

**Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní**

**Analýza stavebního spoření v ČR**

**Denisa Kulhánková**

**Bakalářská práce  
2008**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav veřejné správy a práva  
Akademický rok: 2007/2008

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Denisa KULHÁNKOVÁ

Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: Veřejná ekonomika a správa

Název tématu: Analýza stavebního spoření v České Republice

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

1. Úvod
2. Stávající právní úprava stavebního spoření v ČR
3. Charakteristika a vývoj stavebního spoření
4. Analýza a komparace spoření u jednotlivých stavebních spořitelů
5. Analýza úvěrů ze stavebního spoření
6. Závěr
7. Literatura

Rozsah grafických prací: —  
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty. Praha: Profess Consulting, 1997  
DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2.vyd. Praha: Linde, 2001  
REVENDA, Z. a kol. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2007  
periodika: Bankovníctví, Ekonom, Euro  
Publikované materiály Bank (Pyramida, Karavana)

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Milan Krupař**  
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: **30. května 2007**

Termín odevzdání bakalářské práce: **23. června 2008**

L.S.

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

prof. PhDr. Karel Lacina, DrSc.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 21. července 2008

## **SOUHRN**

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou stavebního spoření v České republice, a to jak jeho vývojem, tak jeho současnými trendy. Cílem práce je analyzovat stavební spoření, srovnat jeho podmínky a nabídky a vyhodnotit, jaké dopady mají na tento finanční produkt změny zákona o stavebním spoření.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Stavební spoření, klient, úvěr, překlenovací úvěr, úroková sazba, státní podpora, zákon o stavebním spoření.

## **TITLE**

Analysis of Saving Buildings in Czech Republic

## **ABSTRACT**

The bachelor work deal with building savings problems in the Czech Republic namely with its development in so far its contemporary trends. The work is an analyse of building savings, comparison of its specifications and offers and an evaluation of impacts of changes in The Saving in Building Societies Act upon this financial product.

## **KEYWORDS**

Building savings, client, credit, intermediate credit, interest rate, state support, saving in building societies act.

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu JUDr. Milanu Krupařovi za ochotu a cenné připomínky, kterými přispěl k vypracování mé bakalářské práce.

# OBSAH

Seznam zkratk a symbolů

Seznam tabulek, grafů a příloh

<b>Úvod</b> .....	<b>11</b>
<b>1 Stávající právní úprava stavebního spoření</b> .....	<b>11</b>
1.1 Stavební spořitelna.....	13
1.2 Zákon o bankách .....	14
1.3 Zákon o stavebním spoření .....	14
1.4 Všeobecné obchodní podmínky .....	15
1.5 Změny v zákoně o stavebním spoření účinné od 1.1.2004.....	15
1.6 Dopady změn zákona o stavebním spoření na státní rozpočet a HDP.....	17
1.7 Smlouva o uzavření stavebního spoření .....	17
1.8 Všeobecné úvěrové podmínky .....	18
<b>2 Charakteristika a vývoj stavebního spoření</b> .....	<b>19</b>
2.1 Historie stavebního spoření.....	19
2.2 Stavební spoření.....	20
2.3 Stavební spoření a jeho účastníci .....	21
2.4 Průběh stavebního spoření (Spoření, Úvěr ze stavebního spoření) .....	22
2.5 Použití finančních prostředků a výpověď spoření .....	26
2.6 Atypické období vývoje stavebního spoření v letech 2003-2005.....	27
2.7 Roky 2006 a 2007 .....	30
2.8 Rok 2008.....	32
<b>3 Analýza a komparace spoření u jednotlivých stavebních spořitelen</b> .	<b>33</b>
3.1 Jednotlivé stavební spořitelny v ČR .....	33
3.2 Podmínky a nabídky jednotlivých stavebních spořitelen.....	35
3.3 Výhody stavebního spoření.....	40
3.4 Nevýhody stavebního spoření.....	40

<b>4</b>	<b>Analýza úvěrů ze stavebního spoření .....</b>	<b>41</b>
4.1	Úvěr ze stavebního spoření.....	41
4.2	Překlenovací úvěr.....	46
4.3	Úvěr – jeho čerpání, úročení, splácení a doba splatnosti.....	48
4.4	Nabídky úvěrových programů .....	49
4.5	Srovnání úvěrových produktů.....	55
4.6	Porovnání úvěru ze stavebního spoření s hypotékou.....	57
4.7	Kombinace stavebního spoření a hypotéky .....	63
	<b>Závěr .....</b>	<b>67</b>
	<b>Literatura a internetové stránky .....</b>	<b>71</b>

## **Přílohy**

## SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

### Zkratky

Apod.	a podobně
A. s.	akciová společnost
Cca	cirka
CČ	cílová částka
Č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banka
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
EUR	euro
Event.	eventuelně
FÚ	finanční úřad
HČ	hodnotící číslo
HDP	hrubý domácí produkt
HZL	hypoteční zástavní list
Kč	koruna česká
KŽM	koeficient životního minima
Max.	maximálně
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
Min.	minimální(ě)
Mil.	Milion(y)
Mj.	mimo jiné
Mld.	Miliarda(y)
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna
MÚ	meziúvěr
Např.	například
NV	nařízení vlády



Od r.	od roku
p. a.	per anum, ročně
PD	Perspektiv dlouhodobá
Pozn.	poznámka
PIOR	Prague Interbank Offered Rate
Příp.	případně
R	rychlá (varianta )
Resp.	respektive
RS	riziková skupina
ŘÚ	řádný úvěr
S	standardní (varianta )
Sb.	sbírka
SBD	svaz bytového družstva
SIPO	sdílené inkasní platby obyvatelstva
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SS ČS	Stavební spořitelna České spořitelny
St. spořitelna	stavební spořitelna
Tab.	tabulka
Tis.	tisíc
Tj.	to je
Tzn.	to znamená
Tzv.	takzvaný
ÚOHZ	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
VOP	všeobecné obchodní podmínky
VÚP	všeobecné úvěrové podmínky
www	world wide web
ŽM	životní minimum

## **Symboly**

%	procento
§	paragraf

# SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH

## Tabulky

Tabulka č. 1 Hlavní změny v zákoně o stavebním spoření

Tabulka č. 2 Úroky ze spoření jednotlivých produktů

Tabulka č. 3 Podmínky překlenovacích a řádných úvěrů stavebních spořitelen

Tabulka č. 4 Nabídka překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen s nulovou akontací

Tabulka č. 5 Úrokové sazby překlenovacích úvěrů Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s

Tabulka č. 6 Úrokové sazby řádných úvěrů

Tabulka č. 7 Porovnání výše poplatků

Tabulka č. 8 Poplatky spojené s úvěrem

Tabulka č. 9 Splácení úvěrů a související náklady

## Grafy

Graf č. 1 Počet nově uzavřených smluv

Graf č. 2 Nárůst objemu a počtu poskytovaných úvěrů

Graf č. 3 Porovnání počtu a objemu poskytnutých úvěrů na bydlení (rok 2007)

Graf č. 4 Průběh a výše kumulovaných plateb

## Přílohy

Příloha č. 1 Vymezení pojmu bytové potřeby pro účely použití úvěru ze stavebního spoření

Příloha č. 2 Novela zákona č. 423/2003 Sb., v platném znění

Příloha č. 3 Životní a existenční minimum a související pojmy

Příloha č. 4 Slovník pojmů

## Úvod

Jako téma své bakalářské práce jsem si zvolila problematiku stavebního spoření, hypotečního úvěrování a jejich vzájemné komparace. Důvodem mého výběru byl především teoretický zájem o tyto produkty a možnost využití poznatků mé práce v praxi, ale také fakt, že jsem po určitou dobu vykonávala funkci zprostředkovatelky stavebního spoření a následně i úvěrové specialistky s licenci u Stavební spořitelny Modré Pyramidy. Mám k tomuto tématu tím pádem bližší vztah.

Problematika bydlení se patrně ve větší nebo menší míře dotýká každého člověka. Nejde vždy jen o sny vlastnit krásný dům na dobrém místě, ale jedná se zde o jednu ze základních lidských potřeb. Tato problematika se dá řešit na různých úrovních uspokojení této potřeby, např. na úrovni rekonstrukce starého bytu, koupelny, kuchyně, koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví, pokud se nám daří lépe, tak uvažujeme o koupi bytu v novostavbě nebo již po kompletní rekonstrukci, případně o opravě nebo rozšíření stávajícího rodinného domu. Jistě člověka napadnou i další varianty, kdy je jednou z alternativ financování takové bytové potřeby právě úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. Tyto dva produkty nabízejí naše finanční instituce v současné ekonomice. Já se v této bakalářské práci budu zabývat především jedním z těchto produktů a to je stavební spoření, které je patrně jedním z nejdostupnějších nástrojů pro řešení bytové problematiky. Považuji toto téma za aktuální pro všechny věkové kategorie. Aktuálnost informací v této oblasti je pro člověka jako spotřebitele velmi důležitá. Ačkoli je přirozené zabývat se historií jednotlivých produktů u různých bankovních institucí, vývoj předurčený konkurenčním bojem o klienty nutí tyto instituce k neustálým změnám.

Svoji bakalářskou práci jsem rozdělila do následujících kapitol, přičemž u první kapitoly je cílem podrobně popsat stávající právní rámec stavebních spořitelen a jejich produktů. V samotném začátku práce jsem popsala stavební spořitelnu jako bankovní instituci. Dále je zmíněn zákon o bankách, zákon o stavebních spořitelnách a jeho změny. Zmínila jsem i Všeobecné obchodní podmínky st. spořitelny, Všeobecné úvěrové podmínky a Smlouvu o uzavření stavebního spoření.

Ve druhé kapitole jsem si uložila za cíl vytvoření představy o charakteru stavebního spoření, jeho historii a vývoji až do současnosti. Popisuji zde jednotlivé fáze st. spoření a

jeho systém. Do této kapitoly jsem zařadila již několik faktických čísel z výročních zpráv jednotlivých spořitelen pro zobrazení trendu st.spoření v posledních letech.

Ve třetí kapitole je mým cílem metodou analýzy a komparace zjistit výhody a nevýhody stavebního spoření. K tomuto úkolu jsem přistoupila tak, že jsem nejprve představila jednotlivé spořitelny. Poté jsem porovнала jejich produkty. Různost poplatků a úrokových sazeb jednotlivých spořitelen jsem uvedla do tabulek, které jsou v této kapitole rovněž uvedeny.

Čtvrtá kapitola je poslední metodickou částí práce. Zachycuje nejcitlivější část spoření, tedy úvěr a úvěrování jako takové. Ukázka jednotlivých úvěrů a úrokových sazeb spořitelen je velmi zajímavá a to zejména pro klienty, kteří chtějí těchto služeb využít. Pravda je, že procenta úroků se liší takřka den ode dne, a proto je třeba brát uvedená čísla jako ukázkou momentálního stavu. Další důležitou věcí je vývoj úvěrování a měnící se podmínky pro tzv. dosažení úvěru. V době mého působení v Modré pyramidě st. spořitelně jsme jednotlivé úkony počítali před klientem tzv. na papír. Ať jde o dosažení bonity, dospořování nebo potřebné finance pro vyšší cílové částky. Dnes již existují přehledné počítačové programy, které klient nalezne i na webových stránkách jednotlivých spořitelen. Tyto kalkulačky spolehlivě určí, jakou splátku a po jakou dobu bude klient v případě poskytnutí úvěru platit. Těchto softwarů dnes samozřejmě využívají i úvěroví pracovníci spořitelen. Jednotlivé kroky je však nutno vždy konzultovat s proškoleným a informovaným zástupcem banky či spořitelny. Cílem kapitoly je porovnat nejen úvěry ze st. spoření mezi sebou, nýbrž i hypoteční úvěrování s úvěry ze st. spoření, s následnou kombinací těchto dvou produktů. Postupem k tomuto cíli je opět představení jednotlivých produktů a jejich následná komparace.

**Cílem této práce je provést analýzu vývoje stavebního spoření, zjistit jeho dopady do státního rozpočtu a HDP, ve vazbě na změny zákona o stavebním spoření, analyzovat výhodnost stavebního spoření jak pro bydlení, tak pro úspory finančních prostředků, analyzovat podmínky a nabídky jednotlivých stavebních spořitelen a na základě těchto analýz provést jejich vyhodnocení a analyzovat, jak se promítly změny ve státní podpoře stavebního spoření do stavebního spoření.**

# 1 Stávající právní úprava stavebního spoření

## 1.1 Stavební spořitelna

V zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění je stavební spořitelna definována jako banka, je tedy podřízena režimu zákona o bankách a dohledu centrální banky. Od běžných komerčních bank se liší především zúženým rozsahem jejich možných aktivit. Může provozovat stavební spoření a další činnosti upravené v §9 zákona č.96/1993 Sb., o stavebním spoření v platném znění. Z tohoto zákona lze vyčíst, že se v podstatě jedná o finanční aktivity bezrizikové, často s teritoriálním omezením na území, která jsou považována za bezpečná. Stavební spořitelna může provozovat i činnosti nad rámec poskytování stavebního spoření, ale pouze za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv. Předmět podnikání je tedy omezen účelem stavebního spoření.

Státní dozor nad stavebními spořitelkami provádí Česká národní banka a také Ministerstvo financí ČR. Česká národní banka vykonává dozor a dohled nad stavebními spořitelkami jako nad ostatními komerčními bankami. Ministerstvo financí provádí státní kontrolu na úseku poskytování státní podpory a stavební spořitelna musí ministerstvu předkládat údaje, které jsou relevantní pro přiznání státní podpory.<sup>1</sup>

Stavební spoření je spořením, které je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Poslední novela č. 423/2003 Sb., platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004, změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření. Na základě uvedeného zákona smí být stavební spoření poskytováno pouze stavebními spořitelkami. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky mohou ve své obchodní firmě užívat slova "stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená" a nabízet produkt pod označením "stavební spoření".<sup>2</sup>

V České republice si klienti mohou vybrat celkem z pěti, dříve šesti spořitel:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s., (od r. 1993),

---

<sup>1</sup> Zdroj: zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění.

<sup>2</sup> Zdroj: novela č. 423/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a. s. ( od r. 1993 ),
  - Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (od r. 1994),
  - Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. (od r. 1993),
  - Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. (od r. 1993 jako AR stavební spořitelna, a. s., od r. 1998 se stávajícím názvem a novými akcionáři),
- a dnes již sloučená s Raiffeisen st. spořitelnou HYPO stavební spořitelna, a. s. (od r. 1994 – do r.2008).

## **1.2 Zákon o bankách**

Do této legislativy spadá zákon č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Z toho zákona je zejména pro klienty významná část XIII. Pojištění pohledávek z vkladů: pojištění vkladů. Fond pojištění vkladů<sup>3</sup>, určuje příspěvky a objem pojištěných pohledávek, postupy při vyplácení náhrady z Fondu pojištění vkladů (jedná se o 90% pojištěné částky, max. však do výše 25 000 EUR pro oprávněnou osobu u jedné banky).

## **1.3 Zákon o stavebním spoření**

První právní úpravu pro rozvoj stavebních spořitel a stavebního spoření přinesli v roce 1993 zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. V této době začínají vznikat první stavební spořitelny.

Podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění, se stavebním spořením rozumí účelové spoření spočívající :

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvků účastníkům, které jsou fyzickými osobami v podobě státní podpory.

Poté byla schválena novela zákona č. 83/1995 Sb., která přinesla několik zásadních změn, zejména, že právnické osoby mohou uzavřít stavební spoření, i když bez nároku na

---

<sup>3</sup> vznikl zákonem č. 156/1994 Sb., v platném znění.

státní podporu, dále při čerpání úvěru do 5 let je nutné i naspořenou částku použít na bytové účely<sup>4</sup> aj.

#### **1.4 Všeobecné obchodní podmínky**

Stavební spořitelny se řídí nejen zákonem o stavebním spoření, ale také „Všeobecnými obchodními podmínkami“, které si jednotlivé stavební spořitelny určují samy. Tyto všeobecné podmínky ovšem musí schválit Ministerstvo financí po dohodě s Českou národní bankou a musí obsahovat především tyto náležitosti :

- provozované druhy stavebního spoření, typy smluv,
- úročení vkladů a úvěrů,
- postup při vyřizování smluv a postup při vyřizování úvěrů,
- strukturu stavebního spoření,
- řízení při navrácení vkladů vypovězených smluv,

postup při vyřizování smluv v případě zániku stavební spořitelny a nebo při odnětí povolení k provozování stavebního spoření Českou národní bankou.

#### **1.5 Změny v zákoně o stavebním spoření účinné od 1. 1. 2004**

Pro smlouvy o stavebním spoření uzavřené do 31. 12. 2003 platily jiné podmínky, než platí u smluv uzavřených po tomto datu. Změny se týkají výše státní podpory i doby trvání stavebního spoření a možnosti stavebních spořitelen snížit úrokové sazby. Jedná se o novelu zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření zákonem č. 65/2004 Sb.

Do 31. 12. 2003 platilo, že klient stavební spořitelny má nárok na 25 % z uspořené částky ročně, maximálně z částky 18 000 Kč, tzn. že maximální výše státní podpory byla stanovena na 4 500 Kč za rok. Po tomto datu byla snížena procentní výše na 15 % z uspořené částky ročně, maximálně však z částky 20 000 Kč, tzn., že maximální výše státní podpory je nyní stanovena na 3 000 Kč za rok. Částky, které přesahují limity 18 000 Kč a 20 000 Kč se převádí do následujícího roku.

---

<sup>4</sup> Zdroj: zák. č. 96/1993 Sb., zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

Státní podpora náležela ročně klientovi jen za jednu uzavřenou smlouvu, ovšem po novele od 1. 1. 2004 může klient požádat o státní podporu ke každé smlouvě, kterou uzavře, ale součet všech státních podpor na všech těchto smlouvách v jednom roce nesmí přesáhnout celkovou limitní částku účastníka. Takže pokud na smlouvu s nejstarším datem bude připsána státní podpora a nebude vyčerpaná v plné výši, je možné připsat její zbylou část na druhou nejstarší smlouvu a případně na další smlouvy podle data uzavření.

Co se týká doby trvání stavebního spoření, tak před novelou zákona o stavebním spoření byla doba, na kterou se smlouva uzavírala, 5 let. V případě, že účastník od uzavření smlouvy po dobu pěti let s vkladem nenakládal, s výjimkou případu, kdy byl vklad ze stavebního spoření po poskytnutí úvěru použit na bytové potřeby, náležela mu státní podpora. Po novele tohoto zákona se doba spoření prodlužuje z pěti na šest let.

Před uvedenou novelou zákona o stavebním spoření nesměly stavební spořitelny měnit úrokové sazby, které byly sjednány při podpisu smlouvy. Tato novela umožňuje po uplynutí šestileté doby tyto úrokové sazby změnit.

**Tabulka č. 1 Hlavní změny v zákoně o stavebním spoření**

<b>Hlavní parametry nového a starého zákona o stavebním spoření</b>		
	<b>Nový zákon</b>	<b>Starý zákon</b>
<b>Výše státní podpory na 1 RČ (za rok)</b>	15 % z max. 20 000 Kč (tj. max. 3 000 Kč)	25 % z max. 18 000 Kč (tj. max. 4 500 Kč)
<b>Minimální délka spoření pro získání státní podpory</b>	6 let	5 let
<b>Poskytování státní podpory dětem do 15 let</b>	ano	ano
<b>Osvobození úroků z úvěrů od daně z příjmu</b>	ano	ano
<b>Zvýhodnění účelového použití úspor</b>	ne	ne
<b>Státní podpora poskytována na více smluv</b>	ano	ne

Zdroj: <http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-spozeni/zmeny-ve-stavebnim2643.aspx>



## **1.6 Dopady změn zákona o stavebním spoření na státní rozpočet a HDP**

Účelem této novely mělo být snížení výdajů státního rozpočtu. Ministerstvo financí předpokládalo úsporu státu do roku 2013 až 73,3 mld. Kč. Nicméně před platností této novely došlo k výraznému růstu v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření a to o 62,1 % oproti předchozímu roku. Dá se předpokládat, že tím dojde i k významnému zvýšení nároků na státní podporu a na státní rozpočet.

Na druhou stranu podpora stavebního spoření je nepřímo i podporou hrubého domácího produktu (HDP), protože ten je závislý na tvorbě úspor a investic. Vyšší státní podpora měla za následek větší objem úspor klientů a tím i větší objem prostředků pro investice. Jedná se zde zároveň i o protiinflační efekt na ekonomiku státu. Při zvyšování investic dochází k vytváření pracovních sil, jak při výrobě stavebních materiálů, tak při stavebních pracích a zároveň se do příjmové stránky státního rozpočtu vrací peníze v podobě daní z příjmů a z přidané hodnoty. Podporou zaměstnanosti se zvyšují i příjmy pracovníků, kteří mají více prostředků pro další investice a navíc se z takových příjmů odvádí nejen daně, ale i sociální a zdravotní pojistné do státního rozpočtu. Úvěry ze stavebního spoření se promítají také do stavební výroby a tím i do růstu HDP. Čím více bude klientů stavebních spořitelen, tím větší budou následné investice do stavebnictví.

## **1.7 Smlouva o uzavření stavebního spoření**

Smlouvu o stavebním spoření lze většinou uzavřít ve všech bankách, které se stavebními spořitelny spolupracují na distribuci stavebního spoření, na pobočkách stavebních spořitelen, u externích spolupracovníků, případně také na internetu. Doklad, který je nutno předložit při uzavření smlouvy o stavebním spoření, je u fyzických osob platný občanský průkaz, průkaz o povolení k pobytu (občan EU od 1. 5. 2004) nebo doklad o trvalém pobytu účastníka nebo zákonného zástupce nezletilce (+ rodný list nezletilce).

Účastník, který uzavírá smlouvu o stavebním spoření, se zavazuje ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši. Pokud smlouvu uzavírá fyzická osoba, musí smlouva obsahovat prohlášení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory. Prohlášení o přiznání státní podpory lze v průběhu kalendářního roku jedenkrát změnit. Součástí smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření.

Ve smlouvě musí být uvedena úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. (U dříve uzavřených smluv mohou být úroky místo ve smlouvě uvedeny ve Všeobecných obchodních podmínkách.) Zákon stanoví, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body.

Úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě může stavební spořitelna jednostranně změnit, pokud účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídne na úvěr nepřijme a od uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let. Možnost a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů musí být uvedeny ve smlouvě.<sup>5</sup>

## 1.8 Všeobecné úvěrové podmínky

Všeobecné úvěrové podmínky jsou nedílnou součástí smlouvy o úvěru, upravují podmínky v jednotlivých spořitelnách. V souhrnu obsahují Úvodní ustanovení, kde je uvedena spořitelna, která úvěr poskytuje, a komu může poskytnout. Dále pak obsahují Předpoklady poskytnutí úvěru, kde je zmíněno hlavně smluvní ujednání, právní nároky a zajištění úvěru, např. zřízením zástavního práva k nemovitosti, ručení třetí osobou apod. Součástí Podmínek je článek o čerpání peněz z úvěru, dále o úročení a splácení úvěru a úroků, kde jsou zmíněné termíny splatnosti, mimořádné splátky, vrácení úvěru apod. Neopomenutelnou částí Podmínek jsou Práva a povinnosti smluvních stran. Nejprve na straně klienta, poté i na straně spořitelny. Na tyto články navazuje článek o důsledcích neplnění těchto podmínek a o změnách podmínek, které vyžadují písemnou formu. V článku Závěrečná ustanovení jsou vypsány souhlas se shromažďováním a zpracováváním osobních údajů o klientovi, o poskytování informací. Dále je tam zmíněn kontakt mezi spořitelnou a klientem, případně spoludlužníkem. Den účinnosti Podmínky završuje.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Zdroj: Všeobecné obchodní podmínky MPSS, zák. č. 96/1993 Sb., zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

<sup>6</sup> Zdroj: Všeobecné úvěrové podmínky SSČS.

## 2 Charakteristika stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření

### 2.1 Historie stavebního spoření

Zajistit si vlastní bydlení, mít jistotu kvalitního zázemí, jednoduše nebýt ve svých bytových potřebách na nikom závislý, o tom uvažovaly generace lidí na celém světě. První myšlenky o společném financování bydlení se objevily koncem 18. století v Anglii. Tehdy občanů napadlo využít pro výstavbu jednoho bydlení finanční prostředky od více účastníků. Jeden z občanů si pořídil bydlení v prvním roce z celkových úspor všech ostatních, v letech následujících bydlel a nadále přispíval, tj. spořil s ostatními účastníky. Tak to postupovalo dále, až si všichni pořídili bydlení. Z finančního hlediska nikdo neutrpěl ztrátu a pořadí občanů vyřešili losováním. Roku 1775 byla založena historicky první stavební spořitelna v Birminghamu, která nesla název Ketlys Building Society. Členové tohoto dělnického spolku poskytovaly vklady do fondu, prostřednictvím kterého byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. Na přelomu 18. a 19. století už existovalo přibližně padesát takových stavebních společností, jejichž velikost byla mezi dvaceti až třiceti členy. Když byly uspokojeny bytové potřeby jejich členů, obvykle zanikaly. V roce 1836 byl v Anglii vydán zákon o stavebních spořitelnách. Právní úprava postupně zavedla zásluhový princip při rozdělování peněz, namísto losování. Kdo déle a více spořil, tomu byly dříve společné prostředky poskytnuty. Dnešní moderní podoba byla stavebnímu spoření vtisknuta v Německu, zejména v letech po první světové válce.

Původ moderního stavebního spoření je spojen se jménem Georg Kropp, jenž se na počátku 20. století zabýval otázkami bydlení, financí a kolektivního spoření. Hledal způsob, jak vyřešit katastrofální stav bydlení po první světové válce. V tomto období byl v Německu nedostatek bytů a nedostatek kapitálu na financování jejich výstavby. Základní princip jeho myšlenky spočíval v současném spojení kolektivního spoření a svépomoci za účelem řešení bytových potřeb. Uvádí se, že původ stavebního spoření vycházel z dohody pěti sedláků, z nichž žádný neměl takový dostatek finančních prostředků, aby si pořídil statek samostatně, nicméně každý jednotlivě byl schopen naspořit za 1 rok 1/5 ceny



Na obr. Georg Kropp.

statku. Dohromady by tedy mohli naspořit celou cenu jednoho statku během 1 roku. Během pěti let by naspořili na pět statků. Zbývala jen otázka, jakým způsobem se určí pořadí, ve kterém si každý jednotlivě pořídí statek. Vyřešili ji způsobem stejným, jako angličtí dělníci 150 let před nimi. Každý rok jednoho z nich vylosovali. Nešlo o nic jiného, než o způsob úvěrování, kdy čtyři „půjčovali“ šťastnému výherci prostředky již naspořené s vědomím, že další rok se budoucí naspořené prostředky stejnou cestou použijí k pořízení statku dalšího účastníka. Výherce z losování předcházející roku vlastně v letech budoucích splácel úvěr, jenž mu byl poskytnut ze společných prostředků. Ze stavebního spolku „Společensví přátel Wüstenrotu“ vznikla první stavební spořitelna na kontinentě, Wüstenrot. Princip solidarity zaznamenal velkou odezvu a začátkem třicátých let už mohlo být losování nahrazeno klasickým bankovním systémem. Počet spořitelů stoupal a z jejich vkladů vznikaly peněžní prostředky pro každého, kdo naspořil polovinu potřebné částky. V roce 1952 byla ve Spolkové republice Německo zavedena podpora ze strany státu ve výši 25 % z ročních vkladů.<sup>7</sup>

Stavební spoření podporované státem bylo na český finanční trh uvedeno roku 1993 na základě Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., v platném znění. Tento zákon umožnil vznik stavebních spořitelen. V České republice obdržely licenci ještě téhož roku 4 stavebních spořitelny (Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. a Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.), v roce 1994 další dvě (Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. a HYPO stavební spořitelna, a.s.). Účelem zavedení tohoto finančního produktu byla snaha státu přimět obyvatelstvo k řešení jejich bytové situace vlastními silami.<sup>8</sup>

## 2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

1. v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
2. v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření

---

<sup>7</sup> Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/wss/index.php?akce=profil/historie.php>

<sup>8</sup> Zdroj: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/179928-uvod-do-problematiky-stavebniho-sporeni/>

3. v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpora) účastníkům stavebního spoření<sup>9</sup>.

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na pořízení bytu, jeho rekonstrukci, obecně na řešení bytových potřeb klientů. Každý klient určitou dobu (ze zákona minimálně 24 měsíců) spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření. Pokud mají stavební spořitelny dostatek finančních zdrojů, mohou poskytovat klientům tzv. překlenovací úvěry, které slouží k dřívějšímu financování bytových potřeb do doby, než klient získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Tato forma financování bytových potřeb je mezi klienty stále více oblíbená a využívána. Možnost využití tzv. překlenovacího úvěru zvyšuje flexibilitu stavebního spoření.

Nezastupitelnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit svoje bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor. Státní podpora poskytovaná všem klientům je v systému stavebního spoření aplikovaná ze dvou důvodů. Klientům, kteří řeší prostřednictvím stavebního spoření své bytové potřeby, poskytuje další zdroje na přesně vymezené účely. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je však posílení motivace spořit. Pro spořicího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují.

### **2.3 Stavební spoření a jeho účastníci**

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

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba.

Státní podporu může získat:

---

<sup>9</sup> §1 zák. č. 96/1993 Sb., zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

- občan České republiky,
  - občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1.5.2004),
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky<sup>10</sup>.

## 2.4 Průběh stavebního spoření

Standardní "cyklus" stavebního spoření má dvě fáze: Fázi spoření a fázi úvěrovou.

### **Spoření**

V rámci spořicí fáze je účastník stavebního spoření povinen spořit měsíčně částku, kterou si sjednal ve smlouvě o stavebním spoření. Většina stavebních spořitelien v ČR přitom nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 5 - 6 let a účastník naspořil za toto období 40 nebo 50 % tzv. cílové částky. Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření (výše cílové částky, varianty atd.), pokud se v průběhu spoření změní představy a potřeby účastníka. Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují Všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření. V současné době, kdy pro nově uzavírané smlouvy již platí nové podmínky, může být změna smlouvy uzavřené do 31.12.2003 spojena s přechodem na nové Všeobecné podmínky stavební spořitelny, z čehož vyplývá i přechod na podmínky zákona platné po 1.1.2004.

V následující části definuji základní pojmy týkající se stavebního spoření.<sup>11</sup>

#### *Cílová částka*

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si účastník vždy zvolí výši cílové částky. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Výše cílové částky tedy nepředstavuje - jak se někdy všeobecně věří - výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle pouhých 40 až 50 % cílové částky - zbývajících 50 až 60 % cílové částky představuje prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

<sup>10</sup> Zdroj: Všeobecné obchodní podmínky ČMSS.

<sup>11</sup> Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [on-line]. Dostupný na WWW: <http://www.cmss.cz/produkty/pojmy?id=10>

Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

*Uspořená částka* se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory sníženému o úhrady účtované stavební spořitelnou.

#### *Státní podpora*

Je-li účastníkem stavebního spoření fyzická osoba, má nárok na zálohu státní podpory.

*Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003, s nárokem státní podpory k 31. 12. 2004.* Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 18 000 Kč. Případné přeplatky nad tuto částku a úroky z vkladů účastníka se převádějí do základu pro výpočet státní podpory v dalším roce. Účastník může mít uzavřenu pouze jednu smlouvu s nárokem na státní podporu.

*Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004* - Státní podpora je poskytována formou zálohy ve výši ve výši 15 % z ročně uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z 20 000 Kč. Pokud má účastník, fyzická osoba, uzavřeno více smluv v jednom kalendářním roce, přísluší mu státní podpora na ty smlouvy, u kterých si o přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory z uspořených částek u dříve uzavřených smluv. Celkový součet záloh ke všem smlouvám nesmí překročit hranici 3 000 Kč. Částka nad 20 000 Kč se převádí do následujícího roku v případě, že smlouva obsahuje prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

#### *Úročení*

Vklady klientů stavebního spoření a připsané zálohy státní podpory jsou stavební spořitelnou úročeny ročně 1 - 4 % (dle podmínek při založení smlouvy).

#### *Co po pěti nebo šesti letech*

Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím 24 měsíců, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření, nejpozději dnem ukončení smlouvy.

U smluv uzavřených do konce roku 2003 může účastník po 5 letech spoření, pokud nemá zájem o využití výhodného úvěru, smlouvu o stavebním spoření vypovědět a své zhodnocené peníze (vklady, státní podpora, úroky z vkladů a státní podpory) plus případné úrokové zvýhodnění vybrat a použít dle vlastního uvážení.

U smluv uzavřených po 31. 12. 2003 se minimální doba spoření pro získání státní podpory bez využití úvěru prodlužuje z 5 na 6 let. Po splnění 6 let spoření bude moci účastník smlouvu vypovědět a vklady včetně státní podpory a úroků využít na cokoli. Do této doby, když smlouvu vypoví, přijde o státní podporu.

V obou případech klient smlouvu vypovídat nemusí, pokud naspořená částka včetně státní podpory a úroků z vkladu nedosahuje výši cílové částky sjednané při uzavírání smlouvy. Může tedy spořit dál.

### **Úvěr ze stavebního spoření**

Po skončení spořicí fáze a po splnění následujících podmínek přechází stavební spoření do druhé - úvěrové fáze, kdy má účastník spoření nárok na úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou. Ve většině případů jsou v ČR úvěry ze stavebního spoření úročeny 2 až 6 % p. a.

Podmínkami, doplňujícími propočty a jednotlivými produkty se budu zabývat v kapitole Analýza úvěrů ze stavebního spoření.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb při splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách a po prokázání schopnosti úvěr splatit (zajištění, bonita).

Jaké úvěry nabízí stavební spořitelny?

Přestože působí nabídka úvěrů poskytovaných v rámci stavebního spoření na první pohled nepřehledně, skrývají se za rozmanitostí názvů, druhů a pojmenování pouze dva základní typy úvěrů, které české stavební spořitelny<sup>12</sup> poskytují úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr.

---

<sup>12</sup> Zdroj: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/stavebni-sporitelny/>



Prvním úvěrem, který je poskytován všemi českými stavebními spořitelny, je tzv. úvěr ze stavebního spoření. Na čerpání takového úvěru má účastník stavebního spoření nárok za následujících podmínek:

- jeho smlouva trvá v době žádosti o úvěr alespoň 24 měsíců
- naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou pro přidělení úvěru (většinou 40 až 50% z cílové částky)
- dosáhl parametru ohodnocení požadovaného stavební spořitelnou
- prokázal zajištění úvěru, jeho návratnost (tj. své dostatečné příjmy) a účelovost vynaložení prostředků úvěru na zajištění svých bytových potřeb, event. bytových potřeb svých blízkých.

Při standardním nastavení smlouvy o stavebním spoření, kdy účastník spoří cca. 0,5 až 0,6 % z cílové částky měsíčně, vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření obvykle nejdříve po 5 letech. Pokud však účastník spoří částky vyšší, či dokonce jednorázově složí na účet stavebního spoření celý požadovaný vklad ve výši 40 až 50 % cílové částky, může získat nárok na úvěr ze stavebního spoření dříve - při jednorázovém složení celého požadovaného vkladu již po cca. 2 letech. Úvěry ze stavebního spoření jsou spořitelny úročeny velmi nízkou úrokovou sazbou ve výši 3 až 6 % ročně.

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

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

Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků - splácením překlenovacího úvěru tak dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna

překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část "přemění" na úvěr ze stavebního spoření.

Dodejme, že překlenovací úvěr má mezi stavebními spořitelny mnoho rozličných názvů (meziúvěr, rychlá půjčka) a také variant - vždy se však principiálně jedná o totéž.

## **2.5 Použití finančních prostředků a výpověď spoření**

Finanční prostředky ze stavebního spoření lze použít v zásadě dvěma způsoby:

1. klient čerpá úvěr a tudíž účelově používá prostředky k financování bytových potřeb<sup>13</sup> - v tomto případě má vždy nárok na státní podporu.

Bytové potřeby účastníka jsou definovány zákonem a rozumí se jimi<sup>14</sup>:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

Výpověď smlouvy se podává vždy k poslednímu dni v měsíci. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi stavební spořitelně. Smlouva je ukončena k poslednímu dni výpovědní lhůty a po ukončení smlouvy následuje výplata naspořených prostředků (včetně státní podpory při splnění zákonných podmínek) a to formou převodu na bankovní účet klienta nebo šekovou poukázkou.

---

<sup>13</sup> viz: Příloha č. 1 : Vymezení pojmu bytové potřeby pro účely použití úvěru ze stavebního spoření

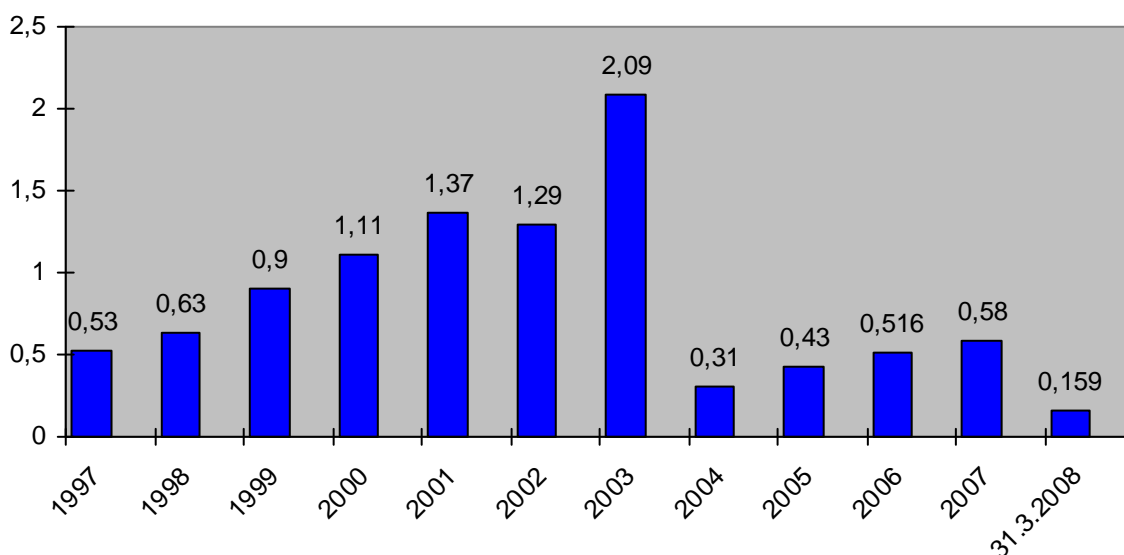
<sup>14</sup> viz: Příloha č. 2 : Novela zákona č. 423/2003 Sb., v platném znění

## 2.6 Atypické období vývoje stavebního spoření v letech 2003 - 2005

Ekonomové odhadovali, že nápor klientů na stavební spořitelny bude v roce 2003 oproti předchozím letem výjimečně velký. Jejich předpovědi se vyplnily, počet uzavřených smluv byl opravdu rekordní. V roce 2003 bylo uzavřeno 2 485 milionu nových smluv, včetně navýšení cílových částek u již existujících.

V předchozích dvou rekordních letech uzavřely stavební spořitelny vždy asi o milion smluv méně, tedy kolem 1,5 milionu.

**Graf č. 1 Počet nově uzavřených smluv (uvedeno v milionech)**



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel – jednotlivé výroční zprávy

Jak je patrné z uvedeného grafu, rok 2004 byl z pohledu uzavírání nových smluv o stavebním spoření atypickým. Na plánovanou reformu zákona o stavebním spoření reagovala řada klientů tím, že uspíšila své rozhodnutí a uzavřela smlouvu o stavebním spoření ještě v roce 2003. Došlo tedy k přerušení trendu každoročně se zvyšujícího počtu nově uzavíraných smluv. V roce 2004 bylo uzavřeno 681,5 tis. smluv o stavebním spoření. Z toho je 314,65 tis. nových smluv a 366,83 tis. navýšení cílových částek u stávajících smluv. Negativní trend poklesu zájmu klientů se spořitelnám podařilo částečně vyrovnat zvýšenou aktivitou v oblasti úvěrování, která se zároveň mohla svést na vlně "levných peněz", respektive nízkých úroků.

Na druhou stranu nízké úroky působily spořitelnám vrásky na čele, neboť smlouvy s úrokovou fixací, které byly uzavřeny ještě za časů vyšších úrokových měr, je nutily vyplácet sazby vyšší, a tím byly zároveň nuceny ke změnám v oblasti poplatkové politiky.

Dnem 1. října 2005 vstoupila v platnost novela zákona o stavebním spoření č. 292/2005 Sb. týkající se stanovování poplatků u stavebního spoření a pravidel pro úročení záloh státní podpory.

Stanovování poplatků bylo součástí smluv o stavebním spoření, respektive všeobecných obchodních podmínek stavebních spořitelen. Přestože i z dřívějších zákonných norem vyplývala povinnost stavebních spořitelen respektovat platnost aktuálního sazebníku při uzavření dané smlouvy po celou dobu její platnosti, spořitelny měnily ceny za poskytované služby libovolně v průběhu spořicího cyklu. Argumentem pro průběžné zvyšování poplatků byl nárůst nákladů na správu stavebního spoření a postupné zvyšování standardu klientského servisu. Změny poplatků byly tedy zapříčiňovány růstem poštovního, budování klientské sítě poradců, zvyšování kvalifikace zaměstnanců, růst nároků na počítačovou síť, kontrolní mechanismy apod.

Tento nový zákon ukládá stavebním spořitelnám povinnost jasně stanovit ve smlouvě o stavebním spoření výši poplatku za vedení účtu nebo uvést způsob, jakým se bude v dalších letech trvání smlouvy navyšovat. Klient musí už při sjednávání smlouvy vědět, kolik bude v jednotlivých letech spořitelně za správu účtu platit. Tento požadavek se vztahuje na období do ukončení doby spoření, nejdéle na dobu šesti let ode dne uzavření smlouvy.<sup>15</sup>

Novela se vztahuje na nové smlouvy o stavebním spoření uzavřené po datu účinnosti zákona, tedy na smlouvy uzavřené od 1. října 2005. Stavební spořitelny mohou určit způsob stanovení výše poplatků. Zákon nestanovuje žádný cenový strop a ceník je tedy zcela záležitostí stavební spořitelny.

Stavební spořitelny měly podle původního znění zákona na připsání záloh státní podpory na účty svých klientů jeden měsíc poté, co je obdrží od Ministerstva financí. Toho využívaly a z těchto záloh mohly celý měsíc získávat úroky pro sebe. Proto novela doplnila

---

<sup>15</sup> Zdroj: Novela zákona o stavebním spoření č. 292/2005 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

zákon o ustanovení, že úroky ze zálohy státní podpory náleží klientům ode dne následujícího po dni, kdy spořitelna obdrží zálohu od ministerstva. Toto opatření se vztahuje na všechny účastníky stavebního spoření bez ohledu na to, kdy si smlouvu sjednali.

Ministerstvo financí se rozhodlo problém poplatkové politiky řešit a poté, co oznámilo své plány o chystané novelizaci zákona, vydalo doporučení potenciálním klientům počkat s uzavřením smlouvy o stavebním spoření na dobu, kdy bude novela platit, což tehdy mělo být 1. května 2005, nakonec to bylo 1. října 2005. Vyvstává otázka, jak velké problémy by spořitelnám nastaly, kdyby všichni potenciální klienti doporučení ministerstva vyslyšeli a spořitelny by za téměř jeden rok nezískaly žádné klienty. Možná i z tohoto důvodu se spořitelny poté, co již bylo jisté, že ministerstvo své plány myslí opravdu vážně, rozhodly vyhovět požadavkům budoucí novely a poplatky začaly ve většině fixovat novým klientům již počátkem roku 2005. Vyvstává tak další otázka, zda si těchto logických obav spořitelny ze ztráty nových klientů bylo ministerstvo vědomo a uvedená vyjádření zveřejnilo proto, aby spořitelny přimělo aplikovat nová opatření ještě před účinností novely zákona. V roce 2005 se tedy trh stavebního spoření začal pomalu vzpamatovávat z následků změny zákona o stavebním spoření. Bylo uzavřeno 430,23 tis. nových smluv o stavebním spoření, tj. o 114 tis. více než v roce 2004.

S vývojem počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření souvisí pokles celkového počtu smluv ve fázi spoření. Obdobně jako v roce 2004, počet nově uzavřených smluv v roce 2005 nevyvážil jejich úbytek a došlo k poklesu celkového počtu smluv proti roku 2004 o 5,5 % na 5,57 mil. smluv. Proti konci roku 2003, kdy celkový počet smluv ve fázi spoření kulminoval, již došlo k úbytku celkového počtu smluv o přibližně 727 000. Znamená to úbytek asi 1472 000 převážně tzv. starých smluv, tj. smluv s maximem státní podpory 4 500 Kč. Oproti tomuto úbytku stojí cca 745 000 nových smluv s maximem státní podpory 3 000 Kč. Postupně se tak mění struktura portfolia smluv, přičemž podíl smluv uzavřených po 1.1. 2004 s maximální státní podporou 3 000 Kč již přesahuje 10 %.

## 2.7 Rok 2006 a 2007

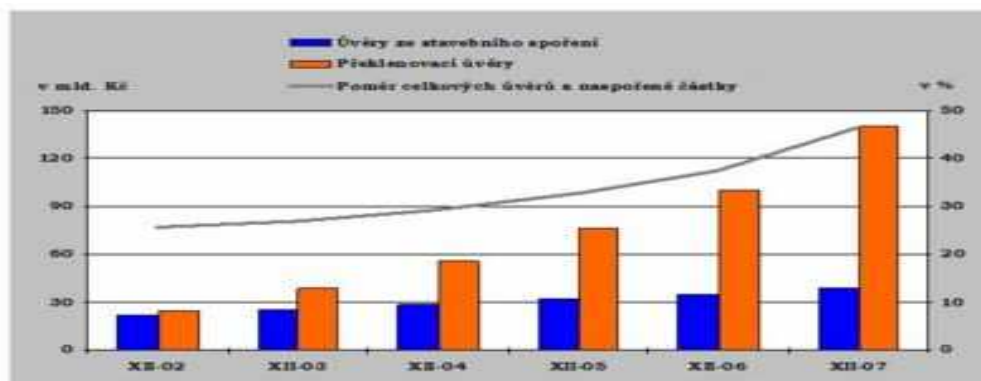
V roce 2006 bylo celkem uzavřeno 516 000 nových smluv o stavebním spoření, což je o 86 tisíc nových smluv více než v roce 2005 a nejvíce smluv od roku 2004, kdy vešla v platnost novela zákona o stavebním spoření.

Z údajů čtyř ze šesti stavebních spořitelen na našem trhu vyplývá, že celkový objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření loni překonal hranici 50 miliard korun. O rok dříve to bylo o 7 miliard méně.<sup>16</sup>

Postupně se také zvyšuje cílová částka u stavebního spoření, což ovlivňuje i výši úvěru. Stavební spoření je využíváno hlavně jako bezpečná investice, která díky státní podpoře dosahuje relativně vysokých výnosů v porovnání s téměř nulovým rizikem ztráty.

V roce 2007 poskytly stavební spořitelny klientům 72,5 miliardy korun v podobě účelových úvěrů na bydlení. To bylo o plných 40 % více než v roce 2006, což představuje nejvyšší růst za posledních pět let. Zároveň v tomto roce uzavřely 579 730 nových smluv s cílovou částkou 170 miliard Kč. U dalších 282 376 smluv klienti svou cílovou částku navýšili, celkem o 71,3 miliardy Kč. Výše průměrného úvěru v roce 2007 tedy činila 445 385 korun. Meziročně tak vzrostl o více než 112 tisíc korun, respektive o 34 %.<sup>17</sup>

### **Graf č. 2 Nárůst objemu a počtu poskytovaných úvěrů**



Zdroj: Ministerstvo financí: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2007

Za povšimnutí stojí rozdílné tempo růstu úvěrů překlenovacích a řádných.

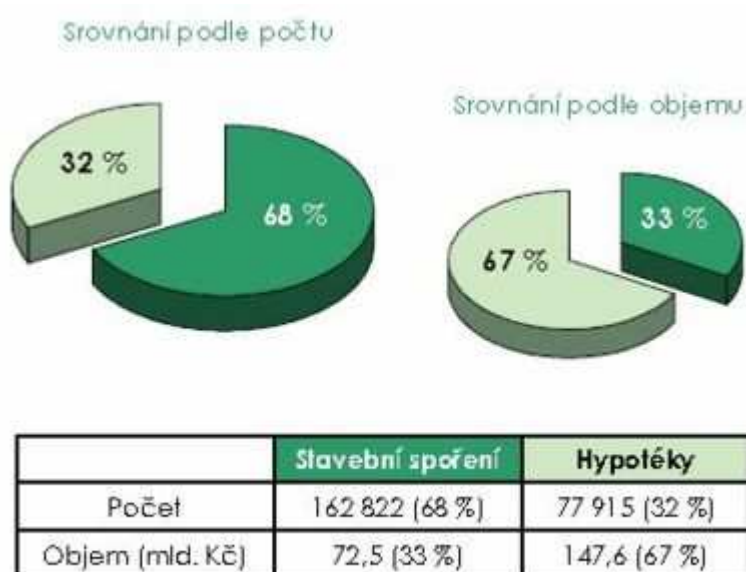
<sup>16</sup> Zdroj: Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen za rok 2006.

<sup>17</sup> Zdroj: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/archiv/>

Největší podíl z celkového počtu úvěrů se stále poskytuje na rekonstrukce a modernizace, v minulém roce to bylo 46 %. Nové byty a rodinné domy se pořizují ve 14 %, na koupi bytu nebo rodinného domu připadá 27 %.<sup>18</sup>

Podle statistických dat využijí stavební spoření pro půjčku na bydlení dvě třetiny klientů (68 %), třetina volí hypoteční úvěr. Avšak hlediska objemu na celkovém úvěrování bytových potřeb se úvěry ze stavebního spoření podílí 33 %.<sup>19</sup>

### **Graf č 3 Porovnání počtu a objemu poskytnutých úvěrů na bydlení (rok 2007)**



Zdroj: <http://www.hypindex.cz/clanky/proc-trh-s-uvery-ze-stavebniho-sporeni-na-rozdil-od-hypotek-rose/>

V roce 2007 byla vyplacena státní podpora stavebního spoření v celkové výši 15 mld. Kč, což je o 800 mil. Kč méně než v roce 2006. Dá se očekávat, že její výše se i v několika dalších letech bude snižovat, a to v závislosti na snižování podílu tzv. „starých“ smluv na počtu smluv o stavebním spoření. Zamýšlené důsledky novely zákona, pokles počtu starých smluv se státní podporou 4 500 Kč a s tím spojený pokles celkové vyplácené státní podpory, se dostavily. V úvěrové oblasti byl sice ke konci roku 2007 celkový stav počtu úvěrů 943 tis.,

<sup>18</sup> Zdroj: <http://www.mesec.cz/aktuality/objem-uveru-stavebnich-sporitelen-loni-prekonal-hranici-50-mld>

<sup>19</sup> Zdroj: <http://www.mesec.cz/aktuality/komentar-mf-k-vyvoji-stavebniho-sporeni/>

což představuje nejmenší meziroční nárůst jejich stavu za poslední roky, a to nejen v absolutním vyjádření (nárůst o 42 tis. úvěrů), ale i relativním vyjádření (nárůst o 4,7 %). Celkový objem úvěrů dosáhl k 31. 12. 2007 hodnotu cca 179,3 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o rekordních cca 44 mld. Kč.<sup>20</sup>

## **2.8 Rok 2008**

I přes pokračující růst počtu nově uzavíraných smluv o stavebním spoření (k 31. 3. 2008 bylo uzavřeno cca 159 tis. nových smluv s cílovou částkou 50 mld. Kč) nadále klesá celkový počet smluv o stavebním spoření, který oproti stavu ke konci roku 2007 poklesl o cca 38 tis. smluv. K 31. 3. 2008 tak bylo evidováno cca 5,1 mil. smluv o stavebním spoření.

V průběhu 1. čtvrtletí 2008 byla na naspořené prostředky r. 2007 evidována státní podpora v celkovém objemu cca 13,4 mld. Kč, což je o 0,8 mld. méně než ve stejném období loňského roku. V roce 2007 činily celkové výdaje ze státního rozpočtu na výplatu státní podpory stavebního spoření cca 15 mld. Kč.

V úvěrové oblasti je evidováno k 31. 3. 2008 celkem 951 tis. úvěrů, což představuje nárůst oproti konci roku 2007 o cca 8 tis. úvěrů, tzn. nárůst o 0,9 %. Celkový objem úvěrů k 31. 3. 2008 dosáhl hodnoty cca 189 mld. Kč a vzrostl tak oproti konci roku 2007 o cca 9 mld. Kč, tj. o 5,2 %. Nárůst objemu úvěrů se pak následně projevuje i v nárůstu poměru objemu úvěrů a naspořené částky. K 31. 3. 2008 tento poměr dosáhl hodnoty 49,5 % a oproti konci roku 2007, kdy jeho hodnota byla 46,6 %, se tak zvýšil o 2,9 procentního bodu.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Zdroj: <http://www.mesec.cz/aktuality/vyvoj-stavebniho-sporeni-a-penzijniho-pripojisteni/>

<sup>21</sup> Zdroj: <http://www.mesec.cz/aktuality/komentar-mf-k-vyvoji-stavebniho-sporeni/>



### 3 Analýza a komparace spoření u vybraných stavebních spořitelen

#### 3.1 Jednotlivé stavební spořitelny v CZ

Pro lepší pochopení samotné analýzy v této kapitole stručně charakterizují stavební spořitelny v ČR. Jsou to Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Raiffeisen stavební spořitelna a. s., HYPO stavební spořitelna (dnes sloučená s Raiffessen s. s.) a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.



<sup>22</sup> *Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.* byla zapsána do obchodního rejstříku 22. 6. 1994 a její základní kapitál je upsán ve výši 750 mil. Kč. Jejím majoritním akcionářem je Česká spořitelna, a.s., která má podíl na hlasovacích právech ve výši 95 %. Zbývajících 5 % podílu vlastní Bausparkasse der Oesterreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft AG.<sup>23</sup>



<sup>24</sup> *Českomoravská stavební spořitelna* byla založena 26. 6. 1993 a zahájila svou činnost 8. 9. 1993. Základní kapitál ČSOB představuje 1,5 mld. Kč. Jejími akcionáři jsou Československá obchodní banka, a.s. a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Československá obchodní banka, a.s. působí na dvou národních trzích, českém a slovenském. Je největší bankou v České republice a jednou ze dvou největších bank ve střední Evropě. Od roku 2000 vlastní 55 % akcií ČMSS a.s. Bausparkasse Schwäbisch Hall je největší stavební spořitelnou v Německu, která je součástí skupiny poskytující rozsáhlé finanční služby. Tato spořitelna je vlastníkem 45 % akcií ČMSS a.s.<sup>25</sup>



<sup>26</sup> *HYPO stavební spořitelna, a.s.* byla založen 24. 6. 1994 a zahájila svou činnost 1. 10. 1994. Její základní kapitál je zapsán ve výši 500 mil. Kč. Hlavními

<sup>22</sup> Zdroj: <http://www.burinka.cz/cs/index.shtml>

<sup>23</sup> Zdroj: [http://www.burinka.cz/cs/o\\_burince/predstaveni/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/o_burince/predstaveni/index.shtml)

<sup>24</sup> Zdroj: <http://www.cmss.cz/?fc=logo>

<sup>25</sup> Zdroj: [http://www.cmss.cz/spolecnost/zakladni\\_udaje](http://www.cmss.cz/spolecnost/zakladni_udaje)

<sup>26</sup> Zdroj: <http://www.hypos.cz/index.aspx>

akcionáři jsou HVB Bank Czech Republic a.s. se 60% podílem na hlasovacích právech a dalších akcionářem je VEREINSBANK VICTORIA Bauspar Aktiengesellschaft AG, jejíž sídlo je v Mnichově, se 40% podílem.<sup>27</sup>



<sup>28</sup> Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. je členem rakouské finanční skupiny Raiffeisen, kterou založil roce 1862 v Anhausenu Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818 – 1888). Praha 11. března 2008 – HYPO stavební spořitelna a.s. se po takřka půlročním procesním řízení oficiálně spojila s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. Potvrdila to po Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže i Česká národní banka, a tak byla akvizice k 7. březnu zrealizována. Finálním jménem obou sloučených společností je Raiffeisen stavební spořitelna.

Všem klientům garantuje plnou platnost jejich doposud uzavřených smluv.<sup>29</sup>



<sup>30</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku 9. 12. 1993. Výše zapsaného základního kapitálu je 500 mil. Kč. Hlavními akcionáři jsou BHW Holding AG s 50% výší podílu na hlasovacích právech, Komerční banka, a.s. se 40% výší podílu a Česká pojišťovna, a.s. se zbývajících 10%.<sup>31</sup>



<sup>32</sup> Firma Wüstenrot – stavební spořitelna se poprvé objevuje jako stavební spořitelna – a to s nejdelší tradicí na evropském kontinentě. Vznikla v roce 1921 z tzv. „Spolku přátel“, založeným v městečku Wüstenrot Georgem Kroppem, tvůrcem principu stavebního spoření. Jednalo se o financování vlastních domů a bytů formou kolektivního spoření. Dnes patří Wüstenrot - Stavební spořitelna, a.s. k předním peněžním ústavům v Německu, Rakousku, České republice, na Slovensku, v Chorvatsku a Maďarsku. V České republice byla založena v roce 1992. Mezi hlavní akcionáře patří : Wüstenrot &

<sup>27</sup> Zdroj: <http://www.hypos.cz/o-sporitelne/zakladni-informace.aspx>

<sup>28</sup> Zdroj: <http://www.rsts.cz/rsts/lide/default.aspx>

<sup>29</sup> Zdroj: <http://www.rsts.cz/rsts-top/o-spolecnosti/default.aspx>

<sup>30</sup> Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/>

<sup>31</sup> Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/>

<sup>32</sup> Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/wss/>

Württembergische AG, Stuttgart, Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg, Kooperativa pojišťovna, a.s. Praha, Svaz českých a moravských bytových družstev, SBD Hradec Králové.<sup>33</sup>

### **3.2 Podmínky a nabídky jednotlivých stavebních spořitelen**

Na našem trhu v současné době existuje pět stavebních spořitelen. Tyto spořitelny byly již jednotlivě v této práci představeny.

V této části budou představovány spořicí programy jednotlivých stavebních spořitelen a v závěru budou porovnány podle vybraných kritérií.

#### **Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí dvě varianty stavebního spoření :

*Rychlá varianta* – znamená kratší čekací dobu na úvěr ze stavebního spoření, vyšší splátky úvěru, kratší dobu jeho splácení. Minimální naspořená částka je stanovena na 40 000 Kč, vklady jsou úročeny 2 % p.a.

*Standardní varianta* – znamená delší čekací dobu na úvěr ze stavebního spoření, nižší splátky úvěru a delší dobu jeho splácení. Ostatní podmínky jsou pro oba tarify shodné.<sup>34</sup>

#### **Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí tři tarify stavebního spoření (Invest, Perspektiv, Atraktiv), v rámci nichž jsou ještě další varianty.

*Invest:*

- Varianta rychlá - je určena klientům, kteří hodlají financovat své bytové potřeby úvěrem ze stavebního spoření co nejdříve, minimální výše naspořené částky je 40 % z cílové částky, přibližná doba splácení úvěru je 7 let a 8 měsíců, měsíční umořovací splátka úvěru je 7 ‰ z cílové částky. Tato varianta s sebou přináší povinnost rychlého splácení úvěru, a tím i vyšší měsíční umořovací splátky úvěru.

---

<sup>33</sup> Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/wss/index.php?akce=profil/historie.php>

<sup>34</sup> Zdroj: [http://www.burinka.cz/cs/stavebni\\_sporeni/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml)

- Varianta standardní – se liší dobou splácení úvěru, která je přibližně 11 let a 10 měsíců, měsíční umořovací splátka úvěru 5 % z cílové částky. Ostatní podmínky jsou shodné v obou variantách, vklady jsou úročeny 2 % p.a.

*Perspektiv* – má pouze dlouhodobou variantu s těmito podmínkami: úroková sazba vkladů je rovněž 2 % p.a., úroková sazba úvěru také 4,8 % p.a. jako u předchozího tarifu, minimální procento naspořené částky je 35 % z cílové částky, minimální splátka úvěru je 0,53 % cílové částky, minimální cílová částka je 150 000 Kč a minimální pravidelný měsíční vklad je 0,3 % cílové částky.

*Atraktiv* má dvě varianty, standardní a rychlou, a tyto podmínky: úroková sazba z vkladů je rovna 1,0 % p.a., úroková sazba z úvěrů je rovna 3,7 % p.a., minimální procento naspoření je rovno 38 % cílové částky, minimální cílová částka: 40 000 Kč, liší se v hodnotícím čísle a v minimální splátce úvěru :

- minimální splátka úvěru je 0,6 % cílové částky u standardní varianty,
- minimální splátka úvěru 0,8 % cílové částky u rychlé varianty.<sup>35</sup>

## **HYPO stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí dva tarify. První je Tarif *Nadstandard*, druhý Tarif *Smart*.

Tarif *Nadstandard* nabízí variantu *Nadstandardní spoření (NS)* s pevným ročním úrokem úvěru 4,9 % p.a., při naspoření 40 % cílové částky, minimální doba spoření 24 měsíců, umořovací částka je 1 % úvěrového dluhu, a doba splácení je při pravidelných splátkách 11 let a 2 měsíce.

Tarif *Nadstandard* má i variantu *Nadstandardní úvěr (NU)* – ten nabízí pevný úrok z úvěru ve výši 3,9 % p.a., při naspoření také 40 % cílové částky, také při 24 měsících spoření, další podmínky stejné.

Oba dva tarify lze uzavírat se dvěma možnostmi poplatků za uzavření smlouvy. Buď 1,2 % nebo 1,8 % cílové částky. Druhá možnost nabízí navíc příležitost získat dodatečné úrokové

---

<sup>35</sup> Zdroj: <http://www.cmss.cz/produkty/sporeni>

zvýhodnění ve výši 1 % cílové částky a bezplatné zvýšení přidělované částky až na dvojnásobek sjednané cílové částky.

Tarif Smart nabízí nejnižší poplatek za uzavření smlouvy ze všech nabízených tarifů a to ve výši 0,9 % z cílové částky. Minimální měsíční vklad na účet stavebního spoření činí 0,3 % z cílové částky. Nezávisle na dohodnutých platbách mohou být provedeny kdykoli mimořádné vklady, které urychlí přidělení úvěru.<sup>36</sup>

### **Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí dva tarify – tarif spořicí a úvěrový.

*Spořicí tarif* – podmínky jsou následující : úročení vkladů 2 % p.a. po celou dobu spoření, výhodná úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření 4,9 % p.a., sleva 15 % ze vstupního poplatku pro klienty do 25 let.

*Úvěrový tarif* – podmínky jsou následující : úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření 3,5 % p.a., úročení vkladů 1 % p.a. po celou dobu spoření, sleva 15 % ze vstupního poplatku pro klienty do 25 let.<sup>37</sup>

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí jen jeden tarif Kredit, u kterého si lze vybrat ze tří variant podle rychlosti nárůstu parametru ohodnocení – varianta rychlá, standardní, pomalá. Úrok z vkladů u všech variant činí 2 % p.a., ale liší se úrokovou sazbou úvěrů.

Tarif Kredit varianta Rychlá – úrok z úvěru 5 % p.a., splátka úvěru 0,75 % z cílové částky.

Varianty Standardní jsou dvě – úrok z úvěru 5 % p.a. při splátce 0,6 % z cílové částky a nebo 4 % úroku při splátce 0,9 % z cílové částky.

Varianty pomalé jsou tři – úrok z úvěru 5 % p.a. při splátce 0,45 % z cílové částky, nebo 4 % úroku při 0,6 % z cílové částky a nebo 3 % úroku při 0,75 % z cílové částky.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Zdroj: <http://www.hypos.cz/chci-sporit/stavebni-sporeni/index.aspx>

<sup>37</sup> Zdroj: <http://www.rsts.cz/rsts/lide/uvery/co-si-uverem-od-rsts-muzete-zajistit/default.aspx>

## Wüstenrot - Stavební spořitelna, a.s.

Tato stavební spořitelna nabízí čtyři tarifní varianty a možnost výběru ze dvou kombinací úrokových sazeb. Tyto čtyři tarify patří do skupiny tzv. Optimálního tarifu. Další skupinou je Spoření pro mladé.

ON – tarifní varianta *optimální – normální*

- je vhodná pro klienty, kteří požadují co nejnižší výši měsíční splátky. V této variantě je minimální měsíční splátka ve výši 0,5 % cílové částky, minimální naspořená částka je 50 % z cílové částky,

OS - tarifní varianta *optimální – speciální*

- je vhodná pro ty, kteří potřebují co nejrychleji získat úvěr. Při této variantě klient nejrychleji získá bodové ohodnocení potřebné k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Minimální naspořená částka je také 50 % z cílové částky, minimální měsíční splátka úvěru je 0,6 % cílové částky,

OF – tarifní varianta *optimální – finanční*

- je vhodná pro ty, kteří potřebují vyšší úvěr, než na který mají naspořeno, nabízí také nejvýhodnější překlenovací úvěr. Minimální naspořená částka je 40 % z cílové částky a minimální měsíční splátka úvěru je 0,7 % cílové částky.

OK – tarifní varianta *optimální – kreditní*

- je variantou s nejnižší měsíční úloškou. Je vhodná pro klienty, kteří chtějí spořit dlouho a potřebují vysoký úvěr, případně dlouhodobý překlenovací úvěr. Minimální naspořená částka je 30 % z cílové částky, minimální měsíční splátka úvěru je 0,7 % cílové částky.

Úrokové varianty :

- základní úrok z úspor 1,0 % p.a., pak je úrok z úvěru ze stavebního spoření 3,7 % p.a.,
- základní úrok z úspor 2,1 % p.a., pak je úrok z úvěru ze stavebního spoření 4,8 % p.a.

---

<sup>38</sup> Zdroj: <http://www.modrapypyramida.cz/stavebni-sporeni/>

Do stavebního spoření pro mladé patří tarif *Kamarád*. Smlouva o stavebním spoření je vhodná pro děti do 15 let věku. Uzavírá se na částku 150.000,- Kč a je osvobozena o poplatku za uzavření smlouvy. Tuto cílovou částku může klient po 1.1.2007 podle potřeby navýšit.<sup>39</sup>

### Porovnání úrokové sazby stavebních spořitelen ke spořicími programům

Následující tabulka upřesňuje úrokové sazby jednotlivých spořicími programů u všech spořitelen.

**Tabulka č.2 Úroky ze spoření jednotlivých produktů<sup>40</sup>**

Název společnosti	Úrok ze spoření
SSČS - Standardní varianta	2%
SSČS - Rychlá varianta	2%
ČMSS - Invest standart	2%
ČMSS - Invest rychlá	2%
ČMSS - Perspektiv	2%
HYP0 - Nadstandard NS/EU	2,40%
HYP0 - NU / EU	1%
HYP0 - Smart	2%
Modrá pyramida - Kredit rychlá	2%
Modrá pyramida - Kredit standardní	2%
Modrá pyramida - Kredit pomalá	2%
Raiffeisen - Spořicí tarif	2%
Raiffeisen - Úvěrový tarif	1%
Wüstenrot - Optimální speciální	1 nebo 2,1 %
Wüstenrot - Optimální finanční	1 nebo 2,1 %
Wüstenrot - Optimální normální	1 nebo 2,1 %
Wüstenrot - Optimální kreditní	1 nebo 2,1 %
ČMSS - Atraktiv standart	1%
ČMSS - Atraktiv rychlá	1%

<sup>39</sup> Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/wss/?akce=stavebni-sporeni/>

<sup>40</sup> Zdroj: [www.financninoviny.cz](http://www.financninoviny.cz)

### 3.3 Výhody stavebního spoření

Stavební spoření je výhodné jak pro spořicí tak pro úvěrové klienty hned z několika důvodů :

- státní podpora 25% z ročních úspor až do výše 4500 Kč (smlouvy uzavřené do 31.12.2003).
- státní podpora 15% z ročních úspor až do výše 3000 Kč (smlouvy uzavřené od 1.1. 2004).
- vklady jsou ze zákona pojištěny do výše 25 000 EUR,
- úročení vkladů aktuálně od 1 % do 2,1 % p. a. po celou dobu spoření,
- spoření není omezeno věkem na rozdíl od jiných finančních produktů, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu,
- úrokování úvěrů pevnou úrokovou sazbou – aktuálně od 3 % do 5 % z dlužné částky,
- možnost čerpání překlenovacího úvěru v případě potřeby před splněním podmínek k čerpání úvěru,
- při čerpání úvěru stavebního spoření a překlenovacího úvěru je možné odepsat zaplacené úroky ze základu daně z příjmu
- při nečerpání úvěru – možnost použít po uplynutí stanovené lhůty pěti, nyní šesti, let uspořené prostředky včetně státní podpory na libovolné účely.

### 3.4 Nevýhody stavebního spoření

Hlavní nevýhody stavebního spoření obecně spočívají :

- v relativně dlouhé fixaci spořených prostředků, nemožnosti s nimi disponovat do stanovené lhůty pěti, nyní šesti let,
- při porušení této lhůty přijde klient o zálohy na státní podporu, která mu byla do té doby připsána,
- v poměrně vysokém úročení u překlenovacích úvěrů,
- v novele zákona o ostavením spoření s platností od 1. 1. 2004, tzn. snížení státního příspěvku, zvýšení roční naspořené částky pro výpočet státní podpory, prodloužení spořicí doby.
- omezení roční výše státní podpory částkou 4 500/3000 Kč u ročních vkladů nad 18 000/20000 Kč.



## **4 Analýza úvěrů ze stavebního spoření**

### **4.1 Úvěr ze stavebního spoření**

Na řádný úvěr má klient nárok až po splnění několika základních podmínek. Ze zákona vyplývá, že jej stavební spořitelna může klientovi poskytnout nejdříve po 24 měsících od data uzavření smlouvy. Další podmínkou je mít na smlouvě naspořený patřičný podíl cílové částky, tato výše je stanovena ve všeobecných obchodních podmínkách každé stavební spořitelny. Rozdíl mezi cílovou částkou a aktuálním zůstatkem na účtu ke dni přidělení cílové částky se pak rovná výši úvěru. Dalším parametrem, který si také stanoví každá stavební spořitelna individuálně, je tzv. hodnotící číslo. Dosažení určité hodnoty tohoto čísla je obvykle podmínka pro přidělení řádného úvěru.

Hodnotící číslo je zvláštní veličina, kterou si každá ze stavebních spořitelien vypočítává podle vlastního vzorce, jež najdeme také ve všeobecných obchodních podmínkách. Jeho základní metodika je však u všech v zásadě stejná. Do tohoto vzorce je určitým způsobem dosazována výše klientovi cílové částky, procentní podíl, který je třeba pro získání úvěru, aktuální částka, kterou má v danou chvíli na účtu, úroky připsané od začátku spoření na jeho účet. Dále různé koeficienty vyjadřující typ varianty klientova spoření - tedy jestli se jedná o primárně úvěrovou variantu, kde je zajištěn rychlejší nárůst hodnotícího čísla a je preferováno rychlé získání úvěru, nebo naopak spořicí variantu, kde hodnotící číslo roste pomalu, protože naléhavá žádost o úvěr se neočekává apod. Výsledkem výpočtu je číslo, které pro potřeby spořitelny vyjadřuje, jak rychle a pilně klient spoří a kdy bude mít nejdříve nárok na úvěr. Toto číslo zároveň určuje pořadí, v jakém budou nároky jednotlivých klientů na přidělování cílových částek plněny.

Hodnotící číslo, které různé stavební spořitelny nazývají různými názvy, každá stavební spořitelna počítá podle svého. Zpravidla závisí na délce spoření, naspořených prostředcích a variantě smlouvy o stavebním spoření.

## METODICKÁ ČÁST<sup>41</sup>

### ČMSS

Českomoravská stavební spořitelna hodnotící číslo nazývá hodnotícím číslem. Jeho výpočet znázorňuje vzoreček:

$$H\check{C} = \frac{U * HF * VF}{\frac{C\check{C}}{1000}}$$

- HČ - hodnotící číslo  
U - výše úroků k rozhodnému dni  
HF - hodnotící číselný faktor  
VF - výkonnostní faktor  
CČ - cílová částka

$$VF = \frac{Z}{0,4 * C\check{C}}$$

- Z - zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni

Hodnotící číselný faktor závisí na variantě stavebního spoření. Pro tarif Klasik činí pro standardní variantu 1,4 a pro rychlou variantu 2,3, pro tarif Invest 2,4 u pomalé varianty a 3,5 u rychlé varianty. Čistě z pohledu výše hodnotícího čísla se u ČMSS vyplatí rychlá varianta tarifu Invest.

Výkonnostní faktor se počítá odlišně pro starší varianty smluv uzavřených podle všeobecných obchodních podmínek z let 1993, 1995 a 2001.

$$VF = \frac{Z}{0,5 * C\check{C}}$$

U starších smluv se též liší hodnotící číselný faktor, který u standardní varianty činí 1,4, u rychlé 2,3 a u pomalé 1,0.

Minimální výše hodnotícího čísla pro přidělení úvěru je 64.

Jednotlivé varianty se liší též nastavením úrokových sazeb. U rychlých variant jsou nižší úroky z vkladů i následného úvěru, naopak u pomalých je výhodnější spoření. To platí obecně u všech stavebních spořitelen.

---

<sup>41</sup> Zdroj: Všeobecné obchodní podmínky jednotlivých stavebních spořitelen.

### **HYPO stavební spořitelna**

HYPO stavební spořitelna má své dny sečteny a zanedlouho splyne s Raiffeisen stavební spořitelnou. Přesto se její výpočet hodnotícího čísla používalo až do konce platnosti posledních smluv o stavebním spoření touto stavební spořitelnou uzavřených.

Hodnotící číslo počítá HYPO stavební spořitelna jako součet poměru zůstatku na účtu a cílové částky za každé kalendářní čtvrtletí.

$$HC\check{c} = \sum_{i=1}^n \frac{Z_i}{CC\check{c}}$$

$Z_i$  - průměrný zůstatek na účtu stavebního spoření v i-tém kalendářním čtvrtletí

Pro přidělení úvěru musí dosahovat hodnotící číslo alespoň 6,9.

Hodnotící číslo lze dopočítat též mezi čtvrtletím. Ve druhém měsíci čtvrtletí se k poslednímu známému hodnotícímu číslu přičte 1/3 poměru průměrných zůstatků na účtu a cílové částky, ve třetím měsíci čtvrtletí pak 2/3 poměru.

### **Modrá pyramida**

Modrá pyramida stavební spořitelna nazývá hodnotící číslo parametrem ohodnocení.

$$PO = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i}{CC\check{c}} * \frac{Z}{MZ} * KO$$

PO - parametr ohodnocení (hodnotící číslo)

Z - zůstatek na účtu k termínu ohodnocení

MZ - minimální zůstatek

KO - koeficient ohodnocení

Podíl Z/MZ se může pohybovat od 1 do 2,5. Vychází-li podíl nižší než jedna, ve vzorci se nahradí číslem 1, vychází-li vyšší než 2,5, nahradí se číslem 2,5.

Koeficient ohodnocení závisí na variantě stavebního spoření. Pro rychlou variantu činí 14, pro standardní 10 a pro pomalou 6.

Klient pro přidělení úvěru musí dosáhnout hodnotícího čísla minimálně 55.

## Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna pro změnu nazývá hodnotící číslo ukazatel zhodnocení.

$$UZ = \frac{HÚ * KUZ * KS}{0,001 * CČ}$$

UZ - ukazatel zhodnocení

HÚ - hodnota úroků

KUZ - koeficient ukazatele zhodnocení

KS - koeficient spořivosti

Hodnotu úroků počítá Raiffeisen stavební spořitelna jako součet všech přepočtených úroků. Jak stavební spořitelna přepočítává úroky ukazuje následující vzorec.

$$PÚ = \frac{Ú}{ÚS} * 0,03$$

PÚ - přepočtené úroky

Ú - dosažené (i nepřipsané) úroky v kalendářním roce

ÚS - úroková sazba

Koeficienty ukazatele zhodnocení se liší podle tarifu. U tarifu S 041 je 2,7 a u S 061 je 1,5.

Koeficient spořivosti získá klient jako podíl zůstatku na účtu k procentnímu podílu cílové částky dle tarifu. U obou aktuálních tarifů činí procentní podíl 40 %. Je-li kupříkladu smlouva s cílovou částkou 100 tis. Kč a naspořeno je 50 tis. Kč, činí koeficient spořivosti 1,25. Minimální hodnota koeficientu je 1.

Minimální hodnota ukazatele zhodnocení pro přidělení úvěru je 64.

### Stavební spořitelna České spořitelny

SSČS používá namísto termínu hodnotící číslo termín bodové hodnocení.

$$BH = \frac{UČ + SP + ÚF}{0,004 * CČ}$$

- BH - bodové hodnocení  
UČ - uspořená částka  
SP - zálohy státní podpory evidované na účtu účastníka  
ÚF - úrokový faktor

Jako u každé spořitelny se i u SSČS vyskytuje záludnost ve výpočtu. Tou je zde úrokový faktor, který je násobkem veškerých připsaných úroků na účet klienta. Aktuálně (od 1. 2. 2008) se počítá jako 21násobek připsaných úroků.

Stavební spořitelna České spořitelny nevyžaduje žádné minimální bodové hodnocení pro přidělení úvěru.

### Wüstenrot stavební spořitelna

Stavební spořitelna Wüstenrot užívá pojem ohodnocovací číslo. Počítá se každý měsíc a jeho přírůstek je vyjádřen následujícím vzorcem.

$$\Delta OHČ = \frac{Úspory * 100}{CČ * 3} * KO$$

- $\Delta OHČ$  - přírůstek ohodnocovacího čísla  
Úspory - úspory na účtu účastníka  
KO - koeficient ohodnocení

Koeficient ohodnocení závisí na zvoleném tarifu a činí 0,75 pro tarif OK, 1 pro varianty OF a ON a 1,25 pro tarif OS.

Výše ohodnocovacího čísla pro přidělení úvěru musí činit alespoň 600.

### KONEC METODICKÉ ČÁSTI

Ve chvíli, kdy klient splní výše uvedené podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, stavební spořitelna si ještě ověří jeho bonitu a zajištění úvěru. Stavební spořitelna posuzuje, zda jsou příjmy žadatele o úvěr dostatečné. Klient musí prokázat, že je schopen přežít za určitých měsíčních nákladů – tedy pokrýt své životní minimum, výdaje i splátky.

Úvěry ze stavebního spoření lze zajistit několika formami ručení :  
ručitel(i) zástavou nemovitosti v osobním vlastnictví (úvěr může být čerpán až do výše 80 % odhadu nemovitosti) zástavou finančních pohledávek (například na termínovaném účtu).

Podmínky stavebních spořitelen se různí, jednotlivé možnosti zajištění jsou obvykle stanovovány podle výše dlužné částky. Jiné zajištění je vyžadováno ve fázi řádného úvěru, kdy již klient prokázal spořitelně svou platební morálku, a tak je možno bez ručitele čerpat vyšší částku. Výše úvěru poskytnutá klientovi bez zajištění se u jednotlivých stavebních spořitelen pohybuje od 100 000 Kč do 300 000 Kč.

Pokud je klientovi úvěr ze stavebního spoření plně přidělen, jedinou podmínkou jeho čerpání je použití úvěru na své bytové potřeby, případně bytové potřeby svých blízkých. Tento termín, bytové potřeby, je přesně definován zákonem č.96/1993 Sb., o stavebním spoření v platném znění.

## **4.2 Překlenovací úvěr**

Překlenovací úvěr nebo také meziúvěr je úvěr, který slouží k „překlenutí“ doby, než získáte nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok, tak jako je tomu u řádného úvěru. V případě, že klient musí z určitých důvodů řešit svou bytovou potřebu okamžitě, může uzavřít smlouvu o stavebním spoření a je-li dostatečně bonitní nebo může-li stavební spořitelně nabídnout jistou formu zajištění, může uzavřít i smlouvu úvěrovou.

Nevýhodou překlenovacího úvěru může být poněkud vyšší finanční zatížení v začátcích splácení. V prvních letech totiž klient musí nejen začít splácet, ale zároveň musí spořit na účet stavebního spoření. Čím pilněji přitom bude spořit, tím dříve získá nárok na výhodnější klasický úvěr. Tento faktor se však některé spořitelny snaží řešit např. nastavením

konstantní měsíční částky (včetně dospořování) po celou dobu trvání závazku nebo maximálním snížením povinné dospořovací úločky a prodloužením fáze překlenovacího úvěru.<sup>42</sup>

Důležité také je, že překlenovací úvěr se de facto nesplácí (v čase se nesnižuje jeho jistina), ale platí se pouze úroky z něho. Celý úvěr je splacen až poskytnutím klasického úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je proto dražší, než by se na první pohled mohlo zdát, protože člověk u něho platí úroky ze stále stejné (nikoliv snižující se) částky.

**Tabulka č. 3 Podmínky překlenovacích a řádných úvěrů stavebních spořitelen**

Stavební spořitelna	Poplatek za překlenovací úvěr	Poplatek za řádný úvěr	Úroková sazba překlenovacího úvěru	Úroková sazba řádného úvěru (v %)
ČMSS	1 %	zdarma	2,3 – 7,3 %	3,7 – 4,8 %
Wüstenrot	1 % z cílové částky	zdarma	2,5 – 6,6 %	3,7 – 4,8 %
SSČS	1 %, min 500,- max 10000,-	0,3 %, min 300,- max 900,-	2,95 – 6,95 %	4,75 %
Raiffeisen	1 % z úvěru, min 1000,-	zdarma	2,99 – 6,7 %	4,9 %
HYPO	2 %, min 500,-	2 %, min 500,-	3,9 – 6,9 %	3,9 – 4,9 %
Modrá pyramida	1 %, max 5000,-	zdarma	4,7 – 7,1 %	3 – 5 %

Zdroj: <http://www.kurzy.cz/stavebni-sporeni/StSp.asp?Zc=1&Cc=100000&A=S2>

V tabulce nejsou uvedeny všechny varianty nabízené stavebními spořitelny, ale i tak je z ní zřejmé, že se klientům vyplatí počkat si na přidělení řádného úvěru. Za zmínku stojí, že hodnota úrokové sazby se pro klienta sníží, když si ze základu daně odečte částku rovnou úrokům zaplaceným z úvěru poskytnutého ze stavebního spoření.

<sup>42</sup> Úvěr ze stavebního spoření s parametry hypotéky I [on-line]. Dostupný na WWW: <http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/uver-ze-stavebniho4269.aspx>

**Tabulka č. 4 Nabídka překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen s nulovou akontací**

Stavební spořitelna	Produkt	Výše úrokové sazby	Garance úrokové sazby	Max. doba splatnosti
Českomoravská stavební spořitelna	Top Kredit	4,1 - 4,7 %)*	do přidělení	20 let
	Top Kredit Plus	4,1 - 5,3 %)*	do přidělení	20 let
	Tophypo	4,5 - 4,9 %)*	6 let	28 let
HYPO stavební spořitelna	viz. Raiffeisen st.s.			
Modrá pyramida	Hypoúvěr	4,84%	6 let	25 let
	Hypoúvěr 100	5,34%	6 let	25 let
	Hypoúvěr Garant	5,09%	do přidělení	20 let
Raiffeisen stavební spořitelna	Nízká hyposplátka	5,10%	do přidělení	23 let
Stavební spořitelna České spořitelny	Trend			
	měsíční platba 0,61 % CČ	5,15%	3 roky	28 let
	měsíční platba 0,67 % CČ	5,95%	do přidělení	28 let
	Hypotrend			
	mešiční platba 0,82 % CČ	5,95%	3 roky	18 let
	měsíční platba 0,85 % CČ	6,35%	do přidělení	18 let
Wüstenrot stavební spořitelna	Partner	5,50%	do přidělení	20 let

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/clanky/proc-trh-s-uvery-ze-stavebniho-sporeni-na-rozdil-od-hypotek-rose/>

### 4.3 Úvěr – jeho čerpání, úročení, splácení, doba splatnosti

Čerpání úvěru může být zahájeno až po vyplacení zůstatku z účtu stavebního spoření klienta, po zajištění přiděleného úvěru a jeho čerpání pak probíhá podle podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru a to např. jednorázově na účet klienta, zálohově nebo v jednotlivých etapách případně proplácením doložených faktur.

Úvěr ze stavebního spoření je úročen roční úrokovou sazbou, která je uvedena ve smlouvě o stavebním spoření a ve smlouvě o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, případně ve smlouvě o poskytnutí překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření.



Úroky se platí z dlužné částky. Úročení úvěru ze stavebního spoření začíná dnem čerpání takového úvěru či jeho části.

Podmínky pro splácení úvěru jsou stanoveny ve smlouvě o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Ve splátkách jsou zahrnuty i úroky z tohoto úvěru. První splátku platí klient zpravidla do konce kalendářního měsíce následujícího po začátku čerpání úvěru ze stavebního spoření. Doba splatnosti přiděleného úvěru a výše měsíční splátky se řídí tarifem a variantou stavebního spoření.

#### **4.4 Nabídky úvěrových programů**

V této části se budu věnovat porovnávání úvěrových nabídek těchto stavebních spořitelen.

##### **Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí u úvěru po celou dobu splácení neměnnou úrokovou sazbu 4,75 % p.a.

Jedním z úvěrových produktů této stavební spořitelny je Expres úvěr do 150.000,- Kč. Pokud klient splní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a chce si vzít úvěr do 150.000,- Kč, může využít tzv. zjednodušených podmínek pro jeho poskytnutí :

- nemusí prokazovat svou finanční situaci.
- k úvěru nepotřebuje ručitele ani zástavu nemovitosti.

O tento úvěr je možné si zažádat přes webové stránky této stavební spořitelny.

Stavební spořitelna České spořitelny nabízí od 1.6.2005 do odvolání úvěr Šampion. Minimální výše tohoto úvěru činí 250.000,- Kč a pro jeho získání nemusí klient mít vlastní prostředky (akontaci). Tento úvěr je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Pevná úroková sazba úvěru je 4,99 % p. a. po celou dobu trvání smluvního vztahu. Minimální výše měsíční platby, která je konstantní po celou dobu trvání smluvního vztahu 0,59 % z výše poskytnutého úvěru. Splatnost úvěru je až 25 let. Za poskytnutí úvěru se platí paušální poplatek 5.000,- Kč.

Všem klientům této stavební spořitelny, kteří žádají o překlenovací úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření je nabídnuto pojištění proti případným rizikům při splácení úvěrů.

Úvěrové pojištění Kvatro je v současné době ojedinělá nabídka na trhu financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření. Nabídka vznikla na základě spolupráce Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. s Pojišťovnou České spořitelny a Pojišťovnou CARDIF PRO VITA. Toto úvěrové pojištění se uzavírá pro případ ztráty zaměstnání trvající alespoň 60 dní, dlouhodobé pracovní neschopnosti nad 60 dnů, plné invalidity vzniklé poprvé a pro případ úmrtí. Nesjednává se vinkulace pojistného plnění.<sup>43</sup>

### **Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí několik druhů meziúvěrů např. Topkredit. Jedná se o nezajištění úvěru od 300.000,- Kč/zástava nemovitosti. Jeho úroková sazba je stálá po celou dobu trvání úvěrového vztahu a je ve výši 3,9 % p.a. při naspořené částce větší než 40 % z cílové částky. Při nižší úspoře je úrok vyšší a to 4,3 % p.a.

Dalším produktem je meziúvěr Topkredit Plus. Ten se poskytuje jen klientům, kteří mají uzavřeno stavební spoření s tarifem Aktraktiv. Podmínky meziúvěru se liší od předchozího jen tím, že obě úrokové sazby (3,9 % i 4,3 %) se poskytují při naspořené částce již od 38 % z cílové částky.<sup>44</sup>

Dalším meziúvěrem je TopHypo, který se poskytuje klientům, kteří mají uzavřeno stavební spoření s tarifem Perspektiv dlouhodobá (PD). Těmto klientům stačí úspora jen 35 % z cílové částky, ale úroková sazba pro úvěr je v jedné výši a to 4,3 % p.a.<sup>45</sup>

Co se týká úvěrů, tak tato stavební spořitelna nabízí kombinaci nižší požadované naspořené částky v tarifu Invest a nižší úrokové sazby u úvěru ze stavebního spoření jako výhodnou alternativu. V případě tarifu Invest postačí naspořit jen 40 % cílové částky a 60 % si vypůjčit formou úvěru ze stavebního spoření úročeným výhodnou sazbou ve výši 4,8 % ročně. Nový tarif Atraktiv má stálou úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření pouze 3,7 % p.a.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Zdroj: [http://www.burinka.cz/cs/uvery/preklenovaci\\_uver\\_trend/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/uvery/preklenovaci_uver_trend/index.shtml)

<sup>44</sup> Zdroj: [http://www.cmss.cz/produkty/financovani\\_bydleni/uvery\\_stavebni\\_sporeni](http://www.cmss.cz/produkty/financovani_bydleni/uvery_stavebni_sporeni)

<sup>45</sup> Zdroj: [http://www.cmss.cz/produkty/financovani\\_bydleni](http://www.cmss.cz/produkty/financovani_bydleni)

<sup>46</sup> Zdroj: <http://www.cmss.cz/bydleni/mozaika>

### **HYPO stavební spořitelna, a.s**

Tato stavební spořitelna nabízí jako nový produkt překlenovací úvěr i těm zájemcům, kteří nejsou jejími klienty. Podmínky, kterými láká nové klienty jsou následující např. :

- pevný úrok z překlenovacího úvěru od 4,5 % do 5,6 % p. a.
- úroková sazba v závislosti na způsobu zajištění úvěru, výši úvěrového rizika a výši počáteční akontace
- splátka úvěru již od 188,- Kč měsíčně
- bez nutnosti počátečních vkladů, tzv. nulová akontace
- poplatek za zpracování úvěru pouze 0,9 % z výše úvěru
- určeno všem zájemcům i těm, kteří zatím nejsou klienty HYPO
- garance poplatku za vedení vkladového účtu - ročně 360 Kč (nejméně na 6 let).

Jako úvěr nabízí tarif Nadstandardní úvěr - NS<sup>EU</sup> (Smart), kde je stanoven pevný roční úrok z úvěru 3,9 %, možnost zažádat o řádný úvěr už po 18 měsících spoření (tzv. přidělení úvěru volbou), možnost bezplatného zvýšení přidělované částky až na dvojnásobek původně sjednané cílové částky.

Přidělení volbou znamená, že klient může získat úvěr ze stavebního spoření s pevnou úrokovou sazbou i v případě nedosažení minimální výše hodnotícího čísla, jeho hodnota pouze ovlivňuje výši měsíčních splátek úvěru.

O tento úvěr lze zažádat již po 18 měsících spoření. Měsíční umořovací částka (pravidelná splátka) standardně přiděleného úvěru ze stavebního spoření činí 1 % úvěrového dluhu. Mimořádné splátky úvěru jsou kdykoli možné. Doba umořování při pravidelných splátkách činí 11 let a 2 měsíce (při přidělení volbou může být i kratší). Výpočet úroků se provádí přesně ode dne došlých plateb a úroky se připisují měsíčně.<sup>47</sup>

### **Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna nabízí několik typů úvěrů. Ten první se jmenuje Úvěr – Nízká hyposplátka s úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření ve výši 3,5 % p.a.,

---

<sup>47</sup> Zdroj: <http://www.hypos.cz/chci-uver/stavebni-sporeni/index.aspx>

úrokovou sazbou překlenovacího úvěru od 4,5 % p.a., akontací od 0 % do 20 %, úvěr lze čerpat až 2 roky, není nutné ručení životním pojištěním, s možností dlouhodobého splácení úvěru, na pořízení nemovitosti do 300.000,- Kč stačí 1 - 2 ručitelé (dle výše úvěru), na ostatní účely vždy zajištění nemovitostí a s možností kdykoliv úvěr splatit bez jakýchkoliv sankcí. Další úvěr je Úvěr Horizont. Jeho podmínky se od předchozího úvěru liší tím, že minimální výše je stanovena na 100.000,- Kč a je úročen úrokovou sazbou od 4,6 % p.a.

Následující úvěr se nazývá Úvěr Dobrý známý a je určen pro klienty, u kterých nejdéle 6 měsíců před podáním žádosti o úvěr došlo k:

- překlopení překlenovacího úvěru na stavební úvěr, splacení stavebního úvěru, splacení překlenovacího úvěru po min. 2 letech trvání tohoto úvěru. Zde není nutné prokazovat své příjmy, stačí čestné prohlášení, že máte dostatečné prostředky na splácení úvěru, do výše 300.000,- Kč včetně nepotřebujete zajištění, akontace od 0 % do 20 %, úroková sazba 4,8 % p.a., při založení nové smlouvy o stavebním spoření je tato smlouva bez úhrady.

Další úvěr, který stavební spořitelna nabízí je Úvěr Vzájemná důvěra. Podmínky pro uzavření jsou následující :

- není nutné prokazovat své příjmy, akontace od 0 % do 20 %, ručí se nemovitostí ve vlastnictví žadatele, úroková sazba 4,8 % p.a. pro stávajícího klienta, úroková sazba 5,3 % p.a. pro nového klienta, výše úvěru za těchto podmínek až 3 ml Kč, možnost úvěr kdykoliv splatit bez sankcí.

Následující úvěr se jmenuje Úvěr bez čekání a je určen již stávajícím klientům, kteří mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření s předpokládaným přidělením do 15 měsíců od podání žádosti o úvěr.

Mezi výhody tohoto úvěru uvádí stavební spořitelna toto :

- úroková sazba 2,99 % p.a. s 1 % úhradou za úvěr, úroková sazba 3,49 % p.a. bez 1 % úhrady za úvěr, do 200.000,- Kč včetně bez zajištění, možnost úvěr kdykoliv předčasně splatit bez jakýchkoliv sankcí.

Poslední v nabídce úvěrů této stavební spořitelny je Úvěr Spektrum. Tady je úroková sazba od 6,4 % p.a., a úroková sazba od 4,8 % p.a., pokud má klient stavebního spoření ukazatel zhodnocení větší než 50, akontace již od 10 %, není nutné ručení životním

pojištěním, splátky jsou nastavitelné dle možností klienta, do 70.000,- Kč bez zajištění, do 300.000,- Kč stačí 1 – 2 ručitelé (dle výše úvěru), úvěr lze čerpat až 2 roky, a také jej lze kdykoliv předčasně splatit jako předchozí nabídky úvěrů, bez sankcí.<sup>48</sup>

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.**

Tato stavební spořitelna uvádí k obecným podmínkám při přidělování úvěrů klientům následující podmínky :

- úvěr zajištěn kupovanou rozestavěnou nemovitostí, případně ručitelem
- možnost 0 % akontace
- maximální dostupnost úvěru všem majetkovým skupinám
- možnost mimořádných splátek nebo předčasněho splacení
- vstupní poplatek je max. 7.500,- Kč
- poplatek za vedení účtu - pouze 25 Kč za měsíc

Konkrétně nabízí tzv. Hypoúvěr, kde je nabízena úroková sazba 4,25 % p.a. s fixací na 6 let, s nulovou akontací a s možností rozložení splátek až na 25 let.

Další variantou je Hypoúvěr 100, s akontací také od 0 % cílové částky, ale s podmínkou minimální cílové částky 300.000,- Kč, zajištění nemovitosti do 100 % obvyklé ceny nemovitosti, úroková sazba překlenovacího úvěru 5,29 % p.a. je fixována na 6 let a dospořování je minimálně 0,5 % z cílové částky.<sup>49</sup>

Pro bytová družstva, společenství vlastníků i jednotlivé majitele bytů umožňuje též získat úvěr na opravy domu. Tento úvěr Renoúvěr Multi je nabízen od akontace 0 %, bez zajištění až do výše 3 ml. Kč, s možností využití snížení úroků o 4 % s využitím dotace státního programu Panel.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Zdroj: <http://www.rsts.cz/rsts/lide/uvery/co-si-uverem-od-rsts-muzete-zajistit/default.aspx>

<sup>49</sup> Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/nabidka-uveru/>

<sup>50</sup> Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/nabidka-uveru/vyhody-uveru-mpss/renouver-multi/>

## **Tabulka č. 5 Úrokové sazby překlenovacích úvěrů Modré pyramidy stavení spořitelny,**

**a.s.**

<b>Fixní úrokové sazby PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ</b>		
Typy poskytovaných úvěrů	Bez zajištění	
	Akontace (uvedena v %)	
	0-35	od 35
	Úroková sazba p.a. (uvedena v %)	
HYPOÚVĚR	-	-
Bydlení	6,8	6,5
Renoúvěr Multi	5,99	5,99
Rekonstrukce	7,1	6,9

Zdroj : <http://www.mpss.cz> – stránky Modrá pyramida stavební spořitelna

### **Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.**

Pro klienty, kteří potřebují rychle finanční prostředky pro financování bytových potřeb, nabízí tato stavební spořitelna poměrně širokou nabídku překlenovacích úvěrů.

Pod názvem Superúvěr – nabízí Wüstenrot překlenovací úvěry určené klientům, kteří jsou alespoň dvanáct měsíců klientem některé ze stavebních spořitel. Tato podmínka je splněná i v případě, že má smlouvu alespoň jeden rok u kterékoliv stavební spořitelny manžel/manželka nebo nezletilé dítě žadatele o úvěr. Varianta bez počátečního vkladu umožňuje optimálně využít dvě smlouvy o stavebním spoření – starou pro spoření a novou pro úvěr. Nová smlouva a k ní překlenovací úvěr umožní klientovi získat potřebné peníze levněji za nižší úrokové sazby. Ty jsou závislé na minimální uspořené částce v poměru k cílové částce v procentech. Např. při 30 % úspor může být úroková sazba úvěru 4,5 % při tarifu OK nebo 2,5 % při stejném tarifu, pokud žádost o úvěr byla podána maximálně 6 měsíců před předpokládaným přidělením cílové částky apod. Úroková sazba je garantována po celou dobu splácení úvěru.

Překlenovací úvěry Partner jsou k dispozici ve dvou variantách podle výše požadované úspory či jednorázového vkladu 0 nebo 30 % cílové částky. Překlenovací úvěr –

varianta bez počátečního vkladu je s úrokovou sazbou 6,6 % p.a. Tento úvěr lze čerpat do výše 500.000,- Kč. Varianta s počátečním vkladem 30 % z cílové částky znamená překlenovací úvěr až ve výši 1.000.000,- Kč s úrokovou sazbou 5,7 % p.a.

První byt je překlenovací úvěr, který slouží jako doplňkový zdroj finančních prostředků ke státní půjčce. Stavební spořitelna Wüstenrot jej poskytne všem, kteří splňují kritéria úvěru pro mladé rodiny do 36 let věku. Tento překlenovací úvěr nabízí stavební spořitelna Wüstenrot všem žadatelům, kteří mají alespoň 12 měsíců smlouvu u některé stavební spořitelny. Stavební spoření může mít i manžel/ka či nezletilé dítě. První byt je poskytován bez akontace za úrokovou sazbu 3,9 % ročně, po předložení všech potřebných podkladů expres do 48 hodin, bez poplatku za expresní zpracování. Podmínkou výplaty překlenovacího úvěru je předložení úvěrové smlouvy - Úvěr pro mladé rodiny od Státního fondu rozvoje bydlení.

Úvěr Revit slouží na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací nejen panelových bytových domů, ale i ostatních bytových domů. Investor si může zvolit buď standardní překlenovací úvěr nebo individuální úvěr podle výše měsíčních splátek a celkové doby splácení úvěru. Úrokové sazby překlenovacího úvěru (5,4 % p.a.) a úvěru ze stavebního spoření (3,7 % nebo 4,8 % p.a.) jsou pevné.

Výhody Revitu při financování oprav s využitím státní podpory

- výsledná úroková sazba 1,4 % ročně
- státní záruka za úvěr

Státní finanční podpora

- státní podpora úroků činí 4 procentní body
- u překlenovacích úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou je poskytována po dobu 5 let.<sup>51</sup>

#### **4.5 Srovnání úvěrových programů stavebních spořitelen**

Po té, co jsem představila většinu úvěrových produktů stavebních spořitelen, které se vyskytují na trhu v České republice, provedu jejich srovnání. Nejprve představím shrnutí úvěrových produktů podle výše úrokové sazby.

---

<sup>51</sup> Zdroj: <http://www.wuestenrot.cz/wss/?akce=uvery/>

**Tabulka č. 6 Úrokové sazby řádných úvěrů**

<b>Stavební spořitelna</b>	<b>Produkt</b>	<b>Úroková sazba</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</b>	Kredit - Pomalá varianta	3.00 %
<b>Raiffeisen stavební spořitelna a.s.</b>	Úvěrový tarif	3.50 %
<b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>	Tarif Atraktiv	3.70 %
<b>Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.</b>	"úvěrová" varianta	3.70 %
<b>HYPO stavební spořitelna a. s.</b>	NADSTANDARDní úvěr 1,8%	3.90 %
<b>HYPO stavební spořitelna a. s.</b>	NADSTANDARDní úvěr 1,2%	3.90 %
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</b>	Kredit - Standardní varianta	4.00 %
<b>HYPO stavební spořitelna a. s.</b>	NADSTANDARDní spoření 1,8%	4.70 %
<b>HYPO stavební spořitelna a. s.</b>	NADSTANDARDní spoření 1,2%	4.70 %
<b>Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.</b>	Standardní varianta	4.75 %
<b>Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.</b>	Rychlá varianta	4.75 %
<b>Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.</b>	"spořicí" varianta	4.80 %
<b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>	tarif INVEST	4.80 %
<b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>	Tarif Perspektiv	4.80 %
<b>HYPO stavební spořitelna a. s.</b>	Tarif Smart	4.90 %
<b>Raiffeisen stavební spořitelna a.s.</b>	Spořicí tarif	4.90 %
<b>Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.</b>	Úvěr Šampion	4.99 %
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</b>	Kredit - Rychlá varianta	5.00 %

Zdroj : [www.mesec.cz/pujcky/stavebni-speneni](http://www.mesec.cz/pujcky/stavebni-speneni)



Při dalším srovnání následuje jako příklad porovnání úvěrových produktů podle výše poplatků v případech překlenovacích úvěrů.

**Tabulka č. 7 Porovnání výše poplatků**

Stavební spořitelna	Poplatek za zpracování úvěru	Poplatek za uzavření smlouvy o STS	Poplatek za vedení spořicího/úvěrového účtu
Českomoravská stavební spořitelna	0,5 % z výše úvěru (max. 15 000 Kč)	1 % z CC	290 Kč
HYPOT stavební spořitelna	viz. Raiffeisen st.s.		
Modrá pyramida s. s.	1 % z výše úvěru (max. 10000 Kč)**	1 % z CC (max. 10 000 Kč)	300 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna	1 % z výše úvěru (max. 10000 Kč)	1% z CC	296 Kč/308 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny	1 % z výše úvěru (max. 9500 Kč)	1 % z CC (max. 9 500 Kč)	290 Kč
Wüstenrot stavební spořitelna	1 % z výše úvěru (max. 15 000 Kč)	1 % z CC (max. 30 000 Kč)	250 Kč

)\*\* Modrá pyramida účtuje klientům ještě poplatek za zpracování záručních listin ve výši 0,5 % z částky úvěru (max. 2500 Kč)

Zdroj: sazebníky stavebních spořitelen

## 4. 6 Porovnání úvěru ze stavebního spoření s hypotékou

Dnešní stavební spořitelny se snaží vyrovnat hypotékám a staly se pro ně silnou konkurencí. Zájemce o větší investici do bydlení dnes tedy musí řešit otázku, zda zvolit úvěr ze stavebního spoření či hypotéku. Na českém trhu působí šest stavebních spořitelen a deset hypotečních bank, přičemž úvěry na bydlení je možné získat i u bank, které nemají licenci ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů. Výběr je tedy poměrně bohatý a komplikovaný. Pokusím se tedy sumarizovat výhody a nevýhody obou produktů.

Úvěry ze stavebního spoření představují výhodný způsob získání prostředků pro ty, kteří preferují větší jistotu, neboť podmínky úvěru zůstávají po celou dobu splácení fixní, včetně úrokové sazby. Jednou z největších výhod je možnost úvěr zcela nebo částečně předčasně splatit bez penalizace. Dalším pozitivem je i širší účelovost půjčky, než je tomu u hypoték (například úvěr ze stavebního spoření je možno použít na investici do družstevního bytu, což u klasické hypotéky není možné) a také větší variabilita při hledání zajištění úvěru. Zatímco hypotéka musí být vždy, i při nízkých částkách, zajištěná nemovitostí, stavební

spořitelny se spokojí i s kvalitními ručiteli nebo např. zástavou finanční pohledávky. Ovšem u vyšších částek (obvykle nad 300 000 Kč, resp. 500 000 Kč) to bývá spíše výjimkou a spořitelny vyžadují také zástavu nemovitostí. Další charakteristikou, kterou není možné označit za výhodu či nevýhodu je to, že úroková sazba v případě úvěrů ze stavebního spoření není vázána na bonitu klienta a je totožná pro všechny žadatele.

Mezi základní výhody hypotečních úvěrů se zpravidla uvádí jejich nižší úrokové sazby a možnost získat vyšší objem prostředků. Naopak za nevýhody lze v jejich případě považovat zejména to, že zadlužením se na dlouhou dobu podstupujeme řadu rizik, včetně rizika úrokového, které vzniká v důsledku toho, že sazby nejsou fixovány po celou dobu splácení a mohou se tak výrazně měnit. Další nevýhodou je, že některé banky vyžadují po klientech životní pojištění.

Průměrná minimální úroková sazba z hypotečního úvěru se v současné době pohybuje na trhu kolem 4,3 % s pětiletou fixací. U řádného úvěru ze stavebního spoření dosahuje tato sazba v průměru 4,4 %, přičemž doba splatnosti je v podstatě na vůli klienta a může dosáhnout i 21 let u speciálních tarifů. V obou případech jde o průměrné hodnoty. U stavebního spoření je možno získat vyšší nebo nižší sazbu v závislosti na zvolené variantě stavebního spoření.

Poplatky za zřízení a vedení úvěrových účtů se také značně různí. U hypotečních úvěrů se poplatek za vedení pohybuje kolem 150 Kč za měsíc v případě, že banka účtuje poplatek za schválení úvěru, který je závislý na objemu úvěru. Jinak může tento poplatek dosáhnout i 600 Kč měsíčně. V případě řádného úvěru ze stavebního spoření zaplatí klient zpravidla okolo 300 Kč, ovšem za rok. Poplatek za poskytnutí úvěru ze stavebního spoření kolísá od 0 do 2 % z propůjčené sumy, u hypoték maximálně do 1 %.

Jak už bylo zmíněno, úvěry stavebních spořitelien se snaží vyrovnat hypotečním úvěrům. Jedním z nových produktů, který se svými parametry už jen velmi málo liší od hypotéky, je velkoobjemový překlenovací úvěr. Tyto úvěry se vyznačují dlouhou dobou splatnosti, nulovou akontací a úvěry jištěné zástavním právem k nemovitosti zvýhodněnou úrokovou sazbou.

Kdy se tedy rozhodnout pro hypotéku a kdy pro velkoobjemový překlenovací úvěr? Neexistuje žádná univerzální rada, protože pro každého se hodí něco jiného. Úvěr ze stavebního spoření se zpravidla vyplatí tomu, kdo již nějakou dobu spoří a má na dosah ruky výhodný úvěr. Na druhou stranu, pokud máte skutečně velmi dobré příjmy, můžete získat u hypoteční banky nižší úrokovou sazbu. Každopádně se vyplatí alespoň orientačně zjistit, co by právě vám mohla ta která banka či spořitelna nabídnout. Parametry nabízených úvěrů a požadavky ze strany jednotlivých institucí totiž bývají velmi rozdílné případ od případu.

## METODICKÁ ČÁST

Pro porovnání parametrů jednotlivých úvěrů a pro znázornění konstrukce zejména úvěru ze stavebního spoření poslouží příklad muže ve věku 30 let, který se rozhoduje, zda k financování svého bydlení využije úvěru ze stavebního spoření anebo hypotéky (jako porovnávací model použiji hypotéku České spořitelny s jednoletou fixací a úrokovou sazbou 4,89 %). Klient má zájem o koupi nemovitosti v hodnotě 1 750 000 Kč, kterou bude v plné výši financovat úvěrem. Zároveň se rozhodl, že je ochoten měsíčně splácet maximálně 12 000 Kč a dosud nevyužívá žádných spořicích ani úvěrových produktů bank ani spořitelny.

Vzhledem k tomu, že klient nemá podle zadání nikde vedenu smlouvu o stavebním spoření a nemůže tím pádem splňovat spořitelnou dané parametry hodnocení (nejčastěji je to doba spoření 24 měsíců a výše naspořené částky 40 % úvěrového rámce), nezíská standardní přidělený úvěr, u kterého klient splácí jistinu a úroky ihned.

Klient má jedinou možnost - využít překlenovacího úvěru, který je klientovi poskytnut na překlenutí doby, než bude mít nárok na přidělený úvěr. Z široké a často až nepřehledné nabídky úvěrů stavebních spořitelny jsem vybral ty, které svou konstrukcí nejvíce odpovídají klientově situaci.

V rámci překlenovacího úvěru je klient povinen si otevřít spořicí účet pro shromažďování úspor a úvěrový účet v rámci něhož bude evidován jeho závazek, což nutně znamená další náklady související s úvěrem. Výši úhrad souvisejících s vyřízením úvěru ze stavebního spoření zobrazuje následující tabulka. Zároveň uvádím výši poplatků souvisejících s úvěrováním formou hypotéky České spořitelny (poplatek za nejlevnější běžný účet, úvěrový účet a schválení úvěru).

**Tabulka č. 8 Poplatky spojené s úvěrem**

Poplatková položka	Podmínky poskytnutí	Poplatek za zpracování úvěru	Poplatek za odměnu z uzavření smlouvy	Poplatek za vedení úvěrového účtu (za rok)	Úroková sazba z překlenovacího úvěru	Úroková sazba z pravidelného úvěru	Úroková sazba ze spořicího účtu
		a	b	c	d	e	f
Výpisová sazba úvčerního účtu (za rok)	0 Kč	0,25 max. 10 000 Kč	2%	100 Kč Kč	4,25%	4,25%	2%
Úroky úvčerního spořicího účtu (za rok)	0 Kč (1 Kč min.)	0,25 max. 1 000 Kč	0,25%	100 Kč Kč	4,25%	4,25%	2%
Měsíční poplatky	0 Kč (0 Kč min.)	25 max. 1 000 Kč	25 max. 1 000 Kč	100 Kč Kč	4,25%	4,25%	2%
Kapitálové úročení spořicího účtu	0 Kč (0 Kč min.)	25 max. 10 000 Kč	2%	100 Kč Kč	4,25%	4,25%	2%
Náklady poplatky z úvčerního účtu	0 Kč (0 Kč min.)	25 max. 10 000 Kč	25 max. 1 000 Kč	100 Kč Kč	4,25%	4,25%	2%
Náklady úvčerního spořicího účtu	0 Kč (0 Kč min.)	25 max. 10 000 Kč	25 max. 1 000 Kč	100 Kč Kč	4,25%	4,25%	2,10%
Úroky spořicího účtu	0 Kč (0 Kč min.)	0,25 max. 1 000 Kč		100 Kč Kč	4,25%		0,25%

**Zdroj:** informační materiály stavebních spořitelén a Komerční banky

Při výpočtu vycházím z předpokladu, že klient je rozhodnut každý měsíc vynaložit na splácení úvěru maximálně 12 000 Kč (bez zahrnutí poplatků). Klient po schválení úvěru v obou případech vyčerpá na koupi nemovitosti celou částku úvěru, tedy 1 750 000 Kč. V rámci hypotéky začne celý úvěr ihned měsíčně 12 tisíci korunami splácet. V případě úvěru ze stavebního spoření je povinen platit úrok z poskytnuté částky (který je neměnný) a zbytek si bude pravidelně spořit na smlouvě o stavebním spoření. O výši jednotlivých plateb rozhoduje úroková sazba překlenovacího úvěru, která je u každé spořitelny různá.

Tabulka 2 zobrazuje výši jednotlivých splátek úvěru a náklady související s vedením spořicího a úvěrového účtu (sloupec a) a poplatků za zpracování úvěru a uzavření smlouvy o stavebním spoření (b, c). V dalších sloupcích je uvedena výše pravidelných úložek (e) a plateb úroků z překlenovacího úvěru (d). Ve chvíli, kdy klient naspoří 40 % částky úvěru, stavební spořitelna překlenovací úvěr "překlopí" na přidělený úvěr v objemu 1 050 000 Kč (1 750 000 Kč - 700 000 Kč), který klient začne pravidelně splácet již všemi disponibilními prostředky 12 000 Kč. Doba "obratu" je uvedena ve sloupci f. Celkovou dobu splatnosti úvěru zachycuje sloupec (g) a se smlouvou související výdaje klienta shrnují sloupce h, i, j, k.

## **Tabulka č. 9 Splácení úvěrů a související náklady**

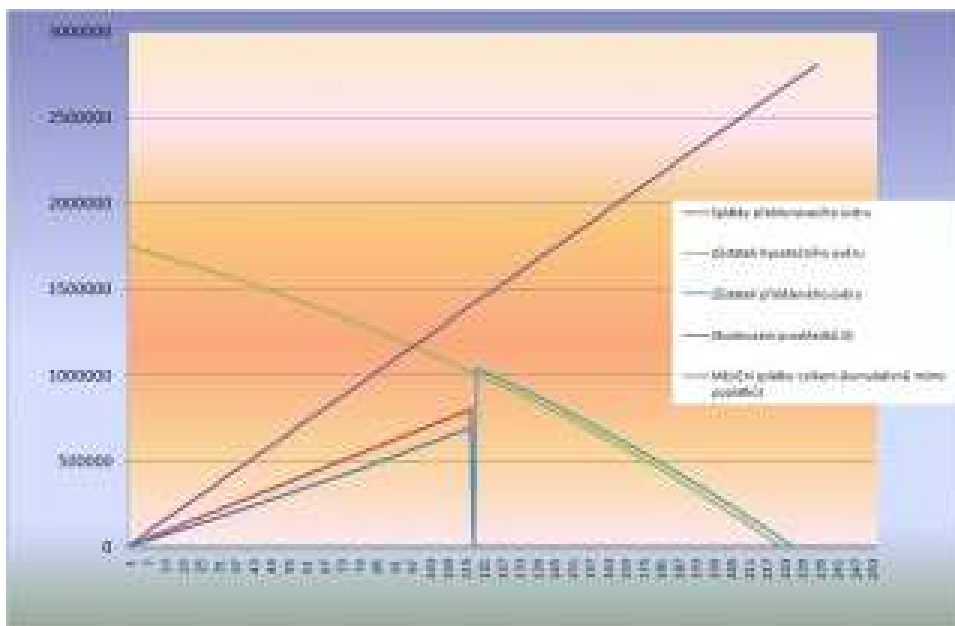
Poskytovatel úvěru	Úvěrový produkt	Poplatek za vedení úvěrového + vkladového účtu (za měsíc)	Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru	Poplatek za uzavření stavebního spoření	Měsíční platba úroků z překlenovacího úvěru	Pravidelná měsíční úložka na smlouvu st. Spoření	Doba splatnosti překlenovacího úvěru (měsíce)	Celková splatnost úvěru včetně přiděleného (měsíce)	Celková výše splátek	Poplatky za vedení úvěrového a spořicího účtu v rámci PÚ	Poplatky za vedení účtu z přiděleného úvěru	Celkové náklady na smlouvu
		$a = (2^*x)/12$	$b = v$	$c = w$	$d$	$e = 12000 - d$	$f$	$g$	$h = g * 12 000$	$i = a * g$	$j = (g - f) * x$	$k = i + j + h + b + c$
Českomoravská stavební spořitelna	TOPHYPO	48,33 Kč	8 750,00 Kč	17 500,00 Kč	6 854,00 Kč	5 146,00 Kč	118	225	2 700 000,00 Kč	5 703,33 Kč	2 585,83 Kč	2 734 539,17 Kč
Hypo stavební spořitelna	NADSTANDARD	60,00 Kč	9 000,00 Kč	15 750,00 Kč	6 416,00 Kč	5 584,00 Kč	110	217	2 604 000,00 Kč	6 600,00 Kč	3 210,00 Kč	2 638 560,00 Kč
Modrá pyramida	HYPOÚVĚR	50,00 Kč	7 500,00 Kč	7 500,00 Kč	6 840,00 Kč	5 160,00 Kč	118	229	2 748 000,00 Kč	5 900,00 Kč	2 775,00 Kč	2 771 675,00 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna	Nízká hyposplátka	48,00 Kč	15 000,00 Kč	17 500,00 Kč	6 708,00 Kč	5 292,00 Kč	115	223	2 676 000,00 Kč	5 520,00 Kč	2 592,00 Kč	2 716 612,00 Kč
Stavební spořitelna ČS	HYPOTREND	47,50 Kč	9 500,00 Kč	9 500,00 Kč	6 781,00 Kč	5 219,00 Kč	117	224	2 688 000,00 Kč	5 557,50 Kč	2 541,25 Kč	2 715 098,75 Kč
Wüstenrot stavební spořitelna	PARTNER	46,67 Kč	15 000,00 Kč	17 500,00 Kč	7 146,00 Kč	4 854,00 Kč	124	231	2 772 000,00 Kč	5 786,67 Kč	2 496,67 Kč	2 812 783,33 Kč
Česká spořitelna	Hypoteční úvěr	195,00 Kč	15 750,00 Kč		12 000 Kč			221	2 652 000,00 Kč	43 095,00 Kč		2 710 845,00 Kč

**Zdroj:** Stavební spořitelny, [www.kb.cz](http://www.kb.cz), výpočty autora

Výpočty zahrnují aktuální údaje k překlenovacím úvěrům a přiděleným úvěrům, které uvádí stavební spořitelny v rámci jednotlivých tarifů. Jako srovnávací model jsem použil Hypoteční úvěr 100 České spořitelny s úrokovou sazbou 4,89 %. Sazba odpovídá jednoleté fixaci, tedy možností každoročních mimořádných splátek, obdobně jako je tomu u úvěru ze stavebního spoření, kde klient může mimořádně splácet kdykoliv.

Průběh a výši kumulovaných plateb uvádím pro lepší orientaci v následujícím grafu, který simuluje porovnání úvěru Českomoravské stavební spořitelny a hypotéky České spořitelny. Za povšimnutí stojí zlom po 118. měsíci, kdy se překlenovací úvěr "překlápí" na standardní přidělený úvěr. Důležitý je také bod splatnosti úvěru a jemu odpovídající výše celkových splátek.

#### **Graf č. 4 Průběh a výše kumulovaných plateb**



Zdroj: <http://www.investujeme.cz/imgs/toptema/00000436/03.jpg>

Výsledky srovnávací analýzy za stávajících podmínek jednoznačně hovoří ve prospěch hypotečního úvěru s nejnižší částkou celkových prostředků vynaložených na splacení úvěru, kdy klient "přeplatí pouze" 960 845 Kč. Tato hodnota je však podmíněna konstantní úrokovou sazbou ve výši 4,89 %, což jednoletá fixace úvěru nezaručuje. Pokud by klient hypotéku zafixoval na delší dobu s aktuální úrokovou sazbou 5,39 % pro 5ti letou fixaci, náklady by vzrostly o 195 120 Kč.

Pokud tedy klient upřednostňuje stálost úvěrových podmínek, při zachování možnosti mimořádných splátek je určitě vhodnější variantou úvěr ze stavebního spoření. Zde jsou úrokové podmínky zpravidla pevně ukotveny v úvěrové smlouvě pro celou dobu splatnosti úvěru. V případě, že se klient rozhodne využít nabídek stavebních spořitelny, potom nejvýhodněji se jeví varianta financování úvěrem HYPO stavební spořitelny.

V souvislosti s úvěrováním formou stavebního spoření s nulovou akontací a tedy využitím překlenovacího úvěru je důležité si uvědomit konstrukci překlenovacího úvěru. V průběhu jeho splácení klient totiž platí stále jen úroky z celé vyčerpané částky, i přesto, že na jeho spořicí účet se pravidelnými úločkami částka neustále zvyšuje. Dochází zde k zvláštní situaci, kdy klient si vlastně půjčuje peníze sám sobě a platí úroky z vkladů, které si sám naspořil.

Platba úroků z celé částky může být naopak výhodou při uplatnění daňových úlev, kdy jsou úroky z úvěru odčitatelnou položkou od základu daně.

## KONEC METODICKÉ ČÁSTI

### **4.7 Kombinace stavebního spoření a hypotéky**

Volba mezi hypotékou a úvěrem ze stavebního spoření je poměrně složitá a jak už jsem výše uvedla, každý produkt má svoje přednosti i nedostatky. Ty může do určité míry odstranit kombinace těchto dvou produktů. Zmiňovaná kombinace může uspořit celkové náklady zejména na zaplacené úroky a také zabezpečit dostatek tzv. vlastních zdrojů, které bývají především pro mladé zájemce o bydlení velkou překážkou. Obecně vedou kombinace ke zvýšení zdrojů, snížení nákladů a k maximalizaci využití všech státních podpor. Především s ohledem na oblast maximalizace státní podpory je kombinace zmiňovaných produktů vyhledávaná.

Překlenovací úvěr jako prostředek pro zvýšení vlastních zdrojů. Zejména u mladých lidí, kteří stojí na začátku pracovní kariéry, bývá problémem nashromáždit potřebné vlastní zdroje. U hypotéky je povinností mít alespoň 30 procent vlastních zdrojů a právě v tomto případě lze vhodně kombinovat hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření. Ideální samozřejmě je, když účastník stavebního spoření již splňuje nárok na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, avšak i opačná situace skýtá možnosti kombinace.

Chce-li si někdo vzít hypotéku a nemá dostatek vlastních zdrojů, pak mu hypoteční banka nabídne možnost čerpat doplňkový úvěr. Poskytování těchto úvěrů znamená pro klienta mnohem větší riziko (především s ohledem na jinou formu zajištění), což se logicky projevuje vyšší úrokovou sazbou. Co je však ještě méně příjemné z pohledu klienta je fakt, že doplňkové úvěry nejsou ze strany státu nijak podporovány. Právě z toho důvodu je výhodnější kombinovat hypotéku a stavební spoření, neboť lze využít souběžného působení státních podpor u obou produktů.

## METODICKÁ ČÁST

Demonstrujme si kombinaci těchto dvou produktů na následujícím příkladu. Mladý muž si chce koupit nový byt za 800 tisíc Kč. Vzhledem k tomu, že nemůže umístit do zástavy jinou než pořízovanou nemovitost mu banka nabídne hypotéku ve výši 560 tisíc korun, přičemž zbývajících 240 tisíc musí mladík uhradit z vlastních úspor. Ty však nemá a je schopen shromáždit pouze 100 tisíc korun.

Hypoteční banka mu nabízí doplňkový úvěr, jehož sazba činí 11,9 procenta. Mnohem výhodnější však pro mladíka bude založení stavebního spoření na cílovou částku 240 tisíc korun. Přestože ještě nebude splňovat nároky na získání řádného úvěru ze stavebního spoření, tak požádá o překlenovací úvěr. Jeho maximální hodnota se rovná cílové částce (240 tisíc korun), které použije společně s hypotékou (560 tisíc) na nákup vyhlédnutého bytu. Kromě splácení hypotéky a překlenovacího úvěru bude klient ještě dospořovat na účet stavebního spoření, aby po dvou letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření splnil nárok na přidělení řádného úvěru, který je mnohem výhodnější z pohledu klienta než hypotéka či překlenovací úvěr.

## KONEC METODICKÉ ČÁSTI

Klady a zápory takové kombinace. Jedinou nevýhodou této kombinace je vysoké úrokové zatížení klienta v prvních dvou letech splácení. Mladík musí splácet hypotéku, překlenovací úvěr a ještě dospořovat na účet stavební spořitelny. Je logické, že takové řešení si může dovolit člověk s vysokými příjmy. Na druhé straně mu toto zatížení na začátku období splácení přinese mnohem více výhod.

Zřetelnou výhodou je využití státních podpor z obou produktů (hypotéky i stavebního spoření). Další výhodou je využití úvěru ze stavebního spoření, který má bezkonkurenčně nejvýhodnější úročení. Celkem zaplatí při využití této kombinace produktů klient méně na úrocích než v případě, že by využil nejprve doplňkový a následně hypoteční úvěr. V prvních dvou letech sice bude klient platit více, avšak po přechodu na čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření již podstatně méně, což v celkovém součtu bude znamenat úsporu.



Použití stavebního spoření ke splácení hypotéky. Velmi zajímavou variantu využití dvou produktů nabízí možnost splácení hypotéky z úvěru ze stavebního spoření. Drtivá většina hypotečních úvěrů se splácí ve formě měsíčních anuit, které obsahují úrok i úmor. Některé hypoteční banky však nabízejí jinou formu splácení. Klient samozřejmě musí platit vždy úroky, avšak nemusí společně s nimi splácet jistinu. Toho lze využít a nakombinovat hypotéku se stavebním spořením.

Místo placení anuit bude klient platit hypoteční bance pouze úroky a částku přibližně připadající na úmor bude spořit na účet stavebního spoření. Ten je vinkulován ve prospěch hypoteční banky, takže bance z této kombinace nehrozí žádné riziko. Na účtu stavebního spoření klient využívá štědré státní podpory a vytváří si zdroje na jednorázové splacení části hypotéky.

Taková kombinace nepřináší klientovi v průběhu celé doby splácení výraznější zvýšení splátky a umožní mu výrazné snížení úroků. V prvních letech klient platí hypoteční bance pouze úroky a spoří si na účet stavebního spoření. Jakmile splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, vezme si úvěr a ten použije k jednorázovému splacení části hypotéky. Tím si výrazně sníží jistinu hypotéky, kterou začne splácet obvyklým anuitním způsobem. V ten moment začíná kromě hypotéky splácet také úvěr ze stavebního spoření, což je v průběhu celého splácení hypotéky nejméně příznivé období a celkové zatížení dlužníka je až do konce splatnosti úvěru ze stavebního spoření nejvyšší.

Zároveň je ale třeba si uvědomit, že použitím úvěru ze stavebního spoření na hypotéku dojde ke snížení její jistiny, což znamená, že celkové zatížení klienta splácejícího oba úvěry vzroste pouze nepatrně. Po splacení úvěru ze stavebního spoření však dojde k výraznému snížení měsíčního zatížení klienta.

Výhoda této kombinace. Tato kombinace přináší hned několik výhod. Co se týče vlastního finančního zatížení, tak to je v počáteční fázi shodné jako v případě výhradního využití hypotéky. Pak sice mírně narůstá, neboť klient splácí úvěr ze stavebního spoření a zároveň hypotéku (sníženou o zmiňovaný úvěr), avšak po splacení úvěru hypotéky dojde k dramatickému snížení měsíčního zatížení klienta. To je mnohem výraznější než součet zvýšených splátek v prostřední fázi celé kombinace, což znamená, že klient realizuje finanční úsporu. To je možné samozřejmě díky štědré ruce státu, která zvýhodňuje prostřednictvím

podpory fázi spoření, tak následně také úvěr. Stavební spoření nám zaručuje výnosnost kolem 13 procent a úvěr ze stavebního spoření je úročen v rozmezí pěti i šesti procent. Z těchto čísel jednoznačně vyplývá, že kombinace obou produktů znamená úsporu, kterou nám v podstatě uhradit stát.

## Závěr

V bakalářské práci jsem se zabývala stavebním spořením a zaměřila jsem se na základní nabídku všech pěti, dříve šesti, stavebních spořitelen.

**Cílem bakalářské práce bylo zejména analyzovat vývoj stavebního spoření, zjistit jeho dopady do státního rozpočtu a HDP, ve vazbě na změny zákona o stavebním spoření. Záměrem práce bylo rovněž porovnání podmínek a nabídek jednotlivých stavebních spořitelen a na základě těchto analýz vyhodnocení výhodnosti stavebního spoření pro bydlení i pro úspory finančních prostředků. Změny ve státní podpoře stavebního spoření a jejich dopad na stavební spoření, analýza nabídky úvěrů ze stavebního spoření a jejich vzájemná komparace a kombinace s hypotečním úvěrem. Těchto cílů bylo v práci dosaženo a dále v závěru je shrnuji.**

V první kapitole mé práce se věnuji právnímu rámci stavebního spoření i stavební spořitelně jako bankovní instituci. Jako nejzávažnější část bych vyzdvihla toto: Účelem novely zákona o stavebním spoření v roce 2004 mělo být snížení výdajů státního rozpočtu. Ministerstvo financí předpokládalo úsporu státu do roku 2013 až 73,3 mld. Kč. Nicméně před platností této novely došlo k výraznému růstu v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření a to o 62,1 % oproti předchozímu roku. Dá se předpokládat, že tím dojde i k významnému zvýšení nároků na státní podporu a na státní rozpočet.

Zabývala jsem se také výnosností stavebního spoření. Výnosnost tohoto produktu značně snížila novela zákona o stavebním spoření z roku 2004, která se vztahuje na smlouvy uzavřené do tohoto data. Stavební spoření těží z úrokových sazeb poskytovaných stavebními spořitelny. Zajímavě však zhodnocuje st. spoření státní podpora. Kdyby stavební spoření nemělo státní podporu, finanční prostředky klienta by se úročily pouze 2 % p. a. Tohoto výnosu by mohli klienti dosáhnout i u jiných peněžních produktů, např. ve fondech peněžního trhu. Často se setkáváme s tvrzením, že stavební spoření je nejvýnosnější produkt na finančním trhu. Dnes až po penzijním připojištění. Toto tvrzení však není pravdivé. Dají se sestavit portfolia, která budou mít zastoupeny akcie a kde se dá očekávat minimálně stejně dobré zhodnocení, často i vyšší. Na druhou stranu jistota vyššího výnosu není a navíc

portfolio obsahující akcie je podstatně rizikovější než stavební spoření. Proto se dá o stavebním spoření tvrdit, že je nejvýnosnější mezi konzervativními produkty.

Druhá kapitola měla objasnit charakteristiku a vývoj stavebního spoření. Zde jsem nejprve vymezila stavební spoření jako pojem. Dále jsem popsala vznik a vývoj stavebního spoření. Za kolébku stavebního spoření je považována Anglie, kde myšlenka společného sdružování peněz za účelem bytové výstavby vznikla téměř v 18.století. Systém se v Anglii osvědčil a poměrně rychle se přesunul do USA a o 100 let později do zemí západní Evropy. V Německu zapustila idea stavebního spoření své kořeny nejsilněji. V tomto státě vznikla první stavební spořitelna na evropském kontinentu. Na českém trhu se poprvé stavební spořitelny objevily již v roce 1927, avšak v té době nedošlo k jejich masovému rozšíření. Stavební spoření bylo u nás znovu uvedeno na finanční trh až v roce 1993. Hlavním záměrem pro vznik stavebního spoření byla snaha státu podnítit obyvatelstvo k vlastním aktivitám při řešení bytových potřeb podporou bytové výstavby. Subvencí stavebního spoření stát sleduje i další cíle, mezi které patří např. podpora infrastruktury a migrace obyvatelstva.

Také jsem se v této kapitole zabývala stavebním spořením detailněji. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1.5.2004), fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Propracovala jsem zde i celý průběh stavebního spoření, včetně použití finančních prostředků ze spoření.

Všech pět stavebních spořitelen sdružuje Asociace českých stavebních spořitel. Úkolem Asociace je podporovat a vytvářet příznivé podmínky pro možnosti uspokojení bytových potřeb občanů. Velký důraz klade na spolupráci s orgány státní správy, především při řešení otázek spojených s dalšími kroky vedoucími k rozvoji sektoru.

Vedle členství v AČSS jsou všechny st. spořitelny plnoprávními členy Bankovní asociace ČR a Evropského sdružení stavebních spořitel. Bankovní asociace sdružuje finanční instituce operující na českém trhu, Evropské sdružení je spolek úvěrových a jiných institucí podporující financování soukromé bytové výstavby v Evropě.

Dále jsem se zamyslela nad tím, jak dalece stavební spoření usnadňuje řešení bytových potřeb. Před několika lety platilo, že na koupi bytu nebo domu je vhodná hypotéka a na drobnější opravy zase úvěr ze stavebního spoření. Postupem času však stavební spořitelny snižovaly úrokovou sazbu u úvěrů a ty jsou tedy levnější a v důsledku toho více čerpány. Dnes se tedy úvěry ze stavebního spoření stále více uplatňují nejen při rekonstrukcích a opravách, ale také při pořizování nemovitosti.

V kapitole Analýza úvěrů ze stavebního spoření jsem představila úvěr ze stavebního spoření obecně. Popsala jsem i tzv. meziúvěr, neboli překlenovací úvěr. Vyjmenovala jsem jednotlivé úvěrové produkty spořitelen a následně jsem je porovnávala. Popsala jsem vývoj úrokových sazeb úvěrů.

V letech 1994 – 1998 bylo poměrně drahé vzít si úvěr ze st. spoření. Trend se začal měnit od roku 1998, kdy docházelo ke snižování tržních úrokových sazeb. V roce 1998 byly nabízeny řádné úvěry za úrokovou sazbu v rozmezí 7 % - 10 % p. a. Výše úrokových sazeb z úvěrů se také neustále snižovala. V roce 2006 se pohybovala úroková sazba u řádných úvěrů v rozmezí 3 % - 5 % p. a. a u překlenovacích úvěrů v rozpětí mezi 2,3 % až 7,3 % p. a. Dnes je nejčastěji 2 % p. a.

I přesto, že od roku 2004 došlo ke zhoršení výhod vyplývajících z uzavření smlouvy o stavebním spoření, zejména k výraznému snížení státní podpory stavebního spoření, patří produkty stavebního spoření stále k nejoblíbenějším způsobům investování finančních prostředků. Od roku 2004 sice došlo k výraznému poklesu v počtu nově uzavřených smluv oproti předchozím obdobím, nicméně za rok 2005 je již zřejmé oživení tohoto trendu. Zatímco objem počtu smluv není příliš velký, tak výrazně vzrostl objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Jedná se o 160 tis. nových úvěrů v celkovém objemu 43 mld. Kč.

Růst významu stavebního spoření v úvěrové oblasti lze vysvětlit tím, že stavební spořitelny sjednávají dlouhodobě pevné úrokové sazby již v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření. Výhodné úrokové sazby z úvěrů jsou vysvětlovány zase tím, že stavební spořitelny nemusí finanční prostředky shánět na úvěrovém trhu, protože jejich levným zdrojem jsou vklady spořících klientů.

Právě z důvodů výhodných podmínek při uzavírání úvěrů, jsou produkty stavebního spoření v čele nástrojů pro řešení bytové problematiky občanů. Stavební spoření má pozitivní vliv na rozvoj ekonomiky společnosti. Růst investic do bytové výstavby má zase přímý vliv na rozvoj stavební výroby, na růst příjmů zaměstnanců z této oblasti, tedy i na růst hrubého domácího produktu. Část prostředků vložených státem do stavebního spoření se státu zase vrací především ve formě daní od stavebních firem, ale také ve formě odvodů z mezd, tzn. daně z příjmů ze závislé činnosti, odvody pojistného za zdravotní a sociální zabezpečení. Stavební spoření se státní podporou má proto velký význam pro celou společnost. Aby si stavební spořitelny toto významné místo na trhu financí udržely, budou se muset stále více orientovat na úvěrovou politiku. Překlenovací i řádné úvěry by měly být snadno přístupné co nejširšímu okruhu klientů a administrativní podmínky při jejich uzavírání by měly být přehledné, s nejkratšími možnými časovými prodlevami. Jen tak budou mít stavební spořitelny výhody oproti svým konkurentům, např. hypotečním bankám.

Jelikož je podle statistických údajů za loňský rok zřejmé, že bytová výstavba v České republice stále roste a tento trend je trvalý, dá se i předpokládat, že stavební spořitelny budou stále významným doplňkem financování bytových potřeb k hypotečním bankám a v mnoha případech je i nahradí. Lze vyvodit, že stavební spořitelny budou mít i v budoucnu své pevné místo na úvěrovém finančním trhu.

## **Seznam použité literatury :**

DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2.vyd. Praha: Linde, 2001

REVENDA, Z. a kol. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2007

KRAJÍČEK, J., Marketing v peněžnictví, 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 140 s., ISBN 80-210-3659-1

DOUCHA, R., Stavební spoření: výhody a rizika. 1. vyd. Praha : Grada, 1995. 95 s., ISBN 80-7169-182-8

ŠEVČÍK, Aleš, Bankovníctví *I.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 159 s. Bibliografie: ISBN 80-210-3019-4.

PETRJÁNOŠOVÁ, Božena, Bankovníctví *II.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2000. 167 s., ISBN 80-210-2503-4.

periodika: Bankovníctví, Ekonom, Euro

Publikované materiály Bank (Pyramida, Karavana)

Ústava České republiky

Listina základních práv a svobod

Zákon č. 21/92 Sb., o bankách v platném znění

Zákon č. 96/93 Sb., o stavebním spoření v platném znění

Zákon č. 586/92 Sb., o daních z příjmů v platném znění

Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelů 2001-2007

Osobní finance, Stavební spoření jako investice, 15.12.2005

Osobní finance, ročníky od ledna 2005 do poslední 2007

Všeobecné obchodní podmínky stavebních spořitelů

Všeobecné úvěrové podmínky stavebních spořitelů

## **Internetové stránky :**

<http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/zmeny-ve-stavebnim2643.aspx>

<http://www.finance.cz/zpravy/finance/179928-uvod-do-problematiky-stavebniho-sporeni/>

<http://www.finance.cz/zpravy/finance/182594-bonita-klienta-ovlivni-sanci-na-uver-i-jeho-parametry/>

<http://www.cmss.cz/produkty/pojmy?id=10>  
<http://www.mpss.cz> – stránky Modrá pyramida stavební spořitelna  
<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/porovnanii/>  
<http://www.mpsv.cz/cs/875#vypocetzm>  
<http://www.mpsv.cz/cs/3213>  
<http://www.kurzy.cz/stavebni-sporeni/StSp.asp?Zc=1&Cc=100000&A=S2>  
<http://www.modrapyramida.cz/aktualne/lexikon-stavebniho-sporeni/>  
<http://www.modrapyramida.cz/aktualne/casopis-pyramida/>  
<http://www.modrapyramida.cz/nabidka-uveru/>  
<http://www.cmss.cz/bydleni/mozaika>  
[http://www.cmss.cz/produkty/financovani\\_bydleni](http://www.cmss.cz/produkty/financovani_bydleni)  
[http://www.cmss.cz/produkty/financovani\\_bydleni/uvery\\_stavebni\\_sporeni](http://www.cmss.cz/produkty/financovani_bydleni/uvery_stavebni_sporeni)  
<http://www.rsts.cz/rsts-top/o-spolecnosti/default.aspx>  
[www.financninoviny.cz/os-finance/profil/](http://www.financninoviny.cz/os-finance/profil/)  
<http://www.rsts.cz/rsts/lide/uvery/co-si-uverem-od-rsts-muzete-zajistit/default.aspx>  
<http://www.wuestenrot.cz/wss/>  
<http://www.wuestenrot.cz/wss/index.php?akce=profil/historie.php>  
<http://www.wuestenrot.cz/wss/?akce=uvery/>  
<http://www.wuestenrot.cz/wss/?akce=stavebni-sporeni/>  
<http://www.hypos.cz/index.aspx>  
<http://www.hypos.cz/o-sporitelne/zakladni-informace.aspx>  
<http://www.hypos.cz/chci-uver/stavebni-sporeni/index.aspx>  
<http://www.burinka.cz/cs/index.shtml>  
[http://www.burinka.cz/cs/stavebni\\_sporeni/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/stavebni_sporeni/index.shtml)  
[http://www.burinka.cz/cs/uvery/preklenovaci\\_uver\\_trend/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/uvery/preklenovaci_uver_trend/index.shtml)  
[http://www.burinka.cz/cs/o\\_burince/predstaveni/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/o_burince/predstaveni/index.shtml)  
<http://www.modrapyramida.cz/>  
<http://www.modrapyramida.cz/o-nas/>  
<http://www.modrapyramida.cz/stavebni-sporeni/>  
<http://www.hypos.cz/chci-sporit/stavebni-sporeni/index.aspx>  
<http://www.modrapyramida.cz/nabidka-uveru/vyhody-uveru-mpss/renouver-multi/>



## **Příloha č. 1 : Vymezení pojmu bytové potřeby pro účely použití úvěru ze stavebního spoření**

**Bytovými potřebami se podle zákona č. 96/1993 Sb., v platném znění, rozumí:**

- výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu;
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt;
- koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu;
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb;
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby;
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na
- bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu;
- bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu;
- bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu;
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h);
- úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné

- právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká;
- řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu;
- připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby;
- splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

**Příloha č. 2 : Novela zákona č. 423/2003 Sb., v platném znění:**

Novela zákona, která vyšla ve sbírce pod číslem 423/2003 Sb. zpřesňuje pojem bytové potřeby takto:

Bytovými potřebami účastníka, která je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu, bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu, bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až d),
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká

- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

Bytová potřeba účastníka, na kterou stavební spořitelna poskytne úvěr ze stavebního spoření, se musí nacházet na území České republiky.

2. klient nehodlá čerpat úvěr, vypovídá smlouvu a chce naspořené prostředky použít podle svého uvážení - v tomto případě závisí nárok na výplatu státní podpory na délce doby od uzavření smlouvy o stavebním spoření:

a) výpověď smlouvy do 5 let (smlouvy uzavřené do 31.12.2003)/ do 6 let (smlouvy uzavřené od 1.1.2004). Při výpovědi do pěti/šesti let účastník přichází o zálohy státní podpory připsané na účtu stavebního spoření. Spořitelna též může požadovat sankci za předčasné zrušení smlouvy (obvykle 0,5 % z cílové částky). Výpověď smlouvy do 5/6 let je vhodné vždy dobře zvážit, neboť není pro účastníka výhodná.

b) výpověď smlouvy po 5 letech (smlouvy uzavřené do 31.12.2003)/ po 6 letech (smlouvy uzavřené od 1.1.2004). Při výpovědi smlouvy po 5/6 letech má klient nárok na výplatu připsaných záloh státní podpory a někdy i na zvýhodnění při nečerpání úvěru (záleží na stavební spořitelně).

### **Příloha č. 3: Životní a existenční minimum a související pojmy** <sup>52</sup>

#### **Definice životního a existenčního minima:**

Životní minimum je minimální společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb. Existenční minimum je minimální hranicí peněžních příjmů, která se považuje za nezbytnou k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb na úrovni umožňující přežít. Existenční minimum nelze použít u nezaopatřeného dítěte, u poživatele starobního důchodu, u osoby plně invalidní a u osoby starší 65 let.

#### **Právní úprava a hlavní využití**

Životní a existenční minimum je stanoveno v zákoně č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu. Hlavní využití životního a existenčního minima je v zákoně č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. Životní minimum plní rozhodující úlohu při posuzování hmotné nouze i jako sociálně-ochranná veličina. Vedle životního minima je z důvodu větší motivace zaveden pro dospělé osoby v hmotné nouzi institut existenčního minima.

#### **Náklady na bydlení**

Životní minimum ani existenční minimum nezahrnují nezbytné náklady na bydlení.

Ochrana v oblasti bydlení je řešena v rámci systému státní sociální podpory poskytováním příspěvku na bydlení a v systému pomoci v hmotné nouzi doplatkem na bydlení.

Částky životního minima od 1.1.2007 (platí i od 1.1.2008) v Kč za měsíc pro jednotlivce 3126,-, pro první osobu v domácnosti 2880,-, pro druhou a další osobu v domácnosti, která není nezaopatřeným dítětem 2600,-, pro nezaopatřené dítě ve věku do 6 let 1600,-, 6 až 15 let 1960,-, 15 až 26 let (nezaopatřené) 2250,-. Životní minimum je součtem všech částek životního minima jednotlivých členů domácnosti.

Částka existenčního minima od 1.1.2007 (platí i od 1.1.2008) v Kč za měsíc existenční minimum 2020,-.

---

<sup>52</sup> Zdroj: <http://www.mpsv.cz/cs/3213>

Příklady životního minima různých typů domácností v Kč za měsíc

jednotlivec	3126
2 dospělí	$2880 + 2\ 600 = 5\ 480$
1 dospělý, 1 dítě ve věku 5 let	$2\ 880 + 1\ 600 = 4\ 480$
2 dospělí, 1 dítě ve věku 5 let	$2\ 880 + 2\ 600 + 1\ 600 = 7\ 080$
2 dospělí, 2 děti ve věku 8 a 16 let	$2\ 880 + 2\ 600 + 1960 + 2250 = 9\ 690$
2 dospělí, 3 děti ve věku 5, 8 a 16 let	$2\ 880 + 2\ 600 + 1\ 600 + 1960 + 2250 = 11\ 290$

### **Společně posuzované osoby:**

- rodiče a nezletilé nezaopatřené děti,
- manželé,
- rodiče a děti nezletilé zaopatřené nebo zletilé, pokud tyto děti s rodiči užívají byt a nejsou posuzovány s jinými osobami,
- jiné osoby společně užívající byt, pokud písemně neprohlásí, že spolu trvale nežijí a společně neuhrazují náklady na své potřeby.
- Společně posuzovanými osobami jsou i osoby, které se přechodně, z důvodů soustavné přípravy na budoucí povolání, zdravotních nebo pracovních (včetně dobrovolnické služby), zdržují mimo byt.

### **Započitatelné příjmy**

S životním minimem se porovnávají všechny čisté peněžní příjmy jednotlivce nebo společně posuzovaných osob (z pracovní činnosti, z podnikání, z kapitálového majetku, z pronájmu, důchody, dávky nemocenského pojištění, dávky státní sociální podpory a ostatní sociální dávky, podpory v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci, výživné, atd.) s výjimkou:

- příspěvku na bydlení, doplatku na bydlení a jednorázových sociálních dávek,
- příjmů z prodeje nemovitostí a odstupného za uvolnění bytu použitých k úhradě nákladů na uspokojení bytové potřeby,
- náhrady škody a finančních prostředků na odstranění následků živelní pohromy,
- peněžní pomoci obětem trestné činnosti,
- sociální výpomoci poskytované zaměstnavatelem,
- podpory z prostředků nadací a občanských sdružení,
- stipendií,
- odměn za darování krve,

- daňového bonusu,
- příspěvku na péči (v okruhu společně posuzovaných osob),
- té části sociálního příplatku a příspěvku na úhradu potřeb dítěte, který náleží ze zdravotních důvodů,
- dávek sociální péče poskytovaných ze zdravotních důvodů,
- zvláštního příspěvku k důchodu pro účastníky národního boje za vznik a osvobození Československa.

## Příloha č. 4: Slovník pojmů:

### SLOVNÍK POJMŮ

anuita	Platba obsahující splátku i úrok v jedné částce. Tato částka je po celou sjednanou dobu stejná, mění se plynule poměr splátka : úrok. Zpočátku tvoří většinu částky úrok, poměr se posunuje ve prospěch splátek a na konci splatnosti tvoří většinu částky splátka a zbytek úrok.
cílová částka	Peněžní částka, kterou bude mít klient po určité době k dispozici. Složení: zůstatek na účtu (vklady účastníka + státní podpora + úroky mínus poplatky) + úvěr (jistina + úrok).
dlužník	Ten, kdo si půjčuje (od věřitele).
kolizní opatrovník	Viz. Opatrovník
naspořená částka	Je součtem vkladů, úroků z vkladů a úroků ze státní podpory mínus poplatky.
nepřijetí přidělení	Vzniká, pokud se účastník nevyjádří k formuláři Prohlášení k přidělení ve stanoveném termínu 4 týdnů, nebo se nevyjádří vůbec. Znamená, že smlouva o stavebním spoření pokračuje a pokud účastník bude potřebovat úvěr, musí o něj spořitelnu s dostatečným časovým předstihem na formuláři Prohlášení k přidělení požádat.
nezaplacená smlouva	Smlouva, která je zavedená v počítači, ale není zcela zaplacená úhrada za uzavření smlouvy.
opatrovnický soud	Soud, který probíhá s cílem získat rozsudek, že úvěrová smlouva na nezletilé dítě je platná. V případě nesrovnalostí může spořitelna souhlas opatrovnického soudu vyžadovat také u výplaty prostředků nezletilého či nesvéprávného.
Opatrovník (neboli kolizní opatrovník)	U úvěrů naší spořitelny je to osoba stanovená soudem, která má za úkol hájit zájmy nezletilého dítěte při použití prostředků z úvěru nezletilého.
p.a. (způsob úročení) = per annum neboli ročně	Sazba např. 10 % p.a. znamená sazba 10 % ročně, měsíčně tedy 1/12 (= 0,833 %), denně 1/360 (= 0,0278 %). Užíváme kalendářní rok = 360 dní, každý měsíc 30 dní, bez ohledu na skutečný počet kalendářních dní.
parametr ohodnocení	Bodové ohodnocení způsobu spoření jednotlivých účastníků. Dosažení výše parametru nejméně 55 je jednou ze tří podmínek pro přidělení cílové částky.
poddlužník	Banka, u které je vklad sloužící jako zástava pro stavební spořitelnu.
prohlášení k přidělení	V našem případě název formuláře, který zasílá spořitelna účastníkovi zhruba 6 týdnů před termínem přidělení. Na základě tohoto prohlášení připraví spořitelna cílovou částku k výplatě, případně vypořádá smlouvu o stavebním spoření.
přidělení cílové částky	Stav smlouvy, který nastane po splnění stanovených podmínek (od uzavření smlouvy o stavebním spoření uběhlo min. 24 měsíců, zůstatek na účtu činí min. 40 % cílové částky, parametr ohodnocení činí min. 55).
přijetí přidělení	Umožňuje k termínu přidělení čerpat cílovou částku za předpokladu, že účastník bude mít uzavřenou úvěrovou smlouvu a úvěr řádně zajištěn .
přijetí přidělení a zřeknutí se úvěru	Znamená konec smlouvy a výplatu zůstatku na účtu stavebního spoření k termínu přidělení (výplata státní podpory se řídí zákonem 96/1993 a Všeobecnými obchodními podmínkami).
přijetí smlouvy	Potvrzení, že návrh smlouvy klienta spořitelna přijala (datum přijetí smlouvy = datum uzavření smlouvy).
riziko	V našem případě u překlenovacího úvěru znamená rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření, u přiděleného úvěru je to výše dluhu.
ručitel	Ten, kdo je ochoten převzít závazek dlužníka a splácet jeho dluh, pokud dlužník nebude splácet.
spoludlužník	Ten, kdo je ochoten podílet se (až 100 %) na splácení dluhu spolu s dlužníkem.



státní podpora	Finanční podpora od státu poskytovaná účastníkům stavebního spoření dle zákona 96/1993. Poskytována je formou ročních záloh ve výši 15 % z ročně naspořené částky, maximálně však 3 000 Kč za kalendářní rok.
termín ohodnocení	Termín, ve kterém spořitelna provádí vyhodnocení předpokladů pro přidělení cílové částky. Sleduje aktuální cílovou částku, variantu, zůstatek a součet zůstatků v uplynulých hodnotících obdobích. Termíny ohodnocení jsou čtyři do roka: 31. březen, 30. červen, 30. září a 31. prosinec.
termín přidělení	Termín, ve kterém spořitelna přiděluje cílové částky. Nastává nejdříve 4 až 6 měsíců po termínu ohodnocení, ve kterém klient splnil podmínky pro přidělení.
uzavření smlouvy	K uzavření smlouvy dojde v okamžiku, kdy druhá resp. poslední ze smluvních stran přijme návrh smlouvy.
účastník stavebního spoření	Ten, kdo se stavební spořitelnou uzavřel smlouvu o stavebním spoření. Účastníkem stavebního spoření se může stát: občan ČR nebo občan Evropské unie s povolením k pobytu v ČR a rodným číslem anebo fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR a rodným číslem právnícká osoba s IČ a se sídlem na území ČR
úhrada za uzavření smlouvy	Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření nebo poplatek za uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru.
věřitel	Ten, kdo půjčuje (dlužníkovi).
vinkulace	Jedná se o vázanost, zablokování vkladu.
vypořádání smlouvy	Ukončení smlouvy včetně vyplacení kladného zůstatku na účtu.
základna pro výpočet státní podpory	Částka, z které je státní podpora v daném roce vypočítána.
zákonný zástupce	Osoba oprávněná jednat za osobu, která není plně způsobilá k právním úkonům.
zástava	Majetek sloužící jako záruka pro případ nesplacení dluhu.
zástavce	Ten, kdo zastaví svůj majetek jako záruku pro případ nesplacení dluhu (majitel zástavy).
zástavní věřitel	Věřitel, který přijal zástavu od zástavce na zajištění dluhu.
zaplacená smlouva	Smlouva, která je zavedená v počítači a úhrada za uzavření smlouvy je zcela zaplacená (úhrada za vedení účtu nemusí být uhrazena, a přesto je smlouva považována za zaplacenou).
zůstatek na účtu	Je souhrnem vkladů, úroků z vkladů, státní podpory, úroků ze státní podpory minus poplatky.

Zdroj: <http://www.modrapyramida.cz/aktualne/lexikon-stavebniho-sporeni>