VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Katedra ekonomických studií

Srovnání hypotečních úvěrů u České spořitelny a u Komerční banky, a. s.

Bakalářská práce

Autor: Magda Mostbeková

Vedoucí práce: Ing. Luďka Jirků

Jihlava 2014

Anotace

Bakalářská práce se zabývá nejprve rozdělením úvěrových produktů a poté přímo hypotečním úvěrem. Jeho definicí, stručnou historií a současností hypotečních úvěrů a dále vlastnostmi, kterými se od sebe hypoteční úvěry odlišují od začátku poskytnutí i v průběhu čerpání. Praktická část práce se zabývá srovnáním těchto úvěrů u dvou bank a to u Komerční banky a České spořitelny. Nejprve se věnuje jejich představení, pak představení úvěrů, které banky nabízejí, a nakonec popisuje dva konkrétní případy, které banky podle zadaných údajů zpracovaly. Tyto nabídky hypotečních úvěrů jsou pak porovnány a je vybrána výhodnější nabídka.

Klíčová slova

Úvěr, hypoteční úvěr, splatnost a splácení, zastavení nemovitosti, žádost o hypoteční úvěr, čerpání hypotečního úvěru, Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s.

Die Annotation

Bachelorarbeit befasst sich zuerst mit der Einteilung von Kreditprodukten und dann direkt mit dem Hypothekenkredit. Mit seiner Definition, der Kurzgeschichte und der Gegenwart des Hypothekenkredits und weiter mit den Eigenschaften, welche die einzelnen Hypothekenkredite vom Anfang der Gewährung und auch im Laufe des Schöpfens voneinander unterscheiden. Der praktische Teil der Arbeit befasst sich mit dem Vergleich von diesen Krediten bei zwei Banken und nämlich bei Komerční banka und Česká spořitelna. Zuerst widmet man sich ihrer Vorstellungen, dann der Vorstellung von Krediten, welche die Banken anbieten und zum Schluss beschreibt man zwei konkrete Fälle, welche die Banken anhand der eingereichten Kriterien bearbeitet haben. Diese Angebote von Hypothekenkredit werden dann miteinander verglichen und es wird günstigeres Angebot ausgewählt.

Die Schlüsselwörter

Der Kredit, der Hypothekenkredit, die Fälligkeit und die Tilgung, die Verpfändung der Realität, der Antrag auf Hypothekenkredit, das Schöpfen des Hypothekenkredits, Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s.

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí práce paní Ing. Luďce Jirků za čas strávený při zpracování této práce a za odborné rady a připomínky, kterými mě dovedla k jejímu vypracování.

Poděkování patří také Vlastě Přibylové, za cenné rady při zpracovávání praktické části práce.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně za pomoci Ing. Luďky Jirků a v seznamu literatury jsem uvedla všechny použité zdroje

V Jihlavě 12. května 2014 .....

Obsah

Úvod ... 8

1 Teoretická část ... 9

1.1 Úvěr a jeho rozdělení ... 9

1.1.1 Kontokorentní úvěr ... 10

1.1.2 Eskontní úvěr ... 11

1.1.3 Hypoteční úvěr ... 12

1.1.4 Spotřebitelský úvěr ... 12

1.2 Hypoteční úvěr ... 12

1.2.1 Minulost ... 12

1.2.2 Současnost ... 13

1.2.3 Možnosti hypotečního úvěru ... 15

1.2.4 Jak si zařídit hypoteční úvěr ... 17

2 Praktická část ... 21

2.1 Komerční banka, a. s. ... 21

2.1.1 O bance ... 21

2.1.2 Hypoteční úvěry banky ... 23

2.1.3 Proces poskytnutí hypotéky ... 32

2.2 Česká spořitelna, a. s. ... 33

2.2.1 O bance ... 33

2.2.2 Hypoteční úvěry banky ... 34

2.2.3 Proces poskytnutí hypotéky ... 42

2.3 Žádosti o hypoteční úvěry ... 43

2.3.1 Žádost a nabídka hypotečního úvěru č. 1 ... 43

2.3.2 Žádost a nabídka hypotečního úvěru č. 2 ... 49

2.4 Vyhodnocení výhodnější nabídky ... 54

Závěr ... 55

Seznam použité literatury 57
Knižní zdroje 57
Internetové zdroje 58
Seznam obrázků 60
Seznam tabulek 60
Seznam příloh 60

Úvod

Cílem bakalářské práce je srovnání hypotečních úvěrů u dvou bank. Těmito bankami jsou Česká spořitelna a. s. a Komerční banka, a. s. Tyto dvě banky považuji za největší konkurenty mezi bankami. Mezi produkty obou bank patří osobní účty, podnikatelské účty, firemní účty apod., řada úvěrů, mezi které patří i hypoteční úvěr, spoření, pojištění, ale nabízejí i možnost investování atd. Obě banky mají na trhu již dlouholetou tradici, čemuž odpovídá i jejich počet klientů.

V první části, teoretické části, se práce zabývá úvěrem a jeho rozdělením. Po stručném popsání peněžních úvěrů, se konkrétně zaměřuje na hypoteční úvěr. K tomuto úvěru je zde pár odstavců o minulosti hypotečních úvěrů a následně o současnosti i s odstavci ze zákona o dluhopisech, které hypoteční úvěr definují, resp. hypoteční zástavní listy. Hypoteční úvěr je zde charakterizován z pohledu čerpání, splatnosti a splácení, úroku a úročení a účelu, na který je poskytován. Bakalářská práce dále popisuje jak si hypoteční úvěr zařídit. Jsou zde vypsány náležitosti žádosti o hypoteční úvěr, doklady, které jsou potřebné pro uzavření hypotečního úvěru a naposled náležitosti úvěrové smlouvy.

Praktická část popisuje obě zmíněné banky. Je zde uveden jejich profil, od historie po čísla, která banky utvářejí: počet klientů, počet poboček, bankomatů, zaměstnanců apod. Z webových stránek je zde popis hypotečních produktů, které banky nabízejí doplněný informacemi přímo od hypotečních specialistů bank. Z Komerční banky byla konzultantkou a i vedoucí práce Ing. Luďka Jirků z pobočky v Jihlavě, konzultantkou České spořitelny Vlasta Přibylová z pobočky Znojmo. Obě hypoteční specialistky mají za sebou již několikaletou praxi právě v oboru hypotečních úvěrů a byly proto pro tuto práci přínosným partnerem.

Srovnání, které je hlavním úkolem práce, je zde vytvořeno na čtyřech žádostech, resp. čtyřech nabídkách hypotečních úvěrů. Každá banka vypracovala ke dvěma žádostem nabídku a ty pak byly porovnány především z pohledu úrokové sazby. Díky tomuto porovnání bylo možné vyvodit závěr a určit tak banku, která pro 2 potencionální klienty bude při zajištění bydlení pomocí hypotéky nejvýhodnější. Přibližnou úrokovou sazbu a měsíční splátku si může každý klient sám vypočítat pomocí hypoteční kalkulačky na stránkách každé z bank.

1 Teoretická část

Teoretická část bakalářské práce definuje typy úvěrů s konkrétním zaměřením na hypoteční úvěry.

1.1 Úvěr a jeho rozdělení

Úvěr můžeme z ekonomického pohledu považovat za způsob řešení situace, kdy jedna strana má dočasný přebytek prostředků a druhá jejich dočasný nedostatek.[1] Je to přenechání peněžního majetku formou zapůjčení, čili práva disponovat s tímto majetkem za cenu, nazývanou úrok.[2]

Poskytování úvěrů a další formy financování patří mezi nejdůležitější obchody komerčních bank. Banky poskytují úvěry, které se od sebe liší různými charakteristikami, sestavit ale seznam všech možných úvěrů, které banky poskytují je nemožné. Uvedu tedy takové charakteristiky úvěrů, které souvisejí s tématem práce, tedy s hypotečními úvěry.

Doba splatnosti

- souvisí s mírou rizika, v podstatě platí, že čím je doba splatnosti úvěru delší, tím je riziko jeho návratnosti větší a naopak[3]

a) Krátkodobé (splatnost do jednoho roku)
b) Střednědobé (splatnost od jednoho roku do čtyř let)
c) Dlouhodobé (splatnost delší než čtyři roky)

[1] PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2008. ISBN 978-80-7265-140-5 str. 54

[2] KOLEKTIV AUTORŮ. *Bankovnictví*. 6. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 2006. ISBN 80-7265-099-8 str. 77

[3] PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. Vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2008. ISBN 978-80-7265-140-5 str. 58

Forma poskytnutí úvěru

a) Peněžní úvěry (do kterých spadají úvěry kontokorentní, eskontní, hypoteční a spotřebitelské)
    - Korunové (v Kč)
    - Devizové (v devizových prostředcích)
b) Závazkové úvěry a záruky (banka se zaručuje za svého klienta nebo se zavazuje splnit jeho závazek, pokud tak klient neučiní sám – jedná se o bankovní záruky, akceptační a avalový úvěr)
c) Další formy financování (faktoring, forfaiting)

Dále se práce zaměřuje jen peněžním úvěrům, které znamenají skutečné poskytnutí likvidních prostředků. Při tomto typu úvěrů musí klient v dané lhůtě splatit přijatý úvěr, včetně úroků. Kromě podnikatelských účelových provozních a investičních úvěrů se za hlavní druhy považují úvěry kontokorentní, eskontní, hypoteční a spotřebitelské.[45]

1.1.1 Kontokorentní úvěr

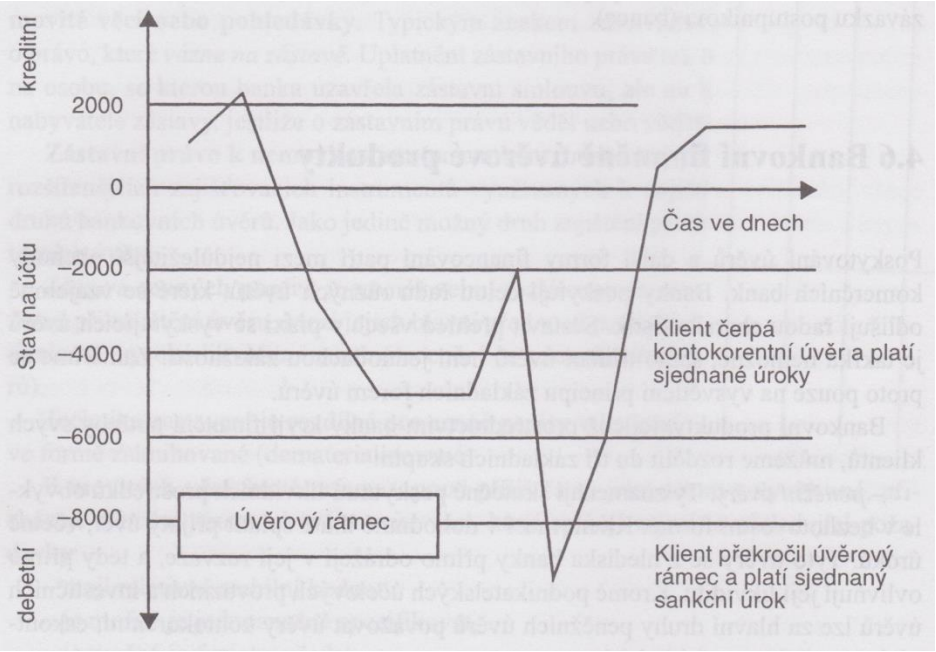
Jedná se o krátkodobý bankovní úvěr, který dnes patří k jednomu z nejvýznamnějších ve vyspělých ekonomikách. Tento úvěr se poskytuje na kontokorentním (běžném) účtu, kde zůstatek může přecházet do debetu. Tento typ úvěru klient používá tak, že své platby může uskutečnit i tehdy, kdy na účtu již nemá žádný zůstatek.

Kontokorentnímu úvěru se velmi často mění jeho stav a jeho maximální výše je dána úvěrovým rámcem, který je předem dohodnut. Úvěrový rámec určuje maximální debet na kontokorentním účtu, který může banka klientovi povolit krátkodobě překročit, ale za dodatečné (sankční) úrokové náklady.

---

[4] KIPIELOVÁ, Ivana et al. *Bankovnictví: pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 1995. ISBN 80-7168-273-X str.93

[5] REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. dopl. vyd. Praha: Management Press, s. r. o., 2005. ISBN 80-7261-132-1 str. 139



Obrázek 1 Průběh kontokorentního úvěru

Zdroj: REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 4. dopl. vyd. Praha: Management Press, s. r. o., 2005. ISBN 80-7261-132-1 str. 140

Splatnost úvěru je v podstatě krátkodobá. Smlouva se s klientem uzavírá na jeden rok, banky tuto smlouvu ale s dobrými klienty často prodlužují a pak se úvěr dá považovat za střednědobý nebo až dlouhodobý. Celková cena kontokorentu je složena z úroků a z dalších položek, které souvisejí s vedením kontokorentního účtu, prováděním plateb apod.

1.1.2 Eskontní úvěr

Eskontní úvěr se také řadí mezi krátkodobé úvěry. Banka jej poskytuje prostřednictvím odkupu, tedy eskontu, směnky před její splatností a sráží si úrok (diskont) za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky (tedy platebního dne). Po eskontu směnky se banka stává jejím majitelem se všemi právy i povinnostmi. Eskontní úvěr tedy vyplývá z odkupu směnky. Výše eskontního úvěru je určena směnečnou částkou a doba splatnosti splatností směnky. Banky zpravidla eskontují směnky se zbytkovou splatností do 1 roku, proto jde o krátkodobý úvěr. Úvěr je splacen v den splatnosti směnky hlavním dlužníkem.

Výše úroku eskontního úvěru se smluvně mezi bankou a klientem dohodne předem. Úrok se pak sráží při eskontu směnky a jeho výše se určuje podle vzorce:

$$diskont = \frac{směnečná\ částka * zbytková\ doba\ splastnosti\ (dny) * diskontní\ sazba\ (\%\ p.a.)}{100 * počet\ dnů\ v\ roce}$$

1.1.3 Hypoteční úvěr

Tento typ úvěru patří mezi klasické a klienty oblíbené dlouhodobé bankovní úvěrové produkty. Jeho hlavním charakteristickým rysem je způsob jeho zajištění, jenž je zástavní právo k nemovitosti a tím se hypoteční úvěry stávají relativně málo rizikové. Hypoteční úvěry jsou účelové i neúčelové. Více se charakteristice hypotečních úvěrů budu věnovat v kapitole jim určeným.

1.1.4 Spotřebitelský úvěr

Tyto úvěry jsou poskytované fyzickým osobám, tedy spotřebitelům, na nepodnikatelské účely. Od komerčních úvěrů. Úrokové sazby ze spotřebitelských úvěrů jsou většinou relativně vysoké, což vyplývá z rizika, které je s nimi spojeno. Smlouva ke spotřebitelskému úvěru obsahuje procentní podíl z dlužné částky, který je spotřebitel povinen zaplatit. Tento procentní podíl je roční procentní sazbou nákladů na tento úvěr.[6]

1.2 Hypoteční úvěr

1.2.1 Minulost

Pro návaznost bych ráda napsala pár vět o úplném počátku hypotečních úvěrů a v dalších odstavcích se budu věnovat už jen blízké minulosti těchto úvěrů.

Začátek hypotečních úvěrů na našem území je připisován druhé polovině 19. století. První hypoteční banka habsburského soustátí Hypoteční banka království Českého byla založena roku 1864, začátku následujícího roku zahájila svoji činnost. S jejím vznikem

[6] REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. dopl. vyd. Praha: Management Press, s. r. o., 2005. ISBN 80-7261-132-1 str. 139-145

je spojováno jméno Albert Nostic, banka chtěla zlepšit existující úvěrové možnosti (především poskytováním dlouhodobých úvěrů zemědělským podnikatelům), ale také bojovat proti lichvářským úrokům.[7] První hypoteční úvěry právě u Hypoteční banky království Českého měly úrokovou sazbu 5 %.[8]

Dříve, ještě před rokem 2004 než byl vydán zákon č. 190/2004, Sb., o dluhopisech byly hypoteční úvěry poskytovány pouze na financování a zajištění vlastního bydlení.

1.2.2 Současnost

Dnes jsou hypoteční úvěry poskytovány v podstatě na cokoli, v oblasti koupě, stavění, oprav či modernizování bydlení a činnosti s tímto spojené. Hypotéky na vlastní bydlení jsou ale přesto nejčastějšími poskytovanými hypotečními úvěry. Jak již bylo řečeno, hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti.[9]

Hypoteční úvěry jsou většinou financovány z emisí hypotečních zástavních listů, o kterých jedná následující úryvek, vyjmutý ze zákona o dluhopisech.[10]

Paragraf 28 zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1: 5. 2004.

---

[7] Měšec.cz: Váš průvodce finančním světem. KALABIS, Zbyněk. *Hypoteční úvěry dnes a v minulosti. Malá hypotéka se bance nevyplatí* [online]. 2012 [cit. 2014-03-26]. Dostupné z: http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni-uvery-dnes-a-v-minulosti-mala-hypoteka-se-bance-nevyplati/

[8] HRDLIČKA, Pavel. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovnictví v České republice*. Praha, 1998. Dostupné z: http://ies.fsv.cuni.cz/work/index/show/id/212/lang/cs. Diplomová práce. Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy. Vedoucí práce Ing. Karel Půlpán, Csc. Str. 14-15

[9] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4 str. 30

[10] PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. Úvěrové obchody. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2008. ISBN 978-80-7265-140-5 str. 75

§ 28 Hypoteční zástavní listy

„(1) Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.

(2) Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").

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

(4) Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

(5) Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.“

Paragraf 30 tohoto zákona pak říká, že hypoteční úvěry kryté hypotečními zástavními listy nesmí být poskytnuty v částce převyšující 70 % zastavené nemovitosti.[11]

[11] Česká republika. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů*. 1. 4. 2004. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572

1.2.3 Možnosti hypotečního úvěru

1.2.3.1 Čerpání úvěru

Rozlišujeme dva základní způsoby čerpání úvěru:

- Jednorázové
- Postupné

Jednorázové poskytnutí úvěru – v tomto případě je celá částka úvěru vyčerpána najednou, k tomuto dochází především v situaci, kdy klient hypoteční úvěr žádá za účelem koupě úvěrovaného objektu

Postupné poskytnutí úvěru – zde klient čerpá smluvenou částku postupně, postupné čerpání se objevuje především v případech úvěru na výstavbu, rekonstrukci, modernizaci apod., tedy na potřebu, jejichž realizace trvá delší dobu. V tomto případě banka s klientem dohodne maximální dobu, po kterou se bude úvěr čerpat a další aspekty, díky kterým si banka vytvoří podmínky pro vyšší jistotu vrácení peněz a naopak menší riziko nenávratnosti.

Banka také může průběžně úvěrovat pravidelně se opakující nákupy zboží a služeb svého klienta. Toto lze považovat za zvláštní formu postupného čerpání úvěru.

1.2.3.2 Splatnost a splácení úvěru

Jak již bylo řečeno, hypoteční úvěr je charakterizován jako dlouhodobý, jelikož jeho splatnost bývá vyšší než čtyři roky, zpravidla se tato doba pohybuje mezi 5 až 45 lety. Nejčastěji je však uzavírán na 20-30 let. Čím je tato doba delší tím, je nižší splátka.

Splácení úvěru se odvíjí od jeho způsobu čerpání. Pokud jde o úvěr splácený postupně, nejdříve se platí jen měsíční úroky (z prozatím vyčerpané částky) a to tak dlouho než je celá částka úvěru vyčerpána. Po vyčerpání celé smluvené částky většinou klient splácí měsíčně konstantní částku (anuitu), která obsahuje úrok a úmor. Po dobu jedné fixační doby jsou tyto částky stejné. Některé banky nabízejí i degresivní (klesající) nebo progresivní (rostoucí) splácení.

V úvěrové smlouvě je dán termín, kdy se mění úroková sazba. V tuto chvíli je možné, aby klient splatil část úvěru nebo i úvěr celý a to bez sankčního poplatku. Pokud by klient chtěl splatit část úvěru nebo celý úvěr v jiný než tento termín, banky si většinou stanovují v těchto případech sankce.[12]

1.2.3.3 Úrok a úroková sazba

Úrok obecně vyjadřuje cenu v procentech za půjčení částky peněz. Úrok pak závisí na velikosti dlužné částky, výši úrokové sazby a době, po kterou se úvěrový obchod realizuje.[13]

Výše úrokové sazby je díky svému relativně nízkému riziku těchto úvěrů (to je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti) pro banky většinou nižší v porovnání s ostatními úvěry. Úvěrové sazba může být pevná po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená, že v prvních několika letech se používá pevná sazba (tato doba se nazývá fixační doba) a pro zbylou dobu splatnosti sazba pohyblivá.[14]

---

[12] Finance.cz: Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn. *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/

[13] PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2008. ISBN 978-80-7265-140-5 str. 93

[14] REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. dopl. vyd. Praha: Management Press, s. r. o., 2005. ISBN 80-7261-132-1 str. 143-144

1.2.3.4 Účel hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr je možné požádat za účelem spojeným s:

- Rodinným domem
- Nebytovým prostorem
- Stavebním pozemkem
- Bytovým domem
- Nebytovou jednotkou
- Nemovitostí k rekreačním účelům
- Nemovitostí k bydlení za účelem pronájmu[15]

Hypoteční banky dnes nabízejí dva typy úvěrů. Jedním z nich jsou hypotéky, které jsou účelové, poskytují se na určitý účel, ty druhé jsou neúčelové a nazývají se americké hypotéky. Americké hypotéky mívají zpravidla větší úrokovou sazbu a ten, kdo je žádá, musí složitěji prokazovat svoji schopnost tento úvěr splácet. Hypotéky můžeme ale nejen dělit podle účelu, ale také podle právní subjektivity a to na podnikatelské hypotéky a nepodnikatelské hypotéky. Pro banku je výhodnější hypotéka poskytnutá fyzické osobě, tedy nepodnikatelská hypotéka, jelikož je pro ni méně riziková, díky tomu dostane tento klient menší úrokovou sazbu. Podnikatelská hypotéka je pro banku rizikovější z toho důvodu, že klient nemovitost bude využívat k podnikání a to nemusí být trvalé.[16]

1.2.4 Jak si zařídit hypoteční úvěr

Pro začátek je podmínkou pro zřízení hypotečního úvěru plnoletost žadatele (18 let). O hypoteční úvěr může žádat více lidí najednou, přitom se nemusí jednat o příbuzné. Podmínkou ale je, že alespoň jeden z nich musí vlastnit nemovitost, která bude zástavou k tomuto úvěru nebo se daná nemovitost pomocí hypotečního úvěru stane majetkem

[15] Kalkulačka hypotéky - výpočet hypotéky. *Hypotéka - definice hypotekárního úvěru* [online]. [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://www.kalkulackahypoteky.com/hypoteka-definice-hypotekarniho-uveru/

[16] Hypotéka pro všechny. *Rozdělení hypotečních úvěrů* [online]. 2012 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://www.1hypoteka.eu/rozdeleni-hypotecnich-uveru/

jednoho z nich. Tato nemovitost by se měla nacházet na území České republiky a musí být pojištěna proti živelným rizikům.[17]

Nejprve si klient musí vybrat banku, u které si zažádá o úvěr. Důležitým aspektem pro klienta při výběru banky je především úroková sazba a to její výše a její doba fixace, tedy doba kdy tato úroková míra bude stejná.

Každý hypoteční úvěr je pro banku riziko, je totiž možné, že klient nebude splácet poskytnutý úvěr nebo úrok. Toto riziko se banka pokouší v úvodní schůzce identifikovat. Banka se snaží o klientovi zjistit dostatek informací, aby mohla zhodnotit klienta ze stránky jeho důvěryhodnosti i ekonomické a právní situace a podle toho posoudit návratnost hypotečního úvěru. Banka naopak klientovi sdělí informace o možnostech úvěru, sdělí mu, jaké jsou potřeba doklady k jeho uzavření a poskytne mu i orientační propočet hypotéky. Díky této schůzce zjistíte, zda jste schopni se svými příjmy úvěr získat a splácet. V případě kladného vyřízení je potřeba podat žádost o hypoteční úvěr a dodat potřebné dokumenty.

Informace o klientovi banka získá ve zmíněné písemné žádosti, kterou klient vyplní. Tam se uvádí:

- Jméno a adresa
- Požadovaná výše úvěru
- Účel úvěru
- Termín a požadovaný způsob čerpání úvěru
- Navrhovaný způsob splácení úvěru a konečnou dobu splatnosti úvěru
- Navrhované zajištění úvěru

[17] Kalkulačka hypotéky - výpočet hypotéky. *Podmínky hypotéky* [online]. [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://www.kalkulackahypoteky.com/podminky-hypoteky/

K této žádosti se přikládají další potřebné dokumenty:

- Doložení výše příjmů – toto potvrzení získáte od svého zaměstnavatele a musí ho doložit všichni podpisující, v případě OSVČ je to daňové přiznání
- Ocenění nemovitosti – většinou provede znalec spolupracující s bankou
- Výpis z katastru – výpis o zanesení zástavního práva a vinkulaci pojistného ve prospěch banky
- Další: vinkulace životního pojištění ve prospěch banky (jen pokud splácí jednotlivec)

Při koupi nemovitosti pak:

- Kupní smlouva, popřípadě smlouva o budoucí kupní smlouvě
- Výpis z katastru nemovitostí

Při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti:

- Stavební povolení
- Projektová dokumentace
- Smlouva s dodavateli
- Stavební rozpočet
- Výpis z katastru – doložení vlastnictví pozemku nebo nemovitosti

Jednotlivé banky však mohou požadovat další dokumenty.

Pokud sjednáváte úvěr u banky, která je partnerem vaší stavební společnosti, část těchto dokumentů si mezi sebou tato společnost a banka mohou předat sami.[18]

Když je žádost, resp. úvěr schválen vyzve vás banka k podepsání smlouvy. Po podepsání smlouvy může klient důvod svého úvěru zaplatit nebo má možnost úvěr čerpat po částech, následně klient každý měsíc úvěr podle splátkového kalendáře splácí a platí úrok i poplatky za vedení hypotečního účtu, na který byly peníze po uzavření

[18] Hypoteční úvěry: Vlastní bydlení na dosah ruky. *Doklady potřebné pro vyřízení hypotečního úvěru* [online]. 2008 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://hypotecniuvery.net/doklady-vyrizeni-hypotecniho-uveru/

smlouvy připsány. Průběh splácení můžeme vidět na měsíčních výpisech, stejně jako při vedení běžného účtu. Je zde i možnost splatit vyšší částku nebo i celý úvěr.[19]

V úvěrové smlouvě najdeme především tyto údaje:

- Název (jméno) a sídlo (adresu) zákazníka
- Název banky
- Účel úvěru
- Výši úvěru
- Výši úrokové sazby
- Způsob čerpání úvěru
- Termíny a částky splátek
- Způsob úhrady splátek
- Konečnou splatnost úvěru
- Postup v případě, že klient nemá peníze na úhradu splátek úvěru a úroků
- Práva a povinnosti klienta
- Práva a povinnosti banky
- Datum, místo, razítka a platné podpisy zástupců banky a zákazníka[20]

[19] Hypoteční úvěry: Vlastní bydlení na dosah ruky. *Postup získání hypotečního úvěru* [online]. 2008 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://hypotecniuvery.net/ziskani-uveru/

[20] KIPIELOVÁ, Ivana et al. *Bankovnictví: pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 1995. ISBN 80-7168-273-X str. 103-104

2 Praktická část

Pro účely mé práce, kterým je srovnání hypotečních úvěrů u dvou bank, byly nejlepší volbou banky Komerční banka a Česká spořitelna. Komerční banka pro mě byla jasnou volbou, jelikož vedoucí mé bakalářské práce je Ing. Luďka Jirků, která je hypoteční specialistkou v této bance. Česká spořitelna byla hned na druhém místě, jelikož jsem klientem této banky a bude pro mě přínosem dozvědět se o ní více. V této bance jsem také vykonávala 15: týdenní praxi.

2.1 Komerční banka, a. s.

2.1.1 O bance

Tabulka 1 Údaje o Komerční bance, a. s.



Obrázek 2 Logo Komerční banky, a. s.

Zdroj: http://www.kb.cz/

Obchodní firma:	Komerční banka, a. s.
Datum zápisu:	5. března 1992
Sídlo:	Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07
Právní forma:	akciová společnost
Identifikační číslo:	45317054
Spisová značka:	B 1360 vedená u Městského soudu v Praze
Základní kapitál:	19 004 926 000 Kč
Předseda představenstva:	Albert Marie Le Dirac´h
Kód banky	0100
Webová stránka	www.kb.cz
Internetové bankovnictví	www.mojebanka.cz
Infolinka	800 521 521

Zdroj: https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-dotaz?dotaz=Komer%C4%8Dn%C3%AD+banka

Komerční banka vznikla v České republice roku 1990 ze Státní banky československé. Právní forma akciové společnosti se bance připsala roku 1992 a hlavním majitelem akcií zůstaly Fondy národního majetku ČR a SR. Rok 1995 byl pro Komerční banku vstupem na mezinárodní kapitálové trhy. V roce 1999 nabídla předběžně vláda na prodej státní podíl v KB. V dalším roce bylo ukončeno navyšování základního kapitálu ve výši 9,5 mld. Kč. Následující rok se ujímá manažerské kontroly v KB francouzská

Société Générale a vláda rozhoduje, že státní podíl v KB získá právě Société Générale. Je zvoleno nové představenstvo. Rok 2002 je pro banku zlepšením v úrovni služeb poskytovaných klientům pomocí nové segmentace klientů a organizace obchodní sítě. Je schválena koupě pražské pobočky Société Générale. Rokem 2003 přivádí banka na trh první čipovou kartu podle standardů EMV v ČR a v anketě MasterCard Banka roku získává ocenění Nejdynamičtější a Nejdůvěryhodnější banka roku, v roce 2004 pak v této anketě získala hlavní cenu Banka roku 2004. V roce 2005 vytvořila pro klienty funkci ombudsmana pro nezávislé řešení sporů a zavázala se držet Garantovanou úroveň služeb. V říjnu 2006 banka dokončila koupi akcií společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, čímž získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice. Další rok opět získala ocenění v soutěži MasterCard: Banka roku 2007 a Modrá pyramida ocenění Stavební spořitelna roku 2007. V roce 2008 se KB připojila k projektu Skupiny ČEZ. S platností od 1. listopadu 2009 je banka jednou z prvních, která přijala Standard České bankovní asociace o mobilitě klientů a postupu při změně banky. V roce 2010 je první bankou, která na svých stránkách spustila aplikace Investiční kalkulačka. Rok 2011 přináší bance již čtvrté ocenění banky roku, tedy Banka roku 2011. Rok 2012 pak přináší toto páté ocenění. Druhé místo banka v tomto roce získala v kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku a Hypotéka roku, třetí místo pak v kategorii Banka bez bariér, kde jde o přístup banky k handicapovaným občanům. Na třetím místě ve svých kategoriích se umístila Modrá pyramida stavební spořitelna a Penzijní fond Komerční banky.

V současnosti se banka řadí mezi přední bankovní instituce ve střední a východní Evropě a poskytuje služby v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovnictví. Komerční banka má asi 1,6 milionu zákazníků, patří k ní 399 poboček a 729 bankomatů. Průměrný počet zaměstnanců Skupiny KB je 7 706. (údaje k roku 2013)[21][22]

[21] Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Základní finanční údaje* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-financni-udaje.shtml

[22] Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Historie společnosti* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/historie-spolecnosti.shtml

2.1.2 Hypoteční úvěry banky

Komerční banka poskytuje hypoteční úvěry, které je možné rozdělit do několika kategorií podle účelu jejich užití:

I. Koupě nemovitosti
II. Výstavba
III. Rekonstrukce
IV. Vypořádání vlastníků – například v případě potřeby vyplatit spoludědice, vyplacení odstupného v rámci darovací smlouvy, vypořádání společného jmění manželů při rozvodu apod.
V. Refinancování hypotéky – například v případě, kdy má klient půjčeno a chce si u banky zařídit hypotéku, která je pro něj výhodnější. Banka tak refinancuje jeho hypotéku.
VI. Zpětné proplacení investice – zde má klient možnost pomocí hypotéky od Komerční banky nechat si proplatit výdaje, které už na svůj plán použil a nyní tyto prostředky potřebuje

Konkrétně pak nabízí tyto hypoteční produkty:

A. Hypoteční úvěr

O tento úvěr mohou žádat až čtyři osoby, které spadají do dvou domácností a musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být pojištěna. Jedná se o účelový úvěr, který je možné poskytnout za mnohými účely, které lze různě kombinovat:

i. koupě nemovitosti nebo družstevního bytu
ii. výstavba nemovitosti nebo její rekonstrukce, modernizace nebo oprava
iii. vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků
iv. předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
v. konsolidace (tedy vyrovnání) dřívějších úvěrů nebo půjček použitých na investice do nemovitosti
vi. refundace (zpětné proplacení) již zaplacených investic do nemovitostí, ovšem ne starších než 1 rok

Z tohoto úvěru je možné proplatit i vedlejší náklady, které souvisejí s investicí do nemovitosti a celková cena těchto nákladů může být až 50 % objemu úvěru. Těmito náklady jsou například:

i. kuchyňská linka nebo i vestavěné skříně
ii. projektovaná dokumentace i geometrické zaměření stavby
iii. stavební dozor
iv. provizní realitní kanceláře

Minimální výše tohoto typu úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena třemi faktory:

1. typem úvěru - banka poskytuje klientům konkrétně dva typy těchto úvěrů.
    a. Hypoteční úvěr Klasik – úvěr na 85 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka
    b. Hypoteční úvěr Plus – úvěr na 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka
2. objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou, apod.)
3. schopností klienta splácet

Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy a čerpání je třeba začít nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy. Úvěr je možné čerpat účelově, tj. s doložením konkrétních dokladů, které prokazují účel čerpání a to buď na účet uvedený v kupní smlouvě, na účty dodavatelů nebo na běžný účet, nebo zálohově na běžný účet klienta, tj. bez doložení dokladů (týká se ale jen pro účely rekonstrukce a výstavbu nemovitosti). Zálohově je možné čerpat úvěr až do výše 100 % současné ceny zastavených nemovitostí a maximálně do 5 milionů Kč.

Hypoteční úvěr se splácí po úplném vyčerpání měsíčně anuitními splátkami (vždy k 10. nebo 15. dni v měsíci). Doba splatnosti může být 5 – 30 let. Úroková sazba se používá pevná po dobu platnosti úrokových podmínek.

Je zde několik výhod, které hypoteční úvěr přináší:

- odpočet zaplacených úroků od základu daně, maximálně do 300 000 Kč ročně
- státní podporu při splnění podmínek vládního nařízení
- částečné nebo úplné předčasné splacení úvěru bez sankčních poplatků, v případě platby při skončení úrokové sazby

- KB zajistí ocenění nemovitosti i získání listu vlastnictví z katastru nemovitosti
- kompletní zařízení hypotéky na jednom obchodním místě
- půjčení až 100 % hodnoty zastavených nemovitostí
- možnost snížení úrokové sazby při uzavření pojištění Komerční pojišťovny, a. s.
- apod.

Pro získání hypotečního úvěru je nutné doložit identifikační doklady, doklady o příjmu, formulář Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, další dokumenty podle účelu úvěru (např. kupní smlouva, stavební povolení, projektová dokumentace) a doklady k objektu úvěru.

B. Flexibilní hypotéka

Žádat o tuto hypotéku mohou stejně jako u předešlého produktu čtyři osoby ze dvou domácností. Flexibilní hypotéka je význačná tím, že je možné rozhodovat o výši splátek úvěru, v průběhu splácení má klient možnost snížení splátky až o 50 % nebo využití mimořádné splátky až 20 % z úvěru. Je zde také možnost odložení počátku splácení až o 1 rok nebo přerušení splácení až po dobu 3 měsíců (v tomto případě se neplatí jistina ani úroky). Tyto výhody flexibilní hypotéky je možné využívat opakovaně, znovu však, ale až po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek.

Stejně jako u předchozí hypotéky jsou zde tyto účely, pro které je tato hypotéka poskytována:

i. koupě nemovitosti nebo družstevního bytu
ii. výstavba, modernizace, rekonstrukce nebo oprava nemovitosti
iii. vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
iv. předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
v. konsolidace úvěrů nebo refundace již zaplacené investice do nemovitosti

Tyto účely je možné kombinovat a musí se jednat o financování vlastních bytových potřeb. Hypotéka může financovat i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti (tyto náklady však nesmí překročit 50 % objemu hypotéky).

Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena opět 85 % (Hypoteční úvěr Klasik) nebo 100 % (Hypoteční úvěr Plus) z ceny zastavených nemovitostí, objemem investice a schopností klienta splácet.

Výhody Flexibilní hypotéky:

- možnost snížení splátek např. podle aktuální výše příjmu bez dodatečných poplatků
- možnost rychlejšího předčasného splácení úvěru díky opakované mimořádné splátce až 20 % z úvěru bez sankcí
- možnost získání volných zdrojů v souvislosti se snížením splátky
- možnost přerušení splácení (až na 3 měsíce)
- možnost odložení začátek splácení až o 12 měsíců
- možnost získání až 100 % potřebné částky
- odpočet zaplacených úroků od základu daně
- kompletní služby na jednom obchodním místě
- možnost slevy úrokové sazby v případě sjednání rizikového životního pojištění Komerční pojišťovny
- apod.

Flexibilní hypotéku je možné čerpat účelově nebo zálohově, zde se však musí jednat jen o rekonstrukci a je možné čerpat maximálně do 85 % současné ceny zastavených nemovitostí a zároveň do 2 milionů Kč. Jednorázově pak lze při zálohovém čerpání vyčerpat maximálně 70 % ceny zástav, zbytek pak po doložení skutečného provedení rekonstrukce odhadcem banky.

C. Hypotéka 2 v 1

Tato hypotéka je určena těm klientům, kteří potřebují hypoteční úvěr i s neúčelovou částí, kterou mohou použít na cokoli (například nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky apod., které souvisí s danou nemovitostí). Účelovou část hypotéky je možné využít na účely již zmíněné v předchozích dvou hypotékách.

Minimální výše úvěru je zde 250 000 Kč, z toho účelová část 200 000 Kč a neúčelová část 50 000 Kč. Maximální výše úvěrové části je omezena stejně jako předchozí produkty. Neúčelová může být maximálně 20 % z celkové výše úvěrů (v součtu účelové i neúčelové části) a přitom 400 000 Kč.

Čerpání hypotéčního úvěru je stejné jako u hypotečního úvěru a flexibilní hypotéky. Je zde však další podmínka pro neúčelovou část. Zahájit čerpat neúčelovou část hypotečního úvěru můžeme až po vyčerpání minimálně 50 % účelové části.

Čerpat úvěr lze účelově a zálohově. Zálohově bez dokládání konkrétních dokladů, ale jen na účely rekonstrukce a maximálně do 85 % současné ceny zástav a do 2 mil. Kč. Jednorázově lze v tomto případě vyčerpat max. 70 % ceny zastavených nemovitostí a zbývající část lze dočerpat po doložení skutečného provedení rekonstrukce.

Splácení hypotéky je obdobné jako u předchozích produktů. Tuto hypotéku je také možné poskytnout jako Flexibilní hypotéku a získat tak některé její výhody.

Hlavní výhodou Hypotéky 2 v 1 je získání finančních prostředků nejen na hlavní účel ale také na cokoli dalšího.

D. Překlenovací hypoteční úvěr

Jedná se o účelový úvěr k investici do nemovitosti a jeho splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a. s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny.

Účely, na které je možné použít překlenovací hypoteční úvěr, jsou obdobné jako účely hypotečního úvěru i s vedlejšími náklady.

Minimální výše úvěru je 100 000 Kč, maximální je pak omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí pokud je zde kombinace s kapitálovým životním pojištěním, pokud se stavebním spořením 85 % z této ceny. Další omezení maximální výše je objem investice, výše cílové částky stavebního spoření, 100 % pojistné částky sjednaného kapitálového životního pojištění a samozřejmě schopností klienta splácet.

Je zde také povinná vinkulace účtu stavebního spoření všech účastníků stavebního spoření. V případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním je musí být zřízeno zástavní právo k pohledávce.

Čerpání překlenovacího hypotečního úvěru se od ostatních liší v zálohově čerpaném úvěru v případě rekonstrukce. Zde je čerpán do 85 % současné ceny zastavených nemovitostí a maximálně do 2 mil. Kč. V případě jednorázového čerpání však maximálně do 70 % ceny zastavených nemovitostí a zbývající část pak lze dočerpat po doložení skutečného provedení rekonstrukce.

U překlenovacího úvěru se splácí jen úroky. Jistina se splatí jednorázově nebo postupně ze stavebního spoření či kapitálového životního pojištění. Doba splatnosti je v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním 5 až 30 let a používá se pevná úroková

sazba po dobu fixace, v kombinaci se stavebním spořením 1 rok až 8 let s pevnou sazbou po celou dobu.

Výhodou tohoto úvěru je možnost kombinace zdroje ze stavebního spoření nebo kapitálového životního pojištění a částečné nebo úplně předčasné splacení úvěru bez sankčních poplatků při skončení platnosti úrokové sazby (u kombinace s kapitálovým životním pojištěním) a další výhody.

Klient, který žádá překlenovací hypoteční úvěr, musí mít korunový běžný účet u Komerční banky a před poskytnutím úvěru musí mimo jiné doložit Smlouvu o stavebním spoření u Modré pyramidy nebo Smlouvu o kapitálovém životním pojištění u Komerční pojišťovny, a. s.

E. Předhypoteční úvěr

Tento úvěr je krátkodobý, pomocí něhož můžeme investovat do koupě nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu, převodu družstevního bytu, vystavět si nemovitost nebo ji rekonstruovat, modernizovat či opravovat, vypořádat nebo odkoupit spoluvlastnické či dědické nároky k nemovitosti a další dříve zmíněné účely hypotečního úvěru.

Předhypoteční úvěr je poskytován spolu s následným hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem. Tento úvěr se poskytuje se zajištěním nebo bez zajištění, například pro převod družstevního bytu, který není možné zastavit nebo když prodávající není ochoten podepsat zástavní smlouvu. Úvěr se zajištěním se v současné době používá zejména pro cizince nebo např. při koupi nemovitosti a její následné rekonstrukci.

Minimální výše úvěru je 100 000 Kč, maximální je pak omezena výší následného hypotečního úvěru, který je pak použit pro splacení předhypotečního úvěru, cenou zastavených nemovitostí, objemem investice a schopností klienta splácet. Je zde dána pevná úroková sazba po celou dobu trvání hypotéky. Tento úvěr musí být zajištěn ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce (termínovanému vkladu u KB v minimální výši 5 000 Kč) a zástavním právem k nemovitosti. Individuálně je možné tento úvěr poskytnout ez zajištění až do výše 3 mil. Kč.

Předhypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně a pouze účelově. Pravidelně se zde splácejí měsíční úhrady úroků a jednorázově jistina z následného

hypotečního úvěru. Doba splatnosti je stanovena do 1 roku, popř. 2 let v případě výstavby nebo rekonstrukce svépomoci.

Výhodou předhypotečního úvěru je, že je možné koupit si nemovitost i v případě, že prodávající není ochoten převést vlastnické právo před převodem, možnost financovat zálohové faktury a další.

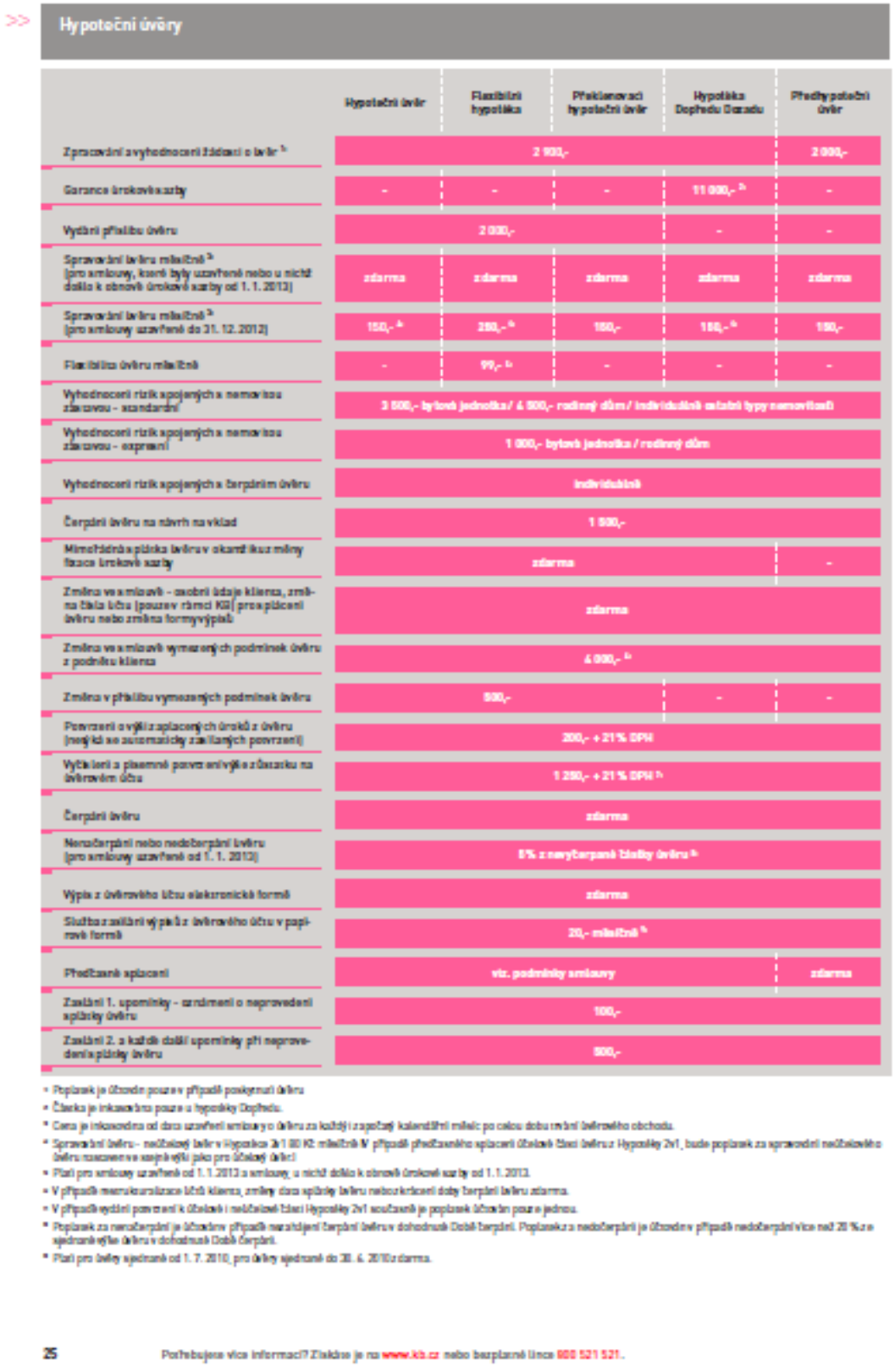
Zde je taktéž nutné vlastnit účet u Komerční banky.[23]

Sazebník Komerční banky

Zde je k nahlédnutí část sazebníku Komerční banky vztahující se k úvěrům, resp. hypotečním úvěrům

Zdroj: http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20140401-sazebnik-1-obcane.pdf?20140403090347

[23] Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Hypotéky* [online]. 1996-2004 [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/index.shtml?wt_mc=tagcloud.hypoteky



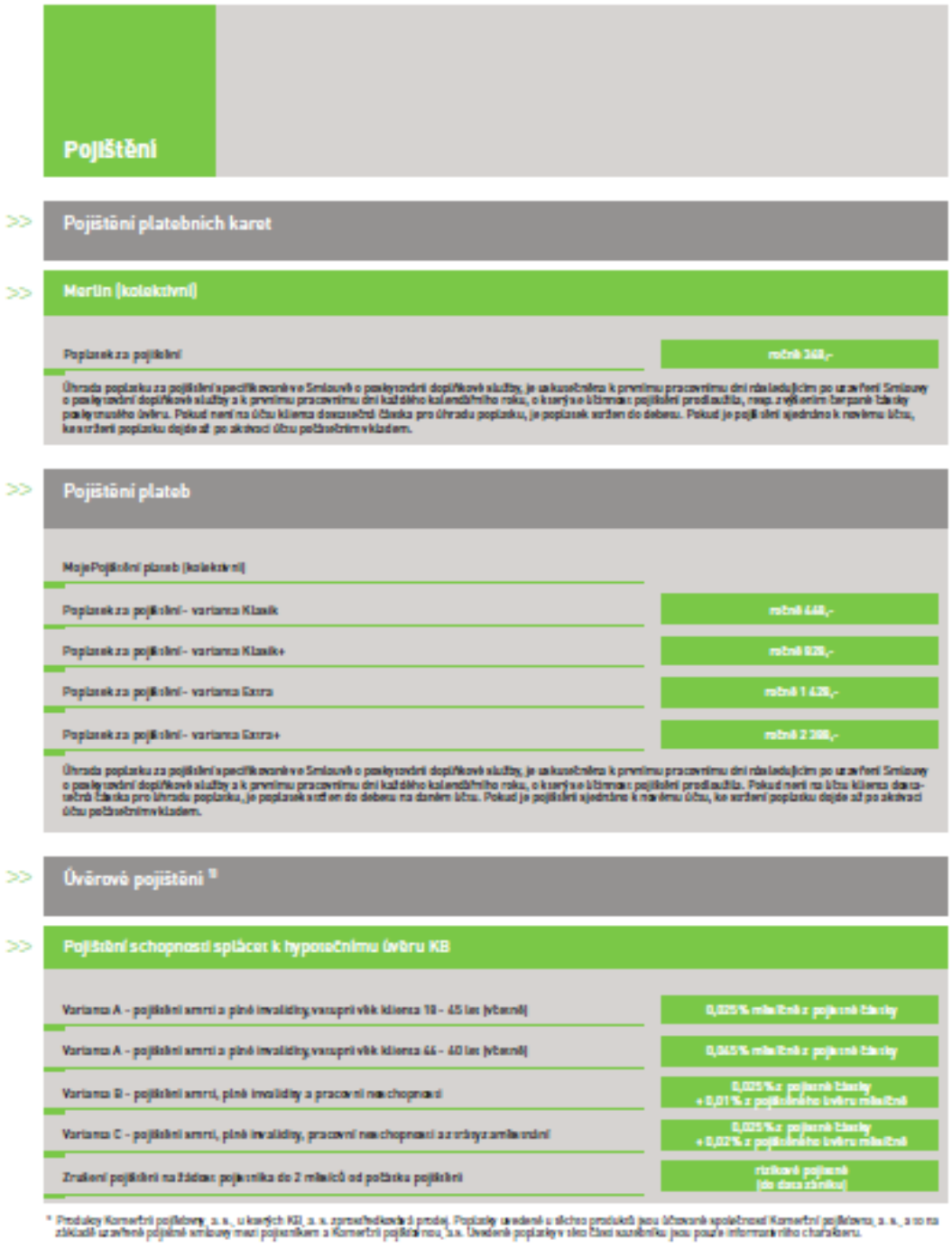
Hypoteční úvěry

	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Překlenovací hypoteční úvěr	Hypotéka Dopředu Dozadu	Předhypoteční úvěr
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr [1]	2 900,-				2 000,-
Garance úrokové sazby	-	-	-	11 000,- [2]	-
Vydání přísliby úvěru	2 000,-			-	-
Správcovský účet mládežnický [3] (pro smlouvy, které byly uzavřené nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Správcovský účet mládežnický [3] (pro smlouvy uzavřené do 31. 12. 2012)	150,- [4]	250,- [5]	150,-	150,- [5]	150,-
Flexibilita úvěru mládežnická	-	99,- [5]	-	-	-
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - standardní	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuální ostatní typy nemovitostí				
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - expresní	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům				
Vyhodnocení rizik spojených s čerpáním úvěru	individuálně				
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 000,-				
Mimořádná půlka úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby	zdarma				-
Změna ve smlouvě - osobní údaje klienta, změna účtu účtu (pouze v rámci KB) pro splácení úvěru nebo změna formy výplat	zdarma				
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	4 000,- [5]				
Změna v přísliby vymezených podmínek úvěru	500,-			-	-
Potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru (nejsou automaticky zasílaných potvrzení)	200,- + 21 % DPH				
Vyčíslení a písemné potvrzení výše zůstatku na úvěrovém účtu	1 250,- + 21 % DPH [6]				
Čerpání úvěru	zdarma				
Nevyčerpání nebo nedočerpání úvěru (pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013)	5 % z nevyčerpané částky úvěru [7]				
Výpis z úvěrového účtu elektronické formě	zdarma				
Služba zasílání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě	20,- měsíčně [8]				
Předčasné splacení	viz. podmínky smlouvy				zdarma
Zaslání 1. upomínky - oznámení o neprovedení splátky úvěru	100,-				
Zaslání 2. a každé další upomínky při neprovedení splátky úvěru	500,-				

* Poplatek je účtován pouze v případě poskytnutí úvěru.
* Částka je inkasována pouze u hypotéky Dopředu.
* Cena je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý i započatý kalendářní měsíc po celou dobu trvání úvěrového obchodu.
* Správcovský účet - nečerpající úvěr v Hypotéce 2x1 do 30 let mládežnický. V případě předčasného splacení účelové části úvěru z Hypotéky 2x1, bude poplatek za správcovský nečerpající úvěr stanoven ve stejné výši jako pro účelový úvěr.
* Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013 a smlouvy, u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013.
* V případě mimořádného splacení účtů klienta, změny data splátky úvěru nebo kratšení doby čerpání úvěru zdarma.
* V případě vydání potvrzení k účelové i nečerpající části Hypotéky 2x1 současně je poplatek účtován pouze jednou.
* Poplatek za nevyčerpání je účtován v případě nevyčerpání úvěru v dohodnuté Době čerpání. Poplatek za nedočerpání je účtován v případě nedočerpání více než 20 % z celkové sjednané výše úvěru v dohodnuté Době čerpání.
* Platí pro úvěry sjednané od 1. 7. 2010, pro úvěry sjednané do 30. 6. 2010 zdarma.

Potřebujete více informací? Získáte je na www.kb.cz nebo bezplatné lince 800 521 521.

Obrázek 3 Sazebník hypotečních úvěrů KB



Obrázek 4 Sazebník pojištění KB

2.1.3 Proces poskytnutí hypotéky

1. Na první schůzce hypoteční specialista sdělí klientovi důležité informace o podmínkách poskytnutí hypotečního úvěru, připraví nabídku hypotečního úvěru, předá klientovi seznam dokladů potřebných pro vyřízení hypotéky a žádost o poskytnutí úvěru s potvrzením o příjmech. Specialista posoudí také klientovi bonitu.
2. Když je klient s nabídkou spokojen, specialista zkontroluje a zkompletuje s klientem dokumenty, vyhotoví spolu žádost, kterou klient podepíše a zprostředkuje posouzení rizika zástavy (ocenění nemovitosti), za který klient uhradí poplatek.
3. Telefonicky nebo dopisem pracovník banky klientovi sdělí schválení úvěru. V bance je pak potřeba podepsat:
    - Smlouvu o úvěru
    - Zástavní smlouvu
    - Další dokumenty včetně úhrady poplatků
4. Po splnění všech podmínek a podepsání žádosti o čerpání firma umožní přístup k penězům. Podmínky potřebné k převedení peněžních prostředků klientovi:
    - Podpis zástavní smlouvy a zřízení zástavního práva k nemovitosti
    - Předložení listu vlastnictví se zapsaným zástavním právem
    - Předložení dokumentu o pojištění nemovitosti
    - Předložení dokladů, které prokazují účelovost hypotéky (např. kupní smlouva)[24]

[24] Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Průvodce hypotékou* [online]. [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/vice-informaci-o-hypotekach-komercni-banky/pruvodce-hypotekou.shtml

2.2 Česká spořitelna, a. s.

2.2.1 O bance

Tabulka 2 Údaje o České spořitelně, a. s.

Obchodní firma:	Česká spořitelna, a. s.
Datum zápisu:	30. prosince 1991
Sídlo:	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
Právní forma:	akciová společnost
Identifikační číslo:	45244782
Spisová značka:	B 1171 vedená u Městského soudu v Praze
Základní kapitál:	15 200 000 000 Kč
Předseda představenstva:	Ing. Pavel Kysilka, CSc.
Kód banky	0800
Webová stránka	www.csas.cz
Internetové bankovnictví	www.servis24.cz
Bezplatná linka	800 207 207

Zdroj: https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-vypis?subjektId=isor%3a20524&typ=actual&klic=hgddi5

Obrázek 5 Logo České spořitelny, a. s.

Zdroj: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163

Česká spořitelna má dlouholetou tradici, o které svědčí rok vzniku jejího prvního právního předchůdce z roku 1825 jako Spořitelny české. Roku 1992 se stala tato společnost Českou spořitelnou akciovou společností. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group. Řadí se mezi přední poskytovatele finančních služeb ve střední a východní Evropě, k této skupině náleží 16,6 milionů klientů sedmi zemí, ve většině případů členů Evropské unie. Rok 2001 je pro banku dokončením transformace zaměřené na zlepšování všech klíčových součástí banky. Další rok se stala zřizovatelem Nadace České spořitelny, která se zaměřuje na oblasti aktivní a důstojný život seniorů, prevence a léčba drogových závislostí a péčeo o lidi s mentálním a kombinovaným postižením. Z jejich prostředků jsou finančními dary podporovány např.: Charita Česká republika, Život 90, SANANIM, Nadační fond Livie a Václava Klausových apod. V roce 2005 banka získala ocenění v soutěži MasterCard Banka roku, ocenění Nejdůvěryhodnější banka roku 2005. Druhé místo pak v kategorii Banka roku,

Nejdynamičtější banka a obhájila titul Hypotéka roku. V roce 2006 svůj titul Banka roku obhájila. I Česká spořitelna vytvořila institut vlastního ombudsmana pro řešení problémů klientů. Rok 2013 pro banku znamená ocenění Banka roku 2013 a podesáté ocenění Nejdůvěryhodnější banka roku. Pavel Kysilka v tomto roce obhájil titul Bankéř roku, druhé místo banka získala v kategorii Hypotéka roku, Banka bez bariér a v sekci Privátní banka roku

Česká spořitelna se orientuje na drobné klienty, malé a střední firmy, ale i na města a obce. Financuje také velké korporace, poskytuje služby v oblasti finančních trhů a na českém kapitálovém trhu patří mezi významné obchodníky s cennými papíry. ČS si čítá přes 3,2 milionů vydaných platebních karet, patří k ní 651 poboček a 1509 bankomatů a platbomatů. Dnes má Česká spořitelna více než 5,3 milionu klientů. Její průměrný počet zaměstnanců je 10 409. (údaje k roku 2013)[25][26]

2.2.2 Hypoteční úvěry banky

Charakteristika Hypotéky od České spořitelny:

- hypotéka za účelem:
    - koupě vlastní nemovitosti
    - koupě družstevního bytu
    - koupě dřevostavby
    - výstavba nemovitosti – možnost čerpání finančních prostředků rychle a bez předkládání faktur, možnost úvěru až 100 %
    - modernizace nebo rekonstrukce nemovitosti
    - vypořádání majetku
    - refinancování, zpětné proplacení
    - atd.

[25] Česká spořitelna. ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Obecné informace o České spořitelně.* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413

[26] FinExpert.cz: Osobní finance. CHVÁTAL, Dalibor. Profil banky: Česká spořitelna, nejstarší a největší banka [online]. 2006 [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: http://finexpert.e15.cz/profil-banky-ceska-sporitelna-nejstarsi-a-nejvetsi-banka

- hypotéka hradí i další náklady související s touto investicí - např. bankovní služby, ocenění nemovitostí, realitní a právní služby apod.
- vyřízení hypotéky bez poplatků
- splatnost až 30 let
- při hypotéce na déle než 20 let a fixaci úrokové sazby 3 - 5 let je možné získat úrokové zvýhodnění 0,3 %
- když je hypotéka hrazena z klientova účtu u České spořitelny je možnost získat slevu z úrokové sazby ve výši 0,5 %
- pro plynulý chod domácnosti je zde možnost změny:
    - výše splátek
    - odložení splátky
    - přerušení splácení
- možnost mimořádných splátek a dalších služeb (viz dále)
- hypotéka od České spořitelny může sloužit i jako refinancování hypotéky u jiné banky

U České spořitelny si hypoteční úvěr klienti vybírají podle služeb, které jim a jejich situaci vyhovují nejlépe:

I. Služby a zvýhodnění související s poskytnutím hypotéky (nemožnost dodatečného sjednání nebo zrušení)
    a) Až do 100 % hodnoty nemovitosti – název říká vše, touto službou je možné dostat hypotéku až do výše zastavené nemovitosti, tzn. bez vlastních prostředků (jednorázová cena za sjednání podle aktuálního ceníku)
    b) Překlenovací financování – zde banka poskytne krátkodobý úvěr na překlenutí období mezi využitím hypotéky na nové bydlení a prodejem stávající nemovitosti (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)
    c) Financování montovaných domů – pokud zhotovitel montovaného rodinného domu je člen Asociace dodavatelů montovaných domů, umožní banka čerpat hypotéku až do 90 % ceny nemovitosti bez nutnosti zápisu rozestavěné budovy do katastru nemovitostí a zřízení zástavního práva k této nemovitosti (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)

d) Hypotéka Komplet – zde je možné část hypotéky použít dle vlastního uvážení na účely bydlení a budou úročeny stejně jako část hypotéky, která byla určena pro hlavní účel (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)

e) Financování družstevního bytu a obecního bytu – tato hypotéka je využívána při pořizování družstevního bytu, bytu od města či obce, v tomto případě totiž klient tuto nemovitost nevlastní a nemůže ji dát do zástavy, podmínka je uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k pořizované nemovitosti a do doby, kdy klient doloží zapsané zástavní právo k pořizovanému bytu hradí jen úroky z úvěru (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)

II. Průběžné služby a zvýhodnění (možnost dodatečného sjednání nebo zrušení)

a) Hypotéka s prémií – klient si zaplacením tohoto zvýhodnění zajistí slevu 0,3 % ročně pro první dobu fixace a finanční prémii až 4 % z vyčerpané části hypotéky, kterou pak může použít podle své libosti, tato prémie je vyplácena vždy na začátku další doby fixace až do 20 let od podpisu smlouvy o úvěru (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)

b) Dopředné refinancování – díky této službě není třeba čekat na dobrou nabídku své banky, klient po podpisu smlouvy u ČS o hypotečním úvěru získá až 12 měsíců než začne tento úvěr čerpat pro potřeby refinancování jiného úvěru (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)

c) Pojištění schopnosti splácet – toto pojištění je pro případ, kdy dlužník nebude schopný splátky splácet (z důvodu úmrtí, plné invalidity nebo pracovní neschopnosti), splátky pak za dlužníka zaplatí pojišťovna (sjednání zdarma + snížení úrokové sazby o 0,2 % ročně + měsíční úhrady na pojistné)

d) Pojištění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání – k tomuto pojištění se navíc řadí i ztráta zaměstnání (sjednání zdarma + snížení úrokové sazby o 0,2 % ročně + měsíční úhrady na pojistné)

e) Sleva ze splácení z aktivního účtu u České spořitelny – tato služba platí pro klienty, kteří mají u České spořitelny účet, pokud budou hypoteční úvěr splácet ze svého aktivního účtu, na který posílají svůj příjem, dostanou od banky slevu na úrokové sazbě (sjednání zdarma + snížení úrokové sazby o 0,5 % ročně)

f) Expresní čerpání – pro tuto službu je typické, že je úvěr možné čerpat již od druhého dne od podepsání smlouvy po splnění všech podmínek pro čerpání, není zde třeba předkládat zapsané zástavní právo k zastavované nemovitosti, stačí předložit návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti s potvrzením o jeho přijetí katastrálním úřadem, uzavřít s bankou smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitosti a spolu s tím zřídit jiné přechodné zajištění úvěru nebo zřídit budoucí zástavní právo k nemovitosti (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)
g) Zrychlená výstavba – v tomto případě dává banka klientovi možnost při prvním čerpání úvěru na výstavbu, dostavbu nebo rekonstrukci čerpat o 500 tis. Kč více než je současná hodnota nemovitosti (v případě postupného čerpání úvěru), předpokládá se zajištění úvěru blankosměnkou (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)
h) Mimořádné splátky – zde je možné platit mimořádné splátky i v průběhu fixované úrokové sazby bez poplatku, je tedy možné stanovit si délku období, kdy bude úroková sazba fixovaná podle své potřeby ne podle toho, kdy je možné mimořádnou splátku uskutečnit. Je třeba jen tuto mimořádnou splátku vždy předem oznámit, složit ji po 12 pravidelných měsíčních anuitních splátkách od data sjednání služby nebo od předchozí mimořádné splátky a výše splátky nesmí překročit 20 % úvěrové částky. Služba se však automaticky zruší při sjednání služby Hypotéka s prémií a rušit je ji možné jen při změně fixované úrokové sazby (měsíčně hrazená cena podle aktuálního ceníku)
i) Variabilita splátek – tato služba umožňuje po splnění podmínek pro uplatnění odklad splátek (3 měsíční odklad), ať už na začátku nebo v průběhu, ale i změnu výše splátek, rušení této služby je možné při změně fixované úrokové sazby (jednorázová cena podle aktuálního ceníku)

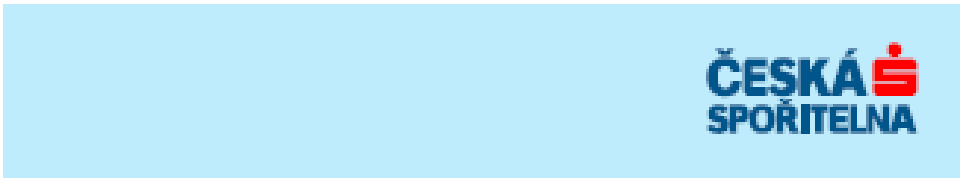
K dispozici je zde pro podnikatele Obratová hypotéka pro podnikatele. Banka nevyžaduje od klienta doložení příjmu. Za příjem klienta bude banka považovat až 20 % obratu z daňového přiznání, pokud klient nebyl ve ztrátě.

Česká spořitelna také za určitý objem hypotéky klientovi poskytuje od 0,1 % slevy na úrokové sazbě.[27]

Ceník pro hypotéku ČS

Zdroj: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488

[27] Česká spořitelna. ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Hypotéka České spořitelny.* [online]. [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml



Ceník pro Hypotéku ČS

1. Úroková sazba
2. Poskytnutí a správa úvěru
3. Volitelné služby
4. Pojištění
5. Nedodržení smluvních podmínek
6. Všeobecné služby
7. Vyhodnocení rizik spojených se zástavou

1. ÚROKOVÁ SAZBA	
Úroková sazba	od 2,79 % p. a.
Sazba úroků z prodlení	REPO sazba ČNB + 7 % p. a.
Garance úrokové sazby na 30 dní	zdarma

2. POSKYTNUTÍ A SPRÁVA ÚVĚRU		
Komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu		zdarma
Správa úvěru*	měsíčně	150 Kč
Cena za 1. čerpání		zdarma
Cena za 2. a každé další čerpání		500 Kč
Cena za správu vážání finanční podpory	měsíčně	50 Kč
Rezervace finančních prostředků u hypotečních úvěrů na koupi a dobou čerpání přesahující 6 měsíců, u hypotečních úvěrů na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu a dobou čerpání přesahující 24 měsíců		0,5 % p. a.
Cena za nedočerpání celé výše úvěru**		5 % z nevyčerpané částky

* Cena za správu úvěru se neuplatňuje u všech úvěrů sjednaných v období od 1. 2. 2013 do odvolání po celou dobu trvání úvěru.
** Cena je vyšší v případě nedočerpání více jak 10 % schválené výše úvěru. U úvěrů poskytnutých na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu je cena vyšší až v případě nedočerpání více jak 20 % schválené výše úvěru.

3. VOLITELNÉ SLUŽBY		
Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce	měsíčně	200 Kč
Financování družstevního a obecního bytu	jednorázová cena	3 000 Kč
Hypotéka Komplet	jednorázová cena	3 000 Kč
Hypotéka s penzí	jednorázová cena	3 000 Kč
Variabilita splátek	jednorázová cena	3 000 Kč
Hypotéka až do 100 % hodnoty nemovitosti	jednorázová cena	3 000 Kč
Zrychlená výstavba	jednorázová cena	3 000 Kč
Překlenovací financování	jednorázová cena	3 000 Kč
Expresní čerpání	jednorázová cena uplatněná při využití služby	2 000 Kč
Financování montovaných domů	jednorázová cena	3 000 Kč
Doplňkové refinancování	jednorázová cena	3 000 Kč
Obratová hypotéka pro podnikatele	jednorázová cena	3 000 Kč

Strana 1 z 2

Obrázek 6 Ceník k hypotečním úvěrům ČS

4. POJIŠTĚNÍ		
Typ A – pracovní neschopnost, invalidita, smrt		
Pro jednoho klienta	měsíčně	0,0372 % z výše poskytnutého úvěru
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	0,0338 % z výše poskytnutého úvěru
Typ B – pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání		
Pro jednoho klienta	měsíčně	0,0494 % z výše poskytnutého úvěru
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	0,0445 % z výše poskytnutého úvěru

5. NEDODRŽENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK		
Smluvní pokuta za prodlení	měsíčně	500 Kč

Pokud nám neuhradíte dlužnou částku včas (k datu splatnosti), můžeme Vám od tohoto data (data splatnosti) účtovat smluvní pokutu za prodlení ve výši 500 Kč. Smluvní pokutu můžeme účtovat u jednoho účtu maximálně jednou měsíčně. Nárok na zaplacení smluvní pokuty nám vzniká v každém kalendářním měsíci, ve kterém bude mít na účtu nedoplatek vyšší než 100 Kč. Smluvní pokutu je splatná následující den po datu splatnosti nezaplacené dlužné platby.

6. VEDLEJŠÍ SLUŽBY	
Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta	500 Kč
Mimořádná splátka (mimo termín změny pevné úrokové sazby) – maximální výše	10 % z výše mimořádné splátky
Zjištění ceny bytu nebo RD v případě, kdy při projednání úvěru není na klientovi vyžadováno předložení znaleckého posudku (ověřovaná nemovitost a současně bance nebylo předáno jiné akceptovatelné znalecké ocenění	2 000 Kč
Vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Vystavení duplikátu potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru na základě požadavku klienta	200 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta: – uvolnění zajištění úvěru v průběhu úvěrového vztahu v hodnotě, která převažuje výši povinného zajištění zůstatku úvěru stanoveného bankou – zrušení nebo změna pojištění (včetně FPI, životního pojištění) v období změny úrokové sazby – změna typu FPI mimo období změny úrokové sazby – drobná změna neovlivňujících splátkový kalendář a zajištění úvěru – mimořádná splátka mimo období změny úrokové sazby – zrušení volitelné služby (dělní hypotéky v průběhu fixace sazby (s výjimkou pojištění FPI) – změna dne splácení v měsíci	500 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta v ostatních případech, např.: – změna ovlivňující splátkový kalendář, zajištění úvěru a podmínky čerpání – zrušení pojištění (včetně FPI a životního pojištění) mimo období změny úrokové sazby	5 000 Kč

7. VYHODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH SE ZÁSTAVOU	
Nemovitosti oceňované ve stávajícím stavu	
Bytová jednotka	3 900 Kč
Bytová jednotka – bez mělného šetření, v individuálně posuzovaných případech[1]	500 Kč
Nebytový prostor, atelié[2]	3 900 Kč
Rodinný dům	4 900 Kč
Samostatný stavební pozemek	3 900 Kč
Objekt pro individuální rekreaci	4 900 Kč
Garáž	3 900 Kč
Zpráva o stavu výstavby / rekonstrukce (aktualizace NHZP)	1 500 Kč
Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli	+ 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti
Ostatní objekty	individuálně

Obrázek 7 Ceník k hypotečním úvěrům ČS

Nemovitosti projektované, ve výstavbě, v rekonstrukci	
Bytová jednotka	4 400 Kč
Nebytový prostor, atelié	4 400 Kč
Rodinný dům	5 400 Kč
Samostatný stavební pozemek	4 400 Kč (budoucí stav po zasíťování)
Objekt pro individuální rekreaci	5 400 Kč
Garáž	4 400 Kč
Zpráva o stavu výstavby / rekonstrukce (aktualizace NHZ*)	1 500 Kč
Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli	+ 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti
Ostatní objekty	individuálně

* V případě, kdy vyhodnocení rizik spojených se zástavou bytové jednotky není možné dle vyjádření banky bez místního šetření provést a cena byla již zaplacena, započítává se tato cena do ceny za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitostí spojenou s místním šetřením smluvním odhadcem ČS.

Tento Ceník je součástí Sazebníku České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody a Ceníkem České spořitelny, a. s., o úrokových sazbách. Tento Ceník nabývá účinnosti dnem 2. 2. 2016.

Obrázek 8 Ceník k hypotečním úvěrům ČS

2.2.3 Proces poskytnutí hypotéky

Pokud se k žádosti o hypoteční úvěr přihlásíme už na internetových stránkách banky (http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/hc?_nfpb=true&_pageLabel=timeline_hc&from=), kde zadáme účel, na který hypotéku požadujeme a datum první návštěvy banky, nabídne nám portál plán, jak bude postupovat proces než dosáhneme finančních prostředků.

1. Klientovi je sděleno, že do 24 hodin zavolá hypoteční specialista, který si s ním dohodne schůzku. Na ní specialista posoudí finanční situaci klienta a doporučí délku splatnosti úvěru, způsob čerpání, dobu fixace úrokové sazby a výši měsíční splátky, zpracuje také simulaci hypotéky a předloží přehled podkladů, které budou potřeba. Na schůzku musí být klient připraven a to tak, že bude mít připravené:
    - Údaje o spolužadatelích
    - Údaje o příjmech a výdajích
    - Údaje o nemovitosti
    - Výši požadované hypotéky a kolik má klient vlastních zdrojů
2. Na schůzce hypotečnímu specialistovi předloží klient potřebné dokumenty, zaplatí odhad nemovitosti a podepíše žádost o úvěr. Specialista zdarma zajistí výpis z katastru nemovitostí, zařídí kontakt s odhadcem, ověří příjem klienta a dohodne s klientem, jak se informují o schválení žádosti.
3. Hypotéka je schválena do 6 dnů, pak může specialista připravit smlouvu k podpisu.
4. Při podpisu smlouvy jsou klientovi vysvětleny podmínky a obsah smlouvy.
5. Pro přijetí peněz na účet je již jen potřeba předložit dohodnuté doklady, které jsou podmínkou čerpání a podepsat Příkaz k čerpání
6. Do dvou dnů od podepsání příkazu přijdou peníze klientovi na účet[28]

[28] Česká spořitelna. ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Průvodce hypotékou.* [online]. [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/hc?_nfpb=true&_pageLabel=timeline_hc&from=

2.3 Žádosti o hypoteční úvěry

Výsledkem práce je porovnání dvou úvěrů u dvou bank. Aby bylo jasně vidět, kdy se mění úroková sazba a tedy i výše splátek, bylo nejlepší zvolit některé parametry neměnné a ty, které na úrokovou sazbu působí nejvíce tedy pro druhou žádost pozměnit. Obě banky své nabídky zpracovávají, stejně jako je možné vidět na webových kalkulačkách obou bank, především podle těchto parametrů z žádostí klientů:

1. Výše vlastních zdrojů
2. Výše úvěru
3. Celková hodnota investice
4. Hodnota zastavované nemovitosti
5. Splatnost úvěru
6. Doba fixace úrokové sazby
7. Účel úvěru

V obou případech jde o výstavbu rodinného domu svépomoci a celková hodnota investice se rovná hodnotě zastavované nemovitosti, jelikož stavěná nemovitost bude i zástavou.

2.3.1 Žádost a nabídka hypotečního úvěru č. 1

K žádosti č. 1 náleží tyto parametry:

Tabulka 3 Žádost o hypoteční úvěr č. 1

Výše vlastních zdrojů	800 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Hodnota zastavované nemovitosti	2 800 000 Kč
Splatnost úvěru	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Účel úvěru	Výstavba rodinného domu svépomoci

Nabídka Komerční banky:



Komerční banka
Pobočka 106830
Palackého 46
Jihlava
58632

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **23.04.2014**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	**výstavba nemovitosti svépomocí**
Typ nemovitosti	**rodinný dům**
Celková cena nemovitosti	**2 800 000,00 Kč**
Vlastní prostředky	**800 000,00 Kč**

Výše hypotečního úvěru	**2 000 000,00 Kč**
Předpokládaná výše zajištění	**2 353 000,00 Kč**
Doba splatnosti úvěru	**20 let**
Doba platnosti (fixace) ÚS	**5 let**
Úroková sazba	**2,79 % p.a.**
Výše měsíční splátky	**10 883,00 Kč**

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

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

	Splatnost hypotečního úvěru (let)					
Doba platnosti (fixace) ÚS	**Úroková sazba**	15	20	25	30	-
1 rok	3,29 % p.a.	14093	11385	9789	8749	-
3 roky	2,79 % p.a.	13611	10883	9268	8208	-
5 let	2,79 % p.a.	13611	10883	9268	8208	-
10 let	3,49 % p.a.	14288	11589	10002	8970	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	**2 900,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	**1 000,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	**3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	**Individuálně**
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	**1 500,00 Kč**
Cena za Spravování úvěru měsíčně	**zdarma**
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	**99,00 Kč / měsíčně**

Obrázek 9 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 1 od KB

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. Komerční banka Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
***) Cena za flexibilitu úvěru je účtována pouze v případě, kdy se jedná o Flexibilní hypotéku. V případě Flexibilní hypotéky 2v1 je cena účtována za účelovou i neúčelovou část zvlášť.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	**500 Kč / měsíčně**
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	**700 Kč / měsíčně**
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	**900 Kč / měsíčně**

Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	**304 Kč / měsíčně**

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny *je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).*

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna *kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.*

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

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

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru", předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru". Komerční banka není povinna vstoupit s Vámi do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.
Předložení této nabídky nelze vykládat jako povinnost Komerční banky uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotéčního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

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

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:
Luďka Jirků
poradce pro hypoteční úvěry
Palackého 1606/46, Jihlava
+420 955 586 168
+420 725 713 527
ludka_jirku@kb.cz

Nabídku připravil: Ing. Luďka Jirků
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 586 168

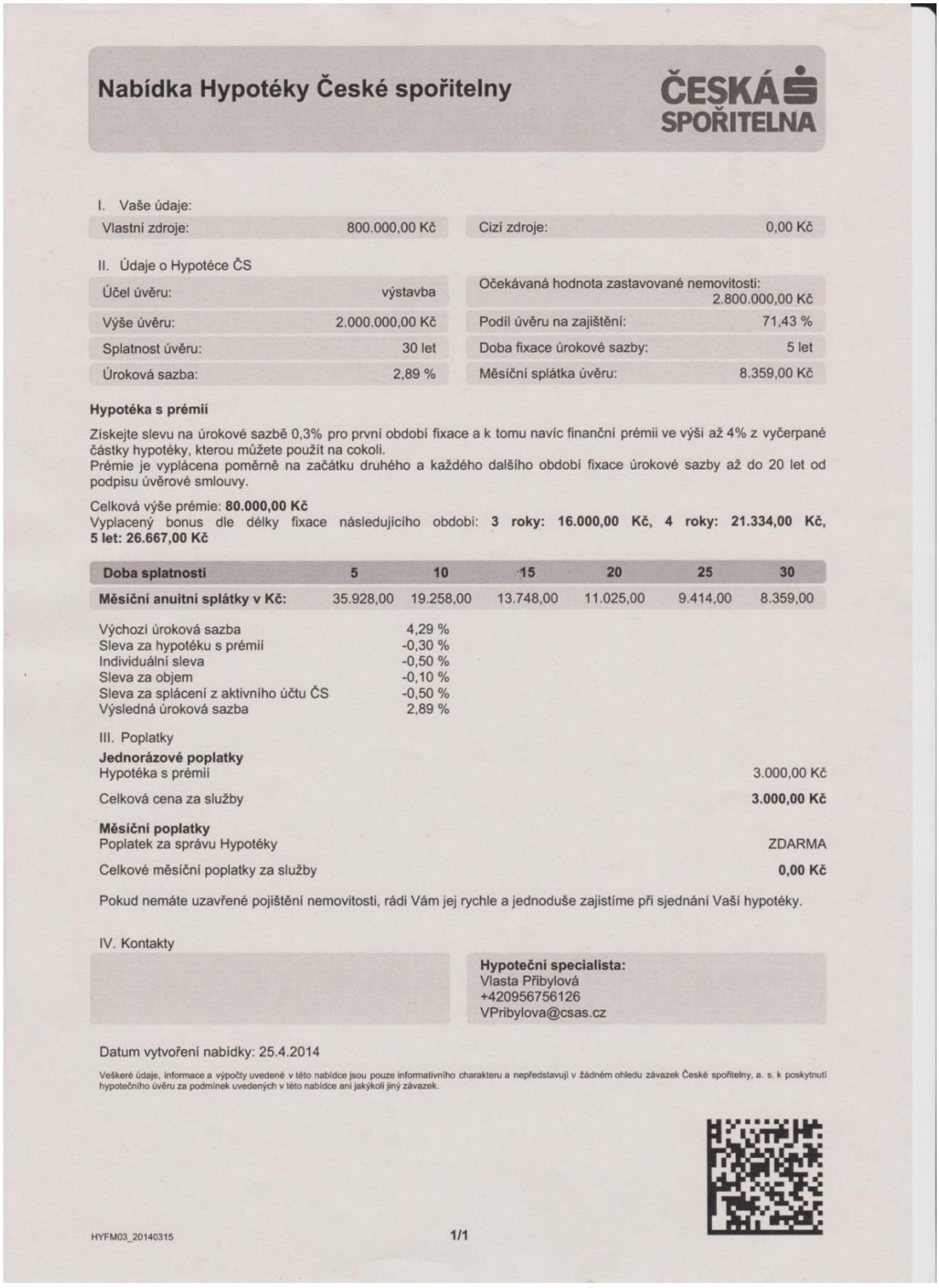
Obrázek 10 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 1 od KB

Nabídka tohoto hypotečního úvěru od KB spadá k hypotečnímu úvěru KLASIK 85 % (tzn. výše úvěru je do 85 % zastavené nemovitosti). Tato nabídka k tomuto datu také spadá do „jarní nabídky", díky tomu by klient neplatil poplatky za zpracování žádosti

ani za ocenění, které mimo tuto aktuální nabídku platit musí. S uzavřeným pojištěním sleva 0,1 % a 0,3 % pokud by klient další fixní období u banky zůstal.

Zpracovala Ing. Luďka Jirků

Nabídka České spořitelny:



Nabídka Hypotéky České spořitelny

ČESKÁ SPOŘITELNA

I. Vaše údaje:

Vlastní zdroje:	800.000,00 Kč	Cizí zdroje:	0,00 Kč

II. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	výstavba	Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	2.800.000,00 Kč
Výše úvěru:	2.000.000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	71,43 %
Splatnost úvěru:	30 let	Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba:	2,89 %	Měsíční splátka úvěru:	8.359,00 Kč

Hypotéka s prémií

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémii ve výši až 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.
Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: **80.000,00 Kč**
Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: **3 roky: 16.000,00 Kč, 4 roky: 21.334,00 Kč, 5 let: 26.667,00 Kč**

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	35.928,00	19.258,00	13.748,00	11.025,00	9.414,00	8.359,00

Výchozí úroková sazba	4,29 %
Sleva za hypotéku s prémií	-0,30 %
Individuální sleva	-0,50 %
Sleva za objem	-0,10 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50 %
Výsledná úroková sazba	2,89 %

III. Poplatky

Jednorázové poplatky

Hypotéka s prémií	3.000,00 Kč
Celková cena za služby	**3.000,00 Kč**

Měsíční poplatky

Poplatek za správu Hypotéky	ZDARMA
Celkové měsíční poplatky za služby	**0,00 Kč**

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky.

IV. Kontakty

Hypoteční specialista:
Vlasta Přibylová
+420956756126
VPribylova@csas.cz

Datum vytvoření nabídky: 25.4.2014

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a. s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

HYFM03_20140315 1/1

Obrázek 11 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 1 od ČS

Jak již bylo řečeno, banka nabízí 0,5 % slevu za splácení úvěru z aktivního účtu České spořitelny, dále je zde uplatněna sleva 0,1 % za výši, tedy objem hypotečního úvěru

a 0,3 % za Hypotéku s prémií, za kterou je jednorázový poplatek při zřizování hypotéky 3 000 Kč. Slevu 0,5 % uděluje hypoteční specialista individuálně, pro co nejlepší výsledek je zde tedy uplatněn. Klient také získá finanční bonus podle délky dalšího fixačního období. Poplatky za správu Hypotéky zde nejsou, účet hypotečního úvěru banka spravuje zdarma.

Zpracovala Vlasta Přibylová

Shrnutí

Tabulka 4 Shrnutí nabídek k hypotečnímu úvěru č. 1

	Komerční banka	Česká spořitelna
Úroková sazba	2,79 %	2,89 %
Měsíční splátka	10 883 Kč	11 025 Kč

Porovnání

Tento hypoteční úvěr byl založen na dostatku vlastních zdrojů klienta v poměru zastavěné nemovitosti, tedy více než 15 %. Požadovaný úvěr je pak ve výši 71,4 % zastavované nemovitosti. Do 85 % úvěru ze zastavované nemovitosti by se hypoteční úvěr dal nazvat „ideálním“. Klient má jak dost svých vlastních finančních prostředků, tak je poměr zástavy a úvěru v přijatelné míře.

Z nabídek od Komerční banky a České spořitelny tedy v tomto případě vyplývá, že pro klienta by byla lepší volbou Komerční banka. Měsíčně by splácel o necelých 150 Kč méně a ročně by ho to pak vyšlo asi na 1700 Kč, které by mohl využít pro jiné své účely.

Komerční banka si klade za podmínku k uzavření hypotečního úvěru směřování příjmů klienta na účet vedený u této banky a s uzavřením rizikového životního pojištění by získal 0,1 % slevu na úrokové sazbě (cena za toto pojištění viz sazebník Komerční banky). Klient také získává slevu 0,3 % na úrokové sazbě za věrnost bance po fixační období, pokud by ale další fixační období přešel k jiné bance, tento bonus by vracel. Česká spořitelna si za podmínku aktivní účet neklade, a pokud klient s bankou uzavře pojištění, získá také slevu na úrokové sazbě, a to až 0,4 % (tato sleva není zahrnuta

v nabídce České spořitelny) za poplatky uvedené v ceníku banky. Sleva za aktivní účet u České spořitelny již je zahrnuta v nabídce úvěru banky.

Tyto faktory by pak také vedly k rozhodnutí klienta, u které banky si hypoteční úvěr zařídí.

- mít hypoteční úvěr od banky, u které mám aktivní účet
    - podmínka u KB vs. sleva 0,5 % z úrokové sazby u ČS
        - úroková sazba stejná jako v nabídce
- uzavřít si pojištění u banky, u které plánuji požádat o hypoteční úvěr
    - sleva 0,1 % u KB vs. sleva až 0,4 % úrokové sazby u ČS (v obou případech měsíční platby dle cen banky)
        - úroková sazba obou nabídek by se tak ještě mohla snížit
- bonus za věrnost bance po dobu fixačního období
    - sleva 0,3 % u KB vs. finanční bonus u ČS
        - úroková sazba u KB by se snížila
- a další

2.3.2 Žádost a nabídka hypotečního úvěru č. 2

Parametry pro žádost č. 2:

Tabulka 5 Žádost o hypoteční úvěr č. 2

Výše vlastních zdrojů	300 000 Kč
Výše úvěru	2 500 000 Kč
Hodnota zastavované nemovitosti	2 800 000 Kč
Splatnost úvěru	30 let
Doba fixace úrokové sazby	3 roky
Účel úvěru	Výstavba rodinného domu svépomoci

Nabídka Komerční banky:



Komerční banka
Pobočka 106830
Palackého 46
Jihlava
58632

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **23.04.2014**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	**výstavba nemovitosti svépomocí**
Typ nemovitosti	**rodinný dům**
Celková cena nemovitosti	**2 800 000,00 Kč**
Vlastní prostředky	**300 000,00 Kč**

Výše hypotečního úvěru	**2 500 000,00 Kč**
Předpokládaná výše zajištění	**2 500 000,00 Kč**
Doba splatnosti úvěru	**30 let**
Doba platnosti (fixace) ÚS	**5 let**
Úroková sazba	**3,99 % p.a.**
Výše měsíční splátky	**11 921,00 Kč**

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

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

	Splatnost hypotečního úvěru (let)					
Doba platnosti (fixace) ÚS	**Úroková sazba**	15	20	25	30	-
1 rok	4,49 % p.a.	19113	15803	13882	12653	-
3 roky	3,99 % p.a.	18480	15137	13183	11921	-
5 let	3,99 % p.a.	18480	15137	13183	11921	-
10 let	4,69 % p.a.	19369	16074	14167	12951	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	**2 900,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	**1 000,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	**3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč**
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	**Individuálně**
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	**1 500,00 Kč**
Cena za Spravování úvěru měsíčně	**zdarma**
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	**99,00 Kč / měsíčně**

Obrázek 12 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 2 od KB

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. Komerční banka Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
***) Cena za flexibilitu úvěru je účtována pouze v případě, kdy se jedná o Flexibilní hypotéku. V případě Flexibilní hypotéky 2v1 je cena účtována za účelovou i neúčelovou část zvlášť.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	**625 Kč / měsíčně**
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	**875 Kč / měsíčně**
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	**1125 Kč / měsíčně**

Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	**304 Kč / měsíčně**

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny *je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).*

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna *kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.*

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

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

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru", předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru". Komerční banka není povinna vstoupit s Vámi do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.
Předložení této nabídky nelze vykládat jako povinnost Komerční banky uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotéčního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

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

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:
Luďka Jirků
poradce pro hypoteční úvěry
Palackého 1606/46, Jihlava
+420 955 586 168
+420 725 713 527
ludka_jirku@kb.cz

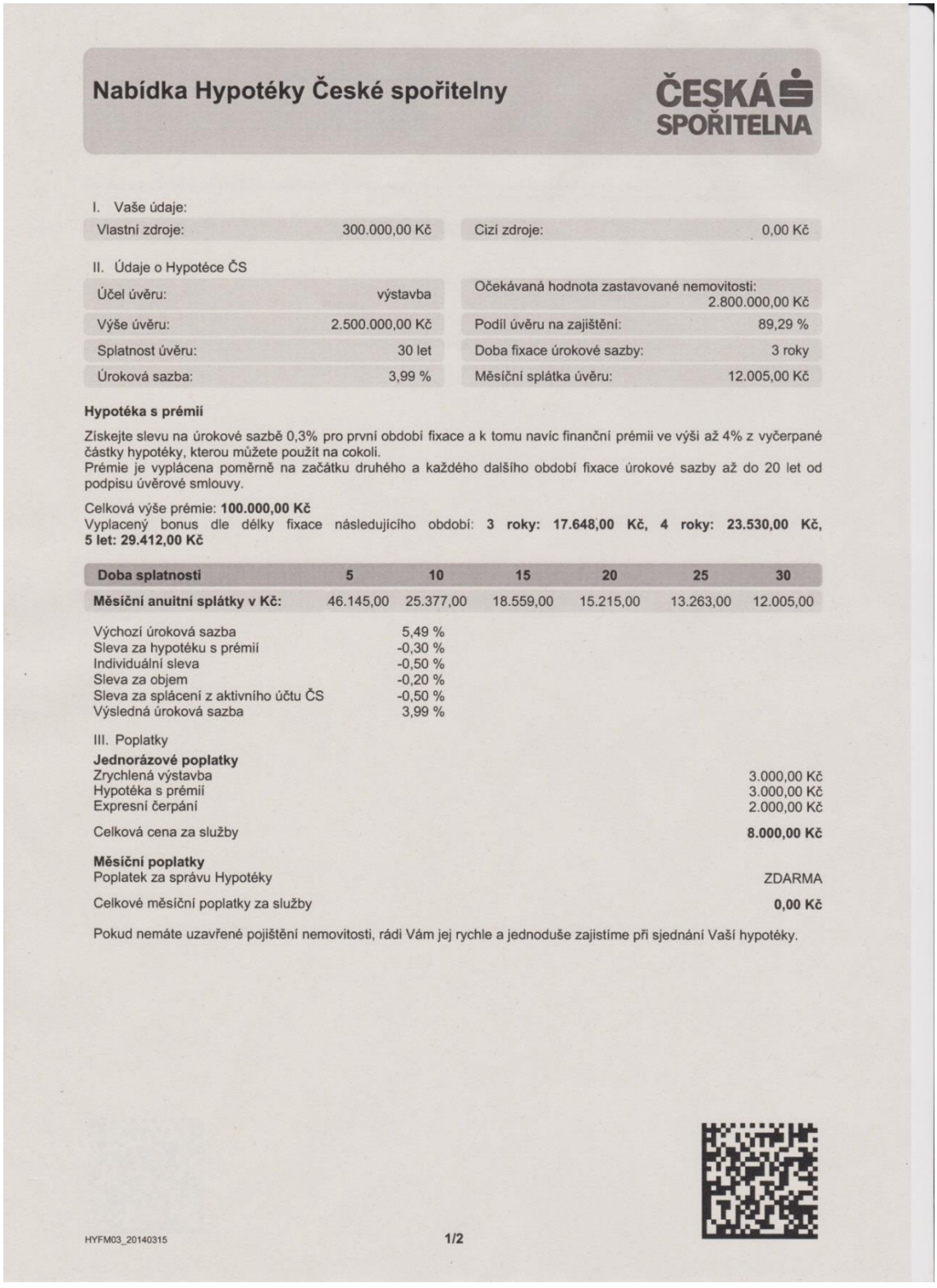
Nabídku připravil: Ing. Luďka Jirků
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 586 168

Obrázek 13 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 2 od KB

Komerční banka by pro tuto hypotéku poskytla hypoteční úvěr PLUS 100 %, jelikož výše úvěru je již vyšší než 85 % zastavované nemovitosti. S uzavřeným pojištěním sleva 0,1 % a 0,3 % pokud by klient další fixní období u banky zůstal.

Zpracovala Ing. Luďka Jirků

Nabídka České spořitelny:



Nabídka Hypotéky České spořitelny

ČESKÁ SPOŘITELNA

I. Vaše údaje:

Vlastní zdroje:	300.000,00 Kč	Cizí zdroje:	0,00 Kč

II. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	výstavba	Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	2.800.000,00 Kč
Výše úvěru:	2.500.000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	89,29 %
Splatnost úvěru:	30 let	Doba fixace úrokové sazby:	3 roky
Úroková sazba:	3,99 %	Měsíční splátka úvěru:	12.005,00 Kč

Hypotéka s prémií

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémii ve výši až 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.
Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: **100.000,00 Kč**
Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: **3 roky: 17.648,00 Kč, 4 roky: 23.530,00 Kč, 5 let: 29.412,00 Kč**

Doba splatnosti	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**
Měsíční anuitní splátky v Kč:	46.145,00	25.377,00	18.559,00	15.215,00	13.263,00	12.005,00

Výchozí úroková sazba	5,49 %
Sleva za hypotéku s prémií	-0,30 %
Individuální sleva	-0,50 %
Sleva za objem	-0,20 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50 %
Výsledná úroková sazba	3,99 %

III. Poplatky

Jednorázové poplatky

Zrychlená výstavba	3.000,00 Kč
Hypotéka s prémií	3.000,00 Kč
Expresní čerpání	2.000,00 Kč
Celková cena za služby	**8.000,00 Kč**

Měsíční poplatky

Poplatek za správu Hypotéky	ZDARMA
Celkové měsíční poplatky za služby	**0,00 Kč**

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky.

HYFM03_20140315 1/2

Obrázek 14 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 2 od ČS

Slevy z úrokové sazby jsou zde obdobné jako v předchozí nabídce od ČS, pouze sleva za objem je vyšší a to 0,2 %. Finanční bonus je na stejném principu jako v předchozí nabídce.

Zpracovala Vlasta Přibylová

Shrnutí

Tabulka 6 Shrnutí nabídek k hypotečnímu úvěru č. 2

	Komerční banka	Česká spořitelna
Úroková sazba	3,99 %	3,99 %
Měsíční splátka	11 921 Kč	12 005 Kč

Porovnání

Jak již bylo řečeno, hodnota zástavy se v obou žádostech shoduje. Poměr finančních prostředků vlastních a úvěru byl tedy pozměněn. V žádosti č. 2 o hypoteční úvěr klient neměl dostatek vlastních finančních prostředků, méně než 15 % zastavené nemovitosti a část úvěru tak dosahuje více než 85 %. Pro banku je tento úvěr více rizikový a dá se očekávat, že úroková sazba poroste.

U těchto nabídek se úrokové sazby shodují, splátky má ovšem nižší Komerční banka, byla by tedy tato nabídka pro klienta dlouhodobě výhodnější. Klient ale opět může zohlednit možnost slevy na úrokové sazbě, pokud si měsíčně bude platit částku na pojištění. Jsou tedy nasnadě předchozí otázky, které si klient musí promyslet.

Odlišná výše splátky i přesto, že banky nabízí stejnou úrokovou sazbu, je zde ovlivněna výpočtem, tedy vzorcem, který pro výpočet splátky banka používá. Komerční banka počítá se standardem 360 dnů v roce a 30 dnů v měsíci, kdežto Česká spořitelna uplatňuje 365 dní v roce a tolik dnů k danému měsíci, kolik tento měsíc skutečně má.

2.4 Vyhodnocení výhodnější nabídky

Jak můžeme vidět, úroková sazba je u nabídky č. 1 nižší než u nabídky č. 2 nezávisle na bance. Úrokovou sazbu zde především ovlivnila výše vlastních zdrojů, resp. výše úvěru ku hodnotě zastavované nemovitosti.

Z nabídek, které banky poskytly, vyplývá, že **Komerční banka by pro klienta byla** jako poskytovatel hypotečního úvěru z finanční stránky **výhodnější**. Banka nabízí nižší nebo stejnou úrokovou sazbu jako její konkurent a v obou případech pak nižší měsíční splátky. Každá banka pak má své podmínky nebo naopak výhody.

Žádost hypoteční úvěr Komerční banky a České spořitelny viz příloha

Závěr

Bakalářská práce si kladla za cíl přehledně popsat oblast, kterou se dnes zabývá většina bank a je klienty stále žádanější, a to hypoteční úvěry, porovnat je mezi dvěma bankami a vyhodnotit, která by podle zadaných kritérií byla pro uzavření hypotečního úvěru pro klienta nejlepší.

Úvěr je může být dlouhodobý, střednědobý nebo krátkodobý, může jít o peněžní, závazkový nebo jiný typ úvěru. Peněžními úvěry je úvěr kontokorentní, eskontní, spotřebitelský nebo hypoteční. Od úvěru jako takového se pak práce dále odvíjí k samotnému hypotečnímu úvěru, který se od ostatních úvěrů liší především zástavou, kterou klient ručí. Je zde trocha z historie hypoték a samozřejmě současnost těchto úvěrů. Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně, úvěr je většinou se splatností 20-30 let s fixační dobou nejčastěji 3-5 let, což je doba, kdy se nemění úroková sazba. Hypoteční úvěr je možné žádat za účelem spojeným s nemovitostí a to výstavbou, rekonstrukcí, modernizaci nebo i refinancování úvěru, zpětné proplacení investice nebo vypořádání vlastníků. Postupem jak si hypoteční úvěr zařídit a to včetně dokumentů potřebných k uzavření smlouvy o úvěru končí teoretická část.

Následují základní údaje a několik letopočtů o dvou bankách, které byly pro tuto práci vybrány, aby vypracovaly nabídku hypotečního úvěru k žádosti, která jim byla předložena. Za Komerční banku, a. s. sídlící v Praze nabídku hypotečního úvěru zpracovala ing. Luďka Jirků, za Českou spořitelnu, a. s. sídlící též v Praze Vlasta Přibylová. Obě banky získaly za roky, které již působí na trhu řadu ocenění a to včetně ocenění Banka roku nebo Nejdůvěryhodnější banka roku apod. Českou spořitelnu můžeme podle čísla účtu identifikovat podle kódu banky 0800, kód Komerční banky je 0100.

Žádosti byly vytvořeny tak, aby bylo přehledně vidět, kdy a jak se mění úroková sazba. Pro oba případy byl zvolen účel výstavba domu se zástavou právě této stavěné nemovitosti v hodnotě 2 800 000 Kč. V první žádosti byly stanoveny vlastní zdroje ve výši 800 000 Kč, čili více než 15 % z hodnoty zastavované nemovitosti. Doba fixace byla stanovena na pět let a poradce České spořitelny vysvětlil, že pro banku je tato doba fixace ideální z důvodu, že klient zůstane tuto dobu klientem zvolené banky. Pokud si klient zvolí nižší dobu fixace, nemá pak banka jistotu, že i po těchto letech nezmění banku. Při pětileté fixaci je klient déle klientem banky než má možnost rozhodnout se

zda dále zůstane nebo bude uvažovat o změně banky. Doba splatnosti je nastavena na 30 let, splátky budou nižší, čím delší bude doba splatnosti. V druhé žádosti je změna ve výši vlastních zdrojů. Ty jsou zde 300 000 Kč a v poměru k zastavované nemovitosti zaujímají méně než 15 %, pro banku je tento klient rizikovější a úroková sazba tak roste. Doba splácení je 20 let, v obou nabídkách je však možnost nahlédnout na výši splátek s jinou dobou splácení pro porovnání. Doba fixace je zde 3 roky. Hypoteční specialista Komerční banky uvedl, že úroková sazba je neměnná pro 3 nebo 5 letou dobu fixace. Jak již bylo řečeno, Česká spořitelna upřednostňuje delší dobu fixace a s nižší dobou zvedá úrokovou sazbu.

Tabulka 7 Shrnutí nabídek hypotečních úvěrů

	Komerční banka, a. s.		Česká spořitelna, a. s.	
	Hypotéka č. 1	Hypotéka č. 2	Hypotéka č. 1	Hypotéka č. 2
Úroková sazba	2,79 %	3,99 %	2,89 %	3,99 %
Měsíční splátka	10 883 Kč	11 921 Kč	11 025 Kč	12 005 Kč

V tabulce je možné vidět výsledné hodnoty z nabídek bank. Podle těchto čísel je jednoduché zvolit banku, která by pro financování zmíněné výstavby byla nejvýhodnější. **Nejvýhodnější bankou pro zadané požadavky na hypoteční úvěry je Komerční banka, a. s.** Každá banka však nabízí různé výhody nebo požaduje jiné podmínky pro poskytnutí úvěru klientům. Tyto aspekty by měl každý žadatel zvážit a rozhodnout se pro vítěznou banku podle svých možností. Určitě je také důležité, aby klient bral v úvahu aktuální nabídky banky. Každá banka se snaží klientům nabízet to nejlepší a zároveň se je snaží získat na svoji stranu. Čas od času tak banka vytvoří výhodnou akci, která nabízí výhodnější hypoteční úvěr, než je ve stálé nabídce. Tyto akce je dobré brát v potaz a reagovat na ně včas.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

- HRDLIČKA, Pavel. *Hypoteční úvěr a hypoteční bankovnictví v České republice*. Praha, 1998. Dostupné z: http://ies.fsv.cuni.cz/work/index/show/id/212/lang/cs. Diplomová práce. Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy. Vedoucí práce Ing. Karel Půlpán, Csc.
- KIPIELOVÁ, Ivana et al. *Bankovnictví: pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 1995. ISBN 80-7168-273-X
- KOLEKTIV AUTORŮ. *Bankovnictví*. 6. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 2006. ISBN 80-7265-099-8.
- PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2008. ISBN 978-80-7265-140-5.
- POLOUČEK, Stanislav et al. *Bankovnictví*. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.
- REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. dopl. vyd. Praha: Management Press, s. r. o., 2005. ISBN 80-7261-132-1
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4

Internetové zdroje

- Česká republika. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů*. 1. 4. 2004. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572
- Česká spořitelna. ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Hypotéka České spořitelny.* [online]. [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml
- Česká spořitelna. ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Obecné informace o České spořitelně.* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413
- Česká spořitelna. ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Průvodce hypotékou.* [online]. [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/hc?_nfpb=true&_pageLabel=timeline_hc&from=
- Finance.cz: Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn. *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/
- FinExpert.cz: Osobní finance. CHVÁTAL, Dalibor. *Profil banky: Česká spořitelna, nejstarší a největší banka* [online]. 2006 [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: http://finexpert.e15.cz/profil-banky-ceska-sporitelna-nejstarsi-a-nejvetsi-banka
- Hypoteční úvěry: Vlastní bydlení na dosah ruky. *Doklady potřebné pro vyřízení hypotečního úvěru* [online]. 2008 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://hypotecniuvery.net/doklady-vyrizeni-hypotecniho-uveru/
- Hypoteční úvěry: Vlastní bydlení na dosah ruky. *Postup získání hypotečního úvěru* [online]. 2008 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://hypotecniuvery.net/ziskani-uveru/
- Hypotéka pro všechny. *Rozdělení hypotečních úvěrů* [online]. 2012 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://www.1hypoteka.eu/rozdeleni-hypotecnich-uveru/
- Justice.cz. MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY. *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. 2012-2014 [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: http://portal.justice.cz/Justice2/Uvod/uvod.aspx

- Kalkulačka hypotéky - výpočet hypotéky. *Hypotéka - definice hypotekárního úvěru* [online]. [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://www.kalkulackahypoteky.com/hypoteka-definice-hypotekarniho-uveru/
- Kalkulačka hypotéky - výpočet hypotéky. *Podmínky hypotéky* [online]. [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: http://www.kalkulackahypoteky.com/podminky-hypoteky/
- Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Historie společnosti* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/historie-spolecnosti.shtml
- Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Hypotéky* [online]. 1996-2004 [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/index.shtml?wt_mc=tagcloud.hypoteky
- Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Průvodce hypotékou* [online]. [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/vice-informaci-o-hypotekach-komercni-banky/pruvodce-hypotekou.shtml
- Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Základní informace* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml
- Komerční banka. KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Základní finanční údaje* [online]. 2013 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-financni-udaje.shtml
- Měšec.cz: Váš průvodce finančním světem. KALABIS, Zbyněk. *Hypoteční úvěry dnes a v minulosti. Malá hypotéka se bance nevyplatí* [online]. 2012 [cit. 2014-03-26]. Dostupné z: http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni-uvery-dnes-a-v-minulosti-mala-hypoteka-se-bance-nevyplati/

Seznam obrázků

Obrázek 1 Průběh kontokorentního úvěru 11
Obrázek 2 Logo Komerční banky, a. s. 21
Obrázek 3 Sazebník hypotečních úvěrů KB 30
Obrázek 4 Sazebník pojištění KB 31
Obrázek 5 Logo České spořitelny, a. s. 33
Obrázek 6 Ceník k hypotečním úvěrům ČS 39
Obrázek 7 Ceník k hypotečním úvěrům ČS 40
Obrázek 8 Ceník k hypotečním úvěrům ČS 41
Obrázek 9 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 1 od KB 44
Obrázek 10 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 1 od KB 45
Obrázek 11 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 1 od ČS 47
Obrázek 12 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 2 od KB 50
Obrázek 13 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 2 od KB 51
Obrázek 14 Nabídka hypotečního úvěru k žádosti č. 2 od ČS 52

Seznam tabulek

Tabulka 1 Údaje o Komerční bance, a. s. 21
Tabulka 2 Údaje o České spořitelně, a. s. 33
Tabulka 3 Žádost o hypoteční úvěr č. 1 43
Tabulka 4 Shrnutí nabídek k hypotečnímu úvěru č. 1 48
Tabulka 5 Žádost o hypoteční úvěr č. 2 49
Tabulka 6 Shrnutí nabídek k hypotečnímu úvěru č. 2 53
Tabulka 7 Shrnutí nabídek hypotečních úvěrů 56

Seznam příloh

Příloha č. 1 ..... Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru Komerční banky, a. s.
Příloha č. 2 ..... Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru České spořitelny, a. s.

Příloha č. 1

Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru Komerční banky, a. s.



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka[2]

registrační číslo žádosti

referenční číslo žádosti [1]

Žádost o poskytnutí a čestné prohlášení[2]

☐ **úvěru** ☐ **příslibu úvěru**

☐ **spotřebitelského**
☐ **překlenovacího hypotečního**
☐ **předhypotečního**
☐ **hypotečního**

podána

☐ na pobočce KB	☐ pomocí distribučního kanálu DCS dne _____
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	Ano ☐ Ne ☐

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „**Žadatel**")

Příjmení, jméno, titul:				
Adresa (trvalý pobyt):				
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):				
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:				
Stav:	☐ svobodný(á)	☐ rozvedený(á)	☐ ženatý/vdaná	☐ vdovec/vdova
	☐ registrovaný(á) partner(ka)			
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník	☐ ostatní	
Rok uzavření manželství:		Trvalý pobyt od roku:		
Kontaktní adresa:	---			
Telefon domů:	do zaměstnání:		mobilní telefon:	
Vzdělání:				
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium				
☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně				
Zaměstnavatel/Název firmy:[3]				
Odvětví:				
Povolání:				
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:				

Příjem klienta v Kč:[4]

Žádám o poskytnutí úvěru:

Úvěru v Kč:
Slovy:

1 Týká se pouze příslibu úvěru.
2 Je vyznačena předmětná varianta.
3 V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.
4 V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztrátyz minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově		☐ postupně		
Počet splátek úvěru:					
Předpoklad čerpání od	do		Poslední den lhůty k čerpání:		
Platnost úrokové sazby	☐ 1 rok	☐ 2 roky	☐ 3 roky	☐ 4 roky	☐ 5 let
	☐ 6 let	☐ 7 let	☐ 8 let	☐ 9 let	☐ 10 let
	☐ 15 let				
Účel úvěru:					
Počet odložených splátek na začátku:					
Celková výše investice v Kč:					
Vlastní zdroje v Kč:					
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):					
Způsob zasílání výpisů z úvěrového účtu	☐ papírový	☐ elektronický	☐ elektronický a papírový		

Účastníci stavebního spoření/kapitálového životního pojištění:

Příjmení, jméno, titul:	rodné číslo nebo datum narození	č. smlouvy o staveb. spoření/životního pojištění	cílová částka	částka/pojistná

Žádám o poskytnutí předhypotečního úvěru:

Úvěru v Kč:			
Slovy:			
Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově	☐ postupně	
Počet splátek úvěru:			
Předpoklad čerpání od	do		
Účel úvěru:			
Celková výše investice v Kč:			
Vlastní zdroje v Kč:			
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):			
Způsob zasílání výpisů z úvěrového účtu	☐ v papírové podobě	☐ elektronicky	

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „**Banka**") ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem
propojen s obchodní společností:

_____

obchodní firma společnosti, IČ

neboť	☐ disponuji ☐ zastávám ☐ jsem	☐ nedisponuji ☐ nezastávám ☐ nejsem	alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti, funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu, ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

_____

obchodní firma společnosti, IČ

neboť	☐ disponuji ☐ zastávám ☐ jsem	☐ nedisponuji ☐ nezastávám ☐ nejsem	alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti, funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu, ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Další údaje o Žadateli a Manželovi/ce žadatele
Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku:	☐	od 10 do 15 let věku:	☐
od 6 do 10 let věku:	☐	od 15 do 26 let věku:	☐

Vypořádání majetku po rozvodu: ☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu	**Upravení SJM:** ☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu
Měsíční výdaje domácnosti/Kč:	**Měsíční platby pojistného/Kč:** Životní pojištění:
Nájemné:	Úrazové pojištění:
Výživné:	Penzijní připojištění:
Ostatní výdaje:	Jiné pojištění:
Daň z majetku / ročně:	Stavební spoření:
Závazky/Kč: Závazky k jiným peněžním ústavům: Celková výše půjček a úvěru (kromě KK/PD/KTK) mimo KB Měsíční splátka půjček a úvěrů mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB Celková výše limitů kreditních karet mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Ručitelská prohlášení (celková částka):	
Ostatní závazky:	

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „**Další žadatel**")

Příjmení, jméno, titul:				
Adresa (trvalý pobyt):				
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):				
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:				
Stav:	☐ svobodný(á)	☐ rozvedený(á)	☐ ženatý/vdaná	☐ vdovec/vdova
	☐ registrovaný(á) partner(ka)			
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník	☐ ostatní	
Rok uzavření manželství:		Trvalý pobyt od roku:		
Kontaktní adresa:	---			
Telefon domů:	do zaměstnání:		mobilní telefon:	
Vzdělání:				
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium				
☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně				
Zaměstnavatel/Název firmy: [7]				
Odvětví:				
Povolání:				
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:				

Příjem klienta v Kč:[8]	

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „**Banka**") ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem
propojen s obchodní společností:

_____
obchodní firma společnosti, IČ

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
☐ zastávám ☐ nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu,
☐ jsem ☐ nejsem ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

---

7 V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

8 V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

☐ nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „**Manžel/ka dalšího žadatele**")

Příjmení, jméno, titul:
Adresa (trvalý pobyt):
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:
Bytové poměry: ☐ vlastník domu/bytu ☐ nájemník ☐ ostatní
Rok uzavření manželství: Trvalý pobyt od roku:
Kontaktní adresa: ---
Telefon domů: do zaměstnání: mobilní telefon:
Vzdělání: ☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně
Zaměstnavatel/Název firmy: [9] Odvětví:
Povolání:
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:

Příjem klienta v Kč: [10]

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „**Banka**") ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem

---

9 V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

10 V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

propojen s obchodní společností:

_____

obchodní firma společnosti, IČ

neboť	☐ disponuji ☐ zastávám ☐ jsem	☐ nedisponuji ☐ nezastávám ☐ nejsem	alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti, funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu, ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Další údaje o Dalším žadateli a Manželovi/ce dalšího žadatele
Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku:		od 10 do 15 let věku:	
od 6 do 10 let věku:		od 15 do 26 let věku:	

Vypořádání majetku po rozvodu: ☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu	**Upravení SJM:** ☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu
Měsíční výdaje domácnosti/Kč:	**Měsíční platby pojistného/Kč:**
	Životní pojištění:
Nájemné:	Úrazové pojištění:
Výživné:	Penzijní připojištění:
Ostatní výdaje:	Jiné pojištění:
Daň z majetku / ročně:	Stavební spoření:
Závazky/Kč:	
Závazky k jiným peněžním ústavům:	
Celková výše půjček a úvěru (kromě KK/PD/KTK) mimo KB	
Měsíční splátka půjček a úvěrů mimo KB	
z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Celková výše limitů kreditních karet mimo KB	
z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo KB	
z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Ručitelská prohlášení (celková částka):	
Ostatní závazky:	

Navrhované zajištění úvěru:
Bez zajištění

Druh zajišťovacího prostředku:
Předpokládaná tržní cena zajišťovacího prostředku:
Identifikace zajišťovacího prostředku:

Pokud má být úvěr zajištěn nemovitostí, Žadatel je povinen zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření jejího stavu.

Jsem/jsme si vědom(a)/vědomi, že ceny za poskytování bankovních služeb se účtují podle Sazebníku Komerční banky, a. s., platného v době poskytnutí bankovní služby, včetně ceny za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, která zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spojené s ohodnocením míry obchodního a finančního rizika.

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve všech předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

Souhlas se zpracováním osobních údajů a použitím rodného čísla – registry klientských informací

V souvislosti s touto žádostí souhlasím/souhlasíme s tím, aby Komerční banka, a.s., IČ: 45 31 70 54 získávala, shromažďovala, uchovávala, zpracovávala a předávala mé/naše osobní údaje, včetně mého/našeho rodného čísla a údajů o mé/naší bonitě, podle textu Oznámení o souhlasu klienta se zpracováním osobních údajů, s jehož obsahem jsem seznámen/jsme seznámeni a souhlasím/souhlasíme s ním.

Komerční banka, a.s. podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí.*

* Na poskytnutí úvěru není právní nárok. Podpis této žádosti Bankou není její akceptací.

Příloha č. 2

Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru České spořitelny, a. s.

ČESKÁ SPOŘITELNA

ŽÁDOST O ÚVĚR

☐ **Hypoteční úvěr** ☐ **Americká hypotéka**

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DOMÁCNOSTI Č. 1 (vyplňuje žadatel nebo spolužadatel)

1. ŽADATEL/KA (zaškrtněte příslušný údaj):

Příjmení, jméno, titul: _____ RČ/datum narození: _____

Rodné příjmení: _____ ☐ žena ☐ muž

Místo a země narození: _____ Státní příslušnost: _____

Druh průkazu totožnosti: _____ Číslo: _____ Platnost do: _____ Vydal: _____

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Korespondenční adresa (pokud se liší od trvalé): _____

Telefon domů: _____ Do zaměstnání: _____ Mobil: _____ E-mail: _____

Počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): _____ Děti ve věku: _____

Rodinný stav:

☐ ženatý/vdaná
Jmění manželů:
☐ společné
☐ zúžené
☐ svobodný/á
☐ rozvedený/á méně než 3 roky
☐ rozvedený/á více než 3 roky
☐ vdovec/vdova
☐ registrovaní partneři

Nejvyšší dosažené vzdělání:

☐ základní
☐ vyučen
☐ vyučen s maturitou
☐ úplné stř. odborné
☐ úplné stř. všeobecné
☐ vyšší odborná škola
☐ vysokoškolské
☐ ostatní

Sociální zařazení:

☐ management
☐ státní zaměstnanec
☐ zaměstnanec – manuální
☐ zaměstnanec – nemanuální
☐ podnikatel
☐ svobodné povolání
☐ důchodce
☐ student
☐ nezaměstnaný
☐ rodičovská/mateřská dovolená/v domácnosti
☐ ostatní

Plátce příjmu:

☐ stát
☐ a.s. s účastí státu
☐ a.s. bez účasti státu
☐ zahraniční společnost
☐ družstvo
☐ spol. s r.o.
☐ soukromý podnikatel
☐ jiný plátce příjmu
☐ vlastní soukromé podnikání (OSVČ)

Současné bydlení:

☐ vlastní byt/dům se zástavou
☐ vlastní byt/dům bez zástavy
☐ družstevní vlastnictví
☐ státní/obecní byt
☐ nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby
☐ u rodičů, u rodinných příslušníků
☐ ubytovna/kolej
☐ ostatní

MÁM PŘÍJMY Z NÁSLEDUJÍCÍCH ZDROJŮ:

☐ **Zaměstnání v ČR**
☐ **Zaměstnání v zahraničí**

Zaměstnavatel (název): _____ IČ: _____

Zaměstnán od: (dd.mm.rrrr) _____ Pracovní zařazení: _____

☐ na dobu neurčitou ☐ na dobu určitou do: _____

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): _____ Telefon. na mzdové oddělení: _____

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí: ☐ ano ☐ ne

Prohlašuji, že nyní ☐ **jednám** ☐ **nejednám** o skončení mého pracovního poměru.

☐ **Podnikatel**

Předmět podnikání: _____ Konkrétní popis činnosti: _____

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): _____ Datum zahájení činnosti: _____

IČ: _____ Jsem spolupracující osoba ☐ ano ☐ ne

Prohlašuji, že ☐ **dlužím** ☐ **nedlužím** finančnímu úřadu, soc. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **mám** ☐ **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ **mám** ☐ **nemám** exekuci.

☐ **Ostatní příjmy**

☐ příjem z nájmu	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) _____	Typ pronajímané nemovitosti: _____
☐ starobní důchod	Výše důchodu: _____	
☐ invalidní důchod	Výše důchodu: _____	☐ částečný ☐ plný
☐ rodičovský příspěvek	Výše příspěvku: _____	
☐ výživné	Výše výživného: _____	
☐ příspěvek na bydlení pro vojáky	Výše příspěvku: _____	
☐ výsluhový příspěvek	Výše příspěvku: _____	
☐ odměna pěstouna	Výše příspěvku:	

☐ **Majetková účast ve společnosti**	Vlastnický podíl (v%) _____ Název firmy: _____ IČ: _____ Z firmy mám čistý měsíční příjem: Prohlašuji, že firma ☐ **dluží** ☐ **nedluží** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** exekuci. Vlastnický podíl (v%) _____ Název firmy: _____ IČ: _____ Z firmy mám čistý měsíční příjem: Prohlašuji, že firma ☐ **dluží** ☐ **nedluží** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** exekuci.
Údaje o podnikání (vyplní žadatel, který má oprávnění podnikat, ale nedokládá z podnikání příjem)	IC: Prohlašuji, že ☐ **dlužím** ☐**nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **mám** ☐ **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a ☐ **mám**☐ **nemám** exekuci.

MAJETEK ŽADATELE:

Typ nemovitosti:* _____ Adresa: _____ Na nemovitosti vázne zástava ☐ ano ☐ ne

Typ nemovitosti:* _____ Adresa: _____ Na nemovitosti vázne zástava ☐ ano ☐ ne

Případné další nemovitosti: _____

*(byt / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)

2. SPOLUŽADATEL/KA (zaškrtněte příslušný údaj):

☐ **MANŽEL/KA** ☐ **DRUH/DRUŽKA** ☐ **REGISTROVANÝ PARTNER/KA**

Příjmení, jméno, titul: _____ RČ/datum narození: _____

Rodné příjmení: _____ ☐ žena ☐ muž

Místo a země narození: _____ Státní příslušnost: _____

Název průkazu totožnosti: _____ Číslo: _____ Platnost do: _____ Vydal: _____

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Korespondenční adresa (pokud se liší od trvalé): _____

Telefon domů: _____ Do zaměstnání: _____ Mobil: _____ E-mail:

Rodinný stav:

☐ ženatý/vdaná
Jmění manželů:
☐ společné
☐ zúžené
☐ svobodný/á
☐ rozvedený/á méně než 3 roky
☐ rozvedený/á více než 3 roky
☐ vdovec/vdova
☐ registrovaní partneři

Nejvyšší dosažené vzdělání:

☐ základní
☐ vyučen
☐ vyučen s maturitou
☐ úplné stř. odborné
☐ úplné stř.všeobecné
☐ vyšší odborná škola
☐ vysokoškolské
☐ ostatní

Sociální zařazení:

☐ management
☐ státní zaměstnanec
☐ zaměstnanec – manuální
☐ zaměstnanec – nemanuální
☐ podnikatel
☐ svobodné povolání
☐ důchodce
☐ student
☐ nezaměstnaný
☐ rodičovská/mateřská dovolená/v domácnosti
☐ ostatní

Plátce příjmu:

☐ stát
☐ a.s. s účastí státu
☐ a.s. bez účasti státu
☐ zahraniční společnost
☐ družstvo
☐ spol. s r.o.
☐ soukromý podnikatel
☐ jiný plátce příjmu
☐ vlastní soukromé podnikání (OSVČ)

Současné bydlení:

☐ vlastní byt/dům se zástavou
☐ vlastní byt/dům bez zástavy
☐ družstevní vlastnictví
☐ státní/obecní byt
☐ nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby
☐ u rodičů, u rodinných příslušníků
☐ ubytovna/kolej
☐ ostatní

PŘÍJEM SPOLUŽADATELE:

☐ **Zaměstnání v ČR**

☐ **Zaměstnání v zahraničí**

Zaměstnavatel (název): _____ IČ: _____

Zaměstnán od: (dd.mm.rrrr) _____ Pracovní zařazení _____

☐ na dobu neurčitou ☐ na dobu určitou do: _____

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): _____ Tel. na mzdové oddělení: _____

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí: ☐ jsou ☐ nejsou prováděny

Prohlašuji, že s☐ **jednám** ☐ **nejednám** o skončení pracovního poměru.

☐ **Podnikatel**

Předmět podnikání: _____ Konkrétní popis činnosti: _____

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): _____ Datum zahájení činnosti: _____

IČ: _____ Jsem spolupracující osoba ☐ ano ☐ ne

Prohlašuji, že ☐ **dlužím** ☐ **nedlužím** finančnímu úřadu, sociální a zdravotní pojišťovně, aktuálně ☐ **mám** ☐ **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ **mám** ☐ **nemám** exekuci.

☐ **Ostatní příjmy**

☐ příjem z nájmu	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) _____	Typ pronajímané nemovitosti: _____	
☐ starobní důchod	Výše důchodu: _____		
☐ invalidní důchod	Výše důchodu: _____	☐ částečný	☐ plný
☐ rodičovský příspěvek	Výše příspěvku: _____		
☐ výživné	Výše výživného: _____		
☐ příspěvek na bydlení pro vojáky	Výše příspěvku: _____		
☐ výsluhový příspěvek	Výše příspěvku: _____		
☐ odměna pěstouna	Výše příspěvku:		

☐ **Majetková účast ve společnosti**

Vlastnický podíl (v%) _____ Název firmy: _____ IČ: _____

Z firmy mám čistý měsíční příjem:

Prohlašuji, že firma ☐ **dluží** ☐ **nedluží** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** exekuci.

Vlastnický podíl (v%) _____ Název firmy: _____ IČ: _____

Z firmy mám čistý měsíční příjem:

Prohlašuji, že firma ☐ **dluží** ☐ **nedluží** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně ☐ **má** ☐ **nemá** exekuci.

Údaje o podnikání (vyplní spolužadatel, který má oprávnění podnikat, ale nedokládá z podnikání příjem)

IC:

Prohlašuji, že ☐ **dlužím** ☐ **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně ☐ **mám** ☐ **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a ☐ **mám** ☐ **nemám** exekuci.

MAJETEK SPOLUŽADATELE:

Typ nemovitosti:* _____ Adresa: _____ Na nemovitosti vázne zástava ☐ ano ☐ ne

Typ nemovitosti:* _____ Adresa: _____ Na nemovitosti vázne zástava ☐ ano ☐ ne

Případné další nemovitosti: _____

**(byt / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)*

B. MĚSÍČNÍ NÁKLADY DOMÁCNOSTI Č. 1 (vyplňuje společně žadatel se spolužadatelem)

Součet celkových měsíčních nákladů na život, včetně jídla, bydlení, ošacení a provozu domácnosti (energie, dopravy, apod.) _____ Kč

Měsíční placené výživné _____ Kč

C. DALŠÍ ÚDAJE (vyplňuje společně žadatel se spolužadatelem)

1. NEMOVITOSTI

NEMOVITOST, KVŮLI KTERÉ ŽÁDÁTE O ÚVĚR

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt apod.): _____ Pro vlastní bydlení: ☐ ano ☐ ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Případné údaje o pozemku: _____

ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST (pokud není shodná s pořizovanou nemovitostí)

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt apod.): _____ Pro vlastní bydlení: ☐ ano ☐ ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Případné údaje o pozemku: _____

Pro účely žádosti o hypoteční nebo zajištěný úvěr a posouzení vhodnosti nemovitosti jako zástavy žádám o její ocenění odhadcem pověřeným bankou a zavazuji se uhradit cenu za takové posouzení podle platného sazebníku České spořitelny pro bankovní obchody.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že k realizaci výše zmíněného posouzení nemovitosti ze strany banky dojde po předložení dokladu o zaplacení příslušné ceny za toto posouzení, případně ověření úhrady této ceny.

☐ Dohodl jsem se písemně s bankou, že ocenění není třeba nebo bude zpracováno jiným pro banku přijatelným způsobem

Kontaktní osoba pro dohlídku (pokud je odlišná od žadatele):

Příjmení, jméno, titul: _____ Kontaktní telefon: _____

Objednávám expresní ocenění: ☐ ANO

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č. 1: ☐ Ano (mám) ☐ Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: _____

Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti: _____ Ve výši: _____ Kč

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č. 2: ☐ Ano (mám) ☐ Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: _____

Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti: _____ Ve výši: _____ Kč

2. OSTATNÍ ÚDAJE

Číslo účtu pro splácení (pokud již existuje) _____ / _____

Název pobočky, kde chce být klient obsluhován (pokud ještě nemá založen účet): _____

Datum úhrady splátky: _____ (5. až 20. dne v měsíci) Pokud neprovedete volbu, je automaticky nastaveno ultimum měsíce.

3. ÚVĚRY ŽADATELE/SPOLUŽADATELE

SPLÁTKOVÉ ÚVĚRY

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Zůstatek	Výše splátky	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne

NESPLÁTKOVÉ ÚVĚRY (kreditní karty, kontokorenty)

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Limit	Bude snížen limit na	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne
				Kč	Kč	☐ Ano / ☐ Ne	☐ Ano / ☐ Ne

* číslo úvěru se vyplňuje pouze v případě splacení závazků ze strany klienta nebo z požadovaného úvěru

D. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitosti při jejich posuzování třetím osobám, které spolupracují s bankou. Jsem (jsme) si vědom(i), že banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti všech mnou (námi) předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (našim osobám) a nemovitostem, které mají vztah k požadovanému úvěru.

Souhlasím(e), aby mi (nám) Banka na mé (naše) vyžádání před podpisem smluvní dokumentace zaslala tuto dokumentaci, obsahující mimo jiné i citlivé osobní údaje, e-mailem a v této souvislosti beru(eme) na vědomí upozornění banky, že tento způsob zasílání není plně chráněn proti případnému zneužití.

Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

Beru(eme) na vědomí, že banka je v případě zpracování tzv. „on-line ocenění" bytové jednotky (jako předmětu zajištění navrhovaného úvěru) oprávněna mě (nás) kdykoli vyzvat k umožnění prohlídky této bytové jednotky smluvním odhadcem České spořitelny a já jsem povinen (my jsme povinni) této žádosti vyhovět.

Tato Žádost o úvěr má platnost 30 dní od data podpisu žadatele a spolužadatele.

V _____ dne _____

_____ _____

Podpis žadatele Podpis spolužadatele

Žádost převzata Bankou nebo externím partnerem dne: _____

_____ _____

Jméno, příjmení a ID Podpis pracovníka Banky nebo externího partnera

Vyplňuje se v případě zpracování Žádosti o úvěr prostřednictvím externího partnera:

IDENTIFIKACE EXTERNÍHO PARTNERA:	
	Externí partner – Fyzická osoba DS Partner ČS (FO) nebo prodejce CP (PPO)
Název společnosti :	
ID Externího partnera – FO nebo PPO *	
Jméno Externího partnera – FO nebo PPO	
Telefon :	
E-mail :	
Adresa – sídlo / místo podnikání :	
Adresa pro doručování :	

AML:	
Je klient politicky exponovanou osobou?:	☐ Ano / ☐ Ne
pokud ano, (tak) orgán/organizace, funkce a místo výkonu, příbuzenský nebo jiný vztah:	