

UNIVERZITA PARDUBICE
FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2010

Martina HERCÍKOVÁ

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Poskytování úvěrů stavebními spořitelny

Martina Hercíková

Bakalářská práce

2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martina HERCÍKOVÁ**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku - Management malých a středních podniků**

Název tématu: **Poskytování úvěrů stavebními spořitelny**

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

1. Stanovení cílů bakalářské práce
2. Charakteristika stavebních spořitelen v ČR
3. Popis a podmínky stavebního spoření
4. Poskytování úvěru ze stavebního spoření
5. Srovnání podmínek pro poskytnutí stavebního úvěru stavebními spořitelny v ČR
6. Simulace výpočtu stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny
7. Srovnání podmínek poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a hypotéky
8. Formulace závěru a doporučení

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

DOUCHA, Rudolf. Stavební spoření. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2000. 89 s. ISBN 80-7169-894-6.

JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. 1. vyd. Praha : Grada, 2008. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.

PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce . 1. vyd. Praha : ERA, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.


RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. 6. aktualiz. vyd. Praha : Grada, 2007. 296 s. ISBN 978-80-247-2233

VOJTĚCH, Lukáš, KIELAR, Petr. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. Praha : kopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Pavel Duspiva, CSc.**
Ústav ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **2. července 2009**

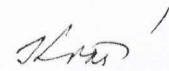
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2010**



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 10. července 2009

Prohlášení

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 26. 6. 2010

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu doc. Ing. Pavlu Duspivovi, CSc. za cenné rady a připomínky při zpracování této bakalářské práce.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá úvěry poskytovanými stavebními spořitelny. Charakterizuje stavební spořitelny působící v České republice. Dále vymezuje stavební spoření a návaznost na řádný úvěr ze stavebního spoření. Charakterizuje jej, určuje jeho použití a popisuje podmínky, za kterých je možné úvěr získat.

Cílem bakalářské práce je vyhodnotit podmínky stavebních spořitelen pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, porovnat úvěr ze stavebního spoření s hypotékou a identifikovat výhody a nevýhody stavebního spoření respektive úvěru ze stavebního spoření.

Klíčová slova

Stavební spořitelna, stavební spoření, úvěr, státní podpora, cílová částka

Title

Granting credits by building societies

Anotation

The bachelor thesis deals with loans provided by building societies. It characterizes the building societies operating in the Czech Republic. Then it defines building savings continuity with credit from building savings. It characterizes credit, it determines its using and it describes the conditions under which it is possible to obtain a loan.

The aim of this work is to evaluate the conditions for building society for the provision of credit from building savings, compare a building savings loan with a mortgage and to identify the advantages and disadvantages of building savings loan respectively from credit from building savings.

Key words

Building society, building savings, loan, state benefit, target amount

Obsah

Úvod.....	- 10 -
1 Charakteristika stavebních spořitelen v ČR.....	- 12 -
1.1 Charakteristika stavební spořitelny.....	- 12 -
1.2 Stavební spořitelny působící v ČR.....	- 12 -
1.2.1 Základní údaje o stavebních spořitelnách ČR.....	- 14 -
1.3 Produkty stavebních spořitelen.....	- 16 -
1.3.1 Nabídka produktů stavební spořitelny Wüstenrot.....	- 16 -
1.3.2 Nabídka produktů Modré pyramidy.....	- 18 -
1.3.3 Produkty Českomoravské stavební spořitelny.....	- 18 -
1.3.4 Produkty Stavební spořitelny České spořitelny.....	- 19 -
1.3.5 Produkty nabízené stavební společností Raiffeisen.....	- 20 -
1.4 Asociace českých stavebních spořitelen.....	- 21 -
2 Popis a podmínky stavebního spoření.....	- 22 -
2.1 Charakter stavebního spoření.....	- 22 -
2.2 Výhody stavebního spoření.....	- 24 -
2.3 Podmínky založení stavebního spoření.....	- 25 -
2.4 Cílová částka.....	- 26 -
2.5 Operace s produktem.....	- 27 -
3 Poskytování úvěrů ze stavebního spoření.....	- 29 -
3.1 Charakter a popis úvěru ze stavebního spoření.....	- 29 -
3.2 Výhody úvěru ze stavebního spoření.....	- 31 -
3.3 Vymezení vybraných pojmů.....	- 31 -
3.4 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.....	- 33 -
3.5 Použití úvěru ze stavebního spoření.....	- 34 -

3.6 Překlenovací úvěr.....	- 36 -
4 Srovnání podmínek stavebních spořitelen pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.....	- 37 -
5 Simulace výpočtu stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny	- 40 -
6 Srovnání podmínek pro získání hypotéky a úvěru ze stavebního spoření	- 46 -
6.1 Podmínky pro získání hypotéky a úvěru ze stavebního spoření	- 46 -
6.1.1 Podmínky pro získání hypotéky	- 46 -
6.1.2 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.....	- 48 -
6.2 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření oproti hypotéce	- 49 -
6.3 Srovnání vybraných parametrů úvěru ze stav. spoření ČMSS a hypotéky u GE Money bank.....	- 51 -
6.4 Závěr a doporučení.....	- 53 -
Závěr	- 56 -
Použitá literatura	- 57 -

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 - Vývoj počtu platných smluv stavebního spoření 2002 - 2009	- 23 -
Obrázek č. 2 - Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření	- 30 -

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Základní údaje o stavebních spořitelnách ČR	- 15 -
Tabulka č. 2 - Vývoj počtu platných smluv stavebního spoření v období 2002 - 2009-	23 -
Tabulka č. 3 – Vývoj počtu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny	- 30 -
Tabulka č. 4 - Úvěrové produkty ČMSS a SSČS	- 37 -
Tabulka č. 5 - Maximální výše úvěru bez požadavku ručitele	- 39 -
Tabulka č. 6 - Simulace výpočtu stavebního spoření	- 41 -
Tabulka č. 7 - Simulace výpočtu úvěru ze stavebního spoření.....	- 41 -
Tabulka č. 8 – Simulace výpočtu stavebního spoření.....	- 42 -
Tabulka č. 9 – Simulace výpočtu úvěru ze stavebního spoření	- 42 -
Tabulka č. 10 - Simulace výpočtu stavebního spoření	- 43 -
Tabulka č. 11 – Simulace výpočtu úvěru ze	- 43 -
Tabulka č. 12 - Simulace výpočtu stavebního spoření -	- 44 -
Tabulka č. 13 – Simulace výpočtu úvěru ze	- 44 -
Tabulka č. 14 – Přehled tarifních variant stavebního spoření ČMSS.....	- 48 -
Tabulka č. 15 – Zajištění úvěru u ČMSS.....	- 49 -
Tabulka č. 16 – Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření ve srovnání s hypotékou	- 49 -
Tabulka č. 17 – Srovnání parametrů úvěru ze stav. Spoření ČMSS a hypotéky u GE Money bank	- 51 -

Seznam zkratk

AČSS – Asociace českých stavebních spořitelen

BH – bodové hodnocení

CČ – cílová částka

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna

p.a. - per annum“ (ročně)

RSTS - Raiffeisen stavební spořitelna

SS – stavební spořitelna

SSČS – Stavební spořitelna České spořitelny

ÚSS – úvěr ze stavebního spoření

VOP – všeobecné obchodní podmínky

Úvod

Vlastnit střechu nad hlavou je jednou z hlavních priorit každého člověka. Problematika vlastního bydlení se netýká pouze mladé generace, ale i starší, která si chce pro zasloužený odpočinek pořídit odpovídající bydlení.

Na českém trhu již mnoho let banky či stavební spořitelny nabízejí nepřehledné množství typů úvěrů, kterými lze financovat své bydlení. Záleží na člověku, který produkt si zvolí. Avšak základním kamenem jakéhokoliv financování bydlení by mělo být stavební spoření.

Ve většině případů chybí lidem, kteří uvažují o koupi domu či bytu, potřebná částka. Svou situaci mohou řešit formou hypotéky, či v případě stavebních spořitelen úvěrem ze stavebního spoření. Avšak mnoho zájemců si úvěr na bydlení dovolit nemůže. Nevyhovují jim vysoké úroky, výše splátek. Nechtějí se zadlužit i na více než dvacet let nebo nesplňují požadavky na bonitu či zajištění úvěru. Záleží na bankách, aby nabídly, ať už stálým nebo potenciálním klientům, podmínky přijatelné pro všechny vrstvy obyvatel.

Tématem mé bakalářské práce je poskytování úvěru stavebními spořitelny. Toto téma jsem si vybrala pro jeho stálou aktuálnost a důležitost v otázkách bydlení.

Hlavním cílem práce je zhodnotit podmínky stavebních spořitelen pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a porovnat tento úvěr s hypotékou.

V práci vymezím stavební spořitelny působící v České republice a definuji jejich hlavní produkt – stavební spoření. V kapitole o stavebním spoření Vás seznámím s výhodami, které s sebou tento produkt nese a také s podmínkami jeho založení. V části věnované úvěrům stavebních spořitelen charakterizuji překlenovací úvěr, ale více se zaměřím na úvěr ze stavebního spoření. Určím jeho výhody, účel a podmínky pro získání. V praktické části se pokusím srovnat podmínky stavebních spořitelen pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. V další části uvedu propočty několika praktických příkladů

stavebního spoření resp. úvěru ze stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny a porovnáám dosažené výsledky. Na závěr srovnám podmínky pro získání hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. Popíši podmínky pro jejich získání a definuji výhody a nevýhody úvěru ve srovnání s hypotékou.

Při zpracování bakalářské práce jsem využila zejména zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, materiálů jednotlivých stavebních spořitelen a internetových zdrojů uvedených v použité literatuře.

1 Charakteristika stavebních spořitelen v ČR

1.1 Charakteristika stavební spořitelny

Stavební spořitelna je definována jako banka, která může vykonávat pouze činnosti na základě udělené bankovní licence Českou národní bankou. Činnostmi stavebních spořitelen jsou například: stavební spoření, poskytování úvěrů osobám pro uspokojování bytových potřeb, poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření, provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny, přijímání vkladů od bank, obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými ČR, obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy, poskytování bankovních informací, atd.

Spořitelny jsou převážně členy velkých finančních skupin působících na tuzemském trhu. Stavební spořitelny podléhají státnímu dozoru České národní banky a Ministerstva financí ČR. Jejich mohutný rozvoj je důsledkem pokračující obliby stále státem podporovaného produktu stavebního spoření. I po změně podmínek spočívajících v omezení státní podpory od počátku roku 2004 je nadále tento produkt vyhledávaný v hojné míře bankovními klienty.

1.2 Stavební spořitelny působící v ČR

V současné době působí v České republice pět stavebních spořitelen. Nejstarší je **Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.**, která působí na českém trhu od roku 1992. Wüstenrot je finanční skupinou, kterou tvoří čtyři společnosti. Díky jejich úzké spolupráci má klient všechny potřebné služby snadno dostupné pod jednou střechou. Záměrem Wüstenrotu je poskytnout klientům ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí. Po stavebním spoření přišlo v roce 1999 životní pojištění, začátkem roku 2003 nabídl Wüstenrot hypotéky jako další formu financování bydlení.

V roce 2006 bylo portfolio Wüstenrotem poskytovaných služeb rozšířeno o neživotní pojištění, zaměřené především na pojistnou ochranu rodiny a bydlení a pojištění motorových vozidel. [33]

V roce 1993 vstoupila na český trh **Raiffeisen stavební spořitelna a.s.** Od roku 1998 se Raiffeisen stavební spořitelna profiluje jako Specialista na bydlení. Pružně reaguje na individuální požadavky svých klientů, a proto nalézá řešení bydlení pro každého. V průběhu listopadu 2007 oznámila RSTS akvizici Hypo stavební spořitelny a.s. Na podzim roku 2008 byla fúze obou stavebních spořitelen úspěšně realizována. [27]

Další stavební spořitelnou je **Českomoravská stavební spořitelna, a.s.** Ta si počtem klientů, přes dva milióny, drží prvenství mezi stavebními spořitelkami. Na českém trhu podniká od roku 1993 a v roce 2007 získala prestižní ocenění Banka roku. Na trhu je známa také pod názvem „Liška“. Při zabezpečování potřeb klientů čerpá Českomoravská stavební spořitelna z vynikajících zkušeností ČSOB a německé Bausparkasse Schwäbisch Hall, která je největší stavební spořitelnou v Německu a zároveň členem skupiny, která poskytuje rozsáhlé finanční služby. [30]

Nejmladší stavební spořitelnou je **Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.**

Od zahájení své obchodní činnosti, v polovině roku 1994, vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu - Finanční skupiny České spořitelny.[10]

V roce 1993 na český trh vstoupila **Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.**






Modrá pyramida je moderní dynamická stavební spořitelna, která se vyprofilovala jako expert na financování bydlení. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí řadu dalších bankovních a pojišťovacích produktů. [24]

1.2.1 Základní údaje o stavebních spořitelnách ČR

V tabulce č 1. jsou uvedeny některé základní údaje o stavebních spořitelnách působících v České republice.

Z tabulky lze vyčíst některé skutečnosti. Nejstarší stavební spořitelnou na tuzemském trhu je Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., která vstoupila na český trh v září roku 1992. Modrá pyramida se vyznačuje tím, že má jako jediná z těchto spořitelen českého akcionáře, kterým je Komerční banka, a.s. se stoprocentním podílem na akciích.

Tabulka č. 1 - Základní údaje o stavebních spořitelnách ČR

Název spořitelny	Datum zápisu do OR	Základní kapitál	Akcionáři	Logo	Slogan	Symbol
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	4. září 1993	650 mil. Kč	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH Raiffeisenbank a.s.		Specialisté na moderní bydlení	Panáček ve žluté košili
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	22. června 1994	750 mil. Kč	Česká spořitelna, a. s. Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG		Jsme Vám blíž	Buřinka
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	26. června 1993	1500 mil. Kč	Československá obchodní banka, a.s. Bausparkasse Schwäbisch Hall AG		Na těchto základech můžete stavět	Liška
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	28. září 1992	20 mil. Kč	Wüstenrot & Württembergische AG Stuttgart, SRN Wüstenrot Verwaltungs - und Dienstleistungen GmbH Salzburg, Rakousko		Řešení vašeho bydlení	Střecha domu
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	9. prosince 1993	300 mil. Kč	Komerční banka, a.s.		Na rodině nám záleží	Pyramida

Zdroj: Vlastní zpracování

1.3 Produkty stavebních spořitelen

Stavební spořitelna může vykonávat pouze činnosti, které jí byly povoleny v bankovní licenci. Může tedy provozovat stavební spoření i další činnosti upravené § 9 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření v platném znění.

Každá spořitelna nabízí poměrně širokou nabídku produktů. Největší položku zaujímá samotné stavební spoření. Dalšími velmi významnými produkty jsou úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr¹. Některé spořitelny nabízejí i další produkty jako různé druhy pojištění, půjčky, pojištění k úvěru, možnost hypotéky.

1.3.1 Nabídka produktů stavební spořitelny Wüstenrot

Stavební spořitelna Wüstenrot nabízí stavební spoření, kde si můžete vybrat ze čtyř tarifních variant a možností výběru ze dvou kombinací úrokových sazeb.

Varianta OS (speciální varianta) zajistí nejrychlejší přidělení cílové částky, a tím i nárok na úvěr ze stavebního spoření ve výši 50% cílové částky. Tato varianta garantuje vysoké zhodnocení úspor až 2,2 % úrok ročně. Varianta OF (finanční varianta) je určena těm, kteří potřebují vysoký úvěr za výhodných úvěrových podmínek. Pokud zvolíte tuto variantu, získáte nejvyšší možný úvěr (60% cílové částky) a nejnižší sazbu z úvěru (3,7 % ročně). Další z variant je Varianta ON (normální varianta), která nabízí nejnižší zatížení rodinného rozpočtu při splácení úvěru. S touto variantou získáte nejnižší možné splátky úvěru (0,5% cílové částky), úvěr ve výši 50% cílové částky, nejnižší sazbu z úvěru (3,7 % ročně). Varianta OK (optimální kreditní) je vhodná především pro ty, kteří chtějí dlouho spořit a potřebují vysoký úvěr, případně dlouhodobý překlenovací úvěr. Je to varianta s nejnižší měsíční úložkou. Pokud se rozhodnete pro tuto variantu, získáte úvěr ve výši 70% cílové částky s nízkými měsíčními splátkami a dlouhou dobou splácení.[34]

Během spoření můžete původní variantu kdykoliv změnit a podmínky Vaší smlouvy se přizpůsobí nově vybrané variantě.

¹ Překlenovací úvěr slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Pokud se rozhodnete pro úvěr ze stavebního spoření, Wüstenrot nabízí nejnížší možné úrokové sazby - již od 3,7 % p.a., poskytnutí úvěru ze stavebního spoření již při naspoření 30% cílové částky, pevný neměnný úrok po celou dobu splácení. Je možné si rozložit splátky na delší období - nízké měsíční zatížení rodinného rozpočtu, možnost splatit úvěr rychleji mimořádnými splátkami.

Wüstenrot nabízí širokou nabídku hypotečních úvěrů, které můžete využít jak na účely spojené s bydlením, tak na refinancování dříve poskytnutých úvěrů, ale i zcela libovolně podle svých potřeb. Základní podmínkou však je, abyste měli k dispozici nemovitost, kterou můžete dát bance do zástavy, a tím úvěr zajistit. Základ nabídky hypotečních úvěrů na bydlení tvoří Hypotéka Wüstenrot. V kombinaci se stavebním spoření spořitelna nabízí produkt Spoříme s Hypotékou a spojení se životním pojištěním nese název Jistíme se s Hypotékou.

Wüstenrot nabízí také dva úvěrové produkty pro právnické osoby. Prvním je HYPOREVIT Wüstenrot určený bytovým družstvům na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů. Druhým produktem je Firemní hypotéka, což je účelový úvěr poskytovaný společností s ručením omezeným a akciovým společností především na rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitostí, na jejich koupi, výstavbu či dostavbu, přičemž lze jednotlivé účely vzájemně kombinovat, např. koupě nemovitosti a její rekonstrukce.

Lze také využít překlenovacího úvěru. Tento úvěr smí být účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb. I zde je rozsáhlá nabídka těchto produktů.

U Wüstenrotu je možné sjednat i pojištění. První oblastí je životní pojištění. V nabídce je široká paleta pojistných produktů. Klasické pojištění, které je vhodně pro všechny věkové skupiny, Investiční životní pojištění, které spojuje výhody pojistné ochrany klasického životního pojištění s možností nadprůměrného zhodnocení finančních prostředků. Dalším z pojistných produktů je úrazová pojistka a životní pojistka.

Ideálním pojištěním k zajištění úvěrů, zejména úvěrů ze stavebního spoření, je úvěrová pojistka. Základní pojistnou ochranu produktů poskytovaných touto spořitelnou lze rozšířit díky široké nabídce připojištění. K nejvíce využívaným typům patří připojištění vážných onemocnění, úrazové připojištění, připojištění invalidního důchodu či zproštění od placení. Druhou oblastí je pojištění bydlení, pojištění podnikatelů, pojištění motorových vozidel, kde je možné sjednat povinné ručení a havarijní pojištění. [35, 36]

1.3.2 Nabídka produktů Modré pyramidy

Spořitelna Modré pyramidy nabízí v oblasti spoření velice flexibilní spořicí produkty pro každého člena vaší rodiny. Se stavebním spořením MAXI spojíte všechny výhody stavebního spoření a penzijního připojištění. Roční státní příspěvek na stavební spoření 3 000 Kč, roční státní příspěvek na penzijní připojištění 1 800 Kč a úspora na dani 15 % (pouze u penzijního připojištění) 1 800 Kč. Spoření Mopisek je určeno pro nové klienty do 15 let. Výhodou toho spoření je uzavření smlouvy s cílovou částkou 50 000 Kč zdarma, od 51 000 Kč do 200 000 Kč je uzavření smlouvy zpoplatněno pouze 0,5 % z cílové částky, což je polovina poplatku za standardní stavební spoření.

Spoření Mopy Junior je určeno pro nové klienty ve věku od 16 do 21 let. Tento produkt je vhodným spořením pro studenty nebo mladé lidi, kteří již nastoupili do zaměstnání.

Modrá pyramida také nabízí celou řadu úvěrů. Úvěr ze stavebního spoření můžete získat již po dvou letech, kdy jste naspořili minimálně 40% cílové částky a splnili kritéria poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tzv. hodnotící číslo.

V nabídce jsou různé formy hypotečních a spotřebitelských úvěrů, pojištění jak životní (rizikové životní pojištění) tak neživotní (povinné ručení, pojištění majetku).[25]

1.3.3 Produkty Českomoravské stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna („Liška“ jak se jí také přezdívá) nabízí tři varianty stavebního spoření. Tento tarif je vhodný zejména pro ty, kteří chtějí výhodně zhodnotit své úspory. Současně lze využít široké nabídky překlenovacích úvěrů k financování svého bydlení včetně rekonstrukce či modernizace. Úroková sazba z vkladů

je 2 % p.a., pokud se rozhodnete čerpat úvěr, úročení bude 4,8 % p.a. Je nabízen ve dvou variantách:

- standardní - minimální splátka úvěru je 0,6 % cílové částky,
- rychlá - minimální splátka úvěru je 0,8 % cílové částky.

Dalšími variantami stavebního spoření jsou tarify Perspektiv a Atraktiv. Tarif Atraktiv zvolíte, pokud si chcete do budoucna zajistit výhodnou úrokovou sazbu úvěru 3,7 % p.a. Úvěry ze stavebního spoření nabízí Liška pouze s pevnou úrokovou sazbou již od 3,7 % ročně. Podmínky úvěrů ze stavebního spoření vyplývají z varianty při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Minimální doba spoření nutná pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření je 2 roky.[13]

Spořitelna samozřejmě také poskytuje překlenovací úvěr. Tento produkt nabízí v pěti typech. Tyto typy se od sebe liší dobou splatnosti úvěru, úrokovou sazbou, minimální naspořenou částkou na vkladovém účtu.

V nabídce Českomoravské stavební spořitelny lze najít i rizikové životní pojištění, penzijní připojištění, spotřebitelské úvěry, širokou možnost výběru hypotečních úvěrů.

1.3.4 Produkty Stavební spořitelny České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny poskytuje stavební spoření s názvem Buřinka. Ve smlouvě o stavebním spoření si klient sjedná s Buřinkou cílovou částku stavebního spoření, jejíž konkrétní výši si domluví dle svých potřeb (minimálně však 40 000,- Kč). Cílová částka se skládá ze dvou částí. Minimálně 40 % této cílové částky musí účastník naspořit ze svých prostředků (do těchto 40% se započítává i státní podpora, úroky z úspor a úroky z připsané státní podpory). Maximálně 60 % zvolené cílové částky může Buřinka účastníkovi poskytnout ve formě úvěru ze stavebního spoření. Buřinka garantuje 2% úročení vkladů, možnost získat úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou jen 4,75 % p. a., která je pevná po celou dobu trvání úvěrového vztahu.

Pro klienty, kteří se rozhodou pro úvěr ze stavebního spoření, Liška nabízí vyřízení úvěru zdarma, vedení první rok zdarma, výše úvěru až 60 % cílové částky, přičemž ho lze splatit až za 13 let.

Spořitelna samozřejmě také nabízí překlenovací úvěry. Zde si můžeme vybrat ze dvou nabízených produktů – TREND a HYPO TREND. Překlenovací úvěr TREND je určen pro soukromou klientelu (fyzické osoby). Bude-li chtít klient financovat své bytové potřeby dříve, než mu vznikne možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a nemůže úvěr zajistit nemovitostí, Buřinka mu poskytne potřebné finanční prostředky formou překlenovacího úvěru TREND. V rámci nabídky toho typu úvěru si klient může vybrat ze dvou typů úročení úvěru:

TREND s pevnou sazbou, kde konstantní výše platby na úvěr po celou dobu trvání úvěrového vztahu (až 18 let),

TREND se sazbou pevnou na první 3 roky.

Klient zvolí produkt HYPO TREND, pokud bude chtít financovat bytové potřeby dříve, než bude mít umožněno poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a může úvěr zajistit nemovitostí. U tohoto typu úvěru je výhodou splacení úvěru (až 28 let) při nulovém spoření, můžete také získat úvěr do výše až 100 % cílové částky. [11]

U této spořitelny si také můžete sjednat pojištění k úvěru. Úvěrové pojištění Vám zajistí splacení úvěrů od Buřinky v případě dlouhodobé pracovní neschopnosti, invalidity, úmrtí, ztráty zaměstnání. Vybrat lze ze 4 souborů pojištění podle rozsahu krytí pojistných rizik.

1.3.5 Produkty nabízené stavební společností Raiffeisen

U stavební spořitelny Raiffeisen si můžeme zvolit ze dvou tarifů stavebního spoření. Spořicí tarif využijete především tehdy, když chcete výhodně spořit s vyšším úrokem (2 % p.a.), který spolu se státní podporou Vaše peníze vysoce zhodnotí tak, že přinese průměrný roční výnos až 6,9 %. I s tímto tarifem je samozřejmě možné čerpat překlenovací úvěr či úvěr ze stavebního spoření. Ze spořicího tarifu můžete také přejít na tarif úvěrový, a získat tak výhodnou úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření jen 3,5 % p.a. Při spoření s úvěrovým tarifem jsou Vaše úspory zhodnocovány úrokem ve výši 1 % p.a. [28]

Pokud potřebujete peníze ihned Raiffeisen Vám poskytne překlenovací úvěr. I zde můžete vybírat ze široké palety těchto úvěrů, ze kterých můžete financovat koupi domu či bytu, rekonstrukci či modernizaci svého domova nebo investovat do ekologických opatření ihned a bez čekání.

Ve spolupráci se sesterskou společností Raiffeisen finanční poradenství s.r.o. si lze sjednat penzijní připojištění, životní pojištění, pojištění staveb a bytových jednotek, pojištění domácnosti, úrazové pojištění, hypoteční úvěry.

1.4 Asociace českých stavebních spořitelén

Asociace českých stavebních spořitelén byla založena 29. června 2000. Hlavním motivem jejího vzniku byla především ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitelén působících na českém finančním trhu.

Asociaci tvořilo od jejího založení všech šest stavebních spořitelén působících na českém trhu. V roce 2008 poklesl počet domácích stavebních spořitelén díky fúzi dvou z nich na pět. Jsou to:

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

Základním posláním AČSS je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.

Asociace klade důraz především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů. Prostřednictvím spolupráce spořitelén dociluje podpory a rozvoje produktu stavebního spoření a nabídky finančních instrumentů na českém trhu.

Mimo to je velký důraz kladen na spolupráci s orgány státní správy, především v otázkách spojených s dalšími kroky vedoucími k rozvoji sektoru.[7, 8]

2 Popis a podmínky stavebního spoření

2.1 Charakter stavebního spoření

Myšlenka stavebního spoření vznikla na přelomu 20. a 30. let 20. století v Rakousku a Německu, kde stavební spoření velmi úspěšně funguje dodnes. V ČR nabízejí stavební spoření stavební spořitelny od poloviny 90. let minulého století. Stavební spoření se v současné době těší velkému zájmu.[29]

Stavební spoření je jednoduchá a efektivní varianta spoření pro fyzické, ale i právnické osoby. Tento produkt lze využít na podporu bydlení. Spočívá v kolektivním způsobu ukládání finančních prostředků jeho účastníků, zatímco jedni spoří, jiní již mohou například čerpat úvěr. Stavební spořitelna hraje pouze roli finančního správce svěřených prostředků. Stavební spoření je účelová forma spoření. Finance, které získáte po konci stavebního spoření, je možné nově použít pouze na řešení bytové situace. V současné době stavební spoření představuje nejefektivnější bankovní produkt na tuzemském trhu. Stavební spoření funguje na velmi jednoduchém principu. Po založení stavebního spoření a přijetí smlouvy o stavebním spoření začnete ukládat své volné finanční prostředky na účet stavebního spoření. Výsledná částka ze stavebního spoření se skládá z vlastní uspořené částky, státní podpory a úroků získaných od stavební spořitelny. Státní podpora stavebního spoření je platná jen pro fyzické osoby. Do stavebního spoření se může zapojit i právnická osoba, ta ovšem přichází o státní podporu a úrokový výnos podléhá zdanění.

Samotné spoření začíná uhrazením uzavíracího poplatku, dále se pokračuje většinou v periodických vkladech, ke kterým jsou automaticky přičítány úroky a státní podpora. Takto se pokračuje až do vyplacení cílové částky.[19]

„Účastníci mohou stavební spoření využít primárně s cílem získat výhodný úvěr, mohou je samozřejmě zvolit i ti, kteří chtějí pouze výhodně uložit své peníze, neboť úrok poskytovaný stavební spořitelnou, který spolu se státní podporou představuje výhodné zhodnocení úspor.“ [2, s. 103]

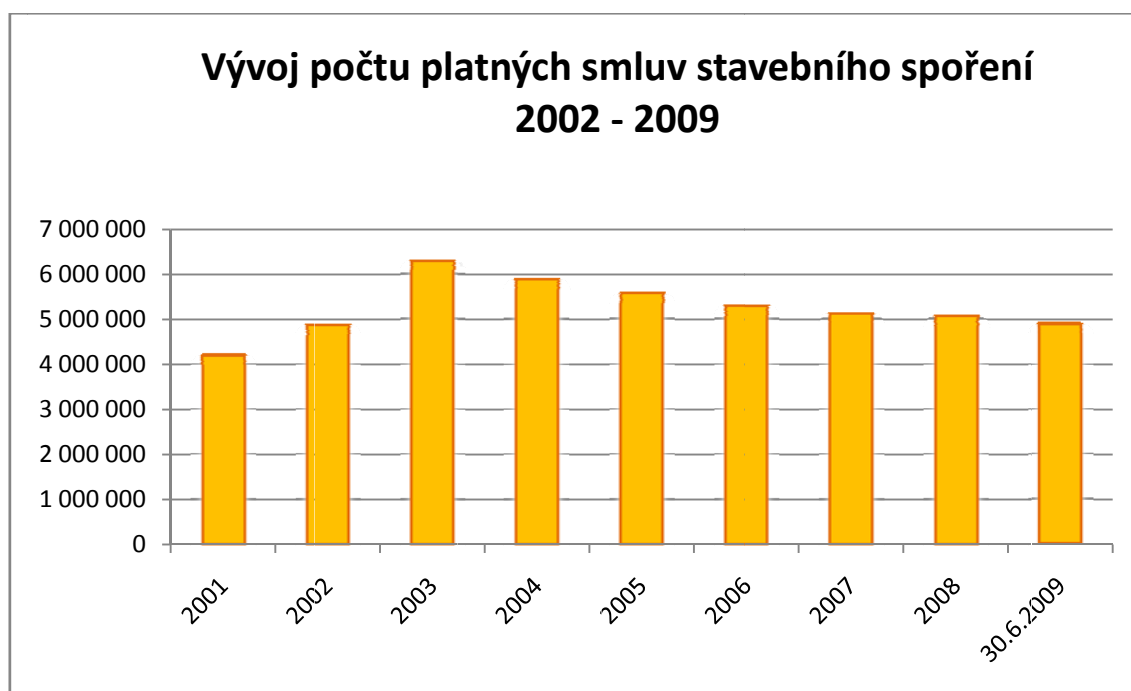
Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území ČR, nemusí být občanem ČR, a má přiděleno rodné číslo. U stavebního spoření neplatí věková omezení, za osoby mladší 18 let jedná zákonný zástupce.[4]

Od zavedení stavebního spoření na český trh v roce 1993 zaznamenal tento sektor dynamický rozvoj. Růst byl zaznamenán ve všech ukazatelích. Vyšší počet uzavřených smluv, rostoucí cílová částka, větší zájem o úvěry ze stavebního spoření.

Tabulka č. 2 - Vývoj počtu platných smluv stavebního spoření v období 2002 - 2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	30.6.2009
Počet	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 908 765
Přírůstek (%)	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5	-3,1	-1,2	-3,2

Zdroj: Vlastní zpracování (Údaje Ministerstva financí ČR)



Obrázek č. 1 - Vývoj počtu platných smluv stavebního spoření 2002 - 2009

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 2 je zřejmé, že s růstem počtu uzavřených smluv roste i výše vyplacení státní podpory, tudíž ministerstvo financí každý rok vynaloží vyšší sumu, která se stala neúnosnou. Z tohoto důvodu se vláda rozhodla pro novelu zákona o stavebním spoření.

Ta nabyla účinnosti 1.1 2004. Státní podpora se snížila z 25% na 15%. Za jeden kalendářní rok bylo možné získat státní podporu maximálně 4500 korun, po novele nejvýše 3000 korun. Změnilo se také prodloužení vázací doby vkladu z pěti na šest let. Od roku 2004 počet nově uzavřených smluv mírně klesá. Nové podmínky se vztahují pouze na smlouvy uzavřené od 31. 12. 2003. Smlouvy, které byly uzavřeny před tímto datem, se řídí původními předpisy po celou dobu jejich platnosti.

2.2 Výhody stavebního spoření

Stavební spoření je jeden z nejjistějších a nejvýhodnějších finančních produktů dnešní doby. Je vhodné jak pro ty, kteří chtějí investovat do vlastního bydlení, tak i pro ty, kdo chtějí výhodně zhodnotit své volné úspory.

Jednou z hlavních výhod je, že svoji smlouvu můžou mít i děti, které nedosáhly plnoletosti – smluvně je zastupuje zákonný zástupce.

Další výhodou je jistota stavebního spoření. Princip stavebního spoření minimalizuje negativní vlivy vývoje na trhu, například úrokové sazby z vkladů i úvěrů jsou pevně určeny po celou dobu trvání spoření.

Za jednu z podstatných předností stavebního spoření je jeho bezpečnost. Provozovat stavební spoření mohou jen specializované banky s udělenou licenci.

Podstatnou výhodu a exkluzivitu stavebnímu spoření dává státní podpora. Účastník stavebního spoření má nárok na státní podporu, která činí 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však činí 3 000 Kč. Úroky a státní podpora jsou osvobozeny od daně z příjmu u fyzických osob.

Stavební spoření je zcela variabilní produkt. Tedy během spoření lze kdykoliv změnit parametry smlouvy, například změnit tarif cílovou částku atd.

Finanční prostředky jsou velmi dobře zhodnocovány. V současné době lze při 6letém cyklu dosáhnout průměrného ročního výnosu až 7%.

Úvěr ze stavebního spoření je další výhodou stavebního spoření. Účastníci stavebního spoření mají nárok na úvěr ze stavebního spoření, který je úročen velmi výhodnou úrokovou sazbou, běžně kolem 4 - 5 %. Lze ho kdykoliv předčasně splatit anebo snížit mimořádnou splátkou bez sankcí, což je výhoda oproti hypotečním úvěrům.

Na vklady ve stavebních spořitelnách se vztahuje pojištění vkladů se stejnými podmínkami jako na klasická bankovní depozita. Od 7. 9. 2001 se pojištění vztahuje na 90 % vkladu, maximálně však do výše ekvivalentu částky 50 000 euro.

Dalšími výhodami jsou libovolné použití uspořené částky, včetně státní podpory, získání překlenovacího úvěru, možnost výhodně kombinovat s hypotečním úvěrem, jeden klient může vlastnit více smluv o stavebním spoření, splátky stavebního spoření lze ukládat každý měsíc či nepravidelně, případně jednou za rok.[31]

2.3 Podmínky založení stavebního spoření

Podmínky stavebního spoření v současnosti upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zákonem je stanovena minimální čekací doba 24 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření, možnosti použití úvěru, výše státní podpory, maximální úroková marže. Společnou zákonnou podmínkou pro všechny stavební spořitelny je i zabezpečení návratnosti úvěru. Kromě zákonných podmínek má každá spořitelna také obchodní a úvěrové podmínky. Každá stavební spořitelna si všeobecné obchodní podmínky určuje sama, musí však být schváleny Ministerstvem financí ČR. Ve všeobecných podmínkách je vymezeno stavební spoření, účastník tohoto spoření. V další části je popsána smlouva o stavebním spoření. Její předmět, samotné uzavření smlouvy, změny ve smlouvě, případně zrušení smlouvy. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je třeba vždy zvolit cílovou částku, kterou chceme naspořit. Tato částka může být v průběhu spoření změněna. Smlouva také musí obsahovat výši úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření a za služby související s vedením tohoto účtu. Jsou zde upraveny podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. Jeho zajištění, způsob čerpání a splácení nebo podmínky, za kterých je možné odstoupit od úvěrové smlouvy. Jak již bylo výše

uvedeno, účastníkem stavebního spoření může být pouze osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky a má přidělené rodné číslo (občanství tedy není rozhodující).

K založení produktu je potřeba předložit doklad prokazující totožnost klienta.

Z hlediska nároku na státní podporu předkládá klient platný občanský průkaz, v případě nezletilého účastníka je nutné předložit rodný list, cizinec předkládá doklad o rodném čísle přiděleném příslušným orgánem v ČR a průkaz pro trvalý pobyt (u občanů EU není nutný trvalý pobyt).

Klient musí uzavřít se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, ve které se zavazuje ukládat pravidelně (měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně) dohodnutou částku, přičemž jde o minimální výši. Je však možné ukládat i vyšší částky, nebo nepravidelné úložky. Stavební spoření lze zaplatit i jednorázově na 6 let dopředu. [3, 29]

2.4 Cílová částka

Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na cílovou částku, která vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka. Cílovou částku si účastník stanoví sám podle svých cílů a možností.

„Ta je rovna součtu vložených prostředků, úroků, přiznané státní podpory popřípadě úvěru a odečítají se od ní poplatky účtované stavební spořitelnou, přičemž prostředky na účtu by tuto částku neměly překročit. Z toho vyplývá, že čím víc naspoříte nad povinnou minimální akontaci, tím menší úvěr můžete získat. Jestliže však o úvěr žádat nechcete, můžete spořit tak dlouho, dokud prostředky na účtu (včetně připsané státní podpory a úroků) nedosáhnou cílové částky.“²

Cílová částka je potřeba zvolit podle toho, kolik finančních prostředků na konci spoření budete potřebovat. Její výše bude přirozeně záviset na tom, zda máte v úmyslu jen spořit, anebo si chcete vzít úvěr. Například když víte, že si úvěr brát nebudete a chcete spořit jenom šest let, bude Vám stačit cílová částka odpovídající přibližně šestinásobku ročně vložených vkladů, státní podpory, úroků z nich a zaplacených poplatků.

² Měšec.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Cílová částka. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/sporeni/stavebni-sporeni/pruvodce/cilova-castka/>>.

Cílovou částku je možné překročit. Každá spořitelna má tuto situaci ošetřenou jinak. Některé spořitelny automaticky zvyšují cílovou částku (za příslušný poplatek), jiné přeplatek vracejí. Cílovou částku lze zvýšit vždy, kdy to stavební spořitelna umožňuje. Podmínky pro zvýšení cílové částky si spořitelny stanovují individuálně.

Cílovou částku lze snížit. Například pokud v průběhu splácení klient zjistí, že vklady odpovídající původně zvolené cílové částce jsou nad jeho možnosti, nebo pokud zjistí, že z jakéhokoliv jiného důvodu by potřeboval cílovou částku snížit, spořitelna by mu to měla umožnit. Některé stavební spořitelny tuto službu poskytují bezplatně, jiné si účtují administrativní poplatek.

Pro přidělení cílové částky musí účastník splnit následující podmínky:

- od uzavření smlouvy do dne přidělení cílové částky uplynulo nejméně 24 měsíců
- zůstatek na účtu stavebního spoření činí k rozhodnému dni nejméně příslušnou částku, stanovenou ve VOP (všeobecné obchodní podmínky) stavební spořitelny (30-40% z cílové částky),
- smlouva dosáhla k rozhodnému dni alespoň toho hodnotícího čísla³, které je stanovenou VOP stavební spořitelny.

Přidělení cílové částky je účastníkovi oznámeno neprodleně s výzvou, aby do šesti týdnů písemně sdělil, zda přidělení cílové částky přijímá. Pokud účastník přijme tuto cílovou částku, bude ji mít k dispozici až za tři měsíce po ohodnocovacím dni, ke kterému splnil podmínky pro její přidělení. Nepřijme-li účastník stavebního spoření přidělení cílové částky, považuje se cílová částka automaticky za nepřidělenou.[23]

2.5 Operace s produktem

Pokud máte zájem sjednat si stavební spoření, musíte podat návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření na tiskopise té spořitelny, u které jste se rozhodli založit stavební spoření. Smlouva o stavebním spoření je uzavřena dnem přijetí návrhu příslušnou stavební spořitelnou. Na základě písemné dohody účastníka a stavební spořitelny lze provést zejména následující změny smlouvy o stavebním spoření:

³ Jedná se o číslo, které zhodnocuje každou konkrétní smlouvu o stavebním spoření

- zvýšení cílové částky (tato položka je zpoplatněná a činí 1% z rozdílu původní a nové cílové částky,
- snížení cílové částky (bezplatně nebo za poplatek),
- změna výše měsíčního vkladu,
- změna požadavku na státní podporu,
- změna podmínek úročení smlouvy o stavebním spoření.

Produkt lze samozřejmě i zrušit. Smlouva o stavebním spoření končí tehdy, pokud splatíte poskytnutý úvěr ze stavebního spoření. Skončit může také písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny, uplynutím výpovědní lhůty, odstoupením od smlouvy o stavebním spoření, úmrtím účastníka - fyzické osoby, pokud zákon nestanoví jinak na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů.

3 Poskytování úvěrů ze stavebního spoření

„Zhodnocování prostředků tvoří v současnosti pouze část obchodů stavebních spořitelen. „Business“ se z velké části přesunul na následné úvěry, ať už překlenovací či řádné. Spořitelny umožňují na dluh to samé jako hypoteční banky: koupit, postavit nebo rekonstruovat nemovitost; vypořádat majetkové podíly i refinancovat staré půjčky.“⁴[16]

3.1 Charakter a popis úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření, který je někdy také nazývaný jako „klasický“ či „řádný“, je původním produktem spořitelen pevně spjatým se samotným stavebním spořením. Na rozdíl od samotného stavebního spoření jsou úvěry z něj již účelové. Nemůžete tedy z nich financovat například koupi automobilu.

Stavební spořitelny nabízejí v rámci tarifů výběr rychlosti spoření. Co se týče rychlých variant, ty umožňují rychlejší růst hodnotícího čísla, který je ovšem kompenzovaný pozdějšími splátkami z úvěru. Rychlost získání řádného úvěru lze uspišit snížením cílové částky ovšem za cenu snížení výše úvěru, změnou tarifní varianty, ukládáním sum větších než 20 000 Kč za rok a uložení částky už na začátku.

Rychlost získání řádného úvěru lze uspišit snížením cílové částky ovšem za cenu snížení výše úvěru, změnou tarifní varianty, ukládáním sum větších než 20 000 Kč za rok a uložení částky už na začátku.

Spořitelny si většinou již neúčtují poplatek za vyřízení řádného úvěru. Do nákladů za úvěr je nutné ovšem započítat poplatky za vedení účtu pohybující se od 250 korun do 300 korun za rok. Úvěry jsou úročeny mezi 3–5 % p. a., a to fixní úrokovou sazbou

⁴ Finance.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Úvěr ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni/>>.

po celou dobu splácení. Výhodou je, že úvěr můžete kdykoli splatit bez sankčních poplatků, jež jsou typické pro hypotéky.

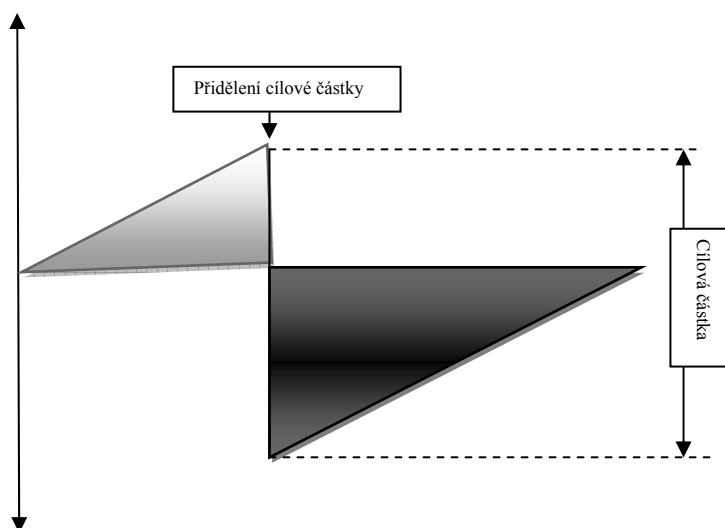
Tabulka č. 3 – Vývoj počtu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny

2005 – březen/2010

Rok		2005	2006	2007	2008	2009	31.3.2010
Úvěry celkem	Počet	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	988 849
v tom: ze stavebního spoření		582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	563 712
překlenovací		275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	425 137
	Přírůstek (%)	9,1	5	4,7	3	1,8	0,8
Úvěry celkem	Objem (mld. Kč)	108,063	135,45	179,301	227,417	267,512	272,469
v tom: ze stavebního spoření		31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	49,857
překlenovací		76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	222,611
	Přírůstek (%)	28,4	25,3	32,4	26,8	17,6	1,9

Zdroj: Vlastní zpracování (Údaje ministerstva financí České republiky)

V tabulce č. 3 je popsán vývoj počtu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny za období 2005 - březen 2010. Údaje jsou sestaveny ke dni 31. 3. 2010. Celkový počet úvěrů dosáhl k datu 31. 3. 2010 počtu 988 tisíc. Celkový objem úvěrů ke konci března 2010 činil 272 mld. Kč a vzrostl tak oproti stavu k 31. 12. 2009 o 5 mld. Kč.



Obrázek č. 2 - Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření

Zdroj: Vlastní zpracování

„Obrázek č. 2 znázorňuje modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření. Po několika letech spoření dojde k přidělení cílové částky a klient může získat úvěr ve výši rozdílů mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Fáze splácení úvěru je zpravidla delší než fáze spoření.“[1, s. 14]

3.2 Výhody úvěru ze stavebního spoření

Výhody, které dlouhodobé úvěry stavebních spořitelen nabízejí, jsou z hlediska fungování hypotečních úvěrů spíše výjimečné.

První výhodou jsou konstantní úrokové sazby garantované po celou dobu splácení úvěru a začínají již na necelých 3 % p.a. Tyto sazby jsou nižší než v případě hypotečních úvěrů. Klient tak při podpisu úvěrové smlouvy zná úrokové sazby a tím i výši splátek dopředu na celou dobu splácení úvěru.

Nespornou výhodou představuje také obvyklá možnost „rychlejšího“ splácení úvěru libovolnými mimořádnými i pravidelnými splátkami. Klient tak není v možnosti mimořádných splátek omezen obdobími úrokové fixace běžnými pro hypotéky.

Dalšími výhodami jsou možnost snížení daňového základu o zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření (i překlenovacího), širší použití úvěrů než nabízí klasické hypoteční úvěry, nižší poplatky za vyřízení a správu úvěru v porovnání s hypotečním úvěrem. Pojištění vkladů je ze zákona až do výše 50 000 EUR.[18]

3.3 Vymezení vybraných pojmů

Bonita

Komplexní klientova finanční situace, která má prokázat schopnost klienta pravidelně splácet úvěr.

Čekací doba

Doba, před jejímž uplynutím nelze účastníkovi stavebního spoření poskytnout prostředky z úvěru ze stavebního spoření. Minimální délka čekací doby je zákonem stanovena na 24 měsíců od počátku doby spoření.

Doba spoření

Je první a nutnou fází stavebního spoření, po níž může, avšak nemusí následovat druhá fáze úvěrová. Po tuto dobu účastník ukládá peněžní prostředky na vkladový účet stavebního spoření, stavební spořitelna uspořenou částku úročí a jsou připisovány zálohy státní podpory, pokud jsou splněny zákonné podmínky nároku. Délka doby spoření není omezena.

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo (též ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení) představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.

Přidělení cílové částky

Přidělením cílové částky se rozumí vyčlenění prostředků z fondu stavebního spoření ve výši cílové částky sjednané ve smlouvě o stavebním spoření, potřebných pro vyplacení uspořené částky, státní podpory a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření účastníkovi.

Uspořená částka

Je tvořena součtem vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsané zálohy státní podpory, sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou. Úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory, jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob.

Zajištění

Právní nástroj, který zvyšuje jistotu stavební spořitelny, že její pohledávka bude uspokojena. Nejpoužívanějšími prostředky zajištění jsou zástavní práva, ručení, vinkulace pojistného plnění, životní pojištění, zajišťovací směnka apod.⁵

⁵ Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

3.4 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření

Vzhledem ke státní podpoře stavebního spoření je tento úvěr omezen několika podmínkami. Samozřejmostí je existence spoření. Přidělení úvěru je omezeno dvouletou čekací lhůtou (tuto podmínku uvádí přímo zákon o stavebním spoření a spořitelny ji neovlivní), dosažením stanovené výše tzv. hodnotícího čísla a naspořením určitého procenta cílové částky.

Podmínky stavebních spořitelen se logicky různí, ale obecně lze říct, že než vám stavební spořitelna půjčí, prověří si vaši bonitu a zajištění úvěru. Lepší podmínky získáte v případě, že ve stavební spořitelně již máte nějakou "historii". Jednou z podmínek získání úvěru je dosažení dostatečné výše hodnotícího čísla, dvouleté spoření a naspoření určité výše cílové částky. Stavební spořitelny u úvěrových variant požadují naspoření nejčastěji od 35 % do 40 % cílové částky.

Hodnotící číslo představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.

Výše úvěru vychází z rovnice

Cílová částka = uspořena částka + úvěr ze stavebního spoření

Z této rovnice vyplývá, že čím vyšší bude uspořena částka, tím vzniká nárok na nižší úvěr ze stavebního spoření a naopak. Ovšem pro vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření musí klient naspořit minimálně stanovenou výši, zpravidla 40% z cílové částky.

Každá stavební spořitelna si prověřuje bonitu žadatele o úvěr. Klienti musí prokázat, že jsou schopni přežít za určitých měsíčních nákladů – tedy pokrýt své životní minimum, výdaje i splátky. U úvěrů ze stavebního spoření je možné zlepšit bonitu klienta spoludlužníkem.

Nezbytnou podmínkou je zajištění úvěru. Úvěry ze stavebního spoření můžete zajistit několika formami ručení:

- ručiteli (jednou či více osobami ručícími za splácení klienta),
- zástavou nemovitosti v osobním vlastnictví, úvěr můžete čerpat až do výše 80 % odhadu nemovitosti,
- zástavou finančních pohledávek

Jednotlivé možnosti zajištění stavební spořitelna stanoví podle výše dlužné částky.⁶

Ve chvíli, kdy splníte podmínky a prokážete spořitelně účelovost prostředků na investici do bytových potřeb na území ČR a dostatečné příjmy na návratnost půjčky, nic vám již nebrání v získání úvěru. V drtivé většině případů, v závislosti na výši úvěru a vaší bonitě, spořitelny nevyžadují dalšího ručitele. [26]

3.5 Použití úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření lze poskytnout pouze na financování bytových potřeb.

1. Bytovými potřebami účastníka, který 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,

⁶ Peníze.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-05]. Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>>.

- 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:
 - 1) 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,
 - 2) bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
 - 3) 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 e) a písmenu h),
- 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.

2. U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru
 - a) na účely uvedené v odstavci 1 písm. a) až f) a i),
 - b) ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo
 - c) k výstavbě sítí technického vybavení.⁷[4]

3.6 Překlenovací úvěr

Stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěr (meziúvěr) pro ty klienty, kteří potřebují řešit svoji bytovou potřebu mnohem dříve, než jim vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Jedná se o speciální úvěr, který je vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a určený pro překlenutí doby do přidělení cílové částky. Úvěr je poskytován ve výši cílové částky, může být však i nižší, ale nikoliv vyšší.

Pro přidělení překlenovacího úvěru musí klient splnit podmínky stanovené spořitelnou. Je třeba vložit na účet stavebního spoření požadované procento cílové částky. Většinou je toto procento nižší než u úvěru ze stavebního spoření. Další podmínkou je prokázat dostatečné příjmy a zajistit úvěr požadovaným způsobem. Podle toho je potom klient zařazen do některé z rizikových skupin a v závislosti na ní je mu přidělen úvěr s příslušnou úrokovou sazbou.

Po přidělení překlenovacího úvěru se stavební spoření rozdělí na dvě části. V části spoření musíte i nadále spořit – vkládat smluvené částky na váš spořicí účet a postupně tak zvyšovat svoje hodnotící číslo, abyste měli časem nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. V části překlenovacího úvěru Vám potom bude přidělena celková požadovaná částka. Po dobu jeho trvání klient hradí pouze úroky z něj. Při přidělení je celá cílová částka použita na splacení překlenovacího úvěru.

Překlenovací úvěr může být, stejně jako úvěr ze stavebního spoření, čerpán jednorázově i postupně a může být použit pouze na řešení bytových potřeb účastníka spoření.[1, 22]

⁷ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

4 Srovnání podmínek stavebních spořitelem pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

Společnou podmínkou u všech stavebních spořitelem, vyplývající se zákona, je dvouleté stavební spoření. Dalšími podmínkami pro přidělení cílové částky jsou naspoření určitého procenta cílové částky a dosažení tzv. ohodnovacího čísla.

Tabulka č. 4 - Úvěrové produkty ČMSS a SSČS

Stavební spořitelna	Název úvěru	Úroková sazba	Nutné % naspoření
ČMSS - Liška	Úvěr z tarifu Invest	4,80%	40
	Úvěr z tarifu Atraktiv	3,70%	38
	Úvěr z tarifu Perspektiv	4,80%	35
SSČS - Buřinka	Řádný úvěr ze st.spoření	4,75%	40

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet hodnotícího čísla ČMSS

$$H\check{C} = \frac{(\text{výkon úspor k rozhodnému dni}) * (\text{hodnotící čís. faktor dle varianty}) * (\text{výkonnostní faktor})}{\text{cílová částka}}$$

Hodnotící číselný faktor je dán ve smlouvě sjednanou tarifní variantou. Výkon úspor se stanoví jako součet podílů úroků a úrokové sazby v jednotlivých obdobích spoření s danou úrokovou sazbou. Výkonnostní faktor se vypočítá jako zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni vydělený minimálním procentem naspoření.

Smlouva musí dosáhnout k rozhodnému dni hodnotícího čísla alespoň 64.[5]

Výpočet bodového hodnocení SSČS

$$BH = \frac{(U\check{C} + SP + \acute{U}F)}{(0,004 \times C\check{C})}$$

BH = bodové hodnocení

UČ = uspořena částka

SP = zálohy státní podpory evidované na účtu účastníka

ÚF = úrokový faktor (představuje násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory připsaných na účet účastníka ke dni hodnocení)

CČ = cílová částka

Bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření účastníka musí dosáhnout ke dni hodnocení výše, kterou Stavební spořitelna stanovila ve sdělení pro období, do něhož den hodnocení spadá. Minimální bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření s účinností od 17. 5. 2010 je 220 bodů.[6]

„Po přidělení cílové částky začnou stavební spořitelny prověřovat bonitu žadatele o úvěr. Aby spořitelna měla jistotu vrácení peněz, požaduje, aby zdroje (např. příjem ze zaměstnání), kterými bude úvěr splácen, byly pravidelně dosažitelné, trvaly po celou dobu splácení (spořitelna požaduje splacení v produktivním věku) a byly dostatečně vysoké (žadatel o úvěr musí prokázat schopnost ze svých příjmů splácet úvěr, při tom zajistit přiměřenou obživu sobě a rodině a hradit ostatní existující závazky).

Spořitelny při posouzení příjmů většinou postupují tak, že od doloženého čistého příjmu klienta odečtou všechny pravidelné měsíční závazky a splátky. Částku, která zbude, porovnají s životním minimem rodiny. Jako minimální hodnotu pro poskytnutí úvěru požadují 1,3 násobek životního minima. Stejná podmínka platí pro ručitele a přístupitele k závazku. V případě, že dlužník nesplňuje podmínku bonity, musí získat přístupitele k závazku, který se stává dlužníkem vedle původního dlužníka a za závazek ručí společně a nerozdílně.“⁸[32]

Důležitou podmínkou pro poskytnutí úvěru je prokázání stavební spořitelně účelovost prostředků na investici do bytových potřeb na území ČR.

Požadované zajištění závisí na ohodnocení bonity žadatele, délce předešlého spoření a výši úvěru.

⁸ SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. Finance.idnes.cz [online]. 21.6.2006 [cit. 2010-06-08]. Jaké (ne)výhody má úvěr ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/fi_blind.asp?c=A060619_151625_fi_osobni_vra>.

**Tabulka č. 5 - Maximální výše úvěru bez požadavku ručitele
jednotlivých stavebních spořitelen**

Stavební spořitelny	Maximální výše úvěru bez požadavku ručitele (v korunách)
Buřinka (SSČS)	do 500 tisíc (klienti s nejlepším hodnocením); do 300 tisíc (ostatní klienti)
Liška (ČMSS)	do 500 tisíc (úvěr ze stavebního spoření i překlenovací úvěr podle historie klienta)
Modrá pyramida	do 500 tisíc (stálý klient); do 300 tisíc (ostatní)
RSTS	do 500 tisíc (úvěr ze stavebního spoření); do 150 tisíc (překlenovací úvěr bez spořicí historie)
Wüstenrot SS	do 200 tisíc (úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr SUPERÚVĚR); do 50 tisíc (překlenovací úvěr pro nového klienta)

Zdroj: BUŘÍNSKÁ, Barbora [12]

V současné době lze získat úvěr bez ručitele až do výše 500 000 korun ve většině stavebních spořitel. Výjimku tvoří Wüstenrot SS, která poskytuje úvěr bez ručitele pouze do výše 200 000 korun.

Pro vyšší úvěry spořitelny požadují zajištění jedním až třemi bonitními ručiteli nebo zástavou nemovitosti. Je možné zajištění i zástavním právem k pohledávce vůči peněžnímu ústavu. Jednotlivé druhy zajištění je možné kombinovat.

5 Simulace výpočtu stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny

V této kapitole je nastíněno několik případových studií na výpočet stavebního spoření u Stavební spořitelny České spořitelny.

V několika uvedených příkladech například zjistíte,

- kolik budete mít naspořeno za určité období,
- kdy splníte podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- jak dlouho budete splácet úvěr ze stavebního spoření,

Před samotným vypočtením stavebního spoření je nutné stanovit několik parametrů. Prvním z nich je cílová částka, která je tvořena z uspořené částky a úvěru ze stavebního spoření. Dále je potřeba stanovit výši pravidelné měsíční úložky, kterou můžete volit libovolně. Doporučená výše měsíční úložky činí 0,5 % cílové částky. Během spoření je možné vkládat i mimořádné úložky. Samozřejmě je důležité také stanovit počátek a konec spoření. Dalším parametrem je období, kdy budou zasílány pravidelné úložky. Pokud zvolíte měsíční, budou pravidelné úložky připisovány vždy k poslednímu dni každého měsíce, pokud zvolíte čtvrtletní periodu, bude pravidelná úložka ukládána vždy na konci daného čtvrtletí, pokud zvolíte roční, bude pravidelná úložka ukládána jednou ročně ve zvolený měsíc.

Účastník musí naspořit ze svých prostředků (započítává se i státní podpora, úroky z úspor a úroky z připsané státní podpory) minimálně 40% cílové částky. Maximálně 60 % zvolené cílové částky může Buřinka účastníkovi poskytnout ve formě úvěru ze stavebního spoření.

V příkladě č. 1 je zvolena cílová částka 100 000 korun, počátek spoření 14. 3. 2010, pravidelná měsíční úložka ve výši 500 korun.

Tabulka č. 6 - Simulace výpočtu stavebního spoření

Stavební spoření			
Počátek spoření	14.3.2010	Úroky celkem	2.298,90 Kč
Konec spoření	31.3.2016	Úhrady celkem	2.635 Kč
Cílová částka	100.000 Kč	Vklady celkem	36.500 Kč
Pravidelná úložka (měsíční)	500 Kč	Státní podpora celkem	5.422 Kč
Doba spoření (v měsících)	72	Doplatek státní podpory	1.166 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	500 Kč	Dosažené BH	221,74
		Uspořená částka bez doplatku státní podpory	40.419,90 Kč
Uspořená částka včetně doplatku státní podpory: 40.967,90 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 7 - Simulace výpočtu úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření	
Datum získání ÚSS	1.4.2016
Výše ÚSS	59.580,10 Kč
Úhrada za poskytnutí	0 Kč
Úhrady za vedení účtu	3.660 Kč
Úroková sazba	4,75%
Měsíční platba	550 Kč
z toho měsíční splátka	550 Kč
Doba splácení v měsících	151
Na úrocích splaceno	19.683,60 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1.11.2028

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulek 6 a 7 vyplývá, že při měsíční úložce 500 korun je naspořeno 40 419,90 Kč, což tvoří potřebných 40 % z cílové částky pro možnost získání úvěru ze stavebního spoření. Co se týče úhrad za stavební spoření, zaplatíte 500 korun (0,5 % z cílové částky) za uzavření smlouvy o stavebním spoření a každoročně 305 korun za vedení po dobu spoření. Nároku na úvěr ze stavebního spoření je dosaženo po naspoření 40 % cílové částky tedy 1. 4. 2016. Výše úvěru, kterého nám může spořitelna poskytnout, činí 59 580,10 korun. Při měsíční splátce 550 korun bude úvěr splacen za necelých 13 let.

Datum poslední splátky úroku bude 1. 11. 2028. Na úrocích celkem zaplatíte 19 683,60 Kč.

V příkladu č. 2 je zvolena cílová částka 300 000 korun, pravidelná měsíční úložka 1500 korun a jednorázová mimořádná úložka ve výši 3 000 korun.

Tabulka č. 8 – Simulace výpočtu stavebního spoření

Stavební spoření			
Počátek spoření	14.3.2010	Úroky celkem	6.837,60 Kč
Konec spoření	31.12.2015	Úhrady celkem	3.330 Kč
Cílová částka	300.000 Kč	Vklady celkem	108.000 Kč
Pravidelná úložka (měsíční)	1.500 Kč		
Mimořádná úložka	3.000 Kč	Státní podpora celkem	16.714 Kč
Doba spoření (v měsících)	69	Doplatek státní podpory	3.000 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	1.500 Kč	Dosažené BH	224,01
		Uspořená částka bez doplatku státní podpory	125.221,60 Kč
Uspořená částka včetně doplatku státní podpory: 128.221,60 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 9 – Simulace výpočtu úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření	
Datum získání ÚSS	1.1.2016
Výše ÚSS	174.778,40 Kč
Úhrada za poskytnutí	0 Kč
Úhrady za vedení účtu	3.355 Kč
Úroková sazba	4,75%
Měsíční platba	1.650 Kč
z toho měsíční splátka	1.650 Kč
Doba splácení v měsících	141
Na úrocích splaceno	53.379,60 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1.10.2027

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 8 je zřejmé, že při měsíční úložce 1 500 korun a jednorázové mimořádné úložce 3 000 korun za 69 měsíců (necelých 6 let) dosáhnete požadovaných naspořených 40% z cílové částky. Naspořená částka činí 125 221,60 Kč.

V tabulce č. 9 je podrobněji rozebrán úvěr ze stavebního spoření. Datum získání úvěru ze stavebního spoření je 1. 1. 2016. Výše úvěru ze stavebního spoření činí 174 778,40 korun. S měsíční splátkou 1 650 korun bude úvěr splacen po 141 měsících.

Na následujících dvou příkladech je ukázán rozdíl výpočtu stavebního spoření při stejných cílových částkách a rozdílných měsíčních úložkách.

Příklad A

Tabulka č. 10 - Simulace výpočtu stavebního spoření

Stavební spoření			
Počátek spoření	16.3.2010	Úroky celkem	4.614,30 Kč
Konec spoření	29.2.2016	Úhrady celkem	3.135 Kč
Cílová částka	200.000 Kč	Vklady celkem	72.000 Kč
Pravidelná úložka (měsíční)	1.000 Kč	Státní podpora celkem	11.018 Kč
Doba spoření (v měsících)	71	Doplatek státní podpory	2.262 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	1.000 Kč	Dosažené BH	223,92
		Uspořená částka bez doplatku státní podpory	82.235,30 Kč
Uspořená částka včetně doplatku státní podpory: 84.497,30 Kč			

Vlastní zpracování

Tabulka č. 11 – Simulace výpočtu úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření	
Datum získání ÚSS	1.3.2016
Výše ÚSS	117.764,70 Kč
Úhrada za poskytnutí	0 Kč
Úhrady za vedení účtu	3.660 Kč
Úroková sazba	4,75%
Měsíční platba	1.100 Kč
Doba splácení v měsících	144
Na úrocích splaceno	36.966,50 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1.3.2028

Zdroj: Vlastní zpracování

Příklad B

Tabulka č. 12 - Simulace výpočtu stavebního spoření -

Stavební spoření			
Počátek spoření	16.3.2010	Úroky celkem	4.000,80 Kč
Konec spoření	30.9.2014	Úhrady celkem	2.525 Kč
Cílová částka	200.000 Kč	Vklady celkem	82.500 Kč
Pravidelná úložka (měsíční)	1.500 Kč	Státní podpora celkem	12.594 Kč
Doba spoření (v měsících)	54	Doplatek státní podpory	2.168 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	1.000 Kč	Dosažené BH	223,02
Uspořené částka bez doplatku státní podpory			94.401,80 Kč
Uspořené částka včetně doplatku státní podpory: 96.569,80 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka č. 13 – Simulace výpočtu úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření	
Datum získání ÚSS	1.10.2014
Výše ÚSS	105.598,20 Kč
Úhrada za poskytnutí	0 Kč
Úhrady za vedení účtu	3.355 Kč
Úroková sazba	4,75%
Měsíční platba	1.100 Kč
Doba splácení v měsících	125
Na úrocích splaceno	28.510,30 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1. 3.2025

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 10 vyplývá, že při zvolené cílové částce 200 000 korun a měsíční úložce 1 000 korun je dosaženo úvěru po 71 měsících spoření, kdežto v případě druhém (tabulka 12), kde je měsíční úložka 1 500 korun lze dosáhnout úvěru již po 54 měsících. Výhodou v příkladě druhém je, že jednak získáme úvěr dříve než v případě prvním, získáte sice méně peněz na úrocích, kompenzace je však v celkových úhradách spojených se stavebním spořením, kde v případě prvním zaplatíte 3 135 korun a v případě druhém 2 525 korun, vyděláte i na státní podpoře.

V případě úvěru ze stavebního spoření (tabulky 11, 13) je výše úvěrů v obou případech logicky různá. Vychází to z rozdílných naspořených částek. Úvěry v obou případech jsou úročeny pevnou sazbou 4,75%. Měsíční platba je stejná, tedy 1 100 korun ovšem v druhém případě bude úvěr rychleji splacen a to za 125 měsíců. V případě prvním uhradíte za vedení účtu 3 660 korun, v případě druhém 3 355 korun. Ušetříte též na úrocích z úvěru. V druhém případě zaplatíte na úrocích 28 510,30 Kč, což oproti prvním, kde zaplatíte částku 36 966,50 korun, činí rozdíl 8 456,2 korun.

6 Srovnání podmínek pro získání hypotéky a úvěru ze stavebního spoření

V souvislosti s krizovou situací na finančních trzích řada hypotečních bank zpřísnila nároky na získání hypotéky a současně došlo k velkým produktovým inovacím u stavebních spořitelén.

Dlouhé měsíce průměrné úrokové sazby hypoték oscilovaly kolem 5,6 procent p. a. Stávající pokles, který započal již v lednu roku 2010, stlačil průměrné úrokové sazby hypoték na 5,37 procent, což představuje nejnižší úroveň od prosince roku 2007. Úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření se pohybují již od 3 % p.a.[17]

6.1 Podmínky pro získání hypotéky a úvěru ze stavebního spoření

Pro financování pořízení nového bydlení či jiné rozsáhlé investice do střechy nad hlavou lze využít dva nástroje financování – hypotéka a stavební spoření (resp. úvěr ze stavebního spoření). Obojí má své výhody a nevýhody. Zákazník by si měl dobře promyslet, co pro něj bude výhodnější.

6.1.1 Podmínky pro získání hypotéky

Pro získání hypotéky potřebujete především jednu či více nemovitostí, které dáte bance do zástavy. Obvykle se zastavuje kupovaná nemovitost, ale je možné dát do zástavy jednu či více jakýchkoli nemovitostí, pokud jsou kolaudované pro účely trvalého bydlení a jsou na území ČR. Není podstatné, kdo je jejich vlastníkem - mohou to být například rodiče, prarodiče či jiní blízcí příbuzní. Při financování výstavby lze dát do zástavy rozestavěnou stavbu, pokud je tato zapsaná v katastru nemovitostí.

Další podmínkou je, že jste občanem ČR nebo cizincem s trvalým či přechodným pobytem, jste plnoletý a v době ukončení splácení hypotéky nepřesáhnete bankou stanovený věk (nejčastěji 65 – 70 let).

K vyřízení hypotéky budete potřebovat platný průkaz totožnosti a druhý doklad totožnosti (cestovní pas, řidičský průkaz nebo rodný list), cizinci se prokáží cestovním pasem a dokladem o povolení k trvalému pobytu. Dále je potřeba potvrzení o příjmech a výdajích (potvrzení příjmů od zaměstnavatele, výpisy z účtu, kam chodí výplata, kopie všech úvěrových leasingových nebo pojistných smluv. Podnikatelé musejí doložit daňová přiznání za poslední rok či dva. Dále je třeba předložit doklady ke kupované nemovitosti jako je nabývací titul k nemovitosti, kupní smlouva nebo smlouva a smlouvě budoucí kupní, výpis z listu vlastnictví a snímek z katastrální mapy.

Pro poskytnutí hypotéky si banka žádá odhad nemovitosti. Neplatí, že kupní cena se vždy rovná ceně odhadní. Cena znaleckého posudku se pohybuje od 3,5 do 6 tisíc korun.

Podmínky pro získání hypotéky od GE Money bank

O hypotéku může požádat plnoletá fyzická osoba, podnikatel nebo cizinec s trvalým či přechodným pobytem na území ČR. O jednu hypotéku mohou žádat nejvýše čtyři osoby žijící maximálně ve dvou domácnostech (například žádáte o hypotéku, spoludlužník je manželka, matka a otec).

Banka samozřejmě posuzuje bonitu klienta. Ta se počítá na základě prokazatelných příjmů a měsíčních výdajů klienta. Na bonitě a na ceně nemovitosti stanovenou smluvním odhadcem se odvíjí výše hypotéky.

Hypotéka je dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území ČR. Ručit lze i více nemovitostmi najednou, a pokud je účelem hypotéky výstavba, můžete ručit i rozestavěnou stavbou.

Hypotéku lze čerpat jednorázově nebo postupně podle účelu úvěru a čerpání musí být zahájeno do 12-ti měsíců a ukončeno do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy.

Dobu splácení hypotéky si zvolíte sami od 5 do 30 let. V den uplynutí doby splatnosti úvěru Vám nesmí být více než 70 let.[20]

6.1.2 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření

Podmínky stavebních spořitelen se logicky různí. Jednou z podmínek je dvouleté stavební spoření, které je dáno ze zákona. Další podmínkou je dosažení tzv. hodnotícího čísla a také naspoření určitého procenta cílové částky. Každá spořitelna než Vám půjčí, si prověří vaši bonitu a zajištění úvěru. Podrobněji popsáno v kapitole 3.3.

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření u ČMSS

Nejprve je potřeba uzavřít smlouvu o stavebním spoření a spořit minimálně 24 měsíců. Další podmínkou je naspořit podle tarifu, který jste si zjednali ve smlouvě o stavebním spoření, minimálně 35 – 40 % cílové částky. Pro získání úvěru ze stavebního spoření je potřeba dosáhnout spořením požadované výše hodnotícího čísla. Žadatel o úvěr musí prokázat svou bonitu, doložit účelovost, tzn. doklady, které by měly být přiloženy k žádosti (například pro výstavby domu, bytu, přístavby či připojení k sítím je nutné doložit Stavební povolení, Ohlášení stavebních prací nebo Veřejnoprávní smlouva, kalkulace nákladů). Další podmínkou je splnit požadavky na zajištění úvěru, které jsou podrobněji popsány v tabulce č. 15 a splnit další náležitosti v souladu se Všeobecnými obchodními podmínkami. [14]

Tabulka č. 14 – Přehled tarifních variant stavebního spoření ČMSS

Tarif	Varianta	Úroková sazba vkladů	Úrok z úvěru/rok	Minimální naspořená částka z cílové částky	Minimální výše měsíční splátky (v % z cílové částky)
Atraktiv	Rychlá	1%	3,70%	38%	0,80%
	Standardní				0,60%
Invest	Rychlá	2%	4,80%	40%	0,80%
	Standardní				0,60%
Perspektiv		2%	4,80%	35%	0,53%
Klasik	Rychlá		5,50%	40%	0,80%
	Standardní				0,80%

Zdroj: ČMSS

Tabulka č. 15 – Zajištění úvěru u ČMSS

Nezajištěná částka	
Bez zajištění	< 500 000,-
1 ručitel nebo finanční pohledávka nebo nemovitost	< 600 000,-
2 ručitelé nebo pohledávka nebo nemovitost	< 700 000,-
Pohledávka nebo nemovitost	> 700 000,-

Zdroj: ČMSS

Poznámky:

Nezajištěná částka se shoduje s výší úvěru.

Finanční pohledávka - zástavní právo k finanční pohledávce

6.2 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření oproti hypotéce

Jednou z možností, jak získat peníze na vlastní bydlení, může být stavební spoření. Stavební spořitelny úspěšně konkurují hypotečním bankám. Nabízejí úvěry na pořízení nemovitosti s nižšími úroky a větší flexibilitou než klasické hypotéky. V této kapitole jsou popsány výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření v porovnání s hypotékou.

Tabulka č. 16 – Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření ve srovnání s hypotékou

Výhody	Nevýhody
Předem garantované podmínky úvěru s výhodnou pevnou úrokovou sazbou.	Dlouhá doba k získání řádného úvěru.
Nižší úrokové sazby u úvěru ze stavebního spoření než u hypotéky.	Výše řádného úvěru ze stavebního spoření je značně omezena zvolenou cílovou částkou.
O zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření lze snížit daňový základ.	U vyšších úvěrů ze stavebního spoření je třeba dát do zástavy nemovitost v osobním vlastnictví.
Nižší poplatky za vyřízení a správu u řádného úvěru ze stavebního spoření ve srovnání s hypotékou.	Účelovost – pouze na financování bydlení.
Možnost mimořádných splátek bez sankcí.	

Zdroj: vlastní zpracování

První výhodou úvěru ze stavebního spoření jsou konstantní úrokové sazby garantované po celou dobu splácení úvěru, které lze u některých typů dlouhodobých úvěrů dosáhnout. Klient tak při podpisu úvěrové smlouvy zná úrokové sazby a tím i výši splátek dopředu na celou dobu splácení úvěru. Zejména v porovnání s hypotékami s delšími fixacemi úrokové sazby (na dobu 5, 10, 15 či 20 let) tak úvěry stavebních spořitelů nabízejí vzhledem k dalším výhodám velmi konkurenceschopné úrokové podmínky.[18]

Další výhodou jsou nižší úrokové sazby u úvěru ze stavebního spoření než u hypotéky. Stávající průměrné úrokové sazby hypoték se pohybují na 5,37 %, zatímco úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření začínají již na třech procentech. Záleží to ovšem na zvolené tarifní variantě. Například ČMSS garantuje pevnou úrokovou sazbou již od 3,7 % ročně, u Raiffeisen stavební spořitelny je to 3,5 % ročně.

Poplatky za vyřízení a správu u úvěru ze stavebního spoření jsou nižší ve srovnání s hypotékou. Poplatek za vyřízení hypotéky se pohybuje kolem 0,8 % z celkové výše úvěru (min. 8 000,-, max. 25 000,-). Za správu a vedení účtu hypotečního úvěru zaplatíte 100 až 250 korun měsíčně. Zatímco za správu účtu úvěru ze stavebního spoření zaplatíte pouze okolo tři set korun ročně. Zpracování úvěru ze stavebního spoření je zdarma, ovšem předchází tomu smlouva o založení stavebního spoření, kde si spořitelny účtují 0,5 % z cílové částky (maximálně však 7 500 korun).

Nespornou výhodou představuje také obvyklá možnost „rychlejšího“ splácení úvěru libovolnými mimořádnými i pravidelnými splátkami. Klient tak není v možnosti mimořádných splátek omezen obdobími úrokové fixace běžnými pro hypotéky.

Naopak nevýhodou je dlouhá doba než získáte řádný úvěr ze stavebního spoření. Předchází tomu minimálně 2 roky spoření a mít na účtu zhruba 40 % cílové částky (např. u ČMSS 35 % - 40 % cílové částky).

Další nevýhodou je výše řádného úvěru ze stavebního spoření, která je značně omezena zvolenou cílovou částkou. Tedy pokud si zvolíte cílovou částku ve výši 300 000 korun,

musíte naspořit 40 % ze zvolené cílové částky – 120 000 korun a na zbylých 60 %, tedy 180 000 korun, můžete čerpat úvěr ze stavebního spoření.

U vyšších úvěrů ze stavebního spoření je stejně jako u hypotéky třeba dát do zástavy nemovitost v osobním vlastnictví.

Záporem je účelovost úvěru ze stavebního spoření. Úvěr lze použít pouze pro financování bydlení, bytových potřeb. Co se týče hypoték, existují tzv. Americké hypotéky, které Vám půjčí téměř na cokoliv bez udání důvodů.

6.3 Srovnání vybraných parametrů úvěru ze stav. spoření ČMSS a hypotéky u GE Money bank

V následující tabulce jsou srovnány vybrané parametry úvěru ze stavebního spoření ČMSS a hypotéky u GE Money bank.

Tabulka č. 17 – Srovnání parametrů úvěru ze stav. Spoření ČMSS a hypotéky u GE Money bank

Parametry	úvěr ze stavebního spoření	hypotéka
výše úvěru	max. 60 - 65 % cílové částky	300 000 Kč - 80% tržní ceny nemovitosti
doba splatnosti	až 20 let	5 - 30 let
úroková sazba	pevná po celou dobu splatnosti úvěru - od 3,7 % p.a.	odvíjí se podle zvolené délky fixace úrokové sazby
poplatky za zpracování žádosti o úvěr	zdarma	0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000,-, max. 25 000,-
poplatky za vedení účtu úvěru	310 Kč ročně	150 Kč měsíčně
možnost mimořádných splátek a předčasného splacení	bez sankčních poplatků	zpoplatněno
úvěr bez zajištění	až do 500 000 Kč	ne
roční výpis z účtu - úvěrový	zdarma	zdarma

Zdroj: vlastní zpracování

Co se týče výše úvěru, ČMSS Vám půjčí pouze 60 - 65 % CC, to závisí na zvolené tarifové variantě. Na řádný úvěr ze stavebního spoření má žadatel nárok až po dvou

letech spoření. S hypotékou od GE Money Bank získáte úvěr ve výši 300 000 Kč až do výše 80 % tržní ceny zastavené nemovitosti.

Maximální doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je dána minimální měsíční splátkou, která je dána typem produktu a samotnou stavební spořitelnou. U ČMSS se minimální měsíční splátka pohybuje v rozmezí 0,53 – 0,8 % cílové částky. Obecně platí, že se úvěry ze stavebního spoření snaží konkurovat splatností hypotečním úvěrům. Stavební spořitelny v současnosti již většinou mají v nabídce úvěry s maximální splatností cca 25 let, v některých případech i více. Doba splatnosti úvěru se u hypotéky pohybuje mezi 5 až 30 lety.

ČMSS garantuje úrokovou sazbu pevnou po celou dobu splatnosti úvěru. Úroková sazba se odvíjí od zvolené tarifní varianty. Nejnižší úroková míra, kterou ČMSS nabízí je 3,7 % p.a. U hypotéky si neměnnou úrokovou sazbu můžete zajistit pomocí fixace po dobu 1, 3, 5 nebo 10 let. Výše úrokové sazby se mění jednak podle délky fixace a také podle výše úvěru k hodnotě zástavy.

GE Money Bank si za zpracování žádosti o úvěr účtuje 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000,-, max. 25 000,-. ČMSS tuto službu poskytuje zdarma. Ovšem za smlouvu o založení stavebního spoření si spořitelny účtují 0,5 % z cílové částky (maximálně však 7 500 korun).

Za vedení účtu úvěru si ČMSS účtuje 310 korun ročně (asi 26 korun měsíčně), kdežto u GE Money bank na poplatcích zaplatíte 150 korun měsíčně. Poplatek za zpracování a vedení hypotéky lze rozpustit v úrocích a optimalizovat tak daňový základ.

Pokud se rozhodnete pro mimořádnou splátku nebo předčasného splacení, GE Money bank si účtuje za provedení mimořádné splátky na konci úrokového období a dílčí mimořádné splátky v průběhu úrokového období se zkrácením doby splatnosti jednorázovou částku ve výši 5 000 korun, za provedení mimořádné předčasné splátky v průběhu úrokového období částku, jejíž výše je 5% p.a. do konce úrokového období

z předčasně splacené jistiny. V průběhu fixace lze vkládat mimořádné splátky bez sankcí. ČMSS toto umožňuje bez sankčních poplatků.⁹

U ČMSS můžete získat úvěr bez zajištění až do výše 500 000 korun. Banka vždy požaduje zajištění úvěru nemovitostí. Roční výpisy z úvěrového účtu poskytuje jak ČMSS, tak GE Money bank zdarma.

6.4 Závěr a doporučení

Hypoteční úvěr je takový úvěr, který je zajištěn zástavním právem na nemovitost. Stavební spoření je na rozdíl od hypotéky spořicí produktem, avšak lze z něj získat úvěr. Ten nemusíte vždy zajistit nemovitostí. Je také pravdou, že úvěry ze stavebního spoření lze použít výhradně na investici do nemovitosti, kdežto hypoteční banky nabízí i hypotéky, které lze použít na cokoli (tzv. Americké hypotéky).

V případě hypotéky lze získat splatnost až třicet let, což znamená, že jsou měsíční splátky často nižší než splátky úvěru ze stavebního spoření. Avšak zejména vzhledem k tomu, že jsou obecně úrokové sazby u hypoték vyšší než u stavebního spoření, zaplatí klient s hypotékou celkově více. Z pohledu celkových finančních nákladů je tedy výhodnější stavební spoření.

Co se týče garance úrokové sazby stavební spořitelny garantují po celou dobu úvěru neměnnou výši úvěrové sazby u úvěru ze stavebního spoření. V případě hypotéky klient splácí konstantní měsíční částku jen v průběhu zvoleného období tzv. fixace, během kterého banka nesmí klientovi změnit úrokovou sazbu. Na jeho konci stanoví novou výši úrokové sazby v souladu s aktuálními tržními podmínkami, tedy i novou výši předepsané měsíční splátky.

Nespornou výhodou stavebního spoření je nárok na státní podporu. Státní podporu lze čerpat každý rok, z čehož vyplývá, že je mimořádně výhodné uzavřít smlouvu o stavebním spoření na konci kalendářního roku.[21]

⁹ Sazebník cen za peněžní a obchodní služby GE Money bank platný od 24.5.2010, Sazebník úhrad ČMSS platný od 1.2.2010

Je výhodnější úvěr ze stavebního spoření nebo hypotéka? Na tuto otázku není a bez posouzení konkrétní situace klienta ani nemůže být jednoznačná odpověď. Volbu nejvhodnější formy financování bydlení ovlivňuje celý komplex faktorů. Není to jen výše úvěru, příjem, resp. platební schopnost klienta, svou roli zde hraje i účel použití úvěru, možnosti zajištění úvěru a s ohledem na hranice stanovené pro splacení úvěru i věk klienta.

Základním kamenem jakékoli formy financování bydlení by mělo být stavební spoření. Pravidelným spořením si totiž klient nevytváří jen vlastní počáteční zdroje. Současně si i ověřuje, že bude moci budoucí úvěr splácet. Především u větších investic by každé financování mělo být postaveno na kombinaci vlastních zdrojů, tj. stavebním spoření, příp. jiných úsporách a na zdrojích cizích - úvěru od stavební spořitelny a hypotéce. Kombinovaný způsob do značné míry eliminuje rizika financování a navíc zvyšuje i míru flexibility splácení úvěrů.[15]

Doporučení a rady na závěr

„Obchodní zástupci často zneužívají důvěry klientů. Jsou placeni z provizí. Tu mohou získat za uzavření smlouvy o stavebním spoření, zvýšení cílové částky u stávající smlouvy nebo za sjednání smlouvy o meziúvěru. Klient za uzavření smlouvy o stavebním spoření nebo za sjednání meziúvěru zaplatí obvykle 1 % z CC. Při zvýšení CC činí poplatek 1 % z rozdílu mezi původní a novou CC.

Nejčastěji se s neseriózním poradenstvím setkáte v oblasti stavebního spoření než u úvěru. Co se týče cílové částky, dejte pozor na zhoršení podmínek v důsledku nesmyslného zvýšení cílové částky smlouvy či zbytečným vypověděním smlouvy. Smlouvy uzavřené před dvěma či třemi lety mohou mít lepší podmínky, než jaké stavební spořitelny nabízejí v současnosti. Vždy si pečlivě porovnejte VOP stávající smlouvy a případně budoucí. Pokud Vám do konce sjednané cílové částky chybí ještě dost peněz, není žádný důvod CC navyšovat pokud chcete dál jen spořit. V Případě, kdy chcete čerpat úvěr, docílíte zvýšením cílové částky smlouvy kromě požadované výše úvěru také výhodnějších podmínek při poskytnutí úvěru. Vklady podle nových VOP už nejsou tak výnosné, ale naopak úvěry jsou levnější než v minulých letech.

V případě, že Vám obchodní zástupce bude tvrdit, že po pěti či šesti letech spoření musíte smlouvu vypovědět a uzavřít novou, lže. Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na dobu neurčitou, nikoli na pět či šest let, to je pouze zákonná vázací lhůta.

Uzavíráte-li smlouvu a nejste si jisti, co přesně svým podpisem stvrdíte, raději nic nepodepisujte. Vezměte si smlouvu domů na prostudování a svůj záměr prostudujte s rodinou a přáteli. Pozorně si přečtěte nejen smlouvu, ale také VOP.¹⁰[9]

¹⁰ BOUŠOVÁ, Kateřina. Penize.cz [online]. 2006 [cit. 2010-06-16]. Stavební spoření: obchodní zástupci zneužívají důvěry klientů. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/17930-stavebni-sporeni-obchodni-zastupci-zneuzivaji-duvery-klientu>>.

Závěr

Již sedmnáctým rokem se na českém trhu setkáváme s velice oblíbeným, státem podporovaným a garantovaným bankovním produktem – stavebním spořením. Stavební spoření v současnosti představuje jednu z neefektivnějších a nejdostupnějších forem financování bydlení.

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala možnostmi financování bydlení pomocí úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny. Tedy řádným úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem.

Počet poskytnutých úvěrů na bydlení každoročně klesá. Zatímco v roce 2007 počet úvěrů ze stavebního spoření činil 942 944, o rok později dosahoval výše 971 176, což činí tříprocentní přírůstek. Ke konci roku 2009 bylo poskytnuto stavebními spořitelny 988 353 úvěrů, což představuje pouze 1.8 % přírůstek oproti předcházejícímu roku. Největší pokles počtu poskytnutých úvěrů byl zaznamenán v roce 2004 z důvodů snížení státní podpory z 4 500 korun na 3 000 Kč. V současné době Ministerstvo financí navrhuje snížení příspěvku ze státního spoření na 2 000 korun. Proti tomuto návrhu se ohrazují stavební spořitelny, které se obávají poklesu potenciálních klientů.

Tato práce je využitelná širokou veřejností. Pro čtenáře má značný přínos. Obohatí se jak o teoretické poznatky, tak i o praktické. Práce je určena pro ty, kteří uvažují o založení stavebního spoření nebo o možnosti získání úvěru ze stavebního spoření.

Vývoj stavebního spoření i hypotečních úvěrů mají pozitivní vliv na růst bytové výstavby, a tím na rozvoj v oblasti stavebnictví a jeho příbuzných oborů.

Závěrem práce lze uvést předpoklad, že do budoucna se bude stále více využívat služeb stavebního spoření.

Použitá literatura

- [1] LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 1. Praha : Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [2] RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. aktualizované vydání. Praha : Grada Publishing a.s., 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
- [3] TARABA, Milan. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů* : . 3. přepr. vyd. Praha : Grada, 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3
- [4] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- [5] Všeobecné obchodní podmínky ČMSS
- [6] Všeobecné obchodní podmínky SSČS
- [7] Acss.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Historie AČSS. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>>.
- [8] Acss.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-13]. Cíle AČSS. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>>.
- [9] BOUŠOVÁ, Kateřina. Penize.cz [online]. 2006 [cit. 2010-06-16]. Stavební spoření: obchodní zástupci zneužívají důvěry klientů. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/17930-stavebni-sporeni-obchodni-zastupci-zneuzivaji-duvery-klientu>>.
- [10] Burinka.cz [online]. 2009 [cit. 2010-06-10]. Buřinka se představuje. Dostupné z WWW: <http://www.burinka.cz/cs/o_burince/predstaveni/index.shtml>.

[11] Burinka.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Překlenovací úvěr. Dostupné z WWW: <http://www.burinka.cz/cs/uvery/preklenovaci_uver_trend/index.shtml>.

[12] BUŘÍNSKÁ, Barbora. Finance.idnes.cz [online]. 21.1.2010 [cit. 2010-06-16]. Ručitelem se stanete snadno a rychle, cesta zpět je komplikovaná. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/rucitelem-se-stanete-snadno-a-rychle-cesta-zpet-je-komplikovana-pss-/uver.asp?c=A100119_112229_uver_bab>.

[13] Cmss.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Varianty stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/jak-vybrat-tarif.html>>.

[14] Cmss.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. Financování bydlení. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz/cs/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/podminky.html>>.

[15] DUŠKOVÁ, Helena. Ihned.cz [online]. 30. 4. 2010 [cit. 2010-06-13]. Co je výhodnější? Hypotéka, nebo úvěr?. Dostupné z WWW: <[http://ihned.cz/?s1=0&m=frommail&article\[id\]=42997290&article\[area_id\]=10002095](http://ihned.cz/?s1=0&m=frommail&article[id]=42997290&article[area_id]=10002095)>.

[16] Finance.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Úvěr ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni/>>.

[17] Finance.idnes.cz [online]. 18.3.2010 [cit. 2010-06-08]. Úrokové sazby hypoték klesly na dvouleté minimum. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/urokove-sazby-hypotek-klesly-na-dvoulete-minimum-fvb-/hypoinde.asp?c=A100317_101707_hypoinde_bab>.

[18] Financovani.bydleni.cz [online]. 15.05.2006 [cit. 2010-06-16]. Hlavní výhody úvěrů od stavebních spořitelen. Dostupné z WWW: <<http://financovani.bydleni.cz/clanek/Hlavni-vyhody-uveru-od-stavebnich-sporitelen>>.

[19] Fkv.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Stavební spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.fkv.cz/CZ/page/16/stavebni-sporeni.html>>.

- [20] Gemoney.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-01]. Hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-gemb/dokumenty-schvaleni>>.
- [21] Jakbydlet.cz [online]. 2009 [cit. 2010-06-15]. Úvěr ze stavebního spoření, nebo hypotéka?. Dostupné z WWW: <http://www.jakbydlet.cz/clanek/489_uver-ze-stavebniho-sporeni-nebo-hypoteka.aspx>.
- [22] Mesec.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Překlenovací úvěry. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>>.
- [23] Měšec.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Cílová částka. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/sporeni/stavebni-sporeni/pruvodce/cilova-castka/>>.
- [24] Modrapyramida.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-13]. O Modré pyramidě. Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/o-nas>>.
- [25] Modrapyramida.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-16]. Chci stavební spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/produkty/stavebni-sporeni/>>.
- [26] Peníze.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-05]. Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>>.
- [27] Rsts.cz [online]. 2010 [cit. 2010-06-12]. O Raiffeisen stavební spořitelně. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/o-raiffeisen-stavebni-sporitelne/>>.
- [28] Rsts.cz [online]. 2009 [cit. 2010-04-16]. Stavební spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/stavebni-sporeni/>>.
- [29] Stavebni-sporeni.com [online]. 2008 [cit. 2010-06-16]. Princip stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporeni.com/princip.html>>.

[30] Stavebni-sporitelny.com [online]. 2009 [cit. 2010-05-16]. Stavební spořitelny. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporitelny.com/ceskomoravska-stavebni-sporitelna/>>.

[31] Stavebni-sporitelny.com [online]. 2009 [cit. 2010-06-11]. Výhody stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporitelny.com/vyhody-stavebniho-sporeni/>>.

[32] SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. Finance.idnes.cz [online]. 21.6.2006 [cit. 2010-06-08]. Jaké (ne)výhody má úvěr ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/fi_blind.asp?c=A060619_151625_fi_osobni_vra>.

[33] Wustenrot.cz [online]. 2008 [cit. 2010-06-16]. Profil společnosti Wustenrot. Dostupné z WWW: <<http://www.wustenrot.cz/cz/de/profil-spolecnosti/>>.

[34] Wustenrot.cz [online]. 2008 [cit. 2010-06-16]. Stavební spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.wustenrot.cz/cz/de/produkty/stavebni-sporeni/nase-nabidka/>>.

[35] Wustenrot.cz [online]. 2008 [cit. 2010-06-16]. Úvěry ze stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.wustenrot.cz/cz/de/produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni/>>.

[36] Wustenrot.cz [online]. 2008 [cit. 2010-06-14]. Hypoteční úvěry. Dostupné z WWW: <<http://www.wustenrot.cz/cz/de/produkty/hypotecni-uvery/nase-nabidka/>>.