

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208-Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Stavební spoření a komparace produktů stavebních spořitelů v ČR

Building saving and comparison of products of building societies in the Czech Republic

BP – PE – KFÚ – 2004 01

Hana Adámková

Vedoucí práce: Prof. Ing. Václav Bakule, DrSc.
Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ludvik Chmelík
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Počet stran: 70

Počet příloh: 1

Datum odevzdání: 21. května 2004



TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Akademický rok: 2003/2004

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro

Hanu ADÁMKOVOU

Program č. B 6208 Ekonomika a management
Obor č. 6208R085 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 111 / 1998 Sb. o vysokých školách a navazujících předpisech určuje tuto bakalářskou práci:

Název tématu:

**Stavební spoření a komparace produktů
stavebních spořitelen v ČR**

Pokyny pro vypracování:

- 1) Ekonomická funkce stavebního spoření
- 2) Instituce poskytující stavební spoření v ČR
- 3) Charakteristika a specifikace produktu stavebního spoření
- 4) Komparace produktů stavebních spořitelen v ČR

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Univerzitní knihovna
Voroněžská 1329, Liberec
PSC 461 17

V 79/04 Hb

KFU / PE - FU

40s [K] s f. 1.

fat. 1

Rozsah grafických prací:

25 - 30 stran textu + nutné přílohy

Rozsah průvodní zprávy:

Seznam odborné literatury:

- 1) Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví. Bankovní institut. Praha 1977
- 2) Sokolovský, Z.: Vítání banky. Bankovní institut, Praha 1999
- 3) Polidar, V.: Management bank a bankovních obchodů. Ekopress, Praha 1995
- 4) Mishkin, F. S.: The Economics of Money, Banking and Financial Markets. Scott, Foresman and Company 1989
- 5) Saunders, A.; Walter, I.: Universal Banking: Financial System Design Reconsidered, Irwin, 1996

Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Václav Bakule, DrSc.

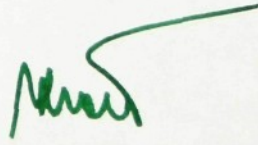
Konzultant: Ludvik Chmelík, ČMSS

Termín zadání bakalářské práce: 31. října 2003

Termín odevzdání bakalářské práce: 21. května 2004



doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
vedoucí katedry



prof. Ing. Jiří Kraft, CSc.
děkan Hospodářské fakulty

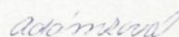
Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta. Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 o právu autorském, zejména §60 (školní dílo) a §35 (o nevýdělečném užití díla k vnitřní potřebě školy).

Beru na vědomí, že TUL má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé práce a prohlašuji, že souhlasím s případným užitím mé práce (prodej, zapůjčení apod.)

Jsem si vědoma toho, že užití své bakalářské práce či poskytnutí licenci k jejímu užití mohu jen se souhlasem TUL, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených univerzitou na vytvoření díla (až do její skutečné výše). Po pěti letech si mohu tuto práci vyžádat v Univerzitní knihovně TU v Liberci, kde je uložena, a tím výše uvedená omezení vůči mé osobě končí.

V Liberci dne 21. května 2004



Poděkování

Děkuji Prof. Ing. Václavu Bakulemu, DrSc. z katedry financí a účetnictví za odborné vedení mé bakalářské práce a poskytnuté konzultace.

Dále bych ráda poděkovala panu Ludviku Chmelíkovi, obchodnímu řediteli Českomoravské stavební spořitelny, a.s. za poskytnutí praktických rad z oblasti stavebního spoření a zapůjčení firemních materiálů, které mi posloužili jako podklady k vypracování bakalářské práce.

V Liberci dne 21. května 2004

Adámková

Resumé

Práce je zaměřena na problematiku stavebního spoření. Obsah práce je rozdělen do čtyř hlavních částí. První část pojednává o ekonomické funkci stavebního spoření. V části druhé jsou představeny stavební spořitelny v České republice. Podrobná charakteristika a specifikace produktu stavebního spoření je popsána ve třetí části práce. Poslední čtvrtá část srovnává šest stavebních spořitelen působících na českém trhu stavebního spoření. V závěru práce je stručná rekapitulace celého tématu.

Resumé

Work is concentrated on problems of building saving. Contents of work is divided into four main parts. The first part deals with economic function of building saving. In second part are introduced building societies in the Czech Republic. Detailed characterization and specification of product of building saving is describes in third part of work. The last fourth part compares six building societies acting in the Czech market of building saving. In the end of my work is brief recapitulation of whole theme.

Obsah

Prohlášení	4
Poděkování	5
Resumé	6
Obsah	7
Seznam použitých zkratk a symbolů	9
Obsah:	
1. Úvod	11
2. Ekonomická funkce stavebního spoření	13
2.1. Přímé a nepřímé efekty stavebního spoření	14
2.2. Ekonomický význam výnosů ze stavebního spoření	15
3. Instituce poskytující stavební spoření v ČR	20
3.1. Přehled stavebních spořitelen v České republice	20
3.1.1. Českomoravská stavební spořitelna	20
3.1.2. Stavební spořitelna České spořitelny	22
3.1.3. Hypo stavební spořitelna	23
3.1.4. Raiffeisen stavební spořitelna	24
3.1.5. Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky	25
3.1.6. Wüstenrot stavební spořitelna	27
3.2. Stavební spořitelny jako součásti konsolidovaných celků	28
4. Charakteristika a specifikace produktu stavebního spoření	31
4.1. Podstata stavebního spoření	31
4.2. Charakteristika produktu	35
4.2.1. Fáze spoření	35
4.2.1.1. Smlouva o stavebním spoření	35
4.2.1.2. Vklady a úroky z vkladů	37
4.2.1.3. Státní podpora	39
4.2.1.4. Změny smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	42

4.2.1.5. Přerušení stavebního spoření	45
4.2.1.6. Následné smlouvy	45
4.2.1.7. Úmrtí účastníka stavebního spoření	46
4.2.1.8. Ukončení smlouvy o stavebním spoření	47
4.2.2. Fáze úvěrová	49
4.2.2.1. Přidělení cílové částky	50
4.2.2.2. Zásady a podmínky poskytování úvěrů ze stavebního spoření	51
4.2.2.3. Zásady a podmínky poskytování meziúvěrů	56
4.2.2.4. Čerpání úvěru/meziúvěru ze stavebního spoření	59
5. Komparace produktů stavebních spořitel v ČR	62
6. Závěr	65
Seznam použité literatury	69
Seznam příloh	70

Seznam použitých zkratek a symbolů

Zkratky

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelen
apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
cca	cirka
CČ	cílová částka
č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
event.	eventuelně
HČ	hodnotící číslo
KB	Komerční banka
Kč.	Korun českých
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
mil.	milion
mld.	miliarda
např.	například
p.a.	per annum
pohl.	pohledávka
pozn.	poznámka
příp.	případně
resp.	respektive
RS	riziková skupina
Sb.	sbírky
SBD	svaz bytových družstev
SČMBD	svaz českých a moravských bytových družstev
SIPO	sdílené inkasní platby obyvatelstva
sled.	sledovaný

splác.	splácející
SR	Slovenská republika
StS ČS	Stavební spořitelna České spořitelny
tis.	tisíc
tj.	to je
TU	Technická univerzita
TUL	Technická univerzita v Liberci
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
VSS KB	Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky
www	world wide web (webová stránka)

Symboly

%	procento
x	krát
§	paragraf

1. Úvod

Jako téma své bakalářské práce jsem si zvolila problematiku stavebního spoření včetně porovnání provozovatelů tohoto produktu tj. stavebních spořitelen. Důvodem mého výběru byl nejen teoretický zájem a možnosti využití poznatků mé práce v praxi, ale také fakt, že již nějaký čas setrávám ve funkci zprostředkovatelky Českomoravské stavební spořitelny.

Každý člověk žijící v moderní společnosti spotřebovává služby z oblasti bydlení, na které také vydává podstatnou část svého, resp. rodinného rozpočtu. Proto existuje jednak trh realit a jednak trh v oblasti poskytování úvěrů na bydlení.¹

Aby si lidé mohli úvěr na bydlení dovolit, musejí být bonitními klienty. Problém zajištění dostatečné bonity se týká obecně nižších příjmových skupin (např. mladých lidí). Z tohoto důvodu se na trhu objevují finanční instrumenty a finanční instituce pro financování bydlení, umožňující některé problémy klientů řešit. Těmito institucemi jsou neodmyslitelně i stavební spořitelny s nabídkou stavebního spoření.¹

V mnoha vyspělých zemích je oblast bydlení podporována státem, tak aby i občané nižších příjmových skupin byli podpořeni ve své iniciativě pořídit si vlastní bydlení, jehož cena obecně nebývá nízká.¹ Mezi mnohé podpory patří např. podpora hypotéčních úvěrů, výstavba obecních nájemních bytů nebo podpora stavebního spoření.

Stavební spoření představuje v současnosti jednu z nejdostupnějších a nejefektivnějších forem uspokojování bytových potřeb.

Z hlediska výnosu je v současné době jeho konkurentem pouze penzijní připojištění, ale jen do určité výše úložky. Na straně úvěrů na bytovou výstavbu se prosazuje velký konkurent – hypotéční úvěr. Vzhledem k tomu, že už došlo k poklesu tržních úrokových sazeb, dosahuje výše úroku (po odečtení státní podpory) u hypotečního úvěru téměř

¹ Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 221

srovnatelné výše jako u stavebního spoření. V některých případech je úroková sazba hypotéčního úvěru dokonce nižší.

Stavební spoření, které je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., Zákon o stavebních spoření a státní podpoře stavebního spoření, představuje účelovou formu spoření, jejímž smyslem je řešení bytových potřeb účastníků stavebního spoření.

Zákon omezuje rizikové obchodní aktivity stavebních spořitelen a tak lze stavební spoření považovat za jeden z nejbezpečnějších finančních produktů.

Cílem této práce je především charakterizovat stavební spoření a porovnat nabídku stavebních spořitelen v České republice.

2. Ekonomická funkce stavebního spoření

Stavební spoření má u nás za sebou více než desetiletou historii a za tu dobu prokázalo své opodstatnění v ekonomice. Rozvoj a úspěšnost, jaké se při vzniku zákonné úpravy a v počátcích fungování neočekávaly, dokazují současné počty klientů, výše uložených vkladů, objem poskytnutých úvěrů a další charakteristiky. Vývoj některých charakteristik ukazuje následující tabulka.

Vývoj trhu stavebního spoření v letech 1994-2002

Tabulka č.1²

Rok	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Počet uzavřených smluv ve sled. roce v tis.	445	453	620	530	638	907	1116	1373	1294
Celkový počet uzavřených smluv v tis.	651	1105	1725	2282	2897	3799	4915	6288	7582
Celkový počet platných smluv v tis	-	-	1560	1968	2372	2802	3425	4195	4871
Cílová částka v mld. Kč	-	-	-	283	346	413	503	613	741
Státní podpora vyplacená na smlouvy předchozího roku v mld. Kč	0,284	1,112	2,309	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,06
Státní podpora na jednu smlouvy v Kč	1380	1710	2090	2450	2580	2695	2755	2719	2635
Výše vkladů v mld. Kč	6,350	16,33	34,46	59,55	81,73	93,63	110,4	133,3	180,2
Objem úvěrů včetně meziúvěrů v mld. Kč	0,001	0,169	2,077	8,301	24,92	39,51	54,68	71,76	93,72

Uspokojování potřeb bydlení je velmi citlivou sociálně-politickou otázkou a je ve značné míře předpokladem politické stability a hospodářského rozvoje.

Základním principem stavebního spoření je spoření účastníka do společného fondu, ze kterého může účastník po splnění stanovených podmínek čerpat úvěr na řešení své bytové situace. Jedná se o uzavřený systém, který je nezávislý na situaci na finančním trhu a kde kromě účastníků, kteří čerpají úvěr, existují účastníci, kteří nepotřebují řešit

² Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, strana 18

svou bytovou situaci pomocí úvěru a pouze spoří. Tento způsob spoření je pro ně atraktivní hlavně kvůli státní podpoře, osvobození výnosů ze stavebního spoření od daňové povinnosti a bezpečnosti celého systému. Tito účastníci jsou pro celý systém velice důležití, protože vytvářejí zdroje do společného fondu, ale prostředky z něj po určitou dobu nečerpají, čímž se výrazně zkracuje doba, za kterou mohou ostatní účastníci čerpat úvěr. Rovněž se zvyšuje objem zdrojů použitelných k těmto úvěrům.

Investice občanů do oblasti bydlení má nejen multiplikační efekt, ale zároveň další efekty, jejichž dopad je celospolečenský. Tyto efekty spočívají především ve stabilizaci sociálních potřeb člověka a v přesunu finančních zdrojů ze spotřeby do investic. Stavební spoření lze zároveň považovat za jeden z nejvýnosnějších způsobů střednědobého spoření s vysokou bezpečností.

Financování bytové potřeby je v současných podmínkách velmi nákladné, a proto se bydlení realizuje v závislosti na příjmech lidí. Majetnější občané si mohou dovolit po určité době financovat bydlení pouze vlastními zdroji, ale pro méně majetné je nutné tyto potřeby financovat pomocí úvěru, ale za cenu vzdání se po určitou dobu části svých budoucích příjmů. S ohledem na tyto skutečnosti je bydlení v řadě zemí, jak již bylo zmíněno, podporováno státem. Stát v současné době vynakládá na stavební spoření značný objem prostředků ze státního rozpočtu.

2.1 Přímé a nepřímé efekty stavebního spoření (makroekonomický pohled)

Stavební spoření, jak jsem se již zmínila, umožňuje řešit bytové potřeby občanů a zvyšuje jejich zájem o modernizaci bydlení. To ve svých důsledcích pozitivně ovlivňuje rozvoj stavební výroby orientované na bytovou výstavbu. Část prostředků vložených do stavebního spoření se tak státu vrací ve vyšších daních z příjmů placených stavebními firmami a podniky orientovanými na související výroby, jako jsou např. výroba stavebních hmot a materiálů, výroba sanitární techniky apod. Vyšší objem výroby a odbytu současně ovlivňuje zaměstnanost i výši příjmů občanů. [6]

V důsledku růstu příjmů se zvyšuje daň z příjmů fyzických osob, pojistné placené na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění, a tím rostou příjmy státního rozpočtu a zdroje na financování zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení. Vyšší příjmy obyvatelstva umožňují růst spotřeby a následně příjmů státního rozpočtu.

Přímé efekty stavebního spoření v oblasti řešení bytových potřeb, ale i efekty následné, jednoznačně potvrzují opodstatněnost existence stavebního spoření na trhu bankovních produktů a současně i jeho všestrannou podporu ze strany státu.³

[6]

2.2. Ekonomický význam výnosů ze stavebního spoření (úroky, státní podpora,...)

Domácnosti mohou v současnosti investovat mnoha způsoby. Vedle daňově zvýhodněného životního pojištění a státem podporovaného penzijního připojištění mohou investovat také do akcií, termínovaných vkladů či ukládat své peníze na účet stavebního spoření.

Schválením zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který vstoupil v platnost 1. dubna 1993. se i u nás otevřel prostor pro využívání této formy financování bytové výstavby. Zájem státu je vyjádřen nejen legislativně, ale i fakticky – poskytováním státní podpory.

Státní podpora činí 15% z ročně uspořené částky, maximálně však 3 000,- Kč, což odpovídá roční uspořené částce 20 000,- Kč, snížené o úhrady (např. úhrada za vedení účtu, úhrada za uzavřenou smlouvu apod.).

Vklady i připsané zálohy státní podpory jsou v současné době úročeny 1 až 2,5 procenty p. a., nejčastěji však 2 %. Výše úrokové sazby je většinou vyšší než např. u ostatních termínovaných vkladů, vkladních knížek či jiných spořicíh účtů.

³ Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelů za rok 2002, strana 13

Vklady účastníků stavebního spoření jsou navíc také pojištěny podle zákona č.21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Nejen úroky jsou tedy výnosem ze stavebního spoření, ale i připisovaná státní podpora a někde i 50% úrokové zvýhodnění.

Pro toho, kdo neuvažuje o čerpání úvěru na bydlení, nabízí stavební spoření v současnosti nejvyšší zhodnocení jeho peněžních prostředků. I přes všeobecný pokles úrokových sazeb může toto zhodnocení při pravidelném měsíčním spoření po dobu 6 let dosáhnout vysokého výnosu.

Stavební spoření se na trhu jeví díky vysokému výnosu jako jeden z nejlepších produktů, jak zhodnotit peníze. Nejenom díky výši úroků, ale hlavně díky státní podpoře.

Ve prospěch stavebního spoření hraje také fakt, že výnosy jsou osvobozeny od daní, zatímco u jiných spořicích účtů je z úroků srážena daň 15%.

Noví klienti stavebních spořitelén mají nejlepší příležitost jak zhodnotit své peníze na konci roku. Pokud tak učiní a vloží 20 000,- na účet stavebního spoření, získají tak maximální státní podporu i za tento rok. Nezkracuje se jim ovšem doba trvání spoření, která je minimálně 6 let. Takto uložených 20 000,- Kč jim bude spolu se státní podporou úročeno obvyklou výši úrokové sazby. Začínat stavební spoření tímto způsobem se dá doporučit klientům, kteří uvažují o čerpání úvěru a tento krok jim urychlí jeho nárokování.

Velmi výhodné je využít státní podpory i za sedmý rok, tak, že po podání výpovědi účastník vloží již v sedmém roce zbytek do 20 000,- Kč za tento rok. Zbytek do 20 000,- Kč je tvořen naběhlými úroky a případnými přeplatky. Státní podpora se přiznává z ročně uspořené částky a nezáleží na tom, zda v průběhu roku účastník ukončil stavební spoření a tato částka mu byla ještě během roku vyplacena.

Výhodnou dobou pro sepsání smlouvy o stavebním spoření je i počátek kalendářního roku. Těsně před skončením spoření po šesti letech je na začátku 7. kalendářního roku vložen ještě doplněk do 20 000,- Kč. Podání výpovědi je třeba načasovat, ať už z důvodu dodržení 72 měsíců spoření, tak i proto, že částku pro sedmou podporu je třeba složit v průběhu trvání smluvního vztahu, tedy před vyplacením zůstatku. Počátkem kalendářního roku po šesti letech je tedy ukončeno stavební spoření a účastníkovi je vyplacen zůstatek včetně státních podpor za prvních pět let. Státní podporu za šestý rok účastník obdrží během první poloviny roku a podporu za sedmý rok v druhé polovině roku.

Pokud má účastník v úmyslu spořit ročně více než 20 000,- Kč, je výhodnější zapojit do stavebního spoření další členy rodiny např. děti. Původně zamýšlená roční úspora se pak rozdělí na jednotlivé smlouvy. Tímto „spořením v rodině“ lze získat více státních podpor.

Toto jsou způsoby, jak za celý cyklus spoření, tedy za 6 let, získat co nejvíce záloh státní podpory.

Částka úspor přesahující 20 000,- Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření.

Klienti také mohou odsunout platby a uložit měsíční splátky souhrnně na konci roku a v průběhu roku je investovat jinde. Z hlediska státní podpory není důležité, jak dlouho peníze na účtu stavebního spoření jsou.

Velkou výhodou stavebního spoření je neměnná výše úroků z vkladů. Úročení stavebního spoření je tedy nezávislé na vývoji na peněžním trhu.

Úroky ze stavebního spoření jsou, jak jsem se již zmínila, osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.

Právnícká osoba může být rovněž účastníkem stavebního spoření jako fyzická osoba, ale nemá nárok na státní podporu. Výnosy ze stavebního spoření uzavřeného

právníckou osobou nejsou osvobozeny od daně z příjmu. Právnícká osoba také nemá nárok na odpočet zaplacených úroků z meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmů. Proto stavební spoření jako možnost ukládání peněz není pro právnícké osoby příliš vhodné.

Z následujícího příkladu výpočtu úroků vyplývá fakt, že z hlediska získání vyššího objemu úroků z vkladů ze stavebního spoření je lepší vkládat prostředky co nejdříve v rámci kalendářního roku. Vložený obnos bude nejvíce zhodnocen, když se vloží na začátku roku.

Výpočet úroků:

$(\text{Vklad k určitému dni} \times 0,03 / \text{počet účetních dní kalendářního roku}) \times \text{počet dní zbývajících do konce roku}$

Pozn. Podle obvyklé bankovní praxe má účetní měsíc vždy 30 dní.

Příklad 1:

Vklad: 1 500,-

Připsán na účet: 27. 1. 2001

$$(1\,500,- \times 0,03/360) \times 333 = \mathbf{41,60 \text{ Kč}}$$

Příklad 2:

Vklad: 1 500,- Kč

Připsán na účet: 27. 12. 2001

$$(1\,500,- \times 0,03)/360 \times 3 = \mathbf{0,40 \text{ Kč}}$$

[5]

K tomu je ještě třeba dodat, že většina stavebních spořitelen bonifikuje k připsaným úrokům při nečerpání úvěru navíc 50% úrokové zvýhodnění.

V neprospěch stavebního spoření hovoří nepoužitelnost ukládaných peněz. Zatímco na spořicímu účtu či vkladní knížce může klient spoření ukončit při použití příslušné výpovědi po jejím vypršení bez jakékoli ztráty, u stavebního spoření by zkrácení šestiletého cyklu znamenalo ztrátu záloh státní podpory a poplatků, který činí 0,5% z cílové částky.

Dalším omezením stavebního spoření je snižování jeho výnosnosti při ukládání částek nad určitou hranici. To je způsobeno tím, že státní podpora, která tvoří hlavní část výnosu účastníka stavebního spoření, je omezena částkou 3 000,- Kč ročně, tedy maximálně z 20 000,- Kč. V případě, že uspořena částka za rok přesahuje tuto mez, státní podpora je stále 3 000,- Kč.

Obecně stavební spoření na trhu vystupuje jako velký konkurent vůči ostatním produktům bankovních ústavů.

3. Instituce poskytující stavební spoření v ČR

V České republice se na trhu stavebního spoření nachází šest stavebních spořitelen. Všechny stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS), která byla založena 29. června 2000 za účelem podpory společných zájmů stavebních spořitelen působících v České republice.

Členové asociace se pravidelně po roce střídají v předsednictví podle stanoveného pořadí. AČSS udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě a podílí se stejně jako všechny stavební spořitelny na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelen. Asociace při své činnosti využívá odborného zázemí stavebních spořitelen prostřednictvím pracovních skupin – právní, marketingové, úvěrové, ekonomické a pro platební styk.

Vedle členství v AČSS jsou všechny stavební spořitelny plnoprávními členy Bankovní asociace ČR, sdružující finanční instituce operující na českém trhu.

[6]

3.1 Přehled stavebních spořitelen v České republice

3.1.1. Českomoravská stavební spořitelna



Základní údaje:

Název:

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Sídlo společnosti:

Vinohradská 3218/169,
100 17 Praha 10

Datum založení:	26. června 1993
Zahájení obchodní činnosti:	8. září 1993
Akcionáři:	Československá obchodní banka, a.s. Bausparkasse Schwabisch Hall AG
Základní kapitál:	1,5 miliardy Kč
IČO:	49241397
DIČ:	001-49241397
Telefon (ústředí):	225 221 111
E-mail:	info@cmss.cz
www:	http://www.cmss.cz
Počet smluv k 31.12. 2002:	1 890 555
Průměrná cílová částka k 31. 12. 2002:	172 000,- Kč
Objem vkladů k 31. 12. 2002:	64 000 000 000,- Kč
Počet úvěrů k 31. 12. 2002:	256 679
Průměrná hodnota úvěrů k 31. 12. 2002:	111 591,- Kč
Objem úvěrů k 31. 12. 2002:	16 300 000 000,- Kč

[7]

3.1.2. Stavební spořitelna České spořitelny



Základní údaje:

Název:	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
Sídlo společnosti:	Vinohradská 180, 130 00 Praha 3
Datum založení:	22. června 1994
Zahájení obchodní činnosti:	1. července 1994
Akcionáři:	Česká spořitelna, a.s. Erste Bank Bausparkasse der Oesterreichischen Sparkassen
Základní kapitál:	750 mil. Kč
IČO:	60197609
Telefon:	224 309 111
E-mail:	csst@csst.cz
www:	http://www.burinka.cz
Počet smluv k 31. 12. 2002:	1 124 915

[7]

Průměrná cílová částka k 31. 12. 2002:	118 860,- Kč
Objem vkladů k 31. 12. 2002:	45 324 991 000,- Kč
Počet úvěrů k 31. 12. 2002:	76 619
Průměrná hodnota úvěrů k 31. 12. 2002:	93 919,- Kč
Objem úvěrů k 31. 12. 2002:	7 196 000 000,- Kč

3.1.3. Hypo stavební spořitelna



Základní údaje:

Název:	Hypo stavební spořitelna, a.s.
Sídlo společnosti:	Senovážné náměstí 4 110 00 Praha 1
Datum založení:	24. června 1994
Zahájení obchodní činnosti:	1. října 1994
Akcionáři:	Hypo Vereinsbank CZ, a.s. Vereinsbank Victoria Bauspar Aktiengesellschaft
Základní kapitál:	500 mil. Kč

[7]

IČO:	61858251
Telefon:	222 878 111
E-mail:	hypos@hypos.cz
www:	http://www.hypos.cz
Počet smluv k 31. 12. 2002:	368 836
Průměrná cílová částka k 31. 12. 2002:	165 600,- Kč
Objem vkladů k 31. 12. 2002:	11 210 597 000,- Kč

3.1.4. Raiffeisen stavební spořitelna



Základní údaje:

Název:	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
Sídlo společnosti:	Koněvova 2747/99 130 45 Praha 3
Datum založení:	4. září 1993
Zahájení obchodní činnosti:	7. září 1993
Akcionáři:	Raiffeisen Bausparkasse Wien GmbH Raiffeisenbank, a.s.

Základní kapitál:	650 mil. Kč
IČO:	49241257
DIČ:	003-49241257
Telefon:	271 031 111
E-mail:	rsts@rsts.cz
www:	http://www.rsts.cz
Počet smluv k 31. 12. 2002:	609 485
Průměrná cílová částka k 31. 12. 2002:	116 000,- Kč
Objem vkladů k 31. 12. 2002:	21 656 064 000,- Kč
Počet úvěrů k 31. 12. 2002:	68 225
Průměrná hodnota úvěrů k 31.12. 2002:	84 901,- Kč
Objem úvěrů k 31. 12. 2002:	5 792 342 000,- Kč

3.1.5. Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky



VŠEOBECNÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA
KOMERČNÍ BANKY a.s.

Základní údaje:

Název:	Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.
Sídlo společnosti:	Bělehradská 128/222 120 21 Praha 2
Datum založení:	16. prosince 1993
Akcionáři:	BHW Holding (SRN) Komerční banka, a.s. Česká pojišťovna, a.s.
Základní kapitál:	500 mil. Kč
IČO:	60192852
Telefon:	222 824 111
E-mail:	info@vsskb.cz
www:	http://www.vsskb.cz
Počet smluv k 31. 12. 2002:	809 526
Průměrná cílová částka k 31. 12. 2002:	169 100,- Kč
Objem vkladů k 31. 12. 2002:	29 744 604 000,- Kč
Počet úvěrů k 31. 12. 2002:	117 455
Průměrná hodnota úvěrů k 31.12. 2002:	100 398,- Kč

[7]

Objem úvěrů k 31. 12. 2002:

11 792 205 000,- Kč

3.1.6. Wüstenrot – stavební spořitelna



Základní údaje:

Název: Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Sídlo společnosti: Janáčkovo nábřeží 41
150 21 Praha5

Datum založení: 17. září 1993

Akcionáři: Wüstenrot Holding
BS Wüstenrot Salzburg
Kooperativa pojišťovna, a.s.
SČMBD Praha
SBD Hradec Králové, Slaný
Wüstenrot - stavební spořitelna

Základní kapitál: 550 mil. Kč

Telefon: 257 092 200

E-mail: kontakt@wustenrot.cz

www: <http://www.wustenrot.cz>

Počet smluv k 31. 12. 2002: 378 223

[7]

Průměrná cílová částka k 31. 12. 2002:	152 000,- Kč
Objem vkladů k 31. 12. 2002:	13 041 543 000,- Kč
Počet úvěrů k 31. 12. 2002:	43 570
Průměrná hodnota úvěrů k 31.12. 2002:	111 591,- Kč
Objem úvěrů k 31. 12. 2002:	4 862 000 000,- Kč

3.2. Stavební spořitelny jako součásti konsolidovaných celků

Jednotlivé stavební spořitelny jsou součástmi finančních skupin svých největších akcionářů. Následující informace nám mohou osvětlit poznatky o tom, v jak velkém konsolidovaném celku se stavební spořitelna pohybuje. Což také svědčí o zázemí každé ze stavebních spořitelen.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Československá obchodní banka, a.s.

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Českomoravská hypoteční banka, a.s.
- ČSOB Asset Management, a.s.
- ČSOB Investiční společnost, a.s.
- ČSOB Leasing, a.s.
- ČSOB Leasing, a.s. (SR)
- ČSOB Penzijní fond Progres, a.s.
- ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s.
- ČSOB Pojišťovna, a.s.
- ČSOB stavebná spořitelna, a.s. (ČSOB SP)

- ERGO poistovňa, a.s.
- OB HELLER Factoring, a.s.
- OB Heller, a.s.
- Patria Finance, a.s. (Patria)
- První investiční společnost, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Česká spořitelna, a.s.

- Consulting České spořitelny, a.s.
- Factoring České spořitelny, a.s.
- Informatika České spořitelny, a.s.
- Investiční společnost České spořitelny, a.s.
- Leasing České spořitelny, a.s.
- Penzijní fond České spořitelny, a.s.
- CS Investment Limited (Guernsey, Normanské ostrovy)
- Czech TOP Venture Fund B. V. (Nizozemsko)
- Realitní společnost České spořitelny, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Pojišťovna České spořitelny, a.s.
- CDI Corporate Advisory, a.s.
- Brokerjet České spořitelny, a.s.

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

Komerční banka, a.s.

- IKS KB, a.s.
- Penzijní fond KB, a.s.
- Komerční pojišťovna, a.s.
- KB Bratislava, a.s.
- Všeobecná stavební spořitelna KB, a.s.

[7]

- MUZO, a.s.
- Factoring KB, a.s.
- Komerční Finance, B.V.

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisenbank, a.s.

- Raiffeisen Leasing s.r.o.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- UNIQA pojišťovna
- Raiffeisen Capital and Investment Praha

Wüstenrot- stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot

- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot – životní pojišťovna
- Wüstenrot – hypoteční banka

Hypo stavební spořitelna, a.s.

HVB Bank Czech Republic a.s.

- HVB Group
- Bank Austria Creditanstalt
- Hypo stavební spořitelna, a.s.

[7]

4. Charakteristika a specifikace produktu stavebního spoření

Stavební spořitelny, které tento produkt nabízejí na trhu, vycházejí ze zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Produkty jednotlivých stavebních spořitelen jsou si velice podobné, liší se od sebe pouze v několika detailních parametrech. Podstata stavebního spoření však u všech provozovatelů stavebního spoření zůstává stejná.

4.1. Podstata stavebního spoření

„Stavební spoření je státem podporovaná tvorba vlastního kapitálu“⁴

Stát má zájem pomáhat svým občanům řešit jejich bytové otázky, což dokazuje poskytováním státní podpory ke stavebnímu spoření a osvobozením úroků z vkladů ze stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od zdanění.

Uzavření smlouvy o stavebním spoření je vhodné rozhodně pro každého. Bez ohledu na věk si každý najde to své, někdo výhodné ukládání peněz jiný zase rád využije úvěr ze stavebního spoření.

Stavební spoření je tedy

- a) pro osoby, které nemají potřebu řešit svoji bytovou situaci, avšak chtějí využít vysokého výnosu ze stavebního spoření ke zhodnocení svých prostředků,
- b) pro osoby, které si přejí zlepšit svou bytovou situaci (např. koupě bytu, rodinného domu, modernizace), přináší stavební spoření vedle vysokého zisku ve fázi spoření i možnost získání velmi výhodného úvěru. [5]

⁴ Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Praha, instruktážní sešit-produkt, duben 2003

Vymezení pojmu stavební spoření

Podle zákona o stavebním spoření se stavebním spořením rozumí účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (tj. „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.⁵

Provozovatel a účastník stavebního spoření

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle zákona.

Při své činnosti stavební spořitelna podléhá rovněž bankovnímu dohledu.

Účastníkem stavebního spoření se může stát:

- a) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky,
- b) právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky,
- c) cizí státní příslušník s trvalým pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem,
- d) nezletilý účastník (za nezletilého účastníka uzavírá smlouvu jeho zákonný zástupce, který je oprávněn nakládat se smlouvou až do dosažení zletilosti tj. 18 let, zákonným zástupcem je rodič nebo soudem určená osoba).

Fond stavebního spoření

V každé stavební spořitelně se tvoří tzv. fond stavebního spoření, jehož složení je následující:

- všechny pravidelné i mimořádné vklady účastníků stavebního spoření,
- připsané úroky, [5]

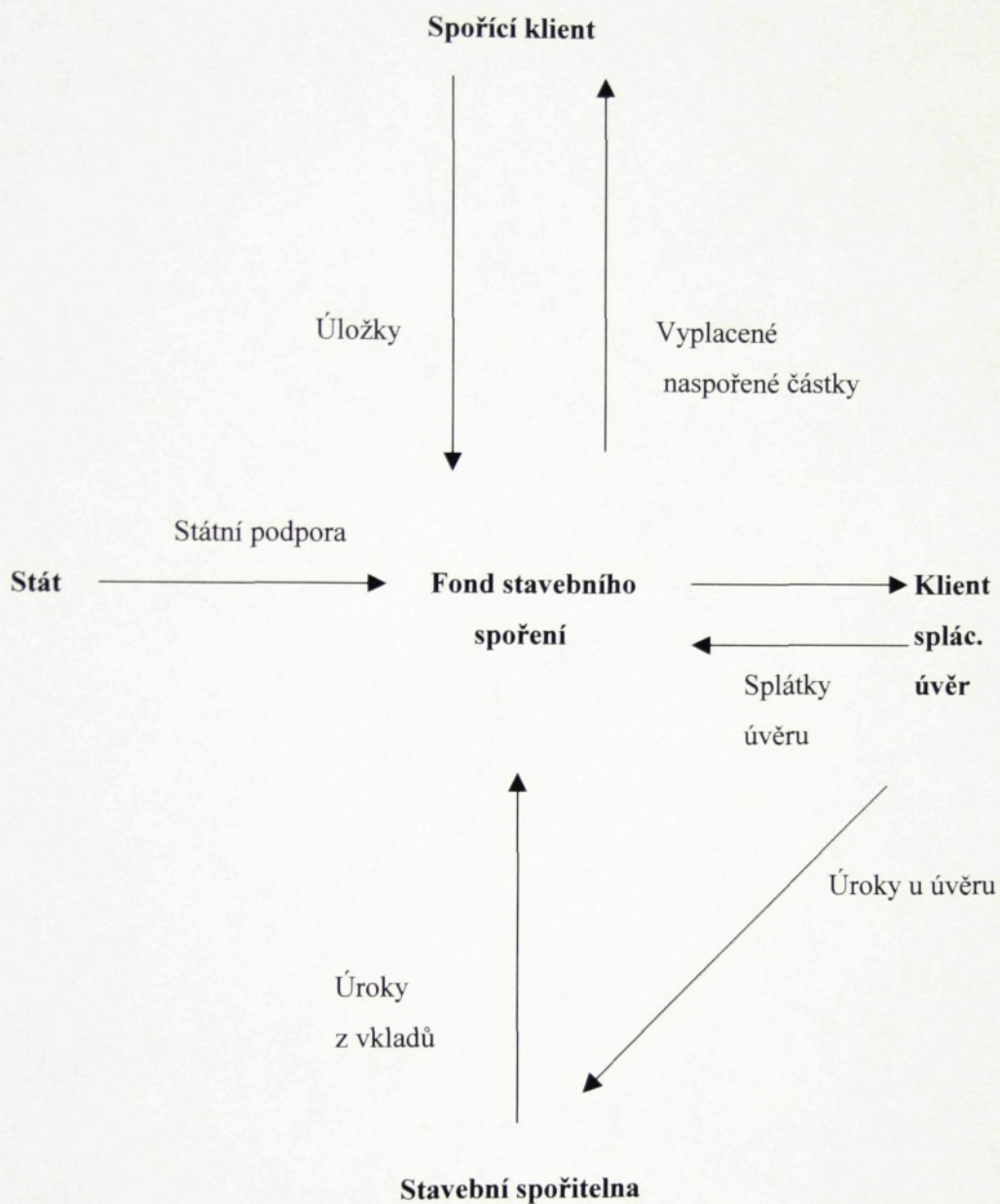
⁵ Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 231

- státní podpora,
- splátky úvěrů bez úroků.

Objem prostředků tohoto fondu je rozhodující při uspokojování požadavků na úvěr. Proto se při posuzování nároku na úvěr ze stavebního spoření zjišťuje podíl účastníka stavebního spoření na tvorbě tohoto fondu. K tomu slouží hodnotící ukazatele, které se u stavebních spořitelů liší jak způsobem propočtu, tak stanovenou limitní hodnotou.⁶

⁶ Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 243

Peněžní toky v systému stavebního spoření



[5]

4.2. Charakteristika produktu

Vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření představuje smlouva o stavebním spoření, která je vyjádřena písemnou formou.

Průběh celého vztahu mezi spořitelnou a účastníkem můžeme rozdělit na dvě fáze. A to na fázi spoření a fázi úvěrovou.

4.2.1. Fáze spoření

4.2.1.1. Smlouva o stavebním spoření

Prvním krokem osoby, která se chce stát účastníkem stavebního spoření, je podání návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření na formuláři stavební spořitelny. Přijetí návrhu stavební spořitelna potvrdí písemně potvrzením o uzavření smlouvy o stavebním spoření. Toto potvrzení je účastníkovi zasláno poštou přímo z centrály stavební spořitelny, kde dochází ke zpracování návrhu. Ještě předtím, než je účastníkovi zasláno potvrzení o uzavření smlouvy je došlý návrh posouzen ze strany stavební spořitelny. Proto může dojít ve výjimečných případech k odmítnutí doručeného návrhu. Platnost a účinnost smlouvy začíná dnem sepsání návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření účastníkem.

Smlouva o stavebním spoření je uzavírána vždy na konkrétní cílovou částku.

Cílová částka

Cílovou částku si účastník stanoví sám podle svých potřeb a možností. Vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka.

[5]

Cílová částka zahrnuje uspořenou částku, státní podporu a případnou výši úvěru. Uspořená částka se rovná součtu přijatých vkladů, úroků z nich a úroků z připsané zálohy státní podpory.

Výše cílové částky se stanovuje vždy v celých tisících. Stavební spořitelny určují minimální výši cílové částky, na kterou lze smlouvu o stavebním spoření uzavřít. Například u ČMSS činí minimální cílová částka 40 000,- Kč. Horní hranice je neomezená.

Překročení cílové částky není přípustné.

Faktory, které ovlivňují volbu cílové částky:

- výše částky potřebné na realizaci bytové potřeby,
- výše částky, kterou chce resp. může účastník měsíčně spořit,
- zájem o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nebo pouze zájem výhodně spořit.

Cílová částka určuje výši minimálního měsíčního vkladu. Nejčastěji je to ve výši 0,5 % z cílové částky při pravidelném měsíčním spoření.

Podle výše cílové částky je stanovena také **úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření**.

Výše úhrady u většiny stavebních spořitelen je stanovena ve výši 1 % z cílové částky. Tuto úhradu musí účastník zaplatit neprodleně po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Dokud není úhrada za uzavření smlouvy poukázána, jsou všechny platby uskutečněné účastníkem zúčtovány na její krytí.

Tato úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření slouží k pokrytí nákladů například na zpracování smlouvy, otevření účtu, zasílání pravidelných výpisů z účtu stavebního spoření a za poskytování bezplatných služeb po celou dobu trvání smlouvy.

[5]

Při sepisování návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření si dále účastník volí opět podle svých záměrů a možností **tarifní variantu**.

Zvolená tarifní varianta má vliv na:

- dobu do přidělení úvěru ze stavebního spoření
- výši měsíčních umořovacích splátek úvěru
- délku splácení úvěru

Tarify jednotlivých stavebních spořitelen se nejčastěji vyskytují ve variantě rychlé, standardní a pomalé či dlouhodobé. Rychlá varianta je vhodná především pro klienty, kteří chtějí co nejrychleji získat úvěr, ten je však také třeba rychleji splácet. Dlouhodobá varianta je naopak vhodná zejména pro klienty, kteří chtějí stavební spoření využít především jako výhodný způsob spoření a o úvěru případně uvažují až v dlouhodobém časovém horizontu.⁷

4.2.1.2. Vklady a úroky z vkladů

Po uzavření smlouvy o stavebním spoření zakládá stavební spořitelna účastníkovi účet, na který spoří.

Vklady

Účastník si může sám zvolit formu spoření, která mu bude nejlépe vyhovovat.

Možnosti jak spořit:

- pravidelně měsíčně
- čtvrtletně
- pololetně
- jedenkrát ročně

[5]

⁷ Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 241

Kromě pravidelných vkladů může účastník kdykoliv v průběhu spoření uskutečňovat mimořádné vklady.

Jak jsem se již zmínila, výše minimálního vkladu u pravidelného měsíčního spoření je většinou 0,5 % z cílové částky.

Účastník může využít několika způsobů ukládání prostředků na účet stavebního spoření. Například převodem z účtu u jiných peněžních ústavů, prostřednictvím SIPA, srážkami ze mzdy, poštovní poukázkou typu A nebo v hotovosti na pobočkách či centrálách stavebních spořitelén.

Úročení vkladů

Vklady na vkladovém účtu stavebního spoření jsou v současné době úročeny v rozmezí od 1 % až do 2,5 %. Nejčastěji však stavební spořitelny úročí vklady svých klientů 2 %.

Velkou výhodou stavebního spoření je neměnná výše úrokové sazby na vkladovém účtu stavebního spoření. Úročení vkladů je tedy nezávislé na vývoji peněžního trhu.

Vklady účastníka jsou úročeny ode dne jejich připsání na účet stavebního spoření. Již připsané úroky jsou rovněž úročeny, dochází k jejich **roční kapitalizaci**. Získané úroky se však účastníkům v průběhu spoření nevyplácí. Úroky se připisují na účet účastníka vždy k 31.12. daného roku nebo k datu ukončení smlouvy o stavebním spoření.

Další velkou výhodou stavebního spoření je fakt, že úroky ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.

Celkový objem získaných úroků má významný vliv na okamžik přidělení cílové částky (získání úvěru). Účastník, který má zájem o úvěr by měl tedy zvažovat výši a četnost jednotlivých vkladů tak, aby k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření došlo v termínu, který si účastník naplánoval.

Příklad výpočtu úroků k 31. 12. daného roku u ČMSS.

$(\text{vklad k určitému dni} \times \text{úroková sazba (2\%)} / 360) \times \text{počet dní zbývajících do konce roku}$

Ze vzorce tedy vyplývá, že čím vyšší bude vklad a čím dříve bude připsán na účet, tím výše úroku bude větší.

Jak se vyvíjeli vklady u jednotlivých stavebních spořitelen nám znázorňuje následující tabulka.

Stavební spořitelny: Vývoj vkladů (údaje v mld. Kč)

Tabulka č. 2⁸

Stavební spořitelny	Klientské vklady 2002	Klientské vklady 2001	Klientské vklady 2000	Klientské vklady 1999
ČMSS	64,008	48,700	40,161	34,940
StS ČS	42,065	29,317	25,552	22,402
VSS KB	29,745	23,802	22,807	19,111
RAIFFEISEN	21,656	13,876	10,622	9,096
WÜSTENROT	13,042	10,070	8,377	7,023
HYPO	11,242	7,588	4,765	2,471

4.2.1.3. Státní podpora

Předností stavebního spoření je možnost získat úvěr na bytové potřeby s pevnou a nízkou úrokovou sazbou. To je možné pouze za předpokladu, že stavební spořitelna získá levné zdroje pro jejich poskytování. Systém stavebního spoření proto potřebuje získat ke spoření i klienty, kteří o úvěr nemají zájem. Nízké úročení vkladu tedy předpokládá jiný způsob zvýšení výnosů či jiný způsob zvýšení atraktivnosti stavebního spoření i pro tyto klienty. Zákon o stavebním spoření proto zavedl institut státní

⁸ Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, strana 18

podpory stavebního spoření, který výrazně zvyšuje výnosy z vkladů stavebního spoření. Přitom však pravidla správy a výplaty státní podpory jsou zárukou, že tyto prostředky státního rozpočtu jsou využívány v bytové výstavbě.⁹

Na státní podporu má nárok účastník, pokud je jím fyzická osoba. Právnícké osoby nárok na státní podporu nemají.

Podle zákona o stavebním spoření činí poskytovaná záloha státní podpory 15 % z ročně naspořené částky. Ročně ale může účastník získat státní podporu ve výši maximálně 3 000,- Kč, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000,- Kč, snížené o úhrady (např. úhrada za vedení účtu, úhrada za uzavření smlouvy apod.).

Zákon zároveň vymezuje, že účastník může mít pouze jednu smlouvu o stavebním spoření s nárokem na státní podporu. Proto již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření se musí účastník vyjádřit, zda bude na smlouvu požadovat státní podporu. V případě, že účastník má více smluv o stavebním spoření, měl by si pečlivě promyslet, na kterou smlouvu chce v daném roce státní podporu nárokovat. Změnu nároku státní podpory z jedné smlouvy na druhou lze provést pouze jednou za kalendářní rok.

Státní podpora nemusí být použita účelově. Po vyplacení ji účastník může použít na libovolné účely. Z tohoto důvodu lze stavební spoření chápat i jako střednědobé spoření bez účelového využití, které přináší účastníkům výhodné zhodnocení jejich vkladů. Na výplatu připsaných záloh státní podpory má účastník nárok po ukončení smlouvy po 6 letech a následném vyplacení prostředků ze stavebního spoření a nebo po uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a následném čerpání úvěru.

I záloha státní podpory je ode dne připsání na vkladový účet stavebního spoření rovněž úročena.

⁹ Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 232

Částka úspor přesahující 20 000,- Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření. Účastník tak může o částku přesahující 20 000,- Kč v příštím roce naspořit méně a bude mít nárok na maximální státní podporu.

Pokud má účastník v úmyslu spořit ročně více než 20 000,- Kč, je výhodnější zapojit do stavebního spoření další členy rodiny. Původně zamýšlená roční úspora se pak rozdělí na jednotlivé smlouvy. Tímto „spořením v rodině“ lze získat více státních podpor.

Nárokování, přiznání a připsání zálohy státní podpory

Pro přiznání zálohy státní podpory je rozhodující výše uspořené částky za daný kalendářní rok, snížené o úhrady. Nárok na připsání zálohy státní podpory uplatňuje za všechny účastníky stavební spořitelna u Ministerstva financí ČR vždy po uplynutí kalendářního roku.

Nárok na státní podporu vzniká 31.12. každého roku. V lednu následujícího roku probíhá roční účetní uzávěrka. Ministerstvo financí ČR určí stavebním spořitelnám termín pro uplatnění nároků na státní podporu. Předáním podkladů na Ministerstvo financí ČR začíná zákonem stanovená dvouměsíční lhůta pro přiznání záloh státní podpory. Stavební spořitelna musí přiznané zálohy státní podpory připsat na účty účastníků do jednoho měsíce od obdržení zálohy od ministerstva.

Stavební spořitelna žádá vždy k 30. červnu kalendářního roku o zálohu státní podpory pro ty účastníky, kteří v prvním pololetí téhož roku ukončili fázi spoření u smlouvy o stavebním spoření. Připsání záloh této státní podpory na účty pak probíhá na přelomu září a října.

Pokud by účastník vypověděl smlouvy o stavebním spoření dříve jak za 6 let od uzavření smlouvy ztrácí na zálohy státní podpory nárok a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory, evidované na účtu účastníka, vrátit ministerstvu, a to

do 2 měsíců ode dne, kdy zjistí, že účastník ztratil na výplatu záloh státní podpory nárok.

V případě vrácení státní podpory ministerstvu se úroky vzniklé ze státní podpory ponechávají účastníkovi.

4.2.1.4. Změny smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

V průběhu spoření může dojít ke změně potřeb a cílů účastníka. Proto všeobecně obchodní podmínky jednotlivých stavebních spořitelů připouští provedení následujících změn smlouvy ve fázi spoření.

Jde především o:

- změnu tarifní varianty
- zvýšení cílové částky
- snížení cílové částky
- rozdělení cílové částky

Změna tarifní varianty

Nejčastějším důvodem změny tarifní varianty je potřeba dřívějšího přidělení cílové částky. Důvodem ke změně tarifní varianty může být i zhoršená finanční situace účastníka stavebního spoření, která by mu nedovolovala pozdější vyšší měsíční umořovací splátky úvěru.

Zvýšení cílové částky

Zvýšení cílové částky se provádí většinou v případech, kdy účastník bude do budoucna potřebovat vyšší úvěr, nebo v případě, že by uspořené částka mohla převýšit stanovenou cílovou částku. Nová cílová částka by už měla odrážet nové potřeby účastníka.

[5]

Při zvýšení cílové částky účastník rovněž platí úhradu za zvýšení opět ve výši nejčastěji 1 % z částky, o kterou cílovou částku zvyšuje.

Změny cílové částky musí být provedeny v celých tisících. Při zvýšení má obvykle stavební spořitelna stanovenou minimální částku, o kterou může být cílová částka navýšena.

Snížení cílové částky

Nejčastějšími důvody pro snížení cílové částky jsou:

- potřeba dřívějšího přidělení cílové částky
- nutnost snížit měsíční vklady

Část úhrady, která odpovídá snížení, stavební spořitelna účastníkovi většinou nevrací, u některé stavební spořitelny může být připsána jako mimořádná úložka na účet účastníka. Některé stavební spořitelny navíc požadují za snížení cílové částky poplatek.

Pokud účastník uzavřel smlouvu na určitou cílovou částku a dosud na ni nepoukázal žádné prostředky, může si cílovou částku snížit. Úhrada za uzavření smlouvy pak bude činit nejčastěji 1 % z nové výše cílové částky.

Rozdělení cílové částky

Rozdělení cílové částky není prováděno příliš často. Provádí ho pouze ČMSS a stavební spořitelna Wustenrot. U ostatních stavebních spořitelen není tato změna smlouvy přípustná.

O rozdělení cílové částky může požádat účastník stavebního spoření z důvodu:

- dřívějšího přidělení cílové částky
- okamžité potřeby finanční hotovosti, účastník má zájem dále pokračovat ve spoření na tzv. následné smlouvě

[5]

Příklady použití:

1. Účastník potřebuje dříve získat úvěr ze stavebního spoření na nějakou neočekávanou opravu. Písemně tedy požádá o rozdělení cílové částky na dvě smlouvy. U první smlouvy účastník již nespoří (má naspořeno více jak 50 % CC) a počká na přidělení cílové částky. Přijme přidělení cílové částky a podá žádost o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Získaný úvěr ze stavebního spoření účastník snadno splácí a není pro něho problém současně spořit na druhé (následné) smlouvě. Po ukončení spoření na první smlouvě požádá účastník písemně o nárokování státní podpory na následnou smlouvu, neboť chce ve spoření pokračovat. Tuto smlouvu může ve fázi spoření kdykoliv a jakkoliv upravit.

Výhody tohoto rozdělení:

- dřívější získání úvěru ze stavebního spoření a realizace nutné bytové potřeby
 - možnost pokračovat ve spoření se státní podporou na následné smlouvě
2. Účastník potřebuje naléhavě finanční prostředky, které má uložené na svém stavebním spoření, ale zároveň chce i nadále spořit. Požádá tedy o rozdělení původní cílové částky na dvě smlouvy. U první smlouvy následně požádá účastník o výpověď. Připsaná záloha státní podpory je vrácena Ministerstvu financí ČR, protože nebyly splněny zákonné podmínky pro její vyplácení. Na druhou smlouvu může účastník spořit okamžitě po jejím vzniku. Současně s rozdělením je také vhodné změnit nárokování státní podpory za aktuální rok z první smlouvy na druhou smlouvu.

Výhodou této varianty jsou nižší náklady na zrušení první smlouvy a vznik nové následné smlouvy s již plně uhrazenou úhradou za uzavření smlouvy. Pokud by účastník vypověděl první smlouvu s původní výší cílové částky, došlo by k větším ztrátám pro účastníka.

Výhody tohoto rozdělení:

- možnost dalšího spoření na následné smlouvě se státní podporou
- menší finanční ztráta
- uvolnění prostředků

4.2.3. Přerušování stavebního spoření

Přerušování stavebního spoření může účastník řešit dočasné zhoršení své finanční situace (např. ztráta zaměstnání, nemoc, v současné době ještě nástup základní vojenské služby apod.).

Při přerušování stavebního spoření nedochází ke ztrátě doposud připsaných záloh státních podpor, naopak účastník má nárok na připsání zálohy státní podpory i za dobu přerušování, protože prostředky na jeho účtu jsou úročeny a ze získaného úroku mu náleží státní podpora.

Účastník může stavební spoření přerušit pouze jednou, a to na dobu nejdéle jednoho roku. O přerušování stavebního spoření musí účastník požádat písemně. Spořitelna může ale žádost o přerušování stavebního spoření kdykoliv zamítnout, neboť možnost přerušování nebývá zakotvena v jejich všeobecných obchodních podmínkách, jedná se spíše o vstřícný krok spořitelny vůči účastníkovi.

Doba přerušování se započítává do doby spoření.

4.2.4. Následné smlouvy

Jako následná smlouva je označována každá další smlouva o stavebním spoření, která je uzavřena stejným účastníkem (druhá, třetí...).

[5]

Cyklus spoření je nyní podle novely zákona šestiletý. Po těchto šesti letech je možné vypovědět smlouvu o stavebním spoření, aniž by účastníci ztratili nárok na zálohy státní podpory. V současné době je velice populární uzavírání následných smluv již v průběhu cyklu prvních smluv, zejména hlavně kvůli zkrácení cyklu spoření. Týká se to hlavně spořicích účastníků, kteří neplánují čerpat v budoucnu úvěr.

Například uzavíráním následné smlouvy každé tři roky se v budoucnu cyklus spoření zkrátí na polovinu. To znamená, že účastníkovi každé tři roky bude končit jedna smlouva o stavebním spoření a tím bude mít k dispozici ušetřené prostředky dříve než za 6 let, jak by tomu bylo, kdyby uzavíral následné smlouvy až po výpovědi jediné smlouvy a ne již v průběhu cyklu.

4.2.5. Úmrtí účastníka stavebního spoření

Zákon o stavebním spoření specificky upravuje otázku dědění v případě úmrtí účastníka stavebního spoření. V tomto případě přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela. Pokud by pozůstalý manžel nechtěl dále pokračovat ve spoření na zděděné smlouvě a smlouvu vypověděl, státní podpora by musela být vrácena MF ČR. Není-li pozůstalý manžel, mohou se dědici dohodnout, že jeden z nich uvedená práva a povinnosti převzme. Dědic má právo spoření ukončit, stavební spořitelna mu vyplatí uspořeno včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření, nebo ve spoření pokračovat, a to bez ohledu na to, zda sám již má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření se státní podporou.

Je to jediný případ, kdy může jeden účastník stavebního spoření mít více smluv s nárokem na státní podporu, která mu po splnění zákonných podmínek může být vyplacena.

V případě, že se dědici nedohodnou, smlouvy o stavebním spoření dnem úmrtí zůstavitele zaniká a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořená částka včetně úroků

a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření, a to bez ohledu na to, zda se tak stane do 6 let trvání smlouvy nebo po 6 letech trvání smlouvy.¹⁰

Pokud ovšem dědic zdědí smlouvu bez státní podpory nemůže si tuto smlouvu změnit na smlouvu se státní podporou. Ke zděděné smlouvě nelze rovněž uzavřít následnou smlouvu.

4.2.6. Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Doba spoření u smlouvy o stavebním spoření je ukončena:

- výplatou prostředků ke dni skončení výpovědní lhůty (výpovědi smlouvy)
- dnem uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, ne však dříve než ke dni přidělení cílové částky

Výpověď smlouvy o stavebním spoření

Účastník ukončuje smlouvu o stavebním spoření výpovědí v případě, že nechce čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Smlouva o stavebním spoření je vždy uzavřena na dobu neurčitou. Po šesti letech smlouva o stavebním spoření automaticky nekončí a účastník může pokračovat ve spoření. Šestiletá lhůta je vždy počítána od data podpisu návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Výpověď smlouvy se podává vždy k poslednímu dni v měsíci. Existuje zde výpovědní lhůta, která činí 3 měsíce a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Za nezletilého účastníka vypovídají smlouvu zákonní zástupci.

[5]

¹⁰ Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 233

V případě výpovědi smlouvy ze stavebního spoření se účastníkovi doporučuje, aby ukončil platby na účet nejpozději 1 měsíc před ukončením doby spoření. Po uplynutí 3 měsíční výpovědní lhůty je zůstatek na účtu vyplacen klientovi většinou v první pracovní den následujícího měsíce.

Při výplatě prostředků ze stavebního spoření musí být podpis účastníka vždy ověřen. Výplata prostředků se provádí:

- na bankovní účet účastníka – velice rychlý způsob výplaty prostředků ze stavebního spoření, účastník obdrží peníze na svůj bankovní účet během několika dnů
- šekovou poukázkou – nevýhodou tohoto způsobu výplaty je doba, za kterou účastník obdrží vyplacené prostředky (cca 3 týdny od provedení výplaty prostředků) a také úhrada za provedení výplaty šekovou poukázkou

Použití prostředků ze stavebního spoření po výpovědi

Způsob použití prostředků ze stavebního spoření je dán tím, jak dlouhá doba uplynula od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Zákon o stavebním spoření upravuje způsoby použití prostředků do 6 let a po 6 letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Aby účastníkovi mohla být vyplacená i státní podpora, musí spořit minimálně zákonem stanovených 6 let. Výplata státní podpory do 6 let je vázána čerpáním úvěru ze stavebního spoření.

Při výpovědi do 6 let:

- zisk – připsané úroky za skutečnou dobu spoření
- ztráta – zálohy státní podpory jsou vráceny MF ČR, úhrada nákladů za zrušení smlouvy do 6 let (0,5% z cílové částky)

Výpověď smlouvy o stavebním spoření do 6 let je pro účastníka nevýhodná. V případě, že účastník chce vypovědět smlouvu do 6 let je vhodné hledat takové řešení, které by

bylo pro účastníka výhodnější (přerušení spoření, rozdělení CČ, snížení CČ před výpovědí apod.)

Při výpovědi po 6 letech:

- pouze zisk – připsané zálohy státní podpory, připsané úroky za skutečnou dobu spoření

Účastník, který nevyužil možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření (přijal přidělení CČ bez úvěru) nebo vypověděl smlouvu po 6 letech (u dřívějších smluv po 5 letech), může u některých stavebních spořitelén získat bonus v podobě 50 % úrokového zvýhodnění. 50 % úrokové zvýhodnění odpovídá částce tvořící polovinu všech připsaných úroků od začátku spoření.

Účastník může po 6 letech (5 letech) se státní podporou i s ostatními prostředky (vklady a úroky) libovolně nakládat.

4.2.2. Fáze úvěrová

Stavební spoření je atraktivní také možností získání velmi výhodného úvěru ze stavebního spoření. Úvěry jsou mezi obyvatelstvem velice oblíbené a jejich využívání se neustále zvyšuje.

Účastník by tedy už při podpisu smlouvy o stavebním spoření a určování výše cílové částky měl mít určitou představu o výši budoucí potřeby finančních prostředků. Pokud se potřeba účastníka využít úvěr ze stavebního spoření objeví až v průběhu spoření, tak v tomto případě lze smlouvu upravit tak, aby co nejlépe vyhovovala potřebám účastníka (zvýšení cílové částky, změna varianty apod.)

4.2.2.1. Přidělení cílové částky

Podmínky pro přidělení cílové částky

Aby účastníkovi stavebního spoření mohla být přidělena cílová částka (poskytnut úvěr), musí splnit následující podmínky:

- být účastníkem stavebního spoření nejméně 2 roky (u některých stavebních spořitelů i 21 měsíců)
- zůstatek na účtu účastníka činí k rozhodnému dni (=poslední den měsíce, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky. Nastává většinou 12x do roka, u některých spořitelů jen 4x do roka. K rozhodnému dni je klient dotazován na přijetí přidělení cílové částky.) nejméně 40 % (někdy 50%) cílové částky
- smlouva dosáhla k rozhodnému dni alespoň minimální výše parametru, který slouží spořitelně k spravedlivému přidělování úvěru, růst parametru ovlivňuje doba spoření, výše vkladů, tarifní varianta apod. (dlouhodobý spořitel, který spoří vysoké vklady a má rychlou variantu bude mít nárok na čerpání úvěru dříve než účastník, který spoří krátce, v malých částkách a má pomalou variantu)

Např. u ČMSS se tento parametr nazývá **hodnotící číslo** a vypočítá se následovně:

$$H\check{C} = (\text{výše úroků k rozhodnému dni} \times \text{hodnotící číselný faktor dle varianty} \times \text{výkonnostní faktor}) / 1 \text{ tisícina cílové částky}$$
$$\text{Výkonnostní faktor} = \text{zůstatek na účtu k rozhodnému dni} / 40 \% \text{ C}\check{C}$$

Hodnota hodnotícího čísla u ČMSS musí dosáhnout hodnoty 64,00.

- účastník písemně potvrdí přijetí přidělení cílové částky nejpozději do konce měsíce předcházejícího oznámenému měsíci přidělení cílové částky [5]

Po každé změně smlouvy má stavební spořitelna právo uplatnit až 12ti měsíční lhůtu, během které nebude cílová částka přidělena.

Pokud účastník stavebního spoření splní všechny výše uvedené podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a je mu přidělena cílová částka, stavební spořitelna připraví z fondu stavebního spoření účastníkovi uspořenou částku, připsané zálohy státních podpor a úvěr ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem účtu stavebního spoření.

Stavební spořitelna sleduje plnění podmínek pro přidělení cílové částky.

Pro systematické vyhodnocování nároků na úvěr používá určitý matematický model.

4.2.2.2. Zásady a podmínky poskytování úvěrů ze stavebního spoření

Zásady poskytování úvěrů

Úvěr může být poskytnut až do výše rozdílu mezi cílovou částkou a uspořenou částkou, připsanými zálohy státní podpory, nejvýše však do 60 % (50%) cílové částky.

Po celou dobu splácení je úvěr úročen pevně stanovenou roční úrokovou sazbou. Úvěr včetně úroků je splácen pravidelnými měsíčními splátkami bez ohledu na výši čerpaného úvěru. Ve splátkách jsou zahrnuty úroky z úvěru. Poměr úroků a úvěru ve splátce se mění v závislosti na době splácení úvěru. Výše splátky je dána procentní sazbou ve vztahu k cílové částce a druhu tarifní varianty.

Např. u ČMSS jsou splátky stanoveny následovně:

- tarifní varianta Invest standartní – 0,6 % CČ
- tarifní varianta Invest rychlá – 0,8 % CČ

[5]

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován po přijetí přidělené cílové částky a splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou.

Dlužník má také možnost provádět i mimořádné splátky úvěru bez jakýchkoliv omezení. V některých případech je potom dlužník oprávněn požadovat snížení měsíční splátky úměrně k novému zůstatku úvěru při nezměněné lhůtě jeho splatnosti.

Úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření na území ČR.

Bytové potřeby

Bytovými potřebami účastníka se například rozumí:

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

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

Podmínky pro poskytování úvěrů

- podání žádosti o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření
- prokázání úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu [5] [8]

- zajištění návratnosti úvěru
- doložení účelovosti
- uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a uvedení zdrojů financování

Úvěruschopnost (bonita) účastníka úvěrového případu

Žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí také prokázat schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- zajištění přiměřené obživy sobě i své rodině – životního minima (zákon o životním minimu), ve kterém je zahrnuta částka k zajištění nezbytných nákladů na domácnost, částka k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb členů rodiny a rezerva z čistého měsíčního příjmu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (školné, kultura, lékařská péče apod.)
- ostatní existující závazky (např. půjčky, jiné úvěry, výživné)
- závazky vůči stavební spořitelně (měsíční splátky úvěru, příp. dospořování)

Jednotlivé stavební spořitelny si potom stanoví určité parametry (koeficienty životního minima), které musí účastník úvěrového případu splňovat, aby byl pro spořitelnu bonitním žadatelem o úvěr. V případě nedostatečné bonity budoucího dlužníka je rovněž možno úvěr poskytnout, pokud další účastník úvěrového případu – **přístupitel k závazku** – zajistí dlužníkovu úvěruschopnost. Do výpočtu bonity je možné zahrnout i příjem manžela/manželky účastníka úvěrového případu. Manžel/manželka se také může stát tzv. spoludlužníkem dlužníka, a to v případě, že manželé nemají zrušené společné jmění manželů.

Stavební spořitelny nejčastěji žádají od účastníka potvrzení o příjmu, údaje o finanční situaci nebo u podnikatelů daňová priznání pro výpočet bonity. Dochází tedy ke kontrole příjmů a tím tak ke zjištění, zda je účastník schopen úvěr splácet. [5]

Zajištění návratnosti poskytnutého úvěru ze stavebního spoření

Vedle prokázání úvěruschopnosti žadatele o úvěr požaduje stavební spořitelna i odpovídající zajištění úvěru. Zajišťuje se tzv. nezajištěná částka. Což je samotná výše úvěru, tedy cílová částka snížená o zůstatek na účtu stavebního spoření.

Rozeznáváme tyto typy zajištění:

Základní zajištění:

- zástavní právo k pohledávce u vybraného peněžního ústavu (včetně vinkulace vkladu ve prospěch stavební spořitelny)

(pohledávkou se rozumí např. termínovaný vklad, vkladní knížka na jméno nebo uspořená částka na jiném účtu stavebního spoření)
- bankovní záruka u vybraného peněžního ústavu
- zástavní právo k nemovitosti (včetně pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch stavební spořitelny)
- ručitel

Doplňkové zajištění:

- životní pojištění
- pojištění úvěru

Z hlediska kvality zajištění je obvykle pro stavební spořitelny zástavní právo k pohledávce a bankovní záruka nejvýhodnějším typem zajištění.

[5]

Ovšem stavební spořitelny mají navíc stanovené hranice úvěrovatelnosti příslušného zajištění. Nemusí brát vždy 100 % z hodnoty zajištění. Např. ČMSS akceptuje při zajištění zástavním právem k nemovitosti pouze 80 % z tržního odhadu hodnoty nemovitosti.

V případě ručitele musí být i ručitel bonitní. Ručitel také nesmí být zpravidla starší 55 let.

Doplňkové zajištění většinou stavební spořitelny vyžadují v případě, že žadatel o úvěr je starší člověk. Např. u ČMSS je potřeba u účastníka staršího 62 let.

Na žádost dlužníka lze provést i změnu zajištění poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna potom posuzuje kvalitu nově nabízeného způsobu zajištění a zároveň má i právo znovu prověřit bonitu účastníka úvěrového případu. Změna zajištění je rovněž zpoplatněna.

Účelové použití poskytnutých úvěrových prostředků na bytové potřeby prověřuje stavební spořitelna vždy. Dlužník dokládá např. faktury, účty, kupní smlouvu, stavební povolení apod.

Vyřízení úvěru může být také zpoplatněno. Nejčastěji 1 % z výše úvěru. Většinou ale přednostmi stavební spořitelny je vyřízení úvěru zdarma.

Účastník, který by rád získal úvěr ze stavebního spoření za nejkratší možnou dobu (většinou za 2 roky), by měl uzavřít smlouvu v rychlé variantě a vložit co nejdříve po uzavření smlouvy vklad ve výši cca 43 % (53%) cílové částky. Tím si zajistí splnění podmínek.

Urychlení poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

Účastník má několik možností, jak urychlit poskytnutí úvěru.

[5]

Provést mimořádný vklad je ideální způsob, jak urychlit vývoj potřebného parametru s ohledem na termín přidělení cílové částky, který účastníka zajímá. Nemusí se měnit smlouva a přidělení cílové částky může za určitých okolností proběhnout během několika měsíců.

Změnou varianty se např. u ČMSS změní již zmíněný výkonnostní faktor a následně se zvýší i tzv. hodnoticí číslo. Podobně je tomu i u ostatních stavebních spořitelén.

Současně se mění i výše měsíční umořovací splátky úvěru ze stavebního spoření, a to vzhledem k nové variantě.

Snížení nebo rozdělení cílové částky je pro urychlení vývoje potřebného parametru také vhodné, ale pro účastníka znamená méně finančních prostředků než původně očekával.

Největším problémem pro splnění všech podmínek pro poskytnutí úvěru se jeví dosažení potřebné hodnoty parametru jednotlivých spořitelén. Pro výši parametru jsou většinou důležité dosažené úroky z vkladů a připsané zálohy státní podpory. Z tohoto důvodu účastník, který má zájem o rychlejší přidělení úvěru, musí spořit co nejintenzivněji, tzn. spořit pravidelně měsíčně a uskutečňovat mimořádné vklady, event. vložit vyšší jednorázový vklad hned na začátku spoření.

Co se týče použití cílové částky po přijetí přidělení. Pokud jde o přidělení cílové částky do 5 let (dříve do 5 let), úspory, připsané úroky a úvěr se musí použít účelně na bytové potřeby, přičemž státní podpora je volná. V případě přidělení cílové částky po 6 letech (5 letech) musí být na bytové potřeby použita pouze částka úvěru a ostatní prostředky jsou volné.

4.2.2.3. Zásady a podmínky pro poskytování meziúvěru

Stavební spořitelny vychází vstříc i těm účastníkům stavebního spoření, kteří potřebují urychlené prostředky pro řešení své bytové potřeby a ještě nesplnili podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, poskytováním tzv. překlenovacích úvěrů (meziúvěrů).

[5]

Meziúvěr slouží k překlenutí čekací doby do přidělení cílové částky, tj. získání nároku na úvěr ze stavebního spoření.

Na poskytnutí meziúvěru však účastník stavebního spoření nemá právní nárok.

I pro poskytnutí meziúvěru musí účastník splnit určité předpoklady:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření
- provedení vkladu na účet stavebního spoření ve stanovené procentní výši cílové částky
- podání žádosti o poskytnutí meziúvěru

Po schválení žádosti o meziúvěr otevře stavební spořitelna dlužníkovi meziúvěrový účet, na který dlužník splácí. Meziúvěr může být poskytnut až do výše cílové částky stavebního spoření a je úročen úrokovou sazbou podle aktuálně vyhlášených podmínek jednotlivých stavebních spořitelen. Úroková sazba u meziúvěru je zpravidla vyšší než úroková sazba řádného úvěru.

Do data přidělení cílové částky (úvěru) splácí dlužník měsíčně pouze úroky z vyčerpaného meziúvěru a podle typu meziúvěru je povinen dospořovat na účet stavebního spoření (v případě, že na účtu stavebního spoření nebylo naspořeno 40 % (50 %) cílové částky). Meziúvěr bude jednorázově splacen ke dni přidělení cílové částky zúčtováním s uspořenou částkou, zálohami státní podpory (pokud na ně vznikl nárok) a poskytnutým úvěrem v uvedeném pořadí, pokud se strany nedohodnou jinak. Mimořádné splátky meziúvěru jsou možné, o tom však dlužník obvykle musí stavební spořitelnu informovat.

Při poskytování meziúvěrů hrají důležitou roli tzv. **rizikové skupiny**. Rizikové skupiny odpovídají míře rizika, které je dáno typem poskytovaného meziúvěru. Cílem je zvýhodnění dlouhodobě spořících klientů a zohlednění rizika poskytování meziúvěrů klientům, kteří spoří krátkou dobu.

Riziková skupina se stanovuje zpravidla podle výše hodnotícího parametru stavební spořitelny (u ČMSS hodnotícího čísla). Pokud má účastník stavebního spoření více smluv o stavebním spoření, vypočítá se tzv. výsledná riziková skupina. [5]

Rozeznáváme většinou tři rizikové skupiny. Účastník stavebního spoření ve třetí rizikové skupině má samozřejmě nejhorší podmínky pro poskytnutí meziúvěru (nejvyšší úroková sazba).

Příklad – ČMSS:

Zařazení do rizikových skupin (zásadně dle hodnotícího čísla):

I. RS	standardní varianta	24 a více
	rychlá varianta	40 a více
II. RS	standardní varianta	od 10 do 24
	rychlá varianta	od 16 do 40
III. RS	standardní varianta	od 0 do 10
	rychlá varianta	od 0 do 16

Úroková sazba u meziúvěru:

I. RS	6,30 %
II. RS	6,90 %
III. RS	7,40 – 7,90 % (dle akontace v % CCČ)
Topkredit	5,70 % (již bez akontace)

Co se týče prověřování bonity, poskytování zajištění meziúvěru, dokládání účelovost apod. platí zde stejné podmínky jako u řádného úvěru.

Příklady zajištění meziúvěru požadované ČMSS (jedná se vždy o nezajištěnou částku):

Cílová částka	I. riziková skupina	II. riziková skupina	III. riziková skupina
do 100 000,-	žádný ručitel	žádný ručitel	jeden ručitel
do 150 000,-	žádný ručitel	žádný ručitel	dva ručitelé
do 200 000,-	žádný ručitel	jeden ručitel	dva ručitelé
do 300 000,-	jeden ručitel	jeden ručitel	tři ručitelé
do 350 000,-	jeden ručitel	dva ručitelé	nemovitost, pohl.
do 400 000,-	dva ručitelé	dva ručitelé	nemovitost, pohl
do 500 000,-	dva ručitelé	tři ručitelé	nemovitost, pohl

Meziúvěr nad 500 000,- nezajištěných (Topkredit) je třeba zajistit vždy nemovitostí.

Místo ručitelů lze nabídnout finanční pohledávku nebo zástavu nemovitostí).

Jednotlivé stavební spořitelny mají pestrou nabídku meziúvěru pro účastníky stavebního spoření. Druhy meziúvěru vyplývají z dosud naspořené částky na účtu stavebního spoření (v % z CČ), výše hodnotícího parametru, doby spoření apod.

4.2.2.4. Čerpání úvěru/meziúvěru ze stavebního spoření

Úvěr či meziúvěr je možné čerpat několika způsoby a to:

- jednorázově
- postupně
 - zálohově (účelové použití je dokládáno vždy před čerpáním další zálohy)
 - v etapách (použití např. tehdy, kdy je úvěrový případ zajištěn a toto zajištění je dokládáno postupně při čerpání prostředků z meziúvěru/úvěru)
 - postupné proplácení faktur (účelové použití prostředků je doloženo předloženými fakturami k proplácení)

Jednorázovým čerpáním se rozumí převedení celé výše meziúvěru/úvěru zpravidla na sjednaný bankovní účet. K jednorázovému čerpání zpravidla dochází např. v případě koupě bytu (kupní smlouva).

Při zálohovém čerpání převede věřitel na základě písemné žádosti smluvenou zálohu na bankovní účet podle dispozice. Po prokázání účelového použití poskytnuté zálohy uvolní spořitelna další peněžní prostředky na základě žádosti o čerpání.

Čerpání v etapách je sjednáváno například v těch případech, kdy před zahájením čerpání meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření není v plném rozsahu doložena platnost sjednaného zajištění celkové výše meziúvěru/úvěru. Prostředky jsou uvolňovány v jednotlivých etapách (zpravidla do výše předem sjednaného limitu) podle dokládání platnosti zajištění. Čerpání v etapách má rovněž zpravidla věcnou vazbu například na postup stavebních prací apod. Typickým příkladem čerpání v etapách je např. novostavba, kdy je výstavba prováděna na „zelené louce“.

Při postupném proplácení faktur jsou na základě písemné žádosti propláceny jak dosud neuhrazené faktury na účet dodavatele, tak i poukazovány prostředky na účet podle dispozice na základě předložení již proplacených faktur.

Úvěrová problematika stavebních spořitelen je velice obsáhlá a zahrnuje spousty úskalí, podmínek a zásad. Při poskytování úvěru /meziúvěru požadují stavební spořitelny řadu dokladů a potvrzení apod. Jde především o formální záležitosti.

Jaký vývoj byl zaznamenán v oblasti úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelen zachycuje tato tabulka.

Stavební spořitelny: Vývoj úvěrů (údaje v mld. Kč)

Tabulka č. 3¹¹

Stavební spořitelny	Úvěry klientům 2002	Úvěry klientům 2001	Úvěry klientům 2000	Úvěry klientům 1999
ČMSS	16,281	13,507	12,260	11,203
StS ČS	7,154	5,077	3,750	2,996
VSS KB	12,132	11,073	9,086	7,455
RAIFFEISEN	5,792	4,855	3,663	3,288
WÜSTENROT	4,825	3,000	1,968	1,528
HYPO	2,603	0,273	0,201	0,139

¹¹ Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, strana 18

5. Komparace produktů stavebních spořitelén v ČR

V následující části jsou uvedeny některé základní charakteristiky stavebních spořitelén a jejich produktů, které jsem zahrnula do celkové komparace. Jde zejména o charakteristiky týkající se základních podmínek produktu, úvěrů, překlenovacích úvěrů a základních úhrad.

V rámci základních podmínek produktu jsem poměřovala charakteristiky jako je výše minimální cílové částky, minimálního vkladu, tarifní varianty, možnosti změn smlouvy v průběhu stavebního spoření a také například úroková zvýhodnění.

Z oblasti úvěrů a meziúvěrů jsem vybrala například charakteristiky typu úroků z úvěrů, podmínek poskytnutí úvěru, měsíčních splátek, bonity a zajištění.

V základních úhradách jsem se zaměřila především na úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření, vedení účtů nebo zaslání výpisu z účtu.

Konkrétní data jednotlivých stavebních spořitelén jsou uvedeny v příloze č.1

Uvedené údaje v příloze jsou čerpány z všeobecně obchodních podmínek jednotlivých spořitelén, sazebníků úhrad a z dalších informačních zdrojů – internetu, monitoringu tisku, telefonických dotazů na centrálách nebo u zástupců stavebních spořitelén.

Jako další charakteristiku bychom mohli posoudit vývoj bilanční sumy spořitelén.

Stavební spořitelny: Vývoj bilanční sumy (údaje v mld. Kč, meziroční změny v %)

Tabulka č.4¹²

Stavební spořitelna	Bilanční suma 2002	Bilanční suma 2001	Bilanční suma 2000	Bilanční suma 1999	Meziroční změna bilanční sumy 2002-2001	Změna bilanční sumy za 2 roky 2002-2000
ČMSS	71,98	56,1	47,096	41,03	+28%	+53%
StS ČS	47,626	34,204	29,381	26,006	+39%	+62%
VSS KB	34,075	30,982	24,655	20,784	+10%	+38%
RAIFFEISEN	23,240	16,507	12,832	11,439	+41%	+81%
WÜSTENROT	14,917	11,783	10,007	8,627	+27%	+49%
HYPO	13,496	9,561	6,172	4,018	+41%	+119%

Z tabulky vyplývá, že bilanční suma je nejvyšší u Českomoravské stavební spořitelny a naopak nejnižší u Hypo stavební spořitelny. Ovšem největší meziroční změny bilanční sumy v uvedeném období dosahuje Raiffeisem stavební spořitelna. Bilanční suma se za dva roky 2002 – 2000 nejvíce změnila u Hypo stavební spořitelny.

Vývoj zisku pokládám také za charakteristiku, která je zajímavá k porovnání.

Stavební spořitelny: Vývoj zisku (údaje v mld. Kč)

Tabulka č. 5¹³

Stavební spořitelny	Čistý zisk 2002	Čistý zisk 2001	Čistý zisk 2000	Čistý zisk 1999
ČMSS	0,680	0,515	0,412	0,962
StS ČS	0,285	0,359	0,173	0,363
VSS KB	0,205	0,206	0,225	0,211
RAIFFEISEN	0,203	0,021	0,005	0,004
WÜSTENROT	0,088	0,035	0,013	0,076
HYPO	0,114	0,081	0,044	0,040

¹² Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, strana 18

¹³ Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, strana 18,19

Výrazně nejvyššího zisku v rámci všech uvedených let dosahovala opět Českomoravská stavební spořitelna.

Jak se u stavebních spořitelen vyvíjela aktiva, základní kapitál a zaměstnanost ukazuje další tabulka.

Stavební spořitelny: Vývoj aktiv u bank, základní kapitál, zaměstnanost (údaje v mld. Kč, zaměstnanci-počet osob)

Tabulka č. 6¹⁴

Stavební spořitelna	Aktiva u bank 2002	Aktiva u bank 2001	Aktiva u bank 2000	Aktiva u bank 1999	Základní kapitál 2002	Počet zaměstnanců 2002
ČMSS	22,603	15,919	13,970	10,627	1,500	512
StS ČS	15,214	14,424	17,208	14,591	0,750	325
VSS KB	4,420	4,227	5,168	8,151	0,500	380
RAIFFEISEN	9,054	7,057	5,839	4,512	0,650	217
WÜSTENROT	1,861	3,215	4,618	4,936	0,550	148
HYPO	3,702	4,254	3,797	2,341	0,500	71

Spousta charakteristik může vyplývat z úrovně distribuce služeb u jednotlivých stavebních spořitelen.

Naprosto nejrozsáhlejší síť poboček disponuje Českomoravská stavební spořitelna, neboť jejím akcionářem je ČSOB, která má k dispozici pobočky, poštovní úřady a další pracoviště, což jí na trhu dává předpoklady fungovat jako přirozený monopol. Obdobně využívají síť poboček svých akcionářů (bank) další stavební spořitelny. Pouze spořitelna Wüstenrot za sebou nemá žádnou banku, navázala však spolupráci s řadou menším bank.

Kromě toho mají stavební spořitelny síť zprostředkovatelů, např. Hypo stavební spořitelny jejich prostřednictvím sjednává převážnou část svých obchodů.¹⁵

¹⁴ Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, strana 18,19

6. Závěr

Stavební spoření si za dobu své desetileté existence v České republice získalo důvěru miliónů občanů, o čemž svědčí to, že výhod produktu stavebního spoření v současné době využívá téměř každý druhý obyvatel ČR.

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala právě stavebním spořením a komparací jednotlivých stavebních spořitelen působících v České republice. V první části práce jsou uvedeny ekonomické funkce stavebního spoření. Druhá část představuje jednotlivé stavební spořitelny. V další části jsem se věnovala charakteristice samotného produktu. Kapitola je rozdělena na všeobecný úvod do problematiky, spořicí část a část úvěrovou. Poslední část práce je věnována komparaci stavebních spořitelen.

Z celé práce vyplývá, že stavební spoření je na trhu velice úspěšným produktem. Hlavní přednosti stavebního spoření bych shrnula v následujících řádcích.

Stavební spoření si našlo v České republice své pevné místo a neustále se rozvíjí. Produkt uspokojuje potřeby bydlení, které jsou předpokladem hospodářského rozvoje a stability v zemi. Můžeme ho označit jako nejvýnosnější střednědobé spoření s vysokou bezpečností. Proto se stalo nedílnou součástí rodinného finančního plánování. Stát vynakládá na spoření značné prostředky ze státního rozpočtu ve formě státní podpory, čímž vyjadřuje jeho opodstatněnost a účelnost. Dále je ze strany státu zvýhodňované osvobozením výnosů ze spoření od daně z příjmu a dalšími daňovými zvýhodněními.

Produkt je dostupný všem vrstvám obyvatelstva, které spatřují své potřeby ať už pouze ve zhodnocování svých peněžních prostředků, nebo v možnosti čerpat úvěr a tak uspokojit své bytové potřeby.

¹⁵ Sůvová a kol., Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977, strana 238

Úrokové sazby se v současné době drží na velmi nízké úrovni. Důsledkem je především velmi dostupný úvěr. Úvěrová politika stavebních spořitelen zpřístupnit výhodné úvěry co nejširšímu počtu zájemců z řad svých klientů se odrazila ve zvýšeném zájmu o úvěrové produkty. Stavební spořitelny proto očekávají i v následujících letech v úvěrové oblasti rostoucí zájem ze strany účastníků stavebního spoření. Zájem roste především o překlenovací úvěry.

Mezi hlavní aktuality z oblasti stavebního spoření bych zařadila již od 1. 1. 2004 účinnou novelu zákona o stavebním spoření. I přesto, že novela zákona omezila státní podporu z bývalých maximálních 4 500 Kč ročně na částku 3 000 Kč, obava z podlomení celého systému stavebního spoření nebyla naplněna. Občané mají i nadále velký zájem o tento produkt.

Důvěru klientů v tento úspěšný a stále se rozvíjející systém nejlépe dokladuje skutečnost, že spokojení klienti uzavírají nové smlouvy a jsou rozhodnutí pokračovat ve stavebním spoření v dalším, již třetím cyklu.

V neprospěch stavebního spoření hovoří snad jen vázanost finančních prostředků po dobu 6 let.

Dále bych ráda věnovala několik řádků vyhodnocení komparace jednotlivých stavebních spořitelen.

Z uvedených charakteristik v rámci komparace vyplývá, že produkty jednotlivých stavebních spořitelen jsou si velice podobné.

Odlišnosti v nabízených tarifních variantách se samozřejmě objevují, a proto by si občané měli při výběru stavební spořitelny a tarifní varianty rozmyslet, zda mají zájem pouze o zhodnocení svých vkladů, nebo zda v budoucnu chtějí čerpat úvěr.

Z hlediska zhodnocení vkladů jsou rozdíly mezi jednotlivými stavebními spořitelny minimální. Velkou roli zde hraje úrokové zvýhodnění při nečerpání úvěru. Pro tento

okruh účastníků stavebního spoření se uzavření smlouvy o stavebním spoření jeví nejvýhodnější u Hypo stavební spořitelny, a to hlavně díky úrokovým zvýhodněním. Druhá stavební spořitelna, která nabízí vysoké úročení je Wüstenrot.

Co se týče možnosti získání úvěru a jeho splácení, zde jsou již rozdíly mezi stavebními spořitelny větší. Nejnížší úrokovou sazbu u poskytnutého úvěru nabízí Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky. Pouze z výše úrokové sazby úvěru však nemůžeme posuzovat výhodnost uzavření úvěrové smlouvy. Zde je hodnocení velice obtížné. Důležitou roli při rozhodování hraje také výše poplatků, povinnost splnění podmínek pro poskytnutí úvěru, náročnost spořitelny na bonitu klienta, zajištění apod. V případě potřeby čerpat úvěr z tohoto důvodu doporučuji požádat jednotlivé stavební spořitelny o vypracování podrobného modelu.

Jako velice dobrou stavební spořitelnu bych si však také dovolila označit Českomoravskou stavební spořitelnu. Jednak s ohledem na vyrovnanou výhodnost produktu tzn., že produkt je výhodný pro obě skupiny uchazečů, a také s ohledem na výši základního kapitálu, který je zde nejvyšší. Z v příloze uvedené statistiky vyplývá, že ČMSS je velice žádanou a úspěšnou stavební spořitelnou.

Tarify či kritéria poskytování produktů stavebních spořitel se mohou měnit a je tedy vhodné při hodnocení prostudovat aktuální nabídku stavebních spořitel.

Například sledovat jednotlivé aktuální programy jednotlivých spořitel jako jsou programy pro mladé, na opravu družstevních domů či programy zaměřené na využití alternativních zdrojů energie. Zaváděním těchto programů se spořitelny většinou snaží odlišit se od konkurence, a proto bývají zpravidla dosti výhodné.

V současné době se také pro řešení bytových potřeb volí kombinace stavebního spoření s hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření, popř. doplňkovým hypotečním úvěrem. Jde relativně o nový produkt, který vede k úsporám pro klienty, neboť tak mohou být využity státní finanční prostředky.

Do budoucna můžeme předpokládat, že nabídka jednotlivých stavebních spořitelen se dále rozšíří a že spořitelny budou poskytovat řadu služeb spojených například s nákupem a financováním bydlení.

Na závěr lze říci, že atraktivita stavebního spoření na trhu finančních produktů je pro občany vysoká, i když se objevily i jiné výhodné finanční produkty podporované státem, jako např. penzijní připojištění či životní pojištění. Zavedení stavebního spoření bylo dobrým krokem a myslím si, že stavební spoření bude po dlouhou dobu vyhledávaným produktem, protože do bydlení jsou investice vždy nejvýhodnější.

Seznam použité literatury

- [1] Polidar, V.: Management bank a bankovních obchodů, Ekopress, Praha 1995
- [2] Sokolovský, Z.: Vitální banky, Bankovní institut, Praha 1999
- [3] Šůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut, Praha 1977
- [4] Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom
- [5] Vnitřní materiály Českomoravské stavební spořitelny:
 - instruktážní sešit – produkt
 - instruktážní sešit – úvěry/meziúvěry
 - propagační materiály ČMSS i jiných stavebních spořitel
 - časopis Mozaika vydávaný ČMSS
- [6] Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitel
- [7] Webové stránky:
 - <http://www.cmss.cz>
 - <http://www.burinka.cz>
 - <http://www.hypos.cz>
 - <http://www.rsts.cz>
 - <http://www.vsskb.cz>
 - <http://www.wustenrot.cz>
 - <http://www.peníze.cz>
 - <http://www.fincentrum.cz>
 - <http://www.finance.cz>
- [8] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Seznam příloh

Příloha č. 1	Základní charakteristiky stavebních spořitelén a jejich produktů (11 stran)
--------------	--

	ČMSS	StS ČS	VSS KB	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Název	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.	HYPO stavební spořitelna, a.s.
Datum zahájení činnosti	8. 9. 1993	1. 7. 1994	16. 12. 1993	4. 9. 1993	17. 9. 1993	1. 10. 1994
Slogan	„Na těchto základech můžete stavět“	„Bydlení pro každého“	„Partner pro rodinu a bydlení“	„Specialista na bydlení“	„Řešení Vašeho bydlení“	„Spoření, NAD které není“
Základní kapitál	1,5 mld Kč	750 mil. Kč	500 mil. Kč	650 mil. Kč	550 mil. Kč	500 mil. Kč
Akciónáři	ČSOB, a.s. 55% Bausparkasse Schwabisch Hall AG (SRN) 45%	Česká spořitelna, a.s. 60,5% Erste Bank 34,5% Bausparkasse der Oesterreichischen Sparkassen 5,0%	BHW Holding (SRN) 50% Komerční banka, a.s. 40% Česká Pojišťovna, a.s. 10%	Raiffeisenbauparkass. GmbH Wien 75% Raiffeisenbank Praha 25%	Wüst. Holding 52,46% BS Wüst. Salzburg 40,80% Kooperativa pojišť., a.s. 6,00% SČMBD, Praha 0,40% SBD (Hr. Králové, Slany) 0,22% Wüst. St.spoř. 0,12%	Hypo Vereinsbank CZ, a.s. 60% VVB AG 40%
Adresa ústředí	Vinohradská 169/3218 100 17 Praha 10	Vinohradská 180 130 00 Praha 3	Bělehradská 128/222 120 21 Praha 2	Koněvova 274/99 130 45 Praha 3	Janáčkovo nábf. 41 150 21 Praha 5	Senovážné nám. 4 110 00 Praha 1
Telefon/Fax	Ústředna 225 221 111 Porad. Spot.: 225 225 225 Porad. Úvěry: 225 226 226	224 309 111, fax. – 112 infolinka: 224 309 134 infolinka: 224 309 179 TELEBUS: 224 309 309	222 824 111 infolinka: 222 824 777	271 031 111 fax: 222 581 156 Specialistův mobilní servis: 602 110 011	257 092 200 Infolinka: 257 092 222 Přítel: 257 092 092 113 HYPOTEL: 222 878 444	222 878 111 fax: 222 246 550 Modrá linka: 844 111 113 HYPOTEL: 222 878 444
Bezplatná poradenská linka	800 120 100	800 207 207	-	800 112 211	800 225 555	-
Internet	http://www.cmss.cz	http://www.burinka.cz	http://www.vsskb.cz	http://www.rsts.cz	http://www.wustenrot.cz	http://www.hypos.cz
E-mail	info@cmss.cz	burinka@csst.cz	info@vsskb.cz	rsts@rsts.cz	Kontakt@wustenrot.cz	hypos@hypos.cz
Časopis	Mozaika	Burinka	Pyramida, impulsy- elektronicky	Svět bydlení	Wüstenrot	Horizont
Symbol	liška	buřinka	pyramida	specialista	střecha	korunka

Základní podmínky produktu

	ČMSS	StS ČS	VSS KB	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Cílová částka minimální	40 000,- Kč	10 000,- Kč	50 000,- Kč	20 000,- Kč	20 000,- Kč	50 000,- Kč
Tarifový st. spoření	Invest Tarif ve variantě R – rychlé nebo S – standardní	R – rychlá S – standardní	R – rychlá S – standardní P – pomalá	R – 01 Obnova S – 01 Domov D – 01 Jistota M – 01 Budoucnost (do 25 let)	ON – optimální normální OS – opt. Speciální OF – opt. finanční	Nadstandard, Varianty: 1,2%/1,8%
Minimální smluvní měsíční vklad	0,5 % z ČČ	Pouze doporučeno pravidelné spoření	Uvedeno ve smlouvě (min. 0,5 % z ČČ)	R – 01 0,7% z ČČ S – 01 0,5% z ČČ D – 01 0,5% z ČČ M – 01 0,3% z ČČ	0,5 % z ČČ	Min. 0,3 % z ČČ
Mimořádné vklady	Možné	Možné	Možné	Možné	Možné	Možné
Úrok z vkladů	Invest 2 % p.a.	2 % p.a.	Kredit 2 % p.a.	2 % p.a.	(vklad/úvěr) 1,5%/4,4% nebo 2,5%/5,3% p.a.	1 % p.a. (úvěr 3,9%) 2 % p.a. (úvěr 4,9%)
Nečerpání úvěru po 5 letech (úroková zvýhodnění)	U smluv uzavřených do 31.8. 2001 bez čerpání úvěru 4,5% úročení vkladů zpětně	-	U smluv uzavřených do 30.6. 2001 bez čerpání úvěru 4,5% úročení vkladů zpětně	U smluv uzavřených do 31.5. 2003 úrok 3% p.a. z vkladů zpětně u tarifů D nebo M po 5 letech spoření a po vypovězení smlouvy za předpokladu, že nebyl poskytnut úvěr.	U smluv uzavřených do 31.10 2003 bez čerpání úvěrů mimoř. úrok 25% dosud připsaných úroků po 5 letech spoření, 30% po 6 letech a 40% po 7 letech spoření. U smluv do 30.4.2003 mimořádný úrok dle podmínek ve smlouvě.	Úrokové zvýhodnění pro smlouvy úročené 2%: + 1% při zřeknutí se úvěru a trvání sml. min. 5 let, další zvýhodnění + 1% při splnění min. ročních vkladů, zůstatek min. 30 000 Kč, nebyla snížena ČČ a HČ min. 8,5. Další zvýhodnění 1% ČČ u varianty 1,8% po odmítnutí úvěru.

Sankce při výpovědi do 5/6 let	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ
Ve fázi spoření lze provést: - zvýšení CČ	Přípustné do tarifu Invest. Úhrada: 1% z částky, o kterou je CČ zvýšena, do tarifu Invest ještě s poplatkem ve výši 1/3 dosud připsaných úroků.	Přípustné, ale u smluv do 30.11. 2002 je zvýšení možné jen změnou tarifu. Úhrada: 1% z částky, o kterou je CČ zvýšena (zvýšení CČ nad 1 mil.Kč zdarma)	Přípustné. U smluv uzavřených do 31.8. 2003 s přechodem na nový tarif a poplatkem 1/3 připsaných úroků. Úhrada: 1% z částky, o kterou je CČ zvýšena (0,75% u Junior programu).	Přípustné, u smluv s nárokem na úrokovou bonifikaci se tento nárok ruší. Úhrada: 1% (0,75% u M) z částky, o kterou je CČ zvýšena.	Přípustné, ale u smluv do 30.6. 2000 je zvýšení možné jen při žádosti o MÚ a úvěr. Úhrada: 1% z částky, o kterou je CČ zvýšena.	Přípustné, jen u smluv uzavřených po 31.10. 2002. Při úhradě za uzavření ve výši 1,8% z CČ lze zdarma zvýšit CČ až na dvojnásobek.	
- snížení CČ	Přípustné. Část úhrady se nevrací.	Přípustné. Část úhrady, kterou již klient zaplatil, mu může být zúčtována jako mimoř. úložka na jeho účet, poplatek 100,- Kč.	Přípustné. Část úhrady se nevrací.	Přípustné. Poplatek 100,- Kč.	Přípustné. Poplatek 0,5% z rozdílu CČ min. 100,- Kč.		
- změna varianty	Přípustná v rámci tarifu. U smluv uzavřených do 31.10. 2002 je možný přechod i do tarifu Klasik.	Přípustná. Poplatek 100,- Kč	Přípustná.	Přípustná. M-01 na kterýkoliv tarif, D-01 také, na M-01 jen do 25 let, R-01 a S-01 lze měnit vzájemně (případný přeplatek se nevrací).	Přípustná, 1. změna zdarma, další změna za 100,- Kč. Přidělení k následujícímu ohodnocovacímu dni po doručení souhlasu Wüst.	Nepřípustná.	
- rozdělení smlouvy	Přípustné.	Nepřípustné.	Nepřípustné.	Nepřípustné.	Přípustné. Poplatek 100,- Kč	Nepřípustné.	

Úvěry

	ČMSS	SIS ČS	VSS KB	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Úrok z úvěru	Invest 4,8 % p.a.	4,75 % p.a.	Kredit 5,4 a 3% p.a.	4,9 % p.a.	4,4 % p.a. (vklady 1,5%) 5,3 % p.a. (vklady 2,5%)	3,9 % p.a. (vklady 1%) 4,9 % p.a. (vklady 2%)
Podmínky poskytnutí úvěru (přidělení)	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40% CČ, hodnoticí číslo 64 , přijetí přidělení CČ.	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40% CČ, bodové hodnocení 220 , přijetí přidělení CČ.	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40% CČ, parametr ohodnocení 55 .	Min. doba spoření 21 měs., min. zůstatek na účtu: 40% CČ-R,S 50% CČ-D,M, ukazatel zhodnocení 64 , přijetí přidělení CČ.	Min. doba spoření 21 měs., min. zůstatek na účtu: 40% CČ – OF 50% CČ – ON, OS, ohodnocovací číslo 600 , přijetí přidělení CČ.	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40% CČ, hodnoticí číslo 6,5 , přijetí úvěru, (možné přidělení volbou po 18 měs. spoření bez dosažení HCČ).
Obchodní nabídka úvěrů	Spoření pro obce a právnické osoby.	Rezervace poskytnutí úvěru 12 měs. po 5 letech spoření po vyplacení uspořené částky. Expres vyřízení úvěru do 100tis. Nezajištěné částky do 2 dnů bez příplatku. Financování z jedné ruky – splácení hypotéky stavebním spořením, podklady 1x.	Expres-přednostní vyřízení do 10 pracovních dnů za příplatek. Spoření pro právnické osoby.	Expres-přednostní vyřízení do 5 pracovních dnů za příplatek. Spoření pro právnické osoby.	Expres-vyřízení úvěru do 48 hodin bez příplatku.	

Maximální výše poskytnutého úvěru	60 % CC	právnícké osoby. 60 % CC	60 % CC	50% CC u D,M,E46 60% CC u R a S	50% CC u ON a OS, 60% CC u OF.	60% CC
Min. měs. splátka úvěru (% z CC) a přibližná doba splácení úvěru při min. měs. splátkách	IR-0,8%, cca 7 let a 5 měsíců, IS-0,6%, cca 10 let a 7 měsíců. U úvěru nižšího než 60% CC lze upravit výši splátky tak, aby byla využita doba splatnosti.	R-0,65%, cca 10 let S-0,55%, cca 13 let. U úvěru nižšího než 60% lze upravit výši splátky tak, aby byla využita doba splatnosti.	0 9 %, cca 6 let S: Kredit 4% 0,75%, cca 8 let R: Kredit 5% P: Kredit 3% 0,6%, cca 10 let S: Kredit 5% P: Kredit 4% 0,45 %, cca 12 let P: Kredit 5%	R-01-0,7%, cca 7 let S-01-0,5%, cca 11 let D-01-0,38%, cca 18 let M-01-0,3%, cca 21 let	ON – 0,5%, cca 10 let a 8 měs./11 let a 4 měs. (úř. 4,4/5,3%), OS – 0,6%, cca 8 let a 6 měs./8 let a 11 měs. (úř. 4,4/5,3%), OF – 0,7%, cca 8 let a 9 měs./9 let a 2 měs. (úř. 4,4/5,3%)	1% úvěr. dluhu (při přidělení volbou může být splátka vyšší). Klient může požádat o vyšší splátky (cca 11 let a 2 měs.).
Rozhodný den	12x do roka. Poslední den měsíce.	12x do roka. Poslední den v měsíci.	4x do roka. Poslední den čtvrtletí.	12x do roka. Poslední den měsíce.	4x do roka. Poslední den čtvrtletí.	4x do roka. Poslední den čtvrtletí.
Bonita	Kontrola bonity závisí na rizikové skupině. Úvěr do 200 tis. Kč: údaje o příjmu v žádosti, zjednodušená kontrola bonity, Úvěr pře 200 tis. Kč: doklady o příjmu + detailní kontrola bonity. I.A skupina: (úvěr menší nebo roven 300 tis. Kč) KŽM = 1,0, rezerva 0%, I.B. skupina: (úvěr větší než 300 tis. Kč) KŽM = 1,0, rezerva 10%	Prověřování bonity od výše úvěru 100 000,- Kč	Po odečtení splátek úvěru ze stavebního spoření a dalších pravidelných měs. výdajů je třeba, aby klient (rodina) disponoval alespoň 1,5 násobkem ŽM (při úvěru do 100 tis. Kč stačí 1,3 násobek ŽM).	Všechny zúčastněné osoby. Po odečtení pravidelných měs. výdajů musí zůstat částka rovna min. 1,5 násobku ŽM.	Neproklazuje se: u úvěru do 69 999,- Kč nebo u klienta, který pravidelně naspořil 12-ti násobek měsíční splátky úvěru. ŽM: Do 49 999,- Kč – 1,1 násobek, 50 000 – 99 999,- Kč – 1,2 násobek, 100 tis – 249 999,- Kč – 1,3 násobek, 250 tis. – 359 999,- Kč – 1,4 násobek, 360 tis a více – 1,5 násobek	ŽM x index: 1,75: lokalita Praha, Brno, Zlín, Ostrava, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně, Karlovy Vary, 1,6: ostatní lokality. Nutný přebytek příjmů o 250 Kč na osobu a měsíc.

Zajištění – bez zajištění	Do 200 000,- Kč	Do 150 000,- Kč	Do 100 000,- Kč, bonita 1,3 + životní pojistka, popř. rizikové pojištění u KB nebo ručitel.	Do 150 000,- Kč	Do 50 tis. Jednočlenná domácnost, Do 120 tis. vícečlenná domácnost	Do 50 000 Kč, po pravidelném smluvním spoření až 150 000 Kč.
- se zajištěním (částky do výše úvěru)	Do 350 tis. Kč: 1 ručitel nebo fin. Pohledávka nebo nemovitost, Do 500 tis. Kč: 2 ručitelé nebo fin. Pohledávka nebo nemovitost, Nad 500 tis. Kč: finanční pohledávka nebo nemovitost (kombinace zajištění možná).	Do 300 tis. Kč: 1 ručitel, Do 400 tis. Kč: 2 ručitelé, Nad 400 tis. Kč: zástava nemovitostí.	Do 200 tis. Kč : bonita 1,5, 1 bonitní ručitel nebo vklad nebo bankovní záruka, nemovitost, Do 300 tis. Kč: bonita 1,5, 2 bonitní ručitelé nebo vklad nebo bankovní záruka, nemovitost, od 300 001 Kč: nelze akceptovat pouze ručitele, bonita 1,5, vklad, bankovní záruka, nemovitost (kombinace zajištění možná).	150 – 300 tis. Kč: 1 ručitel nebo fin. pohledávka, nemovitost, bankovní záruka, vinkulace jiného stavebního spoření u RSTS, 300 – 500 tis. Kč: 2 ručitelé, finanční pohledávka, nemovitost, bankovní záruka, vinkulace jiného stavebního spoření u RSTS, nad 500 tis. Kč: nemovitost, pohledávka, bankovní záruka, vinkulace jiného stavebního spoření u RSTS. Pozn.: kombinace zajištění možná, u pvěřů nad 30 000,- Kč nezajištěné částky nutné pojištění zbývající části úvěr. dluhu (pojištění pro případ smrti a případného úrazu s trvalými následky) uzavř. u Uniqui.	50 tis.-119 999 Kč: jednočlenná domácnost 1 ručitel, 120 tis-299 999 Kč: 1 ručitel nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelného pojištění nemovitosti, životní pojištění, 300 tis-499 999 Kč: 2 ručitelé nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelného pojištění nemovitosti, životní pojištění, 500 tis. a více: zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelného pojištění, životní pojištění.	Do 150 tis. Kč: 1 bonitní ručitel nebo další smlouva o stavebním spoření, Do 300 tis. Kč: 2 bonitní ručitelé, Nad 300 tis. Kč : zástava nemovitostí, hodnota zastavované nemovitosti pro zajištění činí 60% tržní hodnoty. U důchodců nutné rizikové pojištění úvěru, případně přistoupení k závazku třetí osobou..

Překlenovací úvěry

	ČMSS	StS ČS	VSS KB	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Úrokové sazby a podmínky - základní nabídka	6,3 % p.a. akont. 40 / 10 % CČ HČ: od 40 (R), od 24 (S) 6,9 % p.a. akont. 40 / 10 % CČ HČ: 16-40 (R), 10-24 (S) 7,4 / 7,9 % p.a. akont. 40 / 10 % CČ HČ: 0-16 (R), 0-10 (S)	7,0 % p.a. akont. 20 % CČ min. doba spoř. nad 1 r. 7,5 % p.a. akont. 20 % CČ doba spoření do 1 r. 2,75 % p.a. omezená nabídka viz. Přehled akcí stavebních spořitelů	"RYCHLÁ PŮJČKA" 6,2 - 7,9 % p. a. podle doby do přidělení CČ akontance od 20 % CČ	4,9 % p.a. - ukazatel zhodnocení nad 50 % (cca 3 měsíce do přidělení) 6,4 % p.a. -akont. 40 % CČ 6,9 % p.a. - akont. 30 % CČ 7,4 % p.a. -akont. 20 % CČ Pro úvěry s akont. min. 20 % a nezaj. částkou min. 300 tis.Kč se úroková sazba snižuje až o 1,5 %.	4,5 % p.a. do 6 měs. do přidělení 6,9 % p.a. akont. 40 % CČ (tarif OF) akont. 50 % (ON, OS)	HYST 1 6,5 % - 9,5 % p.a. podle výše HČ, akontace 40 % CČ, HČ min. 1,5000, min. výše úvěru 75 000 Kč
Nabídka s akontací od 0 % CČ	TOPKREDIT úrok 5,7 % akontace od 0 % CČ min. výše nezajiš. částky 500 tis. Kč, zástava nemovitosti	MAXI TREND min. 300 000 Kč, akontace od 0%, zástava nemovitosti, prodloužená doba splácení MÚ 6 % p.a. - splatnost MÚ 5 let 6,8 % p.a. - splatnost MÚ 10 let	IMPULS, IMPULS+ zástava nemovitosti, konstantní splátka, expresní vyřízení zdarma, tarif KREDIT, akont. od 0 % úrok 5,4 % p.a., výše nezajiš. částky 300 až 500 tis., úrok 5,1 % p.a., výše nezajiš. částky 500 tis. až 1,5 mil. Kč,	0% akontace úrok 5,4 %, akontace 0 - 20 %, min. výše nezajištěné částky 300 tis.Kč, pouze na pořízení nemovitosti	DOMINANTA 7,9 %, akontace 0 %, do 500 tis. Kč	

<u>Zvláštní nabídka</u>	<u>PRIVATIZACE</u> úrok max. 6,9 % akontace 10 % CČ pro všechna HČ	<u>EXPRES ÚVĚR</u> úvěry do 150 000 Kč jsou schvalovány do druhého prac. dne od předání požadov. podkladů. Bez příplatku. <u>PROGRAM OPRAV</u> <u>PANELOVÝCH</u> <u>DOMŮ</u> 6,2 - 8,5 %, komerční a PÚ s akontací od 20 %, vazba na státní program s dotací úroků. <u>PRAVNICKÉ</u> <u>OSOBY</u> 6,15 - 8,5 %, akont. 30 % <u>KOMERČNÍ</u> <u>PŮJČKY</u> úrok individ. 6,2 - 10,0 %	<u>EXPRESNÍ ÚVĚR</u> vyřízení PÚ do 500 000 Kč do 10 prac. dnů za příplatek, úr. sazby stejně, akontace od 30 % CČ (20 % CČ privatizační program) <u>POHOTOVOSTNÍ</u> <u>ÚVĚR</u> příprava úvěrových smluv v předstihu, úr. sazby běžné, akont.20 % CČ <u>PRIVATIZAČNÍ</u> <u>PROGRAM</u> 6,0 % - 7,4 % p. a. podle doby do přidělení CČ (min. 20 % CČ) <u>EKOPROGRAM</u> akont. 20 % CČ, úrok 6,0 %, závisí na státní dotaci <u>REVITALIZAČNÍ</u> <u>PROGRAM</u> pro majitele panel. domů, PÚ od 0 akont. ve vazbě na stát. program s dotací úroků <u>PRAVNICKÉ</u> <u>OSOBY</u> 6,9-8,9 %, akont. 0 -	<u>PRAVNICKÉ</u> <u>OSOBY</u> od 6,4 do 8,4 % dle akontace <u>KOMERČNÍ</u> <u>ÚVĚRY</u> prokázat 20 % vlastních zdrojů <u>EXPRES</u> přednostní vyřízení do 5 pracovních dnů za příplatek	<u>ZK 10</u> úrok 4,8 %, min. naspoř. 10 % CČ, doba spoření 12 měsíců, splátka 0,7 % CČ. <u>KONSTANTA</u> úrok 6,9 %, min. naspoř. 2/7 CČ, splátka 0,7 % CČ. <u>KOMBINOVANÉ</u> <u>FINANCOVÁNÍ</u> kombinace s hypotékou a pojištěním nemov. <u>PONTON</u> pro vojáky a policisty, úrok 6,9 %, 0 akont. <u>EXPRES</u> přednostní vyřízení úvěru do 48 hod. za příplatek <u>REVIT</u> pro majitele panel. domů, úrok 6,9 %, akont. 0 - 30 %, vazba na stát. progr. s dotací úroků <u>PRAVNICKÉ</u> <u>OSOBY</u> 6,9 % akont.40 % CČ (tarif OF) akont. 50 % (ON, OS)
--------------------------------	---	---	--	--	---

			40 % CČ <u>KOMERČNÍ ÚVĚR</u> 6,2 - 7,9 % bez akontance				
Bonita (uvádí se nezajištěné částky)	do 200 tis. Kč údaje o příjmu v žádosti+ zjednoduš.kontr.bonity. nad 200 tis. Kč doklady o příjmu + detailní kontrola bonity. <u>KŽM=1,00</u> I.A skup. - rezerva 0 % I.B skup. - rezerva 10 % II. skup. - rezerva 20 % III. skup. - rezerva 30 %	Bonita se prověřuje vždy.	Viz úvěry	Všechny zúčastněné osoby. Po odečtení pravidelných měsíčních výdajů musí zůstat částka rovná min. 1,5 násobku ŽM.	Viz. úvěry.		
Zajištění: - bez zajištění	I. skupina do 200 tis.Kč II. skupina do 150 tis.Kč	Do 100 000 Kč při 2 osobách v závazku bez dalšího zajištění	Do 50 000 Kč	Do 70 000 Kč	Do 49 999 Kč nutná dohoda o srážkách ze mzdy	Do 50 000 Kč (běžně se neposkytuje)	
- se zajištěním	I. skup. od 200 001 Kč zajištění viz úvěry II. skup. / III. skup. do 300 000 / 100 000 Kč 1 ručitel nebo fin. pohledávka nebo nemovitost do 400 000 / 200 000 Kč 2 ručit. nebo fin. pohledávka nebo nemov.	Do 200 000 Kč - 1 ručitel do 300 000 Kč - 2 ručitelé nad 300 000 Kč - zást.nemov	do 150 000 Kč 1 ručit., bank. zár., vklad, nemovitost do 300 000 Kč 2 ručit, vklad, bank. zár., nemovitost od 300 001 Kč vklad, bank.záruka, nemov. Pozn.: kombinace zajištění možná	Do 150 000 Kč 1 ručitel nebo viz úvěry do 300 000 Kč 2 ručitelé nebo viz úvěry nad 300 000 Kč nemovitost nebo viz úvěry Pozn.: kombinace zajištění možná. Pozn.: ručitel nesmí být v době splatnosti	50 000 - 249 999 Kč jeden ručitel nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelného poj. nemovitosti, životní poj. 250 000 - 399 999 Kč dva ručitelé nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelního pojištění nemovitosti,	Do 150 000 Kč - 1 ručit. do 300 000 Kč - 2 ruč. nad 300 000 Kč - nem. U osob v důchod.věku nutné rizikové pojištění úvěru, příp.přistoupení k závazku třetí osobou. U úvěru nad 200 000	

	do --- / 300 000 Kč 3 ručitelé nebo fin. pohledávka nebo nemov. nad 400 000 / 300 000 Kč pohledávka nebo nemov.			starší 69 let-muži, 76 let- ženy. U úvěrů nad 300 000 Kč nezaj. částky nutné pojištění zbývajících částí úvěrového dluhu uzavř. pouze u pojišťovny Uniqa	životní poj. 400 000 Kč a více zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelního poj., životní poj. u PŮ DOMINANTA (navíc 1 ručitel, vyšší zajištění)	Kč je nutné životní pojištění. úvěr "205" - 2 ručitelé
--	--	--	--	--	--	---

Přehled základních úhrad

	ČMSS	StS ČS	VSS KB	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Výše úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % z CČ	1 % CČ	1 % z CČ, Junior program (do 29 let) 0,75% z CČ	1 % z CČ, M-01 (do 25 let): 0,85 % z CČ	1 % z CČ	volba 1,2 % nebo 1,8 % z CČ
Úhrada za ved. vkladového účtu	290 Kč ročně (145 Kč za pololetí) +100 Kč ročně evidence úrokového zvýhodnění u smluv uzavřených do 31.8.2001	235 Kč ročně 470 Kč ročně pro smlouvy uzavřené od 1.7.2000 do 30.11.2002 550 Kč ročně pro smlouvy uzavřené do 30.6.2000	300 Kč ročně +180 Kč ročně evidence úrokového zvýhodnění smluv uzavřených do 30.6.2001	280 Kč ročně, +90 Kč ročně evidence úrokového zvýhodnění, smlouvy M - 01 uzavřené do 21.4.2003 bez poplatku 20 Kč	250 Kč ročně, START pro nezletilé - zdarma	290 Kč ročně (nadmst.) 360 Kč ročně pro smlouvy uzavřené do 31.10.2002
Zaslání výpisu z účtu	zdarma	20 Kč	30 Kč		zdarma	zdarma
ÚVĚRY						
Úhrada za uzavření úvěrové smlouvy (poskytnutí úvěru)	zdarma	0,3 % z výše úvěru (min. 300, max. 900 Kč)	zdarma, 0,5 % z úvěru za vystavení záručních	zdarma, Expresní úvěr: 2 % z úvěru	zdarma, Expresní úvěr: zdarma	2 % z úvěru (min. 200 Kč). Zdarma, je-li

			listin (max. 2500 Kč) Expresní úvěr: 1 % z úvěru příplatek, min. 1000 Kč	(min. 2000 Kč)		poskytnut PÚ
Úhrada za ved. úvěrového účtu	290 Kč ročně (145 Kč za pololetí)	200 Kč ročně	300 Kč ročně	280 Kč ročně	250 Kč ročně	290 Kč ročně (nadst.) 360 Kč ročně smlouvy uzavřené do 31.10.2002
Zaslání výpisu z účtu	zdarma	20 Kč	zdarma	20 Kč	zdarma	zdarma
PŘEKLENOVACÍ ÚVĚRY						
Úhrada za uzavření smlouvy (Kč)	1 % z objemu MÚ, u Topkreditu 0,5 % z objemu MÚ	1 % z úvěru (min. 500, max. 3000 Kč).	1% z úvěru (max. 5000 Kč) 0,5 % z úvěru za vystavení záruč. listin (max. 2500 Kč) Expresní úvěr: 1 % z výše úvěru příplatek, min. 1000 Kč	1 % z úvěru, Expresní úvěr: 2 % z úvěru (min. 2000 Kč)	1% z CČ, max.6000 Kč, Expres: 1 % z úvěru (min.500, max.3000 Kč)	2 % z úvěru (min. 200 Kč)
Úhrada za vedení účtu	290 Kč ročně (145 Kč za pololetí)	200 Kč ročně	300 Kč ročně	320 Kč ročně	250 Kč ročně	290 Kč ročně (nadst.) 360 Kč ročně smlouvy uzavřené do 31.10.2002
Zaslání výpisu z účtu	zdarma	20 Kč	zdarma	20 Kč	zdarma	zdarma