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	12 850	9 654	8 112	7 230	6 675	6 049
Potřebný čistý měsíční příjem:	21 559	17 564	15 636	14 533	13 840	13 057

Financování investičního záměru:	Finanční situace:
Celkový investiční záměr:	Měsíční čisté příjmy celkem:
Hypotéka:	Měsíční výdaje celkem:
Vlastní zdroje:	splátka hypotéky:
	správa hypotéky:
	pojištění úvěru:
	životní pojištění:
	další splátky a závazky:
	ostatní:
	životní minimum:
	povinná minimální rezervy:
	Zůstatek příjmů:

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 3 352 000,00 Kč

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s. V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

**Kontaktní údaje klienta:**

**Ing. Petr Čech**  
Utajená 7  
767 01 Kroměříž  
Kroměříž  
E-mail:  
Telefon: 111 111 111 Mobil:

**Kontaktní údaje obchodního manažera:**

**Petr Hanák**  
E-mail:  
Telefon: Mobil:  
FAX:  
WWW:



7.5.2008 12:29:20



7.5.2008 12:29:27

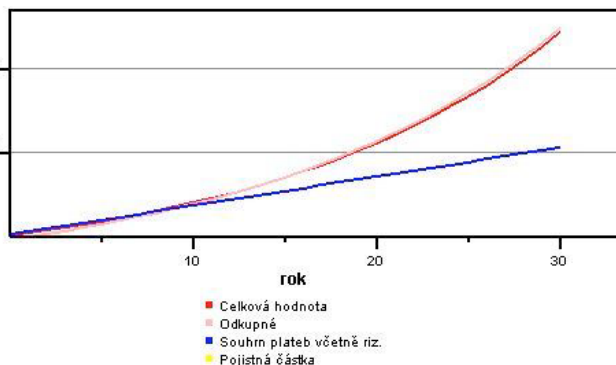
Anuitní splátkový plán - úvěr 1 190 000,00 Kč

Datum	Cerpání	Min.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
01.04.2008	1 190 000,00			5,35				1 190 000,00	
15.04.2008		2 484,38			2 484,38	1 190 000,00		SR0	
15.05.2008		8 112,20	2 787,10		5 345,10	1 187 232,90		SK	
15.06.2008		8 112,20	2 779,40		5 332,80	1 184 453,50		SK	
15.07.2008		8 112,20	2 792,00		5 320,20	1 181 661,50		SK	
15.08.2008		8 112,20	2 804,60		5 307,60	1 178 856,90		SK	
15.09.2008		8 112,20	2 817,20		5 295,00	1 176 039,70		SK	
15.10.2008		8 112,20	2 829,80		5 282,40	1 173 209,90		SK	
15.11.2008		8 112,20	2 842,40		5 269,80	1 170 367,50		SK	
15.12.2008		8 112,20	2 855,00		5 257,20	1 167 512,50		SK	
15.01.2009		8 112,20	2 867,60		5 244,60	1 164 644,00		SK	
15.02.2009		8 112,20	2 880,20		5 231,70	1 161 762,30		SK	
15.03.2009		8 112,20	2 892,80		5 218,20	1 158 866,90		SK	
15.04.2009		8 112,20	2 905,40		5 205,30	1 155 957,00		SK	
15.05.2009		8 112,20	2 918,00		5 192,10	1 153 043,90		SK	
15.06.2009		8 112,20	2 930,60		5 178,70	1 150 127,20		SK	
15.07.2009		8 112,20	2 943,20		5 165,60	1 147 207,00		SK	
15.08.2009		8 112,20	2 955,80		5 152,20	1 144 283,30		SK	
15.09.2009		8 112,20	2 968,40		5 138,50	1 141 356,10		SK	
15.10.2009		8 112,20	2 981,00		5 124,10	1 138 425,40		SK	
15.11.2009		8 112,20	2 993,60		5 110,00	1 135 491,40		SK	
15.12.2009		8 112,20	3 006,20		5 095,70	1 132 554,00		SK	
15.01.2010		8 112,20	3 018,80		5 081,20	1 129 613,20		SK	
15.02.2010		8 112,20	3 031,40		5 066,50	1 126 669,10		SK	
15.03.2010		8 112,20	3 044,00		5 051,60	1 123 721,70		SK	
15.04.2010		8 112,20	3 056,60		5 036,50	1 120 770,90		SK	
15.05.2010		8 112,20	3 069,20		5 021,20	1 117 816,70		SK	
15.06.2010		8 112,20	3 081,80		5 005,70	1 114 859,00		SK	
15.07.2010		8 112,20	3 094,40		4 990,00	1 111 897,80		SK	
15.08.2010		8 112,20	3 107,00		4 974,20	1 108 933,10		SK	
15.09.2010		8 112,20	3 119,60		4 958,30	1 105 964,90		SK	
15.10.2010		8 112,20	3 132,20		4 942,30	1 102 993,20		SK	
15.11.2010		8 112,20	3 144,80		4 926,20	1 100 018,00		SK	
15.12.2010		8 112,20	3 157,40		4 910,00	1 097 039,30		SK	
15.01.2011		8 112,20	3 170,00		4 893,70	1 094 057,10		SK	
15.02.2011		8 112,20	3 182,60		4 877,30	1 091 071,40		SK	
15.03.2011		8 112,20	3 195,20		4 860,80	1 088 082,20		SK	
15.04.2011		8 112,20	3 207,80		4 844,30	1 085 089,50		SK	
15.05.2011		8 112,20	3 220,40		4 827,70	1 082 093,30		SK	
15.06.2011		8 112,20	3 233,00		4 811,10	1 079 093,60		SK	
15.07.2011		8 112,20	3 245,60		4 794,40	1 076 090,40		SK	
15.08.2011		8 112,20	3 258,20		4 777,70	1 073 083,70		SK	
15.09.2011		8 112,20	3 270,80		4 761,00	1 070 073,50		SK	
15.10.2011		8 112,20	3 283,40		4 744,30	1 067 060,00		SK	
15.11.2011		8 112,20	3 296,00		4 727,60	1 064 043,10		SK	
15.12.2011		8 112,20	3 308,60		4 710,90	1 061 022,80		SK	
15.01.2012		8 112,20	3 321,20		4 694,20	1 058 000,00		SK	
15.02.2012		8 112,20	3 333,80		4 677,50	1 054 974,70		SK	
15.03.2012		8 112,20	3 346,40		4 660,80	1 051 946,90		SK	
15.04.2012		8 112,20	3 359,00		4 644,10	1 048 915,60		SK	
15.05.2012		8 112,20	3 371,60		4 627,40	1 045 880,80		SK	
15.06.2012		8 112,20	3 384,20		4 610,70	1 042 842,50		SK	
15.07.2012		8 112,20	3 396,80		4 594,00	1 039 800,70		SK	
15.08.2012		8 112,20	3 409,40		4 577,30	1 036 755,40		SK	
15.09.2012		8 112,20	3 422,00		4 560,60	1 033 706,60		SK	
15.10.2012		8 112,20	3 434,60		4 543,90	1 030 654,30		SK	
15.11.2012		8 112,20	3 447,20		4 527,20	1 027 598,50		SK	
15.12.2012		8 112,20	3 459,80		4 510,50	1 024 539,00		SK	
15.01.2013		8 112,20	3 472,40		4 493,80	1 021 475,80		SK	
15.02.2013		8 112,20	3 485,00		4 477,10	1 018 408,90		SK	
15.03.2013		8 112,20	3 497,60		4 460,40	1 015 338,50		SK	
15.04.2013		8 112,20	3 510,20		4 443,70	1 012 264,80		SK	
15.05.2013		8 112,20	3 522,80		4 427,00	1 009 187,80		SK	
15.06.2013		8 112,20	3 535,40		4 410,30	1 006 107,50		SK	
15.07.2013		8 112,20	3 548,00		4 393,60	1 003 023,90		SK	
15.08.2013		8 112,20	3 560,60		4 376,90	1 000 000,00		SK	

Datum	Cerpání	Min.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.08.2013		8 112,20	3 573,60		4 360,20	997 030,00		SK	
15.09.2013		8 112,20	3 586,20		4 343,50	994 086,50		SK	
15.10.2013		8 112,20	3 598,80		4 326,80	991 139,70		SK	
15.11.2013		8 112,20	3 611,40		4 310,10	988 189,60		SK	
15.12.2013		8 112,20	3 624,00		4 293,40	985 236,20		SK	
15.01.2014		8 112,20	3 636,60		4 276,70	982 279,50		SK	
15.02.2014		8 112,20	3 649,20		4 260,00	979 319,50		SK	
15.03.2014		8 112,20	3 661,80		4 243,30	976 356,20		SK	
15.04.2014		8 112,20	3 674,40		4 226,60	973 389,60		SK	
15.05.2014		8 112,20	3 687,00		4 210,00	970 419,60		SK	
15.06.2014		8 112,20	3 699,60		4 193,30	967 446,30		SK	
15.07.2014		8 112,20	3 712,20		4 176,60	964 469,70		SK	
15.08.2014		8 112,20	3 724,80		4 160,00	961 489,70		SK	
15.09.2014		8 112,20	3 737,40		4 143,30	958 506,40		SK	
15.10.2014		8 112,20	3 750,00		4 126,60	955 519,80		SK	
15.11.2014		8 112,20	3 762,60		4 110,00	952 529,80		SK	
15.12.2014		8 112,20	3 775,20		4 093,30	949 536,50		SK	
15.01.2015		8 112,20	3 787,80		4 076,60	946 540,00		SK	
15.02.2015		8 112,20	3 800,40		4 060,00	943 540,20		SK	
15.03.2015		8 112,20	3 813,00		4 043,30	940 537,10		SK	
15.04.2015		8 112,20	3 825,60		4 026,60	937 530,70		SK	
15.05.2015		8 112,20	3 838,20		4 010,00	934 521,00		SK	
15.06.2015		8 112,20	3 850,80		3 993,30	931 508,00		SK	
15.07.2015		8 112,20	3 863,40		3 976,60	928 491,60		SK	
15.08.2015		8 112,20	3 876,00		3 960,00	925 471,80		SK	
15.09.2015		8 112,20	3 888,60		3 943,30	922 448,50		SK	
15.10.2015		8 112,20	3 901,20		3 926,60	919 421,90		SK	
15.11.2015		8 112,20	3 913,80		3 910,00	916 392,00		SK	
15.12.2015		8 112,20	3 926,40		3 893,30	913 358,70		SK	
15.01.2016		8 112,20	3 939,00		3 876,60	910 322,10		SK	
15.02.2016		8 112,20	3 951,60		3 860,00	907 282,10		SK	
15.03.2016		8 112,20	3 964,20		3 843,30	904 238,80		SK	
15.04.2016		8 112,20	3 976,80		3 826,60	901 192,20		SK	
15.05.2016		8 112,20	3 989,40		3 810,00	898 142,30		SK	
15.06.2016		8 112,20	4 002,00		3 793,30	895 089,00		SK	
15.07.2016		8 112,20	4 014,60		3 776,60	892 032,40		SK	
15.08.2016		8 112,20	4 027,20		3 760,00	888 972,60		SK	
15.09.2016		8 112,20	4 039,80		3 743,30	885 909,70		SK	
15.10.2016		8 112,20	4 052,40		3 726,60	882 843,70		SK	
15.11.2016		8 112,20	4 065,00		3 710,00	879 774,70		SK	
15.12.2016		8 112,20	4 077,60		3 693,30	876 702,70		SK	
15.01.2017		8 112,20	4 090,20		3 676,60	873 627,70			

**Pojištěný**

Jméno a příjmení Petr Čech  
 Pohlaví muž  
 Datum narození  
 Vstupní věk 29  
 Riziková skupina 1  
**Parametry pojištění**  
 Počátek pojištění 01.04.2008  
 Platba pojistného 1 437  
 Placeno měsíčně  
 Pojistná částka 0  
 Pojistná doba 31  
 Rizikové navýšení  
 Indexace základního pojištění ne



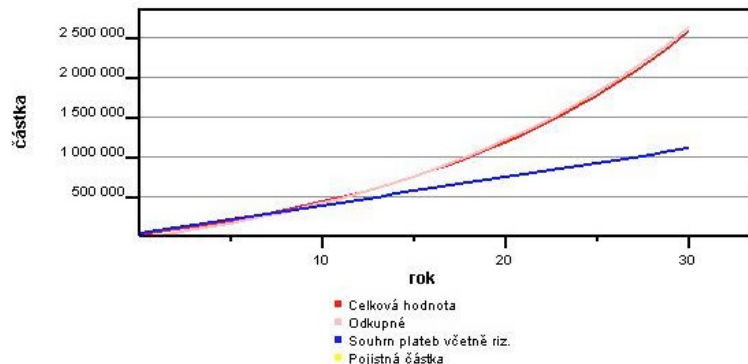
**Model investičního prostředí**

Růst ceny podílu 7.0 %

Rok	Platba	Wif11	Wif12	Celková hodnota	Odkupné	Souhrn plateb	Poplatky
1	17 244	15 598	0	14 998	0	17 244	600
2	17 244	30 612	0	29 412	6 257	34 488	1 200
3	17 244	44 251	59	44 311	22 934	51 732	1 798
4	17 244	59 505	615	60 121	40 617	68 976	2 398
5	17 244	75 203	1 819	77 022	59 370	86 220	2 998
6	17 244	91 353	3 723	95 076	79 255	103 464	3 598
7	17 244	107 964	6 386	114 351	100 341	120 708	4 198
8	17 244	125 045	9 870	134 915	122 701	137 952	4 798
9	17 244	142 604	14 240	156 845	146 410	155 196	5 398
10	17 244	160 651	19 567	180 218	171 552	172 440	5 998
11	17 244	179 195	25 925	205 120	198 210	189 684	6 598
12	17 244	198 246	33 394	231 640	226 477	206 928	7 198
13	17 244	217 814	42 058	259 873	256 450	224 172	7 798
14	17 244	237 910	52 009	289 920	288 230	241 416	8 398
15	17 244	258 545	63 343	321 888	321 928	258 660	8 998
16	17 244	279 729	76 161	355 891	357 657	275 904	9 598
17	17 244	301 474	90 574	392 048	395 540	293 148	10 198
18	17 244	323 792	106 696	430 489	435 707	310 392	10 798
19	17 244	346 695	124 653	471 349	478 294	327 636	11 398
20	17 244	370 195	144 576	514 771	523 448	344 880	11 998
21	17 244	394 305	166 603	560 909	571 323	362 124	12 598
22	17 244	419 039	190 885	609 924	622 081	379 368	13 198
23	17 244	444 409	217 580	661 989	675 898	396 612	13 798
24	17 244	470 430	246 855	717 286	732 955	413 856	14 398
25	17 244	497 116	278 891	776 007	793 448	431 100	14 998
26	17 244	525 263	313 877	839 141	857 584	448 344	15 598
27	17 244	554 095	352 016	906 111	925 581	465 588	16 198
28	17 244	583 627	393 522	977 150	997 671	482 832	16 798
29	17 244	613 876	438 626	1 052 502	1 074 100	500 076	17 398
30	17 244	644 859	487 568	1 132 428	1 155 129	517 320	17 998
31	17 244	676 594	540 609	1 217 203	1 241 035	534 564	18 598

**Pojištěný**

Jméno a příjmení Petr Čech  
 Pohlaví muž  
 Datum narození  
 Vstupní věk 29  
 Riziková skupina 1  
**Parametry pojištění**  
 Počátek pojištění 01.04.2008  
 Platba pojistného 2 970  
 Placeno měsíčně  
 Pojistná částka 0  
 Pojistná doba 31  
 Rizikové navýšení  
 Indexace základního pojištění ne  
**Model investičního prostředí**  
 Růst ceny podílu 7.0 %



Rok	Platba	Wif11	Wif12	Celková hodnota	Odkupné	Souhrn plateb	Poplatky
1	35 640	32 238	0	31 638	0	35 640	600
2	35 640	63 270	0	62 070	14 240	71 280	1 200
3	35 640	93 375	192	93 567	49 444	106 920	1 800
4	35 640	125 580	1 424	127 004	86 777	142 560	2 400
5	35 640	158 708	4 035	162 743	126 365	178 200	3 000
6	35 640	192 776	8 139	200 915	168 346	213 840	3 600
7	35 640	227 802	13 860	241 662	212 862	249 480	4 200
8	35 640	263 804	21 327	285 132	260 067	285 120	4 800
9	35 640	300 801	30 680	331 481	310 123	320 760	5 400
10	35 640	338 812	42 067	380 879	363 200	356 400	6 000
11	35 640	377 857	55 646	433 503	419 480	392 040	6 600
12	35 640	417 956	71 585	489 542	479 156	427 680	7 200
13	35 640	459 132	90 065	549 197	542 433	463 320	7 800
14	35 640	501 404	111 276	612 681	609 526	498 960	8 400
15	35 640	544 797	135 422	680 220	680 665	534 600	9 000
16	35 640	589 334	162 720	752 054	756 094	570 240	9 600
17	35 640	635 037	193 399	828 437	836 071	605 880	10 200
18	35 640	681 933	227 707	909 640	920 868	641 520	10 800
19	35 640	730 045	265 903	995 948	1 010 776	677 160	11 400
20	35 640	779 401	308 266	1 087 667	1 106 102	712 800	12 000
21	35 640	830 026	355 092	1 185 118	1 207 171	748 440	12 600
22	35 640	881 949	406 694	1 288 644	1 314 329	784 080	13 200
23	35 640	935 198	463 409	1 398 608	1 427 941	819 720	13 800
24	35 640	989 802	525 591	1 515 393	1 548 395	855 360	14 400
25	35 640	1 045 790	593 619	1 639 410	1 676 103	891 000	15 000
26	35 640	1 104 810	667 895	1 772 705	1 811 500	926 640	15 600
27	35 640	1 165 254	748 847	1 914 101	1 955 049	962 280	16 200
28	35 640	1 227 158	836 928	2 064 087	2 107 239	997 920	16 800
29	35 640	1 290 556	932 623	2 223 179	2 268 589	1 033 560	17 400
30	35 640	1 355 484	1 036 443	2 391 928	2 439 649	1 069 200	18 000
31	35 640	1 421 978	1 148 936	2 570 915	2 621 004	1 104 840	18 600


## Anuitní splátkový plán - úvěr 1 190 000,00 Kč



Datum	Čerpání	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
1.4.2008	1 190 000,00	5,39				1 190 000,00	-
15.4.2008			2 494,38		2 494,38	1 190 000,00	SKo
15.4.2009			6 674,90	1 397,00	5 277,90	1 173 642,50	SK
15.4.2010			6 674,90	1 474,10	5 200,80	1 156 381,10	SK
15.4.2011			6 674,90	1 555,70	5 119,20	1 138 165,10	SK
15.4.2012			6 674,90	1 641,50	5 033,40	1 118 943,80	SK
15.4.2013			6 674,90	1 732,40	4 942,50	1 098 659,90	SK
15.4.2014			6 674,90	1 828,10	4 846,80	1 077 255,50	SK
15.4.2015			6 674,90	1 928,90	4 746,00	1 054 668,20	SK
15.4.2016			6 674,90	2 035,70	4 639,20	1 030 833,20	SK
15.4.2017			6 674,90	2 148,20	4 526,70	1 005 681,20	SK
15.4.2018			6 674,90	2 266,70	4 408,20	979 139,30	SK
15.4.2019			6 674,90	2 392,10	4 282,80	951 131,30	SK
15.4.2020			6 674,90	2 524,10	4 150,80	921 575,30	SK
15.4.2021			6 674,90	2 663,60	4 011,30	890 387,00	SK
15.4.2022			6 674,90	2 810,90	3 864,00	857 474,90	SK
15.4.2023			6 674,90	2 966,00	3 708,90	822 744,50	SK
15.4.2024			6 674,90	3 129,80	3 545,10	786 095,60	SK
15.4.2025			6 674,90	3 302,90	3 372,00	747 421,40	SK
15.4.2026			6 674,90	3 485,30	3 189,60	706 610,60	SK
15.4.2027			6 674,90	3 677,90	2 997,00	663 545,30	SK
15.4.2028			6 674,90	3 881,30	2 793,60	618 099,50	SK
15.4.2029			6 674,90	4 095,50	2 579,40	570 142,70	SK
15.4.2030			6 674,90	4 322,00	2 352,90	519 536,90	SK
15.4.2031			6 674,90	4 560,80	2 114,10	466 134,80	SK
15.4.2032			6 674,90	4 812,80	1 862,10	409 782,20	SK
15.4.2033			6 674,90	5 078,60	1 596,30	350 315,60	SK
15.4.2034			6 674,90	5 359,10	1 315,80	287 564,00	SK
15.4.2035			6 674,90	5 655,20	1 019,70	221 345,60	SK
15.4.2036			6 674,90	5 967,80	707,10	151 468,40	SK
15.4.2037			6 674,90	6 297,50	377,40	77 729,30	SK
15.4.2038			6 591,10	6 561,70	29,40	0,00	SK
	<b>1 190 000,00</b>		<b>2 405 374,58</b>	<b>1 190 000,00</b>	<b>1 215 374,58</b>		

**INVESTIČNÍ NÁVRH S PROGRAMEM RENTIER INVEST**

**Jméno klienta:** Petr Čech      **Datum zpracování:** 1.4.2008  
**Návrh vypracoval:** Petr Hanák      **Verze návrhu:** Bydlení



CHCI INVESTOVAT	
měsíčně	1 437 Kč
jednorázově	- Kč
na dobu	30 let
max. linie	L1 - RS 92%, 25-40 let
linie START	L1 - RS 92%, 25-40 let

ZAKLADNÍ PŘEHLED	
vklad jedn.	- Kč
vklad prav.	531 546 Kč
vklad CELKEM	531 546 Kč
na konci	1 551 432 Kč

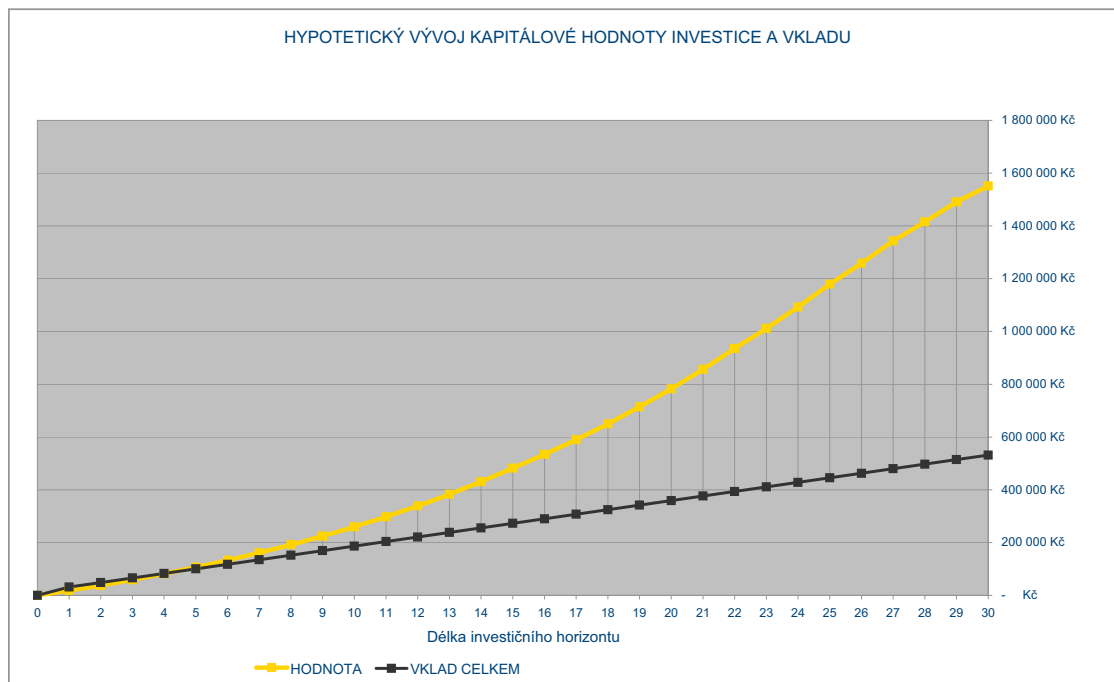
CO MI UDEĹÁ INFLACE	
reálný vklad	309 950 Kč
na konci	755 261 Kč
př inflaci	4,00%

VSTUPNÍ POPLATKY U PRAVIDELNÉ INVESTICE		
<input type="checkbox"/> výpočet bez poplatku		
<input checked="" type="checkbox"/> předplatit s první platbou	2,75%	14 226 Kč
<input checked="" type="checkbox"/> předplatit v měs. splátkách		
počet měsíců na platbu poplatku	0	měsíce

VSTUPNÍ POPLATEK U JEDNORÁZOVÉ INVESTICE	
Celkem	- Kč

VÁŠ ŽIVOT A ŽIVOT VAŠICH BLÍZKÝCH JE PŘILÍŠ DŮLEŽITÝ NA TO NEŽ ABYSTE VŠE PONECHALI NÁHODĚ. VEZMĚTE TO DO VLASTNÍCH RUKOU.

*Vysvětlivky: RS - riziková složka jednotlivých linií je tvořena akciovými fondy a akciovou částí balancovaných fondů. Předpokládaný vývoj investice je vypočten na základě expertních odhadů vývoje kapitálových trhů. Expertní odhady zpracovány investičním oddělením skupiny Pioneer Investments v ČR a mohou být v čase korigovány vzhledem k vývoji na trzích. Skutečný vývoj zhodnocení se může od očekávaného lišit vzhledem k tomu, že investice do podílových fondů v sobě obsahuje riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní. Není zaručena návratnost původně investované částky. Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Avšak investiční návrh v programu Rentier Invest tato rizika omezuje dělením celkové investice na konzervativní a rizikovou a dlouhými investičními horizonty.*



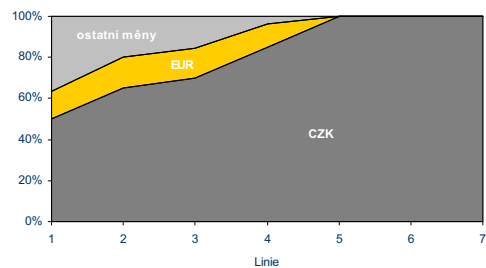
## TABULKA PŘEDPOKLÁDANÉHO VÝVOJE KAPITÁLOVÉ HODNOTY INVESTICE

		HODNOTA	VKLAD CELKEM	JEDNORÁZ.
7	30	1 551 432 Kč	531 546 Kč	- Kč
6	29	1 491 272 Kč	514 302 Kč	- Kč
	28	1 415 745 Kč	497 058 Kč	- Kč
	27	1 343 185 Kč	479 814 Kč	- Kč
5	26	1 258 978 Kč	462 570 Kč	- Kč
	25	1 178 993 Kč	445 326 Kč	- Kč
	24	1 092 762 Kč	428 082 Kč	- Kč
	23	1 011 611 Kč	410 838 Kč	- Kč
	22	935 240 Kč	393 594 Kč	- Kč
	21	856 444 Kč	376 350 Kč	- Kč
	20	782 878 Kč	359 106 Kč	- Kč
3	19	714 196 Kč	341 862 Kč	- Kč
	18	650 072 Kč	324 618 Kč	- Kč
	17	590 206 Kč	307 374 Kč	- Kč
	16	534 313 Kč	290 130 Kč	- Kč
	15	482 130 Kč	272 886 Kč	- Kč
	14	430 864 Kč	255 642 Kč	- Kč
	13	383 276 Kč	238 398 Kč	- Kč
	12	339 102 Kč	221 154 Kč	- Kč
2	11	298 099 Kč	203 910 Kč	- Kč
	10	260 037 Kč	186 666 Kč	- Kč
	9	224 707 Kč	169 422 Kč	- Kč
	8	191 911 Kč	152 178 Kč	- Kč
	7	161 469 Kč	134 934 Kč	- Kč
	6	133 211 Kč	117 690 Kč	- Kč
	5	106 981 Kč	100 446 Kč	- Kč
	4	81 938 Kč	83 202 Kč	- Kč
	3	58 868 Kč	65 958 Kč	- Kč
	2	37 616 Kč	48 714 Kč	- Kč
	1	18 037 Kč	31 470 Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
1	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč

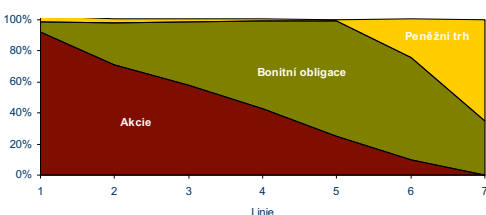
Zpět

Vymazat  
mimořádné  
vklady

ALOKACE LINIÍ DO MĚN



ALOKACE LINIÍ




**Hypotetický vývoj investice je vypočten na základě expertních odhadů vývoje kapitálových trhů.** Expertní odhady zpracovány investičním oddělením skupiny Pioneer Investments v ČR a mohou být v čase korigovány vzhledem k vývoji na trzích. **Skutečný vývoj zhodnocení se může od očekávaného lišit vzhledem k tomu, že investice do podílových fondů v sobě obsahuje riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní.** Není zaručena návratnost původně investované částky. Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. **Avšak investiční návrh v programu Rentier Invest tato rizika omezuje dělením celkové investice na konzervativní a rizikovou a dlouhými investičními horizonty.** Před tím než investujete, seznámte se prosím s Obchodními podmínkami tohoto produktu a dále s Prospektem Pioneer Funds a statuty fondů České rodiny Pioneer. Pioneer Investments je obchodním označením společnosti Pioneer Global Asset Management S.p.A. a skupiny jejích dceřiných společností.



ZÁKLADNÍ TECHNICKÝ PŘEHLED	roky		alokace				očekávaný výnos* (p.a.)	dynamická složka
	od	do	akcie	rizikové obligace	bonitní obligace	peněžní trh		
	Linie 1	25	40	90%	2%	6%	2%	8,6%
Linie 2	15	25	70%	2%	27%	1%	7,7%	71%
Linie 3	8	15	55%	3%	41%	1%	7,1%	58%
Linie 4	5	8	40%	3%	56%	1%	6,3%	43%
Linie 5	3	5	25%	0%	74%	1%	5,3%	25%
Linie 6	1	3	10%	0%	65%	25%	4,1%	10%
Linie 7	0	1	0%	0%	35%	65%	2,9%	0%

\* hypotetický (očekávaný) výnos je stanovený na základě expertního odhadu vývoje kap. trhů. Zdroj: inv. oddělení skupiny PI v ČR


<b>Orientační propočet HÚ STABILITA INVEST</b>		 <b>Raiffeisen BANK</b> <i>Banka inspirovaná klienty</i>			
Zvolte typ hypotečního úvěru:		HÚ STABILITA INVEST ▼			
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 700 000	Kč			
Požadovaný hypoteční úvěr	<b>1 190 000</b>	Kč			
Propočet proveden na výši úvěru (max. výše akceptovatelná bankou)	<b>1 190 000</b>	Kč			
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	70,00%	z hodnoty nemovitosti			
Požadovaná doba splácení	20				
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5				
Kalkulováno pro počet žadatelů	1				
Uvedený čistý měsíční příjem všech žadatelů	29 000	Kč			
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů		Kč			
Platba životní pojistky využité jako zajištění úvěru	6 198	Kč			
Výše pojistného za celou pojistnou dobu	1 487 520	Kč			
Výše pojištění pro případ smrti	1 190 016	Kč			
<b>Výsledné hodnoty propočtené na požadovanou délku splatnosti:</b>					
	20				
Minimální příjem žadatelů:	<b>24 276,-</b>				
Měsíční splátka úroku	<b>5 940,-</b>				
---	<i>Příjem vyhovuje</i>				
---	---				
Měsíční daňová úspora v 1. roce splácení	1 426,-				
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>5,99%</b>				
<b>Další varianty délky splácení (v letech):</b>					
	5	10	15	20	30
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
<b>Doplňující informace:</b>					
Maximální možná výše úvěru při příjmu 29000 Kč	4 146 511,-	---	---	---	---
Maximální možná výše anuity při příjmu 29000 Kč	29 683,-	---	---	---	---
Měsíční poplatek za správu úvěru:	150,-	Služba TURBO splátky:			
Poplatek za poskytnutí úvěru:	<b>0,-</b>	Úvěr zajištěn ze 100 % životní pojistkou:			
Celkem uhrazeno úroků *):	1 425 620,-	Příjmy kalkulované % z obrátu:			
		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:			
		ANO			
		ANO, sleva 0,1%			
		NE			
		11,74%			
<b>POZOR! POZOR!</b>					
<b>Garance úrokových sazeb platných v Raiffeisenbank k datu vytištění orientačního propočtu, tj. k 9.5.2008, a to</b>					
1 měsíc - zdarma, platí pro všechny typy fixace					
3 měsíce za poplatek 0,3 % z úvěru u fixace na 3 roky, 0,5 % z úvěru u fixace na 5 let, 0,7 % z úvěru u fixace na 7 let					
V případě, že klient bude chtít využít garantovanou sazbu a dojde ke kompletaci podkladů do 30 dnů od data vytištění tohoto propočtu, bude nastavena garantovaná sazba bezplatně. Pokud dojde ke kompletaci podkladů mezi 31. a 60. dnem od data vyhotovení propočtu, lze využít zpoplatněnou garanci sazby. Směrodatná je sazba, kterou k danému datu eviduje Raiffeisenbank.					
<b>Turbo splátka</b>					
U vybraných produktů nabízíme možnost mimořádných "turbo" splátek úvěru bez sankce za předčasné splacení až do 25 % z výše nesplacené jistiny po každých 12 řádně uhrazených splátkách v období splácení. Tzv. "turbo" splátky můžete hradit opakovaně, nezáleží na stanovené době fixace úrokové sazby! Můžete si tak bez obav zvolit i delší období fixace, což Vám zajistí dlouhodobě stabilní úrok.					
verze 080428					
Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím materským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.					
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)					
<b>Klient</b>	<b>Poradce</b>		<b>Raiffeisenbank a.s.</b>		
Jméno a příjmení	Jméno a příjmení	Příjmení	pracovníka RB		
Kontaktní telefon	Společnost				
E-mail	Provizní číslo				
	Kontaktní telefon				
Podpis	Podpis	Podpis, datum			
Zpracováno dne:	9.5.2008				

## Přehled předpokládaných nároků z pojištění

<b>Tarif</b>	Investiční životní pojištění Finance Life New pro Stabilitu Invest		
<b>Ročník narození</b>	1979		
<b>Pohlaví</b>	Muž		
<b>Délka trvání pojištění</b>	20 ,do roku 2028	<b>Délka placení pojistného</b>	20
<b>Odklad</b>	1 , pojistné v době odkladu 6198	, potom	6198
<b>Celkové pojistné IŽP</b>	1 487 520 Kč	, plnění pro případ smrti na začátku	1 190 016 Kč
<b>Vlastní prostředky vytvářené během odkladu, splatné při přidělení hypotéky</b>	510 000 Kč		

### Tabulka odkupného

Rok	Zaplaceno za IŽP	Částka při úmrtí			Aktuální hodnota jednotek		
		6,0%	7,0%	8,0%	6,0%	7,0%	8,0%
1	74 376	1 190 01	1 190 017	1 190 017	26 804	26 942	27 080
2	148 752	1 190 01	1 190 017	1 190 017	52 184	52 722	53 263
3	223 128	1 190 01	1 190 017	1 190 017	119 788	121 218	122 660
4	297 504	1 190 01	1 190 017	1 190 017	197 452	200 545	203 678
5	371 880	1 190 01	1 190 017	1 190 017	279 812	285 462	291 217
6	446 256	1 190 01	1 190 017	1 190 017	367 110	376 323	385 761
7	520 632	1 190 01	1 190 017	1 190 017	459 644	473 547	487 876
8	595 008	1 190 01	1 190 017	1 190 017	557 749	577 602	598 194
9	669 384	1 190 01	1 190 017	1 190 017	661 846	689 055	717 459
10	743 760	1 190 01	1 190 017	1 190 017	772 227	808 362	846 333
11	818 136	1 190 01	1 190 017	1 190 017	889 344	936 149	985 663
12	892 512	1 190 01	1 190 017	1 210 684	1 013 604	1 073 023	1 136 307
13	966 888	1 219 85	1 293 998	1 373 451	1 145 482	1 219 621	1 299 074
14	1 041 264	1 359 69	1 450 847	1 549 218	1 285 320	1 376 470	1 474 841
15	1 115 640	1 507 91	1 618 660	1 739 030	1 433 533	1 544 283	1 664 653
16	1 190 016	1 664 99	1 798 194	1 944 001	1 590 613	1 723 817	1 869 624
17	1 264 392	1 831 47	1 990 279	2 165 354	1 757 102	1 915 902	2 090 977
18	1 338 768	2 007 94	2 195 798	2 404 402	1 933 569	2 121 421	2 330 025
19	1 413 144	2 194 97	2 415 676	2 662 547	2 120 596	2 341 299	2 588 170
20	1 487 520	2 393 18	2 650 908	2 941 307	2 318 807	2 576 531	2 866 930

<b>Orientační propočet HÚ STABILITA INVEST</b>		 <b>Raiffeisen BANK</b> <i>Banka inspirovaná klienty</i>			
Zvolte typ hypotečního úvěru:		HÚ STABILITA INVEST ▼			
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 700 000 Kč				
Požadovaný hypoteční úvěr	<b>1 190 000 Kč</b>				
Propočet proveden na výši úvěru (max. výše akceptovatelná bankou)	<b>1 190 000 Kč</b>				
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	70,00%	z hodnoty nemovitosti			
Požadovaná doba splácení	30				
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5				
Kalkulováno pro počet žadatelů	1				
Uvedený čistý příjem všech žadatelů	29 000 Kč				
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč				
Platba životní pojistky využitá jako zajištění úvěru	4 132 Kč				
Výše pojistného za celou pojistnou dobu	1 487 520 Kč				
Výše pojistného pro případ smrti	1 190 016 Kč				
<b>V sledné hodnoty propočtené na požadovanou délku splatnosti:</b>					
	30				
Minimální příjem žadatelů:	<b>20 144,-</b>				
Čistý příjem splátka úroku	<b>5 940,-</b>				
	<i>Přijem vyhovuje</i>				
	---				
Minimální daňová úspora v 1. roce splácení	1 426,-				
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	<b>5,99%</b>				
<b>Další varianty délky splácení (v letech):</b>					
	5	10	15	20	30
	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---
<b>Doplňující informace:</b>					
Maximální možná výše úvěru při příjmu 29000 Kč	3 732 621,-				
Maximální možná výše anuity při příjmu 29000 Kč	22 355,-				
Minimální poplatek za správu úvěru:	150,-		Služba TURBO splátky:	ANO	
Poplatek za poskytnutí úvěru:	<b>0,-</b>		Úvěr zajištěn ze 100 % životní pojistkou:	ANO, sleva 0,1%	
Celkem uhrazeno úroků *):	2 138 430,-		Příjmy kalkulované % z obrátu:	NE	
			Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	10,35%	
<b>POZOR! POZOR!</b>					
<b>Garance úrokových sazeb platných v Raiffeisenbank k datu vytištění orientačního propočtu, tj. k 9.5.2008, a to</b>					
1 měsíc - zdarma, platí pro všechny typy fixace					
3 měsíce za poplatek 0,3 % z úvěru u fixace na 3 roky, 0,5 % z úvěru u fixace na 5 let, 0,7 % z úvěru u fixace na 7 let					
V případě, že klient bude chtít využít garantovanou sazbu a dojde ke kompletaci podkladů do 30 dnů od data vytištění tohoto propočtu, bude nastavena garantovaná sazba bezplatně. Pokud dojde ke kompletaci podkladů mezi 31. a 60. dnem od data vyhotovení propočtu, lze využít zpoplatňovanou garanci sazby. Směrodatná je sazba, kterou k danému datu eviduje Raiffeisenbank.					
<b>Turbo splátka</b>					
U vybraných produktů nabízíme možnost mimořádných "turbo" splátek úvěru bez sankce za předčasné splacení až do 25 % z výše nesplacené jistiny po každých 12 měsících uhrazených splátkách v období splácení. Tzv. "turbo" splátky můžete hradit opakovaně, nezáleží na stanovené době fixace úrokové sazby! Můžete si tak bez obav zvolit i delší období fixace, což Vám zajistí dlouhodobě stabilní úrok.					
verze 080428					
Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi nimi navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.					
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)					
<b>Klient</b>		<b>Poradce</b>		<b>Raiffeisenbank a.s.</b>	
Jméno a příjmení	<input type="text"/>	Jméno a příjmení	<input type="text"/>	Příjmení	<input type="text"/>
Kontaktní telefon	<input type="text"/>	Společnost	<input type="text"/>	pracovníka RB	<input type="text"/>
E-mail	<input type="text"/>	Provizní číslo	<input type="text"/>		
		Kontaktní telefon	<input type="text"/>		
Podpis	<input type="text"/>	Podpis	<input type="text"/>	Podpis, datum	<input type="text"/>
Zpracováno dne:	9.5.2008				

## Přehled předpokládaných nároků z pojištění

<b>Tarif</b>	Investiční životní pojištění Finance Life New pro Stabilitu Invest		
<b>Ročník narození</b>	1979		
<b>Pohlaví</b>	Muž		
<b>Délka trvání pojištění</b>	30 ,do roku 2038	<b>Délka placení pojistného</b>	30
<b>Odklad</b>	1 , pojistné v době odkladu 4132	, potom	4132
<b>Celkové pojistné IŽP</b>	1 487 520 Kč , plnění pro případ smrti na začátku	1 190 016 Kč	
<b>Vlastní prostředky vytvářené během odkladu, splatné při přidělení hypotéky</b>	510 000 Kč		

### Tabulka odkupného

Rok	Zaplaceno za IŽP	Částka při úmrtí			Aktuální hodnota jednotek		
		6,0%	7,0%	8,0%	6,0%	7,0%	8,0%
1	49 584	1 190 01	1 190 017	1 190 017	9 737	9 787	9 837
2	99 168	1 190 01	1 190 017	1 190 017	17 516	17 704	17 893
3	148 752	1 190 01	1 190 017	1 190 017	59 674	60 262	60 854
4	198 336	1 190 01	1 190 017	1 190 017	109 339	110 803	112 282
5	247 920	1 190 01	1 190 017	1 190 017	161 994	164 893	167 837
6	297 504	1 190 01	1 190 017	1 190 017	217 771	222 733	227 802
7	347 088	1 190 01	1 190 017	1 190 017	276 846	284 577	292 520
8	396 672	1 190 01	1 190 017	1 190 017	339 431	350 717	362 388
9	446 256	1 190 01	1 190 017	1 190 017	405 836	421 558	437 922
10	495 840	1 190 01	1 190 017	1 190 017	476 176	497 317	519 465
11	545 424	1 190 01	1 190 017	1 190 017	550 773	578 424	607 588
12	595 008	1 190 01	1 190 017	1 190 017	629 838	665 216	702 783
13	644 592	1 190 01	1 190 017	1 190 017	713 654	758 113	805 647
14	694 176	1 190 01	1 190 017	1 190 017	802 523	857 566	916 829
15	743 760	1 190 01	1 190 017	1 190 017	896 835	964 130	1 037 095
16	793 344	1 190 01	1 190 017	1 241 584	996 937	1 078 341	1 167 207
17	842 928	1 190 01	1 275 140	1 382 158	1 103 282	1 200 763	1 307 781
18	892 512	1 290 55	1 406 138	1 533 964	1 216 181	1 331 761	1 459 587
19	942 096	1 410 20	1 546 278	1 697 888	1 335 828	1 471 901	1 623 511
20	991 680	1 536 99	1 696 191	1 874 888	1 462 617	1 621 814	1 800 511
21	1 041 264	1 671 35	1 856 563	2 066 013	1 596 979	1 782 186	1 991 636
22	1 090 848	1 813 75	2 028 130	2 272 397	1 739 373	1 953 753	2 198 020
23	1 140 432	1 964 66	2 211 682	2 495 267	1 890 284	2 137 305	2 420 890
24	1 190 016	2 124 59	2 408 051	2 735 934	2 050 219	2 333 674	2 661 557
25	1 239 600	2 294 07	2 618 109	2 995 798	2 219 694	2 543 732	2 921 421
26	1 289 184	2 473 66	2 842 818	3 276 398	2 399 285	2 768 441	3 202 021
27	1 338 768	2 663 96	3 083 195	3 579 384	2 589 589	3 008 818	3 505 007
28	1 388 352	2 863 63	3 340 347	3 906 556	2 791 261	3 265 970	3 832 179
29	1 437 936	3 079 35	3 615 444	4 259 847	3 004 978	3 541 067	4 185 470
30	1 487 520	3 305 84	3 909 744	4 641 348	3 231 464	3 835 367	4 566 971

měsíční částka k investování:	4250
doba investování:	20
celková investice	1020000
výše poplatku:	2,80%
zhodnocení p.a.:	7,00%
výše předplaceného poplatku:	28560,00

!!! Doplňte pouze šedě označená pole !!!

rok	investice	výběr
1	51 000	24 076
2	102 000	78 398
3	153 000	136 522
4	204 000	198 715
5	255 000	265 261
6	306 000	336 466
7	357 000	412 654
8	408 000	494 176
9	459 000	581 405
10	510 000	674 740
11	561 000	774 608
12	612 000	881 466
13	663 000	995 805
14	714 000	1 118 148
15	765 000	1 249 055
16	816 000	1 389 125
17	867 000	1 539 000
18	918 000	1 699 366
19	969 000	1 870 958
20	1 020 000	2 054 561

## POPLATKY VYVÁŽENÝ PROFIL:

doba inv.	částka		
	do 4999	do 14999	nad 15000
2	3,600%	3,400%	3,200%
10	3,200%	3,000%	2,800%
20	2,800%	2,600%	2,400%

Anuitní splátkový plán - úvěr 1 190 000,00 Kč



Datum	Čerpání	Mim.spl.	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
1.4.2008	1 190 000,00		Začátek	5,39				1 190 000,00	-
15.4.2008					2 494,38		2 494,38	1 190 000,00	SKO
15.4.2009					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2010					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2011					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2012					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2013					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2014					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2015					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2016					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2017					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2018					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2019					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2020					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2021					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2022					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2023					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2024					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2025					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2026					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2027					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
14.4.2028			Konec					1 190 000,00	-
15.4.2028		1 190 000,00			1 195 345,10	1 190 000,00	5 345,10	0,00	MSK

měsíční částka k investování:	2415
doba investování:	30
celková investice	869400
výše poplatku:	2,80%
zhodnocení p.a.:	7,00%
výše předplaceného poplatku:	24343,20

!!! Doplňte pouze šedě označená pole !!!

rok	investice	výběr
1	28 980	5 567
2	57 960	35 866
3	86 940	68 286
4	115 920	102 976
5	144 900	140 094
6	173 880	179 811
7	202 860	222 307
8	231 840	267 779
9	260 820	316 433
10	289 800	368 493
11	318 780	424 197
12	347 760	483 801
13	376 740	547 577
14	405 720	615 817
15	434 700	688 834
16	463 680	766 962
17	492 660	850 559
18	521 640	940 008
19	550 620	1 035 718
20	579 600	1 138 128
21	608 580	1 247 707
22	637 560	1 364 956
23	666 540	1 490 413
24	695 520	1 624 651
25	724 500	1 768 287
26	753 480	1 921 977
27	782 460	2 086 425
28	811 440	2 262 384
29	840 420	2 450 661
30	869 400	2 652 117

## POPLATKY VYVÁŽENÝ PROFIL:

doba inv.	částka		
	do 4999	do 14999	nad 15000
2	3,600%	3,400%	3,200%
10	3,200%	3,000%	2,800%
20	2,800%	2,600%	2,400%

Anuitní splátkový plán - úvěr 1 190 000,00 Kč



Datum	Čerpání	Mim.spl.	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
1.4.2008	1 190 000,00		Začátek	5,39				1 190 000,00	-
15.4.2008					2 494,38		2 494,38	1 190 000,00	SKO
15.4.2009					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2010					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2011					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2012					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2013					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2014					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2015					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2016					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2017					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2018					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2019					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2020					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2021					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2022					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2023					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2024					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2025					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2026					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2027					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2028					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2029					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2030					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2031					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2032					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2033					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2034					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2035					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2036					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
15.4.2037					5 345,10		5 345,10	1 190 000,00	SKO
14.4.2038			Konec					1 190 000,00	-
15.4.2038		1 190 000,00			1 195 345,10	1 190 000,00	5 345,10	0,00	MSK

### ▶ SIMULACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

#### ▶ Výsledky

Průběh zobrazený  **Zobrazit**

#### ▶ Průběh stavebního spoření

Datum	Měsíc	Úhrada	Prav. vklad	Mimořádný vklad	Podpora	Úrok 2,0%	Úspory	% CČ	OHČ
2002	1	5 180	3 200	5 000			3 3023	0 %	0
2003	13	180	38 400		756	453	42 452	8 %	13
2004	25	220	38 400		4 500	1 291	86 423	17 %	69
2005	37	250	38 400		4 500	2 170	131 242	26 %	166
2006	49	280	38 400		4 500	3 066	176 928	35 %	308
2007	61	280	38 400		4 500	3 979	223 527	44 %	500
2008	71	280	32 000		4 500	4 070	263 817	52 %	696

Cílová částka	500 000 Kč	Zálohy státní podpory	23 256 Kč
Datum uzavření smlouvy	06.12.2002	Uspořené částka k ukončení spoření	263 817 Kč
Podmínky splněny ke dni	31.07.2008	Dodatečný nárok na st. podporu	4 500 Kč
Datum ukončení spoření	31.10.2008	Celkový výnos	36 117 Kč
Datum ukončení	31.10.2008	Celková uspořené částka	268 317 Kč
Poukázané platby	232 200 Kč	Procento státní podpory	25%
Úroky z úspor	15 032 Kč	Max. výše roční státní podpory	4 500 Kč
Mimořádný úrok	0 Kč		

Simulace byla provedena 10.5.2008 18:42. Tato simulace je modelová.

**Zadání úvěru**

**Změnit parametry** **spoření** **překlenovacího úvěru** **úvěru**

### ▶ SIMULACE ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

#### ▶ Výsledky

Průběh zobrazený  **Zobrazit**

#### ▶ Průběh úvěru

Datum	Čerpání úvěru	Úhrada	Splátka úvěru	Úrok	Stav účtu
2008	236 183	280	6 000	-1 949	232 412
2009		280	40 500	-10 749	202 941
2010		280	36 000	-9 421	176 642
2011		280	36 000	-8 084	149 006
2012		280	36 000	-6 698	119 984
2013		280	36 000	-5 201	89 466
2014		280	36 000	-3 649	57 394
2015		280	36 000	-2 017	23 692
2016		280	24 379	-408	1

Datum uzavření smlouvy	06.12.2002	Poukázané platby při splácení	282 379 Kč
Datum přidělení cílové částky	31.10.2008	Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka	4 500 Kč
Datum vyrovnání úvěrového účtu	15.09.2016	Zaplacené úroky z úvěru	48 162 Kč
Cílová částka	500 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	5 %
Výše úvěru	236 183 Kč		

Simulace byla provedena 10.5.2008 16:53. Tato simulace je modelová.

**Zobrazit výsledky spoření**

**Změnit parametry** **spoření** **překlenovacího úvěru** **úvěru**



7.5.2008 17:27:51  
ver.5.0.8 build 1 sazby 3/2008 ze dne 16.4.2008

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	<b>Nákup nemovitosti</b>	Typ splácení:	<b>Anuitní</b>
Výše hypotéky:	<b>950 000,00 Kč</b>	Podíl úvěru na zajištění:	<b>70 %</b>
Minimální hodnota	<b>1 357 143,00 Kč</b>	Typ úrokové sazby (doba fixace):	<b>5 let - FIX</b>
		Základní úroková sazba:	<b>5,39 % p.a.</b>

### Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	<b>30 let / 360</b>
Měsíční splátka:	<b>5 328,70 Kč</b>
Potřebný čistý měsíční příjem:	<b>12 156,70 Kč</b>

**Výsledná úroková sazba: 5,39 % p.a.**

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 7.5.2008 po dobu 30 dnů do 6.6.2008  
za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

<b>Další možnosti splátky pro porovnání:</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>30 let</b>	<b>40 let</b>
Měsíční splátka:	<b>10 258</b>	<b>7 707</b>	<b>6 476</b>	<b>5 772</b>	<b>5 329</b>	<b>4 829</b>
Potřebný čistý měsíční příjem:	<b>18 319</b>	<b>15 130</b>	<b>13 591</b>	<b>12 711</b>	<b>12 157</b>	<b>11 532</b>

### Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	<b>1 700 000,00 Kč</b>
Hypotéka:	<b>950 000,00 Kč</b>
Vlastní zdroje:	<b>510 000,00 Kč</b>

### Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	<b>29 000,00 Kč</b>
Měsíční výdaje celkem:	<b>12 156,70 Kč</b>
splátka hypotéky:	<b>5 328,70 Kč</b>
správa hypotéky:	<b>150,00 Kč</b>
pojištění úvěru:	<b>0,00 Kč</b>
životní pojištění:	<b>0,00 Kč</b>
další splátky a závazky:	<b>0,00 Kč</b>
ostatní:	<b>0,00 Kč</b>
životní minimum:	<b>5 346,00 Kč</b>
povinná minimální rezerva:	<b>1 332,00 Kč</b>
Zůstatek příjmů:	<b>16 843,30 Kč</b>

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **3 352 000,00 Kč**

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.  
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

Anuitní splátkový plán - úvěr 950 000,00 Kč




Datum	Čerpání	Mim.spl.	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
1.4.2008	950 000,00			5,39				950 000,00	-
15.4.2008					1 991,36		1 991,36	950 000,00	SKo
15.4.2009					5 328,70	1 115,20	4 213,50	936 941,30	SK
15.4.2010					5 328,70	1 177,00	4 151,70	923 161,10	SK
15.4.2011					5 328,70	1 241,80	4 086,90	908 619,50	SK
15.4.2012					5 328,70	1 310,50	4 018,20	893 274,80	SK
15.4.2013					5 328,70	1 382,80	3 945,90	877 082,30	SK
15.4.2014					5 328,70	1 459,30	3 869,40	859 994,60	SK
15.4.2015					5 328,70	1 540,00	3 788,70	841 962,80	SK
15.4.2016					5 328,70	1 624,90	3 703,80	822 935,30	SK
15.4.2017					5 328,70	1 714,90	3 613,80	802 856,30	SK
15.4.2018					5 328,70	1 809,70	3 519,00	781 667,60	SK
15.4.2019					5 328,70	1 909,60	3 419,10	759 308,00	SK
15.4.2020					5 328,70	2 015,20	3 313,50	735 713,30	SK
15.4.2021					5 328,70	2 126,50	3 202,20	710 814,50	SK
15.4.2022					5 328,70	2 243,80	3 084,90	684 540,50	SK
15.4.2023					5 328,70	2 368,00	2 960,70	656 814,20	SK
15.4.2024					5 328,70	2 498,80	2 829,90	627 556,70	SK
15.4.2025					5 328,70	2 636,80	2 691,90	596 682,50	SK
15.4.2026					5 328,70	2 782,30	2 546,40	564 102,20	SK
15.4.2027					5 328,70	2 936,20	2 392,50	529 721,90	SK
15.4.2028					5 328,70	3 098,50	2 230,20	493 442,00	SK
15.4.2029					5 328,70	3 269,50	2 059,20	455 157,50	SK
15.4.2030					5 328,70	3 450,10	1 878,60	414 758,30	SK
15.4.2031					5 328,70	3 640,90	1 687,80	372 126,50	SK
15.4.2032					5 328,70	3 841,90	1 486,80	327 139,70	SK
15.4.2033					5 328,70	4 054,30	1 274,40	279 666,50	SK
15.4.2034					5 328,70	4 278,40	1 050,30	229 571,00	SK
15.4.2035					5 328,70	4 514,80	813,90	176 707,40	SK
15.4.2036					5 328,70	4 764,10	564,60	120 923,30	SK
15.4.2037					5 328,70	5 027,50	301,20	62 056,70	SK
15.4.2038					5 266,80	5 243,10	23,70	0,00	SK

Propočet pro 15-ti letou splatnost

**INVESTIČNÍ NÁVRH S PROGRAMEM RENTIER INVEST**

**Jméno klienta:** Petr Čech      **Datum zpracování:** 1.4.2008  
**Návrh vypracoval:** Petr Hanák      **Verze návrhu:** Bydlení



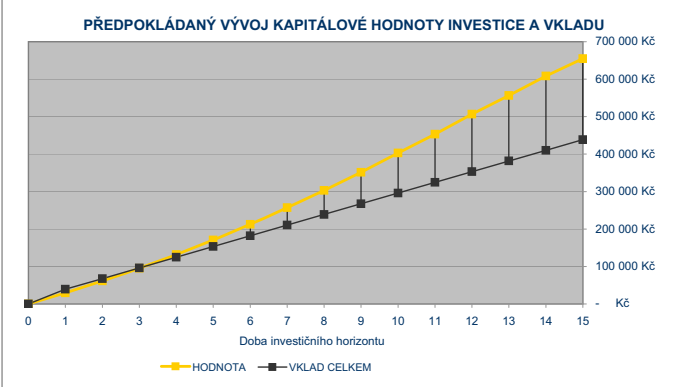
<b>CHCI INVESTOVAT</b>	
měsíčně	2 378 Kč
jednorázově	- Kč
na dobu	15 let
max. linie	L2 - RS 71%, 15-25 let
linie START	L3 - RS 58%, 8-15 let

<b>ZAKLADNÍ PŘEHLED</b>	
vklad jedn.	- Kč
vklad prav.	438 741 Kč
vklad CELKEM	438 741 Kč
na konci	654 893 Kč

<b>CO MI UDĚLÁ INFLACE</b>	
reálný vklad	332 419 Kč
na konci	474 454 Kč
při inflaci	4,00%

<b>VSTUPNÍ POPLATKY U PRAVIDELNÉ INVESTICE</b>	
<input type="checkbox"/> výpočet bez poplatku	
<input checked="" type="checkbox"/> předplácet s první platbou	2,50%
<input checked="" type="checkbox"/> předplácet v měs. splátkách	10 701 Kč
počet měsíců na platbu poplatku	0 měsíce


<b>VSTUPNÍ POPLATEK U JEDNORÁZOVÉ INVESTICE</b>	
Celkem	- Kč



Propočet pro ostatní doby splatnosti

**INVESTIČNÍ NÁVRH S PROGRAMEM RENTIER INVEST**

**Jméno klienta:** Petr Čech      **Datum zpracování:** 1.4.2008  
**Návrh vypracoval:** Petr Hanák      **Verze návrhu:** Bydlení



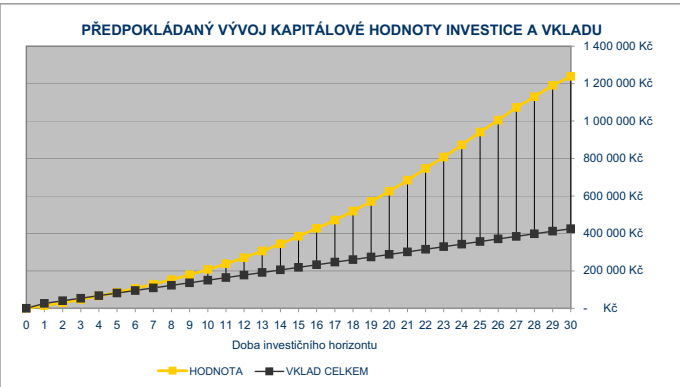
<b>CHCI INVESTOVAT</b>	
měsíčně	1 147 Kč
jednorázově	- Kč
na dobu	30 let
max. linie	L1 - RS 92%, 25-40 let
linie START	L1 - RS 92%, 25-40 let

<b>ZAKLADNÍ PŘEHLED</b>	
vklad jedn.	- Kč
vklad prav.	425 308 Kč
vklad CELKEM	425 308 Kč
na konci	1 238 338 Kč

<b>CO MI UDĚLÁ INFLACE</b>	
reálný vklad	247 399 Kč
na konci	602 842 Kč
při inflaci	4,00%

<b>VSTUPNÍ POPLATKY U PRAVIDELNÉ INVESTICE</b>	
<input type="checkbox"/> výpočet bez poplatku	
<input checked="" type="checkbox"/> předplácet s první platbou	3,00%
<input checked="" type="checkbox"/> předplácet v měs. splátkách	12 388 Kč
počet měsíců na platbu poplatku	0 měsíce

<b>VSTUPNÍ POPLATEK U JEDNORÁZOVÉ INVESTICE</b>	
Celkem	- Kč



*Vysvětlivky: RS - riziková složka jednotlivých linií je tvořena akciovými fondy a akciovou částí balancovaných fondů. Předpokládaný vývoj investice je vypočten na základě expertních odhadů vývoje kapitálových trhů. Expertní odhady investičním oddělením skupiny Pioneer Investments v ČR a mohou být v čase korigovány vzhledem k vývoji na trzích. Skutečný vývoj zhodnocení se může od očekávaného lišit vzhledem k tomu, že investice do podílůvých fondů v sobě obsahuje riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní. Není zaručena návratnost původně investované částky. Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Avšak investiční návrh v programu Rentier Invest tato rizika omezuje dělením celkové investice na konzervativní a rizikovou a dlouhými investičními horizonty.*

## TABULKA PŘEDPOKLÁDANÉHO VÝVOJE KAPITÁLOVÉ HODNOTY INVESTICE

Pro 15-ti letou splatnost

		HODNOTA	VKLAD CELKEM	JEDNORÁZ.
7	15	654 893 Kč	438 741 Kč	- Kč
6	14	608 515 Kč	410 205 Kč	- Kč
	13	556 587 Kč	381 669 Kč	- Kč
5	12	506 699 Kč	353 133 Kč	- Kč
	11	453 413 Kč	324 597 Kč	- Kč
4	10	402 799 Kč	296 061 Kč	- Kč
	9	351 311 Kč	267 525 Kč	- Kč
	8	302 856 Kč	238 989 Kč	- Kč
3	7	257 255 Kč	210 453 Kč	- Kč
	6	212 518 Kč	181 917 Kč	- Kč
	5	170 751 Kč	153 381 Kč	- Kč
	4	131 756 Kč	124 845 Kč	- Kč
	3	95 350 Kč	96 309 Kč	- Kč
	2	61 360 Kč	67 773 Kč	- Kč
2	1	29 627 Kč	39 237 Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
2	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč

Pro delší dobu splatnosti

		HODNOTA	VKLAD CELKEM	JEDNORÁZ.
7	30	1 238 338 Kč	425 308 Kč	- Kč
6	29	1 190 319 Kč	411 544 Kč	- Kč
	28	1 130 034 Kč	397 780 Kč	- Kč
5	27	1 072 118 Kč	384 016 Kč	- Kč
	26	1 004 904 Kč	370 252 Kč	- Kč
4	25	941 062 Kč	356 488 Kč	- Kč
	24	872 233 Kč	342 724 Kč	- Kč
	23	807 458 Kč	328 960 Kč	- Kč
3	22	746 500 Kč	315 196 Kč	- Kč
	21	683 606 Kč	301 432 Kč	- Kč
	20	624 886 Kč	287 668 Kč	- Kč
	19	570 064 Kč	273 904 Kč	- Kč
	18	518 882 Kč	260 140 Kč	- Kč
	17	471 097 Kč	246 376 Kč	- Kč
2	16	426 483 Kč	232 612 Kč	- Kč
	15	384 832 Kč	218 848 Kč	- Kč
	14	343 911 Kč	205 084 Kč	- Kč
	13	305 927 Kč	191 320 Kč	- Kč
	12	270 668 Kč	177 556 Kč	- Kč
	11	237 940 Kč	163 792 Kč	- Kč
	10	207 559 Kč	150 028 Kč	- Kč
	9	179 359 Kč	136 264 Kč	- Kč
	8	153 182 Kč	122 500 Kč	- Kč
	7	128 883 Kč	108 736 Kč	- Kč
1	6	106 328 Kč	94 972 Kč	- Kč
	5	85 391 Kč	81 208 Kč	- Kč
	4	65 402 Kč	67 444 Kč	- Kč
	3	46 988 Kč	53 680 Kč	- Kč
	2	30 024 Kč	39 916 Kč	- Kč
	1	14 397 Kč	26 152 Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
	0	- Kč	- Kč	- Kč
0	- Kč	- Kč	- Kč	

**Hypotetický vývoj investice je vypočten na základě expertních odhadů vývoje kapitálových trhu. Expertní odhady zpracovány investičním oddělením skupiny Pioneer Investments v ČR a mohou být v čase korigovány vzhledem k vývoji na trzích. Skutečný vývoj zhodnocení se může od očekávaného lišit vzhledem k tomu, že investice do podílových fondů v sobě obsahuje riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní. Není zaručena návratnost původně investované částky. Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Avšak investiční návrh v programu Rentier Invest tato rizika omezuje dělením celkové investice na konzervativní a rizikovou a dlouhými investičními horizonty. Před tím než investujete, seznamte se prosím s Obchodními podmínkami tohoto produktu a dále s Prospektem Pioneer Funds a statuty fondů České rodiny Pioneer. Pioneer Investments je obchodním označením společností Pioneer Global Asset Management S.p.A. a skupiny jejich dceřiných společností.**