

27. 2. 2004

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Rychlé překlenovací úvěry na bydlení

Kdo si chce pořídit bydlení v situaci, kdy nemá k dispozici dostatek vlastních prostředků, může se pokusit požádat o úvěr. Na výběr má především hypotéku a překlenovací úvěry stavebních spořitelen. Nedostatek financí však musí být nahrazen dostatečnou bonitou klienta a také možností poskytnout bance do zástavy nemovitost s dostatečnou hodnotou. Kdo nemá postačující příjmy ani žádnou nemovitost, kterou by mohl úvěr zajistit, tomu tyto úvěry bohužel nepomohou. Bude si buď muset počkat, až naspoří potřebnou částku, nebo se poohlédnout po nájemním bydlení.

Pokud jde o [stavební spoření](#), je možné v případě nedostatku úspor požádat ihned po uzavření smlouvy o [překlenovací úvěr](#), u kterého není vyžadován žádný počáteční vklad. V současnosti jej nabízejí všechny [stavební spořitelny](#) s výjimkou HYPO. Základní informace o těchto bezakonačních překlenovacích úvěrech naleznete v tomto [článku](#), zde se podíváme na to, jak se nabídka jednotlivých spořitelen liší a jak si úvěr vybírat.

V každé situaci bude vhodný jiný [úvěr](#), kdo si chce správně vybrat, musí si projít nabídku všech stavebních spořitelen a nejdříve eliminovat ty úvěry, které čerpat nemůže. Především si musí zjistit, jak vysoký [úvěr](#) mu může být poskytnut. Některé spořitelny mají výši úvěru, který poskytnou, omezenou zdola, jiné shora. Tyto úvěry obecně jsou určeny spíše na větší investice. Nižší částky je možné získat u Wüstenrot stavební spořitelny, zároveň je tu však možné obdržet maximálně 500 000 korun, ne více. Shora je omezena také výše překlenovacího úvěru od VSS KB, někde je naopak počítat s tím, že méně než 500 000 korun spořitelna nepřijímá. Pro někoho, kdo je v časové tísní, zase může být rozhodujícím kritériem pro výběr rychlost zpracování úvěru.

| 1/ Výběr spořitelny dle výše překlenovacího úvěru - minimální výše úvěru, která se musí čerpat: |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 50 000 Kč                                                                                       | Wüstenrot                          |
| 300 000 Kč                                                                                      | SS ČS, Raiffeisen, VSS KB - IMPULS |
| 500 000 Kč                                                                                      | ČMSS, VSS KB - IMPULS+             |
| maximální výše úvěru, kterou lze čerpat:                                                        |                                    |
| 500 000 Kč                                                                                      | Wüstenrot, VSS KB - IMPULS         |
| 1, 5 mil Kč                                                                                     | VSS KB - IMPULS+                   |
| neomezeno                                                                                       | ČMSS, Raiffeisen, SS ČS            |

V případě, kdy se stane, že je třeba vše vyřídit velmi rychle, může být pro výběr [spořitelny](#) rozhodujícím kritériem i doba, za kterou úvěr dokáže zpracovat. U Wüstenrotu je to za příplatek možné zrealizovat již do 48 hodin, do deseti pracovních dní by měla standardně i bez příplatku zpracovávat úvěry VSS KB. Samozřejmě že je však nutné mít již shromážděna všechna potvrzení a dokumenty, což si u těchto překlenovacích úvěrů, které musí být většinou zajištěny [zástavním právem k nemovitosti](#), určitý čas vyžádá.

| 2/ Výběr spořitelny dle rychlosti vyřízení překlenovacího úvěru: |                                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| expresně do 48 hodin                                             | Wüstenrot - je zde příplatek 1 % z výše úvěru |
| do 10 dnů                                                        | VSS KB IMPULS i IMPULS+                       |

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| do 4 týdnů | Raiffeisen, SS ČS, Wüstenrot - pokud není vyřizován expresně |
| delší doba | ČMSS (6 - 8 týdnů)                                           |

### Rychlejší úvěr - vyšší měsíční zatížení - nižší celkové náklady

Pokud se podle dvou uvedených kritérií eliminovaly pro daný případ nepoužitelné úvěry, je důležité myslet na to, jak vysoké platby bude nutné měsíčně hradit. Většina [spořitel](#) nabízí alespoň dvě varianty: rychlejší, kdy dojde dříve k přidělení [řádného úvěru](#), měsíční platby jsou vyšší, ale celkově zaplacené úroky z překlenovacího úvěru jsou nižší. V případě pomalejších [variant](#) je tomu naopak. Takže nejvíce záleží na tom, co si může dlužník dovolit.

**V následující tabulce jsou vypočteny měsíční platby překlenovacích úvěrů s nulovým počátečním vkladem ve výši 500 000 korun. Vybrána byla od každé spořitelny vždy nejrychlejší varianta úvěru.** Tyto částky v sobě zahrnují úrok z [překlenovacího úvěru](#) a zároveň vklad na účet stavebního spoření. Klient má možnost zasílat na svůj účet i vyšší částky. Tím dříve naspoří potřebnou [akontaci](#) „řádného“ úvěru a tím kratší dobu bude platit úroky z překlenovacího úvěru, čímž se mu celkové úrokové náklady sníží. Výjimkou je úvěr IMPULS (respektive IMPULS+) od VSS KB, kde spoření nad stanovenou částku není možné a překlenovací úvěr tak není možné časově zkrátit. Klient VSS KB zaplatí na úrocích více než klienti ostatních spořitel. Pokud by snad [„řádného“ úvěru](#) dosáhl dříve než je stanoveno (přibližně 9 - 10 let), může ho spořitelna dokonce penalizovat. Tento úvěr se však hodí pro ty, kdo si nemohou dovolit vysoké měsíční platby. Nejvíce finančně náročná platba je u Wüstenrotu v tarifu OS, a to 1,5% z výše cílové částky. Wüstenrot má ještě pomalejší variantu, kde by platba činila 5 000 korun, doba splácení je tu však opět delší, přibližně osm let, což úvěr prodraží. Překlenovací úvěr od Raiffeisen se splácí přibližně sedm let, úvěr od ČMSS a SS ČS kolem pěti let. U dvou posledně jmenovaných se také zaplatí na úrocích nejmenší celková suma.

| 3/ Srovnání spořitel dle výše měsíční platby z překl. úvěru 500 000 Kč: |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| VSS KB - IMPULS i IMPULS+                                               | 3 750 Kč |
| Wüstenrot tarif OF                                                      | 5 000 Kč |
| ČMSS                                                                    | 5 380 Kč |
| Raiffeisen                                                              | 5 750 Kč |
| SS ČS - střednědobý úvěr                                                | 5 882 Kč |
| Wüstenrot tarif OS                                                      | 7 500 Kč |

Pokud jde o požadavky na zajištění úvěru, vždy je nutné mít k dispozici nemovitost. Nemusí to být vždy pouze ta, která je předmětem úvěru, jako dozajištění lze použít i další nemovitost. Pouze u Wüstenrot stavební spořitelny je možné zástavu nemovitosti nahradit ručiteli v případě, že se jedná o úvěr do 400 000 korun použitý na nemovitost v osobním vlastnictví (ne nájemní či družstevní byt).

Nesmí se však zapomenout ani na parametry následujícího řádného úvěru ze stavebního spoření, kterým se po přidělení [cílové částky](#) překlenovací úvěr jednorázově umoří. Pokud chceme ještě srovnat výnosy ze spoření, všech pět spořitel úročí vklady 2%. Vyšší sazbu 2,5% má Wüstenrot spořitelna, tato sazba je však svázána s vyšší úrokovou sazbou z úvěru 5,3%. Proto kdo chce úvěr, měl by volit raději druhou možnost, a to sazbu 1,5% na vklady spolu s 4,4% pro úvěr.

V následující tabulce jsou pro jednotlivé překlenovací úvěry s nulovou akontací uvedeny úrokové sazby, poplatek za zpracování úvěru a také úrokové sazby „řádného“ úvěru ze stavebního spoření, který na překlenovací úvěr navazuje.

| Překlenovací úvěry s nulovou akontací |                        |                                    |                                                   |                                                      |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| spořitelna                            | název produktu         | úroková sazba překlenovacího úvěru | úroková sazba řádného úvěru ze stavebního spoření | úhrada za zpracování překl. úvěru ve výši 500 000 Kč |
| ČMSS                                  | TOPKREDIT              | 5,70%                              | 4,80%                                             | 2 500 Kč                                             |
| Raiffeisen                            | nemá speciální název   | 5,40%                              | 4,90%                                             | 5 000 Kč                                             |
| SS ČS                                 | MAXI TREND střednědobý | 6,00%                              | 4,75%                                             | 3 000 Kč                                             |
|                                       | MAXI TREND dlouhodobý  | 6,80%                              | 4,57%                                             | 3 000 Kč                                             |
| VSS KB                                | IMPULS                 | 5,40%                              | 5,00%                                             | 7 500 Kč                                             |
|                                       | IMPULS +               | 5,10%                              | 5,00%                                             | 7 500 Kč                                             |
| Wüstenrot                             | DOMINANTA              | 7,90%                              | 4,40%                                             | 5 000 Kč                                             |

Jak je vidět, neexistuje paušální odpověď na otázku, která stavební spořitelna poskytuje nejvýhodnější překlenovací úvěry, které umožňují získat finance na pořízení bydlení bez předchozího spoření. Záleží vždy na situaci, v které se zájemce o úvěr nachází a co potřebuje.

**Vzali byste si na koupi bytu či domu takovýto typ překlenovacího úvěru od stavební spořitelny? Nebo byste raději volili hypotéku? Z jakého důvodu?**

Zdroj: [www.fincentrum.cz](http://www.fincentrum.cz)

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)