Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Stavební spořitelna a její produkty

Lucie Bartošová

Bakalářská práce
2014

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: **2013/2014**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Lucie Bartošová**
Osobní číslo:	**E11056**
Studijní program:	**B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu:	**Stavební spořitelna a její produkty**
Zadávající katedra:	**Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem práce je zaměření se na charakteristiku jednotlivých produktů poskytovaných fyzickým osobám, na vytvoření konkrétních nabídek a jejich následné komparace.

Zásady:
- Stavební spořitelny a jejich význam na finančním trhu.
- Představení spořitelny a některých produktů.
- Komparace produktů včetně doplňkových služeb.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

DUCHÁČKOVÁ, E. Principy pojištění a pojišťovnictví. 3. aktualizované vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2009. 224 s. ISBN: 978-80-86929-51-4.
KIELAR, P. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 219 s. ISBN: 978-80-86929-63-7.
LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha : Ekopress, 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.
PULPÁNOVÁ, S. Komerční bankovnictví v České republice. Praha: Oeconomica, 2011. 338 s. ISBN: 978-80-245-1180-1.
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN: 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **1. října 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2014**

L.S.

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci 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 30. 4. 2014 Lucie Bartošová

PODĚKOVÁNÍ:

Ráda bych tímto poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D., za jeho odbornou pomoc a cenné rady po celou dobu zpracování mé bakalářské práce a své rodině, která mě po celou dobu studia podporovala.

ANOTACE

Cílem bakalářské práce je zaměření se na charakteristiku jednotlivých produktů poskytovaných fyzickým osobám, na vytvoření konkrétních nabídek a jejich následné komparace.

Teoretická část práce je zaměřená na charakteristiku a význam stavebních spořitelen a především na nabídku produktů, které tyto specializované banky nabízí. Jedná se především o popis stavebního spoření a využití jeho možností jako jednoho z nástrojů financování bydlení. V další části jsou zde popsány i některé doplňkové produkty, které stavební spořitelny poskytují svým klientům.

Praktická část této práce je věnovaná představení vybraných spořitelen na českém trhu, vybraným produktům a jejich následné komparaci prostřednictvím vytvořených modelačních nabídek.

KLÍČOVÁ SLOVA

Banka, stavební spořitelna, stavební spoření, překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření, státní podpora, životní pojištění, hypoteční úvěr, komparace produktů

TITLE

Building savings bank and its products

ANNOTATION

The goal of the thesis is to focus on the characteristics of individual products provided for individuals, and also to create specific offers and comparison.

The theoretical part focuses on the characteristics and the importance of building savings banks and also to all products which are offered by the specialized banks. This is mainly a description of the building savings and its potential as a tool for financing housing. In the next part there are described some complementary products, which are provided for their clients by building savings banks.

The practical part of this thesis is devoted to the presentation of selected building savings banks on the Czech market and selected products that are compared through model offers.

KEYWORDS

Bank, building savings bank, building savings, bridging loan, building savings loan, state support, life insurance, mortgage, comparison of products

OBSAH

ÚVOD **10**

1 STAVEBNÍ SPOŘITELNA JAKO SOUČÁST BANKOVNÍHO SYSTÉMU **11**

1.1 BANKOVNÍ SYSTÉM ČR 11
1.2 BANKA 13

2 STAVEBNÍ SPOŘITELNY A JEJICH VÝZNAM NA FINANČNÍM TRHU **15**

2.1 CHARAKTERISTIKA A VÝZNAM STAVEBNÍ SPOŘITELNY 15
2.2 STAVEBNÍ SPOŘITELNY PŮSOBÍCÍ NA ÚZEMÍ ČR 17

3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ **18**

3.1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ 18
3.2 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ 20
3.3 FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ 22
3.3.1 Fáze spoření *22*
3.3.2 Fáze přidělení úvěru *23*
3.3.3 Fáze splácení úvěru *23*
3.4 STÁTNÍ PODPORA A JEJÍ VÝVOJ 24
3.4.1 Změna legislativy a její vliv na státní podporu *25*
3.5 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ 27

4 DOPLŇKOVÉ SLUŽBY STAVEBNÍCH SPOŘITELEN **28**

4.1 DŮCHODOVÁ REFORMA 28
4.2 ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ 29
4.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR 29

5 PŘEDSTAVENÍ SPOŘITELNY A NĚKTERÝCH PRODUKTŮ **30**

5.1 RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA 30
5.1.1 Vybrané produkty a doplňkové služby RSTS *30*
5.2 ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA 33
5.2.1 Vybrané produkty a doplňkové služby ČMSS *34*

6 KOMPARACE PRODUKTŮ VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB **37**

6.1 MODELAČNÍ SITUACE 37
6.1.1 Financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru *38*
6.1.2 Financování nemovitosti prostřednictvím překlenovacího úvěru *42*
6.2 VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH NABÍDEK 46
6.2.1 Hypoteční úvěr *47*
6.2.2 Překlenovací úvěr *47*
6.2.3 Celkové vyhodnocení *48*
6.3 VLASTNÍ DOPORUČENÍ 49

ZÁVĚR **50**

POUŽITÁ LITERATURA **51**

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Přehled stavebních spořitelen v ČR k 1. 1. 2014 17
Tabulka 2: Výše státních příspěvků 29
Tabulka 3: Přehled tarifních variant - RSTS 31
Tabulka 4: Přehled poskytovaných PÚ - RSTS 32
Tabulka 5: Přehled tarifních variant - ČMSS 34
Tabulka 6: Přehled poskytovaných PÚ – ČMSS 36
Tabulka 7: Nabídka hypotečních úvěrů - ZV 39
Tabulka 8: Celkové náklady na HÚ v závislosti na délce splácení - ZV 39
Tabulka 9: Celkový objem zaplacených úroků na HÚ v závislosti na délce splácení - ZV 40
Tabulka 10: Nabídka hypotečních úvěrů - RV 41
Tabulka 11: Celkové náklady na HÚ v závislosti na délce splácení - RV 41
Tabulka 12: Celkový objem zaplacených úroků na HÚ v závislosti na délce splácení - RV 41
Tabulka 13: Nabídka překlenovacích úvěrů - ZV 43
Tabulka 14: Celkové náklady na PÚ v závislosti na délce splácení – ZV 44
Tabulka 15: Celkový objem zaplacených úroků z úvěru (PÚ a ŘÚ) – ZV 44
Tabulka 16: Nabídka překlenovacích úvěrů - RV 45
Tabulka 17: Celkové náklady na PÚ v závislosti na délce splácení - RV 46
Tabulka 18: Celkový objem zaplacených úroků z úvěru (PÚ a ŘÚ) - RV 46

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v letech 1999-2013 26
Obrázek 2: Objem vyplacené státní podpory v letech 1999-2013 26
Obrázek 3: Celkové náklady na HÚ/PÚ (včetně pojistného) 48
Obrázek 4: Celkové náklady na HÚ/PÚ (včetně pojistného a vedení aktivního účtu) 48

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelen
CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská unie
FO	fyzická osoba
HÚ	hypoteční úvěr
IŽP	investiční životní pojištění
KŽP	kapitálové životní pojištění
LTV	loan to value (částka k zapůjčení)
p. a.	per annum (ročně)
PČ	pojistná částka
PO	právnická osoba
PS	Poštovní spořitelna
PÚ	překlenovací úvěr
RB	Raiffeisenbank
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
RŽP	rizikové životní pojištění
ŘÚ	řádný úvěr
Sb.	Sbírka zákonů
SS	stavební spoření
VOP	všeobecné obchodní podmínky

ÚVOD

S problematikou financování bydlení se v průběhu života setkává každý z nás. Jedná se především o položení důležité otázky, zda zvolit pronájem nemovitosti či pořízení vlastního bydlení. V současné době je však výhodnějším řešením financování vlastního bydlení, a to především díky ekonomické situaci v naší zemi, se kterou souvisejí i výše úrokových sazeb na finančním trhu. Jelikož řada z nás nedisponuje dostatkem finančních prostředků, je ve většině případů využíváno nabídek peněžních ústavů působících na českém trhu. Jedná se především o nabídku hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Tyto produkty jsou využívány jak mladšími, tak staršími lidmi, jelikož nadále umožňují výhodněji financovat své bydlení, a to díky podpoře ze strany státu, která se takto zaměřuje na bytovou politiku v ČR.

V návaznosti na zmíněnou problematiku je cílem této bakalářské práce zaměření se na charakteristiku jednotlivých produktů poskytovaných fyzickým osobám, na vytvoření konkrétních nabídek a jejich následné komparace.

První kapitola popisuje bankovní systém ČR a jednotlivé druhy bank, které zde působí. Zároveň jsou zde vymezeny banky jako takové, a to jak z hlediska funkčního, tak i právního.

Druhá kapitola je věnována specializovaným finančním institucím, které představují stavební spořitelny. Jedná se především o charakteristiku a jejich význam na finančním trhu.

Ve třetí kapitole je zahrnuta samotná charakteristika stavebního spoření včetně jeho průběhu. Dále je zde uvedena problematika státní podpory a jejího vývoje. V neposlední řadě jsou zde zmíněny základní pojmy související s tímto finančním produktem.

Následující kapitola je zaměřena na ostatní doplňkové služby, které stavební spořitelny vedle stavebního spoření nabízí. Jedná se především o stručný popis doplňkového penzijního spoření, životního pojištění a hypotečního úvěru.

Pátá kapitola představuje začátek praktické části, která se týká zejména Raiffeisen stavební spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny. Daná kapitola popisuje některé vybrané produkty a doplňkové služby těchto institucí, které poskytují.

Poslední kapitola se věnuje praktickým ukázkám, a to především financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního a překlenovacího úvěru na základě stanovených modelačních situací. Pro dané výpočty je zvolena společnost Raiffeisenbank, Hypoteční banka, Raiffeisen stavební spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna. Na základě jednotlivých výpočtů je zde provedena komparace jednotlivých produktů a následné vyhodnocení.

1 STAVEBNÍ SPOŘITELNA JAKO SOUČÁST BANKOVNÍHO SYSTÉMU

Podobně jako ostatní banky, i stavební spořitelna, patří do bankovního systému České republiky, a tudíž se řídí platným zákonem o bankách. Pro vymezení stavební spořitelny je důležité nejprve definovat banku jako takovou a seznámit se s bankovním systémem existujícím v České republice.

1.1 Bankovní systém ČR

Obecně můžeme bankovní systém chápat jako *„souhrn bank působících v určitém teritoriu, zpravidla v určité zemi, jejich vzájemné vazby a vazby k okolí.“ [7, s. 108]*

Fungování jednotlivých bankovních systémů se však v různých zemích mohou lišit, a to hlavně díky ekonomickému systému v dané zemi, dále díky rozvinutosti finančního trhu, měnové stabilitě, směnitelností měny, zapojení země do nadnárodních struktur či způsobem regulace bank a historickým vývojem. [7]

Bankovní systémy v moderních tržních ekonomikách však dnes fungují na téměř stejných principech. Zásadní rozdíly v uspořádání bankovních systémů tak najdeme spíše z hlediska historie. V návaznosti na historický vývoj rozlišujeme, z hlediska přítomnosti centrální banky a vazby emise peněz, bankovní systémy jednostupňové a dvoustupňové.

V jednostupňovém bankovním systému chybí centrální banka, která by plnila nutné makroekonomické funkce a nerozlišujeme zde tak banku emisní od ostatních bank. Na straně druhé jsou bankovní systémy dvoustupňové, kde je přítomna centrální banka se svými specifickými funkcemi a ostatní komerční banky, jež fungují na principu zisku. [2]

Další klasifikaci bankovních systémů z hlediska historického vývoje můžeme uskutečnit na základě rozsahu činností jednotlivých bank. V tomto případě se dělí bankovní soustavy na specializované, které jsou založeny na institucionálním oddělení investičního a komerčního bankovnictví, a bankovní soustavy univerzální.

V dnešní době dvoustupňové systémy s univerzálním charakterem tvoří moderní bankovní systémy, mezi které se řadí i Česká republika.

„Bankovní systém České republiky je od svého „znovuzrození“ do standardní tržní podoby konstruován jako modelově univerzální dvoustupňová soustava s významnou přítomností zahraničních institucí a silným specializovaným subsektorem stavebních spořitelen.” [19, s. 58]

Univerzální bankovní systém tak chápeme jako systém, který je tvořen centrální bankou a sítí obchodních bank.

Centrální banka má za úkol plnit makroekonomické funkce a jejím hlavním cílem je dosáhnutí měnové stability v daném státě. Od ostatních bank se odlišuje svou emisní funkcí, funkcí vrcholného subjektu měnové politiky a funkcí regulace bankovního systému. Za takovou banku v České republice je považována Česká národní banka (ČNB), kterou zároveň označujeme jako banku bank. Jedná se o ústřední banku státu, která v souvislosti s hlavním cílem musí plnit několik dalších důležitých úkolů.

Mezi tyto úkoly řadíme:

- *určování měnové politiky;*
- *emisi bankovek a mincí;*
- *řízení peněžního oběhu, platebního styku a zúčtování bank;*
- *péči o hospodárnost a plynulost peněžního oběhu a mezibankovního zúčtování;*
- *podílení se na zajištění spolehlivosti, efektivnosti a bezpečnosti a na rozvoji platebních systémů;*
- *a vykonávání dohledu nad finančním trhem, provádění analýzy vývoje finančního systému a péči o bezpečné fungování a rozvoj finančního trhu. [19, s. 153]*

Kromě těchto úkolů musí Česká národní banka dále vykonávat i řadu jiných činností. Mezi ty patří například i působení centrální banky na ostatní komerční banky, a to prostřednictvím monetárních nástrojů, mezi které patří:

- kurzové intervence;
- stanovení povinných minimálních rezerv;
- operace na volném trhu;
- a diskontní politika.

Zatímco zajištění makroekonomických funkcí má na starost centrální banka, mikroekonomické funkce jsou v kompetenci ostatních komerčních bank, jejichž cílem je dosáhnutí zisku. V univerzálním bankovním systému tak najdeme banky, které mohou nabízet jak komerční, tak investiční bankovnictví. Tyto banky představují tzv. univerzální banky. [2]

Kromě univerzálních bank však v rámci českého univerzálního bankovního systému působí i tzv. specializované segmenty, jež jsou založeny na principu specializace. Jedná se

o stavební spořitelny, které vznikají na základě udělené bankovní licence a mají výhradní právo poskytovat pouze stavební spoření a produkty s ním spojené, popřípadě i některé další činnosti, jež jsou vymezeny zákonem o stavebním spoření. [7] Dále pak o hypoteční banky, které vychází z principu hypotečního bankovnictví, jež je založeno na získávání zdrojů pomocí emise hypotečních zástavních listů, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, a jejich následné poskytování klientovi prostřednictvím hypotečních úvěrů. Oproti stavebním spořitelnám však hypoteční bankovnictví mohou poskytovat i další univerzální banky, jímž byla udělena příslušná bankovní licence od ČNB.

Vedle těchto specializovaných bank existují v českém bankovním systému další dvě banky, které mají univerzální licenci a podléhají určité specifikaci. Prostřednictvím nich tak stát provádí některé úkoly týkající se hospodářské politiky. [7] Jedná se o Českomoravskou záruční a rozvojovou banku, jejímž posláním je především podpora malých a středních podniků, kterým nabízí cenově zvýhodněné záruky za úvěry od komerčních bank. A dále o Českou exportní banku, která se soustředí na podporu vývozu díky poskytování zvýhodněného financování od státu. [22]

V bankovním systému ČR najdeme i několik poboček zahraničních bank a specializovanou skupinu, kterou jsou spořitelní a úvěrová družstva. Ty se řídí dle speciálního zákona, který funguje na stejných principech jako zákon o bankách. Přesto nejsou považovány za banky a nepodléhají dozoru ČNB.

1.2 Banka

Samotná historie banky souvisí s jedním z nejdůležitějších vynálezů, kterými byly peníze. Ty nám umožnily nahradit směnu naturální za směnu peněžní. Tato změna zároveň přinesla možnost oddělit investice od úspor a dala tak prostor pro vznik nových institucí, kterými se staly banky. [7] Při samotném vymezení banky můžeme vycházet ze dvou přístupů, jedná se o funkční vymezení banky nebo o vymezení podle platné legislativy.

Funkční vymezení banky

V souvislosti s ekonomickou podstatou banky se vychází z ekonomických funkcí bank, přičemž existují dva aspekty, a to národohospodářský a podnikohospodářský. Podle národohospodářského hlediska je základní funkcí bank zajištění pohybu finančních prostředků mezi jednotlivými ekonomickými subjekty. [7]

Kromě této funkce považujeme za základní funkce bank také:

- *finanční zprostředkování*;
- *emisi bezhotovostních peněz;*
- *provádění platebního styku;*
- *a zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu. [22, s. 87]*

Z hlediska podnikohospodářského aspektu jsou pak banky brány jako podniky, jejichž výstupem jsou bankovní produkty.

Právní vymezení banky

Dalším přístupem při vymezení banky je právní hledisko, které banku vymezuje příslušnou legislativou, a to zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 1 tohoto zákona musí banky splňovat následující podmínky:

- *jedná se o akciové společnosti se sídlem v ČR;*
- *přijímají vklady od veřejnosti;*
- *poskytují úvěry;*
- *a mají bankovní licenci. [33, § 1, odst. 1]*

V případě, že se subjekt stává bankou podle § 1, odst. 1 tohoto zákona, může mimo těchto činností navíc poskytovat i další činnosti, pokud mu to dovoluje udělená bankovní licence. Jedná se o činnosti, mezi které patří například:

- *investování do cenných papírů na vlastní účet;*
- *platební styk a zúčtování;*
- *vydávání a správa platebních prostředků, například platebních karet a cestovních šeků;*
- *výkon funkce depozitáře;*
- *směnárenská činnost;*
- *a pronájem bezpečnostních schránek. [33, § 1, odst. 3]*

2 STAVEBNÍ SPOŘITELNY A JEJICH VÝZNAM NA FINANČNÍM TRHU

Tato kapitola je věnována především charakteristice a významu specializovaných finančních institucí, kterými jsou stavební spořitelny. Vysvětluje, jak vznikly stavební spořitelny, jaký je jejich význam na finančním trhu a čím se tyto subjekty zabývají. V neposlední řadě je zde stručně popsán vývoj stavebních spořitelen na českém trhu.

2.1 Charakteristika a význam stavební spořitelny

Již roku 1993 se na českém trhu poprvé objevily specializované bankovní subjekty, kterými byly stavební spořitelny. *„Stavební spořitelny jsou bankami podle zákona o bankách a vztahuje se na ně stejný režim jako na univerzální banky, navíc ovšem podléhají zákonu o stavebním spoření, který stanovuje v některých směrech odlišný režim od univerzálních bank, zejména co se týče rizikovosti aktiv, které smějí stavební spořitelny nabývat.“ [7, s. 123]*

Pro samotný vznik stavební spořitelny je nezbytné získat samostatnou bankovní licenci, kterou vydává ČNB po souhlasu ministerstva financí. Stavební spořitelny tak představují speciální banky, jež jsou institucionálně odděleny a mají tak výhradní právo poskytovat stavební spoření na rozdíl od ostatních univerzálních bank.

Hlavním a nejdůležitějším motivem pro vznik těchto institucí v České republice byla podpora bytové výstavby po vzoru našich sousedů, jako bylo Rakousko a Německo. Stavební spořitelna tak začala mít na trhu obrovský význam, jelikož umožňovala financování vlastního bydlení prostřednictvím kombinace stavebního spoření a účelových úvěrů na bydlení. Řada lidí tak získala přístup k dlouhodobému kapitálu a mohli své bytové potřeby realizovat mnohem dříve, než kdyby čerpali pouze z vlastních zdrojů. Další výhody, které stavební spořitelny přinesly, byly i předem dané podmínky a neměnnost úrokových sazeb po celou dobu trvání smluvního vztahu.

Díky zmíněným výhodám tohoto nového produktu se stavební spořitelny a jejich stavební spoření stalo u nás během chvíle velice populární. Motivací pro vstup nových účastníků stavebního spoření byla navíc i podpora ze strany státu, který se začal aktivně podílet na bytové politice prostřednictvím poskytování státních příspěvků ke smlouvám stavebního spoření. Důležitým prvkem při rozkvětu stavebních spořitelen v ČR byly i účasti zahraničních partnerů v našich stavebních spořitelnách, díky kterému si tyto instituce vydobyly u svých klientů dobrou pověst a staly se tak spolehlivými ústavy. [15]

V současné době stavební spořitelny představují pro své klienty nadále zdroj, jak získat levné prostředky pro financování svého bydlení. Zároveň je lidé ale využívají i jako možnost zhodnocení svých úspor, a to díky stabilitě stavebního spoření, garantované sazbě vkladů po celou dobu spoření a státní podpoře.

Další velký význam stavebních spořitelen spočívá v tom, že podléhají dozoru České národní banky, a tudíž představují velmi důvěryhodné instituce na finančním trhu, které mohou volně obchodovat s vklady svých klientů. Při těchto obchodech jsou však omezeny značnými pravidly, které zmírňují rizika v případě špatně zvolené investice. [32]

V neposlední řadě stavební spořitelny představují i jeden z důležitých článků v naší ekonomice. Prostřednictvím státní podpory v rámci stavebního spoření se do oběhu dostává více peněz, což vede ke zvýšení poptávky na trhu a firmám tak vznikají i větší tržby. Představuje tedy i jeden ze způsobů, jak je možné postupně snižovat celkovou nezaměstnanost uvnitř státu. [32]

Právní definice stavební spořitelny

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., charakterizuje stavební spořitelnu podle § 2 tohoto zákona jako banku, která:

- provozuje stavební spoření;
- vykonává ty činnosti, ke kterým je způsobilá v souvislosti s udělenou bankovní licencí, nebo další činnosti, které upravuje § 9 tohoto zákona;
- může působit jako kontaktní místo veřejné správy, pokud má k tomu autorizaci dle zvláštního zákona;
- a je pod bankovním dohledem. [37]

Činnost stavebních spořitelen

Stavební spořitelny se však mohou věnovat i dalším činnostem než poskytování pouze stavebního spoření. Tyto činnosti mají ale svou podmínku, musí být nejprve zajištěny závazky, které vycházejí z uzavřených smluv stavebního spoření a nesmí docházet ke zkracování doby splatnosti úvěru ze stavebního spoření či k prodloužení čekacích lhůt na poskytnutí těchto úvěrů. [37]

Mezi další činnosti stavební spořitelny za splnění těchto uvedených podmínek patří například:

- *poskytování úvěrů osobám pro uspokojování bytových potřeb;*
- *poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření a za úvěry poskytnuté pouze na bytové potřeby;*
- *provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny;*
- *uzavírání obchodů sloužících k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku;*
- *a vykonávání finančního makléřství. [37, § 9, odst. 1]*

2.2 Stavební spořitelny působící na území ČR

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.1, stavební spořitelny v České republice působí již od roku 1993. Na samotném začátku byly tyto specializované instituce čtyři, jednalo se o AR stavební spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu, Všeobecnou stavební spořitelnu a spořitelnu Wüstenrot. V dalším roce se navíc k těmto specializovaným bankám přidaly další dvě, kterými byly ČS-stavební spořitelna a HYPO stavební spořitelna. [25] V dalších letech pak došlo k přejmenování některých z nich.

Z těchto finančních institucí byla následně od roku 2000 vytvořena tzv. Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS), jejímž úkolem bylo hájení společných zájmů. V roce 2008 navíc došlo ke splynutí dvou z těchto spořitelen, a to spořitelny Raiffeisen, bývalé AR stavební spořitelny, a Hypo stavební spořitelny, kde tímto Hypo stavební spořitelna zanikla. [8] K 1. 1. 2014 působilo na českém trhu pět stavebních spořitelen, jejichž přehled je uveden v tabulce 1.

Tabulka 1: Přehled stavebních spořitelen v ČR k 1. 1. 2014

Přehled stavebních spořitelen v ČR k 1. 1. 2014	
Stavební spořitelna	**Datum zahájení činnosti**
Raiffeisen stavební spořitelna	7. 9. 1993
Českomoravská stavební spořitelna	8. 9. 1993
Wüstenrot stavební spořitelna	11. 11. 1993
Modrá pyramida stavební spořitelna	16. 12. 1993
Stavební spořitelna České spořitelny	1. 7. 1994

Zdroj: upraveno podle [25]

3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Jak již bylo zmíněno, stavební spoření představuje finanční produkt, který podle zákona může klientům poskytovat pouze stavební spořitelna. Důvodem pro samotný vznik stavebního spoření bylo především shromažďování finančních prostředků na zajištění bytové výstavby a samotného bydlení.

Otázka financování bydlení je stále aktuálním tématem v mnoha domácnostech, avšak ne všechny mají dostatek vlastních finančních prostředků na uspokojení své bytové potřeby. Právě v této situaci je ideální systém stavebního spoření, které spojuje jak vlastní, tak cizí zdroje a umožňuje rychlejší přístup k dlouhodobému kapitálu pro investice do bydlení. [16]

Stavební spoření tedy představuje *„přijímání vkladů od účastníků tohoto druhu spoření, poskytování úvěrů výhradně těm účastníkům, kteří již splnili stanovené podmínky, na zákonem vymezené stavební účely a zajišťování státní podpory." [5, s. 13]*

Obecně se jedná o systém ukládání peněz, který je podřízen zákonu č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který je založený na tom, že účastníci stavebního spoření spoří po dané období a po určitém čase mají nárok nejen na své uspořené zúročené prostředky, ale také mají možnost získat na základě splněných podmínek výhodný účelový úvěr na bydlení. [7]

3.1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření má dlouholetou historii. Jeho počátky sahají už do 18. století, kdy postupně vznikly první spolky v Anglii, jež si kladly za cíl získat na základě vzájemné spolupráce prostředky pro omezený okruh střadatelů. Samotným důvodem pro vznik těchto spolků byla nejenom nutnost financování bydlení, ale i podpora drobných řemeslníků. Tyto spolky jsou brány jako předchůdce stavebního spoření.

Fungování zmíněného spolku je často vysvětlováno na legendárním příkladu o spolku deseti přátel, kde každý z nich si chce pořídit dům za 1000 zlatých. Ani jeden z nich však nemá žádné úspory, ale každý sám dokáže uspořit 100 zlatých za rok. To znamená, že svůj vysněný dům by při takovém spoření získal jednotlivec za 10 let. Avšak pokud začnou spořit dohromady, mají možnost naspořit 1000 zlatých za rok, a tudíž už by si mohl jeden z nich koupit svůj dům. Otázkou je, kdo z nich. Aby byl systém spolku založen na spravedlivém principu, vylosují jednoho z nich, kterému je poskytnut úvěr na bydlení od zbývajících přátel. Následně se celá situace opakuje a každý spoří dál, a to i včetně vylosovaného, který nadále svým přátelům pomáhá naspořit stanovenou částku a tím tak postupně splácí své závazky vůči

ostatním. Tento systém se každoročně opakuje po dobu deseti let, než má svůj dům každý z nich. Výhodou takového spolku tedy je, že devět z deseti přátel si může pořídit své bydlení dříve, než kdyby každý z nich šetřil sám.

Postupně se po vzoru Anglie dostala myšlenka již zmíněného spolku i do Německa a Rakouska - Uherska, kde se v 19. století začalo objevovat několik spolků a družstev, které se snažily tento nápad realizovat. Mezi takováto družstva patřily hlavně tzv. kampeličky a občanské záložny, jejichž cílem bylo svépomocné poskytování úvěrů svým členům. V těchto družstvech byly značné rozdíly, a to ve skupině lidí, které sdružovala, a v ručení členů věřitelům záložen. Zatímco kampeličky sdružovaly především malorolníky na venkově, kteří ručili celým svým majetkem, záložny sdružovaly spíše živnostníky a maloobchodníky a ručení zde bylo rozdílné. [15]

Jakýmsi předchůdcem samotných stavebních spořitelen byl teprve až spolek „Bausparkasse für Jedermann“ neboli Stavební spořitelna pro každého, který byl založen roku 1885 v Bielefeldu. Nejednalo se ani tak o stavební spořitelnu, jako spíše o úvěrový spolek. [15] Samotná myšlenka stavebního spoření se poté zrodila teprve až v německé vesnici Wüstenrot, kde vznikla roku 1924 první stavební spořitelna, jež byla založená na podnikatelském principu. Jednalo se o tzv. „Společenství přátel Wüstenrot“ založené Georgem Kroppem. Cílem tohoto spolku bylo zajištění obnovy bytového fondu, který byl zničen válkou. [16]

Tento nápad se záhy rozšířil po celém Německu a následně došlo k tomu, že v roce 1925 začaly stavební spoření poskytovat i banky. Avšak nastal zásadní rozdíl v systému stavebního spoření. Aby si člověk mohl pořídit bydlení, musel si polovinu peněz naspořit sám a na druhou půlku získal úvěr od banky. [17] Koncem 30. let byl dokonce systém losování nahrazen systémem přidělování úvěru, stejně tak jak ho známe již dnes.

Na začátku 90. let se pak postupně stavební spoření objevuje i v České republice, kde v roce 1993 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření. Následně u nás vzniklo šest stavebních spořitelen, ve kterých se nacházely účasti německých či rakouských stavebních spořitelen. Vlivem fúze některých stavebních spořitelen byl tento počet během několika let snížen a k 1. 1. 2014 působilo na českém trhu pět stavebních spořitelen.

Na rozdíl od dřívějších systémů stavebního spoření jsou tedy dnešní moderní systémy stavebního spoření založeny na otevřeném principu, tzn. na libovolném počtu zájemců, a využívají systém přidělování cílových částek, což znamená, že mají všichni účastníci stavebního spoření stejné podmínky na rozdíl od dřívějšího systému losování. [16]

3.2 Smlouva o stavebním spoření

Každý účastník, který se rozhodne pro uzavření stavebního spoření, musí nejprve podepsat písemnou smlouvu o stavebním spoření. Smlouva představuje smluvní vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. Zároveň stanovuje podmínky pro obě smluvní strany. Podepsáním smlouvy má účastník povinnost ukládat pevně stanovenou částku příslušné stavební spořitelně, ale zároveň má právo po splnění všech podmínek na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Účastníkem stavebního spoření rozumíme fyzickou (FO) či právnickou osobu (PO), avšak nárok na státní podporu může uplatňovat pouze:

- *občan ČR*;
- *občan Evropské unie (EU)* s povolením k pobytu v ČR a přiděleným rodným číslem orgánem ČR;
- *a fyzická osoba*, která má trvalý pobyt v ČR a přidělené rodné číslo orgánem ČR. *[37, § 4, odst. 2]*

Účastníkem stavebního spoření může být navíc i nezletilá osoba, za kterou smlouvu o stavebním spoření uzavírá její zákonný zástupce. [17]

Jako každá jiná smlouva, i smlouva o stavebním spoření, má své podstatné náležitosti, mezi které patří:

- stanovení výše cílové částky;
- výše úrokových sazeb z vkladu a z úvěru ze stavebního spoření;
- výše poplatku za vedení účtu stavebního spoření a další služby;
- tarif;
- výše jednorázového poplatku při uzavření smlouvy;
- podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření;
- a způsob a výše splátek úvěru. [19]

Součástí každé smlouvy jsou navíc i všeobecné obchodní podmínky.

Cílová částka zahrnuje naspořenou částku, úroky z vkladů a státní podpory, státní podporu a samotný úvěr ze stavebního spoření. Vyjadřuje souhrn finančních prostředků, které klient obdrží v okamžiku, kdy dojde k přechodu od fáze spoření do fáze splácení. [4]

Úrokové sazby z vkladů a z úvěrů stavebního spoření jsou pevně dané. Klient získává garanci, jak ve fázi spoření, tak ve fázi úvěru. Obecně nesmí být rozdíl mezi těmito sazbami větší než 3 %.

Poplatky za vedení účtu stavebního spoření si účtuje každá stavební spořitelna. V podstatě jde o podobné poplatky, jako jsou spjaty s běžným účtem v bance.

Tarif představuje pravidla, na základě kterých je zákazníkovi nabízeno stavební spoření a poskytování úvěru. Zahrnuje úrokové sazby, kritéria na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, výše splátek z úvěru a některé další parametry, za kterých je účastníkovi poskytnuto stavební spoření nebo úvěr. Tarify se od sebe můžou lišit. [16]

Poplatek při uzavírání smlouvy je stanoven dle stavebních spořitelen a tarifu, který si klient zvolí při sjednání smlouvy. Výše tohoto poplatku je většinou kolem 1 % z cílové částky. [19]

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření chápeme jako souhrn kritérií, které účastník musí splnit, aby získal úvěr ze stavebního spoření. Důležitou podmínkou pro přidělení je splnění minimální čekací lhůty, dosáhnutí hodnotícího čísla, naspoření určité cílové částky, zajištění poskytnutého úvěru a účelové využití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. [7]

Hodnotící číslo je číslo, které určuje výkonnost a spolehlivost klienta. Vyhodnocuje, zda už má klient nárok na přidělení úvěru či nikoliv. Ukazatel ovlivňuje výše a doba vkladů na účtu, tarifní varianta a výše cílové částky.

Způsob splácení úvěru ze stavebního spoření je zajištěn pravidelnými měsíčními splátkami, jejichž výše je dopředu zmíněna ještě před samotným poskytnutím úvěru a závisí na velikosti cílové částky a příslušném tarifu. Splátky pokrývají jistinu i úroky.

Všeobecné obchodní podmínky (VOP) jsou schvalovány Ministerstvem financí ČR a představují podmínky, za kterých je uzavřena smlouva mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. [16]

3.3 Fáze stavebního spoření

Princip stavebního spoření je založený na poskytování výhodných úvěrů prostřednictvím dočasně volných finančních prostředků od účastníků stavebního spoření, které mají stavební spořitelny k dispozici. Tyto finanční prostředky představují souhrn vkladů účastníků stavebního spoření, ze kterých je následně vytvořen fond stavebního spoření, odkud lze čerpat prostředky pro účelové úvěry na bydlení. [15]

Samotný průběh stavebního spoření pak vždy prochází několika fázemi. Jedná se o fázi spoření, fázi přidělení úvěru a fázi splácení úvěru. [7]

3.3.1 Fáze spoření

Na začátku stavebního spoření nastává vždy fáze spoření, kterou odstartuje uzavření smlouvy o stavebním spoření mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. Poté dochází k samotnému spoření, kdy klient ukládá buď pravidelně stanovenou měsíční částku na účet stavebního spoření, nebo využívá možnost jednorázových vkladů. Ovšem podmínkou stavebního spoření je, že výše naspořených peněz nesmí převýšit zvolenou cílovou částku. Vklady klientů jsou v průběhu spoření úročeny pevně stanovenou úrokovou sazbou a každoročně je na ně připsána státní podpora. Ta je klientovi poskytnuta pouze v případě dodržení zákonem stanovených podmínek, o kterých bude pojednáno v další kapitole. Fáze spoření je pak následně ukončena výpovědí smlouvy o stavebním spoření nebo přidělením cílové částky. [16]

Během této fáze může často dojít i k situaci, že se objeví účastník, který by nutně potřeboval finanční prostředky na bydlení, ale zatím nesplnil podmínky pro přidělení cílové částky a nemá tak nárok na úvěr ze stavebního spoření (řádný úvěr). V tomto případě má stavební spořitelna možnost nabídnout účastníkovi tzv. překlenovací úvěr neboli „meziúvěr“, jehož úkolem je překlenutí doby do přidělení cílové částky. Úvěr je poskytován většinou ve výši cílové částky a klient tak získává finanční prostředky již ve fázi spoření, aniž by musel splnit podmínky pro přidělení. Překlenovací úvěr tedy představuje speciální druh úvěru, který na rozdíl od ostatních úvěrů není splácen postupně, ale jednorázově, a to přidělením cílové částky. Do okamžiku přidělení se tedy nesplácí úvěr, ale pouze úroky z něj, které jsou z celé cílové částky. Na rozdíl od úroků z úvěru ze stavebního spoření, nemusí být tyto úroky pevně dané a jsou vyšší než u řádného úvěru. Aby mohl klient speciální úvěr získat, musí mít založené stavební spoření u dané stavební spořitelny a vkládat pravidelnou částku na účet stavebního spoření. V případě, že by klient chtěl rychle splatit překlenovací úvěr, je zde

možnost jednorázového vkladu nebo vyšších měsíčních úložek, díky kterým by došlo k rychlejšímu dospoření stanovené částky (zpravidla ve výši 40 % z CČ), potřebné pro přidělení cílové částky. Ve chvíli, kdy má klient naspořenou potřebnou výši a dosáhne přidělení, je částka použita na splacení překlenovacího úvěru a klient se postupně dostává do fáze splácení úvěru.

3.3.2 Fáze přidělení úvěru

V případě, že má klient zájem o úvěr ze stavebního spoření, dochází po splnění podmínek k přidělení cílové částky. To znamená, že účastník stavebního spoření v daném okamžiku opouští fázi spoření a dostává se do fáze přidělení úvěru.

Pro to, aby mohl však účastník stavebního spoření získat úvěr ze stavebního spoření, musí nejprve splňovat tyto podmínky:

- minimální doba spoření musí být alespoň 2 roky;
- minimální naspořená částka na účtu stavebního spoření musí být zpravidla alespoň ve výši 40 % z cílové částky;
- a musí dosáhnout výše hodnotícího čísla, které určuje nárok klienta na poskytnutý úvěr. [26]

Další důležitou podmínkou pro samotné přidělení řádného či překlenovacího úvěru je využití finančních prostředků pouze na bytové potřeby a zajištění úvěru, které představuje pro stavební spořitelny určitou ochranu před případným nesplácením klienta. Většinou se jedná o zajištění úvěru prostřednictvím zástavního práva k nemovitosti a v úvahu připadá i možnost životního pojištění účastníka stavebního spoření. Někdy navíc dochází i k situacím, že stavební spořitelna zajištění nepožaduje. [7]

3.3.3 Fáze splácení úvěru

Po splnění těchto podmínek je klientovi přidělena cílová částka, a tedy i úvěr ze stavebního spoření. Po celou dobu trvání úvěru má klient garantovanou úrokovou sazbu, která byla známa již před sepsáním smlouvy o stavebním spoření. Ta souvisí především s výběrem konkrétní stavební spořitelny a se zvolením tarifu spoření. Mimo jiné má klient na základě zvolených podmínek určeny i minimální výše splátek úvěru a dobu jeho splatnosti. Dostává se tak do fáze splácení úvěru. Úvěr ze stavebního spoření pak může být splacen i před samotnou dobou splatnosti, a to aniž by byly naúčtovány jakékoliv sankce. [26]

3.4 Státní podpora a její vývoj

Již od samého vzniku stavebního spoření se na financování bydlení značně podílí stát, a to hlavně prostřednictvím státních příspěvků ke smlouvám stavebního spoření za splnění určitých podmínek. Další podporou od státu v rámci stavebního spoření je možnost odečtení zaplacených úroků z úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmu, a to až do výše 300 000 Kč za zdaňovací období. [19] V minulosti navíc stát umožňoval i osvobození úroků z vkladů na účtu stavebního spoření a úroků ze státní podpory od daně z příjmu.

Základní myšlenkou, za jejímž účelem stát poskytuje lidem státní podporu, je umožnění velké části obyvatelstva získat relativně levné úvěry pro uspokojení bytové potřeby. Za pomoci státní podpory a úroků z vkladu se navíc stavební spoření stává nejenom nástrojem pro získání levných zdrojů na bydlení, ale také zajímavým finančním produktem, který lidem zhodnocuje jejich finanční prostředky. Často tak dochází k tomu, že lidé využívají stavební spoření pouze jako jeden z možných spořících produktů. Mluvíme o tzv. přátelských klientech. Tito klienti jsou v řadách stavebních spořitelen velice vítáni, jelikož představují pro tyto finanční instituce levný zdroj pro poskytování úvěrů.

Díky státní podpoře tak stavební spoření představuje pro jeho klienty velice zajímavý výnos, a tudíž tak stavební spořitelny nemusí nabízet příliš vysoké úročení z vkladů na účtu stavebního spoření. Aby však stavební spořitelny pouze nevyužívaly této možnosti, stanovuje jim zákon povinnost dodržování úrokového rozpětí, tudíž čím nižší úrok z vkladu nabízí, tím nižší úrok z úvěru dostanou. Tímto způsobem se stát snaží zajistit nižší úrokové sazby pro úvěry související s bydlením. [16]

Samotný nárok na státní podporu vzniká každé fyzické osobě, která v rámci smlouvy o stavebním spoření podepíše prohlášení, kde žádá o státní podporu, a která dodrží zadané podmínky, a to především vázací lhůtu, jež je v současné době stanovena zákonem na dobu 6 let.

Státní příspěvky může navíc uplatnit i osoba, které je v průběhu vázací doby poskytnut úvěr a ten je použit společně i s naspořenou částkou a zálohami státní podpory na financování bytové potřeby. Státní podpora je pak připisována na účet účastníka stavebního spoření každoročně ve formě zálohy, která je společně s vkladem nadále úročena. Každý účastník stavebního spoření, který má uzavřeno více smluv o stavebním spoření, má každoročně nárok na vyplacení státní podpory v maximální částce, která je nyní zákonem stanovena na 10 % z naspořené částky, maximálně však z výše 20 000 Kč. Nejprve se připisují zálohy z naspořené částky u dříve uzavřených smluv. Po ukončení fáze spoření je pak za splnění

veškerých podmínek vyplacena účastníkovi státní podpora. V případě nedodržení stanovených pravidel nebo ukončení stavebního spoření dříve než stanovuje zákonná lhůta, jsou zálohy státní podpory vráceny zpět na účet státního rozpočtu.

3.4.1 Změna legislativy a její vliv na státní podporu

Státní podpora však nebyla vždy vyplácena ve stejné výši, jak ji známe již dnes. Za celou dobu fungování systému stavebního spoření došlo ke spoustě změnám v legislativě, a to právě především v oblasti státní podpory a její výše.

Původní znění zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, který nabyl účinnosti 1. 4. 1993, stanovoval výši státní podpory na 25 % z ročně naspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč. To znamená, že výše státního příspěvku mohla být maximálně 4 500 Kč ročně. Úspory, které přesáhly maximální částku, byly následně převedeny do následujícího roku. Minimální vázací lhůta byla zákonem stanovena na dobu pěti let. [36]

Významná novelizace tohoto zákona nastala v roce 2004. Kdy byl původní zákon novelizován zákonem č. 423/2003 Sb. Ten přinesl zásadní změnu ve výši státních příspěvků, které byly sníženy na 15 % z ročně naspořené částky, maximálně z částky 20 000 Kč. Účastník tak mohl namísto 4 500 Kč získat pouze 3 000 Kč na státní podpoře. Další významnou změnou bylo zvýšení vázací lhůty na šest let. [35] Velkou výhodu měli lidé, kteří si uzavřeli smlouvu o stavebním spoření před vstupem účinnosti této novelizace. Na tyto účastníky se snížení státní podpory nevztahovalo a nadále získávali od státu státní podporu v původní výši.

Poslední změna ve výši státního příspěvku byla dána zákonem č. 348/2010 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1. 2011. Tedy výše státní podpory u všech smluv, a to i u smluv uzavřených do roku 2003, je dle tohoto zákona určena jako 10 % z ročně naspořené částky, a to maximálně z částky 20 000 Kč. Klient tak může každý rok získat od státu maximálně 2 000 Kč. [34] Od roku 2011 navíc skončilo osvobození úroků od daně z příjmu. Nyní jsou tak úroky z vkladů zdaněny 15% sazbou, stejně jako v ostatních bankách. [24]

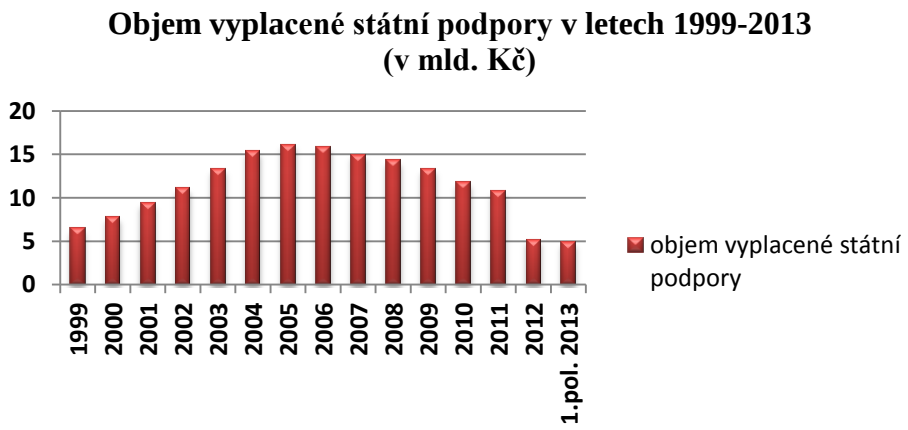
Státní podpora se tedy od svého počátku značně snížila, a to o více než polovinu původní částky. Hlavním důvodem tohoto snížení bylo především obrovské zatížení státu, jehož cílem bylo snížit náklady na vyplacenou státní podporu. Na základě toho došlo na trhu ke snížení počtu uzavřených nových smluv o stavebním spoření. Přesto však lidé úplně od stavebního spoření neupustili, jelikož v porovnání s ostatními spořícími produkty má své nezastupitelné

místo na trhu a navíc nadále představuje výhodnou formu financování bydlení. Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření je znázorněn na obrázku 1.

Obrázek 1: Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v letech 1999-2013

Zdroj: upraveno podle [27]

Na obrázku 1 tak můžeme vypozorovat právě velký propad v počtu uzavřených smluv v roce 2003 a 2004, který je způsoben především novelizací původního zákona zákonem č. 423/2003 Sb. Lidé se tak snažili v roce 2003 využít poslední nabídky získání státní podpory ve výši 25 % a uzavírali tak mnohem více smluv stavebního spoření než obvykle. V následujícím roce pak byli lidé mnohem méně motivováni státem k uzavírání nových smluv. Tímto způsobem chtěl stát postupně ušetřit na vyplácené státní podpoře. Pro porovnání můžeme na obrázku 2 vidět objem vyplacené státní podpory v letech 1999 až 2013.



Obrázek 2: Objem vyplacené státní podpory v letech 1999-2013

Zdroj: upraveno podle [27]

3.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Na závěr této kapitoly jsou uvedeny hlavní výhody a nevýhody, které s sebou stavební spoření přináší.

Mezi výhody stavebního spoření patří:

- státní podpora ve výši 10 % z ročně naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč;
- možnost odečtení úroků z úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmu, a to až do výše 300 000 Kč za zdaňovací období;
- vklady jsou pojištěny do výše 100 %, maximálně do výše 100 000 €;
- úročení vkladů kolem 2 % p. a. a garance úrokových sazeb po celou dobu trvání smluvního vztahu;
- možnost získání finančních prostředků na bytové potřeby formou překlenovacího úvěru již před splněním podmínek pro získání řádného úvěru;
- po 2 letech nárok účastníka stavebního spoření na relativně levný úvěr pro financování bydlení;
- po skončení vázací lhůty lze zhodnocené úspory použít na cokoliv bez nutnosti čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Nevýhody stavebního spoření:

- jestliže má účastník stavebního spoření více smluv, má nárok pouze na státní podporu v součtu 2 000 Kč ročně;
- v případě nedodržení vázací lhůty, ztrácí účastník nárok na vyplacení státní podpory;
- pro získání řádného úvěru musí splnit klient určité podmínky, a to především naspořit daná procenta z cílové částky;
- během překlenovacího úvěru klient platí úroky z celé cílové částky;
- 15% zdanění úroků z vkladů a ze státní podpory;
- nutnost použití finančních prostředků z řádného a překlenovacího úvěru pouze na bytové potřeby a doložení tohoto použití prostřednictvím příslušných dokladů.

4 DOPLŇKOVÉ SLUŽBY STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

Stavební spořitelny se v současné době snaží o komplexní finanční poradenství, a proto je kromě stavebního spoření a souvisejících produktů nabízena široká škála různých doplňkových produktů, jež jsou zprostředkované od dalších spřátelených peněžních ústavů, především jedné finanční skupiny. Doplňkovým produktem stavebních spořitelen tak může být důchodové spoření, doplňkové penzijní spoření, životní pojištění, neživotní pojištění, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, spořící a běžný účet a podílové fondy.

4.1 Důchodová reforma

Roku 2013 prošel důchodový systém největšími změnami od roku 1989, a to za pomocí důchodové reformy, jejímž cílem je především podpora obyvatel pro aktivní investování do svého zajištění na stáří. Důvodem pro tuto reformu byla především neustále stárnoucí populace, menší porodnost, vyšší natalita a tím i delší doba vyplácení důchodů. [1] Díky důchodové reformě je tedy v současnosti možnost investovat do svého zajištění na stáří za pomocí důchodového a doplňkového penzijního spoření. [23]

Důchodové spoření

Důchodové spoření představuje druhý pilíř důchodového systému. Jelikož se však neustále hovoří o jeho možném zrušení, nebude tento produkt předmětem této práce.

Doplňkové penzijní spoření

V souvislosti s důchodovou reformou nastaly zásadní změny i ve třetím pilíři důchodového systému. Do konce listopadu 2012 tak lidé mohli vstupovat do penzijního připojištění se státním příspěvkem. Od začátku roku 2013 mají možnost v rámci třetího důchodového pilíře uzavřít pouze tzv. doplňkové penzijní spoření.

Účastníci původního penzijního připojištění byli převedeni do tzv. transformovaných fondů, které jim zachovávají původní penzijní plány. Účastníci doplňkového penzijního spoření spoří v účastnických fondech, které mohou přinést vyšší zhodnocení. Je zde možnost zvolení strategie a přestupu mezi fondy v průběhu. Oproti původnímu penzijnímu připojištění zde není garance nezáporného výnosu a možnost výsluhové penze, tzn. možnost výběru poloviny naspořených finančních prostředků již po 15 letech spoření. Doplňkové penzijní spoření nadále umožňuje uplatnění úlev na dani, a to při měsíčním příspěvku účastníka ve výši 1 000 až 2 000 Kč. [28] Možnost získání příspěvků od zaměstnavatele nadále zůstává.

Výše státních příspěvků byla však od roku 2013 upravena. Porovnání výše státních příspěvků je zobrazeno v tabulce 2.

Tabulka 2: Výše státních příspěvků

Výše státních příspěvků		
Příspěvek účastníka	**Státní příspěvek do 31. 12. 2012**	**Státní příspěvek od 1. 1. 2013**
100 Kč	50 Kč	0 Kč
200 Kč	90 Kč	0 Kč
300 Kč	120 Kč	90 Kč
400 Kč	140 Kč	110 Kč
500 Kč	150 Kč	130 Kč
600 Kč	150 Kč	150 Kč
700 Kč	150 Kč	170 Kč
800 Kč	150 Kč	190 Kč
900 Kč	150 Kč	210 Kč
1 000 Kč a více	150 Kč	230 Kč

Zdroj: [23]

V případě předčasného ukončení má účastník nárok na výplatu státní podpory teprve až po 2 letech spoření. V případě úmrtí účastníka přechází veškeré naspořené prostředky ve prospěch oprávněných osob, nebo se stávají předmětem dědictví.

4.2 Životní pojištění

Životní pojištění představuje druh pojištění, jehož cílem je finanční zajištění rodiny v neočekávaných životních událostech. V rámci tohoto pojištění jsou tak kryty dvě události, kterými jsou případ úmrtí a dožití a často kryje i další neživotní rizika (invalidita, úraz atd.). [6] Životní pojištění může sloužit i jako prostředek pro zajištění úvěru. Mezi druhy životního pojištění patří KŽP, IŽP, RŽP, univerzální pojištění, dětské a důchodové pojištění. [38]

4.3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý typ úvěru, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Tento úvěr může být účelový, kde je nutno doložit účel finančních prostředků, nebo neúčelový, který umožňuje čerpat finanční prostředky i bez doložení účelu. Aby bylo možno financovat hypoteční úvěry, musí nejprve banka emitovat hypoteční zástavní listy, které představují speciální druh dluhopisů, jež jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Díky tomu se tak hypoteční úvěr stává poměrně bezpečným úvěrem oproti dalším úvěrům na trhu a umožňuje nabízet i nižší úrokovou sazbu. [2]

5 PŘEDSTAVENÍ SPOŘITELNY A NĚKTERÝCH PRODUKTŮ

Pro následující kapitoly byly vybrány dvě stavební spořitelny, které působí na českém trhu. Jedná se o Raiffeisen stavební spořitelnu a Českomoravskou stavební spořitelnu. Tyto dvě stavební spořitelny v současné době představují dva největší konkurenty působící v ČR.

5.1 Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna je první stavební spořitelna na území ČR, která zahájila svou obchodní činnost 7. 9. 1993. Tato stavební spořitelna vznikla pod názvem AR stavební spořitelna, která byla založena Agrobankou Praha a Raiffeisen Bausparkasse GmbH, Wien. Základní kapitál této společnosti činí 650 mil. Kč.

Roku 1998 došlo v této stavební spořitelně k velké změně akcionářů AR stavební spořitelny, která se tak stala součástí silné skupiny Raiffeisen. Od této chvíle byla stavební spořitelna přejmenována na Raiffeisen stavební spořitelnu. Symbolem této instituce jsou zkřížené koňské hlavy, které symbolizují ochranu rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením a přinášejí klientům a jejich rodinám jistotu.

Důležitým mezníkem ve vývoji společnosti byl i rok 2008, kdy došlo k fúzi HYPO stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny, která se tak stala jeho právním nástupcem.

V současné době představuje Raiffeisen stavební spořitelna moderní banku, která vedle výhodného spoření a výhodných úvěrů na bydlení nabízí i komplexní finanční poradenství v oblasti zajištění rodiny, majetku, stáří a další bankovní služby. [20]

5.1.1 Vybrané produkty a doplňkové služby RSTS

Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření neboli řádný úvěr představuje typ úvěru, který má garantovanou úrokovou sazbu po celou dobu splácení. Podmínkou pro získání tohoto úvěru u RSTS je uzavření smlouvy o stavebním spoření, kde klient spoří minimálně po dobu 2 let, naspoření 35 – 40 % z CČ dle zvoleného tarifu, dosáhnutí hodnotícího čísla, podání žádosti o poskytnutí řádného úvěru, předložení veškerých dokumentů důležitých pro poskytnutí úvěru a uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření.

Vyřízení řádného úvěru je pak zcela zdarma. Neměnná úroková sazba se pohybuje již od 3,5 % p. a. Výhodou tohoto úvěru je možnost získat až 700 000 Kč bez zajištění. Úvěr pak

může být čerpán jednorázově nebo kdykoliv v průběhu 2 let. Klient tohoto úvěru nemusí navíc dokládat ani příjmy. Nastavené splátky pak může kdykoliv v průběhu měnit. Je zde navíc i možnost mimořádných splátek a předčasného splacení kdykoliv v průběhu, a to bez jakýchkoliv sankcí. Jako u ostatních úvěrů i zde samozřejmě platí možnost odpočtu od daňového základu. [31]

Každý úvěr ze stavebního spoření se pak chová podle svého příslušného tarifu, který si klient volí při sjednání smlouvy o stavebním spoření. Tarifní varianty ovlivňují průběh stavebního spoření a zároveň dobu nutnou pro získání řádného úvěru. Klient tak může ve spořící fázi kdykoliv přejít na úvěrový tarif, opačně však toto nelze. V nabídce RSTS jsou tarify S 041, U 121, U 122 nebo S 123. Tarif S 123 neboli „Zlatý účet“ představuje stavební spoření bez státní podpory, které se skládá z fixní a variabilní úrokové sazby z vkladů. Podmínkou pro tento tarif je však uzavření klasické smlouvy o stavebním spoření. Přehled jednotlivých tarifních variant je znázorněn v tabulce 3.

Tabulka 3: Přehled tarifních variant - RSTS

Přehled tarifních variant - RSTS					
Tarifní varianta	**Úroková sazba z vkladů (% p. a.)**	**Úroková sazba úvěru (% p. a.)**	**Min. akontace (% z CČ)**	**Úhrada za poskytnutí úvěru ze SS**	**Úhrada za vedení účtu**
Spořící S 041	2	4,9	40	zdarma	90 Kč (čtvrtletí)
Úvěrový U 121	1	3,5	40		
Úvěrový U 122		3,5	35		
Spořící S 123	dle oznámení	dle smlouvy	40		zdarma

Zdroj: upraveno podle [14]

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr představuje typ úvěru, který umožňuje financovat vlastní bydlení již před splněním podmínek pro získání řádného úvěru. Tyto úvěry financují rekonstrukce, modernizace nebo i pořízení nového domu. Raiffeisen stavební spořitelna nabízí dva typy překlenovacích úvěrů. Jedná se o Rekopůjčku nebo o Hyposplátku.

Rekopůjčka je určena klientům, kteří se chystají uskutečnit rekonstrukci nebo modernizaci svého domu či bytu. Úroková sazba této varianty překlenovacího úvěru se pohybuje od 4,9 % p. a. U této varianty úvěru není potřeba vlastních finančních prostředků a navíc je zde možnost úpravy výše splátek dle potřeby klienta. Prostřednictvím Rekopůjčky jsou navíc poskytovány PÚ do 500 000 Kč bez zajištění. [21] V současnosti je veřejnosti nabízena varianta Rekopůjčka a Rekopůjčka plus, která umožňuje získat lepší úrokové sazby klientům s úvěrovou či spořící historií.

Hyposplátka je typ PÚ, který je často využíván na pořízení bydlení. Zde není potřeba vlastních naspořených prostředků a nabízí opět možnost změny výše splátek dle aktuální situace klienta. Tento program umožňuje klientovi získat úrokovou sazbu již od 3,1 % p. a. Jako u předešlé varianty, program Hyposplátka umožňuje odpočet úroků na dani z příjmu. [10] V současnosti stavební spořitelna nabízí varianty Hyposplátka, Hyposplátka plus a Hyposplátka 100 společně s Hyposplátkou plus 100.

V případě obou typů PÚ má klient navíc možnost snížení úrokové sazby, a to až o 0,3 % p. a za pojištění úvěru u pojišťovny UNIQA. Přehled jednotlivých variant překlenovacích úvěrů nabízených RSTS je znázorněn v tabulce 4.

Tabulka 4: Přehled poskytovaných PÚ - RSTS

<table>
<tr><th colspan="7">Přehled poskytovaných PÚ - RSTS</th></tr>
<tr><th>Název úvěru</th><th>Tarif</th><th>Min. naspoření (% z CČ)</th><th>Úroková sazba (% p. a.)</th><th>Zajištění</th><th>Poplatek za poskytnutí PÚ</th><th>Poplatek za vedení účtu</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Rekopůjčka</td><td>U 121</td><td>do 10</td><td>6,5</td><td rowspan="3">do 0,5 mil. Kč (bez zajištění), od 0,5 mil. Kč (nemovitost)</td><td rowspan="9">1 % z výše úvěru (min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč)</td><td rowspan="9">360 Kč (90 Kč/ čtvrtletí)</td></tr>
<tr><td>S 041
U 121</td><td>od 10</td><td>5,9</td></tr>
<tr><td>Rekopůjčka plus</td><td>S 041
U 121</td><td>od 0</td><td>5,2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hyposplátka</td><td rowspan="7">S 041
U 122</td><td>do 10</td><td>3,8</td><td rowspan="7">nad 300 000 Kč (nemovitost)</td></tr>
<tr><td>od 10</td><td>3,6</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hyposplátka 100</td><td>do 10</td><td>4,6</td></tr>
<tr><td>od 10</td><td>4,4</td></tr>
<tr><td>Hyposplátka plus</td><td rowspan="2">od 0</td><td>3,4</td></tr>
<tr><td>Hyposplátka plus 100</td><td>4,2</td></tr>
</table>

Zdroj: upraveno podle [14]

Doplňkové služby RSTS

V souvislosti s problematikou financování nemovitostí, které je věnována část této práce, byla vybrána jedna z doplňkových služeb stavebních spořitelen, kterou představují hypoteční úvěry. Tyto úvěry jsou tak zprostředkovány prostřednictvím RSTS, jejichž poskytovatelem je Raiffeisenbank, která zároveň představuje dalšího člena skupiny Raiffeisen.

Raiffeisenbank

Raiffeisenbank je jedna z nejvýznamnějších bank na českém trhu. Od roku 1993 nabízí široké portfolio bankovních služeb, a to jak pro soukromé, tak podnikové klienty. Roku 2006 navíc Raiffeisenbank zahájila svou spolupráci s eBankou. Klade důraz především na kvalitu

svých poskytovaných služeb, na kvalitní poradenství, dlouhodobé finanční plánování a šíří své produktivní nabídky.

Majoritním akcionářem je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG, která vlastní 51 %. Vedle tohoto vlastníka jsou dalšími akcionáři Raiffeisen Zentralbank, která vlastní 24 % a RB Prag-Beteiligungs GmbH, jež je držitelem zbývajících 25 %. [9]

Nabídka hypotečních úvěrů u Raiffeisenbank

Raiffeisenbank se pyšní velkou nabídkou různých typů hypoték. Jedná se o hypotéky účelové a neúčelové. Výhodou těchto hypoték je, že v řadách z nich se neplatí žádné poplatky v souvislosti s vyřízením hypotéky a její správou. Stejně jako v ostatních bankách i v této bance je povinností klienta sjednat si k hypotečnímu úvěru vinkulaci pojištění nemovitosti ve prospěch banky. Raiffeisenbank klientům umožňuje i snížení úrokových sazeb, a to především prostřednictvím sjednání vybraných produktů. K 23. 1. 2014 klient mohl získat slevu za aktivní účet u RB, za pojištění nemovitosti u pojišťovny UNIQA, za stavební spoření u RSTS nebo za to, že nebude využívat službu TURBO předčasných splátek. Celková sleva mohla být až 1,4 % p. a. Společnost nabízí hypotéku Klasik, Klasik Plus, Offset hypotéku, Americkou hypotéku Univerzál, Variabilní hypotéku, Hypotéku Profit, Equi hypotéku a Rádcovu hypotéku. Pro podrobnější popis byla vybrána nejčastější z nich, tzn. hypotéka Klasik.

Hypotéka Klasik je vhodná na financování nemovitostí a družstevních bytů. Hypotéka může být poskytnuta až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a splatnost úvěru může být v rozmezí 5 – 30 let. Vstupní poplatek je zdarma, mimořádné splátky jsou umožněny každý rok zdarma, velkou výhodou je výstavba nemovitosti bez dokládání faktur. [29]

5.2 Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) zahájila svou obchodní činnost 8. 9. 1993 jako druhá stavební spořitelna působící v ČR. Základní jmění společnosti je 1,5 mld. Kč.

Od začátku svého působení se společnost zaměřila především na výhodné stavební spoření a na poskytování účelových úvěrů na bydlení. Od roku 2004 však začala stavební spořitelna postupně rozšiřovat své produktové portfolio a vedle těchto produktů začala poskytovat i další doplňkové služby, mezi které patří RŽP, IŽP, pojištění majetku a odpovědnosti, podílové fondy, spořící a běžné účty, důchodové spoření, doplňkové penzijní spoření a hypoteční úvěr. Poskytovateli těchto produktů jsou vybrané instituce řadící se do finanční skupiny ČSOB, do které patří i samotná ČMSS.

Vlastníky společnosti jsou ČSOB a Bauparkasse Schwäbisch Hall AG, která představuje největší stavební spořitelnu působící v Německu. [3]

5.2.1 Vybrané produkty a doplňkové služby ČMSS

Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je určen na financování nemovitostí, modernizace a rekonstrukce. Podmínkou pro získání řádného úvěru je u ČMSS spoření na smlouvě stavebního spoření min. po dobu 24 měsíců, naspoření 40 – 45 % z CČ dle zvoleného tarifu, dosáhnutí hodnotícího čísla, prokázání bonity a doložení účelovosti, splnění požadavků pro zajištění úvěru a další požadavky související s VOP.

ČMSS nabízí svým klientům neměnnou úrokovou sazbu úvěru již od 2,95 % p. a. Úvěry bez zajištění jsou zde do výše 500 000 Kč. Úvěr může být opět kdykoliv v průběhu splacen, a to aniž by klientovi naběhly sankce. Vyřízení úvěru je stejně jako u RSTS zcela zdarma. V současné době ČMSS nabízí tarif Garant a tarif Variant.

Tarif Garant umožňuje pouze tarifní variantu Garant 15, která stanovuje maximální dobu splatnosti PÚ společně s úvěrem ze stavebního spoření na dobu 15 let. Tento program nabízí nízké úročení řádného úvěru a rychlé splacení úvěru.

Tarif Variant umožňuje tarifní varianty Variant 15, 20, 25 a 30. Číselná hodnota tak udává maximální dobu splatnosti PÚ včetně úvěru ze stavebního spoření. Měsíční splátky řádného úvěru pak závisí na zvolené tarifní variantě. [11] Přehled jednotlivých tarifů a jejich variant je znázorněn v tabulce 5.

Tabulka 5: Přehled tarifních variant - ČMSS

Přehled tarifních variant - ČMSS					
Tarifní varianta	**Úroková sazba z vkladů (% p. a.)**	**Úroková sazba z úvěru (% p. a.)**	**Min. akontace (% z CČ)**	**Úhrada za poskytnutí úvěru ze SS**	**Úhrada za vedení účtu**
Garant 15	1	2,95	45	zdarma	330 Kč (ročně)
Variant 15	1,5	4,3	40		
Variant 20					
Variant 25					
Variant 30					

Zdroj: upraveno podle [11]

Překlenovací úvěr

K 1. 1. 2014 nabízí ČMSS několik typů překlenovacích úvěrů. Jedná se o Kredit Standard, Kredit 90, Topkredit, Tophypo s 3letou nebo 6letou fixací, Meziúvěr bez dokládání příjmů a Refin. Stejně tak jako RSTS i ČMSS nabízí úvěry bez zajištění, a to do výše 500 000 Kč.

Kredit Standard představuje typ PÚ, kde na rozdíl od ostatních variant PÚ není vyžadováno minimální dospořování ve fázi PÚ. Tato varianta se dá sjednat v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20. Úroková sazba úvěru je závislá vždy na výši nezajištěné částky a je fixována až do přidělení CČ.

Kredit 90 lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20. Výše úrokové sazby je pak opět závislá na výši nezajištěné částky a je fixována do přidělení CČ. Tato varianta PÚ nevyžaduje zajištění.

Topkredit je možno uzavřít opět v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20. Tento typ meziúvěru je třeba zajistit nemovitostí. Úroková sazba je stanovena dle celkového objemu úvěrového případu a je fixována opět do přidělení CČ. Úroková sazba může být snížena v případě sjednání některých z nabízených produktů (IŽP, RŽP, aktivní účet u PS atd.), možná sleva až 0,4 %.

Tophypo (3letý fix) vyžaduje zajištění nemovitosti případně v kombinaci s pohledávkou, lze sjednat v tarifech Variant 25 a Variant 30. Úroková sazba je dána celkovým objemem úvěrového případu a je fixována na dobu 3 let. Opět je zde možnost slev.

Tophypo (6letý fix) funguje na stejných principech jako varianta Tophypo s 3letým fixem. Rozdíl je dán jinými úrokovými sazbami a fixací, která je zde na dobu 6 let.

Meziúvěr bez dokládání příjmu je úvěr zajištěný nemovitostí. Tuto nabídku využívají především podnikatelé. Výše nezajištěné částky může být u tohoto úvěru max. 3 mil. Kč. Maximální hodnota LTV je stanovena na 60 %. U tohoto typu dochází ke zvyšování úrokové sazby PÚ o 1 % p. a. oproti standardní nabídce PÚ.

Refin je PÚ, kde je částka bez zajištění až 1 mil. Kč, v případě kombinace se 2 ručiteli až částka 1,4 mil. Kč**.** V případě vyšších nezajištěných částek je pak nutnost dodatečného zajištění nemovitosti. Pokud je akontace min. 10 % z CČ, úroková sazba je stejná jako ve variantě Topkredit případně Tophypo. V případě, že je akontace nižší (min. 1 000 Kč), úroková sazba je navýšena o 0,2 % p. a. Předmětem speciální nabídky je refinancování úvěru jiného konkurenčního finančního ústavu. [30] Přehled jednotlivých typů PÚ u ČMSS je znázorněn v tabulce 6.

Tabulka 6: Přehled poskytovaných PÚ – ČMSS

<table>
<tr><th colspan="8">Přehled poskytovaných PÚ – ČMSS</th></tr>
<tr><th>Název úvěru</th><th>Tarif</th><th>Min. naspoření (% z CČ)</th><th colspan="3">Úroková sazba (% p. a.)</th><th>Zajištění</th><th>Poplatek za poskytnutí PÚ</th><th>Poplatek za vedení účtu</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Kredit Standard</td><td>G 15</td><td>45</td><td colspan="3">Nezajištěná částka (v tis. Kč)</td><td rowspan="4">bez omezení</td><td rowspan="3">0,5 % z výše úvěru (min. 1 000 Kč)</td><td rowspan="9">330 Kč (ročně)</td></tr>
<tr><td>V 15</td><td>40</td><td colspan="2">do 150</td><td>od 150</td></tr>
<tr><td>V 20</td><td>40</td><td colspan="2">4,8</td><td>4,4</td></tr>
<tr><td>Kredit 90</td><td>G 15
V 15
V 20</td><td>10</td><td colspan="2">6,9</td><td>6,5</td><td>1 % z výše úvěru (min. 1 000 Kč)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Topkredit</td><td rowspan="3">G 15
V 15
V 20</td><td rowspan="6">1 000 Kč</td><td colspan="3">Celkový objem úvěru (v mil. Kč)</td><td rowspan="6">nemovitost případně kombinace s pohledávkou</td><td rowspan="6">1 000 Kč</td></tr>
<tr><td>do 0,99</td><td>1 až 1,99</td><td>2 a více</td></tr>
<tr><td>3,8</td><td>3,6</td><td>3,5</td></tr>
<tr><td>Tophypo (3letý fix)</td><td>V 25
V 30</td><td>3,7</td><td>3,5</td><td>3,4</td></tr>
<tr><td>Tophypo (6letý fix)</td><td>V 25
V 30</td><td>4</td><td>3,8</td><td>3,7</td></tr>
</table>

Zdroj: upraveno podle [11]

Doplňkové služby ČMSS

Pro účel této bakalářské práce byla opět vybrána služba týkající se HÚ. Jejich poskytovatelem je zde Hypoteční banka, která představuje dalšího člena skupiny ČSOB.

Hypoteční banka

Hypoteční banka představuje moderní banku, jež nabízí klientům řadu hypotečních produktů, které jsou určeny pro financování nemovitosti. Tato banka vznikla 10. 1. 1991 a nejprve působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. Roku 1995 získala oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy a stala se první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v ČR. Akcionářem této banky je ČSOB. [18]

Nabídka hypotečních úvěrů u Hypoteční banky

Hypoteční banka nabízí hypotéku na koupi bytu, domu, pozemků, rekreačního objektu, družstevního bytu, stavbu či rekonstrukci nebo na refinancování jiné hypotéky. Vedle toho jsou poskytovány i americké hypotéky, hypotéky bez dokládání příjmů a hypoteční úvěry na pronájem. Hypoteční banka rozlišuje hypoteční úvěry do 70, 85 a 100 % LTV. K 23. 1. 2014 bylo zde možné úrokovou sazbu snížit až o 0,45 %, tj. za kombinaci pojištění u ČSOB (0,1 %), za aktivní účet vedený u ČSOB nebo PS (0,15 %) a za platnou akční nabídku, která při velikosti úvěru od 1 mil. – 2 mil. Kč umožňovala slevu 0,2 %.

6 KOMPARACE PRODUKTŮ VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB

Tato kapitola je věnována komparaci produktů včetně doplňkových služeb prostřednictvím vytvoření konkrétních modelačních nabídek, poskytnutých od finančních poradců jednotlivých finančních institucí, a jejich následnému vyhodnocení. Všechny příklady vychází ze stejných modelačních situací. Informace k výpočtům poskytla společnost RSTS, ČMSS, Hypoteční banka a Raiffeisenbank.

6.1 Modelační situace

Modelační situace – základní varianta (ZV)

Žadatelem o poskytnutí úvěru na financování nemovitosti je čtyřčlenná rodina. Muž ve věku 40 let, žena 35 let a děti ve věku 5 a 7 let. Čistý měsíční příjem muže je 28 000 Kč, který je zaměstnán na dobu neurčitou jako projektant. Čistý měsíční příjem ženy je 18 000 Kč, která je zaměstnána jako učitelka v mateřské škole opět na dobu neurčitou. Oba dva mají vysokoškolské vzdělání. V současné době splácejí leasing na auto v měsíční výši 2 000 Kč, žádné jiné splátky nemají, nemají ani životní pojištění. Tato rodina nyní žije v pronajatém bytě v Hradci Králové, měsíční náklady včetně energií jsou 10 000 Kč. V tomto okamžiku se však rozhodli řešit svou bytovou situaci a uvažují o pořízení vlastního bydlení. Prostřednictvím realitní kanceláře si tak našli panelový byt v udržovaném stavu v hodnotě 1 850 000 Kč opět v centru Hradce Králové. Jedná se o byt 3 + 1 v osobním vlastnictví, zděný, o rozměrech 85 m^2. V současné době má rodina našetřeno 500 000 Kč a na zbylých 1 350 000 Kč by potřebovala získat úvěr. Přemýšlejí o hypotečním úvěru nebo o úvěru překlenovacím, jelikož nemají uzavřeno stavební spoření a potřebují peníze v nejbližší době. Představují si měsíční splátku do 10 000 Kč a splatnost úvěru by měla být ideálně v rozmezí 20 až 25 let. Předpokládáme, že nebudou využívat možnosti mimořádných splátek a při sjednání úvěru si rovnou pojistí nemovitost u dané společnosti, jelikož pojištění nemovitosti je nezbytnou podmínkou úvěrů se zástavou nemovitosti. Tato nemovitost bude pojištěna na PČ 1 850 000 Kč. Rodina by chtěla najít takovou nabídku na trhu, která by splňovala zadaná kritéria a navíc byla co nejefektivnější pro rodinný rozpočet.

Modelační situace – rozšířená varianta (RV)

Původní zadání modelační situace zůstává stejné, rodina si chce však v rámci sjednání úvěru uzavřít kromě pojištění nemovitosti i aktivní účet u dané společnosti.

6.1.1 Financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru

V rámci financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru byla oslovena společnost Hypoteční banka a Raiffeisenbank, jež jsou poskytovatelé těchto úvěrů ve vybraných stavebních spořitelnách. Údaje jsou platné k 23. 1. 2014.

Modelační situace – základní varianta (ZV)

Modelační situace je zaměřena na koupi bytu v osobním vlastnictví, kde má rodina našetřeno 500 000 Kč a hodnota nemovitosti je 1 850 000 Kč. Nabídky budou zpracovány na dobu 20 a 25 let. Podmínkou pro samotné získání hypotečního úvěru je vždy vinkulace pojištění nemovitosti ve prospěch dané banky, proto bude v rámci této nabídky zahrnuto i samotné pojištění nemovitosti, které bude sjednáno v rámci dané společnosti společně s HÚ.

Důležitou roli při hypotečním úvěru hraje vždy hodnota LTV (v %), která je v dané modelační situaci stanovena takto:

$$\text{LTV} = \frac{\text{výše úvěru}}{\text{zástavní hodnota nemovitosti}} \times 100$$

$$\text{LTV} = \frac{1\,350\,000}{1\,850\,000} \times 100$$

$$\text{LTV} = 72{,}97\ \%$$

Pro získání každého hypotečního úvěru musí vždy žadatel splnit nejprve tzv. bonitu, která určuje schopnost dlužníka dostát svým závazkům. V tomto případě žadatelé s čistými příjmy ve výši 46 000 Kč a výdaji 2 000 Kč tuto podmínku splňují. Dále musí být doloženy příjmy žadatele, následuje sepsání žádosti, kde je potřeba kopie OP, kontrola záznamů žadatele v bankovním registru, doložení odhadu nemovitosti, návrhu kupní smlouvy a další dokumenty podle seznamu příloh. Následuje proces schválení, podpis úvěrových smluv, vinkulace pojistného plnění a čerpání úvěru.

Hypoteční banka

Úroková sazba u této instituce je dána především hodnotou LTV a dobou fixace. Pro danou modelační nabídku byla použita pětiletá fixace. Jak již bylo zmíněno, hodnota LTV je 72,97 %, tudíž žadatelé spadají do skupiny hypotečního úvěru do 85 %. Výchozí úroková sazba je tedy ve výši 3,64 %, za samotné pojištění nemovitosti od ČSOB nemůže být uplatněna sleva, avšak v rámci platné akční nabídky, kdy výše úvěru je 1 mil. - 2 mil. Kč, získává klient slevu ve výši 0,2 %. Konečná úroková sazba je tedy v tomto případě 3,44 %.

Zpracování úvěru je ve výši 3 900 Kč. Dalším nákladem je poplatek za odhad, který je v tomto případě stanoven na částku 3 700 Kč. Měsíční poplatky za správu úvěru jsou stanoveny na 150 Kč, žadatel navíc musí platit roční pojistné za pojištění nemovitosti sjednané u ČSOB ve výši 1 224 Kč.

Raiffeisenbank

Opět zde vycházíme z pětileté fixace. V rámci dané společnosti byla tato modelační situace zpracována jako hypotéka Klasik. Výchozí úroková sazba je 4,69 %, což je o 1,05 % více než v předchozí situaci. Jelikož však klient vznesl požadavek na pojištění nemovitosti u dané společnosti při sjednání hypotečního úvěru (tzn. od společnosti UNIQA) a nebude využívat možnosti mimořádných splátek, byla tato úroková sazba snížena o 0,3 % na 4,39 %.

Výhodou této společnosti je zpracování a správa úvěru zcela zdarma. Náklady na odhad byly stanoveny na 3 600 Kč. Roční pojistné za pojištění nemovitosti u společnosti UNIQA je 2 158 Kč, což je o 934 Kč ročně více než u konkurence.

Následující tabulky 7, 8 a 9 znázorňují nabídku HÚ, celkové náklady na HÚ v souvislosti s délkou splácení a celkový objem úroků zaplacených na HÚ ve výši 1 350 000 Kč.

Tabulka 7: Nabídka hypotečních úvěrů - ZV

Nabídka hypotečních úvěrů				
Poskytovatel úvěru	**Hypoteční banka**		**Raiffeisenbank**	
úroková sazba (v % p. a.)	3,44		4,39	
doba splatnosti úvěru	20 let	25 let	20 let	25 let
doba fixace	5 let			
výše měsíční splátky	7 788 Kč	6 715 Kč	8 461 Kč	7 420 Kč
cena za zpracování úvěru	3 900 Kč		zdarma	
cena za zpracování odhadu	3 700 Kč		3 600 Kč	
cena za správu úvěru	150 Kč/měsíčně		zdarma	
roční pojistné nemovitosti	1 224 Kč		2 158 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 8: Celkové náklady na HÚ v závislosti na délce splácení - ZV

Celkové náklady na hypoteční úvěr				
Poskytovatel úvěru	**Hypoteční banka**		**Raiffeisenbank**	
doba splatnosti úvěru	20 let	25 let	20 let	25 let
splátky za celou dobu splatnosti	1 869 120 Kč	2 014 500 Kč	2 030 640 Kč	2 226 000 Kč
ostatní náklady na HÚ	43 600 Kč	52 600 Kč	3 600 Kč	3 600 Kč
daňová úspora	77 868 Kč	99 675 Kč	102 096 Kč	131 400 Kč
náklady na pojistné nemovitosti	24 480 Kč	30 600 Kč	43 160 Kč	53 950 Kč
celkové náklady bez pojistného	**1 834 852 Kč**	**1 967 425 Kč**	**1 932 144 Kč**	**2 098 200 Kč**
celkové náklady včetně pojistného	**1 859 332 Kč**	**1 998 025 Kč**	**1 975 304 Kč**	**2 152 150 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 9: Celkový objem zaplacených úroků na HÚ v závislosti na délce splácení - ZV

Celkový objem zaplacených úroků z hypotečního úvěru				
Poskytovatel úvěru	**Hypoteční banka**		**Raiffeisenbank**	
doba splatnosti úvěru	20 let	25 let	20 let	25 let
zaplacené úroky z úvěru	519 120 Kč	664 500 Kč	680 640 Kč	876 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Modelační situace – rozšířená varianta (RV)

Rozšířená verze vychází ze základní modelační situace, klient však zde při sjednání hypotečního úvěru využívá možnosti zřízení aktivního účtu a pojištění nemovitosti u příslušné společnosti. Pro výpočet je opět použita pětiletá fixace úrokové sazby. Prostřednictvím této situaci zkoumáme, jak se změní úroková sazba v souvislosti se zřízením aktivního účtu u dané společnosti. Další možností, jak by mohl klient popřípadě ještě snížit úrokovou sazbu, je sjednání pojištění úvěru u dané instituce, avšak základní nabízená rizika od jednotlivých společností jsou rozdílného rozsahu, nelze proto pojistné u těchto institucí srovnávat.

Hypoteční banka

Výchozí úroková sazba je opět ve výši 3,64 %. Klient však zde využívá možnosti slev, jelikož Hypoteční banka umožňuje snížení úrokové sazby v případě zřízení aktivního účtu u PS či ČSOB nebo v případě kombinace pojištění nemovitosti či domácnosti a pojištění úvěru. V tomto případě však klient využívá aktivního účtu a pouze pojištění nemovitosti, získává tak slevu ve výši 0,15 %. Navíc v rámci platné akční nabídky získává slevu za výši úvěru 0,2 %. Výsledná úroková sazba je 3,29 %.

Poplatky jsou stanoveny stejným způsobem jako v základní variantě. Vedení účtu u Poštovní spořitelny je zdarma.

Raiffeisenbank

Výchozí úroková sazba je u této instituce ve výši 4,69 %. Na základě zadaného požadavku zde ale klient získává slevu v celkové výši 1,3 %. Výsledná úroková sazba je tedy 3,39 %, což je o 0,1 % více než u Hypoteční banky.

Poplatky jsou stanoveny stejným způsobem jako v základní variantě, měsíční poplatek za vedení účtu je ve výši 129 Kč.

Následující tabulky 10, 11 a 12 znázorňují nabídku hypotečních úvěrů, celkové náklady na hypoteční úvěr v souvislosti s délkou splácení a celkový objem úroků zaplacených na hypotečním úvěru ve výši 1 350 000 Kč.

Tabulka 10: Nabídka hypotečních úvěrů - RV

Nabídka hypotečních úvěrů				
Poskytovatel úvěru	**Hypoteční banka**		**Raiffeisenbank**	
úroková sazba (v % p. a.)	3,29		3,39	
doba splatnosti úvěru	20 let	25 let	20 let	25 let
doba fixace	5 let			
výše měsíční splátky	7 685 Kč	6 607 Kč	7 753 Kč	6 679 Kč
cena za zpracování úvěru	3 900 Kč		zdarma	
cena za zpracování odhadu	3 700 Kč		3 600 Kč	
cena za správu úvěru	150 Kč/měsíčně		zdarma	
cena za vedení účtu	zdarma		129 Kč/měsíčně	
roční pojistné nemovitosti	1 224 Kč		2 158 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Celkové náklady na HÚ v závislosti na délce splácení - RV

Celkové náklady na hypoteční úvěr				
Poskytovatel úvěru	**Hypoteční banka**		**Raiffeisenbank**	
doba splatnosti úvěru	20 let	25 let	20 let	25 let
splátky za celou dobu splatnosti	1 844 400 Kč	1 982 100 Kč	1 860 720 Kč	2 003 700 Kč
ostatní náklady na HÚ	43 600 Kč	52 600 Kč	3 600 Kč	3 600 Kč
daňová úspora	74 160 Kč	94 815 Kč	76 608 Kč	98 055 Kč
náklady za vedení účtu	zdarma		30 960 Kč	38 700 Kč
náklady na pojistné nemovitosti	24 480 Kč	30 600 Kč	43 160 Kč	53 950 Kč
celkové náklady bez pojistného a vedení účtu	**1 813 840 Kč**	**1 939 885 Kč**	**1 787 712 Kč**	**1 909 245 Kč**
celkové náklady včetně pojistného a vedení účtu	**1 838 320 Kč**	**1 970 485 Kč**	**1 861 832 Kč**	**2 001 895 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 12: Celkový objem zaplacených úroků na HÚ v závislosti na délce splácení - RV

Celkový objem zaplacených úroků z hypotečního úvěru				
Poskytovatel úvěru	**Hypoteční banka**		**Raiffeisenbank**	
doba splatnosti úvěru	20 let	25 let	20 let	25 let
zaplacené úroky z úvěru	494 400 Kč	632 100 Kč	510 720 Kč	653 700 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.2 Financování nemovitosti prostřednictvím překlenovacího úvěru

V souvislosti s financováním nemovitosti prostřednictvím překlenovacího úvěru byla zvolena společnost Raiffeisen stavební spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna. Údaje jsou platné k 4. 2. 2014.

Modelační situace – základní varianta (ZV)

Tato modelační situace opět vychází ze stejných údajů, které byly zmíněny v kapitole 6. 1. Jelikož žadatelé nemají uzavřené stavební spoření a finanční prostředky chtějí získat co nejdříve, byly zpracovány nabídky v podobě překlenovacích úvěrů opět na dobu 20 a 25 let. Jelikož se jedná o úvěr ve výši 1 350 000 Kč, který již v tomto případě spadá do skupiny úvěrového případu, kde je požadována zástava nemovitosti, je zde opět podmínkou vinkulace pojistného plnění ve prospěch dané stavební spořitelny. Proto i u těchto nabídek byla zpracována základní varianta s požadavkem pojištění nemovitosti u dané společnosti.

U překlenovacího úvěru musí být splněno několik podmínek před jeho čerpáním. Jelikož žadatelé nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, musí nejprve tuto smlouvu uzavřít, a to s cílovou částkou 1 350 000 Kč, následuje dokládání příjmů a ověřování bonity žadatele. Žadatelé jsou zde vyhodnoceni jako bonitní. Poté je sepsána úvěrová žádost, doložena účelovost např. v podobě kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí atd., následuje kontrola žadatele v bankovním registru. Následně přijdou úvěrové smlouvy, musí se udělat vinkulace pojistného plnění pojištění nemovitosti ve prospěch stavební spořitelny, dále se vloží na katastr nemovitostí zástavní smlouvy a poté dochází k samotnému čerpání úvěru.

Raiffeisen stavební spořitelna

Tato nabídka byla zpracována jako Hyposplátka na dobu 20 let 1 měsíc a 25 let 1 měsíc s úvěrovým tarifem U 122, jelikož už na začátku klient ví, že bude okamžitě čerpat úvěr. Výchozí úroková sazba PÚ je 3,8 % p. a., která je i konečná, jelikož RSTS neposkytuje slevu na úrokové sazbě při sjednání pojištění nemovitosti. Úroková sazba v době ŘÚ je 3,5 % p. a.

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je ve výši 13 500 Kč, úhrada za vedení vkladového účtu je 80 Kč/čtvrtletně. Tato úhrada za vedení je však v RSTS hrazena ze splátek na dospořování. Úhrada za poskytnutí PÚ je 10 000 Kč, poplatek za správu úvěru je ve výši 90 Kč/čtvrtletně. Obě tyto úhrady jsou hrazeny částečně ze splátek úroků z PÚ a zbylá část ze splátek ŘÚ. Poskytnutí řádného úvěru je zde zdarma a jeho správa je ve výši 90 Kč/čtvrtletně, opět je tato správa hrazena z měsíčních splátek ŘÚ. Náklady na odhad nemovitosti jsou 3 600 Kč a roční náklady na pojištění nemovitosti jsou stejně jako v Raiffeisenbank 2 158 Kč.

Českomoravská stavební spořitelna

Pro modelační nabídku byl zvolen Topkredit s tarifem Variant 20 a Tophypo (3 letý fix) s příslušným tarifem Variant 25. Na základě zadaných parametrů s příslušnými tarify byly namodelovány nabídky na dobu 19 let 1 měsíc (V20) a 25 let 1 měsíc (V25).

Výchozí úroková sazba u Topkreditu je 3,6 % p. a., po slevě za pojištění nemovitosti 3,5 %. Výchozí úroková sazba u Tophypa (3letý fix) je 3,5 % p. a., po slevě 3,4 %. Úroková sazba ŘÚ je 4,3 % p. a.

Poplatek za uzavření smlouvy stavebního spoření je 13 500 Kč, min. naspoření je 1 000 Kč, na samotném začátku je nutné vložit ještě vklad v celkové výši 660 Kč na správu vkladového účtu a správu PÚ v prvním roce. V dalších letech jsou tedy poplatky ve výši 330 Kč/ročně jak za správu vkladového účtu, tak za správu PÚ. Tyto poplatky v následujících letech jsou však hrazeny ze samotných splátek na dospořování. Poplatek za zpracování PÚ je jednotně stanoven na 1 000 Kč. Poskytnutí ŘÚ je zde opět zdarma a správa úvěru je ve výši 330 Kč/ročně, která je opět hrazena z měsíčních splátek řádného úvěru. Náklady na odhad nemovitosti jsou 3 500 Kč, roční pojistné nemovitosti u ČSOB je 1 224 Kč. Tabulky 13, 14 a 15 znázorňují nabídku PÚ, celkové náklady na PÚ v souvislosti s délkou splácení a celkový objem úroků zaplacených na PÚ a ŘÚ.

Tabulka 13: Nabídka překlenovacích úvěrů - ZV

Nabídka překlenovacích úvěrů				
Poskytovatel úvěru	**RSTS**		**ČMSS**	
úroková sazba PÚ (% p. a.)	3,8		3,5	3,4
celková doba splatnosti úvěru	20 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc	19 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc
tarif	U 122		Variant 20	Variant 25
typ PÚ	Hyposplátka		Topkredit	Tophypo (3letý fix)
měsíční výše dospořování	**4 125 Kč**	**2 550 Kč**	**4 050 Kč**	**2 700 Kč**
celková doba dospořování	111 měsíců	170 měsíců	125 měsíců	180 měsíců
výše měsíční splátky úroků z PÚ	**4 280 Kč**	**4 280 Kč**	**3 937,50 Kč**	**3 825 Kč**
celková doba splatnosti úroků PÚ	108 měsíců	167 měsíců	124 měsíců	179 měsíců
výše měsíční splátky ŘÚ	**8 100 Kč**	**8 100 Kč**	**9 180 Kč**	**8 100 Kč**
celková doba splatnosti ŘÚ	130 měsíců	131 měsíců	104 měsíců	121 měsíců
úhrada za smlouvu SS	13 500 Kč		13 500 Kč	
min. vklad na účtu SS	0 Kč		1 000 Kč	
úhrada za poskytnutí PÚ	10 000 Kč		1 000 Kč	
úhrada za vedení vkladového účtu	80 Kč/čtvrtletně		330 Kč/ročně	
úhrada za správu PÚ/ŘÚ	90 Kč/čtvrtletně		330 Kč/ročně	
úhrada za zpracování odhadu	3 600 Kč		3 500 Kč	
roční pojistné nemovitosti	2 158 Kč		1 224 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 14: Celkové náklady na PÚ v závislosti na délce splácení – ZV

Celkové náklady na překlenovací úvěr				
Poskytovatel úvěru	**RSTS**		**ČMSS**	
celková doba splatnosti úvěru	20 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc	19 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc
celková výše vkladů (včetně poplatků)	471 375 Kč	447 000 Kč	521 410 Kč	501 160 Kč
náklady ve fázi PÚ (včetně poplatků)	462 240 Kč	714 760 Kč	489 250 Kč	685 675 Kč
náklady ve fázi ŘÚ (včetně poplatků)	1 053 000 Kč	1 061 100 Kč	954 720 Kč	980 100 Kč
přeplatek	5 069,90 Kč	1 427,70 Kč	6 387,60 Kč	7 464,10 Kč
náklady na odhad nemovitosti	3 600 Kč		3 500 Kč	
daňová úspora	95 511,20 Kč	133 909,70 Kč	96 332,10 Kč	129 668,40 Kč
náklady na pojistné nemovitosti	43 160 Kč	53 950 Kč	23 256 Kč	30 600 Kč
celkové náklady bez pojistného	**1 889 633,90 Kč**	**2 091 122,60 Kč**	**1 866 160,30 Kč**	**2 033 302,50 Kč**
celkové náklady včetně pojistného	**1 932 793,90 Kč**	**2 145 072,60 Kč**	**1 889 416,30 Kč**	**2 063 902,50 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 15: Celkový objem zaplacených úroků z úvěru (PÚ a ŘÚ) – ZV

Celkový objem zaplacených úroků z úvěru (PÚ/ŘÚ)				
Poskytovatel úvěru	**RSTS**		**ČMSS**	
celková doba splatnosti	20 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc	19 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc
zaplacené úroky z PÚ	461 700,10 Kč	714 089,70 Kč	488 250 Kč	684 675 Kč
zaplacené úroky z ŘÚ	175 041,40 Kč	178 641,30 Kč	153 963,90 Kč	179 781,30 Kč
úroky celkem	**636 741,50 Kč**	**892 731,00 Kč**	**642 213,90 Kč**	**864 456,30 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Modelační situace – rozšířená varianta (RV)

V této situaci opět vycházíme ze základní varianty. Klient však vedle pojištění nemovitosti využívá navíc aktivní účet od dané společnosti.

Stejně jako u hypotečních úvěrů, i zde existují další slevy, které by mohl klient v rámci společnosti uplatnit. Jedná se např. o RŽP, IŽP atd.

Raiffeisen stavební spořitelna

Tato nabídka byla opět zpracována jako Hyposplátka s úvěrovým tarifem U 122. Výchozí úroková sazba PÚ je zde ve výši 3,8 % p. a., která je v tomto případě zároveň také konečná,

jelikož RSTS neposkytuje ani v tomto případě slevu na úrokové sazbě. Klient by zde mohl získat slevu na úroku až 0,3 % p. a. pouze v případě, pokud by si uzavřel pojištění úvěru od společnosti UNIQA. Úroková sazba v době řádného úvěru je ve výši 3,5 % p. a.

Poplatky jsou v tomto případě stanoveny stejným způsobem jako u základní varianty v RSTS, vedle toho je zde však měsíční poplatek za vedení aktivního účtu ve výši 129 Kč.

Českomoravská stavební spořitelna

Tato nabídka je opět zpracována jako Topkredit s tarifem V20 a Tophypo (3letý fix) s tarifem V25. Na základě toho byly zpracovány nabídky na 19 let 1 měsíc a 25 let 1 měsíc.

Výchozí úroková sazba u Topkreditu je 3,6 % p. a., po slevě za pojištění nemovitosti od ČSOB a sjednání aktivního účtu od PS je úroková sazba ve výši 3,4 %. Výchozí úroková sazba u Tophypa (3letý fix) je 3,5 % p. a., po slevě 3,3 %. Úroková sazba ŘÚ je 4,3 % p. a. Poplatky jsou zde opět stanoveny stejným způsobem jako v základní variantě u ČMSS. Vedení aktivního účtu u Poštovní spořitelny je zdarma.

Následující tabulky 16, 17 a 18 znázorňují nabídku PÚ, celkové náklady na PÚ v souvislosti s délkou splácení a celkový objem úroků zaplacených na PÚ a ŘÚ.

Tabulka 16: Nabídka překlenovacích úvěrů - RV

Nabídka překlenovacích úvěrů				
Poskytovatel úvěru	**RSTS**		**ČMSS**	
úroková sazba PÚ (v % p. a.)	3,8		3,4	3,3
celková doba splatnosti úvěru	20 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc	19 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc
tarif	U 122		Variant 20	Variant 25
typ PÚ	Hyposplátka		Topkredit	Tophypo (3letý fix)
výše dospořování	**4 125 Kč**	**2 550 Kč**	**4 050 Kč**	**2 700 Kč**
celková doba dospořování	111 měsíců	170 měsíců	125 měsíců	180 měsíců
výše měsíční splátky úroků z PÚ	**4 280 Kč**	**4 280 Kč**	**3 825 Kč**	**3 712,50 Kč**
celková doba splatnosti úroků z PÚ	108 měsíců	167 měsíců	124 měsíců	179 měsíců
výše měsíční splátky ŘÚ	**8 100 Kč**	**8 100 Kč**	**9 180 Kč**	**8 100 Kč**
celková doba splatnosti ŘÚ	130 měsíců	131 měsíců	104 měsíců	121 měsíců
úhrada za smlouvu SS	13 500 Kč		13 500 Kč	
min. vklad na účtu SS	0 Kč		1 000 Kč	
úhrada za poskytnutí PÚ	10 000 Kč		1 000 Kč	
úhrada za vedení vkladového účtu	80 Kč/čtvrtletně		330 Kč/ročně	
úhrada za správu PÚ/ŘÚ	90 Kč/čtvrtletně		330 Kč/ročně	
úhrada za zpracování odhadu	3 600 Kč		3 500 Kč	
úhrada za vedení účtu	129 Kč/měsíčně		zdarma	
roční pojistné nemovitosti	2 158 Kč		1 224 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 17: Celkové náklady na PÚ v závislosti na délce splácení - RV

Celkové náklady na překlenovací úvěr				
Poskytovatel úvěru	**RSTS**		**ČMSS**	
celková doba splatnosti úvěru	20 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc	19 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc
celková výše vkladů (včetně poplatků)	471 375 Kč	447 000 Kč	521 410 Kč	501 160 Kč
náklady ve fázi PÚ (včetně poplatků)	462 240 Kč	714 760 Kč	475 300 Kč	665 537,50 Kč
náklady ve fázi ŘÚ (včetně poplatků)	1 053 000 Kč	1 061 100 Kč	954 720 Kč	980 100 Kč
přeplatek	5 069,90 Kč	1 427,70 Kč	6 387,60 Kč	7 464,10 Kč
náklady na odhad nemovitosti	3 600 Kč		3 500 Kč	
daňová úspora	95 511,20 Kč	133 909,70 Kč	94 239,60 Kč	126 647,80 Kč
náklady za vedení účtu	31 089 Kč	38 829 Kč	zdarma	
náklady na pojistné nemovitosti	43 160 Kč	53 950 Kč	23 256 Kč	30 600 Kč
celkové náklady bez pojistného a vedení účtu	**1 889 633,90 Kč**	**2 091 122,60 Kč**	**1 854 302,80 Kč**	**2 016 185,60 Kč**
celkové náklady včetně pojistného a vedení účtu	**1 963 882,90 Kč**	**2 183 901,60 Kč**	**1 877 558,80 Kč**	**2 046 785,60 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 18: Celkový objem zaplacených úroků z úvěru (PÚ a ŘÚ) - RV

Celkový objem zaplacených úroků z úvěru (PÚ/ŘÚ)				
Poskytovatel úvěru	**RSTS**		**ČMSS**	
celková doba splatnosti	20 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc	19 let 1 měsíc	25 let 1 měsíc
zaplacené úroky z PÚ	461 700,10 Kč	714 089,70 Kč	474 300 Kč	664 537,50 Kč
zaplacené úroky z ŘÚ	175 041,40 Kč	178 641,30 Kč	153 963,90 Kč	179 781,30 Kč
úroky celkem	**636 741,50 Kč**	**892 731,00 Kč**	**628 263,90 Kč**	**844 318,80 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

6.2 Vyhodnocení jednotlivých nabídek

V rámci zadané modelační situace byly zpracovány nabídky v podobě hypotečních a překlenovacích úvěrů od čtyř různých finančních institucí. Všechny tyto nabídky splňují zadaná kritéria, tzn. byly zpracovány na dobu 20 a 25 let a výše měsíčních splátek v žádné z nich nepřevyšuje částku 10 000 Kč. Jelikož však nabídky, které byly původně zpracovány na dobu 20 let, nejsou zcela časově srovnatelné ve všech vybraných institucích, nelze je přesně srovnávat. Z tohoto důvodu budou porovnány pouze nabídky pro období 25 let.

6.2.1 Hypoteční úvěr

Pro dané modelové situace byly vytvořeny nabídky na HÚ od Hypoteční banky a společnosti Raiffeisenbank.

Modelační situace – základní varianta (ZV)

Prostřednictvím analýzy jednotlivých nabídek byla vybrána výhodnější varianta, kterou v tomto případě, i přes vyšší poplatky související s hypotečním úvěrem, poskytuje Hypoteční banka. Celkové náklady na hypoteční úvěr včetně pojistného jsou zde ve výši **1 998 025 Kč**, což je o 154 125 Kč méně než u RB. Tento rozdíl je dán především výší úrokové sazby, která je u Hypoteční banky nižší o 0,95 %, dále pak nižšími náklady na pojištění nemovitosti.

Modelační situace – rozšířená varianta (RV).

V této situaci jsou nabídky téměř vyrovnané, ovšem o něco výhodnější je opět Hypoteční banka s úrokovou sazbou 3,29 % p. a., která je o 0,1 % nižší než u společnosti Raiffeisenbank. Celkové náklady na HÚ včetně pojistného a vedení účtu jsou zde **1 970 485 Kč**, což je o 31 410 Kč méně než u konkurence.

6.2.2 Překlenovací úvěr

Pro dané modelové situace byly vytvořeny nabídky na PÚ od Českomoravské stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny.

Modelační situace – základní varianta (ZV)

Výhodnější variantu v tomto případě nabídla společnost ČMSS, jelikož celkové náklady na PÚ včetně pojistného jsou zde ve výši **2 063 902,50 Kč**. Tato částka je o 81 170,10 Kč nižší než v RSTS. Tento rozdíl je dán především nižší úrokovou sazbou PÚ, nižšími náklady na pojistné nemovitosti od ČSOB a nižšími poplatky ze strany Českomoravské stavební spořitelny. Úroky ŘÚ jsou téměř srovnatelné, jelikož vyšší úroková sazba ŘÚ u ČMSS je kompenzována kratší dobou splácení tohoto ŘÚ.

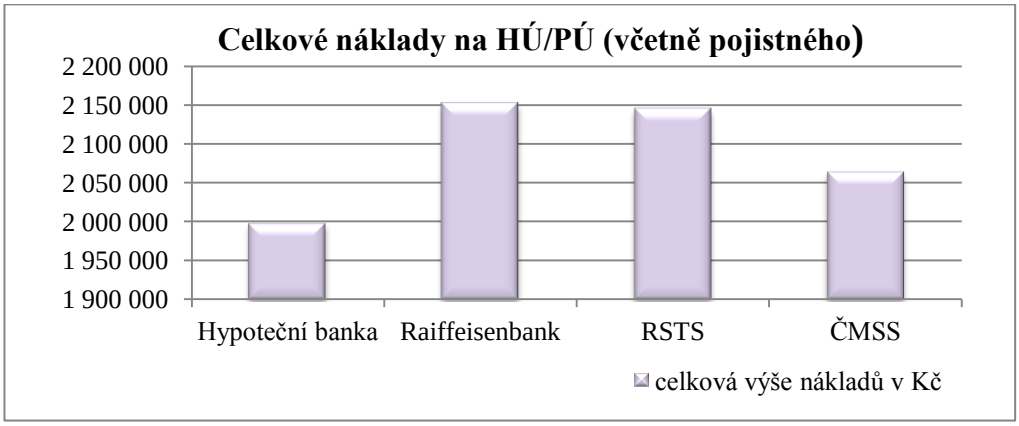
Modelační situace – rozšířená varianta (RV)

Na základě analýzy byla vybrána varianta opět od ČMSS. Celkové náklady na PÚ včetně pojistného a vedení aktivního účtu jsou tu ve výši **2 046 785,60 Kč**, což je o 137 116 Kč méně než u RSTS. Tento velký rozdíl je dán především vyšší úrokovou sazbou PÚ u RSTS, která v této modelové situaci neposkytuje slevy na úrokové sazbě jako Českomoravská stavební spořitelna. Dále jsou u RSTS vyšší poplatky, vyšší náklady za vedení aktivního účtu a vyšší náklady na pojistné za pojištění nemovitosti.

6.2.3 Celkové vyhodnocení

Modelační situace – základní varianta (ZV)

Na základě analýzy jednotlivých nabídek je nejlepším řešením pro danou modelační situaci hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Celkové náklady na HÚ včetně pojistného jsou zde v porovnání s ostatními institucemi na nejnižší úrovni, a to ve výši **1 998 025 Kč**. Na obrázku 3 tak můžeme vidět přehled celkových nákladů na HÚ/PÚ včetně pojistného u jednotlivých institucí.

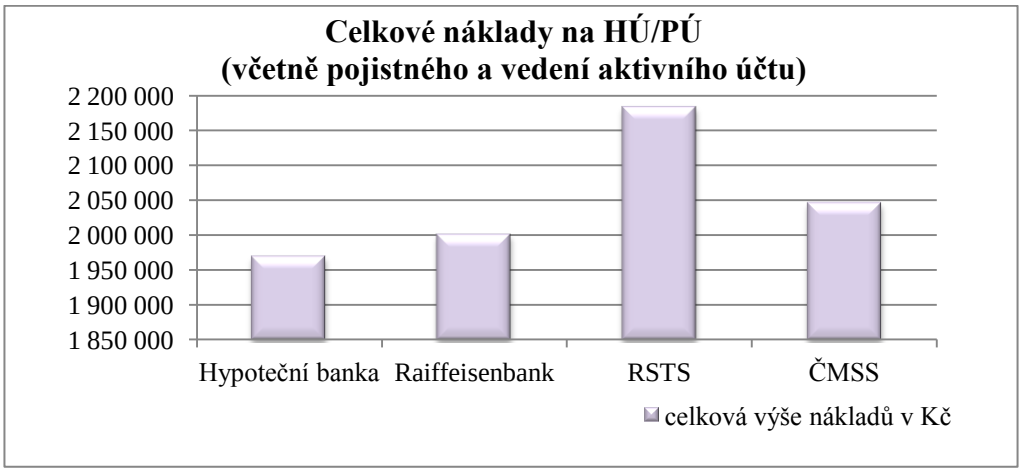


Obrázek 3: Celkové náklady na HÚ/PÚ (včetně pojistného)

Zdroj: vlastní zpracování

Modelační situace – rozšířená varianta (RV)

Pro tuto modelační situaci je nejvýhodnější varianta opět v podobě hypotečního úvěru od Hypoteční banky. Celkové náklady na HÚ včetně pojistného a vedení aktivního účtu jsou ve výši **1 970 485 Kč.** Porovnání jednotlivých nabídek od ostatních institucí pro danou modelační situaci je znázorněno na obrázku 4.



Obrázek 4: Celkové náklady na HÚ/PÚ (včetně pojistného a vedení aktivního účtu)

Zdroj: vlastní zpracování

6.3 Vlastní doporučení

Na základě celkového vyhodnocení je žadatelům doporučeno využít nabídku v podobě hypotečního úvěru od Hypoteční banky, která v porovnání se společností Raiffeisenbank, Raiffeisen stavební spořitelnou a Českomoravskou stavební spořitelnou nabízí klientovi nejvýhodnější řešení.

Vzhledem k tomu, že Hypoteční banka byla vyhodnocena jako nejlepší řešení jak pro základní, tak rozšířenou variantu, doporučila bych klientovi spíše rozšířenou variantu, tzn. s pojistným za pojištění nemovitosti a s vedením aktivního účtu, a to s celkovými náklady ve výši **1 970 485 Kč**. Tato varianta byla doporučena z důvodu úspory, která je zde ve výši 27 540 Kč oproti základní variantě u stejného peněžního ústavu.

Příslušné doporučení je však bráno pouze jako orientační, jelikož výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsou v daných nabídkách fixovány pouze na dobu 5 let a prognóza na zbývající období již není známa. V tomto případě mají výhodu nabídky překlenovacích úvěrů, kde jsou ve fázi ŘÚ garantované úrokové sazby po celou dobu splácení.

Dále je nutné dodat, že v rámci této bakalářské práce byly porovnány pouze některé finanční instituce, které poskytují překlenovací nebo hypoteční úvěry. Proto bych určitě žadatelům doporučila navštívit i další peněžní ústavy vyskytující se na českém trhu, kde by mohly být nabídky pro danou modelační situaci mnohem přijatelnější. Většina těchto institucí má otvírací dobu od pondělí do pátku od 9 do 17 hodin.

Na závěr je však třeba říci, že nyní je ideální doba pro nákup nemovitosti a její financování prostřednictvím úvěru, jelikož kupní ceny nemovitostí a výše úrokových sazeb jsou vlivem poklesu ekonomiky na nižší úrovni. Dá se však v nejbližší době očekávat ekonomické oživení a s tím i růst cen nemovitostí a úrokových sazeb.

ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo zaměření se na charakteristiku jednotlivých produktů poskytovaných fyzickým osobám, na vytvoření konkrétních nabídek a jejich následné komparace.

Ve třetí a ve čtvrté kapitole tak byly teoreticky popsány jednotlivé produkty poskytované fyzickým osobám prostřednictvím stavebních spořitelen. Jednalo se především o detailní popis stavebního spoření, kde byla vysvětlena problematika tohoto finančního produktu. V neposlední řadě zde byla zmíněna výhodnost stavebního spoření díky poskytované státní podpoře, která v současnosti činí 10 % z ročně naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Dále zde bylo pojednáno o doplňkových službách, které v současnosti tyto specializované banky nabízí, a to za pomocí zprostředkování od dalších spřátelených peněžních ústavů. Důležitost zde byla přisuzována především hypotečnímu úvěru, který představuje společně se stavebním spořením jednu z momentálně nejvýhodnějších možností financování vlastního bydlení.

Praktická část této práce se zabývala nejprve představením vybraných stavebních spořitelen a jejich produktů. Jednalo se o popis Raiffeisen stavební spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny. Dále zde byly zmíněny i další vybrané společnosti, které jsou poskytovateli hypotečních úvěrů u těchto finančních institucí. Jednalo se o Hypoteční banku a společnost Raiffeisenbank.

Druhá polovina praktické části se věnovala samotné komparaci produktů včetně doplňkových služeb, která byla uskutečněna na základě vytvoření konkrétních modelačních situací. Modelační situace byly rozděleny na základní a rozšířenou variantu, kde v základní variantě klient kromě úvěru požadoval i samotné pojištění nemovitosti u dané instituce, jež představuje podmínku úvěrů se zástavou nemovitosti. V rozšířené variantě kromě tohoto pojištění bylo vyžadováno i zřízení aktivního účtu u dané společnosti, kde bylo zkoumáno, jak se změní úroková sazba vlivem vybraných doplňkových produktů. Tato komparace byla provedena na základě analýzy jednotlivých modelačních nabídek, poskytnutých od finančních poradců jednotlivých peněžních ústavů. Jednalo se tedy o porovnání financování nemovitosti prostřednictvím překlenovacího úvěru a úvěru hypotečního.

Na závěr práce byly jednotlivé modelační situace vyhodnoceny a žadatelům bylo doporučeno nejvýhodnější řešení ze všech analyzovaných institucí.

POUŽITÁ LITERATURA

[1] Co je důchodová reforma. *ČMSS.cz* [online]. c2013 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/#!/zajisteni/duchodova-reforma/co-je-duchodova-reforma.html

[2] ČERNOHORSKÝ, Jan; TEPLÝ, Petr. *Základy financí.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.

[3] Českomoravská stavební spořitelna. *ČMSS.cz* [online]. c2014 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/#!/20-let.html

[4] DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření: výhody a rizika.* 1. vydání. Praha: Grada Publishing, spol. s r.o., 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.

[5] DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření.* 2. aktualizované vydání. Praha: GRADA Publishing, spol. s r.o., 1999. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.

[6] DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví.* 3. aktualizované vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

[7] DVOŘÁK, Petr. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X.

[8] Historie AČSS. *AČSS.cz* [online]. [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://acss.cz/cz/acss/historie-acss/

[9] Historie Raiffeisenbank v ČR. *RB.cz* [online]. c2008-2014 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/historie-raiffeisenbank-v-cr/

[10] Hyposplátka. *RSTS.cz* [online]. [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: http://www.rsts.cz/hyposplatka/

[11] Interní dokumenty společnosti ČMSS.

[12] Interní dokumenty společnosti Hypoteční banka.

[13] Interní dokumenty společnosti Raiffeisenbank.

[14] Interní dokumenty společnosti RSTS.

[15] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

[16] LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny.* Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

[17] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce.* 1. vydání. Brno: ERA group, spol. s.r.o., 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

[18] Profil banky. *Hypoteční banka.cz* [online]. c2013 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil-banky/

[19] PULPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovnictví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

[20] Raiffeisen stavební spořitelna. *RSTS.cz* [online]. [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/

[21] Rekopůjčka. *RSTS.cz* [online]. [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: http://www.rsts.cz/rekopujcka/

[22] REVENDA, Zbyněk; MANDEL, Martin; KODERA, Jan; MUSÍLEK, Petr; DVOŘÁK, Petr. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 5. aktualizované vydání. Praha: Management Press, s.r.o., 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

[23] RYTÍŘOVÁ, Lucie. *Důchodový systém v České republice.* 1. vydání. Olomouc: ANAG, spol. s.r.o., 2013. 115 s. ISBN 978-80-7263-821-5.

[24] Stavební spoření. *Vklady-spoření.cz* [online]. c2011 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.vklady-sporeni.cz/sporeni/stavebni-sporeni

[25] SŮVOVÁ, Helena; PAVELKA, František; DEGEN, Zdeněk; NĚMCOVÁ, Lidmila; NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

[26] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení.* 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, a. s., 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

[27] Škrty zabraly. Zájem o stavební spoření dál klesá. *Aktuálně.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/penize/clanek.phtml?id=788628

[28] Třetí pilíř = doplňkové penzijní spoření. *Icv.vláda.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://icv.vlada.cz/cz/duchodova-reforma/nejcastejsi-dotazy/

[29] Typy hypoték. *RB.cz* [online]. c2008-2014 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/

[30] Typy překlenovacích úvěrů. *ČMSS.cz* [online]. c2014 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/#!/financovani/preklenovaci-uver/typy-preklenovacich-uveru.html

[31] Úvěr ze stavebního spoření. *RSTS.cz* [online]. [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: http://www.rsts.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/

[32] Význam stavebního spoření. *Stavební-spořitelny.com* [online]. c2009 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.stavebni-sporitelny.com/vyznam-stavebniho-sporeni/

[33] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách (účinný od 1. 1. 2014). *Zákonyprolidi.cz* [online]. 1. 1. 2014 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21/zneni-20140101

[34] Zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření (účinný od 1. 1. 2011). *Sagit.cz* [online]. 1. 1. 2011 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb10348

[35] Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření (účinný od 1. 1. 2004). *Zákonyprolidi.cz*[online]. 1. 1. 2004 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2003-423

[36] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření (účinný od 1. 4. 1993). *Zákonyprolidi.cz* [online].1. 4. 1993 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96/zneni-0

[37] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření (účinný od 1. 1. 2014). *Zákonyprolidi.cz* [online].1. 1. 2014 [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96/zneni-20140101

[38] Životní pojištění. *Pojištění-životní.net* [online]. [cit. 2013-11-24]. Dostupné z: http://www.pojisteni-zivotni.net/zivotni-pojisteni-porovnani-net/