

**Univerzita Pardubice**  
**Fakulta ekonomicko-správní**

**Komparace využívání úvěrových produktů hypotečních bank  
a stavebních spořitelen**

**Iva Kruntorádová**

**Bakalářská práce**  
**2008**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav ekonomie  
Akademický rok: 2007/2008

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Iva KRUNTORÁDOVÁ**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Název tématu: **Komparace využívání úvěrových produktů hypotečních bank a stavebních spořitelen**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Úvod - cíl práce

1. Hypoteční banky - institucionální pojetí, charakteristika, základní produkty
2. Stavební spořitelny - institucionální pojetí, charakteristika, základní produkty
3. Využití hypotečních úvěrů a stavebního spoření v praxi
4. Obecné vymezení výhod a nevýhod hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Závěr

Použitá literatura

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 30

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

**DVOŘÁK, P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X**

**REVENDA, Z.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1**

**KALABIS, Z.: Bankovní služby v praxi. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1**

**Periodika: Bankovníctví, Finanční poradce, Hospodářské noviny, Ekonom**  
**Internetový zdroj: <http://www.finance.cz>**

Vedoucí bakalářské práce:

**Ing. Jan Černožorský, Ph.D.**  
Ústav ekonomie

Datum zadání bakalářské práce:

**25. října 2007**

Termín odevzdání bakalářské práce:

**19. května 2008**



prof. Ing. Jan Čapek, CSc.  
děkan

L.S.



prof. RNDr. Bohuslav Sekerka, CSc.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 29. října 2007

## **Poděkování:**

Děkuji panu Ing. Janu Černohorskému, Ph.D. za poskytnuté cenné rady a připomínky k mé bakalářské práci.

## **SOUHRN**

Bakalářská práce je věnována komparaci využívání úvěrových produktů hypotečních bank a stavebních spořitelen. Jsou zde popsány možnosti využití hypotečních úvěrů a stavebního spoření v praxi. V závěru je práce věnována obecnému vymezení výhod a nevýhod hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

hypoteční banka, stavební spořitelna, úvěry, hypotéka, stavební spoření

## **TITLE**

The Comparison of Usage of Credit Products of Mortgage Banks and Building Banks

## **ABSTRACT**

This thesis investigates comparisons of using the credit products of mortgage banks and building banks. There are described the possibilities of using mortgages of the mortgage banks and the saving banks in practice. At the close of the thesis there are shown advantages and disadvantages of the mortgage loans and the loans from the building savings.

## **KEY WORDS**

mortgage bank, building bank, credits, hypothec, building saving

# Obsah

Úvod .....	8
<b>1 Hypoteční banky .....</b>	<b>9</b>
1.1 Hypoteční zástavní listy .....	10
1.2 Hypoteční úvěry .....	11
1.2.1 Americká hypotéka.....	13
<b>2 Stavební spořitelny .....</b>	<b>15</b>
2.1 Princip stavebního spoření .....	16
2.1.1 Spoření.....	16
2.1.2 Přidělení úvěru.....	17
2.1.3 Splácení úvěru .....	18
2.1.4 Státní podpora.....	19
2.2 Stavební spoření v České republice.....	20
<b>3 Využití hypotečních úvěrů a stavebního spoření v praxi.....</b>	<b>23</b>
3.1 Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření v ČR.....	23
3.2 Výběr hypotéky .....	26
3.2.1 Výběr banky a prvotní informativní schůzka .....	27
3.2.2 Podání žádosti o úvěr, čerpání úvěru.....	27
3.3 Netradiční hypotéky .....	29
3.3.1 Flexibilní hypotéka.....	29
3.3.2 Hypotéka Naopak .....	30
3.3.3 Hypotéka 2 v 1.....	30
3.4 Fixace, úrokové sazby u hypotečních úvěrů.....	31
3.5 Pojištění .....	34
3.6 Stavební spoření v praxi .....	35
3.6.1 Smlouva o stavebním spoření.....	38
3.7 Překlenovací úvěry .....	39
3.8 Hypoúvěry .....	41
3.9 Kombinace hypotéky a stavebního spoření.....	43
<b>4 Obecné vymezení výhod a nevýhod hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření .....</b>	<b>44</b>
4.1 Komparace jednotlivých úvěrů.....	44
4.1.1 Modelový příklad na využití úvěru ze stavebního spoření.....	44

4.1.2	Modelový příklad na využití hypotečního úvěru.....	45
4.1.3	Modelový příklad na využití kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření .....	46
4.2	Výhody a nevýhody hypotečního úvěru .....	46
4.3	Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření.....	47
<b>Závěr</b>	.....	<b>49</b>
<b>Použitá literatura</b>	.....	<b>51</b>
<b>Seznam tabulek</b>	.....	<b>55</b>
<b>Seznam obrázků</b>	.....	<b>56</b>

## Úvod

Pořídit si vlastní bydlení je cílem snad každé mladé rodiny. Otázkou však je, jak vysněný byt či domek financovat. Pomocí vlastních zdrojů to může řešit jen malé procento lidí, a tak drtivá většina si finanční prostředky musí půjčit. Ti šťastnější z nás si mohou bezúročně půjčit od rodiny či známých, ale ostatní si musí zvolit, některý nabízený úvěr od bank či jiných finančních společností. Půjček, které je možné k financování bydlení využít, je celá řada, ale však těmi nejvýznamnějšími jsou hypotéky a úvěry ze stavebního spoření. Buď si vyberou jednu z mnoha hypotečních bank, nebo některou ze šesti stavebních spořitelén.

Hypotéky patří mezi jedny z nejvíce využívaných a nejstarších finančních instrumentů řešící otázky bydlení. Díky této skutečnosti se cíleně stavební spořitelny již několik let snaží hypotékám konkurovat. Stavební spoření je primárně určeno k financování vlastního bydlení, ale jeho využití je poměrně širší, protože ho lze také použít jako výhodný spořicí produkt. Stavební spoření je forma spoření spojující v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí úvěru. Jaký je tedy mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou rozdíl? Co je pro klienta výhodnější?

Téma jsem si zvolila převážně z důvodu, že v budoucnu budu sama řešit otázku vlastního bydlení. Chtěla bych díky této práci získat nové informace a tím si rozšířit znalosti v oblasti financování bydlení, které bych pak ráda ve svém životě uplatnila.

**Cílem bakalářské práce je komparace využívání úvěrových produktů hypotečních bank a stavebních spořitelén.**

Ke splnění cíle je zapotřebí teoreticky vymezit hypoteční banky a stavební spořitelny, jejich institucionální pojetí a základní produkty - především hypoteční úvěry, jejich kategorie, doba splatnosti, způsob splácení, úrokové sazby či státní podpora. Dále je zapotřebí vysvětlit podstatu a průběh stavebního spoření, tzn. definovat fáze spoření, přidělení úvěru a splácení úvěru.



# 1 Hypoteční banky

Hypoteční bankovníctví se začalo projevovat již v roce 1990 na základě zákona o dluhopisech, který vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. K praktickému rozvoji však v této době nedošlo, protože nebyly vytvořeny dostatečné podmínky, které by toto umožňovaly uskutečnit. Jednalo se zejména o to, že

- úprava zástavního práva nebyla dostatečná (především nesprávné vymezení podmínek vzniku zástavního práva),
- neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování,
- kapitálový trh byl nedostatečně rozvinutý.<sup>1</sup>

V České republice nastal **rozvoj hypotečního bankovníctví** až v roce 1995, kdy se díky novelám zákonů podařilo vytvořit legislativní podmínky pro hypoteční bankovníctví. Hypoteční banky jsou převážně banky, které se specializují v oblasti hypotečního bankovníctví. Základní princip hypotečního bankovníctví spočívá v získání licence na emisi hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Při přesnější charakteristice je třeba mít na zřeteli následující okolnosti:

- **hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky** na základě udělené bankovní licence, jelikož poskytování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení,
- **speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů**, které tak mohou emitovat jen vybrané banky. Důvodem, který vede k vázání emise hypotečních zástavních listů na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti.
- **zdroje z emise hypotečních zástavních listů** mohou být použity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek, zejména z hlediska jejich zajištění,
- **hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů**, tedy nejenom ze zdrojů plynoucích z emise hypotečních zástavních listů,
- k hypotečním úvěrům je při splnění stanovených podmínek poskytována **státní podpora**.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Dle DVORÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 126

<sup>2</sup> DVORÁK, cit. 1, s. 127

Podle výše uvedeného, lze v České republice za hypoteční banky považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Jde však především o univerzální banky, které mohou poskytovat i ostatní bankovní obchody. Na druhé straně jsou hypoteční úvěry poskytovány i dalšími bankami, a proto pokud je na hypoteční bankovníctví nahlíženo přes poskytované hypoteční úvěry, jedná se o širší okruh bank, nežli těch, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů.

## 1.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy patří mezi dluhopisy zvláštního druhu a to zejména z důvodu, že jejich krytí je zabezpečováno zástavním právem na nemovitost. Tento typ dluhopisů vydávají banky a spořitelny pouze v případě poskytování stavebních půjček. Základní právní úprava hypoteční zástavní listů je obsažena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Při krytí hypotečních zástavních listů se používají dva systémy:

- a) **Pohledávkový systém krytí**, který funguje na principu krytí hypotečních zástavních listů v oběhu pohledávkami z hypotečních úvěrů. Hypoteční zástavní listy mohou být vydávány jen k již poskytnutým úvěrům.
- b) **Zástavní systém krytí** využívá na krytí hypotečních zástavních listů soubor zástavních práv k nemovitostem. V tomto případě nemusí být poskytnut hypoteční úvěr. Banka může hypoteční zástavní listy vydat ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy a jsou emitovány do určité výše hodnoty zástavních nemovitostí.

Mezi další způsoby jejich krytí můžeme zařadit:

- a) **Adresný systém** (na každý konkrétní hypoteční úvěr je vydán konkrétní hypoteční zástavní list nebo jejich soubor).
- b) **Všeobecný systém** (v tomto případě jsou jednotlivé hypoteční zástavní listy vydávány bez vazby na konkrétní soubor).
- c) **Blokový systém** (založen na principu, že hypoteční zástavní listy jsou zajištěny objemově, nikoli však konkrétními hypotečními úvěry a s ním spojenými zástavními právy).<sup>3</sup>

V České republice se využívá blokový pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů.

---

<sup>3</sup> DVORÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 447 - 449

Hypoteční banky se objevují vůči svým klientům v roli dlužníka při vydávání hypotečních zástavních listů. Aby banky mohly vydávat hypoteční zástavní listy, je třeba získat licenci, přičemž samotná vydání každé emise je ještě spojena s posouzením a schválením institucemi, které dohlížejí na kapitálovém trhu. Výnos z prodeje hypotečních zástavních listů slouží ke krytí hypotečních úvěrů.

## 1.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry patří k základním a v posledních několika letech i k poměrně oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Jejich základním charakteristickým rysem je investování do nemovitostí, při kterém musí být zajištěno zástavní právo k nemovitosti.<sup>4</sup> Nemovitosti sloužící k zástavě se musí nacházet na území České republiky, popřípadě na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Hypoteční úvěr je definován zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

V minulosti bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na financování bytových potřeb. Podle současné právní úpravy tato podmínka již zákonem daná není a hypoteční úvěry se mohou použít i na financování jiných účelů. Takovýto typ hypotečních úvěrů bývá často označován pojmem americká hypotéka.

Výše hypotečního úvěru je spojena s nemovitostí, která slouží jako zástava. Je ovlivněna dvěma základními faktory:

- a) **Výše disponibilních zdrojů klienta**, které slouží ke splácení úvěru a jejich výše musí být taková, aby zajistila řádné splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti.
- b) **Cena zástavy** neboli **výše zadlužitelné hodnoty** nemovitosti. U hypotečního úvěru je dle zákona dáno, že musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy a může činit maximálně 70 % ze zástavní hodnoty.<sup>5</sup>

Podle účelu využití můžeme hypoteční úvěry rozlišit na dvě kategorie:

- a) **Účelové** úvěry, tento typ úvěru může klient využít jen na účely předem definované bankou (např. investice do nemovitosti, do objektu bydlení v osobním vlastnictví, koupě stavebního pozemku, rekonstrukce či modernizace nemovitosti aj.).

---

<sup>4</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. s. 143

<sup>5</sup> DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 528 - 529

b) **Neúčelové** úvěry, tzv. americká hypotéka. Klient může finanční prostředky z úvěru použít na cokoliv, není omezen.

Jak účelový tak i neúčelový typ úvěru musí být zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. V případě účelového úvěru, kdy banka ví, že peníze budou použity na financování bytových potřeb, používá nižších úrokových sazeb než u úvěru neúčelového.

**Doba splatnosti úvěru** je určena schopností klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti a životností nemovitosti sloužící jako zástava k zajištění úvěru. Hypoteční úvěr lze splácet jednorázově, postupně, popřípadě kombinací těchto dvou metod. **Jednorázové splácení** se využívá pouze ve speciálních případech hypotečních úvěrů, ve spojitosti s pojištěním či stavebním spořením. Postup tohoto způsobu je založen na principu, že klient po celou dobu splatnosti nesplácí jistinu úvěru, ale platí jen úroky z úvěru, které jsou poměrně vyšší. **Průběžné splácení** probíhá formou pravidelných konstantních měsíčních anuit a patří mezi nejčastější způsob splácení hypotečního úvěru. V případě změny úrokové sazby se odpovídajícím způsobem mění i výše anuity.<sup>6</sup>

**Čerpání hypotéky** je možné buď jednorázově (např. při koupi bytu) nebo také postupně (např. při stavbě, při rekonstrukci nemovitosti). Většinou jde o čerpání bezhotovostní a to přímo jako úhrada na účet nebo formou plateb za faktury.

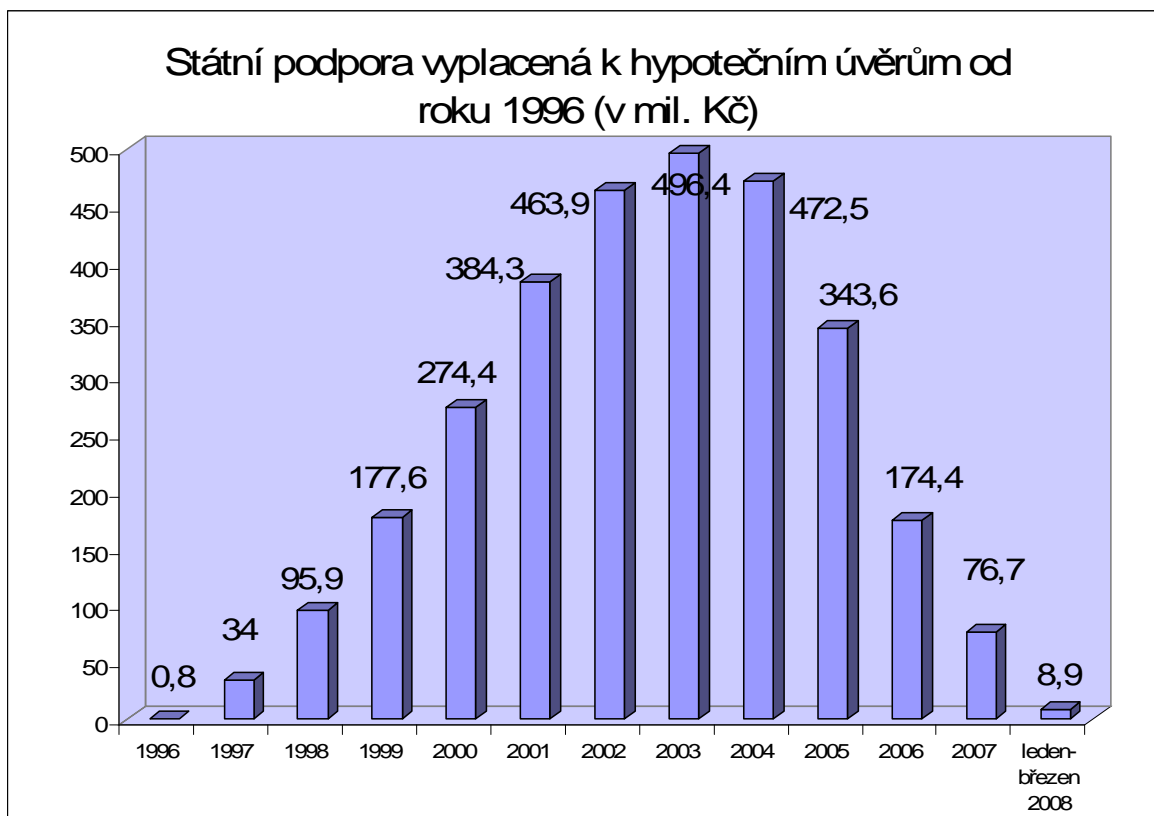
**Úroková sazba z hypotečních úvěrů** je obvykle nižší v porovnání s jinými úrokovými sazbami alternativních úvěrů. Úroková sazba může být stanovena jako pevná sazba, pohyblivá sazba nebo popřípadě kombinací těchto dvou možností. Pevná sazba zůstává konstantní po celou dobu splatnosti. Pohyblivá sazba se odvíjí v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. V případě kombinace těchto dvou variant, můžeme pevnou sazbu použít pro několik počátečních let a pro zbylou dobu splatnosti využít sazbu pohyblivou.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 531

<sup>7</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. s. 144

**Státní podpora hypotečních úvěrů** v České republice je jedna z možností podpory státu v oblasti získání vlastního bydlení. Tato forma podpory v uplynulých letech dosáhla poměrně častých změn, které můžeme vidět na následujícím grafu. Graf zachycuje objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům od roku 1996 až po současnost (v mil. Kč).



**Obrázek 1** Objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům

Zdroj: *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [2008] [cit. 2008-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou>>.

Mezi způsoby státní podpory můžeme zařadit:

- možnost odečíst ze základu daně z příjmů úroky z úvěru,
- peněžitý příspěvek ke splátce hypotečního úvěru,
- osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu.

### 1.2.1 Americká hypotéka

Tento způsob poskytování úvěru je zvláště oblíbený v USA, kde si klienti tímto způsobem pořizují např. osobní automobily, vybavení bytu, spotřební zboží aj. Proto se u nás pro tento typ úvěru zažil název americká hypotéka. Banky však mají různé názvy pro

konkrétní americké hypotéky (např. Spotřebitelský hypoteční úvěr, Grande, Univerzál, Hypoteční úvěr neúčelový a další).

Další výhodou vedle širokého použití je příznivá úroková sazba. Úroková sazba se pohybuje výše než u účelových hypoték, ale jsou podstatně nižší než u kreditních karet či spotřebitelských úvěrů. Sazba se pohybuje kolem 6 % ročně.

Nevýhodou však mohou být bankovní poplatky a složitá agenda, která je, ale spojena s každou hypotékou (odhad nemovitosti, zápis zástavního práva do katastru nemovitostí). Je-li americká hypotéka použita na jiné než bytové potřeby nelze na ni čerpat státní podporu a ani si odečíst její úroky z daní.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005.

## 2 Stavební spořitelny

Myšlenka stavebního spoření vznikla již v 18. století v Anglii ze snahy si zařídit vlastní střechu nad hlavou. Nejvýznamnější se však tento produkt stal v Německu, kde v roce 1855 byla založena již první stavební spořitelna. Velký rozvoj stavebního spoření nastal zejména po první a druhé světové válce, kdy vznikla potřeba výstavby nových bytů. Další zemí, ve které je stavební spoření tradičním produktem, je Rakousko.<sup>9</sup>

Stavební spořitelny se od roku 1993 nacházejí v bankovním systému České republiky, díky přijetí zákona o stavebním spoření, který nabyl účinnosti 1. dubna 1993. Stavební spořitelny byly do našeho bankovního systému zavedeny kvůli snaze využít tento nástroj k podpoře financování bydlení.

Stavební spořitelny podléhají zákonu o bankách a speciálním zákonu o stavebním spoření. ČNB vydá stavební spořitelně bankovní licenci až po souhlasu ministerstva financí, které kontroluje poskytování státní podpory stavebního spoření.

Stavební spořitelny patří mezi specializované banky, které mohou dle zákona provádět jen stavební spoření (popř. jiné činnosti vymezené tímto zákonem).

Mezi další činnosti stavební spořitelny můžeme zařadit:

- provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- poskytování bankovních informací,
- uzavírání obchodů sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- vykonávání finančního makléřství.<sup>10</sup>

Povolené činnosti mimo přijímání vkladů a poskytování úvěrů ze stavebního spoření může stavební spořitelna vykonávat jen za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv o stavebním spoření a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekajících lhůt na jejich poskytnutí.

Od roku 1993 má u nás stavební spoření dynamický rozvoj. V dnešní době je v České republice šest stavebních spořitel.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> *Stavební spoření* [online]. 2007 [cit. 2008-04-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.stavebnisporeni.cz/>>.

<sup>10</sup> DVOŘÁK, P. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 124 - 125

<sup>11</sup> Dle České národní banky

## 2.1 Princip stavebního spoření

Podstata stavebního spoření spočívá v tom, že si účastníci stavebního spoření po určité dobu spoří svoje finanční prostředky a jestliže byly po dobu spoření splněny určité podmínky, dostávají klienti nazpět nejen svoje finanční prostředky, ale i úroky z jejich vkladů. Jde o uzavřený systém refinancování, kde na jedné straně dochází k získávání poměrně levných zdrojů z vkladů účastníků, a díky tomu se vytváří fond stavebního spoření, a na druhé straně jsou poskytovány z tohoto fondu poměrně levné úvěry.<sup>12</sup>

Průběh stavebního spoření můžeme rozdělit do tří fází:

1. Spoření,
2. Přidělení úvěru,
3. Splácení úvěru.

### 2.1.1 Spoření

Základem je uzavření **smlouvy o stavebním spoření**. Ve smlouvě je předem dohodnuta **výše cílové částky**, kterou může klient získat od stavební spořitelny. Dále je ve smlouvě upravena **výše úrokových sazeb z vkladů a úvěru**, která je dána pevnou sazbou po celou dobu spoření i splácení úvěru. Výše úrokových sazeb z vkladů se obvykle pohybuje v rozmezí 2 – 4 % p. a.<sup>13</sup> a výše úrokových sazeb z úvěru mezi 4 – 7 % p. a. Podle zákona by však rozdíl těchto sazeb neměl činit nejvýše 3 procentní body. Ve smlouvě jsou stanoveny **podmínky**, které musí klient splnit, aby měl nárok na přidělení úvěru. Jednak je zde určena **výše jednorázového poplatku** za uzavření smlouvy o stavebním spoření, jež se liší podle jednotlivých spořitelen a jejich nabízených druhů tarifů, většinou se pohybuje kolem 1 % z cílové částky, a jednak je zde určena výše splátek úvěru, jež závisí na výši úvěru a příslušném tarifu. Ve smlouvě bývá obvykle uvedena minimální **výše měsíční splátky**, která je stanovena procentem z cílové částky, většinou se pohybuje mezi 0,3 – 0,7 % z cílové částky. Během fáze spoření umožňují stavební spořitelny svým klientům úpravu některých podmínek ve smlouvě o stavebním spoření (např. změna výše cílové částky, změna daného tarifu, sloučení smlouvy s jinou smlouvou nebo její rozdělení na dvě smlouvy aj.).<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. s. 154

<sup>13</sup> Zkratka pro „per annum“ znamená ročně. V procentech vyjádřená úroková sazba p. a. znamená vyšší úroku v procentech z nominální částky ročně.

<sup>14</sup> DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 436 - 438



Po uzavření smlouvy se realizuje samotné spoření. Klient na svůj účet u spořitelny ukládá smluvené částky a to buď pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) nebo nepravidelně, to znamená, že klient může kdykoliv na svůj účet uložit jakoukoliv částku. K těmto částkám jsou průběžně připisovány úroky z vkladů a jednou ročně i **státní podpora**. Jak státní podpora, tak i připsané úroky z vkladů jsou dále úročeny společně s vkladem.

Pokud účastník dosud nesplnil všechny podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, může stavební spořitelnu požádat o **překlenovací úvěr** (meziúvěr či rychlá půjčka). Některé spořitelny požadují po klientovi, aby před poskytnutím překlenovacího úvěru měl alespoň naspořeno mezi 30 až 50 % z cílové částky nebo tuto podmínku nevyžadují a poskytují úvěr již při nulové akontaci. Tento typ úvěru může sloužit k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru. Současně při splácení úroků z překlenovacího úvěru si klient spoří na svůj účet u stavební spořitelny, až do té doby, kdy mu je přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření, a díky kterému se splatí úvěr překlenovací. Podle zákona stavební spořitelna může poskytnout překlenovací úvěr maximálně do výše cílové částky.<sup>15</sup>

Klient musí vklady ve stavební spořitelně ponechat nejméně po dobu šesti let, když nepožádal o úvěr a nechce přijít o státní podporu. Po uplynutí doby šesti let může klient smlouvu buď vypovědět a použít své uspořené finanční prostředky na jakýkoliv účel (např. na uzavření nové smlouvy o stavebním spoření, výstavbu rodinného domu aj.) nebo může na stejnou smlouvu a za stejných podmínek spořit i dále, do té doby než dosáhne cílové částky.

### 2.1.2 Přidělení úvěru

Chce-li účastník stavebního spoření získat nárok na poskytnutí úvěru, musí splnit určité podmínky k rozhodnému dni<sup>16</sup>:

- minimální doba spoření,
- minimální výše naspořené částky,
- minimální (resp. cílovou) výši tzv. hodnotícího čísla<sup>17</sup>, které bere v úvahu délku a výši spořených částek,

---

<sup>15</sup> DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a. s., 2005, s. 438

<sup>16</sup> Rozhodný den je poslední den měsíce, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky.

- má-li nárok na čerpání úvěru, musí předem prokázat schopnost splatit úvěr,
- dle zákona musí být úvěr použit pouze na bytové potřeby.

Splácení úvěru probíhá podle předem dohodnutého splátkového kalendáře. Minimální doba spoření nesmí být podle zákona kratší než dva roky. Po tuto dobu klient spoří a tím vytváří zdroje stavebního spoření, ze kterých jsou pak poskytovány úvěry. V první řadě závisí na druhu tarifu, jež poskytuje stavební spořitelna, ale minimální výše naspořené částky se pohybuje mezi 40–50 % z výše cílové částky.

Hodnotící číslo je specifický typ ukazatele, který spořitelny využívají k určení „výkonnosti“ a spolehlivosti klienta z hlediska nároku na úvěr. Výpočet pro získání hodnotícího čísla si každá spořitelna konstruuje sama a tím dochází mezi spořitelny k větším či menším odlišnostem. Hodnotící číslo uvádí každá spořitelna ve Všeobecných obchodních podmínkách. Mezi nejužívanější varianty konstrukce hodnotícího čísla můžeme zařadit:

- hodnotící číslo založené na součtu úroků,
- hodnotící číslo založené na kumulativním součtu zůstatků na účtu.

### 2.1.3 Splácení úvěru

Po splnění daných podmínek má účastník stavebního spoření právo na čerpání úvěru. Finanční prostředky získané z úvěru je účastník povinen použít pouze na bytové potřeby vymezené zákonem.

Zpravidla klient začíná splácet úvěr hned po začátku jeho čerpání a je splácen v pravidelných měsíčních splátkách. Splátky obsahují splátku jistin úvěru a úroky z úvěru. Podle zvolené varianty spoření se odvíjí minimální měsíční splátka, pohybující se přibližně mezi 0,1 – 0,7 % z cílové částky. Klient splácí po celou dobu, dokud není celý dluh umořen a to odpovídá období mezi 6 až 21 roky, ale záleží však zejména na klientovi.

Jednou z největších výhod stavebního spoření je možnost klienta kdykoliv splatit část úvěru popřípadě celý úvěr prostřednictvím mimořádné splátky. Tato možnost je uskutečněna bez jakýchkoliv sankčních poplatků.

---

<sup>17</sup> Pro tento výraz se používá i jiná označení jako například „ohodnocovací číslo“, „parametr ohodnocení“ či „bodové ohodnocení“.

## 2.1.4 Státní podpora

Státní podporu může získat:

- a) občan České republiky,
- b) občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.<sup>18</sup>

Nárok na státní podporu má každá fyzická osoba, je-li účastníkem stavebního spoření, nejméně po dobu šesti let nebo po dvou letech čerpání úvěru ze stavebního spoření. Za hlavní formu státní podpory v ČR lze považovat příspěvek k naspořeným vkladům, činící podle zákona 15 % z ročně naspořených vkladů. **Maximální výše státní podpory** je 3000 Kč za rok, které klient může dosáhnout, vloží-li na účet více než 20 000 Kč ročně, přebývajíc částka a podpora z této částky mu bude převedena a připsána na účet v následujícím roce.

Do roku 2003 státní podpora činila 25 % z ročně naspořených vkladů a její maximální výše dosahovala částky 4 500 Kč. Ke smlouvám, které byly uzavřeny do konce roku 2003 připadá tato výše státní podpory po celou dobu jejich trvání. Jelikož vláda na podporu stavebního spoření vynakládala velké výdaje ze státního rozpočtu, rozhodla se od roku 2004 snížit státní podporu stavebního spoření a prodloužit minimální dobu spoření z pěti na šest let.

Státní podpora je klientovi přidělena jedenkrát ročně a v dalších letech je společně s vkladem dále úročena. Nejvhodnějším případem je celkovou sumu 20 000 Kč vložit již na počátku spořicího období a tím klientovi bude částka úročena hned od začátku a dále tím získá i maximální možnost státní podpory. Klient nesmí s tímto vkladem po dobu šest let disponovat, pokud nepožádal o úvěr ze stavebního spoření, jinak by mu byla státní podpora odebrána. Po uplynutí povinné lhůty má klient možnost naspořené prostředky použít k jakémukoliv účelu, ale v případě, kdy si klient zvolí možnost si vzít úvěr od spořitelny, smí finanční prostředky přidělené jeho prostřednictvím použít pouze na účely související s bydlením.

V případě, kdy klient vypoví smlouvu dříve, než po uplynutí doby šest let, mu státní podpora nebude vyplacena a současně musí zaplatit sankční poplatek ve výši 0,5 %

---

<sup>18</sup> Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů.

z cílové částky z důvodu předčasného vypovězení smlouvy. Klient může mít uzavřený větší počet smluv o stavebním spoření a i u různých spořitelén, ale státní podpora mu bude vyplacena jen k jedné smlouvě o stavebním spoření. A v neposlední řadě mezi významnou výhodu také patří to, že výnosy ze stavebního spoření nepodléhají dani z příjmů.

## **2.2 Stavební spoření v České republice**

Stavební spoření je cesta k vlastnímu bydlení a to díky zhodnocení vlastních prostředků. Důležitou podstatou stavebního spoření je kolektivní spoření jeho vlastníků. To znamená, že jedni účastníci si spoří a druzí už díky tomu čerpají úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny vykonávají dohled nad touto činností, spravují finanční prostředky, poskytují úvěry, přijímají a úročí vklady. Stát podporuje stavební spoření a to formou státní podpory. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba, ale i právnická osoba. U právnické osoby však odpadá nárok na státní podporu.<sup>19</sup>

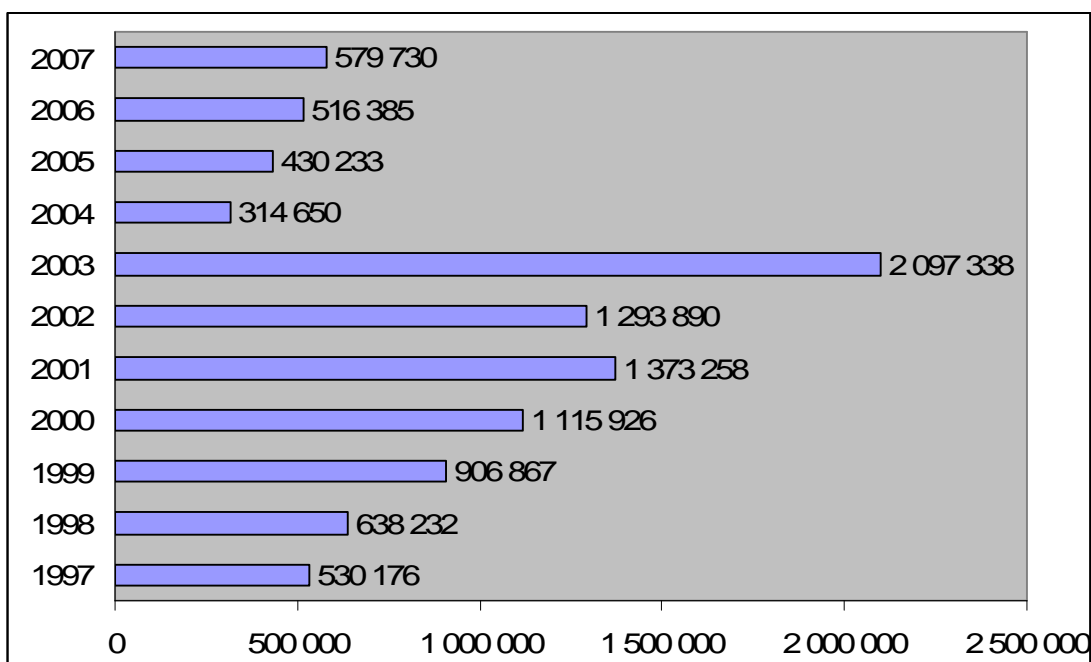
V roce 2007 bylo uzavřeno cca 580 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 170 mld. korun, přičemž průměrná cílová částka u fyzických osob byla ve výši 285 tis. korun.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. s. 154

<sup>20</sup> Dle komentáře Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12. 2007.

V následujícím grafu můžeme porovnat vývoj počtu nově uzavřených smluv od roku 1997 až po rok 2007:



**Obrázek 2** Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Zdroj: *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [2008] [cit. 2008-02-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/stavebni-spozeni>>.

V porovnání s předchozím rokem 2006 bylo uzavřeno o 64 tis. nových smluv více. Ke konci roku 2007 činil celkový stav smluv o stavebním spoření 5,1 mil. smluv. I přes poměrně vysoký nárůst počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření, stále od konce roku 2003 pokračuje trend, který se vyznačuje poklesem celkového počtu smluv o stavebním spoření, jež se nachází ve fázi spoření. Počet smluv za rok 2003 dosáhl rekordních 6,3 mil. smluv. Tento jev má za následek novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která mimo jiné snížila státní podporu z 4 500 korun na 3 000 korun.

Změny ve stavebním spoření od 1. 1. 2004 nám naznačuje následující tabulka:

**Tabulka 1** Změny ve stavebním spoření

	<b>STAV DO 31. 12. 2003</b>	<b>STAV OD 1. 1. 2004</b>	<b>HODNOCENÍ ZMĚNY</b>
<b>Státní podpora</b>	25 %, max. 4500 Kč	15 %, max. 3000 Kč	-
<b>„Ideální“ úložka</b>	18 000 Kč/rok	20 000Kč/rok	+
<b>Věkové omezení pro státní podporu</b>	NE	NE	=
<b>Vázací doba</b>	5 let	6 let	-
<b>Státní podpora na více smlouvách</b>	NE	ANO	+
<b>Možnost snížení úroků ze strany spořitelny</b>	NE	ANO	-
<b>Bonifikace klientů, kteří investují účelově</b>	NE	NE	=
<b>Účastníci spoření</b>	ČR	ČR a EU	+

Zdroj: *Měšec.cz* : *Stavební spoření* [online]. c1999-2008 [cit. 2008-02-07]. Dostupný z WWW: <<http://bydleni.mesec.cz/stavebni-sporeni/>>.

Podle nového zákona spořitelny mohou u každé smlouvy po uplynutí šestileté vázací doby snížit úrokovou sazbu vkladů. Spořitelny tento postup volí, aby omezily využívání systému k pouhému výhodnému zhodnocování peněz, které s bydlením nesouvisí. Chtějí-li spořitelny tuto možnost využít, musí ji mít předem zakotvenou ve smlouvě s klientem. Díky vstupu České republiky do Evropské unie se rozšířil okruh možných účastníků stavebního spoření.

### 3 Využití hypotečních úvěrů a stavebního spoření v praxi

Úvěry na bytové účely poskytované formou hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření patří k nejdynamičtěji rostoucím položkám bilance domácího bankovního sektoru. Klient má možnost získat úvěr na pořízení nové nemovitosti u stavebního spořitelny a i u hypoteční banky. Poměr poskytnutých objemů obou typů úvěrů v současnosti činí zhruba 2:1 ve prospěch hypotečních úvěrů.

#### 3.1 Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření v ČR

Hypoteční úvěry jsou stále dražší, to však neovlivňuje zájem o ně. Banky mají dva důvody, proč zdražují hypotéky. Prvním důvodem je růst základní úrokové sazby, kterou určuje ČNB, takže hypoteční banky tento růstový trend jen kopírují.

Hypindex je ukazatel vývoje úrokových sazeb hypoték. Ukazatel je vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Hypindex tak nabízí nezanedbatelnou časovou řadu reálných úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

Vývoj sazeb hypotečních úvěrů můžeme vidět na následujícím obrázku:



**Obrázek 3** Vývoj sazeb hypotečních úvěrů a jejich vazba na sazby trhu

Zdroj: Když hypotéku, tak nejlépe nyní. *Finanční poradce* [online]. 2007 [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://fpweb.ihned.cz/2-21410730-Q00000\\_d-05](http://fpweb.ihned.cz/2-21410730-Q00000_d-05)>.

Druhým důvodem je zdanění výnosu z hypotečních zástavních listů. Z těchto dvou poznatků plyne, že bankám se zdraží zdroje na financování hypoték a tak zdražení přenesou i na klienty.

V posledních letech můžeme zaznamenat v České republice bouřlivý rozmach hypotečního trhu. Jedním z důvodů je ochotnější postoj českých občanů k dlouhodobému zadlužování. Mezi další příčiny lze zařadit:

- nízké úrokové sazby,
- silné ročníky 70. let si pořizují bydlení,
- roste kupní síla obyvatelstva,
- na trhu je široká nabídka produktů,
- banky se předhánějí v konkurenčním boji aj.

Růst hypotečního trhu se v České republice v posledních letech pohybuje dle objemu v rozmezí 40 až 50 % ročně. V roce 2006 se celkový objem všech hypotečních úvěrů zvýšil téměř o 40 % a počet smluv o hypotečním úvěru se zvýšil o 36 %. Celkový počet hypotečních úvěrů v letech 1996 až 2006 nám představuje následující tabulka.

**Tabulka 2** Hypoteční úvěry v letech 1996 – 2006

Rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)</b>	6 188	10 280	15 268	21 682	31 910	46 747

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)</b>	68 292	100 457	142 272	194 660	263 849	-

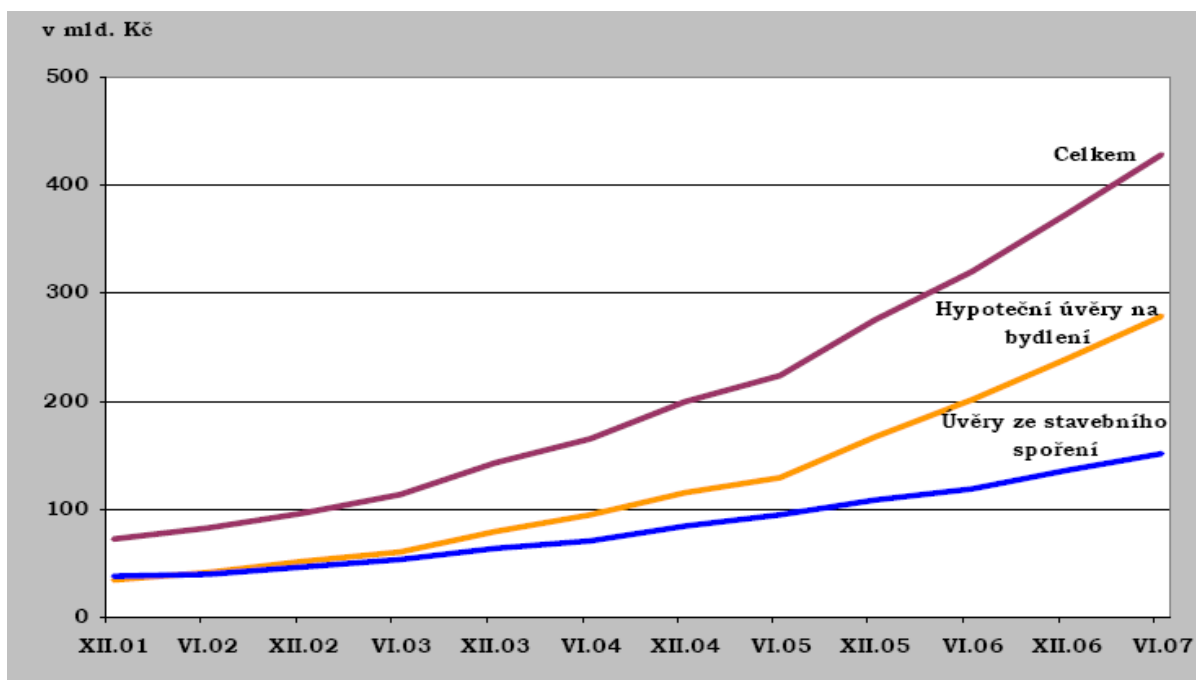
Zdroj: Byl rok 2006 posledním rekordním rokem hypoték?. *TOP finance*. 2007, č. 5, s. 16-17.

Objem hypotečních úvěrů poskytnutých obyvatelstvu již dosahuje dvojnásobku ve srovnání s objemem úvěrů ze stavebního spoření. Na druhou stranu však stavební spořitelny stále dominují v počtu úvěrových smluv. Celkový objem hypotečních úvěrů k 30. 6. 2007 dosáhl 277,35 mld. Kč. Mezi hlavní příčiny růstu objemu hypotečních úvěrů lze zařadit to, že poskytnutí hypotečního úvěru není podmíněno dlouhodobým trváním smluvního vztahu.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Blíže: *Ministerstvo financí : ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V 1. pololetí 2007* [online]. [2008] [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni\\_trh\\_3782.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_3782.html)>.



Podíl hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření dokládá následující graf.



**Obrázek 4** Úvěry obyvatelstvu na bydlení

Zdroj: *Ministerstvo financí : ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V 1. pololetí 2007* [online]. [2008] [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni\\_trh\\_3782.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_3782.html)>.

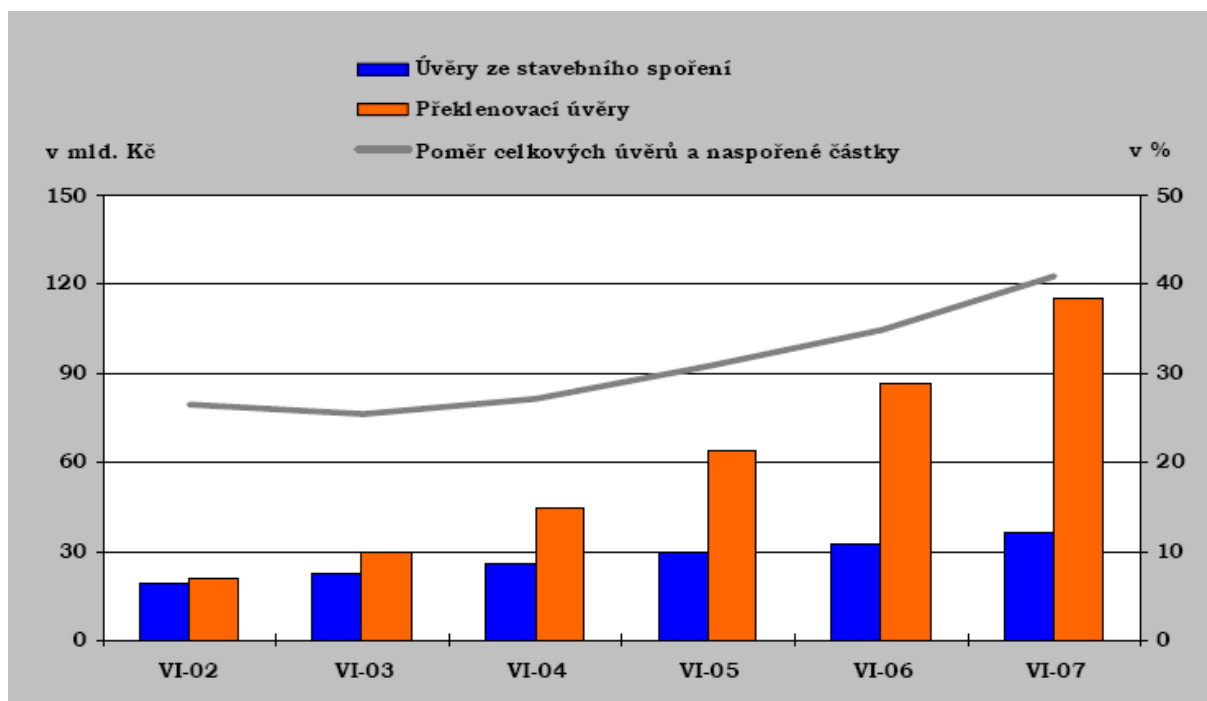
Velký nárůst objemu hypotečních úvěrů v roce 2007 má zejména za následek vládní reforma veřejných financí, která vstoupila v platnost 1. 1. 2008, a s ní spojené zvýšení DPH na stavební práce, pokračující deregulace nájemného a růst úrokových sazeb.<sup>22</sup>

Celkový objem úvěrů ze stavebního spoření dosáhl k 31. 12. 2007 hodnoty cca 179,3 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o rekordních cca 44 mld. Kč.

---

<sup>22</sup> *Ministerstvo financí : ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V 1. pololetí 2007* [online]. [2008] [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni\\_trh\\_3782.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_3782.html)>.

Od roku 2002 dochází ke změně struktury úvěrů. I když úvěry ze stavebního spoření stoupají, tak dynamiku růstu překlenovacích úvěrů zdaleka nedosahují, což dokládá níže uvedený graf.



**Obrázek 5** Vývoj úvěrů v sektoru stavebního spoření

Zdroj: *Ministerstvo financí : ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V 1. pololetí 2007* [online]. [2008] [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni\\_trh\\_3782.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_3782.html)>.

Oba typy úvěrů jsou hojně využívány a významně napomáhají financovat bydlení obyvatel v České republice.

### 3.2 Výběr hypotéky

Výběru hypotéky je třeba věnovat dostatečnou pozornost. Přestože jsou banky schopny schválit úvěr během několika málo dnů, tak vyřízení hypotečního úvěru zabere poměrně dost času. Žadatel musí počítat s několika návštěvami banky a katastru nemovitostí, které je spojeno s podpisem hned několika smluv.

Mezi nejčastější použití hypotečního úvěru jako účelový úvěr můžeme zařadit investice do nemovitosti (koupě nemovitosti, výstavba či rekonstrukce). Dále je možné hypoteční úvěr využít na vypořádání spoluvlastnického podílu (např. v případě dědictví, při společném jmění manželů aj.), na koupi družstevního bytu, refinancování jiných úvěrů a půjček. Sjednat lze rovněž neúčelový úvěr na financování čehokoliv tzv. americká

hypotéka. Avšak u všech zmíněných typů je společným znakem zajištění hypotečního úvěru zástavním právem k nemovitosti.

### 3.2.1 Výběr banky a prvotní informativní schůzka

Zájemce o hypotéku by měl v první řadě navštívit několik bank a informovat se o nabídkách a podmínkách jednotlivých bank. Pro úsporu času je nejlepší způsob si schůzky domluvit předem. Zájemce bance sdělí účel, na který bude chtít hypotéku použít, výši svého investičního záměru, výši svých vlastních finančních prostředků a přibližnou cenu nemovitosti, která bude sloužit jako zástava k zajištění úvěru.

Bankéř zájemci podle jeho výše čistého příjmu vypočítá, jak vysoký úvěr by mohl od banky získat. Avšak skutečná výše úvěru, kterou banka nakonec poskytne, se odvíjí až od hodnoty zástavní nemovitosti a výše investičního záměru.

Dále bankéř zájemci vyhotoví modelové výpočty úvěru pro různé úrokové sazby podle zvolené doby fixace nebo pro několik různých výší úvěru. Bankéř provede výpočet pro několik délek doby splácení a tím si zájemce udělá názornou představu o tom, jak vysoké splátky by musel měsíčně platit a zda zvolený úvěr pro něj není příliš vysoký.

Během této schůzky si může klient vyžádat seznam dokladů a potvrzení, které bude zájemce při vyřizování hypotéky povinen předložit. Tyto materiály však mají banky často dostupné i na svých internetových stránkách. Dále banka poskytne seznam odhadců, kteří s bankou spolupracují, a u kterých si žadatel o úvěr má možnost nechat udělat ocenění nemovitosti.<sup>23</sup>

### 3.2.2 Podání žádosti o úvěr, čerpání úvěru

Pokud si zájemce vybere banku, konkrétní produkt a jeho parametry (doba fixace, doba splatnosti, výše úvěru) vyplní žádost o úvěr a předloží požadované dokumenty. Banka následně rozhodne, zda klientovi úvěr poskytne, či nikoliv. Tato doba se pohybuje kolem pěti pracovních dnů a v případě příplatku i méně.

Po schválení hypotečního úvěru je podepsána úvěrová smlouva a současně se uzavírá i zástavní smlouva. Tato smlouva určuje banku jako zástavního věřitele, který má právo na zastavenou nemovitost v případě, kdy není řádně splácen hypoteční úvěr. Po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí banka umožňuje čerpání úvěru.

---

<sup>23</sup> JAROŠOVÁ, Jana. Co vás čeká při sjednávání hypotečního úvěru. *IDnes* [online]. 2008 [cit. 2008-02-11]. Dostupný z WWW: <[http://fincentrum.idnes.cz/co-vas-ceka-pri-sjednavani-hypotecniho-uveru-f34-fi\\_osobni.asp?c=A080208\\_164535\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://fincentrum.idnes.cz/co-vas-ceka-pri-sjednavani-hypotecniho-uveru-f34-fi_osobni.asp?c=A080208_164535_fi_osobni_jjj)>.

Čerpání hypotéky lze uskutečnit buď jednorázově, nebo postupně. Ve většině případů bývá první čerpání z úvěru bezplatné, ale následující čerpání jsou již zpoplatněna. Ve smlouvě bývá uveden rovněž časový limit, do kdy je klient povinen celý úvěr vyčerpat (např. šest měsíců, rok). Při postupném čerpání dlužník platí bance jen úroky z aktuálně vyčerpané částky a splácení úvěru začíná až po ukončení čerpání úvěrových prostředků. Z tohoto důvodu se dlouhodobé čerpání poněkud prodražuje. Čerpání úvěru je vždy bezhotovostní a to přímo jako úhrada na účet nebo formou plateb za faktury.

Výše uvedený postup výběru hypotéky je uveden obecně a z tohoto důvodu mohou některé jednotlivé banky v praxi postupovat jinak.

Dále si uvedeme příklady srovnání jednotlivých hypoték, kdy požadovaná výše hypotečního úvěru je 1 000 000 Kč a doba splácení je 20 let.

**Tabulka 3** Srovnání hypoték

<b>Banka</b>	<b>Minimální úroková sazba</b>	<b>Poplatek za úvěr (Kč)</b>	<b>Vedení účtu (Kč/měsíčně)</b>	<b>Splátka úvěru (Kč)</b>	<b>Celkové náklady (Kč)</b>	<b>Reálná sazba<sup>24</sup></b>
Česká spořitelna	4,99 %	9 500	150	6 594	6 784	5,33 %
ČSOB	4,99 %	7 000	150	6 594	6 773	5,31 %
Hypoteční banka	4,99 %	7 000	150	6 594	6 773	5,31 %
Komerční banka	4,81 %	9 000	100	6 495	6 633	5,06 %
Raiffeisenbank	5,29 %	8 000	100	6 761	6 894	5,53 %
Wüstenrot	4,89 %	8 000	150	6 539	6 722	5,22 %

Zdroj: *Kurzy.cz : finanční portál pro odborníky i laiky* [online]. c2000-2008 [cit. 2008-03-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.kurzy.cz/hypoteky/>>.

Z výše uvedené tabulky je patrné, že jednotlivé banky nabízejí poměrně podobné úrokové sazby a jejich celkové náklady dosahují stejných výší, jelikož se jejich celkové náklady pohybují v těsném rozmezí mezi 6 600 až 6 900 Kč.

<sup>24</sup> Reálná sazba je taková sazba z hypotečního úvěru, do jejíž výše je zahrnut poplatek za zpracování úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu a příp. úrokové zvýhodnění ve výši 1 % při nároku na státní podporu. Při výpočtu této sazby nejsou brány v úvahu další poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru (životní pojištění, pojištění nemovitosti aj.).

### 3.3 **Netradiční hypotéky**

Některé banky nabízejí kromě standardních hypoték i různé zajímavé varianty, které lépe vystihují požadavky klientů. S jejíž pomocí si klient může hypotéku naplánovat podle jeho současných potřeb a představ. Mezi zajímavé varianty bychom mohli zařadit Flexibilní hypotéku, Hypotéku Naopak či Hypotéku 2 v 1.

#### 3.3.1 **Flexibilní hypotéka**

Flexibilní hypotéka umožňuje klientovi jednou ročně přerušit splácení nebo snížit popřípadě zvýšit splátku a to podle momentální finanční situace a potřeb klienta. Platí se za to paušální poplatek v hodnotě sto korun měsíčně.

Tento typ hypotéky poskytuje svým stávajícím, ale i novým klientům Komerční banka. U Flexibilní hypotéky je možné snížení splátky až na polovinu sjednané částky, případně zvýšení splátky na dvojnásobek (tzn., že například při splátce v hodnotě 6000 Kč, můžeme tuto splátku navýšit na 12 000 Kč nebo naopak snížit na částku 3000 Kč). Samozřejmě se současně i přizpůsobí splatnost hypotéky, kdy v případě, že bude splácena vyšší částka se splatnost hypotéky zkrátí a naopak. Další zmiňovanou možností je přerušit splácení úvěru. Banka nabízí přerušit splácení úvěru až na dobu třech měsíců. Tímto se samozřejmě prodlužuje i splatnost úvěru a tím i objem zaplacených úroků. Flexibilitu lze využít až po jednom roce nepřerušného splácení.

Flexibilní hypotéka se splácí měsíčně formou anuitních splátek. Doba splatnosti je stanovena na dobu od 5 do 30 let. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena pouze 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, celkovou výší investice či schopností klienta splácet.

Mezi výhody Flexibilní hypotéky patří, že:

- umožňují pružně reagovat na změny finanční situace v průběhu splácení (zvýšit, snížit, přerušit či odložit splácení úvěru), je zde možnost přerušit splácení na 1 až 3 měsíce nebo odložit splácení až o 12 měsíců,
- a dále lze získat až 100 % potřebné částky.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> *Komerční banka: Flexibilní hypotéka* [online]. c2006 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <[http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/flexible\\_mortgage.shtml](http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/flexible_mortgage.shtml)>.

### 3.3.2 Hypotéka Naopak

Jde o produkt, který umožňuje klientovi získat schválení hypotéky ještě před výběrem nemovitosti. Klient předem získá záruku výše a podmínek úvěru a má možnost až po dobu devíti měsíců vybírat nemovitost dle svých představ. Banka nejprve provede ověření bonity klienta a navrhne maximální výši hypotéky, kterou může klientovi přidělit. Poté je uzavřena smlouva o budoucí smlouvě, ve které se banka zavazuje poskytnout hypoteční úvěr až do předem sjednané výše. Banka určí základní podmínky, které by měla nemovitost splňovat, aby byla přijata na zajištění úvěru a úvěr mohl být řádně čerpán. Podmínky jsou následující:

- musí jít k nemovitosti zřídit zástava,
- nesmí se jednat o objekt ve velmi špatném technickém stavu,
- musí k němu být zajištěn přístup,
- a na objektu zástavy nesmí váznout žádné jiné zástavní právo.

Banka si tedy klade na objekt zástavy stejné požadavky jako při běžné hypotéce.

Po zástavě nemovitosti banka umožní klientovi vyčerpat hypotéku a doplatit kupní cenu.

Mezi výhody Hypotéky Naopak lze zařadit:

- příjmy, které se dokládají pouze jednou a to na začátku,
- dále klient dostane od banky smluvní příslib o poskytnutí hypotečního úvěru za dohodnutých smluvních podmínek,
- než si jde klient vybírat nemovitost, má už finanční prostředky jisté,
- a možnost až 9 měsíců na výběr nemovitosti.<sup>26</sup>

### 3.3.3 Hypotéka 2 v 1

Hypotéka je kombinací standardní účelové hypotéky na bydlení a neúčelové hypotéky, kterou lze využít na cokoliv (např. nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky apod.). Výše neúčelové části může dosáhnout až 20 % ceny zastavení nemovitosti. V případě, kdy má klient minimální výši úvěru v hodnotě 250 000 Kč, tak účelová část činí 200 000 Kč a neúčelová část 50 000 Kč. Neúčelovou část je možné kdykoliv splatit bez sankcí, ale účelovou část pouze v době změny fixace úrokové sazby. Hypotéka 2 v 1 se splácí měsíčně formou anuitních částek. Doba splatnosti je stanovena na dobu v rozmezí od 5 do 30 let.

---

<sup>26</sup> GE Money CZ: *Hypotéka Naopak* [online]. c2001-2008 [cit. 2008-03-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-naopak>>.

Mezi výhody, které Hypotéka 2 v 1 nabízí klientům, můžeme zařadit:

- spojení účelového a neúčelového úvěru v jednom produktu,
- jednotná úroková sazba pro obě části úvěru,
- možnost splatit neúčelovou část úvěru kdykoliv bez sankce,
- platí se jeden poplatek za vedení úvěrového účtu.<sup>27</sup>

### 3.4 **Fixace, úrokové sazby u hypotečních úvěrů**

Doba fixace u hypotečních úvěrů určuje, jak dlouho zůstane beze změny úroková sazba sjednaná ve smlouvě. Po uplynutí této doby banka sjedná klientovi sazbu novou, která by se měla odvíjet od aktuální situace na finančním trhu. Z tohoto důvodu se klienti, kteří mají sjednaný hypoteční úvěr u banky, obávají, že po skončení fixačního období a změně úrokové sazby budou mít se splácením problémy. Pohyb tržních úrokových sazeb ovlivnit nelze, ale lze si u banky sjednat lepší podmínky pro splácení hypotečního úvěru.

Úrokové sazby hypoték však nemusí být nutně sjednány jako fixní po určité stanovené období. Dlužník si může zvolit také úročení variabilní úrokovou sazbou, která se mění průběžně spolu s pohybem tržních úrokových sazeb. Její výše se pak odvozuje od vývoje vybrané referenční sazby, ke které se přičítá odchylka. V některých zemích úročení hypoték variabilními sazbami dokonce převažuje, v České republice se téměř nevyužívá, banky jej ve své nabídce většinou nemají.<sup>28</sup>

Banka po uplynutí fixačního období klientovi nabídne novou úrokovou sazbu. V případě výrazných změn v ekonomice se úroková sazba od předešlé může podstatně lišit. Dlužníkovi se tak splátka úvěru může snížit či naopak zvýšit. V případě, že dlužník bude mít problémy se splácením úvěru, měl by se obrátit na příslušnou banku a pokusit se s ní dohodnout na jiných podmínkách splácení. Jednou z možností je si dojednat individuální splátkový kalendář, který umožní dočasné či trvalé snížení pravidelné splátky (např. prodloužením doby splatnosti úvěru). Banky si však za změny ve smlouvě účtují poplatky pohybující se i v tisících korun.

Jestliže si dlužník s bankou nedohodne jiné podmínky, které by řešily jeho situaci, je možné se obrátit na jinou banku – **refinancování úvěru**. Cílem refinancování je splácení

---

<sup>27</sup> ČSOB: *Hypotéka 2 v 1* [online]. c2008 [cit. 2008-03-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz/Lide/Bydleni/CSOB-Hypoteka-2-v-1.htm>>.

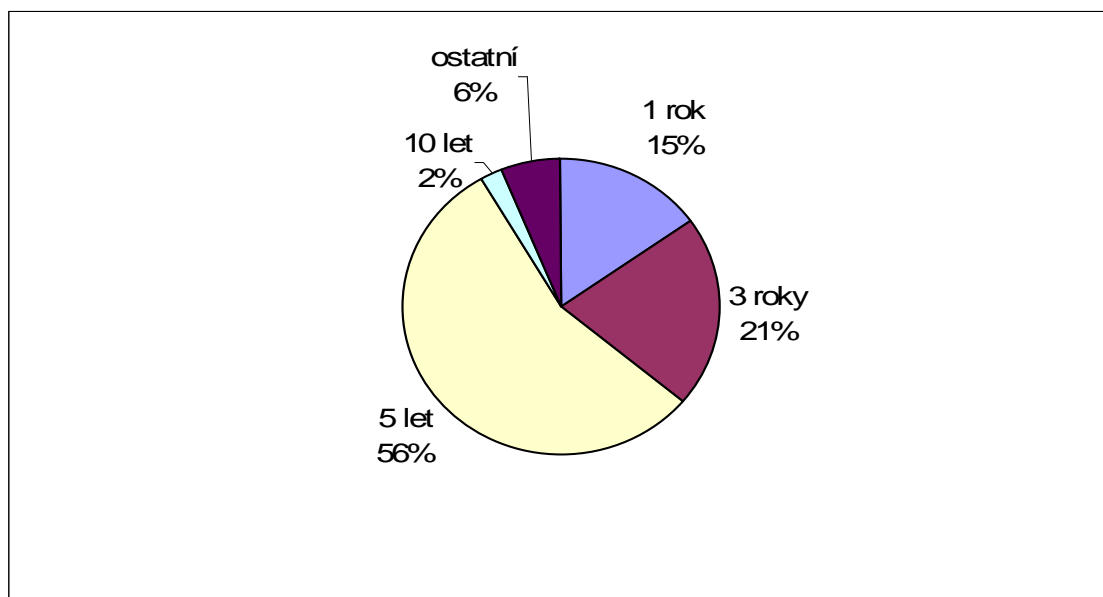
<sup>28</sup> JAROŠOVÁ, Jana. Po skončení doby fixace si lze hypotéku vylepšit. *MF DNES* [online]. 2008 [cit. 2008-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://fincentrum.idnes.cz/po-skonceni-doby-fixace-si-lze-hypoteku-vylepsit-fbi-/fi\\_osobni.asp?c=A080205\\_140049\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://fincentrum.idnes.cz/po-skonceni-doby-fixace-si-lze-hypoteku-vylepsit-fbi-/fi_osobni.asp?c=A080205_140049_fi_osobni_jjj)>.

stávajícího úvěru novým úvěrem s výhodnějšími podmínkami. Při změně banky má klient možnost získat hypotéku s novými výhodami (např. větší množství nabízených dob fixací, platit nižší poplatky, sjednat si úvěr umožňující mimořádné splátky bez sankcí atd.). Některé banky po přecházejícím klientovi nevyžadují potvrzení o výši příjmu, protože si jeho platební morálku mohou zkontrolovat v úvěrovém registru. Dále nepožadují nový odhad ceny nemovitosti, jelikož bývá uznán ten stávající a poplatek za sjednání nové hypotéky může být snížený či dokonce i nulový. Refinancování úvěru láká ovšem také klienty, kteří nemají problém se splácením úvěru, ale chtějí využít výhodnější možnost úročení u jiné banky. Klient může získat například tyto výhody: nižší úroková sazba; snížený nebo nulový poplatek za sjednání nového úvěru; prodloužení doby splatnosti; méně náročná administrativa aj.

Další možností, díky které může klient změnit své dluhy je **konsolidace úvěru**. Konsolidace úvěru umožní klientovi spojit několik úvěrů od různých institucí do jednoho úvěru a v některých případech rozložit celkovou splátku na delší dobu, tudíž se sníží i měsíční splátky.



**Úrokové sazby** hypotečních úvěrů nejsou již tak výhodné, jako byly například v roce 2005. Jejich hodnoty během několika posledních měsíců vzrostly tak rychle, že se jejich průměrná výše vrátila na hodnoty, kterých dosahovala naposledy v roce 2003. Zájemci o hypotéku se obávají dalšího růstu úrokových sazeb, a proto si častěji volí delší dobu fixace, nejčastěji pětiletou fixaci úrokové sazby. Tuto skutečnost můžeme vidět na následujícím grafu.



**Obrázek 6** Preference doby fixace – prosinec 2007

Zdroj: *IDNES.cz* [online]. c1998-2008 [cit. 2008-03-26]. Dostupný z WWW: <[http://fincentrum.idnes.cz/se-zdrazovanim-hypotek-opoustime-kratkodobe-fixace-urokovych-sazeb-1jf-/hypoinde.aspx?c=A080122\\_171254\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://fincentrum.idnes.cz/se-zdrazovanim-hypotek-opoustime-kratkodobe-fixace-urokovych-sazeb-1jf-/hypoinde.aspx?c=A080122_171254_fi_osobni_jjj)>

V minulosti často klienti neměli možnost výběru než klasickou pětiletou dobu fixace úrokové sazby. Až s rostoucím zájmem o hypotéky banky začaly svým klientům nabízet i kratší fixace a později naopak velmi dlouhé doby fixace, kam můžeme zařadit dobu na deset, patnáct i více let. Obliba však jednotlivých fixací se postupně v čase mění. V době nízkých úrokových sazeb banky svým klientům nabízely výhodné úrokové sazby s roční fixací, poté co začaly úrokové sazby pomalu růst, se zájem přesunul na tříleté fixace a v poslední době, kdy dochází k rychlému zdražování hypoték, vede fixace pětiletá. Zájem o konkrétní dobu fixace neovlivňují pouze úrokové sazby, ale i banky. Banky mohou některou dobu fixace zvýhodnit (např. snížením poplatků, nižší úrokovou sazbou atd.), a proto se poptávka po ní může výrazně zvýšit.

Jakou dobu fixace zvolit, záleží zejména na klientovi a jeho finanční situaci v době uzavírání smlouvy a na výhledu jeho financí do budoucna. Mezi **kratší dobu fixace** lze počítat jakoukoliv dobu fixace do pěti let. Tedy především na jeden či tři roky, které jsou obvyklejší. Mezi výhody kratší doby fixace můžeme zařadit:

- nižší úrokové sazby, než u delších dob fixací (převážně u jednoletých fixací),
- a většina bank nabízí po skončení doby fixace, úvěr jednorázově splatit, nebo úvěr snížit vyšší mimořádnou splátkou, bez jakýchkoliv sankcí.

K nevýhodě, kterou sebou přináší volba kratší doby fixace, lze zmínit:

- nejistota ohledně výše nové úrokové sazby po skončení doby fixace.

Delší dobou fixace se rozumí **pětileté a víceleté fixace**, především deset a patnáct let. Delší doba fixace přináší výhody v podobě:

- jistoty stejné a neměnné úrokové sazby po dlouhou dobu,
- a možnost lepšího finančního plánování rodinných výdajů po delší dobu, reálná váha neměnné splátky hypotečního úvěru bude v rozpočtu rodiny časem v souvislosti s růstem mezd klesat.

Mezi nevýhody patří:

- vyšší úrokové sazby, oproti kratším dobám fixace, a tím i od začátku splácení vyšší měsíční splátky,
- a po dobu trvání fixace nelze splatit úvěr nebo použít mimořádnou splátku bez sankcí.

V případě, kdy klient očekává v budoucnu výrazněji finanční prostředky, by měl spíše volit kratší dobu fixace a po skončení doby fixace úvěr splatit nebo jej snížit mimořádnou splátkou. Kompromisem mezi jistotou a vyšší úrokové sazby je pětileté doba, která je v současnosti mezi klienty nejoblíbenější.<sup>29</sup>

### **3.5 Pojištění**

Výhodou je si k hypotéce pořídit pojištění (např. životní pojištění, pojištění trvalé invalidity a další). Velkou hrozbou se pro majitele hypotéky může stát ztráta zaměstnání či dlouhodobá nemoc, a proto je výhodné se před těmito možnostmi pojistit. Tuto možnost nabízí převážná většina hypotečních bank pod názvem - **pojištění neschopnosti splácet**.

---

<sup>29</sup> Jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit? *Finanční Noviny* [online]. 2006 [cit. 2008-03-26]. Dostupný z WWW: <[http://www.financninoviny.cz/os-finance/hypoteky/index\\_view.php?id=165716](http://www.financninoviny.cz/os-finance/hypoteky/index_view.php?id=165716)>. ISSN 1213-4996.

Roční pojistné u smlouvy, která kryje neschopnost splácet z důvodu nemoci, smrti či ztráty zaměstnání dlužníka, se pohybuje v průměru mezi šesti až dvanácti tisíci korun podle rozsahu krytí. Je zde však třeba počítat s tím, že žádné pojištění nefunguje od prvního dne ztráty či snížení příjmů. V případě pracovní neschopnosti pojišťovny uplatňují tzv. karenční dobu, tedy počet dnů neschopnosti, které pojištění nekryje. Podobné je to i v případě ztráty zaměstnání, kde dlužník musí prokázat, že se snaží najít práci. Uplynule-li určitá doba a dlužník nenašel po tuto dobu nové místo, pak teprve přebírá pojišťovna splátky.

Kdo chce mít co nejlepší zajištění, tak si sjedná pojištění neschopnosti splácet a pořídí si hypotéku u banky, která dovoluje snížit nebo přerušit splátky.

### **3.6 Stavební spoření v praxi**

Stavební spoření patří mezi nejvýnosnější možnosti spoření. Díky výhodě v podobě levných úvěrů se stalo stavební spoření velmi oblíbené a využívá ho téměř 60 % všech obyvatel České republiky.

Zájemce si nejprve zvolí stavební spořitelnu, která nejvíce vyhovuje jeho představám (např. Modrá pyramida stavební spořitelny). Dále si zvolil cílovou částku například v hodnotě 300 000 korun. Tato částka umožní klientovi spořit déle než 6 let a zároveň je výhodná v případě zájmu o úvěr. Za uzavření smlouvy musí klient stavební spořitelně zaplatit poplatek v hodnotě 3 000 korun (1 % z cílové částky). Klient bude spořit po dobu šesti let a jeho měsíční pravidelná úložka bude činit 1 500 Kč/měsíčně. Vklady za celé období budou činit 108 000 Kč, celková výše připsané státní podpory 17 254 Kč a celková výše připsaných úroků 7 361 Kč. Další příklady spoření jsou uvedeny v tabulce:

**Tabulka 4** Příklady spoření

Minimální měsíční vklad (v Kč)	Příklady cílové částky (v Kč)	Výše státní podpory za 6 let (v Kč)	Úroky (v Kč)	Úspory po šesti letech včetně státní podpory a úroků (v Kč)	Výnos po 6 letech (v Kč)
5 000	1 000 000	18 000	22 802	400 802	40 802
3 000	600 000	18 000	14 010	248 010	32 010
2 000	400 000	18 000	9 614	171 614	27 614
1 670	334 000	18 000	8 163	146 403	26 163
<b>1 500</b>	<b>300 000</b>	<b>17 254</b>	<b>7 361</b>	<b>132 615</b>	<b>24 615</b>
1 000	200 000	11 537	4 908	88 445	16 445
500	100 000	5 768	2 454	44 222	8 222
250	50 000	2 884	1 227	22 111	4 111

Zdroj: *Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. c2007 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/kalkulacka/prikklady-sporeni/>>.

























Většina stavebních spořitelen uvádí ve smlouvách povinnost spořit minimálně 0,5 % měsíčně z cílové částky, nicméně spořitelny na tomto smluvním ujednání striktně netrvají, jestliže na účtu bude kladný zůstatek. Platby mohou být prováděny kdykoliv během celého roku a po jakýchkoliv částkách, záleží na možnostech a potřebách účastníka. Pravidelné placení má významnou roli v případě, kdy má klient zájem o úvěr, jelikož pravidelným spořením účastník získá nárok na poskytnutí úvěru dříve než klient, který si své peníze ukládá jednou za rok.

Pro získání státní podpory v maximální výši musí klient na smlouvu o stavebním spoření ročně celkově vložit 20 000 Kč, což odpovídá měsíčnímu vkladu cca 1 700 Kč. Do základu pro výpočet státní podpory se započítají i připsané úroky a záloha státní podpory, to znamená, že po několika letech spoření stačí spořit i o něco nižší částku. Při vyšších vkladech zůstává státní příspěvek nezměněný a výnosnost investice tím klesá. Ale v případě, kdy je klient rozhodnut požádat stavební spořitelnu o úvěr, mají vyšší úložky smysl, protože výše úvěru se odvozuje od naspořené částky.

Při výpočtu celkové naspořené částky za dobu šesti let je počítáno s vklady na konci kalendářního měsíce, příp. na konci kalendářního roku. Přičemž první vklad je v případě měsíčních splátek vložen na konci měsíce ledna a v případě ročních splátek na konci měsíce prosince. Za počátek stavebního spoření (den uzavření smlouvy) je považován začátek kalendářního roku. Státní podpora je na účet stavebního spoření připisována vždy k 30. 4. následujícího kalendářního roku, přičemž státní podpora

poskytnutá za šestý rok spoření již není úročena. Úroky z vkladů včetně úroku ze státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob.<sup>30</sup> V následující tabulce je uveden přehled spořitelen, jejich variant spoření, úroky z vkladů a poplatky za roční vedení účtu.

**Tabulka 5** Přehled variant stavebního spoření

spořitelna	varianta spoření	úrok z vkladu	za vedení účtu ročně
	 standardní	2,0%	285,-
	 rychlá	2,0%	285,-
	 Kredit - rychlý	2,0%	300,-
	 Kredit - standardní	2,0%	300,-
	 Kredit - pomalý	2,0%	300,-
	 Spořicí varianta	2,0%	284,-
	 Úvěrová varianta	1,0%	284,-
	 Invest	2,0%	290,-
	 Atraktiv	2,0%	290,-
	 Perspektiv	2,0%	290,-
	 Optimální finanční	2,1%	250,-
	 Optimální normální	2,1%	250,-
	 Optimální kreditní	2,1%	250,-
	 Kamarád	2,1%	250,-
	 Optimální speciální	2,1%	250,-
	 N - spoření	2,0%	360,-
	 N – úvěr	1,0%	360,-
	 Smart	2,0%	360,-

Zdroj: *SPORIT.CZ* [online]. c2000-2007 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.sporit.cz/varianty/index.php>>.

Výše splátek úvěru ze stavebního spoření jsou odvozeny od variant spoření (např. rychlá, standardní, pomalá aj.), každá spořitelna má své vlastní označení. Porovnávat rychlost varianty spoření můžeme pouze v rámci jedné spořitelny. Platí, že čím rychlejší je varianta spoření, tím vyšší je splátka úvěru a kratší doba splácení. Rychlost varianty spoření je ovlivňována hodnotícím číslem, které je jednou z podmínek pro přidělení úvěru.

<sup>30</sup> Kolik spořit a jak často platit? *Peníze.cz* [online]. 2006 [cit. 2008-03-26].

Klient by si zejména před uzavřením smlouvy měl předem rozmyslet, jak vysoké splátky si bude moci vzhledem ke svým příjmům dovolit. Jestliže hrozí, že na splátky nebude mít dostatek finančních prostředků, měl by uzavřít smlouvu v pomalejší variantě, která je spojena s nižšími splátkami. Tarifní variantu je možné v případě potřeby klienta v průběhu spoření změnit, jestliže k tomu dá spořitelna souhlas.<sup>31</sup>

### 3.6.1 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je nedílnou součástí uzavření stavebního spoření. Klient před uzavřením smlouvy musí předložit platný doklad totožnosti a v případě uzavření smlouvy za nezletilého, je zapotřebí i rodný list nezletilého. Obsahem smlouvy o stavebním spoření je: osobní údaje klienta, u nezletilých osob také zákonného zástupce, cílová částka, úhrada za uzavření smlouvy, výše předpokládaného měsíčního vkladu, prohlášení klienta zda žádá či nežádá o státní podporu, datum, razítko a podpisy. Klient se ve smlouvě zaváže k tomu, že u stavební spořitelny bude ukládat vklady ve smluvené výši. Pokud je klientem fyzická osoba, musí smlouva obsahovat prohlášení účastníka, zda v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Prohlášení může účastník v průběhu kalendářního roku jedenkrát změnit. Součástí smlouvy jsou také všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny.

V průběhu fáze spoření může klient provést změny ve smlouvě o stavebním spoření. Z důvodů svých potřeb může požádat o následující změny:

- zvýšení cílové částky,
- snížení cílové částky,
- rozdělení cílové částky bez manipulace s vkladem, kdy zůstává zachována státní podpora.

Kromě shora uvedených změn může také klient měnit ve fázi spoření tarifní varianty podle stávající nabídky. Po každé provedené změně cílové částky a změně tarifní varianty má právo spořitelna uplatnit až dvanácti měsíční lhůtu, během které nebude cílová částka přidělena, i když podmínky přidělení jsou splněny. V případě zvýšení cílové částky musí účastník stavebního spoření zaplatit úhradu za zvýšení ve výši 1 % z částky, o kterou se cílová částka zvyšuje. Změny smluv jsou prováděny jen na základě písemné žádosti,

---

<sup>31</sup> Blíže na internetové stránce: <http://www.acss.cz/cz/novinari/acss-v-mediich/pujcka-na-bydleni-hypoteka-nebo-stavebni-sporeni/>

kteřá musí být klientem podepsána. Každá změna smlouvy je po provedení spořitelnou následně účastníkovi písemně potvrzena.

Smlouvu o stavebním spoření je možné vypovědět i dříve než po šesti letech spoření, ale v takovém případě klient přijde o celou státní podporu a bude muset i zaplatit poplatek za předčasné vypovězení smlouvy, který představuje 0,5 % z cílové částky. Žádost o vypovězení smlouvy se podává písemně a musí být podepsána účastníkem stavebního spoření nebo jeho zákonným zástupcem. Během výplaty finančních prostředků ze stavebního spoření musí být vždy ověřeny podpisy účastníků nebo zákonných zástupců. Výpovědní lhůta činí tři kalendářní měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi.

Při úmrtí účastníka stavebního spoření přecházejí práva a povinnosti na pozůstalého manžela nebo manželku. V případě není-li pozůstalý manžel či manželka, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření součástí dědictví jen tehdy, pokud se dědicové dohodnou, že práva a povinnosti přejdou na jednoho z nich. Pokud se takto nedohodnou, tak smlouva o stavebním spoření zaniká a výnosy z ní se stávají předmětem dědického řízení.<sup>32</sup>

### **3.7 Překlenovací úvěry**

Jestliže klient nesplní některou z podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření (např. spoří méně než dva roky, nevložil dostatečný procentní podíl cílové částky, nedosáhl potřebné výše hodnotícího čísla), má možnost požádat o překlenovací úvěr. Tento typ úvěru avšak slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr. Je také vhodnou alternativou k hypotečnímu úvěru, protože jeho přidělení je rychlé a může být čerpán i ve vysokých částkách.

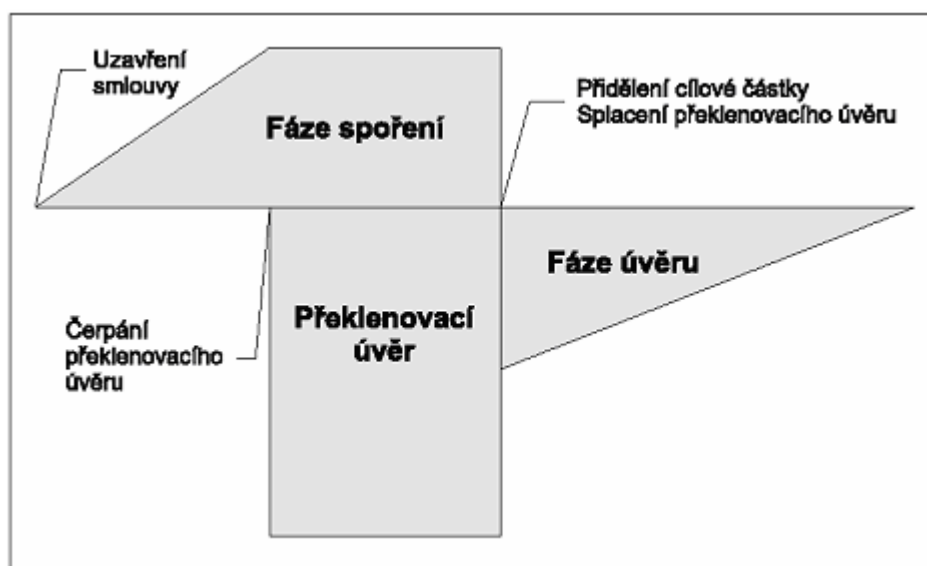
Klient pro poskytnutí úvěru musí splnit podmínky stanovené stavební spořitelnou. Mezi tyto podmínky patří povinnost klienta:

- vložit na účet stavebního spoření požadované procento cílové částky (většinou nižší než při úvěru ze stavebního spoření),
- prokázat dostatečné příjmy
- a obstarat požadované zajištění úvěru.

---

<sup>32</sup> *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.: Smlouva o stavebním spoření* [online]. c2008 [cit. 2008-03-29]. Dostupný z WWW: <[http://www.cmss.cz/produkty/faq/stavebni\\_sporeni/smlouva\\_stsp](http://www.cmss.cz/produkty/faq/stavebni_sporeni/smlouva_stsp)>.

Podle těchto požadavků je pak klient zařazen do určité skupiny s příslušnou úrokovou sazbou. V případě kdy spořitelna přidělí překlenovací úvěr, se stavební spoření rozdělí na dvě paralelně probíhající části, část spoření a část překlenovacího úvěru. Část spoření znamená, že klient musí nadále spořit a tím vkládat smluvené částky na spořicí úvěr a postupně tak zvyšovat hodnotící číslo, aby měl časem klient nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. V části překlenovacího úvěru bude klientovi přidělena požadovaná částka a on bude muset splácet úroky z celkového objemu těchto peněz. V rámci splátek překlenovacího úvěru se však nesplácí žádná jistina, a proto se úroky v čase nezmenšují. Po přidělení klasického úvěru je překlenovací úvěr splacen. Teprve potom se začíná splácet i jistina a úroky se tím v čase snižují. Schéma průběhu překlenovacího úvěru je uvedeno na následujícím obrázku.



**Obrázek 7** Ukázka překlenovacího úvěru

Zdroj: *IDNES.CZ* [online]. c1998-2008 [cit. 2008-04-05]. Dostupný z 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)>.

Překlenovací úvěr může být, podobně jako úvěr ze stavebního spoření, čerpán zálohově, jednorázově, postupně a musí být použit na řešení bytových potřeb účastníka spoření.

Dříve klient před požádáním o překlenovací úvěr musel naspořit minimální akontaci a dosáhnout určité výše hodnotícího čísla. Postupně se, ale na českém trhu objevily překlenovací úvěry s nulovým počátečním vkladem, které umožňují čerpání finančních prostředků ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Dnes tyto



bezakotační překlenovací úvěry využívají všechny stavební spořitelny. U těchto typů úvěrů byla prodloužena maximální doby splatnosti a díky tomu, je možné si splátky rozložit do delšího časového období.

Podstatnou výhodou překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření je možnost tyto úvěry splatit kdykoliv bez sankcí, což u hypotečních úvěrů neplatí. Úrokové sazby jsou pro všechny klienty garantované ve stejné výši a většinou i fixní po celou dobu splácení. Další výhodou je státní podpora a v porovnání s hypotečním úvěrem nižší poplatky za vedení účtu.

Mezi jejich nevýhody bychom mohli zařadit fakt, že překlenovací úvěry jsou poněkud drahé, protože po celou dobu spoření klient spořitelně platí z překlenovacího úvěru pouze úroky a jistina se tím nesnižuje.

### **3.8 Hypoúvěry**

O hypotéku lze požádat i ve stavební spořitelně. Takzvané hypoúvěry či překlenovací úvěry hypotečního typu lze získat i ve stavebních spořitelnách a to bez spoření a akontace<sup>33</sup>. Tyto typy úvěrů mají prodlouženou splatnost a klient o ně může požádat ihned po uzavření smlouvy. V poslední době jejich obliba rychle roste. Avšak na rozdíl od hypotečních bank stavební spořitelny ještě neumožňují u hypoúvěrů volit z tolika variant dob fixací úrokových sazeb a neumožňují vybírat dobu splatnosti. U hypoúvěru je úrok pevně stanoven jen na určitou dobu (3 nebo 6 let). Výše úroku je však zcela srovnatelná s nabídkou hypotečních bank. Výhodou spořitelny je to, že úvěr hypotečního typu lze splatit kdykoliv předčasně a to bez jakýchkoliv sankcí. Do další výhody můžeme zařadit nižší poplatky, než si účtují hypoteční banky. Až na tyto dvě výhody jsou úvěry hypotečního typu nabízeny stavebními spořitelny velmi podobné hypotékám od hypotečních bank.<sup>34</sup>

Modrá pyramida stavební spořitelna začala tento typ úvěru na českém trhu poskytovat jako první. Nabízí tento produkt ve třech variantách: Hypoúvěr, Hypoúvěr 100 a Hypoúvěr Garant. Jak název sám napovídá, tak druhý typ úvěru je určen k financování

---

<sup>33</sup> Akontace je částečná úhrada předem. Minimální částka, kterou je třeba vložit na účet stavebního spoření k získání překlenovacího úvěru.

<sup>34</sup> Podrobnější informace v týdeníku *Ekonom*: Hypoúvěry: Stačí si vybrat: Hypotéka ze stavební spořitelny. *Ekonom*. 2007, s. 16.

100 % kupní ceny nemovitosti. Hypoúvěr Garant rozšiřuje stávající úspěšný produkt Hypoúvěr o nabídku garance výše splátek po celou dobu splácení úvěru.

Dále si uvedeme základní parametry Hypoúvěru:

- použití na koupi, výstavbu, ale i na rozsáhlejší rekonstrukci,
- minimální výše úvěru je 300 000 Kč,
- úroková sazba již od 4,69 %,
- akontace od 0 % (bez počátečního vkladu),
- nízké požadavky na příjmy klienta a vysoká dostupnost,
- možnost rozložit splátky až na dobu 25 let (nízké zatížení rodinného rozpočtu),
- možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí,
- daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru,
- využití státní podpory a úroků z vkladů stavebního spoření,
- poplatek za vedení účtu 25 Kč/měsíčně.<sup>35</sup>

Mezi další stavební spořitelny, které nabízejí tento úvěr hypotečního typu, můžeme jmenovat Českomoravskou stavební spořitelnu a Stavební spořitelnu České spořitelny. Stavební spořitelna České spořitelny nabízí úvěr pod názvem Hypo Trend. V rámci úvěru Hypo Trend si klient může zvolit dva typy úročení úvěru. Zda využít Hypo Trend s pevnou úrokovou sazbou na celé období trvání úvěrového vztahu, až po dobu 28 let či Hypo Trend se sazbou pevnou jen na první tři roky. Po třech letech si klient musí vybrat úrokovou sazbu podle aktuální nabídky spořitelny. U obou typů úvěrů klient nemusí spořit ani skládat akontaci a výše úvěru může dosahovat až 100 % cílové částky. Českomoravská stavební spořitelna poskytuje tento typ úvěru pod názvem Tophypo. Klient opět nemusí spořit nebo skládat akontaci. Splatnost úvěru může být až 28 let a úroková sazba je pevná jen na prvních šest let. Po uplynutí této doby bude muset klient počítat se změnou jak úroku, tak i výše měsíční splátky. Tophypo se poskytuje od částky 300 tisíc korun a výše, a není tedy určen pro drobné opravy, ale je spíše vhodnější pro investice do bydlení.

Hypoúvěr ideálně kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky a tím velice silně konkuruje hypotékám.

---

<sup>35</sup> *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.: Hypoúvěr* [online]. c2007 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/nabidka-uveru/vyhody-uveru-mpss/hypouver/>>.

### **3.9 Kombinace hypotéky a stavebního spoření**

Jak hypotéka tak i stavební spoření má své přednosti i nedostatky. Určitým případem východiska je kombinace těchto dvou typů produktů. Tento způsob kombinace umožňuje uspořit celkové náklady, zvýšit vlastní zdroje a maximálně využít státních podpor. Jejich specifické a velmi úzké provázání poskytuje většina hypotečních bank, některé ovšem pouze při využití jejich dceřiných či partnerských stavebních spořitelů.

Hypoteční banky nabízí až 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti, ale nejčastější a nejvýhodnější možností, co do výše úrokové sazby, je hypotéka poskytovaná na 70 % hodnoty nemovitosti. A ideálním řešením pro získání zbylých 30 % je stavební spoření. K doplnění hypotéky je možné využít naspořené částky, tak i úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr. V případě úvěru ze stavebního spoření je tato kombinace prakticky nejlepší i vzhledem k nízké úrokové sazbě tohoto úvěru. Při možnosti využití překlenovacího úvěru v kombinaci s hypotékou musí klient počítat s tím, že ze začátku bude čelit poměrně vysokému finančnímu zatížení. Protože kromě splátky hypotéky a překlenovacího úvěru je ještě povinen dospořit na účet stavebního spoření, aby splnil podmínky pro následné poskytnutí řádného úvěru, jelikož je podstatně levnější než překlenovací úvěr. Tento postup lze částečně eliminovat tím, že si klient zvolí splácení hypotéky tak, že na začátku splácení hypotéky platí nižší splátky, které se pak postupně zvedají. Tato kombinace přináší výhodu využití státní podpory ze stavebního spoření, která je rovněž připisována během doby splácení překlenovacího úvěru.

Další možností jak skombinovat oba produkty, je využít stavebního spoření jako mimořádnou splátku hypotéky. Tuto konkrétní kombinaci nabízejí i některé hypoteční banky jako kombinovaný produkt. Díky této kombinaci klient splácí bance jen úrok z hypotéky a částku připadající na úmor jistiny spoří na stavební spoření. U stavebního spoření klient využívá státní podpory a současně spoří prostředky na mimořádné splácení části hypotéky. Když klient splní podmínky pro přidělení řádného úvěru je díky němu hypotéka částečně splacena. Dále se již hypotéka splácí obvyklým anuitním způsobem. Klient však v této době kromě hypotéky splácí i úvěr ze stavebního spoření, ale pomocí snížení jistiny hypotéky se sníží i následně výše měsíční splátky z hypotéky.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> RUML, Michal. Zkuste kombinaci stavebního spoření a hypotéky. *Finance.cz* [online]. 2007 [cit. 2008-03-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/97346-zkuste-kombinaci-stavebniho-sporeni-a-hypoteky/>>. ISSN 1213-4325.

## **4 Obecné vymezení výhod a nevýhod hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření**

Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření si do určité míry konkurují, ale mohou být také spojenci, pokud je klient využije současně. Úvěr ze stavebního spoření může sloužit jako užitečný doplněk k hypotéce. V případě, kdy si klient rozhoduje, zda pro nákup nemovitosti využije hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření, bude především posuzovat celkové náklady spojené s konkrétní půjčkou (poplatky za vyřízení smlouvy, poplatky za vedení úvěrového účtu, úroky atd.). Zdáli je pro klienta výhodnější hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření často záleží na konkrétním případě.

### **4.1 Komparace jednotlivých úvěrů**

Získat finanční prostředky na pořízení vlastního bydlení není snadná záležitost. K nejčastěji využívaným instrumentům patří již zmíněné hypoteční úvěry, překlenovací a řádné úvěry ze stavebního spoření. Z tohoto důvodu si uvedeme několik modelových příkladů, abychom zjistili, kdy je dobré si vzít pouze úvěr ze stavebního spoření, kdy pouze hypotéku nebo naopak využít jejich kombinaci. K porovnávání jednotlivých příkladů jsou zvoleny produkty České spořitelny, která je dominantní bankou na českém trhu a má téměř pět a půl milionů klientů, což dále hovoří o jejím důležitém postavení.

#### **4.1.1 Modelový příklad na využití úvěru ze stavebního spoření**

Nejprve si uvedeme základní informace o příkladu. Bezdětný manželský pár si chce rekonstruovat koupelnu. K tomuto záměru potřebují 200 000 Kč, přičemž část rekonstrukce by rádi financovali pomocí úvěru a zbylou část, v hodnotě 20 000 Kč, z vlastních prostředků. Jejich rodinný společný čistý příjem je 30 000 Kč a nesplácejí žádné další úvěry. Mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření u Stavební spořitelny České spořitelny a jejich naspořený zůstatek na smlouvě umožňuje čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření.

Podrobněji si znázorníme příklad v tabulce:

**Tabulka 6** Modelový příklad úvěru ze stavebního spoření

<b>Cílová částka:</b>	300 000 Kč
<b>Pravidelná měsíční úložka:</b>	1500 Kč
<b>Již naspořeno na účtu stavebního spoření:</b>	120 000 Kč
<b><u>Úvěr ze stavebního spoření</u></b>	
<b>Výše úvěru ze stavebního spoření:</b>	180 000 Kč
<b>Úroková sazba:</b>	4,75 %
<b>Měsíční platba: (splátka + pojištění)</b>	<b>1 710 Kč</b> (1650 + 60)

Zdroj: vlastní zpracování

Manželé získají od stavební spořitelny úvěr v hodnotě 180 000 Kč a na zbylou část rekonstrukce použijí vlastní finanční prostředky. Jejich pravidelná měsíční splátka bude činit 1710 Kč, kde je zahrnuta jak splátka úvěru, tak i pojištění pro případ smrti, invalidity a pracovní neschopnosti.

#### 4.1.2 Modelový příklad na využití hypotečního úvěru

Jedná se o bezdětný manželský pár, který si chce pořídit byt do osobního vlastnictví. Hodnota nového bydlení se pohybuje ve výši 2 000 000 Kč. Jejich společný čistý příjem činí 30 000 Kč měsíčně a výše povinných měsíčních výdajů 8 000 Kč. Jejich společné volné prostředky, které by rádi využili pro koupi bytu činí 600 000 Kč. Manželé mají také zájem o pojištění úvěru. V následující tabulce si předvedeme možnost získání zbylých finančních prostředků díky hypotečnímu úvěru od České spořitelny.

**Tabulka 7** Modelový příklad hypotečního úvěru

<b>Výše hypotéky:</b>	1 400 000 Kč
<b>Doba splatnosti:</b>	20 let
<b>Délka fixace úrokové sazby:</b>	5 let
<b>Úroková sazba:</b>	5,09 %
<b>Úvěrové pojištění:</b>	200 Kč
<b>Splátka hypotečního úvěru:</b>	<b>9 364 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Manželé si u České spořitelny pořídí hypoteční úvěr ve výši 1 400 000 Kč a jejich pravidelná měsíční splátka se bude pohybovat v hodnotě 9364 Kč.

### 4.1.3 Modelový příklad na využití kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření

Mladý manželský pár, bez dětí, si chce pořídit vlastní byt v hodnotě 1 000 000 Kč. Manželé si sjednají hypotéku ve výši 70 % zastavěné nemovitosti. Díky tomu, že si v minulosti uzavřeli smlouvu o stavebním spoření ve Stavební spořitelně České spořitelny s cílovou částkou 500 000 Kč, mohou tak na zbytek získání finančních prostředků pro koupi bytu využít úvěru ze stavebního spoření. Na účtu stavebního spoření mají celkem naspořeno 200 000 Kč.

Tabulka 8 Modelový příklad využití kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

<u>Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření</u>		<u>Hypoteční úvěr</u>	
<b>Cílová částka:</b>	500 000 Kč	<b>Výše úvěru:</b>	700 000 Kč
<b>Výše akontace:</b>	200 000 Kč	<b>Doba splatnosti:</b>	20 let
<b>Výše úvěru ze stavebního spoření:</b>	300 000 Kč	<b>Délka fixace úrokové sazby:</b>	5 let
<b>Úroková sazba:</b>	4,75 %	<b>Úroková sazba:</b>	5,09 %
<b>Splátka úvěru ze stavebního spoření:</b>	2 750 Kč	<b>Splátka hypotečního úvěru:</b>	4682 Kč
<b>Úvěrové pojištění:</b>	100 Kč	<b>Úvěrové pojištění:</b>	200 Kč
<b>Celková měsíční splátka úvěru:</b>	<b>2 850 Kč</b>	<b>Celková měsíční splátka úvěru:</b>	<b>4 882 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Manželé budou splácet měsíčně celkovou částku 7 732 Kč, kde jsou zahrnuty splátky z úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a úvěrová pojištění.

## 4.2 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Při uvažování, zda využít hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření, je dobré zvážit všechny výhody a nevýhody z nich plynoucí. V následujícím textu si představíme hlavní z nich.

Mezi výhody, které můžeme využít u hypotečních úvěrů, můžeme zařadit:

- větší variabilita, kdy si klient může zvolit parametry hypotéky, které vyhovují jeho potřebám,
- klient si může zvolit dobu fixace úrokové sazby, dobu splácení, způsob splácení,
- širší nabídka hypotečních úvěrů, akční nabídky,

- zjednodušení administrativních procesů spojených s vyřízením úvěru,
- možnost získat okamžitě zdroje na financování investice do nemovitosti bez nutnosti dlouhodobě spořit,
- možnost snížení výše měsíční splátky, rozložením splácení úvěru do delšího časového období.

K nevýhodám, které souvisí s pořízením hypotečního úvěru, můžeme jmenovat:

- nutná zástava nemovitosti,
- vysoké vstupní poplatky,
- vysoké poplatky za vedení účtu,
- mimořádné splátky lze provádět pouze po skončení doby fixace úrokové sazby,
- mimořádné splátky jsou zpoplatněny, pokud k umoření dluhu dochází v průběhu fixační doby, banky si účtují různě vysoké částky, mohou se vyšplhat až i na 20 % z výše mimořádné splátky,
- vyšší měsíční splátky, někteří klienti řeší prodloužením splatnosti úvěru, což jim podstatně zvýší celkové náklady na hypotéku.

### **4.3 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření**

Dále si představíme základní výhody a nevýhody, které sebou přináší volba úvěru ze stavebního spoření. Mezi obecné výhody můžeme zmínit:

- státní podporu dosahující výše až 3 000 korun ročně, jež je po dobu spoření připisována,
- neměnná úroková sazba po celou dobu trvání úvěru ze stavebního spoření,
- možnost uzavřít více smluv o stavebním spoření,
- spoření lze uzavřít i nezletilým osobám (zákonný zástupce),
- kombinace s hypotečním úvěrem na získání vlastního bydlení,
- úročení vkladu 1 – 4 % p. a. po celou dobu spoření,
- úspory jsou ze zákona pojištěny,
- úroky z úvěru lze použít jako daňovou úlevu,
- úvěr ze stavebního spoření je poskytován s pevnou úrokovou sazbou 3 – 6 % p. a.,
- možnost předčasného splacení a mimořádných splátek,
- nižší poplatky,
- možnost čerpání překlenovacího úvěru,

- za úvěr či překlenovací úvěr není do určité výše nutné ručit nemovitostí (do 500 000 korun).

Velké množství výhod je zejména důvodem, proč je stavební spoření tak stále oblíbené. Dále si uvedeme přehled nevýhod, které souvisí se stavebním spořením a poskytnutím úvěru ze stavebního spoření:

- nutnost určitou dobu spořit,
- úvěr je vázán na naspoření určité částky,
- doba pro poskytnutí úvěru,
- vysoké měsíční splátky v případě překlenovacího úvěru,
- úvěr ze stavebního spoření i překlenovací úvěr lze použít pouze na financování bytových potřeb určených zákonem o stavebním spoření.

Ve srovnání s hypotečními úvěry jsou úvěry ze stavebního spoření poměrně snadno dostupné, mohou být poskytovány v malých částkách, tak být kdykoliv před dobou splatnosti splaceny a to bez sankčních poplatků. Na druhou stranu je však jejich získání podmíněno minimálně dvouletou dobou spoření, dále naspoření určitého procenta cílové částky a také dosažení určité výše hodnotícího čísla. Podobně jako u hypotéky je potřeba předložení dostatečné bonity klienta. V případě, že klient nesplní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, může požádat o překlenovací úvěr.

Oba typy úvěrů mají svoje přednosti i nedostatky. Hypoteční úvěry byly a jsou v posledních letech relativně levné a dostupné široké veřejnosti, ale v porovnání s úvěry ze stavebního spoření je menší spektrum případů jejich použití. K získání hypotečního úvěru je základní podmínkou zástava k nemovitosti a tím hypotéka vypadává ze hry tam, kde zástava není možná. V takových případech lze využít stavební spoření. Vybírat si můžeme z velkého množství finančních institucí a to i z velmi široké škály produktů jednotlivých bank. Nelze jednoznačně říci, že jeden typ úvěru je výhodnější než druhý, vždy bude záležet na úhlu pohledu.

Hypotéky jsou především využívány na pořízení nového bydlení, úvěry stavebních spořitelen také na opravy a rekonstrukce. Jejich konkurence je spíše částečná, především se doplňují a oba typy úvěrů mají na trhu své nezastupitelné místo. Úvěr od stavební spořitelny často bývá jediným řešením pro klienty s nízkými příjmy, kteří by si jiný typ úvěru nemohli dovolit.



## Závěr

Cílem bakalářské práce byla komparace využívání úvěrových produktů hypotečních bank a stavebních spořitelen.

Nejprve jsme teoreticky vymezili hypoteční banky a stavební spořitelny, jejich institucionální pojetí a základní produkty.

Následně je práce věnována využití hypotečních úvěrů a stavebního spoření v praxi, kde je práce zaměřena na samotný výběr hypotéky, který je popsán od prvotního výběru banky a informativní schůzky až po podání žádosti o úvěr a samotného čerpání úvěru. Podrobněji je zde také rozvedeno téma fixace a úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Následuje využití stavebního spoření a krátký přehled variant spoření jednotlivých spořitelen. Je zde také zmíněna možnost využití překlenovacího úvěru a hypoúvěru, kterou lze získat ve stavební spořitelně. Dále je zde rozvedena samotná kombinace hypotéky a stavebního spoření.

V další části práce je popsáno několik modelových příkladů, na kterých je ukázáno, kdy je výhodné využít pouze úvěr ze stavebního spoření, kdy pouze hypoteční úvěr či naopak jejich kombinaci. Na základě modelových příkladů vyplývá, že má-li klient uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, splnil minimální dobu spoření a současně naspořil požadovanou částku, vyplatí se při řešení bytové situace využít řádný úvěr ze stavebního spoření. Financování nového bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru je výhodné využít v případě, kdy klient nemá sjednané stavební spoření a hodnota nového bydlení se pohybuje v částce milionů. V případě, kdy klient využije hypoteční úvěr ve výši 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, má sjednané stavební spoření a lze využít úvěr ze stavebního spoření, je přínosné zvolit kombinaci těchto dvou typů produktů a tím docílit k získání zbylých finančních prostředků pro financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření. Dále jsou v práci vymezeny obecné výhody a nevýhody hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Na českém trhu existují v podstatě jen dva základní produkty, které slouží k financování bydlení, kde hlavní slovo mají hypotéky a stavební spoření.

Hypotéka neboli hypoteční úvěr, je střednědobý až dlouhodobý úvěr, jehož účelem je získat finanční prostředky na investice do nemovitosti.

Stavební spoření je bráno jako kompaktní celek, který v sobě zahrnuje, jak výhodné spoření se státní podporou tak i možnost poskytnutí výhodného úvěru na financování bydlení.

Při volbě mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem je třeba vzít v úvahu některé důležité rozdíly, kterými se tyto dva produkty liší. V některých případech je pak pro konkrétního zájemce o pořízení bydlení odpověď na otázku co použít jednoznačná.

Mezi největší rozdíl těchto produktů můžeme zařadit zejména dobu pro získání finančních prostředků. U hypotečního úvěru lze tyto prostředky získat do několika málo dnů, kdežto na úvěr ze stavebního spoření musí klient čekat minimálně dva roky a k tomu ještě pravidelně spořit.

V případě kdy je potřebné získat finanční prostředky okamžitě, je možné se obrátit i na stavební spořitelnu a ihned po uzavření smlouvy požádat o překlenovací úvěr. Již dnes má většina spořitelen v nabídce překlenovací úvěr s nulovou akontací, který nevyžaduje žádné vlastní počáteční zdroje.

Úvěry ze stavebního spoření jsou čerpány v mnohem nižších částkách než hypotéky, poskytují se od tisíců či desetitisíců korun až po statisícové a pouze výjimečně i milionové půjčky. Zatímco hypoteční úvěry jsou využívány především na pořízení nemovitosti, tak úvěry ze stavebního spoření jsou častěji použity na rekonstrukce, modernizace a pořízení levnějších bytů. Z tohoto důvodu nelze hovořit o vzájemné konkurenci stavebních spořitelen a hypotečních bank, ale o dvou formách financování bydlení podle potřeb klientů.

Obecně nelze jednoznačně říci, zda je lepší hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření, jelikož neexistuje jediný parametr, podle kterého by bylo možné oba produkty rozsoudit.

## Použitá literatura

1. *Asociace českých stavebních spořitelen: Stavební spoření* [online]. 2008, [cit. 2008-03-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.
2. Byl rok 2006 posledním rekordním rokem hypoték?. *TOP finance*. 2007, č. 5, s. 16.
3. *Česká spořitelna : Hypoteční centrum* [online]. [2008] [cit. 2008-04-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/bydleni>>.
4. *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.: Smlouva o stavebním spoření* [online]. c2008 [cit. 2008-03-29]. Dostupný z WWW: <[http://www.cmss.cz/produkty/faq/stavebni\\_sporeni/smlouva\\_stsp](http://www.cmss.cz/produkty/faq/stavebni_sporeni/smlouva_stsp)>.
5. *ČSOB: Hypotéka 2 v 1* [online]. c2008 [cit. 2008-03-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz/Lide/Bydleni/CSOB-Hypoteka-2-v-1.htm>>.
6. DAVIDOVÁ, Petra, HEŘMÁNEK, Jaroslav. Jsou v ČR hypotéky časovanou bombou? *Ekonom*. 2007, č. 34, s. 43-44.
7. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X
8. *Finance.cz* [online]. 2000 [cit. 2008-02-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>. ISSN 1213-4325.
9. *GE Money CZ: Hypotéka Naopak* [online]. c2001-2008 [cit. 2008-03-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-naopak>>.
10. *Hypotecnibanka.cz: Produkty a služby* [online]. c2007 [cit. 2008-03-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/>>.
11. CHMELÍK, Pavel. Jak se daří stavebnímu spoření? Kam se vyvíjí?. *Bankovníctví*. 2006, roč. 14, č. 3, s. 1.
12. *IDNES.cz* [online]. c1998-2008 [cit. 2008-03-26]. Dostupný z WWW: [http://fincentrum.idnes.cz/se-zdravovanim-hypotek-opoustime-kratkodobe-fixace-urokovych-sazeb-1jf-/hypoinde.asp?c=A080122\\_171254\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://fincentrum.idnes.cz/se-zdravovanim-hypotek-opoustime-kratkodobe-fixace-urokovych-sazeb-1jf-/hypoinde.asp?c=A080122_171254_fi_osobni_jjj)
13. *IDNES.cz* [online]. c1998-2008 [cit. 2008-04-05]. Dostupný z 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)>.

14. Jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit? *Finanční Noviny* [online]. 2006 [cit. 2008-03-26]. Dostupný z WWW: <[http://www.financninoviny.cz/os-finance/hypoteky/index\\_view.php?id=165716](http://www.financninoviny.cz/os-finance/hypoteky/index_view.php?id=165716)>. ISSN 1213-4996.
15. JAROŠOVÁ, Jana. Co vás čeká při sjednávání hypotečního úvěru. *IDnes* [online]. 2008 [cit. 2008-02-11]. Dostupný z WWW: <[http://fincentrum.idnes.cz/co-vas-ceka-pri-sjednavani-hypotecniho-uveru-f34-fi\\_osobni.asp?c=A080208\\_164535-fi\\_osobni\\_jjj](http://fincentrum.idnes.cz/co-vas-ceka-pri-sjednavani-hypotecniho-uveru-f34-fi_osobni.asp?c=A080208_164535-fi_osobni_jjj)>.
16. JAROŠOVÁ, Jana. Po skončení doby fixace si lze hypotéku vylepšit. *MF DNES* [online]. 2008 [cit. 2008-03-21]. Dostupný z WWW: <[http://fincentrum.idnes.cz/po-skonceni-doby-fixace-si-lze-hypoteku-vylepsit-fbi-fi\\_osobni.asp?c=A080205\\_140049-fi\\_osobni\\_jjj](http://fincentrum.idnes.cz/po-skonceni-doby-fixace-si-lze-hypoteku-vylepsit-fbi-fi_osobni.asp?c=A080205_140049-fi_osobni_jjj)>.
17. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1
18. Když hypotéku, tak nejlépe nyní. *Finanční poradce* [online]. 2007 [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://fpweb.ihned.cz/2-21410730-Q00000\\_d-05](http://fpweb.ihned.cz/2-21410730-Q00000_d-05)>.
19. *Komerční banka: Flexibilní hypotéka* [online]. c2006 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <[http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/flexible\\_mortgage.shtml](http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/products/flexible_mortgage.shtml)>.
20. *Kurzy.cz : finanční portál pro odborníky i laiky* [online]. c2000-2008 [cit. 2008-03-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.kurzy.cz/hypoteky/>>.
21. *Měšec.cz : Stavební spoření* [online]. c1999-2008 [cit. 2008-02-07]. Dostupný z WWW: <<http://bydleni.mesec.cz/stavebni-sporeni/>>.
22. *Ministerstvo financí ČR: Stavební spoření* [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni-sporeni.html>>.
23. *Ministerstvo financí : ZPRÁVA O VÝVOJI FINANČNÍHO TRHU V 1. pololetí 2007* [online]. [2008] [cit. 2008-04-08]. Dostupný z WWW: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni\\_trh\\_3782.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/financni_trh_3782.html)>.
24. *Ministerstvo pro místní rozvoj: Bytová politika* [online]. [2008] [cit. 2008-03-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/statistika>>.
25. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [2008] [cit. 2008-02-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/stavebni-sporeni>>.

26. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [2008] [cit. 2008-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podporou>>.
27. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. c1996-2008 [cit. 2008-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://old.mmr.cz/bydleni2007/cz/5-5-ucel-pouziti-uveru-poskytnutych-v-roce-2006.html>>.
28. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.: Stavební spoření* [online]. c2007 [cit. 2008-03-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/stavebni-sporeni/obecne-informace/>>.
29. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.: Hypoúvěr* [online]. c2007 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/nabidka-uveru/vyhody-uveru-mpss/hypouver/>>.
30. PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. České hypotéky nemají k evropským daleko. *Bankovníctví*. 2006, roč. 14, č. 10, s. 1.
31. *Peníze.cz : Hypotéky* [online]. c2000-2007 [cit. 2008-03-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/produkty/hypoteky>>.
32. REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1
33. RUML, Michal. Zkuste kombinaci stavebního spoření a hypotéky. *Finance.cz* [online]. 2007 [cit. 2008-03-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/97346-zkuste-kombinaci-stavebniho-sporeni-a-hypoteky/>>. ISSN 1213-4325.
34. SADIL, Jan. Hypoteční trh je stále při síle. *Bankovníctví*. 2006, roč. 14, č. 4, s. 26-27.
35. *SPORIT.CZ* [online]. c2000-2007 [cit. 2008-03-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.sporit.cz/varianty/index.php>>.
36. *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.: Stavební spoření* [online]. c2007 [cit. 2008-03-27]. Dostupný z WWW: <[http://www.burinka.cz/cs/stavebni\\_sporeni/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml)>.
37. *Stavební spoření* [online]. 2007 [cit. 2008-04-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.stavebnisporeni.cz/>>.
38. Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů.
39. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

40. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.
41. ZÁMEČNÍK, Petr. Bude Flexibilní hypotéka Komerční banky opravdu flexibilní?. *Měšec.cz* [online]. 2007 [cit. 2008-03-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/bude-flexibilni-hypoteka-kb-opravdu-flexibilni/>>. ISSN 1213-4414.

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Změny ve stavebním spoření.....	22
Tabulka 2 Hypoteční úvěry v letech 1996 – 2006.....	24
Tabulka 3 Srovnání hypoték.....	28
Tabulka 4 Příklady spoření.....	36
Tabulka 5 Přehled variant stavebního spoření.....	37
Tabulka 6 Modelový příklad úvěru ze stavebního spoření.....	45
Tabulka 7 Modelový příklad hypotečního úvěru.....	45
Tabulka 8 Modelový příklad využití kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.....	46

## Seznam obrázků

Obrázek 1 Objem státní podpory vyplacené k hypotečním úvěrům.....	13
Obrázek 2 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	21
Obrázek 3 Vývoj sazeb hypotečních úvěrů a jejich vazba na sazby trhu .....	23
Obrázek 4 Úvěry obyvatelstvu na bydlení.....	25
Obrázek 5 Vývoj úvěrů v sektoru stavebního spoření.....	26
Obrázek 6 Preference doby fixace – prosinec 2007 .....	33
Obrázek 7 Ukázka překlenovacího úvěru .....	40