

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Komparace produktů stavebních spořitelů v ČR

Comparison of products of building societies in the Czech Republic

DP – PE – KFÚ – 2006 28

ANETA PACLTOVÁ

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

Konzultant: Ing. Stanislava Půlpánová, Ph.D.

Počet stran: 97 Počet příloh: 8

Datum odevzdání: 13. května 2006

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užíváním mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci 13 . května 2006

.....

Aneta Pacltová

Poděkování

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce prof. Ing. Václavovi Bakulemu, DrSc. za odborné vedení a cenné rady k vypracování této práce. Zároveň děkuji obchodním zástupcům ze stavebních spořitelén za poskytnuté konzultace.

Anotace

Tato diplomová práce se zabývá stavebním spořením a zaměřuje se na komparaci produktů českých stavebních spořitelen. Na začátku práce je nastíněna historie stavebního spoření. Druhá kapitola práce se zabývá funkcí stavebního spoření. Následuje podrobnější obecná charakteristika produktů stavebního spoření. Pozornost je věnována také druhé novele zákona o stavebním spoření a shrnutí výhod a nevýhod stavebního spoření. V další kapitole jsou představeny stavební spořitelny působící na našem trhu a uvedeno je i členství stavebních spořitelen v různých organizacích. V páté kapitole je popsán vývoj trhu stavebního spoření od počátku zavedení stavebního spoření až po současnost. Ve stěžejní části práce jsou popsány a poté porovnány podmínky u jednotlivých produktů českých stavebních spořitelen. V závěru práce je rekapitulace všech kapitol.

Annotation

This diploma thesis deals with building savings and focuses on comparison of the products of Czech building and loan associations. The beginning of the thesis concentrates on the history of building savings. Second chapter aims at the function of building savings. Consequently, a detailed characteristics of products of building savings is included. The thesis also pays attention to second amendment of act which focuses on building savings and summary of advantages and disadvantages of building savings. Next chapter comments on the building and loan associations working on our market, and it also mentions membership of the building and loan associations in various organizations. Fifth chapter describes the building saving market trends in the Czech Republic from the beginning of the implementation of building savings until present. The main part of the thesis depicts and subsequently compares conditions of particular products of Czech building and loan associations. The brief recapitulation of the whole theme is given in the last section of this work.

Klíčová slova

bytová potřeba

Česká republika

funkce stavebního spoření

novela zákona

porovnání

produkt

smlouva o stavebním spoření

stát

státní podpora

stavební spoření

stavební spořitelna

účastník stavebního spoření

úroková sazba

úvěr ze stavebního spoření

vklad

výnosnost

vývoj trhu stavebního spoření

housing requirement

the Czech Republic

function of building savings

amendment of act

comparison

product

building savings contract

nation

state benefits

building savings

building and loan association

participant of building savings

interest rate

building savings loan

deposit

productiveness

building saving market trends

OBSAH

Seznam použitých zkratk a symbolů.....	11
ÚVOD	13
1. NÁSTIN HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	15
2. FUNKCE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	18
2.1 Podpora v oblasti bytové a sociální	18
2.2 Podstata a průběh fungování stavebního spoření	19
2.3 Vliv stavebního spoření na národní hospodářství	23
2.4 Usnadnění řešení bytových potřeb	26
2.5 Efektivní využití stavebního spoření	27
2.6 Výnosnost stavebního spoření.....	28
3. CHARAKTERISTIKA PRODUKTŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN.....	32
3.1 Právní úprava stavebního spoření v České republice.....	32
3.2 Jednotlivé fáze spoření	33
3.2.1 Spořicí fáze	33
3.2.2 Fáze přidělení cílové částky	39
3.2.3 Fáze úvěrová.....	40
3.3 Novela zákona o stavebním spoření	45
3.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření	49
4. INSTITUCE POSKYTUJÍCÍ STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	52
4.1 Stavební spořitelny působící v České republice.....	52
4.1.1 Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	52
4.1.2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	53
4.1.3 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	53
4.1.4 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	53
4.1.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	54
4.1.6 HYPO stavební spořitelna, a. s.	54

4.2	Členství českých stavebních spořitel v organizacích	54
5.	VÝVOJ TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	56
5.1	Počty smluv stavebního spoření	56
5.2	Objem vkladů u jednotlivých stavebních spořitel	57
5.3	Úrokové sazby	58
5.4	Úvěrové obchody stavebních spořitel	60
5.5	Státní podpora stavebního spoření	62
5.6	Další kritéria pro porovnání stavebních spořitel	63
5.7	Poplatková politika stavebních spořitel.....	65
6.	KOMPARACE PRODUKTŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN.....	68
6.1	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	68
6.2	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	75
6.3	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	78
6.4	Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	83
6.5	Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	86
6.6	HYPO stavební spořitelna, a. s.	91
6.7	Vyhodnocení produktů stavebního spoření	95
	Závěr	102
	Seznam použité literatury	111
	Seznam příloh	114

Seznam použitých zkratk a symbolů

Zkratky

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelů
atd.	a tak dále
apod.	a podobně
a. s.	akciová společnost
cca	cirka
CČ	cílová částka
č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
HČ	hodnotící číslo
KB	Komerční banka
Kč	korun českých
max.	maximum
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
mil.	milion
mld.	miliarda
např.	například
OSN	Organizace spojených národů
OSVČ	osoby samostatně výdělečně činné
p. a.	per annum = ročně
pozn.	poznámka
PÚ	překlenovací úvěr
resp.	respektive

ŘÚ	řádný úvěr
Sb.	sbírky
SBD	svaz bytového družstva
SIPO	sdružené inkasní platby obyvatelstva
StS ČS	Stavební spořitelna České spořitelny
tis.	tisíc
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
ÚOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
VOP	Všeobecné obchodní podmínky
VSS KB	Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky
www	world wide web (webová stránka)
ŽM	životní minimum

Symboly

%	procento
§	paragraf

ÚVOD

Pořízení bydlení řeší v životě téměř každý člověk a pro většinu lidí představuje nejnákladnější životní investici. Všichni chceme bydlet pokud možno co nejlépe, avšak naše finanční možnosti velmi často nedostačují. Hledáme proto cesty, jak získat další potřebné peněžní prostředky. Jednu z možností jejich získání nabízí stavební spořitelny.

Stavební spořitelny obohatily bankovní systém v České republice v roce 1993. Důvodem pro jejich zavedení byla snaha využít tohoto nástroje k podpoře financování bydlení. V České republice se tento systém velice úspěšně ujal a lze bez nadsázky říci, že má za sebou velmi úspěšné období. Stavební spoření se u nás stalo velice oblíbeným finančním produktem u fyzických osob a synonymem stability i bezpečí.

Základní princip stavebního spoření spočívá v tom, že stavební spořitelny shromažďují od svých klientů finanční prostředky v podobě jejich vkladů, které se zhodnocují díky připisované státní podpoře a úrokům. Z těchto zdrojů se pak podle přesně daných pravidel poskytují účelové úvěry na financování bytových potřeb jednotlivých účastníků stavebního spoření.

Stavební spoření z hlediska státu funguje zejména jako nástroj pro podporu v oblasti bytové a sociální. Uspokojení bytových potřeb občanů je jedním ze základních kamenů pro politickou stabilitu a hospodářský rozvoj celého státu. Stát tedy vynakládá na stavební spoření značné prostředky ze státního rozpočtu ve formě státní podpory, čímž vyjadřuje jeho opodstatněnost a účelnost. Dále je ze strany státu stavební spoření zvýhodňované osvobozením úrokových výnosů od daně z příjmu a dalšími daňovými zvýhodněními.

Význam stavebního spoření v oblasti rozvoje bydlení nespočívá přitom pouze v jeho použití na financování koupě nemovitosti k bydlení, ale také v jeho použití při rekonstrukci a modernizaci bydlení, čímž velmi podstatnou měrou přispívá ke zkvalitňování bytového fondu a kultury bydlení v České republice.

Ačkoli bylo až do konce 90. let pro většinu obyvatel České republiky hlavním motivem pro sjednání stavebního spoření velmi výhodné zhodnocení finančních prostředků, je při uzavření smlouvy o stavebním spoření pro mnohé účastníky stále častějším cílem také získání výhodného úvěru pro financování bytových potřeb. To dokazuje rok 2004, který přinesl rekordní výsledky v oblasti úvěrů ze stavebního spoření. Celkem od všech spořitelen si lidé půjčili necelých 40 mld. Kč, což představuje nárůst objemu úvěrů o více než 20 % oproti roku 2003. Tento trend by měl podle stavebních spořitelen pokračovat i nadále, neboť očekávají v nadcházejících letech masivní úvěrování klientů.

1. ledna 2004 vstoupila v platnost druhá novela zákona o stavebním spoření, která se vztahuje na všechny smlouvy uzavřené od tohoto data. Hlavní změny se týkají snížení výše státní podpory, prodloužení tzv. vázací doby a v důsledku toho snížení efektivní úrokové míry. I přes tyto změny zůstává stavební spoření velice oblíbenou formou spoření v České republice, neboť výnos ze stavebního spoření můžeme nadále považovat za výhodný v porovnání s ostatními finančními produkty.

V první kapitole této práce je nastíněna historie stavebního spoření. Druhá kapitola práce se zabývá funkcí stavebního spoření. Následuje podrobnější obecná charakteristika produktů stavebního spoření. V další kapitole jsou představeny stavební spořitelny působící na našem trhu. V páté kapitole je popsán vývoj trhu stavebního spoření. Ve stěžejní části práce jsou popsány a poté porovnány podmínky u jednotlivých produktů českých stavebních spořitelen. V závěru práce je rekapitulace všech kapitol.

Jak plyne z naznačené struktury, tato diplomová práce si klade za cíl především charakterizovat produkty stavebního spoření, seznámit s vývojem trhu stavebního spoření a popsat a porovnat produkty jednotlivých stavebních spořitelen v České republice. Práce by měla usnadnit zájemcům o stavební spoření orientaci v nabídce jednotlivých stavebních spořitelen a poskytnout doporučení, kterým parametrům a podmínkám má potenciální investor při výběru stavební spořitelny věnovat pozornost. *Podle mého názoru totiž většina občanů podrobněji produkty jednotlivých stavebních spořitelen neporovnává, ať už z časových či jiných důvodů a při výběru se většinou nechává ovlivnit spíše reklamní kampaní.*

1. NÁSTIN HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Za kolébku stavebního spoření je považována Anglie. Před více než dvěma sty lety zde totiž vlastní bydlení představovalo obrovský problém. Když šetřil na bydlení jeden člověk, trvalo mu dlouhou dobu, než naspořil alespoň na začátek stavby. Další práce pak pokračovaly podle toho, zda finanční prostředky zrovna měl nebo neměl. Tato neutěšená situace přivedla několik dělníků, kteří si chtěli pořídit vlastní bydlení, k myšlence, že by se mohli domluvit a spořit společně. Šlo o to, že každý byl schopen na výstavbu domu našetřit sám přibližně za 10 let. Když se však deset občanů ve svém úsilí spojilo, byli schopni dát peníze na jeden dům dohromady již za jeden rok. Dohodli se proto, že každý rok se sejdou všichni se svými penězi a vylosují jednoho, který si tentýž rok postaví dům za peníze všech. Tento člověk pak už dále nebude spořit, nýbrž platit splátky. Postup se bude opakovat tak dlouho, dokud nebude mít postavený dům poslední člen. Je zřejmé, že z hlediska rychlosti získání bydlení na tom nikdo neprodělá a pouze jeden, který bude mít při losování smůlu, se k bydlení dostane tak rychle, jako kdyby se zmíněného postupu neúčastnil. Občané nápad potvrdili písemnou smlouvou a uskutečnili.

Tento první dělnický spolek, který spojoval zájemce o výstavbu domů, vznikl v roce 1775 v anglickém Birminghamu pod názvem „Kettley's Building Society“. A protože se systém osvědčil, po roce 1779 byly zakládány další obdobné spolky vzájemně si pomáhajících občanů. Kolem roku 1800 jich existovalo už bezmála 50. Systém se dále rozvíjel a postupně se měnil v bankovní produkt nově vznikajícího speciálního peněžního ústavu.

Myšlenka společného sdružování peněz za účelem bytové výstavby byla velmi rychle přenesena z Anglie do USA a o 100 let později pak i do ostatních zemí západní Evropy, především do Německa. Bylo to totiž právě Německo, kde idea stavebního spoření

zapustila své kořeny nejsilněji. Roku 1885 založil v německém Bielefeldu Fridrich von Bodelschwingh první instituci, podobnou dnešní stavební spořitelně, nazvanou „Bausparkasse für Jedermann“ neboli Stavební spořitelna pro každého.

Za vznik dnešního stavebního spoření je však třeba považovat až období po první světové válce. To připravilo pro rozvoj stavebního spoření ideální podmínky. Období po první světové válce v Německu lze charakterizovat jako období nedostatku kapitálu a ohromného bytového deficitu. Řešení tohoto kritického stavu se snažil nalézt Georg Kropp. V roce 1921 se skupina lidí v čele s Georgem Kroppem rozhodla založit ve vesnici Wüstenrot nedaleko Stuttgartu stavební spolek nazvaný „Společenství přátel Wüstenrot“. Z průkopnického spolku později vznikla stavební spořitelna Wüstenrot, první stavební spořitelna na evropském kontinentě.

Po vzoru stavební spořitelny Wüstenrot vznikaly další stavební spořitelny. A to nejen v Německu. V roce 1925 se myšlenka stavebního spoření uchytila i v Rakousku a poté postupně pronikala i do dalších států. Během následujícího období až do začátku celosvětové hospodářské krize v roce 1929 bylo založeno mnoho stavebních spořitelen v různých evropských zemích včetně Československa.

O tom, komu budou poskytnuty stavební půjčky, se zpočátku rozhodovalo losem. Ale počet účastníků spoření stoupal a z jejich vkladů vznikly prostředky na úvěr na stavbu každému, kdo naspořil polovinu potřebné částky. Původní systém přidělování společně uspořené peníze losem byl nahrazen systémem „čas násobený penězi“, který se v podstatě používá dodnes.

Před 2. světovou válkou dosáhlo stavební spoření v Německu nebývalého rozkvětu, ovšem s nástupem fašismu byly veškeré smlouvy zrušeny a všechny stavební spořitelny byly nuceny ukončit svoji činnost.

Po 2. světové válce došlo v celé západní Evropě k rychlému návratu ke stavebnímu spoření. Mohl za to absolutní nedostatek bydlení a velmi dobré zkušenosti obyvatelstva s tímto typem spoření. Obzvláště velkému zájmu se těšilo stavební spoření v Německu a Rakousku, kde byl zničen téměř celý bytový fond a mezi lidmi byl nedostatek kapitálu díky měnové reformě. Zájmu občanů si všimli politikové a vůbec poprvé se právě v Německu objevuje přímá podpora formou státního příspěvku na stavební spoření. V Německu si stavební spoření vydobylo naprosto jedinečnou pozici.

První stavební spořitelny se u nás objevují v roce 1927, kdy vznikly na našem území stavební spořitelny vycházející z německého vzoru. V té době ovšem nedošlo k masovému rozšíření, jelikož tento způsob spoření nebyl československou vládou nijak podporován a zároveň nepatřil mezi tradiční způsoby ukládání peněz.

Ke znovuoživení myšlenky stavebního spoření dochází po politických a společenských změnách, jež nastaly v našem státě po roce 1989. Iniciátorem vzniku stavebního spoření v České republice byla německá stavební spořitelna Wüstenrot. Stavební spoření bylo na český finanční trh uvedeno v roce 1993 na základě Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. Vzhledem ke špatnému stavu bytového fondu a klesající výstavbě nových bytů se tento zákon stal prvním základním kamenem podpory bytové výstavby v ČR. Při zavádění stavebního spoření byly bohatě využity zkušenosti z této oblasti z Rakouska a z Německa.

2. FUNKCE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

2.1 Podpora v oblasti bytové a sociální

Nejpodstatnějším důvodem pro zavedení stavebního spoření byla snaha státu podnítit obyvatelstvo k vlastním aktivitám při řešení bytových otázek. Politické a společenské změny, jež nastaly v našem státě po roce 1989, se dotkly i oblasti bydlení. S transformací ekonomiky se začal vytvářet i trh s byty. Stát se v oblasti bydlení vzdal postavení investora bytové výstavby. Výkon této funkce však za něj nikdo nepřevzal. Proběhla transformace většiny státních bytů na obecní byty a navíc se jejich výstavba ve srovnání se 70. a 80. léty poměrně omezila. Dále došlo ke zrušení administrativně přidělového systému výstavby a celkové správy bytového fondu.

Situace na počátku devadesátých let byla charakterizována nižším počtem nově dokončovaných bytů. V roce 1991 připadalo na tisíc obyvatel České republiky 360 bytů. Při srovnání se západními zeměmi, kde připadalo na tisíc obyvatel ve Švýcarsku 500 bytů, ve Francii 484 bytů a v Německu 440 bytů, to byl poměrně nízký počet. Česká republika dokonce spadla na konec žebříčku výstavby bytů v evropských zemích, ačkoli jí ještě po 2. světové válce patřilo jedno z předních míst. Zatímco ve vyspělých evropských zemích bylo průměrně dokončeno 5,3 bytu na tisíc obyvatel, v ČR jen 1,23 bytu¹. Nedostatky bytů byly též ve stáří, kvalitě a struktuře rozmístění bytového fondu.

Také v porovnání s příjmy obyvatelstva v zahraničí a u nás je bydlení v České republice velmi drahé. Podle statistiky OSN stačí na pořízení rodinného domu ve Velké Británii 4,5 ročního průměrného platu, v Německu 6 průměrných ročních platů, avšak v Praze je nutné za srovnatelné bydlení vydat 10 průměrných ročních platů².

Výše popsané důvody tedy podnítily vznik stavebního spoření v České republice. Stát si byl vědom, že bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, a proto je třeba vytvořit na trhu s byty takové podmínky, za nichž si může každý obstarat přiměřené bydlení. Ani ty

¹ Údaj Českého statistického úřadu

² Údaj z výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelů

nejvyspělejší státy světa neponechávají ve sféře bydlení volnou ruku tržnímu mechanismu a prakticky nikde ve světě se bytová výstavba neobejde bez státní podpory. Je tomu tak proto, že bydlení je nákladnou záležitostí a jako obor podnikání je málokdy tak výnosné jako řada jiných odvětví. Je tedy nutné neustále podporovat soukromou iniciativu v oblasti bytové výstavby a vytvořit podmínky pro její rozvoj, abychom se v tomto ohledu dostali na úroveň vyspělých demokratických zemí.

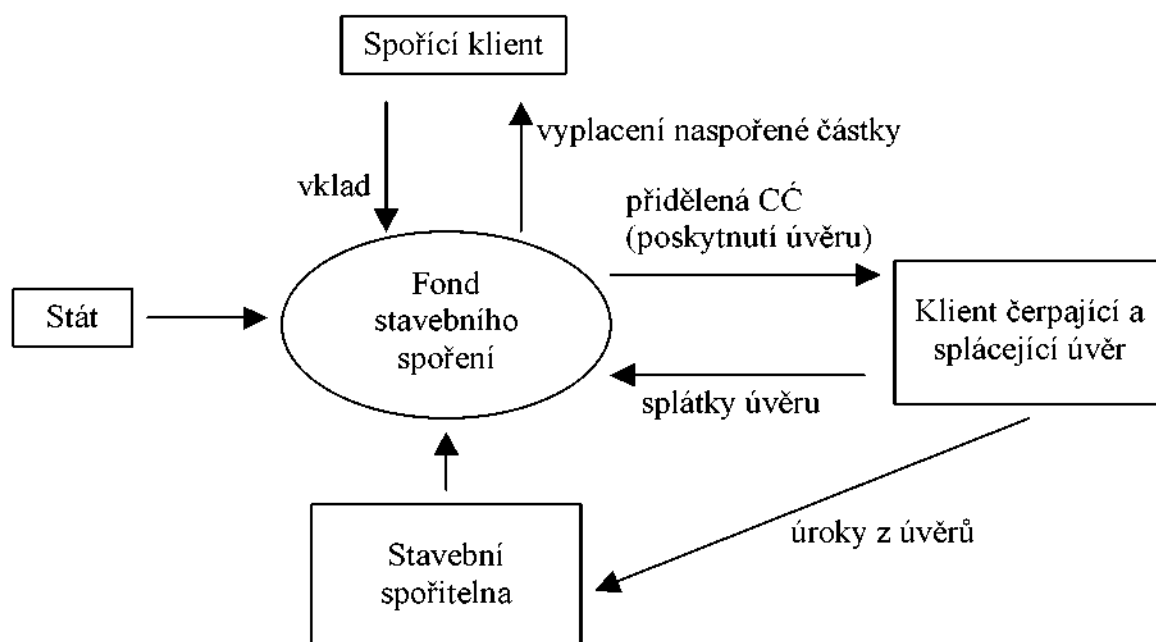
2.2 Podstata a průběh fungování stavebního spoření

Na tomto místě nyní stručně popíši podstatu a průběh stavebního spoření z důvodu lepší orientace v příkladech, které uvádím v následujících podkapitolách.

Stavební spoření je účelová forma spoření s účastí státu, jejímž cílem je shromažďovat finanční prostředky na podporu financování bytových potřeb a slouží jako jeden ze zdrojů prostředků na individuální bytovou výstavbu či modernizaci bytového fondu.

Stavební spoření je založeno na uzavřeném systému refinancování, který je víceméně nezávislý na celkovém kapitálovém trhu a na kolísání úrokových měr. Základem fungování tohoto modelu je Fond stavebního spoření, do něhož se vkládají peněžní prostředky všech účastníků spoření a kde jsou určitou dobu vázány. Z něho se pak poskytují úvěry. Vzhledem k tomu, že prostředky plynoucí do Fondu jsou nízce úročeny, mohou být úvěry poskytovány za daleko nižší úrokovou sazbu (navíc pevnou po celou dobu splácení), než je na úvěrovém trhu běžné. Základní princip fungování Fondu stavebního spoření zobrazuje následující obrázek.

Obrázek č. 1: Schéma fungování Fondu stavebního spoření



Zdroj: Informační materiály ČMSS

Jak je ze schématu patrné, do Fondu plynou finanční prostředky od čtyř subjektů. Účastníci stavebního spoření (spořicí klienti) ukládají vklady. Od výše vkladu na účet stavebního spoření se odvíjí příspěvek státu, tedy státní podpora. Vložené vklady jsou dále zhodnocovány stavební spořitelnou pomocí úroku. Čerpání z Fondu stavebního spoření představuje výplatu úspor rovnající se součtu vkladů, úroků a státní podpory. V případě zájmu může účastník požádat o úvěr ze stavebního spoření. Ten je mu po splnění podmínek přidělen. Poté klient čerpá z Fondu částku ve sjednané výši a zavazuje se splácet úvěr.

Systémovým požadavkem stavebního spoření je získání levných zdrojů pro poskytování výhodných úvěrů ze stavebního spoření. Účastníky stavebního spoření je možné rozdělit do dvou skupin. První skupinu tvoří klienti, kteří využívají stavební spoření k lukrativnímu střežení peněz díky připisované štedré státní podpoře i výhodné úrokové sazbě a nečerpají úvěr. Pro klienty druhé skupiny je hlavním motivem získat výhodný úvěr. Účastníci, kteří pouze spoří, jsou pro fungování celého systému velice důležití. Svými vklady se výrazně podílí na vytváření společného finančního fondu a jejich

zhodnocené úspory jsou jim vyplaceny až po 5 resp. 6 letech. Díky těmto účastníkům se zvyšuje objem peněžních zdrojů použitelných na poskytování úvěrů a také se zkracuje doba, za kterou mohou být úvěry ostatním účastníkům poskytnuty.

Průběh stavebního spoření

Průběh stavebního spoření sestává ze tří po sobě jdoucích fází:

První fáze se nazývá **spořicí**. Osoba, která se chce stát účastníkem stavebního spoření, uzavře smlouvu o stavebním spoření na určitou cílovou částku³. Po uzavření smlouvy poukáže úhradu za uzavření smlouvy (poplatek) a začne spořit.

Následuje **fáze přidělení cílové částky**. Pokud po určité době spoření účastník⁴ naspoří z cílové částky částku stanovenou pro zvolenou tarifní variantu⁵ a splní další podmínky pro přidělení cílové částky (dobu spoření a hodnotící číslo⁶), vzniká mu při dostatečném zajištění a prokázání schopnosti poskytnutý úvěr splatit, nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. S jeho pomocí lze financovat bytové potřeby. V případě, že účastník nesplní všechny podmínky pro přidělení cílové částky nebo potřebuje peněžní prostředky dříve, stavební spořitelna mu může k překlenutí této doby poskytnout překlenovací úvěr.

Ve **fázi úvěru resp. splácení úvěru** nejprve účastník stavebního spoření uzavře se stavební spořitelnou úvěrovou smlouvu. Poté je mu výše úvěru vyplacena. Úvěr se uměřuje pravidelnými měsíčními splátkami. Po celou dobu trvání má úvěr ze stavebního spoření pevnou úrokovou sazbu.

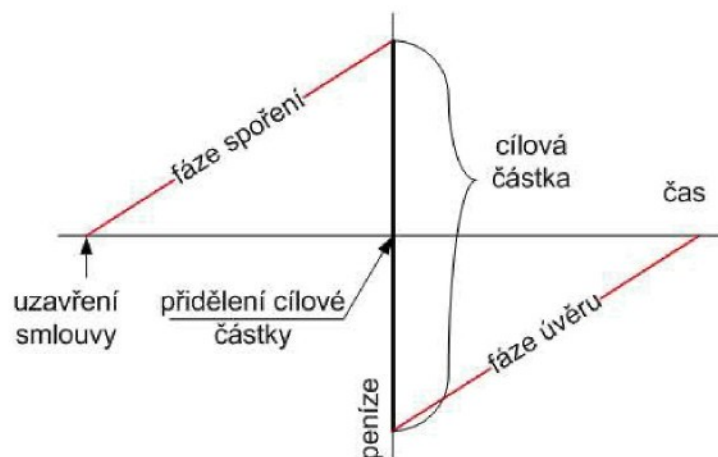
³ Jde o peněžní částku, kterou bude mít účastník po skončení spořicí fáze k dispozici. Cílová částka zahrnuje uspořeno částku, státní podporu a úvěr. Uspořeno částka se rovná součtu přijatých vkladů, úroků z nich a úroků z připsaných záloh státní podpory.

⁴ V celé práci používám označení účastník či klient stavebního spoření. Jejich význam je stejný.

⁵ Tarifní varianty jsou určující pro dobu do přidělení úvěru ze stavebního spoření, pro výši minimálních splátek úvěru a pro délku splácení úvěru.

Jednotlivé fáze stavebního spoření zobrazuje následující obrázek:

Obrázek č. 2: Průběh stavebního spoření



Zdroj: Informační materiály stavební spořitelny Wüstenrot

Účastník, který po 5 resp. 6 letech nemá zájem o využití výhodného úvěru, může smlouvu o stavebním spoření vypovědět a své dobře zhodnocené peníze (vklady, státní podporu, úroky z vkladů a státní podpory) vybrat a použít dle svého vlastního uvážení.

Kromě řádných úvěrů ze stavebního spoření poskytují stavební spořitelny překlenovací úvěry. Tím vycházejí vstříc klientům, kteří dosud nemají nárok na řádný úvěr a přitom potřebují urychleně řešit své bytové potřeby. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok. Stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěry, pokud mají přebytek volných peněžních prostředků. Úroky z tohoto úvěru se stanovují na tržním principu a jsou tedy vyšší než u řádného úvěru ze stavebního spoření.

⁶ Hodnotící číslo je měřítkem výše a délky spoření, resp. vyjadřuje podíl účastníka na tvorbě fondu stavebního spoření, jehož objem je rozhodující při uspokojování požadavků na úvěr. Hodnotící číslo určuje pořadí pro přidělení úvěru.

2.3 Vliv stavebního spoření na národní hospodářství

Subvencí stavebního spoření sleduje stát různé cíle. Mezi nejvýznamnější patří podpora a zkvalitňování bydlení i pro rodiny s nízkými příjmy a podpora bytové výstavby a trhu s byty vůbec. Dalšími pak jsou např. podpora rozvoje infrastruktury a migrace obyvatelstva. Stavební spoření navíc plní několik makroekonomických funkcí, tj. přispívá ke zdravému vývoji ekonomiky.

Jak jsem uvedla, důležité je **podporovat bytovou výstavbu**, neboť bytová situace v České republice ještě ani v současnosti není optimální. Aby docházelo ke zlepšování situace, je třeba zastavit stárnutí bytového fondu. Abychom se dostali na úroveň vyspělých evropských států, bylo by třeba ročně dokončovat okolo 50 000 nových bytů. Realita za tímto počtem však zatím pokulhává, i když se počet dokončených bytů každým rokem zvyšuje. V roce 2004 byla dokončena výstavba 32 268 bytů a tento počet byl nejvyšší od roku 1992. Důkazem úspěšného plnění tohoto cíle byl první významnější nárůst počtu dokončených staveb bytů v roce 1995, kdy klienti stavebních spořitelen začali využívat úvěry ze stavebního spoření⁷.

Na následujících řádcích se zaměřím na vliv stavebního spoření na makroveličiny.

Stavební spoření tlumí možnost vzniku poptávkové inflace vyvolané nadměrnou poptávkou obyvatel z důvodu výkonem nepodloženého růstu nominálních mezd. Je to díky tomu, že peníze nejsou použity k okamžité spotřebě, ale jsou vázány formou úspor. Díky vysoké výnosnosti stavebního spoření jsou lidé motivováni své volné peněžní prostředky vložit do systému stavebního spoření. Vkládané peníze jsou na účtech stavebního spoření většinou vázány na dobu 5 resp. 6 let. V průběhu tohoto období se svěřenými prostředky nakládá stavební spořitelna. Ta tyto peníze používá hlavně k nákupu státních dluhopisů, poskytuje tedy prostředky vládě. Poté záleží na tom, jak vláda takto získané prostředky použije.

⁷ Magazín Českomoravské stavební spořitelny, číslo 1/2005, článek Rozhodující je kvalita nabídky a služeb, str. 4

V některých případech by se mohlo stát, že peníze vypůjčené ze systému stavebního spoření by mohly díky hospodaření vlády inflaci vyvolávat. Každopádně si myslím, že samotný **systém stavebního spoření působí protiinflačně**. Odkládá totiž okamžitou spotřebu a motivuje obyvatelstvo k větší spořivosti. Dle dat Asociace českých stavebních spořitelů je totiž zřejmé, že volné prostředky získané ze stavebního spoření mají výrazně odlišnou strukturu využití než ostatní finanční prostředky domácností. Volné prostředky ze spořicíh účtů jsou z 85 % použity na investice do nemovitostí, pouze 15 % na spotřební statky. Všechny prostředky získané úvěrováním směřují do oblasti stavebnictví a do všech odvětví s ním souvisejících.

Dobře fungující stát potřebuje, jako každý jiný dobře fungující finanční systém, trvalý a vydatný tok likvidních peněz, tzn. aby občané spořili, a to co nejpravidelněji. Tím, že své volné peněžní prostředky ukládají u peněžních institucí, zvyšuje se míra domácích úspor, které slouží jako **zdroj financování investic zabezpečujících ekonomický a sociální růst**.

Je-li míra investic vyšší než míra úspor, musí docházet k dovozu kapitálu ze zahraničí, a tím dochází k zahraničnímu zadlužování ekonomiky. Je třeba si uvědomit, že tyto zdroje bude třeba jednou splatit a při opačném toku prostředků může dojít k výrazným deficitům běžného účtu platební bilance (platby úroků), které mohou v ekonomice vyvolat určité poruchy.

Ke stimulaci ekonomiky pak dochází především přes stavebnictví, do něhož plynou investice ze stavebního spoření podporující dlouhodobý růst, což je samozřejmě lepší než krátkodobá stimulace agregátní poptávky.

Nezanedbatelná je také tvorba pracovních míst v tomto sektoru. Protože stavebnictví na sebe váže další obory ekonomiky, od těžby surovin a jejich přeměny ve stavební materiály či hotové výrobky až po výrobu stavební techniky, strojírenským, nábytkářským a spotřebním průmyslem konče, můžeme říci, že **stavební spoření zprostředkovane pozitivně ovlivňuje celkovou úroveň zaměstnanosti a hospodářského růstu**. Tím má stavební spoření nesporný vliv na růst HDP.

Stavební spoření zasahuje do státního rozpočtu na obou jeho stranách. Objevuje se zde ve formě přímých výdajů, kdy se jedná o případ čerpání záloh na státní podporu stavebního spoření. Právě velikost této výdajové položky způsobila, že od roku 2004 došlo ke změně v systému stavebního spoření. Tomuto problému se budu věnovat v podkapitole 3.3 a 5.2. Nyní se zaměřím na příjmy státního rozpočtu, které mají nějakou souvislost se systémem stavebního spoření.

Na příkladu ukáži, jak budou na ekonomiku působit pětileté úspory klientů, kteří nečerpají úvěr (tzv. přátelští klienti). V extrémních polohách buď klient uspořené peníze reinvestuje a stát má z jeho počínání opět onen bezprostřední užitek v podobě likvidního toku peněz, nebo je celé utratí.

Ve druhém případě vzniká státu druhotný užitek, neboť klient, který nakupuje zboží a služby, nejen podporuje výrobu a obchod, ale platí za zboží i daň z přidané hodnoty (nebo i jinou daň, např. spotřební daň z lihu) a podílí se na růstu daně z příjmů v oborech, jejichž zboží nakupuje.

Pokusím se nyní o velmi jednoduché naznačení těchto vazeb. Předpokladem je uzavření smlouvy o stavebním spoření v roce 2001. Klient měsíčně ukládal na svůj účet 1 500 Kč, tj. 18 000 Kč ročně. V takovém případě činí roční naspořená částka, včetně státní podpory 4 500 Kč, celkem 22 500 Kč. Za 5 let tak klient dosáhne úspor ve výši 112 500 Kč (90 000 Kč + 22 500 Kč), které jsou však ještě úročeny. Konečnou částku včetně úroků odhadněme na přibližně 120 000 Kč.

Podle prvního extrémního postupu klient celou částku reinvestuje a do oběhu přiteče oněch 120 000 Kč, což není vzhledem k počtu účastníků stavebního spoření právě málo. Pokud se ovšem účastník bude řídit druhým schématem a celých 120 000 Kč utratí, stát získá z této částky DPH ve výši 19 % , tj. 22 800 Kč. I kdybychom počítali se sníženou sazbou DPH u některého druhu zboží a služeb, bude se částka pohybovat kolem 18 500 Kč. A to nemluvě o dani z příjmů – budeme-li uvažovat ziskovost v oboru 5 %, pak 120 000 Kč přinese

6 000 Kč zisku a při současné daňové sazbě 24 % další 1 440 Kč do státní pokladny. Po druhé novele zákona o stavebním spoření z roku 2004 při státní podpoře 3 000 Kč a snížené úrokové sazbě je evidentně zisk státu ještě vyšší.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že vynaložené prostředky na podporu stavebního spoření se v konečném důsledku vrátí do státní pokladny, a to ještě v o něco větší míře.

2.4 Usnadnění řešení bytových potřeb

Zamysleme se nad tím, jak současné podmínky stavebního spoření usnadňují občanům řešení bytových potřeb. Ještě před pár lety platilo, že na koupi bytu nebo domu je vhodná hypotéka a na drobné opravy zase menší úvěr ze stavebního spoření. S postupem času stavební spořitelny neustále vylepšují své produkty a uvádí na trh nové, neboť se snaží vyjít vstříc potřebám klientů. Dnes se tedy úvěry ze stavebního spoření stále více uplatňují nejen při nejrůznějších rekonstrukcích, opravách, ale také při pořízování nemovitostí. Úvěry ze stavebního spoření tak již mohou plně konkurovat hypotékám. Pokud si klienti pořízují nemovitosti pomocí úvěrů ze stavebního spoření, nejčastěji využívají překlenovací úvěry. Důvodem je, jak jsem uvedla v podkapitole 2.2, že ještě nemají tolik naspořeno či nesplňují jiné podmínky, aby mohli získat řádný úvěr.

Jelikož je účelem půjčky koupě nemovitosti a jedná se tedy o vyšší částku (například i v řádu milionů korun) požaduje stavební spořitelna jako zástavu nemovitost. Příkladem takové půjčky je Hypoúvěr u Modré pyramidy stavební spořitelny či Tophypo od Českomoravské stavební spořitelny. Úvěry ze stavebního spoření se zástavou nemovitostí mají proti klasickým hypotečním úvěrům dokonce některé přednosti. Nyní je stručně zmíním.

Klienti mohou úvěr kdykoli bez penalizace splatit, výhodou jsou i nižší poplatky za vedení účtu. Navíc vyřízení řádného úvěru ze stavebního spoření je u většiny spořitelen bezplatné. Předností je i pevná úroková sazba. Zatímco u hypotečních úvěrů si lidé volí neměnný úrok jen na několik málo let (obvykle na pět let, je sice možné i na delší dobu, to ale nebývá úrokově příliš výhodné), u úvěru ze stavebního spoření má klient garanci neměnné

úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru. Úrokové sazby jsou přitom plně srovnatelné. V obou případech mohou klienti získat sazby pod čtyřmi procenty ročně. Vždy záleží na tom, jakou variantu si zvolí a samozřejmě u jaké hypoteční banky či stavební spořitelny. U překlenovacího úvěru ze stavebního spoření není bez zájmu, že po celou dobu jeho trvání má klient nárok na státní podporu, která dnes činí až tři tisíce korun ročně⁸.

2.5 Efektivní využití stavebního spoření

Podle mého názoru je stavební spoření velmi bezpečný a spolehlivý bankovní produkt, který by měl tvořit základ osobních či rodinných financí. Nejen proto je také správné, že je podporován státem. V důsledku novely zákona s účinností od 1. 1. 2004, o které pojednávám v podkapitole 3.3, byla státní podpora u smluv uzavřených od roku 2004 poněkud snížena. I přesto však zůstává stavební spoření nadále atraktivní pro široké spektrum klientů v nejrozličnějších příjmových kategoriích a s rozmanitými potřebami.

Nyní ukáži na dvou příkladech, jak lze stavební spoření efektivně využít v rámci rodiny s ohledem na úroveň jejich příjmu a možné výše spoření.

Prvním příkladem je, dle mého názoru, poměrně dobře situovaná čtyřčlenná rodina. Smlouvu o stavebním spoření uzavřeli všichni členové v červnu 2000 a vložili na ně 18 000 Kč. V dalších letech pak ukládali na každou smlouvu 18 000 korun již v lednu. Stát jim každý rok přispěl částkou celkem 18 000 Kč. (Pro lepší názornost uvedu, že je třeba každý měsíc vyčlenit z rodinného příjmu 6 000 Kč na stavební spoření.) Rodina se rozhodla, že stavební spoření využije v polovině roku 2006, tedy po 6 letech. V letošním roce pro účely státní podpory již nemusí vložit na účet žádné peníze, a přesto i za rok 2006 získají státní podporu v plné výši. Státní podpora jim bude přiznána z částky převedených úroků při 4,5 % úročení úspor. Celkové úspory včetně státní podpory za rok 2006 přesáhnou na každé smlouvě 150 000 Kč. Rodina bude mít k dispozici celkem 600 000 Kč. Tento příklad dokazuje, že pomocí stavebního spoření lze uspořít i větší kapitál.

⁸ Zpracováno podle článku Úvěry ze stavebního spoření nabízejí větší volnost než hypotéky z webového portálu finweb.ihned.cz z 31. 3. 2006

Stejný kapitál si rodina může vytvořit i podle nových podmínek, založí-li své smlouvy v roce 2006. S ohledem na maximální využití státní podpory bude rodina na každou smlouvu ukládat ročně 20 000 Kč, celková roční státní podpora bude činit 12 000 korun. Po 6 letech spoření bude mít každý člen uspořeno opět přibližně 150 000 Kč.

U dalšího příkladu použijí opět čtyřčlennou rodinu se dvěma dětmi, ovšem s tím rozdílem, že jejich příjem jim umožňuje spořit měsíčně maximálně 2 000 Kč. Smlouvy uzavřou tedy jen dvě a na každou spoří 1 000 korun měsíčně. Jejich celkové úspory dosáhnou po šesti letech spoření přibližně 175 000 korun.

Zákon o stavebním spoření umožňuje spojení více smluv za účelem financování bytové potřeby blízkých rodinných příslušníků⁹ z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Pokud první rodina využije úvěr ze stavebního spoření, dosáhne při naspoření 600 000 Kč na celkovou částku 1 500 000 Kč. Za takovýto obnos se dá pořídit např. pro jedno dospívající dítě velice slušné bydlení nebo eventuálně pro obě děti dva byty menšího výměru.

Druhá rodina bude mít včetně úvěru k dispozici částku kolem 450 000 korun. Jak je vidět, při takovýchto malých měsíčních úložkách se na vysoký úvěr nedosáhne. Tato částka by stačila pouze např. na odkup obecního bytu do osobního vlastnictví či by umožnila stávající bydlení zásadně zrekonstruovat.

2.6 Výnosnost stavebního spoření¹⁰

Stavební spoření těží především ze státní podpory a zároveň ze zhodnocení daného spořitelnou. Prostředky uložené na účtu stavebního spoření jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, která v současné době je ve většině případů 2 % p. a.

⁹ Blízkými rodinnými příslušníky se rozumějí rodiče, děti a sourozenci příjemce úvěru.

¹⁰ Zpracováno podle článku Aby stavební spoření vyneslo co nejvíce z webového portálu fincentrum.ihned.cz, datum

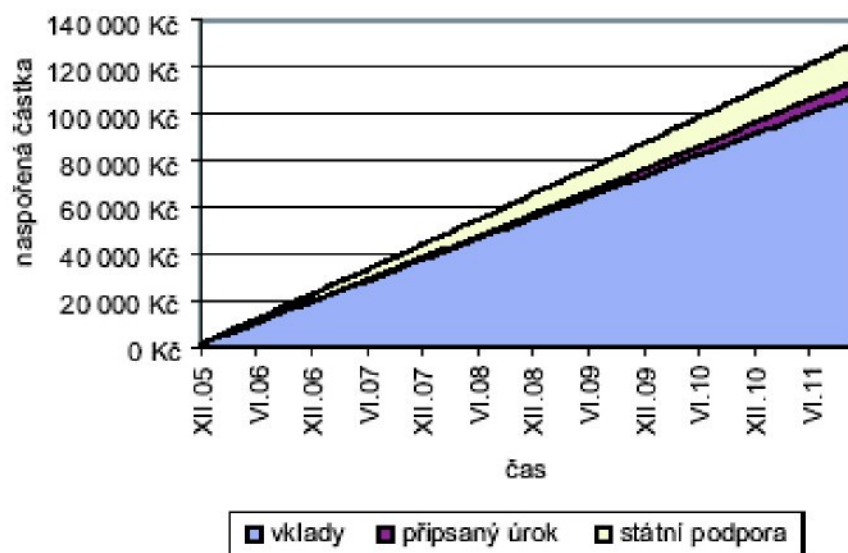
Kdyby stavební spoření nemělo státní podporu (nebo kdyby ji klient nepožadoval), měl by klient možnost pravidelně nebo nepravidelně vkládat finanční prostředky, které by se zhodnocovaly 2 % p. a. Výnos by byl snížen o poplatky, které klient zaplatí – poplatek za uzavření smlouvy a poplatek za vedení účtu. Výsledný výnos pro klienta by byl výrazně nižší než 2 % p. a.

Takto nízkého výnosu mohou klienti dosáhnout i ve fondech peněžního trhu. Zde se dá očekávat podobné nebo dokonce lepší zhodnocení. Tyto fondy jsou minimálně rizikové. Z hlediska likvidity jsou lepší než stavební spoření.

Zajímavě zhodnocuje stavební spoření státní podpora. Při spoření 1 500 Kč měsíčně po dobu 6 let bude naspořeno asi 130 000 Kč.

V následujícím grafu je předpokladem spoření 1 500 Kč měsíčně po dobu 6 let.

Graf č. 1: Naspořená částka na stavebním spoření a její složení



Zdroj: webový portál fincentrum.idnes.cz

Z grafu je patrné, že státní podpora překonala objem připsaných úroků. Na státní podpoře dostaneme vyplaceno celkem 16 200 Kč. Připsaný úrok bude „jen“ 6 600 Kč.

V grafu nejsou zohledněny zaplacené poplatky. Při cílové částce 130 000 Kč zaplatíme za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky, tedy 1 300 Kč. Dále budeme platit poplatky za vedení účtu. Ty za 6 let budou přibližně 1 645 Kč. Celkem nás úhrady vyjdou na 2 945 Kč. Poplatky, úroky a podpory nám o výhodnosti investice mnoho neprozradí. Podívejme se na efektivní úrok. Ten by v tomto případě byl 5,8 % p. a. Po šesti letech spoření dostaneme vyplaceno tolik, kolik bychom dostali při spoření s výnosem 5,8 %¹¹.

Dřívější podmínky pro získání státní podpory byly pro klienty výhodnější. Jednak stačilo spořit pouze 5 let a také státní podpora byla vyšší a sice ve výši 25 % z ročně vložené částky. Nyní je jenom 15 %. I úrokové sazby od stavebních spořitelů jsou nižší než bývaly před několika málo lety. Úrokové sazby na trhu postupně klesaly a na to reagovaly i stavební spořitelny. Dnes je běžná úroková sazba 2 % p. a. Před dvěma lety byla běžná úroková sazba ještě 3 %. Tyto výhodnější podmínky způsobovaly, že efektivní úrok byl přes 10 % p.a.

Také platilo, že stavební spoření je jeden z nejvýnosnějších produktů na finančním trhu. Výnosnější byly pouze některé akciové fondy. Dlouhodobý průměr zhodnocení akciových trhů se pohybuje kolem 10 % p. a.

Tvrzení, že stavební spoření je nejvýnosnější produkt na trhu, není však úplně pravdivé. Dají se sestavit portfolia, která budou mít zastoupeny akcie a kde se dá očekávat minimálně stejně dobré zhodnocení. Ovšem jistota není, že se vydělá více. A navíc portfolio, které obsahuje akcie, přináší daleko vyšší riziko než stavební spoření. Proto se dá o stavebním spoření maximálně tvrdit, že je nejvýnosnější mezi konzervativními produkty.

Dále bych chtěla upozornit na skutečnost, že efektivní úrok klesá, pokud bychom spořili více než 20 000 Kč ročně. To je dáno tím, že na 20 000 Kč dostáváme státní podporu. Další peníze, které vložíme, státní podporu mít nebudou a my vlastně ukládáme pouze za úrok 2 % p. a. To má za následek pokles efektivního úroku. Ten se bude pohybovat někde mezi 2 % a 5,9 % ročně.

¹¹ Výše uvedený efektivní výnos platí pro tento konkrétní příklad. Při jiné výši úložek bude mít stavební spoření jinou míru výnosnosti.

Efektivní úrok také klesá s prodlužující se dobou spoření. Kdybychom chtěli dobu spoření výrazně prodloužit nad 6 let (třeba na 10 let), nebude spoření tak výhodné. Sice stále budeme dostávat státní podporu a úroky od stavební spořitelny, ale změní se nám poměr vyplacené podpory k celkově vložené částce. Po 6 letech spoření máme naspořeno cca 130 000 Kč. V sedmém roce dostaneme úrok 2 % (to je 2 600 Kč) a státní podporu 2 700 Kč. Vidíme, že objem podpory se srovnává s objemem připsaného úroku. V dalších letech bude připsaný úrok převyšovat nad státní podporou. To má za následek pokles efektivního úroku.

Ideální je používat stavební spoření jen na minimální dobu - tedy 6 let. Po této době je dobré vybrat naspořené prostředky a zkusit najít výhodnější způsob uložení např. dluhopisové otevřené podílové fondy. Výhoda tohoto postupu spočívá v tom, že dluhopisové fondy dokáží zhodnotit vložené prostředky vyšší částkou než kdybychom je nechali zhodnocovat stavební spořitelnou za 2 % p. a.

Efektivní úrok by také klesl v případě, že bychom spořili výrazně malou částku např. 200 Kč měsíčně. Poté musíme počítat s tím, že jeden měsíční vklad ani nepokryje poplatky za vedení účtu.

Stavební spoření se dá použít také pro jednorázový vklad. Můžeme vložit najednou např. 120 000 Kč (to je 6 krát 20 000 Kč). Z tohoto vkladu dostáváme připsané úroky a dostáváme státní podporu. Státní podpora nám pomůže zvýšit efektivní úrok a dostaneme se tak přibližně na 3,5 % ročně. Záleží na klientovi, zda je tento způsob investice pro něho zajímavý nebo nikoli. Efektivní úrok 3,5 % ročně je pro velice konzervativního investora, který by mohl investovat pouze do fondů peněžního trhu, zajímavý. Zkušenější investor by si pravděpodobně našel takové portfolio, které by dokázalo zhodnotit prostředky lépe.

Tento postup investování by byl použitelný např. u klientů, kterým skončilo jedno stavební spoření, dostali vyplacené peníze a chtějí pokračovat v dalším cyklu. Mohou tak přelit peníze z jednoho stavebního spoření do druhého a zajistit si tak podporu na další období. Tento postup se dá opakovat do nekonečna

3. CHARAKTERISTIKA PRODUKTŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

3.1 Právní úprava stavebního spoření v České republice

Základem pro vznik a rozvoj stavebních spořitelem se stal v České republice zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Provozovatelem stavebního spoření jsou stavební spořitelny. Stavební spořitelny jsou specializované banky. Na jejich činnost se vztahuje zákon o bankách stejně jako na univerzální banky, navíc ještě podléhají speciálnímu zákonu o stavebním spoření. Stavebním spořitelnám vydává bankovní licenci ČNB po souhlasu Ministerstva financí ČR. Stavební spořitelny mají vyšší stupeň odpovědnosti vůči klientům a státu, proto jsou jejich podnikatelské aktivity oproti jiným peněžním ústavům striktně uvedeny v zákoně. Stavební spořitelny nesmějí kromě poskytování stavebního spoření nabízet a provozovat žádné jiné typy bankovních služeb a smějí investovat jen to bezrizikových aktiv, jakými jsou úločky do státních dluhopisů, hypotečních zástavních listů či pokladničních poukázek ČNB.

Stavebním spořením se rozumí účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a
- v poskytování příspěvku účastníkům stavebního spoření, pokud se jedná o fyzické osoby.

Účastníkem stavebního spoření může být:

- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky,
- právnická osoba se sídlem na území České republiky a s identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Z uvedeného vyplývá, že smlouvu může uzavřít i fyzická osoba, která není českým občanem. Musí mít však povolení k trvalému pobytu. Účastníkem stavebního spoření smí být také nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu o stavebním spoření zákonný zástupce. Za právnickou osobu uzavírají smlouvu osoby oprávněné za ni jednat.

Na tomto místě bych ráda připomněla, že právnické osoby mohly vstoupit do systému stavebního spoření až od 1. 7. 1995, kdy vstoupila v platnost první novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře. Do té doby byly právnické osoby ze systému stavebního spoření zcela vyloučeny. Tato změna byla provedena s cílem rozšířit okruh subjektů a tím také zdrojů stavebního spoření. Bylo myšleno hlavně na bytová družstva. Motivem pro právnické osoby je možnost získání úvěru s nízkým fixním úrokem. Výhoda levného úvěru je v podstatě jedinou výhodou u stavebního spoření pro právnické osoby, neboť právnickým osobám není přiznána státní podpora a úrokové výnosy podléhají dani z příjmu. Stavební spořitelny reagovaly na tuto změnu vytvořením speciálních produktů tzv. rekoprogramů. Vzhledem k tomu, že prvořadým úkolem stavebního spoření je poskytovat jeho výhody fyzickým osobám, je počet smluv, které může stavební spořitelna s právnickými osobami uzavřít, omezen.

3.2 Jednotlivé fáze spoření

3.2.1 Spořicí fáze

K tomu, aby se zájemce stal účastníkem stavebního spoření, musí se stavební spořitelnou uzavřít **smlouvu o stavebním spoření**. V ní se klient zavazuje ukládat pravidelně dohodnutou částku a přistupuje na obchodní podmínky stavební spořitelny¹². Vedle obvyklých náležitostí smlouva obsahuje výši cílové částky, zvolenou variantu spoření, minimální výši pravidelného vkladu, periodicitu a způsob úhrady vkladů, dále výši úrokové sazby z vkladů a úvěru a požadavek na státní podporu.

Smlouva o stavebním spoření je vždy uzavírána na konkrétní **cílovou částku**. Tu si účastník stanoví sám podle svých potřeb a možností. Vyjadřuje budoucí potřebu finančních

¹² SYROVÝ, P. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada, 2003. S. 69. ISBN 80-247-0478-1.

prostředků pro realizaci bytových potřeb klienta. 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.

Obrázek č. 3: Příklad výše jednotlivých složek cílové částky



Zdroj: Prčík, T. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA, 2002, S. 7

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.

Faktory, které ovlivňují volbu výše cílové částky:

- zájem účastníka pouze výhodně spořit nebo zájem o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- výše měsíční částky, kterou chce resp. může účastník měsíčně spořit či splácet v případě poskytnutí úvěru.

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. Ta u stavebních spořitelén činí nejčastěji 1 % z cílové částky. Většina stavebních spořitelén nabízí slevy z úhrady u smluv uzavřených pro mládež.

Vedle cílové částky jsou druhým určujícím parametrem smlouvy o stavebním spoření **tarifní varianty**¹³ **stavebního spoření**. Spolu s cílovou částkou ovlivňují tarifní varianty celkové nastavení smlouvy tím, že jsou určující pro dobu do přidělení úvěru ze stavebního spoření, pro výši minimálních splátek úvěru a pro délku splácení úvěru¹⁴.

Tarifní varianty jednotlivých stavebních spořitelen se nejčastěji vyskytují ve variantě rychlé, standardní, 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 horizontu¹⁵.

Klientova minimální výše **vkladů** je dána zvolenou výší cílové částky. Periodicita spoření je u stavebních spořitelen nejčastěji měsíční. Účastníci si ovšem mohou zvolit ukládání svých vkladů ve čtvrtletních či pololetních cyklech. Kromě pravidelných vkladů může také účastník kdykoli v průběhu spoření uskutečňovat mimořádné vklady. Účastník může využít několika způsobů ukládání peněžních prostředků na účet stavebního spoření například převodem z účtu, srážkami ze mzdy, poštovní poukázkou, prostřednictvím SIPA či v hotovosti na pobočkách či centrálách stavebních spořitelen.

Vklady na vkladovém účtu stavebního spoření jsou v současné době úročeny nejčastěji 2 % p. a. Velkou výhodou stavebního spoření je neměnná výše úrokové sazby na vkladovém účtu stavebního spoření. Vklady účastníka jsou úročeny ode dne jejich připsání na účet stavebního spoření. Již připsané úroky jsou rovněž úročeny, dochází tedy k jejich roční kapitalizaci. Získané úroky se účastníkům v průběhu spoření nevypíací. Úroky se připsávají na účet účastníka vždy k 31. 12. daného roku nebo k datu ukončení smlouvy o stavebním spoření.

Stát poskytuje účastníkům stavebního spoření – fyzickým osobám, při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření, ze státního rozpočtu České republiky **státní**

¹³ Používá se také označení tarify či varianty.

¹⁴ PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. Brno: ERA, 2002, S. 10. ISBN 80-86517-29-2.

¹⁵ SŮVOVÁ a kol. Specializované bankovníctví. Praha: Bankovní institut, 1997, S. 241. ISBN 80 – 902243-2-6

podporu formou ročních záloh. Tato záloha činí nyní 15 % z ročně naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč, tzn. že horní hranice státní podpory je 3 000 Kč.

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.

Nárok na státní podporu vzniká k 31. 12. daného roku. Výše státní podpory se vypočítá z uspořené částky v daném roce (včetně připsaného úroku). Účastníkovi je však státní podpora připsána na účet až během dubna následujícího roku. Je to z důvodu, že nárok na státní podporu uplatňuje stavební spořitelna souhrnně za všechny účastníky formou písemné žádosti u Ministerstva financí ČR, a to vždy po uplynutí kalendářního roku. Ministerstvo poukáže stavební spořitelně částku ročních záloh státní podpory do dvou měsíců od doručení žádosti. Stavební spořitelna musí přiznané zálohy státní podpory připsat na účty klientů nově do druhého den po obdržení zálohy od Ministerstva financí ČR.

Až do roku 2005 měly stavební spořitelny lhůtu jeden měsíc na připsání záloh státní podpory. To se všem změnilo, neboť se prokázalo, že některé stavební spořitelny připisovaly státní dotace svým klientům až s měsíčním zpožděním a vylepšovaly si tak na úkor klientů své hospodaření. Spořitelny peníze ze státní dotace „otáčely“ na mezibankovním trhu a inkasovaly z nich mnohamilionové úrokové výnosy do svých tržeb. Jejich jednání bylo v rozporu se zákonem o platebním styku¹⁶.

Pokud by účastník vypověděl smlouvu o stavebním spoření dříve jak za 5 let, smluv uzavřených od 1. 1. 2004 za 6 let, od uzavření smlouvy, ztrácí nárok na zálohy státní podpory. V takovém případě je stavební spořitelna 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 průběhu spoření může dojít ke změně potřeb a cílů účastníka. Proto Všeobecné obchodní podmínky¹⁷ jednotlivých stavebních spořitelen připouští provedení následujících **změn smlouvy ve fázi spoření**. Jde především o zvýšení, snížení a rozdělení cílové částky a o změnu tarifní varianty.

Zvýšení cílové částky se provádí většinou v případech, kdy účastník bude v budoucnu potřebovat vyšší úvěr nebo v případě, že by uspořená částka mohla převýšit stanovenou cílovou částku. Nová cílová částka by už měla odpovídat nové potřebě účastníka. Při zvýšení cílové částky účastník rovněž platí poplatek za zvýšení opět nejčastěji ve výši 1 % z částky, o kterou cílovou částku převyšuje.

Nejčastějšími důvody pro **snížení cílové částky** je potřeba dřívějšího přidělení cílové částky či nutnost snížit měsíční vklady. Při snížení cílové částky není účastníkovi již dříve zaplacená úhrada za smlouvu s původní částkou navracena. Některé stavební spořitelny navíc za tuto provedenou změnu požadují zaplacení určitého poplatku.

Rozdělení cílové částky není prováděno příliš často. O rozdělení cílové částky může účastník požádat, pokud potřebuje dřívější přidělení cílové částky nebo pokud potřebuje okamžitou finanční hotovost, avšak má zájem dále pokračovat ve spoření na tzv. následné smlouvě¹⁸.

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

Přerušením stavebního spoření může klient řešit dočasné zhoršení své finanční situace např. ztrátu zaměstnání či dlouhodobou nemoc. Při přerušení stavebního spoření nedochází ke ztrátě doposud připsaných záloh státních podpor, naopak účastník má nárok na připsání

¹⁶ Hospodářské noviny, 22. – 24. 4. 2005, článek Stavební spořitelny spěchají s připsáváním státní podpory, autor Olga Skalková

¹⁷ Všeobecné obchodní podmínky jsou součástí každé smlouvy o stavebním spoření. Podrobně specifikují veškerá ustanovení smlouvy. Schvaluje je pro každou stavební spořitelnu Ministerstvo financí ČR.

¹⁸ Jako následná smlouva je označována každá další smlouva o stavebním spoření, která je uzavřena stejným účastníkem (druhá, třetí, ...smlouva).

zálohy státní podpory i za dobu přerušení, protože prostředky na jeho účtu jsou zúčteny a ze získaného úroku mu náleží státní podpora.

Účastník může stavební spoření přerušit pouze jednou, a to na dobu nejdéle jednoho roku. O přerušení stavebního spoření musí klient požádat písemně. Spořitelna může ale žádost o přerušení stavebního spoření zamítnout. Možnost přerušení nebývá zakotvena ve Všeobecných obchodních podmínkách stavebních spořitel. Jedná se spíše o vstřícný krok spořitelny vůči účastníkovi. Doba přerušení se započítává do doby spoření.

Zákon o stavebním spoření specificky upravuje otázku dědění v případě **úmrtí účastníka stavebního spoření**. Je-li pozůstalý manžel, tak v takovém případě přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na něj. Pokud by pozůstalý manžel nechtěl dále pokračovat na zděděné smlouvě a smlouvu vypověděl, státní podpora by musela být vrácena Ministerstvu financí ČR.

Není-li pozůstalý manžel, mohou se dědici dohodnout, že jeden z nich uvedená práva a povinnosti převezme. Dědic má právo spoření ukončit. Stavební spořitelna by mu vyplatila uspořenou částku včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření. Dědič však také může 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, smlouva o stavebním spoření dnem úmrtí zůstavitele zaniká. 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 5 resp. 6 let trvání smlouvy nebo po 5 resp. 6 letech trvání smlouvy¹⁹.

Doba spoření u smlouvy o stavebním spoření je ukončena:

- výplatou prostředků ke dni skončení výpovědní lhůty,

¹⁹ Šuvová a kol. Specializované bankovníctví. Praha: Bankovní institut 1997, ISBN 80 – 902243-2-6, str. 233

- dnem uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, ne však dříve než ke dni přidělení cílové částky.

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 5 resp. 6 letech smlouva o stavebním spoření automaticky nekončí a účastník může jinak dále pokračovat ve spoření.

3.2.2 Fáze přidělení cílové částky

Aby klientovi stavebního spoření mohla být přidělena cílová částka (poskytnut úvěr), musí splnit tři základní podmínky:

- doba spořicí fáze musí trvat nejméně 2 roky,
- úspory na spořicí účet musí činit k rozhodnému dni²⁰ nejčastěji 40 % cílové částky,
- dosažení určité výše hodnotícího čísla (HČ)²¹. Smysl hodnotícího čísla spočívá v určení spravedlivého pořadí nároku klienta na přidělení cílové částky a získání tak úvěru ze stavebního spoření. Růst hodnotícího čísla ovlivňuje doba spoření, výše vkladů, tarifní varianta apod.

Hodnotící číslo se v každé spořitelně stanovuje trochu odlišně. Jednou z možností je:

$$HČ = \frac{\sum \text{zůstatků na účtu k rozhodnému dni}}{\text{cílová částka}} \quad (1)$$

Tento způsob je založen na kumulativním součtu zůstatků na účtu. Výši vložených prostředků a dobu jejich uložení lze měřit tak, že se kumulativně načítají stavy na účtu stavebního spoření v pevně stanovených rozhodných dnech²².

²⁰ Rozhodný den je poslední den měsíce, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky. Nastává většinou dvanáctkrát do roka, u některých spořitelén jen čtyřikrát do roka. K rozhodnému dni je klient dotazován na přijetí přidělení cílové částky.

²¹ Kromě označení hodnotící číslo se používá ohodnocovací číslo, bodové hodnocení, parametr ohodnocení či ukazatel zhodnocení.

²² Dvořák, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X, str. 439

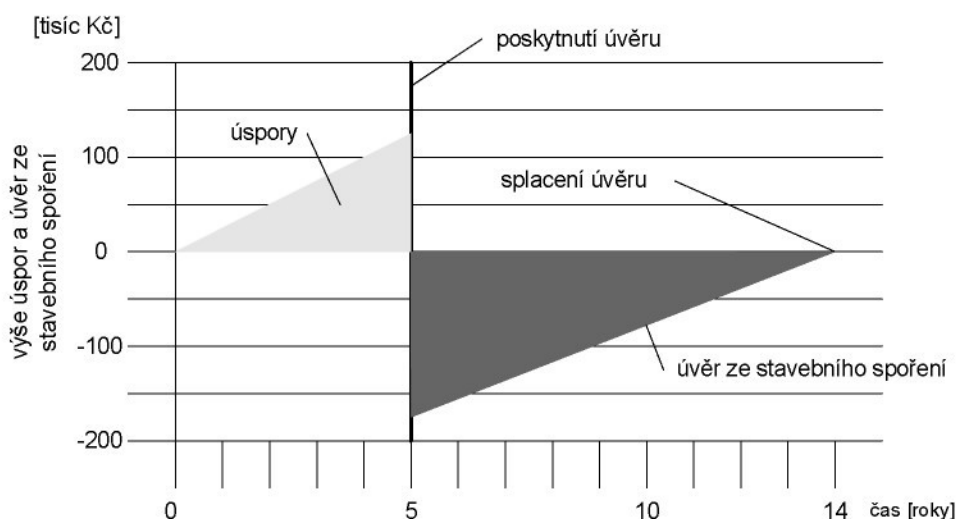
Po každé změně smlouvy má stavební spořitelna právo uplatnit až 12-ti měsíční lhůtu, během které nebude cílová částka přidělena.

3.2.3 Fáze úvěrová

Pokud klient stavebního spoření splní současně všechny tři výše uvedené podmínky pro přidělení cílové částky, má nárok na poskytnutí **řádného úvěru ze stavebního spoření**. Úvěr je klientovi poskytnut ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem účtu stavebního spoření.

Následující graf zobrazuje průběh celého cyklu stavebního spoření od uzavření smlouvy až po splacení úvěru.

Graf č. 2: Průběh stavebního spoření – řádný úvěr



Zdroj: Prčík, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno, ERA, 2002, ISBN 80-86517-29-2, str. 56

Graf č. 3 ukazuje simulaci smlouvy o stavebním spoření s cílovou částkou 300 000 Kč s podmínkou naspoření alespoň 40 % cílové částky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, na niž si účastník pravidelně měsíčně ukládal 1 500 Kč. Spořicí fáze, během níž

dochází k nárůstu celkových úspor účastníka, je znázorněna světle šedou barvou. V okamžiku, kdy účastník naspořil 120 000 Kč a splnil ostatní podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, je mu úvěr stavební spořitelnou poskytnut. V tomto okamžiku dochází k úplnému vyčerpání úspor účastníka a k otevření úvěrového účtu se záporným zůstatkem ve výši 180 000 Kč. Celý úvěr je zcela splacen po 9 letech²³.

Pro klienty, kteří nemají splněny všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru a potřebují urychleně řešit svou bytovou potřebu, jsou určeny **překlenovací úvěry**. (Podmínky jsou uvedeny v podkapitole 3.2.2). Na poskytnutí překlenovacího úvěru nemá účastník stavebního spoření automatický nárok.

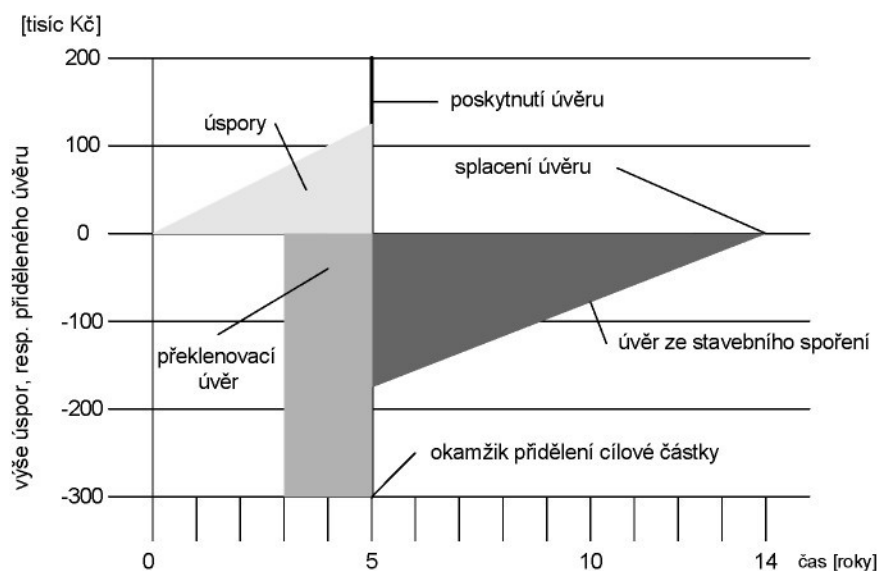
Překlenovací úvěr se poskytuje maximálně do výše cílové částky. Do doby přidělení cílové částky (úvěru) platí klient měsíčně pouze úroky z tohoto úvěru a čeká, až mu bude přidělena cílová částka. Jejím přidělením je tento úvěr splacen a účastník od této chvíle čerpá řádný úvěr a teprve začne splácet jistinu.

Úroková sazba z překlenovacího úvěru je vyšší než úroková sazba z řádného úvěru. Úroková sazba z překlenovacího úvěru se počítá z celé výše úvěru, tedy z celé cílové částky bez ohledu na výši vlastních úspor na účtu. Jsou umožněny mimořádné splátky úvěru.

Překlenovací úvěry představují pro stavební spořitelny nejvýnosnější produkt, a proto je jejich nabídka bohatá²⁴.

²³ Prčík, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno, ERA, 2002, ISBN 80-86517-29-2, str. 56

Graf č. 3 : Průběh stavebního spoření – překlenovací úvěr



Zdroj: Prčík, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno, ERA, 2002, str. 65

Pro lepší názornost uvádím překlenovací úvěr na stejném typu obrázku jako řádný úvěr. V uvedené ilustraci požádal účastník stavebního spoření o překlenovací úvěr po třech letech trvání smlouvy, neboť potřebuje získat hned peněžní prostředky na bytové potřeby a přitom ještě nesplnil všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru. Cílová částka činí 300 000 Kč a pro získání úvěru ze stavebního spoření je třeba naspořit alespoň 40 % z cílové částky. Jak je z obrázku zřejmé, je překlenovací úvěr poskytnut ve výši celé cílové částky, nikoli tedy pouze ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a vlastními úsporami účastníka. Stavební spořitelna neposkytne účastníkovi spoření úvěr vyšší, než činí cílová částka, poskytnout nižší úvěr také nelze.

Překlenovací úvěr je ve výši celé cílové částky klientovi poskytován proto, že stavební spořitelna až do okamžiku přidělení cílové částky nesmí účastníkovi poskytnout jeho vlastní úspory. Až do okamžiku přidělení cílové částky je musí evidovat na spořicímu účtu účastníka.

²⁴ Syrový, P. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0478-1, str. 81 - 82

Jelikož stavební spořitelna nemůže účastníkovi před přidělením cílové částky vyplatit jeho prostředky uložené na spořicímu účtu, avšak poskytne mu přitom překlenovací úvěr, má účastník po dobu trvání překlenovacího úvěru u stavební spořitelny otevřeny dva samostatné účty – spořicí účet pro evidenci úspor, úroků a státní podpory a úvěrový účet pro evidenci překlenovacího úvěru.

Překlenovací úvěr a spořicí fáze tak po celou dobu existence překlenovacího úvěru existují vedle sebe. Účastník má tedy po celou dobu trvání překlenovacího úvěru nárok na získání úroků a státní podpory ze svých vkladů²⁵.

Čerpat úvěr lze buď jednorázově nebo postupně. Jednorázovým čerpáním se rozumí převedení celé výše řádného úvěru či překlenovacího úvěru zpravidla na sjednaný bankovní účet. K jednorázovému čerpání dochází např. v případě koupě nemovitosti. Postupné čerpání probíhá průběžným proplácením faktur.

Poskytnutý řádný a překlenovací úvěr ze stavebního spoření **lze použít pouze na uspokojení bytových potřeb** na území České republiky. Stavební spořitelna může požadovat okamžité vrácení celkové částky poskytnutého úvěru, resp. její části, zjistí-li, že úvěr, resp. jeho část byla použita na jiné než bytové účely.

Bytovými potřebami účastníka stavebního spoření se 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 související s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a sankcí.

²⁵ Prčík, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno, ERA, 2002, ISBN 80-86517-29-2, str. 65 - 66

První oblastí, na kterou se stavební spořitelna vždy soustředí při posuzování poskytnutí úvěru, je **prokazování úvěrové bonity** žadatele. Prokázání úvěrové bonity znamená, že musí žadatel o úvěr prokázat svoji dlouhodobou schopnost splácet poskytnutý úvěr. Dostatečnou úvěrovou bonitu musí kromě žadatele o úvěr prokázat také spoludlužníci a ručitelé. Pro hodnocení úvěrové bonity se ovšem nehodnotí bonita jednotlivých osob, jež se úvěrového vztahu účastní samostatně, ale posuzuje se finanční situace vždy celé domácnosti žadatele, spoludlužníka či ručitele.

Hodnocení bonity spočívá v posouzení celkové finanční situace domácnosti, v rámci něhož vyžaduje stavební spořitelna informace nejen o výši a charakteru příjmů, ale také o výši a struktuře výdajů. Pro prokázání bonity musí rodina prokázat dostatečné příjmy na:

- úhradu životních nákladů, jež jsou ve výpočtu bonity zohledněny určitým násobkem životního minima,
- ostatní výdaje, jako jsou splátky jiných úvěrů či půjček, splátky leasingu či pojistného,
- splátky samotného posuzování úvěru a splátky pro dospívání,
- rezervu pro pokrytí ostatních potřeb členů domácnosti²⁶.

Vedle prokázání bonity žadatele o úvěr požaduje stavební spořitelna i odpovídající **zajištění úvěru**. Zajišťuje se tzv. nezajištěná částka²⁷. Rozeznáváme tyto typy zajištění:

➤ základní zajištění

- zástavní právo k pohledávce²⁸ u vybraného peněžního ústavu,
- bankovní záruka u vybraného peněžního ústavu,
- zástavní právo k nemovitostem,
- ručitel,

➤ doplňkové zajištění

- životní pojištění,
- pojištění úvěru.

²⁶ Prčík, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno, ERA, 2002, ISBN 80-86517-29-2, str.80

²⁷ Nezajištěná částka je samotná výše úvěru, tedy cílová částka snižená o zůstatek na účtu stavebního spoření.

²⁸ Pohledávkou se rozumí např. termínovaný vklad, vkladní knížka na jméno nebo uspořené částka na jiném účtu stavebního spoření.

3.3 Novela zákona o stavebním spoření

Dne 24. 11. 2003 byla přijata novela zákona o stavebním spoření. Tato novela vstoupila v platnost 1. 1. 2004.

Nové podmínky stanovené v zákoně se vztahují pouze na smlouvy uzavřené od 1. ledna 2004. Podmínky stavebního spoření pro smlouvy založené ještě před účinností nového znění zákona, tj. do konce roku 2003, se řídí původními právními předpisy po celou dobu platnosti těchto smluv. V současnosti tedy rozlišujeme, kdy jsme uzavřeli smlouvu o stavebním spoření kvůli nastaveným podmínkám. Proto se nyní budu krátce věnovat novele zákona o stavebním spoření. Mým cílem je nastínit, proč k novele došlo, jaké změny byly provedeny a porovnáím podmínky pro smlouvy uzavřené před zavedením této druhé novely a po.

Návrhy novely

Domnívám se, že ne každý současný či potenciální klient stavebního spoření, se seznámil či si pamatuje z dob projednávání změn zákona navrhované parametry stavebního spoření. Myslím, že za připomenutí jistě stojí.

Díky neustále rostoucím výdajům státního rozpočtu byla v prosinci roku 2002 předložena Ministerstvu financí ČR koncepce změn stavebního spoření. Navrhované změny obsažené v této koncepci byly značně razantní:

- státní podpora měla činit 10 % z vkladů,
- max. výše státní podpory byla stanovena na 2 250 Kč,
- doba pro získání státní podpory byla stanovena na 7 let,
- nemožnost čerpat státní podporu na dítě mladší 15 let a
- zdanění úroků z vkladů.

V květnu 2003 byla nalezena vládní shoda v nutnosti provedení změn, došla však k posunu směrem k méně razantním úpravám, než navrhovalo Ministerstvo financí ČR:

- státní podpora měla činit 15 % z vkladů, nejvýše však 3 000 Kč,
- doba pro získání státní podpory byla stanovena na 6 let.

Stavební spořitelny byly pozvány, aby se během přípravy novely zákona k návrhům vyjadřovaly. Takto se Asociaci českých stavebních spořitelen během legislativního procesu s úspěchem podařilo postavit proti návrhům, které by bývaly systému stavebního spoření značně uškodily.

Novelizovaný zákon si klade v dlouhodobém horizontu přinést významné úspory ve státním rozpočtu. V následujících letech by se výše poskytované státní podpory měla snížit na 30 % - 40 % současného stavu. Do roku 2013 by se tak mělo uspořit asi 50 mld. Kč. Motivem pro novelu zákona byla také nutná harmonizace s právem Evropské unie.

Změny v zákoně

Co se týká podstaty stavebního spoření nedošlo schválenou novelou k žádným změnám. Došlo pouze ke změnám některých parametrů, kterým jsou věnovány následující řádky.

Výše státní podpory byla zřejmě nejvíce sledovanou změnou při jednání o podobě nového zákona. To, že klesne z bývalých 25 % z ročně naspořené částky (max. 4 500 Kč/rok) bylo jasné, ale nevědělo se na jakou hodnotu. Po bouřlivých diskusích to vypadalo, že všem účastníkům bude přiznána podpora ve výši 12 % z ročně naspořené částky (max. 2 400 Kč/rok) a že ti, kteří naspořené prostředky použijí účelově na bydlení, dostanou ještě speciální bonifikaci (celkem by dostali max. 3 000 Kč/rok). Nakonec absolutní částka státní podpory činí max. 3 000 Kč a byla přiznána všem účastníkům stavebního spoření bez rozdílu. Nezáleží tedy, zda po vypršení smlouvy o stavebním spoření použijí úspory na bydlení či nikoliv. Pokles výše státní podpory tedy nebyl tak výrazný, jak se předpokládalo a bylo požadováno Ministerstvem financí ČR. Státní podpora se částečně utlumila zvýšením limitu, z něhož se podpora počítá. V současnosti je tato hranice stanovena na 20 000 Kč.

Dalším velice diskutovaným bodem byla **věková hranice pro přiznání státní podpory**. Jednalo se o vyplácení státní podpory pro **děti do 15 let věku**. Poslanci nakonec vyhověli

těm, kteří poukazovali na fakt, že věkové omezení představuje nesystémové řešení, a tak děti mladší 15 let mají i nadále nárok na státní podporu.

Standardní **doba spořicí fáze** nutná pro získání nároku na státní podporu byla dle novely stanovena na 6 let, oproti předešlým 5 letům.

Dále byla povolena drobnější změna, týkající se **státní podpory na více smluv** jednoho účastníka. Zákon dříve vymezoval, že účastník mohl mít pouze jednu smlouvu o stavebním spoření s nárokem na státní podporu. V případě, že měl účastník více smluv, musel se vyjádřit, na kterou smlouvu bude požadovat státní podporu. Změnu nároku státní podpory z jedné smlouvy na druhou mohl provést pouze jednou za kalendářní rok. Od 1. 1. 2004 může účastník mající více smluv, a to i u různých stavebních spořitelén, požádat o podporu ke každé smlouvě, kterou uzavře, ale součet všech státních podpor na všech těchto smlouvách v jednom roce nesmí přesáhnout celkovou limitní částku na účastníka. Princip tohoto nového postupu spočívá v tom, že se státní podpora nejdříve připíše na smlouvu s nejstarším datem, a pakliže nebude vyčerpána celá, její zbylá část se připíše na smlouvu, která je druhá nejstarší atd., až do vyčerpání celkové výše státní podpory.

Pátá změna se týká možnosti **snížení úroků z vkladu**. Stavební spořitelny za předchozích podmínek nesměly v žádném případě měnit úrokové sazby, které platily při podpisu smlouvy. Nový zákon stavebním spořitelnám změnu úrokových sazeb umožňuje, avšak až po uplynutí šestileté doby. Má se tím zabránit zneužívání systému, kdy bylo možné a často i výhodné spořit neomezeně dlouhou dobu.

Další změna se týká **stavebního spoření a Evropská unie**. Zatímco dříve mohli smlouvu o stavebním spoření uzavřít pouze klienti s trvalým bydlištěm v ČR a s českým rodným číslem a právnické osoby se sídlem v ČR, od roku 2004 se tato možnost otevřela všem fyzickým a právnickým osobám. Smlouvu může nyní uzavřít každý, ale ne každý na ni může pobírat státní podporu. Na státní podporu nemají mít nárok právnické osoby, stejně jako doposud, ale naopak se rozšířil okruh fyzických osob, které nárok na státní podporu mají – jednak to jsou občané ČR, ale od 1. května 2004 také občané Evropské unie, kteří

na území České republiky jsou pracovníkem, osobou usazenou²⁹ nebo jim bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky. Jedna z výše uvedených podmínek musí být splněna celý rok, ve kterém se žádá o státní podporu.

Novela zákona umožňuje **využít úvěr osob blízkých pro vzájemné financování jejich bytových potřeb**. To znamená například, že rodiče mohou úvěrem poskytnutým stavební spořitelnou financovat bez problémů bytovou potřebu svých dětí, prarodiče bytovou potřebu svých vnuků a podobně. Tato novinka by měla přispět ke snadnějšímu a méně byrokratickému postupu při vyřizování a schvalování úvěrů.

Ze změn v zákoně o stavebním spoření vyplývá **snížení efektivní úrokové míry**. Po šestiletém pravidelném měsíčním spoření a se započítáním záloh státní podpory a úroků bude dosahovat efektivní úroková míra už jen 6,94 % p. a. oproti dřívějším 11 % - 13 % p. a.

Pro lepší názornost změn v zákoně je uvádím ještě v tabulce.

Tabulka č.1: Porovnání podmínek u smluv uzavřených před a po novele z roku 2004

Smlouvy uzavřené	do 31. 12. 2003	od 1. 1. 2004
Max. výše státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč
Uspořené částka pro získání max. státní podpory	18 000 Kč	20 000 Kč
Procento z ročně uspořené částky	25 %	15 %
Převod úspor do dalších let	ano	Ano, u smluv s požadavkem na státní podporu, který nebude po celou dobu trvání smlouvy změněn.
Doba spoření	5 let	6 let
Státní podpora na více smluv	ne	Ano, ale její výše na všech smlouvách nepřekročí max. výši státní podpory.
Možnost snížení úroků ze strany spořitelny	ne	ano

²⁹ Osoba usazená je cizí právnická či fyzická osoba se sídlem v jiném členském státě Unie, která nemá na území dotčeného státu ani pobočku, ale oprávněně zde provádí svou činnost

Účastníci spoření	ČR	ČR a EU
-------------------	----	---------

Zdroj: informační materiály ČMSS

Z výše popsaného vyvozují, že novelou zákona došlo ke snížení výhodnosti stavebního spoření především pro spořicí klienty. Zákon se nesnaží zvýhodnit ty, kteří chtějí prostředky použít pro bytovou výstavbu.

Novelizovaný zákon si klade za cíl, jak už jsem na začátku této podkapitoly uvedla, v dlouhodobém horizontu přinést významné úspory ve státním rozpočtu. Problém ale pro státní rozpočet nastal koncem roku 2003, kdy pod vlivem očekávané a nakonec i schválené novely zákona o stavebním spoření uzavřelo smlouvu o stavebním spoření nebývalé množství účastníků. Předpokládá se, že naopak dojde k významnému zvýšení nároků na státní podporu a státní rozpočet naopak bude muset vynakládat větší prostředky, což je v přímém rozporu s původním smyslem novelizace zákona o stavebním spoření. Jak se bude výše vyplácené státní podpory tedy vyvíjet, ukáže čas.

3.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody stavebního spoření

Na atraktivitě stavebního spoření má zásluhu především **státní podpora**. Výše státní podpory činí 15 % z ročně uspořené částky, maximálně 3 000 Kč. U smluv uzavřených do konce roku 2003 dokonce 25 % z ročně uspořené částky, maximálně 4 500 Kč.

Nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření **je zákonný**, a to v souladu s Všeobecnými obchodními podmínkami stavební spořitelny. Výše úrokové sazby z úvěru je neměnná po celou dobu splácení úvěru. Následná změna úrokové sazby není možná, takže není ovlivněna vývojem na kapitálovém trhu. Pevné úročení představuje obrovskou výhodu oproti hypotečním úvěrům, kde je úroková sazba fixovaná jako pevná jen na určitou dobu splácení úvěru. Od novely je možné měnit výši úroku po 6 letech. Pokud to však má stavební spořitelna v úmyslu, u produktu to uvádí.

Všechny stavební spořitelny nabízí klientům, kteří nemají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření a potřebují urychleně řešit svou bytovou potřebu, překlenovací úvěry. Překlenovací úvěry jsou u všech stavebních spořitelen nabízeny už od nulové akontace.

Výnosy z vkladů jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob. A to z důvodu, že by zde vznikly zdvojené finanční toky v rámci státního rozpočtu, kdyby byly zdaněny výnosy ze stavebního spoření (příjmy státního rozpočtu) a následně by stát poskytoval státní podporu (výdaje státního rozpočtu). Navíc by bylo značně iracionální zdaňovat činnost, kterou se zároveň stát snaží podporovat. Samotný přínos ze zdaněných úroků by byl stejně malý.

Další výhodou je **možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěrů od základu daně z příjmu.** Úroky z úvěru ze stavebního spoření lze odečíst z daňového základu až do limitu 300 000 Kč³⁰. Tuto možnost mohou využít všichni daňoví poplatníci, pokud byl řádný či překlenovací úvěr použit na některý z účelů vyjmenovaných v zákoně o daních z příjmů³¹. Odpočet je možné uplatnit buď jednorázově (tj. ročně na základě potvrzení o skutečně zaplacených úrocích za kalendářní rok), nebo zálohově (tj. měsíčně vždy 1/12 z částky předpokládaných zaplacených úroků za kalendářní rok s následným vyrovnaním záloh se skutečným stavem v rámci ročního zúčtování).

Další výhodou je **neúčelovost úspor.** Po uplynutí pětileté resp. šestileté zákonné lhůty spoření je možné volně disponovat s uspořenými prostředky, úroky i státní podporou.

Nelze opomenout ani **vysokou bezpečnost vkladů.** Úspory jsou ze zákona pojištěny. Každý účet stavebního spoření je ze zákona pojištěn až do výše 25 000 eur.

Klienti mohou kdykoli bez sankce **předčasně umořovat své úvěry** nebo dokonce nesplacenou částku úvěru jednorázově splatit a tím ukončit úvěrový vztah.

Spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu.

³⁰ Úhrnný limit odpočtu ve výši 300 000 Kč ročně se týká společně všech poplatníků v domácnosti.

Nevýhody stavebního spoření

Za nevýhodu stavebního spoření lze považovat **dlouhý časový horizont spořicí fáze**. Potřebuje-li se klient dostat neplánovaně ke svým úsporám dříve, než zamýšlel, tj. dříve než po uplynutí 5 resp. 6 let, přijde o státní podporu. Zhodnocení vkladů je pak dosti nízké. V takovém případě navíc ještě klient zaplatí poplatek ve výši 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 u smluv uzavřených od 1. 1. 2004 na 3 000 Kč ročně. Nejvyššího výnosu se dosáhne při uložení 20 000 Kč za rok. I když je ročně uspořena částka vyšší, vyšší státní podporu klient nezíská.

³¹ Tento výčet je užší než účelovost povolená v zákoně o stavebním spoření.

4. INSTITUCE POSKYTUJÍCÍ STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

4.1 Stavební spořitelny působící v České republice

V roce 1993 byl ustanoven zákonný rámec pro podnikání stavebních spořitel. Již v tomto roce se objevují první zájemci o podnikání v tomto sektoru. Od září 1993 začala shodně působit na trhu Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. a Českomoravská stavební spořitelna, a. s. Po nich zahajují v listopadu téhož roku svou činnost Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. a v prosinci Všeobecná stavební spořitelna KB, a. s. V roce 1994 vstupuje v červenci na trh Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a v říjnu HYPO stavební spořitelna, a. s. Trvalo tedy jen necelé dva roky, než došlo k zahájení činnosti všech stavebních spořitel působících v současnosti na našem území. O licenci stavební spořitelny u MF ČR nikdo jiný nepožádal.

Ve všech šesti případech se jedná o tzv. společné podniky, které jsou společnostmi mající jak české, tak i zahraniční akcionáře. Domácími akcionáři jsou obvykle větší české banky (dnes již také v rukou investorů) a zahraničními jsou německé a rakouské peněžní ústavy, které se zabývají stavebním spořením již desítky let a našim stavebním spořitelnám dodaly know how.

Nyní uvedu základní informace o jednotlivých stavebních spořitelnách působících v České republice³².

4.1.1 Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.



Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. zahájila svoji činnost dne 4. září 1993 jako úplně první stavební spořitelna na území ČR, tehdy však ještě pod názvem AR stavební spořitelna, a. s. Byla založena Agrobankou Praha, a. s. a rakouskou stavební spořitelnou Raiffeisenbauparkasse, GmbH. V dubnu 1998 však veškerý podíl Agrobanky Praha, a. s.

³² Informace o všech stavebních spořitelnách byly zpracovány na základě jejich informačních materiálů.

ve stavební spořitelně koupila Raiffeisenbank Praha, a. s. a v souvislosti s tím došlo i ke změně názvu. Výše základního kapitálu byla 500 mil. Kč, ale 11. 12. 2001 došlo k jeho navýšení na 650 mil. Kč.

4.1.2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.



Českomoravská stavební spořitelna, a. s. začala provozovat svoji obchodní činnost 8. září 1993 jako druhá v pořadí. Jejími zakladateli byla Investiční a Poštovní banka, a. s. a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Její základní kapitál činí 1,5 mld. Kč. Nyní jsou jejími akcionáři Československá obchodní banka, a. s. s 55 % akcií a největší evropská stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall AG se 45 % akcií. V posledních letech je tato spořitelna jedničkou na trhu stavebního spoření téměř ve všech tržních ukazatelích.

4.1.3 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.



Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. působí na českém trhu od 17. září 1993. Základní kapitál činí 550 mil. Kč. Akcionáři Wüstenrot stavební spořitelny jsou Wüstenrot Holding s podílem 52,46 % akcií. BS Wüstenrot, Salzburg vlastní 40,80 % akcií. Dále jsou zde čtyři malí vlastníci, ti dohromady vlastní zbytek akcií, tedy 6,74 %. Jsou to: Kooperativa pojišťovna, a. s., Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha, SBD (Hradec Králové, Slaný) a Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

4.1.4 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.



Dne 16. prosince 1993 byla založena Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a. s. Výše splaceného základního kapitálu je 500 mil. Kč. Jejími akcionáři je německá společnost BHW Holding AG. Tato společnost drží 50 % podíl, 40 % kapitálu je v rukou mateřské společnosti Komerční banky, a. s. a zbývajících 10 % podíl drží Česká pojišťovna a. s.

Od 1. ledna 2005 je přejmenována stavební spořitelny z Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky, a. s. na Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a. s. Kromě názvu stavební spořitelny nedošlo k žádné jiné změně.

4.1.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.



Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. byla založena Českou spořitelnou, a. s. a Byerische Landesbank Girozentrale a na našem trhu působí od 1. července 1994. Většinový podíl ve výši 95 % akcií vlastní Česká spořitelna, a. s. a 5 % má v držení Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen. Základní kapitál činí 750 mil. Kč. Ačkoli svoji činnost zahájila jako předposlední, je dnes druhou největší stavební spořitelnou v České republice. Za tento výborný výsledek vděčí především tradičnímu postavení České spořitelny a její velice rozsáhlé síti obchodních míst.

4.1.6 HYPO stavební spořitelna, a. s.



HYPO stavební spořitelna, a. s. byla založena dvěma akcionáři a obchodní činnost zahájila 1. října 1994. Podíl HVB Bank Czech Republic, a. s. je 60 % akcií a Vereinsbank Victoria Bauspar AG vlastní zbytek akcií, tedy 40 %. Základní kapitál této stavební spořitelny činí 500 mil. Kč. Tato spořitelna je zatím nejmladší stavební spořitelnou působící v České republice.

4.2 Členství českých stavebních spořitel v organizacích

Asociace českých stavebních spořitel (AČSS)

Všech šest stavebních spořitel, působících na našem finančním trhu, sdružuje Asociace českých stavebních spořitel. Byla založena 29. června 2000. AČSS navázala na dlouholetou úspěšnou neformální spolupráci těchto stavebních spořitel. Základním posláním Asociace je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů České republiky ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření. Asociace českých stavebních spořitel

považuje za jeden z hlavních aspektů své činnosti zachování etických principů a zajištění prostředí pro realizaci myšlenky stavebního spoření. Jedná se především o podporu a vytvoření příznivých podmínek pro možnosti uspokojení bytových potřeb občanů. Vedle těchto úkolů je velký důraz kladen na spolupráci s orgány státní správy především v otázkách spojených s dalšími kroky vedoucími k rozvoji sektoru, zpracování expertíz apod., stejně jako spolupráce s dalšími institucemi.

Až do poloviny roku 2005 se stavební spořitelny pravidelně po roce střídali v předsednictví AČSS podle stanoveného pořadí. Výkonnou agendu zajišťoval tajemník AČSS. Od července 2005 ho nahrazuje systém statutárních orgánů – prezidium a odborné komise. V čele prezidia je předseda a místopředseda, kteří jsou voleni členy prezidia na dva roky. Ke změně organizace aktivit došlo proto, aby se zlepšilo vnitřní fungování a zefektivnila také vnější komunikace s veřejností a s orgány státní správy. Nově nastavená pravidla mají umožnit stavebním spořitelnám na jedné straně pružněji reagovat na nové skutečnosti domácí i evropské, na straně druhé kontinuálně pokračovat v dosavadní činnosti AČSS³³.

Bankovní asociace ČR

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

Evropské sdružení stavebních spořitelén

Všech šest českých stavebních spořitelén je také členem Evropského sdružení stavebních spořitelén. Tato organizace byla založena v roce 1962 a sídlí v Bruselu. Evropské sdružení je spolek úvěrových a jiných institucí podporující financování soukromé bytové výstavby v Evropě. Toto oborové sdružení má úzké vazby na orgány Evropské unie a k mnoha problémům, které se týkají bydlení se vyjadřuje a podává svoje návrhy orgánům EU.

³³ Zpracováno podle výročních zpráv Asociace českých stavebních spořitelén

5. VÝVOJ TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Sektor stavebního spoření zaznamenal od svého vzniku velmi dynamický vývoj. Produkt si vydobyl pevnou pozici na finančním trhu a stal se velmi vyhledávaným finančním nástrojem pomáhajícím řešit bytové potřeby.

5.1 Počty smluv stavebního spoření

Při startu stavebního spoření finanční odborníci shodně tvrdili, že tuzemský trh nasytí maximálně dva miliony klientů. Realita však jejich očekávání výrazně překonala. Již v roce 1998 bylo pro stavební spoření rozhodnuto přes dva milionu klientů a i přes recesi ekonomiky a nárůst cen ve stavebnictví pokračoval rostoucí trend v počtu uzavíraných smluv. Stavební spořitelny se sice začaly obávat, jak se zachovají klienti, kterým skončí pětiletý cyklus spoření, avšak obavy se ukázaly jako liché, neboť dosti klientů uzavíralo smlouvy následné.

Z následující tabulky lze vyčíst vývoj počtu nově uzavíraných smluv v jednotlivých letech.

Tabulka č.2: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1997 – 2005

Rok	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Počet uzavřených smluv (v tis.)	445	453	620	530	638	907	1 116	1 373	1 294	2 097	315	430
Přírůstek v (%)	216	1,8	36,9	-14,5	20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7

Zdroj: informační materiály Asociace českých stavebních spořitelén

Z ukazatele přírůstků počtu smluv je vidět jeho proměnlivost v jednotlivých letech. Převážně však docházelo k přírůstkům a jen v některých letech byl zaznamenán pokles oproti roku předcházejícímu. Za zdůraznění stojí obrovský nárůst počtu smluv v roce 2003 oproti roku 2002 a to ve výši 62 %. Rok 2003 se stal mimořádným z pohledu uzavírání nových smluv, což bylo zapříčiněno diskusí o nastávající novele zákona o stavebním

spoření. Na plánovanou změnu zákonných podmínek stavebního spoření reagovala řada klientů podle očekávání tím, že uspíšila své rozhodnutí a uzavřela smlouvu o stavebním spoření ještě v roce 2003. V tomto roce byly uzavřeny více než dva miliony nových smluv o stavebním spoření. Počet platných smluv se k 31.12. 2003 zvýšil na 6,3 mil.

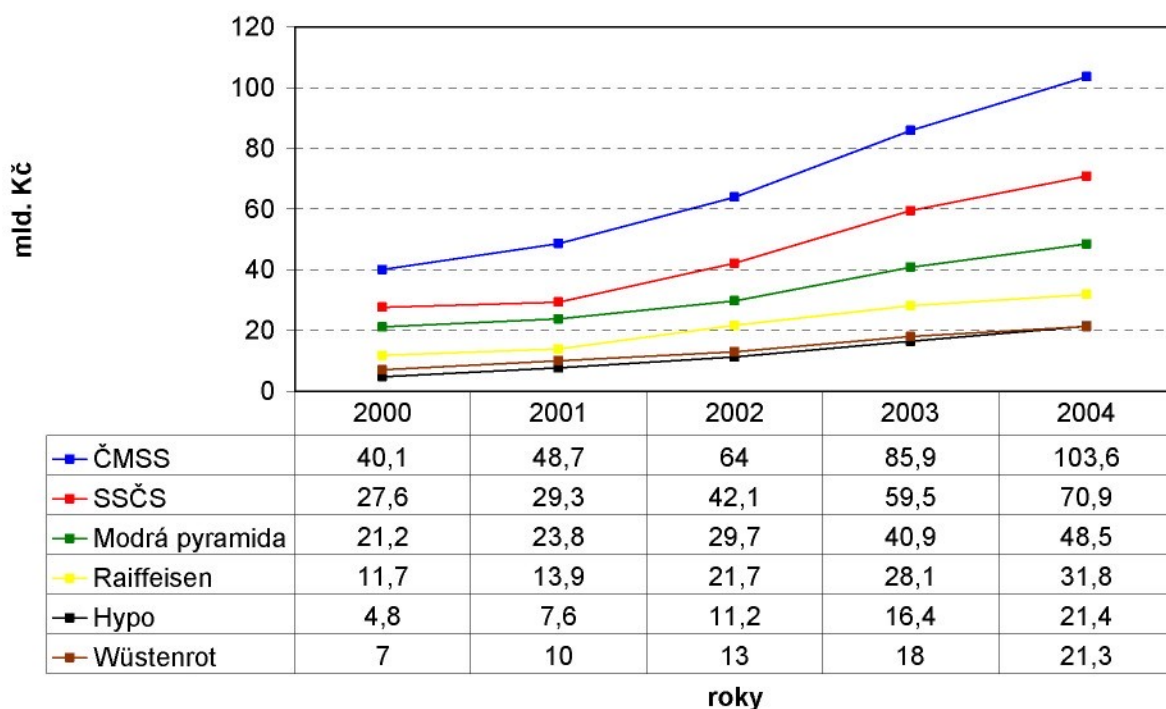
Atypický rok 2003 měl samozřejmě dopad na vývoj trhu stavebního spoření v roce 2004. Počet nově uzavřených smluv poklesl z 2 097 tis. na 315 tis.

V roce 2005 bylo uzavřeno cca 430 tis. nových smluv o stavebním spoření. Proti roku 2004 bylo v roce 2005 uzavřeno o cca 115 tis. smluv více. Počet nově uzavřených smluv je stále velmi nízký a zdaleka nedosahuje hodnot z let 2000 až 2003. Stále se projevuje vliv novely zákona.

5.2 Objem vkladů u jednotlivých stavebních spořitelén

Tržní podíly stavebních spořitelén můžeme srovnávat podle více hledisek. Nejlepším kritériem se jeví srovnání podle naspořené částky. Tento údaj jasně informuje o výši vložených prostředků, a tudíž i o kapitálové síle stavební spořitelny oproti ostatním.

Graf č.4: Objem vkladů u stavebních spořitelén v období 2000 – 2004 v mld. Kč



Zdroj: Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, str. 20

Jak je z grafu patrné, všechny stavební spořitelny působící na trhu kopírují růstový trend celého trhu a to téměř stejným způsobem. Naprosto unikátní postavení má ČMSS, jež ve všech sledovaných letech zaujímala dle sledovaného kritéria první místo a její podíl na celém trhu se pohyboval okolo 34 %. Původ jejího dominantního podílu je možno hledat v počátcích rozjezdu stavebního spoření (v letech 1993 – 1995), kdy ČMSS vytvořila rozsáhlou síť svých externích pracovníků a také se do povědomí lidí dostala masivní reklamní kampaní. To jí i do následujících let dalo dostatečný potenciál růstu. Následují Stavební spořitelna České spořitelny a Modrá pyramida stavební spořitelna, ty se ve sledovaném období dělily o více než třetinu trhu. Jejich stabilní výsledky se dají přičítat kvalitnímu know-how sesterských bank a důvěře lidí v tyto banky. O zbytek trhu se dělí Raiffeisen, Wüstenrot a HYPO stavební spořitelna.

5.3 Úrokové sazby

Pro každou nově uzavřenou smlouvu je stanovena úroková sazba určená pro zhodnocení vkladů a úroková sazba pro čerpání úvěru. Dle zákona jsou stavební spořitelny omezeny tím, že rozdíl mezi těmito úrokovými sazbami (úrokovou marží) nesmí přesáhnout tři procentní body. V praxi to znamená, že pokud je můj vklad ve spořicí fázi úročen 2 %, potom úročení řádného úvěru nesmí překročit hranici 5 %.

V uplynulých letech docházelo k pozvolnému poklesu úrokových sazeb u vkladů. V roce 1994 poskytovaly stavební spořitelny při nečerpání úvěru až šestiprocentní úrok, v roce 1998 byl obvyklý úrok 4 % a dnes je nejčastěji 2 % p. a.

U úroků z úvěrů platí výše zmíněná legislativní spojitost s úročením vkladů. Tudíž v letech 1994 – 1998 bylo poměrně drahé vzít si úvěr ze stavebního spoření. Trend se začal měnit od roku 1998, kdy docházelo ke snižování tržních úrokových sazeb. Začal růst zájem jak o překlenovací úvěry, tak u nejstarších smluv došlo k přidělení cílových částek, a tudíž docházelo k čerpání řádných úvěrů. V roce 1998 byly nabízeny překlenovací úvěry s úrokovou sazbou v rozpětí 7 % – 10 % p. a. a u řádného byl při tříprocentním úroku na

vklady stanoven úrok z úvěru na 5 až 6 % ročně. V roce 2003 se u nově sjednávaných smluv pohybovaly úroky z řádného úvěru dle varianty spoření od 3 % do 6 % ročně. U překlenovacích byla hladina nepatrně vyšší a to od 4,5 % do 7,9 % ročně dle varianty a stavební spořitelny. Výše úroků z překlenovacích úvěrů se neustále snižuje a nyní v roce 2006 se pohybuje v rozmezí 2,3 % - 7,3 %.

Již od roku 1994 začaly některé stavební spořitelny nabízet tzv. úrokové zvýhodnění. Bylo určeno pro klienty, kteří neměli zájem o čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. Ti byli při odmítnutí řádného úvěru dodatečně bonifikováni navýšením úrokové sazby z vkladu o 1 % nebo navýšením úroků připsaných k datu vyplacení např. o 50 %. Postupně všechny stavební spořitelny začaly nějakou formu tohoto zvýhodnění nabízet.

Klienty toto zvýhodnění motivovalo k nečerpání úvěru a stávali se tak pouze spořicími klienty. Podobný krok stavebních spořitelen má své logické vysvětlení. Při rozjezdu systému bylo nutné získat dostatečný objem finančních prostředků, a jelikož v letech 1997 – 2000 se dostávala do úvěrové fáze první generace spořitelů, bylo nutné likviditu spořitelen zlepšit právě úrokovým zvýhodněním. Úrokové zvýhodnění bylo však poskytováno i v letech 2000 a 2001, kdy výnos ze stavebního spoření byl už dost atraktivní, a tudíž efekt úrokového zvýhodnění byl zanedbatelný.

Stále působil jako lákadlo pro klienty, ale pro stavební spořitelny již začínalo být problémem dosahovat na finančním trhu takových výnosů, jež by naslibované úroky pokrývaly. To si stavební spořitelny uvědomovaly, jenže ustanovení o úrokovém zvýhodnění je uvedeno ve Všeobecných obchodní podmínkách. VOP podléhají schválení Ministerstvu financí ČR ve shodě s ČNB. To bylo také problémem stavebních spořitelen. Schválení nových VOP je zdlouhavý proces a po celou dobu schvalování musí stavební spořitelna nabízet uzavření smlouvy za doposud platných podmínek. Po schválení nových VOP, již přestaly toto zvýhodnění klientům nabízet.

Jelikož v letech 2000 až 2002 stále docházelo k poklesu úrokových sazeb a stavební spořitelny nemohou úrokové zvýhodnění nevyplatit či u dříve uzavřených smluv zrušit, odhodlaly se stavební spořitelny znevýhodnit ty klienty, kteří se toto úrokové zvýhodnění

rozhodli čerpat. Toto znevýhodnění má podobu poplatku, jenž je účtován za vedení evidence úrokového zvýhodnění.

Úročení u smluv, které byly sjednány před několika lety, se stavebním spořitelnám nevyplácí. Stavební spořitelny přemýšlely, jak se těchto smluv zbavit. Před koncem roku 2005 ČMSS a HYPO stavební spořitelna rozesílaly svým klientům dopis, ve kterém jim nabízely mimořádně výhodné zvýšení cílové částky. Podmínkou byla změna původního tarifu. Spořitelny zdůrazňovaly mnoho výhod pro toto rozhodnutí např. možnost čerpat výhodnější státní podporu (4 500 Kč namísto 3000 Kč), nižší sazbu z úvěru (u ČMSS ze 6 % na 4,8 %). Ovšem stavební spořitelny už neuváděly, že přechodem do nových tarifů se sníží úročení vkladů, a to z původních 3 % - 5 % na 2 % p. a. Takového snížení by se stavebním spořitelnám samozřejmě vyplatilo. Klienty, které na tento vedlejší efekt neupozornil finanční poradce a kteří se rozhodli pro změnu varianty bez úmyslu čerpání úvěru, se mohou cítit podvedeni.

5.4 Úvěrové obchody stavebních spořitelen

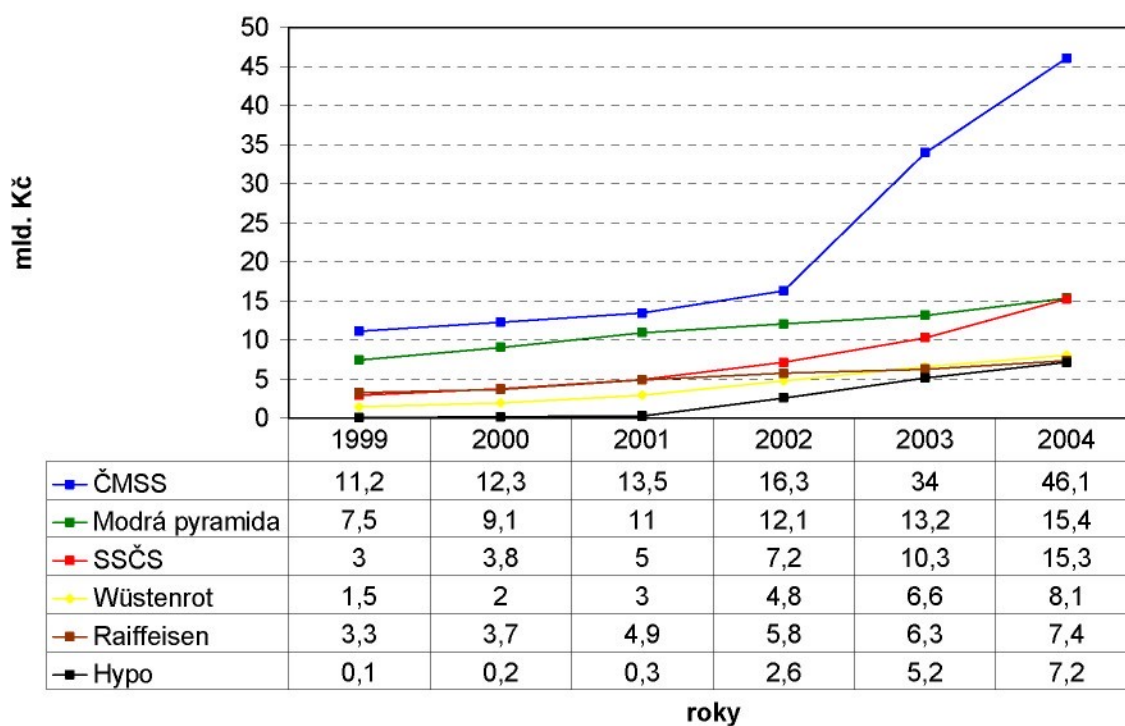
První roky fungování stavebního spoření byly charakteristické malými objemy úvěrových obchodů, a to u všech stavebních spořitelen. Postupně se situace začala měnit. Klienti si začali půjčovat peněžní prostředky u všech stavebních spořitelen. Jednalo se především o překlenovací úvěry. Překlenovací úvěry jsou po dosažení nároku na přidělení cílové částky přeměněny na řádné úvěry ze stavebního spoření. Do roku 1998 téměř u všech stavebních spořitelen převládaly překlenovací úvěry, později se trend změnil a začaly převyšovat úvěry ze stavebního spoření. Bylo to logickým výsledkem fungování systému, kdy právě od roku 1998 ukončovali standardní pětiletý spořicí cyklus první střadatelé.

Stále výrazněji roste zájem občanů o úvěry. Například v roce 2003 bylo nově poskytnuto 156 289 řádných a překlenovacích úvěrů. Tím stoupl počet klientů, kteří vyřešili svou bytovou potřebu pomocí úvěru od stavební spořitelny, na více než 805 tisíc. Objem prostředků poskytnutých prostřednictvím úvěrů na bydlení zaznamenal oproti předcházejícímu roku nárůst o téměř 50 %.

Celkový objem úvěrů dosáhl k 31. 12. 2005 hodnoty cca 108,1 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o rekordních cca 24 mld. Kč. Tento pozitivní výsledek se však příliš neprojevil v poměru objemu úvěrů k naspořené částce, jehož hodnota dosáhla 32,8 %, což představuje meziroční nárůst jen o 3,5 procentního bodu. Tempo růstu celkového počtu úvěrů i jejich objemů je tak stále dlouhodobě nedostatečné a neodpovídá záměru stavebního spoření – poskytovat mnoho úvěrů.

Nyní se zaměřím na vývoj objemu řádných i překlenovacích úvěrů celkem u jednotlivých stavebních spořitelén v posledních několika letech.

Graf č.5: Vývoj objemu úvěrů stavebních spořitelén v letech 1999 – 2004 v mld. Kč



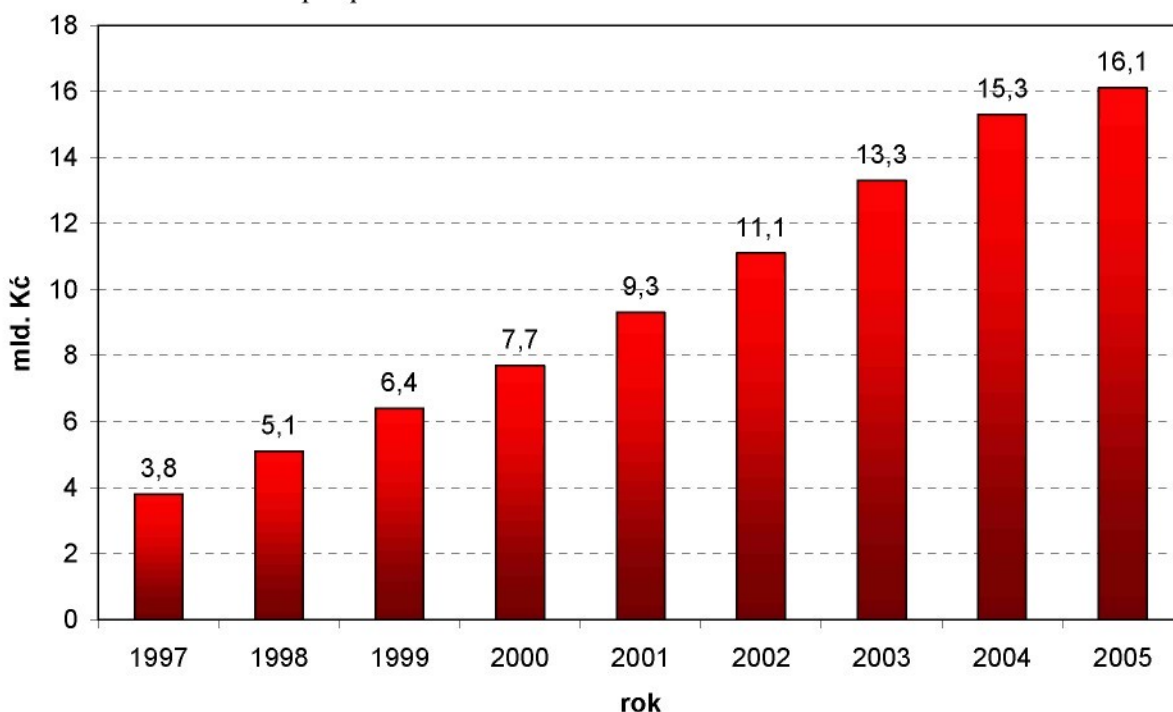
Zdroj: Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, str. 21

Z grafu je patrné, že do roku 2002 objem úvěrů u všech stavebních spořitelén rostl přibližně stejným tempem. Od roku 2003 se však ČMSS stala naprosto bezkonkurenčně nejúspěšnější stavební spořitelnou v objemu poskytnutých úvěrů, což dokazuje její strmě rostoucí zakřivená křivka.

5.5 Státní podpora stavebního spoření

Na tomto místě bych chtěla zhodnotit praktické dopady legislativní úpravy a získané zkušenosti z jejího fungování. Stavební spoření od svého uvedení na trh se setkalo se značným zájmem obyvatelstva a stalo se velice oblíbeným produktem díky výnosnosti způsobené státní podporou. Vývoj výše poskytované státní podpory za uplynulé roky nejlépe vystihuje následující graf.

Graf č.6: Přiznaná státní podpora v mld. Kč



Zdroj: Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, str. 21

Z grafu je zřejmá každým rokem rostoucí výše objemu státní podpory. Problém je enormní počet uzavřených nových smluv na konci roku 2003. V ČR bylo téměř 6,4 milionu platných smluv, což zahrnuje téměř 60 % všech obyvatel ČR. Paradoxně, enormní požadavek objemu státní podpory v roce 2003 způsobila sama vláda, která v průběhu roku 2003 prozradila mnoho ze schvalované reformy. Nové nastavení smluv způsobilo v posledních měsících roku 2003 zvýšený zájem o uzavření smlouvy mezi lidmi a tak vedlo k ještě většímu požadavku na státní rozpočet.

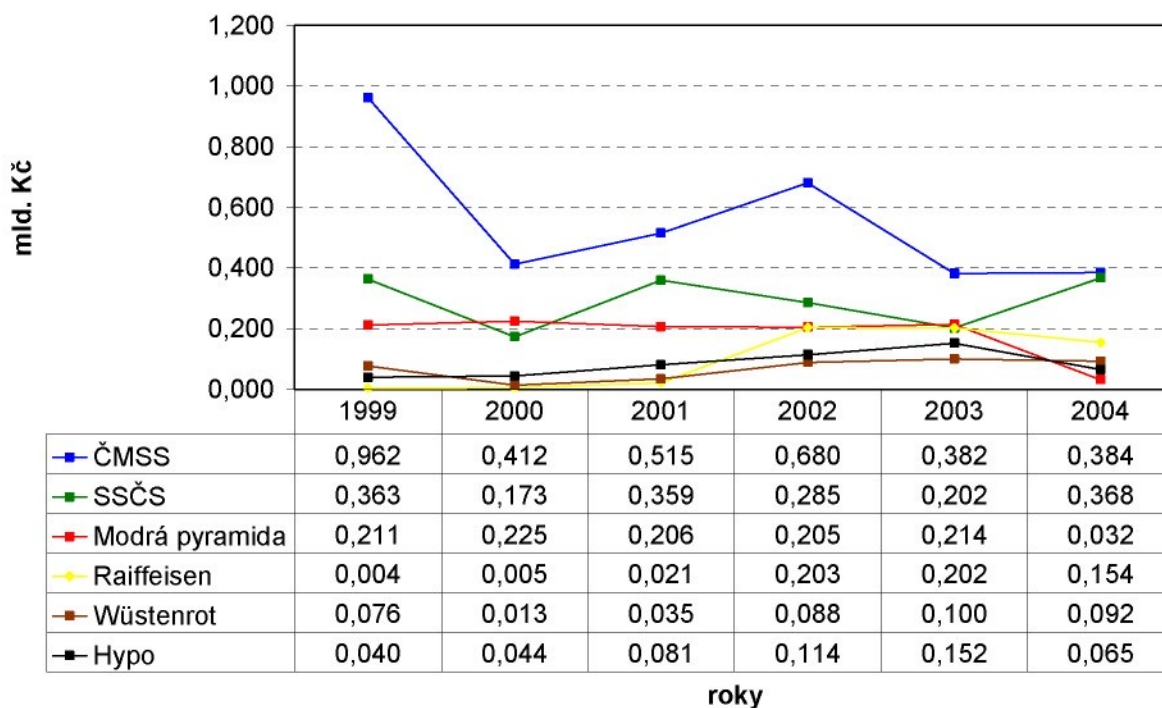
Objem prostředků vyplacených na státní podporu v roce 2003 dosáhl 13,3 mld. Kč. V roce 2004 objem prostředků na státní podporu dosáhl 15,3 mld. Kč. V roce 2005 byla státní podpora stavebního spoření vyplacena v celkové výši 16,1 mld. Kč. Jedná se o doposud nejvyšší vyplacenou státní podporu, nicméně lze očekávat, že se snad její výše bude v budoucnu snižovat, a to v závislosti na poklesu počtu tzv. starých smluv a na postupné stabilizaci portfolia smluv o stavebním spoření. Podíl smluv uzavřených po 1. lednu 2004, na které je vyplácena podpora ve výši 3 000 Kč, již přesahuje 10 % všech uzavřených smluv.

5.6 Další kritéria pro porovnání stavebních spořitelů

Vývoj zisku u jednotlivých stavebních spořitelů

Jako další kritérium pro představu o vývoji na trhu stavebního spoření uvádím vývoj zisku u jednotlivých stavebních spořitelů.

Graf č. 7: Vývoj zisku stavebních spořitelů v letech 1999 - 2004

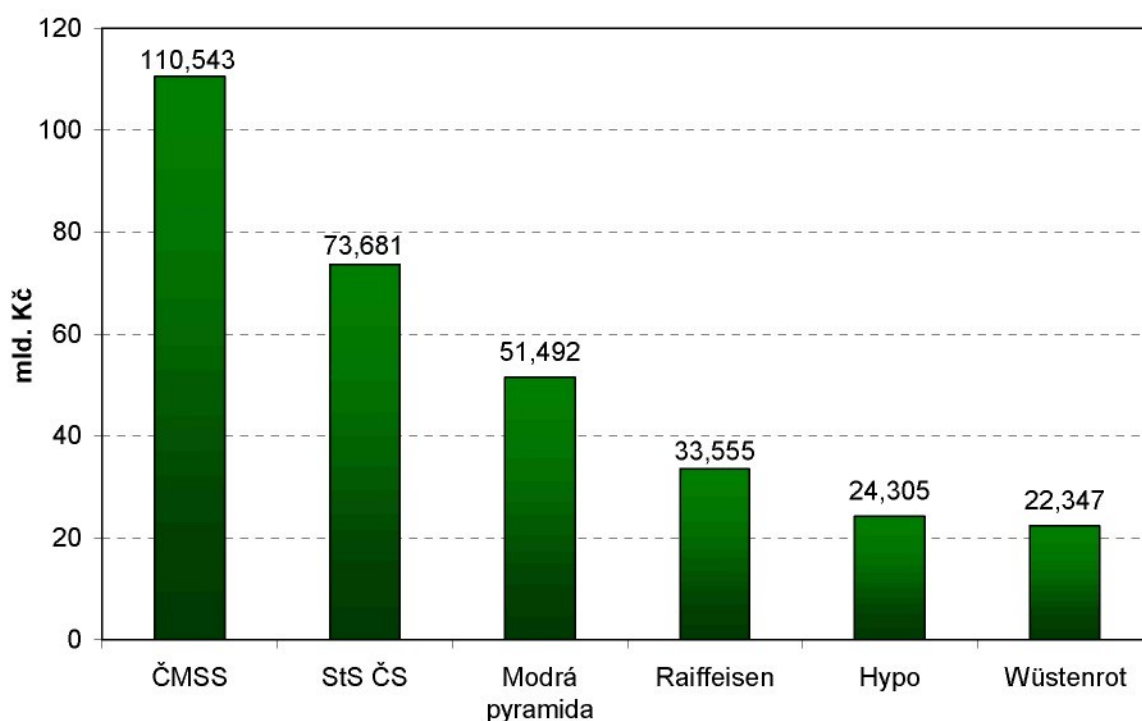


Zdroj: Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, str. 21

Už z některých předešlých grafů, týkajících se objemů vkladů a úvěrů, bylo zřejmé, že nejvyššího zisku dosahuje ve všech sledovaných letech ČMSS. Je však zajímavé, že velmi podobné výše zisku v roce 2004 dosáhla i StS ČS, která ve sledovaném roce jako jediná dosáhla vyššího zisku než v roce předešlém. U ostatních spořitelen byla konstantní či klesající tendence zisku. V roce 2004 nejnižšího objemu zisku dosáhla Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Stavební spořitelny podle velikosti

Graf č. 8: Stavební spořitelny podle velikosti (suma aktiv v mld. Kč k 31. 12. 2004)



Zdroj: Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, str. 20

Z porovnání stavebních spořitelen podle sumy aktiv ke konci roku 2004 vyplývá, že nejlepší postavení má ČMSS, následuje StS ČS, na třetím místě je Modrá pyramida. Ve stejném pořadí se tyto tři stavební spořitelny umístily i v předcházejících letech.

5.7 Poplatková politika stavebních spořitelén

Výhoda smlouvy o stavebním spoření spočívá především v tom, že parametry uvedené ve smlouvě budou platit v průběhu 5 resp. 6 let spořicí fáze, a případně v dalších letech fáze úvěrové. Naprostá většina parametrů smlouvy je fixní, a tudíž má klient možnost si naplánovat spoření přesně podle svých požadavků. Jedna z mála věcí, která nebyla dříve ve smlouvě fixována, je právě výše poplatků. Zákon nestanovil, že výše poplatků musela být uvedena ve Všeobecných obchodních podmínkách, tudíž spořitelny mohly pružně přizpůsobovat výši poplatků svým potřebám. Tím se jim dostal do rukou mocný nástroj obchodní politiky. Existuje několik druhů poplatků, s nimiž se klient může setkat v průběhu svého stavebního spoření. Jedná se o:

- poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- poplatek za poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření,
- úhrada za poskytnutí překlenovacího úvěru,
- poplatek za vedení účtu a poplatky za pravidelný roční výpis z účtu.

Poplatek za uzavření smlouvy byl v předešlých letech na stabilní úrovni. Pohyboval se na úrovni 1 % z cílové částky. Z tohoto poplatku jsou hrazeny administrativní úkony související se vznikem nové smlouvy a provize finančního poradce jako odměna za získání dalšího klienta. Objemově je na každý z výše zmíněných nákladů vyhrazena polovina poplatku. *Domnívám se, že ustálená hodnota tohoto poplatku je způsobena tím, že poplatek je placen z prvního vkladu klienta. Klient tedy vnímá tento poplatek jako cenu smlouvy a pokud se odhodlává uzavřít smlouvu, je to jedna z prvních věcí, na kterou se obchodního zástupce spořitelny zeptá.* Z tohoto důvodu se žádná ze spořitelén od ostatních nechce v tomto parametru negativně lišit. V nabídce téměř všech stavebních spořitelén nechybí možnost uzavření smlouvy se sníženým poplatkem. Většinou jsou takto zvýhodněny smlouvy uzavírané účastníkem do max. 25 let věku (odlišně dle jednotlivých spořitelén) nebo je toto snížení vztaženo k následné smlouvě o stavebním spoření.

Poplatek za poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření se v průběhu devadesátých let pohyboval kolem 2 % z výše úvěru. V posledních letech, kdy je patrná snaha stavebních

spořitelén sjednávat více úvěrových obchodů, dochází ke snižování tohoto poplatku. V současnosti pět ze šesti stavebních spořitelén nabízí zdarma poskytnutí řádného úvěru. Pouze u HYPO stavební spořitelny činí poplatek 2 % z úvěru. Výše poplatku je ještě ohraničena částkou min. 500 Kč.

Podobně jako u řádných úvěrů docházelo i u překlenovacích úvěrů k poklesu poplatků za jejich sjednání a to o 1 % až 2 % z překlenovacího úvěru. V současné době nabízí nejnížší poplatek ČMSS u překlenovacího úvěru Topkredit, Topkredit plus a Tophypo ve výši 0,5 % z objemu překlenovacího úvěru. U ostatních stavebních spořitelén v prvním čtvrtletí roku 2006 činí poplatek většinou 1 % z přiděleného překlenovacího úvěru.

Výše zmíněné poplatky jsou jednorázové a platí se při změně fáze stavebního spoření. Ovšem existují poplatky mnohem méně nápadné, které se vztahují k samotnému průběhu stavebního spoření. Mám na mysli poplatek za vedení účtu a výpis z účtu. *Domnívám se, že mnoho lidí při prvotních kalkulacích výnosnosti svého stavebního spoření, nebere vůbec v potaz výši těchto poplatků.* U těchto poplatků docházelo k pravidelnému zvyšování. Některé ze stavebních spořitelén i dnes uvádí dvě výše tohoto poplatku a to pro starší a novější smlouvy. Některé stavební spořitelny rozlišují poplatky podle data uzavření smlouvy a jiné stavební spořitelny uvádějí poplatek za evidenci úrokového zvýhodnění samostatně. Dá se to označit za skrytou formu poplatku. Jako příklad uvedu výše poplatků za vedení vkladového účtu u StS ČS. U současně uzavíraných smluv činí tato úhrada 258 Kč ročně. U smluv uzavřených do 30.11. 2002 požaduje stavební spořitelna 470 Kč + 25 Kč za evidenci úrokového zvýhodnění a u smluv s ještě starším datem uzavření do 30. 6. 2000 dokonce 550 Kč + 25 Kč.

V roce 2004 proběhlo šetření Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS). ÚOHS obvinil stavební spořitelny z uzavření kartelové dohody, spočívající ve výměně statistických informací o sektoru stavebního spoření. ÚOHS tvrdí, že tato dohoda umožnila stavebním spořitelnám předvídat budoucí chování konkurentů na trhu, důsledkem čehož měla být vzájemná koordinace poplatkové politiky. Klienti museli platit stavebním spořitelnám vysoké a měnící se poplatky. Od 1. října 2005, kdy vstoupila v platnost třetí novela zákona o stavebním spoření nesmějí tedy stavební spořitelny měnit poplatky za

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

6. KOMPARACE PRODUKTŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN

V této kapitole práce se zabývám nabídkou produktů stavebních spořitel. V podkapitolách 6.1 až 6.6 u každé stavební spořitelny uvádím základní charakteristiku nabízených spořicím a úvěrových produktů pro fyzické osoby. Zaměřila jsem se na nabízené tarifní varianty, na dolní hranici požadované cílové částky, úrokové sazby u vkladů a úvěrů, na podmínky pro přidělení cílové částky, nabídku překlenovacích úvěrů, požadavky na bonitu žadatele a zajištění úvěrů a základní poplatky.

Z důvodu omezeného rozsahu práce se nebudu zabývat speciální nabídkou stavebních spořitel, do které patří např. penzijní připojištění, investování do podílových fondů a úvěry určené právnickým osobám na opravu panelových domů.

V podkapitole 6.7 budu porovnávat podmínky u konkrétního produktu, které nabízí všechny stavební spořitelny. Cílem je zjistit, zda jsou podmínky u jednotlivých produktů u všech stavebních spořitel dosti podobné nebo naopak existují u stejného produktu značné rozdíly. Dále se pokusím vyhodnotit, která stavební spořitelna poskytuje u daného produktu nejvýhodnější podmínky.

6.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.³⁴

Tarifní varianty

V současnosti nabízí ČMSS svým klientům tři tarify, z toho dva tarify ještě ve dvou variantách.

³⁴ Údaje u všech stavebních spořitel jsem čerpala z nabídky stavební spořitelny uvedené na internetu, z tisku, sazebníků úhrad a u zástupců stavebních spořitel.

Invest – standardní varianta: Je určena střadateli, který má jasně definován cíl bytové potřeby (např. zájem o výstavbu) a zabezpečuje si tak cílevědomě finanční prostředky pro realizaci záměru v budoucnosti. U tohoto tarifu je požadováno minimální naspoření pro poskytnutí úvěru ve výši 40 % z CC. Tato varianta je určena klientům, kterým finanční situace nedovoluje vysoké měsíční splátky úvěru. Měsíční úmor úvěru je 0,6 % z CC. Faktor HČ je 48.

Invest– rychlá varianta: Tato varianta je vhodná pro zájemce, kterým se jedná především o rychlou realizaci bytové potřeby (např. plánovanou modernizaci, neočekávanou potřebu opravy nebo rychlou realizaci záměru koupě bytových prostor). Přináší s sebou povinnost rychlého splácení úvěru a tím i vysoké měsíční umořovací splátky úvěru, které činí 0,8 % z cílové částky (dále jen CC). Faktor hodnotícího čísla je 70.

Atraktiv – standardní: U této tarifní varianty je požadováno minimální naspoření 38 % CC a minimální splátka úvěru je ve výši 0,6 % z CC. Pro přidělení úvěru je minimální hodnota hodnotícího čísla 48.

Akrativ – rychlá: Minimální procento naspořené částky je stejné jako u tarifu Akrativ – standardní. Oproti této tarifní variantě je zde požadována podstatně vyšší měsíční umořovací splátka úvěru – tedy ve výši 0,8 % z CC. Faktor HČ je samozřejmě také vyšší, a sice 70.

Perspektiv – dlouhodobá varianta: Tato tarifní varianta je nabízena od dubna 2005. Je určena především pro zájemce, kteří potřebují vyšší objem na financování bydlení a upřednostňují co nejmenší měsíční zatížení rodinného rozpočtu po celou dobu splácení úvěru. ČMSS doporučuje uzavřít tuto tarifní variantu v kombinaci s překlenovacím úvěrem Tophypo. V tom případě může být doba splácení více než 28 let. ČMSS požaduje minimální cílovou částku 150 000 Kč, naspoření min. 35 % CC a minimální měsíční splátku úvěru ve výši 0,53 % CC. Pro překlenovací úvěry poskytnuté v tarifní variantě Perspektiv dlouhodobá však platí fixace překlenovací úrokové sazby z úvěru pouze na dobu prvních 6 let a to od doby uzavření úvěrové smlouvy. Po 6 letech stavební spořitelna výši úroku změní. V okamžiku uplynutí fixačního období má klient možnost překlenovací úvěr jednorázově splatit, a to bez finančních sankcí. Faktor hodnotícího čísla je 33.

Jak jsme si mohli povšimnout, jednotlivé tarifní varianty se liší faktorem hodnotícího čísla a výší měsíční umořovací splátky úvěru. (tzn. odlišnost spočívá v rychlosti poskytnutí úvěru, resp. v rychlosti jeho splácení) a dále úročením vkladů a úvěrů, které uvádím níže.

Cílová částka

Minimální cílová částka je stanovena na 40 tisíc Kč a maximální výše není omezena. V průběhu spoření existuje možnost cílovou částku navýšit i snížit. Navýšení cílové částky je přípustné u tarifu Invest a Perspektiv a je zpoplatněno 1 % z částky, o kterou je CČ zvýšena. Navíc musí ještě klient za zvýšení CČ u těchto tarifů zaplatit poplatek ve výši 1/3 dosud připsaných úroků. Snížení cílové částky je přípustné a část úhrady se nevrací.

Úročení

Pro lepší přehlednost uvádím úrokové sazby u jednotlivých tarifů v tabulce.

Tabulka č. 3: Tarify ČMSS a jejich úrokové sazby

Tarif	Varianta	Úroková sazba z vkladů	Úroková sazba z úvěrů
Invest	standardní	2 %	4,8 %
	rychlá		
Atraktiv	standardní	1 %	3,7 %
	rychlá		
Perspektiv	dlouhodobá	2 %	4,8 %

Zdroj: informační materiály ČMSS

Úrokové sazby u vkladů jsou ve výši 2 % u tarifů Invest a Perspektiv a ve výši 1 % u tarifu Atraktiv. ČMSS poskytuje úrokové zvýhodnění pouze u smluv uzavřených do 31. 8. 2001. Aby mohli klienti získat úrokové zvýhodnění, museli se zříci čerpání úvěru. U těchto smluv poskytuje stavební spořitelna zpětně úročení ve výši 4,5 %.

Úrokové sazby u řádných úvěrů jsou v současnosti ve výši 3,7 % nebo 4,8 % p. a.

Překlenovací úvěry jsou nabízeny s úrokovou sazbou v rozmezí 2,3 % až 7,3 % p. a dle konkrétního překlenovacího úvěru.

Hodnoticí číslo

Hodnoticí číslo je počítáno k poslednímu dni každého měsíce. Vzorec pro výpočet je následující:

$$\text{Hodnoticí číslo} = \frac{\text{Výše úroků k rozhodnému dni} * \text{Hodnoticí faktor dle tarifu} * \text{Výkonnostní faktor (VF)}}{\frac{\text{Cílová částka}}{100}} \quad (2)$$

$$\text{VF} = \frac{\text{Zůstatek na spořicímu účtu k rozhodnému dni}}{40\% \text{ cílové částky}} \quad (3)$$

Podmínky pro přidělení cílové částky:

Pro přidělení cílové částky musí klient splnit následující podmínky:

- od uzavření smlouvy do dne přidělení cílové částky musí uplynout nejméně 24 měsíců,
- zůstatek na účtu stavebního spoření musí činit k rozhodnému dni nejméně 40 % cílové částky,
- k rozhodnému dni musí HČ u smlouvy klienta dosáhnout minimální výše 64 bodů.

Překlenovací úvěry

V současnosti má ČMSS v nabídce tyto překlenovací úvěry:

MÚ 38/40 %

Jedná se o překlenovací úvěr poskytovaný při dosažení 38 % či 40 % cílové částky. Objem prostředků odpovídá požadavku na řádný úvěr, ale klient nesplňuje ostatní podmínky pro přidělení řádného úvěru. Úročení se pohybuje od 2,3 % do 7,3 % p. a dle výše hodnoticího čísla a tarifní varianty.

MÚ 10 % PLUS

Od klienta je požadováno naspoření minimálně 10 % cílové částky. Úroková sazba se pohybuje v rozmezí 4,8 % – 7,3 % p. a. dle výše hodnotícího čísla a varianty.

Topkredit

Překlenovací úvěr Topkredit uvedla ČMSS na trh již v roce 2002 a je nejvíce poptávaným produktem ČMSS. Z tohoto důvodu stavební spořitelna u tohoto klíčového produktu s účinností od 4. července 2005 dokonce snížila úrokové sazby. V současnosti ho tedy získávají klienti a další zájemci při nulovém naspoření za úrokovou sazbu 4,3 % p. a. Při naspoření 40 % cílové částky a více činí roční úroková sazba jen 3,9 %. Úroková sazba překlenovacího úvěru je platná po celou dobu jeho trvání a na fázi řádného úvěru se naváže úrokovou sazbou ve výši 4,8 % p. a. Využívá se na projekty od 300 000 Kč nezajištěné částky. Vhodným zajištěním je nemovitost. Horní hranice úvěru není limitována, přihlíží se samozřejmě k bonitě klienta. Od roku 2004 je snížena rezerva příjmů pro výpočet klientovy bonity. Celková doba splácení úvěru je u rychlé varianty 15 let a u standardní 20 let.

Topkredit plus

Tento překlenovací úvěr je velmi podobný překlenovacímu úvěru Topkredit, ale je poskytován v tarifu Atraktiv. ČMSS poskytuje tento překlenovací úvěr od nulové akontace za úrokovou sazbu ve výši 4,3 % p. a. a od naspoření minimálně 40 % cílové částky za nižší úrokovou sazbu ve výši 3,9 % p. a.

Tophypo

Tento překlenovací úvěr je poskytován v tarifu Perspektiv – dlouhodobá varianta. Tophypo kombinuje výhody stavebního spoření s hypotečními úvěry. Jeho hlavní výhodou je, že ho klient může splácet až 28 let, což přináší nižší měsíční splátky a tedy větší dostupnost úvěru. Vzhledem k možné délce splácení je tedy určen především mladým lidem. I v tomto případě se požaduje zajištění půjčky nemovitostí a lze jej využít na financování projektů od 300 000 Kč nezajištěné částky. Při nulovém naspoření je tento překlenovací úvěr poskytován za roční úrokovou sazbou 4,6 %, při naspoření 35 % cílové částky a více za

sníženou sazbou 4,3 % p. a. Avšak pozor, tyto úrokové sazby jsou stanoveny jako pevné pouze na prvních 6 let splácení překlenovacího úvěru od uzavření smlouvy.

Bonita žadatele

Žadatel o úvěr musí prokázat svoji schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- přiměřenou obživu³⁵ sobě i své rodině,
- ostatní existující závazky (např. půjčky, jiné úvěry, výživné),
- závazky vůči ČMSS (splátka úvěru),
- finanční rezervu ve stanovené výši z čistého měsíčního příjmu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (dovolená, kultura, lékařská péče, školné atd.) u rizikovějších úvěrových případů.

Pro úvěry do 200 000 Kč ČMSS nepožaduje vždy potvrzení o příjmu, stačí pouze uvedení výše příjmu do žádosti. K doložení příjmu žadatele předkládá zaměstnanec potvrzení o výši příjmu za poslední rok a 2 poslední výplatní pásky. U OSVČ je vyžadováno daňové přiznání za poslední 2 roky potvrzené razítkem a podpisem pracovníka finančního úřadu.

Zajištění úvěrů

Tabulka č.4: Požadavky na zajištění řádných úvěrů ze stavebního spoření u ČMSS

Zajištění	Výše úvěru (v Kč)
Bez zajištění ³⁶	< 300 000
1 ručitel nebo finanční pohledávka nebo nemovitost	< 400 000
2 ručitelé nebo finanční pohledávka nebo nemovitost	< 500 000
Nemovitost	> 500 000

Zdroj: informační materiály ČMSS

³⁵ Přiměřená obživa zahrnuje zajištění nezbytných nákladů na domácnost, zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb členů rodiny.

³⁶ Nezajištěná částka se shoduje s výší úvěru.

Dlužník starší 62 let může získat bez zajištění pouze úvěr do 30 000 Kč. U ostatních účastníků úvěrového případu je věková hranice 55 let. Jednotlivé druhy zajištění je možné kombinovat. Lze také použít doplňkové zajištění např. vinkulace životního pojištění.

Za účelem zvýhodnění déle spořících klientů má ČMSS vytvořené tři rizikové skupiny, které odpovídají míře rizika daného typem poskytovaného překlenovacího úvěru. Riziková skupina účastníků úvěrové případu má vliv na podmínky pro výpočet bonity a požadované zajištění poskytovaného překlenovacího úvěru. Čím nižšího dosahuje účastník hodnotícího čísla, tím je zařazen do vyšší rizikové skupiny.

Tabulka č.5: Požadavky na zajištění překlenovacích úvěrů

Zajištění	Nezajištěná částka ³⁷ v Kč		
	I. skupina	II. skupina	III. skupina
Bez zajištění	< 300 000	< 200 000	< 100 000
1 ručitel	< 400 000	< 300 000	< 200 000
2 ručitelé	< 500 000	< 400 000	< 300 000
Nemovitost	> 500 000	> 400 000	> 300 000

Zdroj: informační materiály ČMSS, a. s.

Poplatky

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření:	1 % cílové částky pro mladé do 18 let u prvotní smlouvy 0,5 % CČ
Roční poplatek za vedení účtu (vkladový/úvěrový):	290 / 290 Kč
Poplatek za poskytnutí řádného úvěru:	zdarma
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru:	1 % z běžného PÚ 0,5 % z objemu PÚ u Topkreditu, Topkreditu plus a Tophypa

³⁷ Nezajištěnou částkou se u překlenovacího úvěru rozumí rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem na vkladovém účtu. Uvedu příklad. Činí-li vlastní úspory např. 20 % z cílové částky 200 000 Kč (tj. 40 000 Kč), pak činí výše nezajištěné částky 80 % z cílové částky, tedy 160 000 Kč.

6.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Tarifní varianty

StS ČS nabízí svým klientům tři tarifní varianty, a to:

Standardní variantu: Tato varianta je určena pro klienty, kteří si nemohou dovolit vysoké měsíční splátky úvěru. Splátky v tomto případě činí 0,55 % z CČ. Klient, který si zvolí standardní variantu, však bude muset na přidělení úvěru čekat delší dobu. Pro přidělení úvěru je minimální hodnota bodového hodnocení 15.

Rychlou variantu: Znamená pro klienty kratší čekací dobu na úvěr ze stavebního spoření, která je ovšem kompenzována vyššími splátkami úvěru a splátky jsou rozprostřené do kratšího období. Měsíční úmor úvěru činí minimálně 0,65 % z cílové částky. Faktor bodového hodnocení musí mít pro získání úvěru minimálně hodnotu 21.

U obou variant se jedná o typ spoření 40:60, tzn. že klient má po naspoření 40 % cílové částky a splnění dalších podmínek nárok na řádný úvěr.

Šampion: K této tarifní variantě je poskytován přímo překlenovací úvěr Šampion. Podmínky pro získání tohoto překlenovacího úvěru jsou vysvětleny v části překlenovací úvěry.

Cílová částka

Spodní hranice cílové částky je stanovena na 40 tisíc korun. Cílovou částku je možné navýšit za poplatek 1 % z rozdílu cílových částek. Zvýšení cílové částky nad 1 mil. Kč je zdarma. U smluv uzavřených do 30. 11. 2002 je zvýšení CČ možné, ale pouze se změnou tarifu. Snížení cílové částky je přípustné, avšak část dříve zaplacené úhrady se nevrací.

Úročení

Úspory jsou po celou dobu spoření úročeny 2 % p. a. a u tarifu Šampion ve výši 1,99 % p. a. Úrokové zvýhodnění StS ČS neposkytuje. Úroková sazba u řádného úvěru činí 4,75

% p. a. a u úvěru Šampion 4,99 %. Úrokové sazby u překlenovacích úvěrů jsou v rozmezí 2,95 % až 6,95 % p. a.

Hodnoticí číslo

Hodnoticí číslo vypočítává StS ČS jedenkrát měsíčně, a to vždy poslední den v měsíci.

$$\text{Hodnoticí číslo} = \frac{\text{Uspořená částka} * \text{Zálohy státní podpory} * \text{Hodnoticí číselný faktor}}{0,004 * \text{Cílová částka}} \quad (4)$$

Podmínky pro přidělení cílové částky

Úvěr ze stavebního spoření StS ČS poskytne účastníkovi stavebního spoření, který splní současně následující podmínky:

- účastník musí spořit alespoň dva roky,
- účastník musí mít naspořeno minimálně 40 % cílové částky,
- smlouva dosahuje stanoveného bodového hodnocení minimálně ve výši 220 bodů.

Překlenovací úvěry

StS ČS nabízí překlenovací úvěry Trend plus, Trend 10 a Trend 30. Minimální výši akontace, dobu spoření a odpovídající úrokové sazby uvádím v následující tabulce.

Tabulka č. 6: Úrokové sazby u překlenovacích úvěrů Trend

Název překlenovacího úvěru	Minimální výše akontace	Minimální doba spoření	Úroková sazba překlenovacího úvěru
Trend 10	10 %	do 1 roku	6,95 %
		nad 1 rok	5,95 %
		nad 1 rok*	3,75 %
Trend 30	30 %	do 1 roku	6,45 %
		nad 1 rok	5,25 %
		nad 1 rok*	3,75 %
Trend plus	30 %	3 roky*	2,95 %

Pozn.: *Klient musí mít řádnou úvěrovou historii u StS ČS min. 12 měsíců

Zdroj: informační materiály StS ČS

Maxi trend

Klienti si mohou vybrat ze dvou typů překlenovacího úvěru Maxi trend podle toho, jak dlouho chtějí úvěr splácet. Při zvolení střednědobé varianty se překlenovací úvěr splácí 5 let při úrokové sazbě 4,75 % p. a. při dlouhodobé variantě 10 let a s vyšší úrokovou sazbou 5,75 % p. a. Při akontaci minimálně 30 % CČ činí úroková sazba jen 3,95 % p. a. Minimální výše úvěru musí být 250 000 Kč. Úvěr se zajišťuje nemovitostí ve výši až 80 % ceny nemovitosti. Úvěr může být splácen až 23 let.

Šampion

Jedná se o překlenovací úvěr se specifickými podmínkami pro jeho získání. Šampion není poskytován ke stávajícím smlouvám o stavebním spoření. Klient může získat překlenovací úvěr Šampion pouze na základě uzavření nové smlouvy o stavebním spoření a na také musí současně podat žádost o úvěr. Šampion je poskytován od nulové akontace. Za poskytnutí úvěru musí klient zaplatit jednorázový poplatek v paušální výši 5 000 Kč. Minimální výše úvěru je 250 000 Kč. Úroková sazba z úvěru je 4,99 % p. a. Měsíční umořovací splátka činí 0,59 % z výše poskytnutého úvěru a je konstantní po celou dobu trvání smluvního vztahu. Splatnost úvěru Šampion je max. 25 let. K zajištění úvěru slouží zástavní právo k nemovitosti. Dlužník i případný spoludlužník musí být ve věku 18 – 45 let. Bodové hodnocení se u tohoto úvěru nesleduje.

Bonita žadatele

Doklady, jimiž musí klient (spoludlužník, ručitel) prokázat svou bonitu:

- u zaměstnanců: potvrzení o příjmu žadatele, spoludlužníků (včetně jejich manželů) a ručitelů,
- u podnikatelů: daňové přiznání s potvrzením o zaplacení daně za poslední dva roky (příp. výpis z účtu daňového poplatníka) + živnostenský list,
- potvrzení o výši závazků (úvěry, půjčky, leasingy).

Zajištění úvěru

Tabulka č.7: Zajištění úvěru u StS ČS

Výše úvěru	Zajištění
do 150 000 Kč včetně	1 osoba v závazku
nad 150 000 Kč	2 osoby + 1 ručitel
do 400 000 Kč včetně	1 osoba + 2 ručitelé
	1 osoba + 1 ručitel + pojištění*
	1 osoba + nemovitost + pojištění*
	2 osoby + nemovitost
400 000 Kč a výše	2 osoby + nemovitost
	1 osoba + nemovitost + pojištění*

Pozn.: * jedná se o vinkulaci životního nebo úvěrového pojištění

Zdroj: informační materiály StS ČS

Poplatky

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření:	1 % z CČ, max. 9 500 Kč
Roční poplatek za vedení účtu (vkladový/úvěrový):	285 ³⁸ / 285
Poplatek za poskytnutí řádného úvěru:	zdarma
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru:	1 % z úvěru (max. 9 500 Kč) u úvěru Šampion 5 000 Kč

6.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Tarifní varianty

Modrá pyramida stavební spořitelna má v nabídce tři tarifní varianty. V rámci jednotlivých variant jsou nabízeny různé kombinace úrokových sazeb z úvěrů a rychlosti splácení úvěru. Stavební spoření se u této stavební spořitelny nazývá **Kredit** a jeho možnosti jsou následující:

³⁸ Roční poplatek u dříve uzavřených smluv uvádím v tabulce Přehled základních úhrad v příloze.

Tabulka č.8: Přehled nabízených tarifů u Modré pyramidy stavební spořitelny

Varianta	Úrok z vkladu	Úrok z úvěru	Splátka úvěru
Rychlá	2 %	5 %	0,75 % z CČ
Standardní	2 %	5 %	0,60 % z CČ
Standardní	2 %	4 %	0,90 % z CČ
Pomalá	2 %	5 %	0,45 % z CČ
Pomalá	2 %	4 %	0,60 % z CČ
Pomalá	2 %	3 %	0,75 % z CČ

Zdroj: informační materiály Modré pyramidy stavební spořitelny

Rychlá varianta: Je určena pro klienty, kteří potřebují co nejrychleji získat úvěr ze stavebního spoření. Minimální měsíční splátky úvěru činí 0,75 % z cílové částky. Její faktor ohodnocení má číslo 14

Standardní varianta: Tato varianta je nabízena ve dvou kombinacích. U jedné je vyšší úroková sazba z úvěru kompenzována menšími nároky na pravidelnou měsíční splátku. Druhá je opakem, kdy čtyřprocentní úroková sazba úvěru je vykoupena vysokou splátkou ve výši 0,9 % z cílové částky. Faktor ohodnocení má hodnotu 10.

Pomalá varianta: Díky nízkému faktoru ohodnocení (hodnota 6) a při dodržování splácení pouze minimálních předepsaných měsíčních úložek vzniká nárok na přidělení řádného úvěru až po déle než 6 letech od zahájení spoření. U této varianty jsou nabízeny 3 kombinace. Jako u předešlé varianty i zde je menší splátka řádného úvěru vykoupena vyšší úrokovou sazbou.

U všech variant činí minimální měsíční úložka stavebního spoření 0,5 % cílové částky. Všechny poskytované varianty jsou typu 40:60.

Úročení

Vklady jsou v současné době úročeny 2 % p. a. Úrokové sazby u řádných úvěrů ze stavebního spoření jsou úročeny 3 %; 4 % nebo 5 % p. a. dle zvolené tarifní varianty a

výše splátky úvěru. U překlenovacích úvěrů jsou úrokové sazby v rozmezí 3,99 % až 7,1 % p. a.

Cílová částka

Minimální cílová částka je u Modré pyramidy stanovena na 50 tisíc Kč a horní hranice není stanovena. Pokud ovšem cílová částka přesáhne hranici 1 milionu korun, musí být smlouva schválena představenstvem. Využití možnosti snížení či zvýšení cílové částky není zpoplatněno.

Hodnoticí číslo

Výpočet hodnoticího čísla je prováděn vždy ke konci kvartálu a to dle následujícího vzorce:

$$\text{Hodnoticí číslo} = \frac{\frac{\text{Suma všech zůstatků na spořicí účtu}}{\text{k termínu hodnocení}} \cdot \frac{\text{Zůstatek na účtu}}{\text{hodnocení}} \cdot \text{Faktor}}{0,004 \cdot \text{Cílová částka}} \quad (5)$$

Minimální hodnota parametru ohodnocení pro přidělení řádného úvěru je stanovena na 55 bodech.

Podmínky pro přidělení cílové částky

- minimální doba spoření 24 měsíců,
- parametr ohodnocení u všech variant musí dosáhnout minimální hodnoty 55,
- klient musí mít naspořeno minimálně 40 % cílové částky.

Překlenovací úvěry

V současné době nabízí MPSS tyto překlenovací úvěry:

Bydlení

Tento překlenovací úvěr je poskytován při akontaci v rozmezí 0 – 35 % z cílové částky stavebního spoření. Výše úrokové sazby se liší podle výše akontace a ručení. Jejich kombinace uvedu v následující tabulce:

Tabulka č. 9: Úrokové sazby a ručení u překlenovacího úvěru Bydlení

Akontace	Úroková sazba	Ručení
0 – 35 % CČ	6,8 %	bez ručení
	6,4 %	s ručitelem
	5,1 %	nemovitostí
nad 35 % CČ	6,5 %	bez ručení
	6,1 %	s ručitelem
	4,7 %	nemovitostí

Zdroj: Informační materiály MPSS

Hypoúvěr

Stavební spořitelna Modrá pyramida byla první stavební spořitelnou, která uvedla na trh produkt tohoto typu. Hypoúvěrem kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky. Oproti hypotékám je dostupnější, neboť stavební spořitelna má nižší požadavky na příjmy klientů. Nabídka ovšem platí pouze pro stávající klienty. Úroková sazba pro klienty, kteří naspoří méně než 35 % cílové částky, bude 4,7 % p. a. Klientům, kteří naspoří více než 35 % cílové částky, poskytne stavební spořitelna tento překlenovací úvěr, za nižší úrokovou sazbu ve výši 4,25 % p. a. Úroková sazba je fixní prvních 6 let. Dospořování je stanovena na 0,2 % z cílové částky. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč. Standardní dobu splácení 18 let je možné prodloužit až na 24 let. Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu bude 25 korun. Hypoúvěr Modré Pyramidy označili odborníci z Finanční akademie za nejlepší finanční produkt roku 2005.

Hypoúvěr 100

Jde o překlenovací úvěr s nulovým počátečním vkladem. S tímto úvěrem lze financovat 100 % ceny nemovitosti. Roční úroková sazba činí 5,29 % p. s. Úroková sazba je fixní na prvních 6 let. Minimální cílová částka musí činit 300 000 Kč. Dospořování je nastaveno min. na 0,5 % z cílové částky.

Bonita žadatele

Modrá pyramida stavební spořitelna posuzuje bonitu klienta, který je žadatelem o překlenovací úvěr následně: Po odečtení splátek a výdajů musí klientovi zůstat prostředky ve výši:

Tabulka č. tabulka 10: Minimální požadavky na bonitu účastníka u PÚ u Modré pyramid

Riziková skupina	Minimální požadavek spořitelny
I.	1,0 násobek životního minima + rezerva 30 % platby MPSS
II.	1,1 násobek životního minima + rezerva 40 % platby MPSS
III.	1,2 násobek životního minima + rezerva 30 % platby MPSS

Zdroj: informační materiály Modré pyramid

Výše příjmů se dokládá pomocí:

- potvrzení o příjmu zaměstnance maximálně 30 dnů staré + 2 výplatní pásky,
- daňové přiznání za minulé zdaňovací období potvrzené finančním úřadem a doklad o zaplacení doplatku daně z příjmu,
- doklady o důchodu,
- u vedlejších příjmů doklady o příjmech za poslední zdaňovací období.

Zajištění úvěrů

Způsob zajištění překlenovacího úvěru závisí na výši rizika. U rizika úvěru do výše 300 tisíc Kč lze ručit jedním ručitelem, bankovní zárukou nebo vkladem nemovitosti. U rizika nad 300 tisíc Kč je nutno ručit 2 ručiteli, vkladem, bankovní zárukou nebo zástavou nemovitostí. Nad 500 000 Kč musí klient ručit nemovitostí, vkladem a bankovní zárukou. Lze použít určité kombinace zajištění.

Poplatky

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření:	1 % z CČ, max. 7 500 Kč do 18 let prémie 1 000 Kč
Roční poplatek za vedení účtu (vkladový/úvěrový):	300/300
Poplatek za poskytnutí úvěru:	zdarma
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru:	1 % z úvěru (max. 5 000 Kč) 0,5 % z úvěru za vystavení záručních listin (max. 2 500 Kč)

6.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

Tarifní varianty

Raiffeisen stavební spořitelna v současnosti nabízí tyto dva tarify:

Spořicí tarif: Tento tarif je určen především pro klienty, kteří chtějí pouze spořit. I u tohoto tarifu však mohou klienti v budoucnu v případě potřeby čerpat úvěr. U spořicího tarifu je výhodnější úroková sazba z vkladů, která činí 2 % p. a. a z případného úvěru činí 4,9 % p. a.

Úvěrový tarif: Tento tarif je určen klientům, kteří zamýšlejí v nejbližší době čerpat úvěr. Úroková sazba z vkladů je nižší než u spořicího tarifu a sice ve výši 1 % p. a. a výhodnější je zde úroková sazba z úvěru ve výši 3,5 % p. a.

Úročení

Úroková sazba z vkladů je u spořicího tarifu ve výši 2 % p. a. a u úvěrového tarifu ve výši 1 % p. a. U úvěrů je úroková sazba u spořicího tarifu ve výši 4,9 % p. a. a u úvěrového tarifu 3,5 % p. a. Úroková sazba z překlenovacího úvěru je závislá na výši akontace v % z cílové částky a pohybuje od 2,99 % do 6,7 % p. a. Úrokové zvýhodnění není ke smlouvám v současnosti uzavíraným poskytováno.

Cílová částka

Minimální hodnota cílové částky je 50 000 Kč. Případná žádost o zvýšení cílové částky je zpoplatněna 1 % z navýšení, snížení cílové částky je možné za poplatek ve výši 100 Kč.

Hodnoticí číslo

Přepočet hodnoticího čísla je prováděn vždy ke konci kalendářního měsíce. Výpočet hodnoticího čísla vychází z následujícího vzorce:

$$\text{Hodnoticí číslo} = \frac{\text{Úroky} \cdot \text{Faktor} \cdot \text{Koeficient}}{\text{k rozhodnému dni} \cdot \text{ohodnocení} \cdot \text{spořivosti}} \cdot \frac{1 \text{ promile cílové částky}}{1} \quad (6)$$

Koeficient spořivosti = poměr uspořené částky k procentnímu podílu cílové částky dle tarifu

Minimální hodnota ukazatele zhodnocení je pro přidělení řádného úvěru stanovena stejně jako u ČMSS na 64 bodů.

Podmínky pro přidělení cílové částky

- doba spoření minimálně 24 měsíců,
- klient musí mít naspořeno minimálně 40 % cílové částky.
- ukazatel zhodnocení musí mít minimální hodnotu 64.

Překlenovací úvěry

Spektrum

Jedná se o standardní překlenovací úvěr s akontací od 10 % cílové částky. Výše úrokové sazby je závislá na výši částky, která je na účtu uspořena v době žádosti o poskytnutí úvěru a pohybuje se v rozmezí 4,8 % až 6,6 % ročně. Pokud klientova smlouva dosáhla ukazatele zhodnocení ve výši 50 bodů, je klientovi poskytnut překlenovací úvěr za úrokovou sazbu ve výši 4,8 % p. a. Při akontaci nad 10 % cílové částky a se zástavou nemovitostí činí úroková sazba 6,4 % p. a. a při akontaci nad 10 % a bez zástavy nemovitosti je úroková sazba 6,6 % p. a.

Horizont plus

Překlenovací úvěr od nulové akontace je určen pro klienty, kteří chtějí měsíčně platit nižší částky, a to v opravdu dlouhém horizontu. Pokud se spoří pouze vklady v minimální výši, tedy 0,3 % z cílové částky, celková doba splatnosti překlenovacího úvěru spolu s následným řádným úvěrem se protáhne až na 23 let. Není nijak omezena možnost předčasných splátek, takže konečná doba splácení může být i kratší. Minimální cílová částka je stanovena nově na 100 000 Kč. Tento překlenovací úvěr je klientům poskytován za úrokovou sazbu ve výši 4,8 % p. a. Může-li klient ručit nemovitostí, je mu úvěr poskytnut za zvýhodněnou úrokovou sazbu ve výši 4,6 % p. a.

Bez čekání

Překlenovací úvěr Bez čekání mohou uzavřít klienti Raiffeisen stavební spořitelny, kteří mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření s předpokládaným přidělením cílové částky do 15 měsíců od podání žádosti o úvěr. Pokud klient zaplatí poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 1 % z objemu překlenovacího úvěru, bude platit nižší úrokovou sazbu z úvěru ve výši 2,99 % p.a. V případě odpuštění poplatku za poskytnutí úvěru, je požadována vyšší úroková sazba z úvěru ve výši 3,49 % p. a. Do 200 000 Kč je poskytován úvěr bez zajištění.

Vzájemná důvěra

Překlenovací úvěr Vzájemná důvěra je poskytován od akontace 0 % - 20 % CČ. Úroková sazba je zde dvojitá. Stávajícímu klientovi je překlenovací úvěr poskytnut za výhodnější úrokovou sazbu ve výši 4,8 % p. a. a novému klientovi za 5,3 % p. a. Podmínkou je ručení nemovitostí.

Dobrý známý

Překlenovací úvěr Dobrý známý je určen pro klientům, kteří už u Raiffeisen stavební spořitelny čerpali úvěr. Pro poskytnutí PÚ Dobrý známá musí klient splnit jednu z uvedených podmínek: nejdéle 6 měsíců před podáním žádosti o úvěr došlo k překlopení překlenovacího úvěru na řádný úvěr, splácení řádného úvěru nebo splácení překlenovacího úvěru po min. 2 letech trvání tohoto úvěru. Díky tomu, že stavební spořitelna již klienta zná, nemusí prokazovat své příjmy. Stavební spořitelně stačí od klienta čestné prohlášení, že má dostatek finančních prostředků na splácení úvěru. Do 300 000 Kč půjčky není požadováno po klientovi zajištění. Úroková sazba je ve výši 4,8 % p. a.

Bonita žadatele

Účastník musí prokázat schopnost ze všech svých příjmů pravidelně splácet stanovenou měsíční splátku úvěru. Stavební spořitelna posuzuje bonitu klienta pro splácení řádného úvěru tak, zda mu po odečtení splátek a výdajů zůstane minimálně životní minimum a rezerva ve výši 30 % platby MPSS. U řádných úvěrů s nezajištěnou částkou do 150 000 Kč, kde je prokazatelné, že klient v posledních dvou letech pravidelně spořil, postačí k prokázání bonity čestné prohlášení klienta o výši jeho příjmů. Pokud není účastník

schopen prokázat dostatečné příjmy, má možnost splnit požadavky na bonitu pomocí spoludlužníka.

Zajištění úvěru

Tabulka č. 11: Požadavky na zajištění úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny

Hraniční hodnota		Forma zajištění
Řádný úvěr	Překlenovací úvěr	
do 300 000 Kč	do 70 000 Kč	bez zajištění
300 000 - 400 000 Kč	do 150 000 Kč	1 ručitel
400 000 - 500 000 Kč	do 300 000 Kč	2 ručitelé
nad 500 000 Kč	nad 300 000 Kč	zástava nemovitosti

Zdroj: informační materiály Raiffeisen stavební spořitelny

Poplatky

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření:	1 % z cílové částky do 25 let: 0,85 % cílové částky
Roční poplatek za vedení účtu (vkladový/úvěrový):	284/284 u ŘÚ, ale 320 u PÚ
Poplatek za poskytnutí úvěru:	zdarma
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru:	1 % z úvěru (min. 1 000 Kč)

6.5 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Tarifní varianty

Wüstenrot nabízí v současnosti tarif Optimální ve čtyřech variantách lišící se potřebnou výší naspořené částky k jejímu přidělení a rychlostí přidělení:

Normální varianta – ON: Je vhodná pro zájemce o úvěr ze stavebního spoření nebo pouze pro čisté spořitele. Maximální výše úvěru je u této varianty 50 % z cílové částky. Minimální měsíční úmor úvěru činí 0,5 % z CC. Koeficient pro úpravu hodnotícího čísla je 1,0.

Speciální varianta - OS: Tato varianta je vhodná především pro klienty, kteří ještě nemají jasnou představu o získání bydlení. Zaručuje nejrychlejší přidělení cílové částky, resp. získání úvěru ze stavebního spoření v případě potřeby. Maximální výše úvěru činí 50 % z CC, minimální měsíční umořovací splátka úvěru je 0,6 % z CC. Korekční koeficient HČ činí 1,25.

Finanční varianta - OF: Tato varianta je určena pro získání úvěru až ve výši 60 % CC. Tento tarif je nejvhodnější také pro ty, kteří chtějí žádat o překlenovací úvěr. Klienti, kteří si zvolí tento tarif, však musí počítat s vyššími měsíčními splátkami úvěru. Minimální měsíční úmor úvěru činí 0,7 % z CC. Koeficient HČ je 1,0.

Kreditní varianta - OK: Tato tarifní varianta je určena pro klienty, kteří chtějí splácet nízké měsíční splátky překlenovacího úvěru po dlouhou dobu a chtějí získat vysoký úvěr. Tarif je typu 30:70, minimální měsíční úložka činí 0,7 % z cílové částky. Koeficient HČ je 1.

Měsíční výše vkladu činí u všech variant zpravidla 0,5 % z CC. Wüstenrot však netrvá na přesném dodržování výše a pravidelnosti měsíční úložky. Účastník má volnost ve způsobu ukládání peněz, tzn. že spořit lze měsíčně, ročně, pravidelně, nepravidelně, spoření lze přerušit atd.

Cílová částka

Minimální hodnota cílové částky je 20 000 Kč a maximální výše není omezena. Při uzavírání smlouvy s cílovou částkou vyšší než 3 miliony Kč podléhá smlouva schvalování představenstvem. V případě zvýšení cílové částky účastník platí 1 % z navýšení. Snížení cílové částky je zpoplatněno 0,5 % z rozdílu cílových částek a za snížení CC v souvislosti s úvěrem zaplatí klient jednotnou sazbu 100 Kč.

Úročení

V rámci všech tarifů má účastník možnost vybrat si ze dvou kombinací úrokových sazeb. Buď mohou klienti preferovat nižší úroky z úvěrů, poté jsou i jejich vklady úročeny méně

1 % p. a. z vkladu a 3,7 % z úvěru. Nebo upřednostní opak, poté je 2,1 % p. a. z vkladu a 4,8 % z úvěru. U překlenovacích úvěrů se úroková sazba pohybuje mezi 2,5 % – 6,6 % ročně.

Hodnoticí číslo

Přepočet hodnoticího čísla je prováděn 12krát do roka.

$$\text{Přirůstek hodnoticího čísla} = \frac{\text{úspory na účtu účastníka} * 100}{3 \times \text{cílová částka}} * \text{koeficient ohodnocení} \quad (7)$$

Podmínky pro přidělení cílové částky

Aby byl žadatel zařazen do přidělovacího řízení, musí splnit stanovené podmínky:

- minimální doba spoření 21 měsíců,
- minimální úspora 50 % CC u varianty OS a ON, 40 % u tarifu OF a 30 % u OK,
- minimální hodnoticí číslo 600 bodů.

Překlenovací úvěry

Wüstenrot poskytuje následující druhy překlenovacích úvěrů:

Partner

Pod názvem Partner nabízí stavební spořitelna Wüstenrot všechny překlenovací úvěry, které jsou určeny klientům, kteří nejsou alespoň jeden rok klienty některé ze stavebních spořitelen a tuto podmínku nesplňuje ani manžel/manželka či jejich nezletilé dítě. Překlenovací úvěry Partner jsou k dispozici ve dvou tarifních variantách podle výše požadované úspory či jednorázového vkladu. Při nulové akontaci činí úroková sazba z úvěru 6,6 % p. a. a v případě jednorázového vložení ve výši 30 % či 40 % z cílové částky činí úroková sazba 5,7 %.

Tabulka č. 12 : Partner – úrokové sazby

Minimální akontace (% CČ)	Tarifní varianta	Úroková sazba
0 %	OF, OK	6,6 %
30 %	OK	5,7 %
40 %	OF	5,7 %

Zdroj: informační materiály stavební spořitelny Wüstenrot

Superúvěr

Tento překlenovací úvěr mohou získat klienti, kteří mají alespoň jeden rok smlouvu u kterékoli stavební spořitelny. Tato podmínka se pokládá za splněnou i v případě, když má smlouvu alespoň jeden rok u kterékoli stavební spořitelny manžel/manželka nebo nezletilé dítě žadatele o úvěr. Superúvěr je nabízen v pěti variantách, které se liší výší počátečního vkladu. Nabízené varianty uvádím v následující tabulce:

Tabulka č.13: Superúvěr – úrokové sazby

Minimální akontace (% CČ)	Tarifní varianta	Úroková sazba
0 %	OF	4,8 %
10 %	OF, OK	4,8 %
30 %	OK	2,5 nebo 4,5*
40 %	OF	2,5 nebo 4,5*
50 %	OS	2,5 nebo 4,5*

*nižší sazba platí v případě, kdy je žádost podána nejdříve 6 měsíců před předpokládaným termínem přidělení cílové částky

Zdroj: informační materiály stavební spořitelny Wüstenrot

Tento překlenovací úvěr byl v na veletrhu Peníze oceněn Zlatou korunkou za nejlepší finanční produkt roku 2004 v kategorii stavební spoření.

První byt

Překlenovací úvěr První byt je poskytován mladým lidem do 36 let. Slouží jako doplňkový zdroj peněžních prostředků na dofinancování půjčky od Státního fondu rozvoje bydlení. Podmínkou pro získání úvěru, je mít alespoň 12 měsíců smlouvu u některé stavební spořitelny. (Stavební spoření může mít opět manžel/manželka či nezletilé dítě). Tento překlenovací úvěr je poskytován s nulovou akontací za úrokovou sazbu 3,9 % p. a., dokonce expres do 48 hodin po předložení všech potřebných podkladů a bez poplatku za expresní vyřízení. Podmínkou výplaty překlenovacího úvěru je předložení úvěrové smlouvy – „Úvěr pro mladé rodiny od Státního fondu rozvoje bydlení“.

Bonita žadatele

Žadateli (a jeho rodině) musí zůstat k dispozici po odečtení pravidelných měsíčních výdajů (pojištění, závazky k jiným bankám, ...) a měsíční splátky úvěru, částka pohybující se v rozmezí od 1,1 do 1,5násobku životního minima u překlenovacích úvěrů a u řádných úvěrů 1,1 – 1,3 násobku. V každém případě je však nutné, aby příjemci (a jeho rodině) zůstalo k dispozici nejméně životní minimum. Koeficient životního minima je různý podle velikosti úvěru.

Zajištění úvěrů

Účastník, který u Wüstenrotu žádá o úvěr, musí předložit dostatečné zajištění, aby mu byl úvěr poskytnut. Zpravidla je vyžadováno zajištění podle následující tabulky:

Tabulka č.14: Požadavky na zajištění u stavební spořitelny Wüstenrot

Hraniční hodnota		Forma zajištění
řádný úvěr	překlenovací úvěr	
do 2000 000 Kč	do 49 999 Kč	bez zajištění
200 000 – 299 999 Kč	50 000 – 249 999 Kč	1 ručitel
300 000 – 500 000 Kč	250 000 – 399 999 Kč	2 ručitelé
nad 500 000 Kč	nad 400 000 Kč	zástava nemovitosti + vinkulace živelného pojištění

Zdroj: informační materiály stavební spořitelny Wüstenrot

Poplatky

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření:	1 % z cílové částky
Roční poplatek za vedení účtu (vkladový/úvěrový) v Kč:	250/250
Poplatek za poskytnutí úvěru:	zdarma
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru:	1 % z CČ (min. 900, max. 15 000 Kč)

6.6 HYPO stavební spořitelna, a. s.

Tarifní varianty

HYPO stavební spořitelna nabízí následující tarifní varianty:

Nadstandardní spoření – NS: Tento tarif je vhodný spíše pro spoření. Jedná se o typ 40:60, kdy minimální měsíční úložka činí 0,3 % z cílové částky. Nadstandardní spoření je nabízeno ve dvou variantách podle výše počáteční úhrady za uzavření smlouvy. Pokud klient zaplatí poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1,8 % z CČ, získá navíc možnost dodatečného úrokového zvýhodnění ve výši 0,4 % cílové částky v případě nečerpání úvěru a dále má možnost zvýšit bezplatně cílovou částku až na dvojnásobek. Pokud se klient nerozhodne pro tuto variantu Nadstandardního spoření, má možnost uzavřít smlouvu s počáteční úhradou ve výši 1,2 % z cílové částky. V tomto případě přichází o výše zmíněné výhody. Minimální výše hodnotícího čísla je 6,5.

Nadstandardní úvěr – NÚ: Je vhodný pro klienty, kteří vědí, že v budoucnu budou chtít čerpat řádný úvěr. Nadstandardní úvěr je také nabízen ve dvou variantách, pro něž platí ty stejné podmínky jako pro Nadstandardní spoření. Vstupní poplatek v tomto tarifu činí 1,2 % nebo 1,8 % z cílové částky.

Smart: Tento tarif nabízí spořitelna od začátku roku 2005. Má stejné parametry jako tarif Nadstandard NS, ale není u něj poskytováno úrokové zvýhodnění pro klienty, kteří nebudou čerpat úvěr. U tohoto tarifu je snížena vstupní úhrada za uzavření smlouvy na 0,9 % cílové částky. Vklady jsou úročeny 2 % p. a. a úroková sazba z úvěru činí 4,9 %.

Úročení

U tarifu NS a Smart činí úroková sazba z vkladů 2 % p. a. K tarifu NS poskytuje HYPO stavební spořitelna za určitých podmínek úrokové zvýhodnění. Pokud klient zaplatil za uzavření smlouvy 1,8 % z cílové částky, zřekl se čerpání úvěru a spořil minimálně 6 let, stavební spořitelna mu přičte k úroku + 0,4 %. Klient by mohl získat ještě úrokové zvýhodnění ve výši 1 % CČ při splnění HČ ve výši 8,5. Klientovi se vklady u tarifní varianty NÚ zhodnocují 1 % p. a. HYPO stavební spořitelna poskytuje řádné úvěry za 3,9 % z tarifu NÚ, za 4,7 % u tarifu NS a tarifu Smart za 4,9 % p. a. Úroková sazba u překlenovacích úvěrů je dle výše akontace od 4,5 % do 5,6 %.

Cílová částka

Minimální cílová částka činí 50 000 Kč, stejně jako u MPSS a Raiffeisen stavební spořitelny. Cílovou částku je možné zvýšit 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.

Hodnotící číslo

Na rozdíl od všech ostatních spořitelen je výpočet hodnotícího čísla odlišný v tom, že HYPO nepoužívá ve vzorci žádný hodnotící faktor. Na konci každého čtvrtletí je používán pro zjištění hodnotícího čísla následující vzorec:

$$\text{Přírůstek hodnotícího čísla} = \frac{\text{Zůstatek}}{\text{Cílová částka}} \quad (8)$$

Hodnotící číslo = Suma přírůstků hodnotícího čísla za celou dobu spojení

Minimální hodnota hodnotícího čísla pro přidělení řádného úvěru je stanovena bodů na 6,5 bodu.

Podmínky pro přidělení cílové částky

K přidělení cílové částky dojde, splňuje-li klient následující podmínky:

- minimální doba trvání smlouvy je 24 měsíců,
- klient dosáhl minima naspořené cílové částky ve výši 40 % cílové částky,

- výše hodnotícího čísla dosáhla minimální hodnoty 6,5

HYPO stavební spořitelna nabízí jako jediná možnost čerpat úvěru na základě přidělení volbou. To znamená, že klient může na základě žádosti získat již po 18 měsících spoření, při nedosažení minimální výše hodnotícího čísla, možnost čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření. Velikost splátky úvěru je určena podle výše dosaženého hodnotícího čísla, tzn. klient s nízkým hodnotícím číslem musí splácet velmi rychle ve vysokých splátkách.

Překlenovací úvěry

HYPO stavební spořitelna nabízí pouze tři typy překlenovacích úvěrů. Stavební spořitelna nemá pro své překlenovací úvěry speciální názvy. Nabídku, ze které si mohou zájemci vybírat, uvedu v následující tabulce.

Tabulka č. 15: Překlenovací úvěry u HYPO stavební spořitelny

Akontace	Úroková sazba z úvěru	Výše úvěrového rizika	Zajištění
od 0 % CČ	4,5 %	do 400 000 Kč	nemovitost + pojištění nemovitost + životní pojištění
od 10 % CČ	4,8 %	50 – 150 000 Kč	1 ručitel
		150 000 – 400 000 Kč	2 ručitelé
od 40 % CČ	5,6 %	do 100 000 Kč	bez zajištění

Zdroj: informační materiály HYPO stavební spořitelny

Bonita žadatele

Všichni účastníci úvěrového vztahu (dlužník, spoludlužník, přístupitel, ručitel) musí být schopni hradit své splatné závazky bez ohrožení svého životního standardu. HYPO stavební spořitelna při posuzování výše bonity klienta, bere v úvahu lokalitu bydliště. K posouzení bonity používá přepočtený koeficient, který tvoří životní minimum krát index. Klienti, kteří bydlí v lokalitě Praha, Brno, Zlín, Ostrava, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně a Karlovy Vary, musí dosáhnout výše 1,75. Zájemcům o úvěr, bydlícím v ostatních lokalitách, stačí dosáhnout výše 1,6.

Zajištění úvěru

Požadavky na zajištění se odvíjí od toho zda se jedná o „známého“ či „neznámého“ klienta. Známým se nazývá klient, který dle tarifu naspořil 40 % až 45 % CČ a dosáhl hodnoty hodnotícího čísla minimálně ve výši 3 bodů.

Tabulka č.16: Požadavky na zajištění řádného úvěru u HYPO stavební spořitelny

Výše úvěru u neznámého klienta	Ručení	Výše úvěru u známého klienta
do 150 000 Kč	1 ručitel	do 300 000 Kč
do 300 000 Kč	2 ručitelé	do 50 000 Kč
nad 300 000 Kč	nemovitost	nad 500 000 Kč

Zdroj: informační materiály HYPO stavební spořitelny

HYPO stavební spořitelna vyžaduje u osob v důchodovém věku rizikové pojištění úvěru nebo přistoupení třetí osoby k závazku. Dále je požadováno u úvěrů nad 200 000 Kč životní pojištění.

Poplatky

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření: 0,9 %, 1,2 % nebo 1,8 % z cílové částky dle zvoleného tarifu

Roční poplatek za vedení účtu (vkladový/úvěrový) v Kč: 360/360

Poplatek za poskytnutí úvěru: 2 % z úvěru (min. 500 Kč)

Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru: 0,9 % z CČ (min. 500 Kč)

6.7 Vyhodnocení produktů stavebního spoření

V této podkapitole bych chtěla upozornit na aspekty, které by měly být brány v úvahu pro plnohodnotné využívání nabízených produktů stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen.

Zároveň budu porovnávat produkty stavebních spořitelen a jejich podmínky. Při komparaci vycházím z nabídek jednotlivých stavebních spořitelen sepsaných v podkapitolách 6.1 až 6.6 a z tabulek uvedených v příloze, které obsahují také základní charakteristiky produktů stavebních spořitelen. Uvedené údaje jsou platné k 9. březnu 2006.

Budoucímu klientovi doporučuji před uzavřením smlouvy o stavebním spoření, aby si zodpověděl následující otázky z důvodu co nejlepšího posloužení stavebního spoření:

- Jaký cíl od stavebního spoření očekává?
- Kdy má být cíle dosaženo?

Chce-li účastník využít stavební spoření pouze za účelem výnosného spoření, měl by se především zaměřit na:

- výši úrokové sazby z vkladů a
- na výši poplatků za vedení účtu.

Klientovi, který chce pouze spořit, bych v současnosti doporučila založit si stavební spoření u stavební spořitelny Wüstenrot nebo HYPO. Tyto dvě stavební spořitelny nabízí nejvyšší zhodnocení vkladů. Wüstenrot stavební spořitelna nabízí zhodnocení úspor ve výši 2,1 % p. a., což představuje nejvyšší úrokovou sazbu z vkladů ze všech stavebních spořitelen. K tomu tato stavební spořitelna u smluv uzavřených od 27. 11. 2005 po 7 letech spoření, tedy po zřeknutí se čerpání úvěru, poskytne ještě zvýhodnění ve výši 20 % úroků. Úrokové zvýhodnění v současnosti u nově uzavíraných smluv poskytuje také HYPO stavební spořitelna. Úroková sazba z vkladů je u této stavební spořitelny u tarifu NS ve výši 2 % p. a. Při nečerpání úvěru, trvání smlouvy min. 6 let a splnění minimálního

naspoření při ukončení smlouvy poskytuje HYPO úrokové zhodnocení ve formě přičtení 0,4 % k úrokové sazbě z vkladů. Úrokové zvýhodnění je ovšem poskytováno pouze u smluv, u kterých klienti zaplatili vyšší počáteční úhradu za uzavření smlouvy a to ve výši 1,8 % z cílové částky. Tím se ovšem dosti stírá výnos plynoucí z dodatečné bonifikace. Avšak klient by mohl u HYPO stavební spořitelny získat ještě dodatečné úrokové zvýhodnění ve výši 1 % cílové částky při splnění hodnoty HČ ve výši 8,5. Všechny ostatní stavební spořitelny poskytují u některých tarifních variant úrok z vkladů ve výši 2 % p. a.

Zaměřila jsem se na smlouvy uzavírané v současnosti. U starších smluv je úročení, úrokové zvýhodnění v jiné výši. Lišit se může poplatky. Některé informace ke starších smlouvám uvádím v tabulce „Základní podmínky produktů“ v příloze.

Minimální cílová částka se v současnosti pohybuje u stavebních spořitelen v pásmu od 20 000 Kč (u Wüstenrotu) do 50 000 Kč (u MPSS, Raiffeisen a HYPO).

U jednotlivých stavebních spořitelen jsem popisovala, jaké tarifní varianty stavební spořitelna nabízí. Typ varianty rozhoduje o tom, za jak dlouhou dobu klient získá nárok na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Každá varianta má totiž obchodními podmínkami stanovenou výši koeficientu, který se používá k výpočtu hodnotícího čísla. Rychlé varianty mají koeficient vyšší a hodnotící číslo proto narůstá rychleji. Jelikož je dosažení stanovené výše hodnotícího čísla jednou z podmínek přidělení cílové částky, spolurozhoduje volba varianty o tom, za jak dlouhou dobu od sjednání smlouvy klient získá úvěr. Výši hodnotícího čísla nelze porovnávat mezi jednotlivými stavebními spořitelny, neboť každá má svůj vlastní vzorec na jeho výpočet a vlastní hodnoty koeficientů.

Dalším parametrem ke srovnání je výše úhrady za uzavření smlouvy. Kromě HYPO stavební spořitelny si všechny účtují poplatek ve výši 1 % z cílové částky. HYPO má poplatek stanoven dle tarifní varianty na 0,9 %, 1,2 % nebo 1,8 % z CC. Pokud je budoucí účastník stavebního spoření mladšího věku, měl by vzít v úvahu slevu poskytovanou všemi stavebními spořitelny kromě Stavební spořitelny České spořitelny. Věkovou hranici

mladých si stavební spořitelny stanovily různě a liší se i procento z cílové částky. Zcela zdarma poskytuje uzavření smlouvy stavební spořitelna Wüstenrot pro mladé do 15 let.

Výše minimální měsíční úložky na spořicí účet se pohybuje na úrovni 0,3 % až 0,5 % z cílové částky.

Pokud se jedná o pravidelnost spoření, jsou stavební spořitelny poměrně benevolentní, u žádné není zakázáno vkládat nepravidelně nebo pouze jednorázově za celý rok.

Odlišné jsou u stavebních spořitelen výše úhrady za vedení vkladového účtu. U smluv uzavřených v současnosti se úhrada pohybuje v rozmezí od 250 Kč do 360 Kč. Nejnižší roční poplatek za vedení vkladového účtu požaduje Wüstenrot stavební spořitelna a nejvyšší HYPO stavební spořitelna.

Čtyři ze šesti stavebních spořitelen zasílají výpisy z účtu zdarma. V současnosti si za tuto službu účtuje Wüstenrot stavební spořitelna 30 Kč a Raiffeisen stavební spořitelna 21 Kč.

Klientovi, který má v úmyslu pouze zhodnotit své vklady, bych po vyhodnocení úrokové sazby, úrokového zvýhodnění a všech poplatků, doporučila spořit u HYPO stavební spořitelny či Wüstenrot stavební spořitelny. Spoření u obou stavebních spořitelen je výhodné. Rozdíl mezi oběmi spořitelnami představuje především podmínka délky spoření pro získání úrokového zvýhodnění. Klient tedy musí zvážit, zda chce spořit pouze 6 let a získat úrokové zvýhodnění u HYPO stavební spořitelny nebo 7 let pro splnění podmínky u Wüstenrot stavební spořitelny.

Pokud je hlavním cílem klienta získání úvěru ze stavebního spoření, měl by se účastník především zaměřit na tyto kritéria:

- možnost uzavřít spoření typu 40:60, umožňující získání o 50 % vyšší úvěr vzhledem k vloženému kapitálu než při typu 50:50,
- vyšší úrokových sazeb,
- vyšší poplatku za uzavření úvěru,

- požadavky na bonitu a zajištění úvěru.

Pro přidělení řádného úvěru požadují stavební spořitelny spořit minimálně 24 měsíců. Wüstenrot stavební spořitelně stačí pouze 21 měsíců. Další podmínkou stavebních spořitelen je dosáhnout minimální požadované výše hodnotícího čísla. Obecně platí naspořit minimálně 40 % cílové částky. Např. u ČMSS u tarifní varianty Atraktiv stačí však naspořit pouze 38 % CČ a u tarifní varianty Perspektiv dokonce jen 35 % CČ. Naopak u stavební spořitelny Wüstenrot pro přidělení cílové částky u tarifní varianty ON a OS musí klient naspořit až 50 % CČ.

Porovnat lze i maximální výši poskytnutí úvěru. Tento parametr však nejde oddělit od minimální požadované výše naspořené cílové částky. U úvěrů, kde je požadováno naspoření minimálně 40 % CČ, je maximální výše poskytnutého úvěru 60 % CČ. Pak také platí, že u tarifu Perspektiv (u ČMSS) je při naspoření 35 % CČ maximální výše úvěru 65 % CČ. Maximální výše úvěru je možné dosáhnout u stavební spořitelny Wüstenrot u tarifu OK – optimální kreditní. Tato výše činí 70 % CČ. Stavební spořitelna České spořitelny u tarifní varianty Šampion poskytuje úvěr až do výše 95 %.

Dalším parametrem je úroková sazba u řádného úvěru ze stavebního spoření. V současnosti se nabízené sazby pohybují od 3 % p. a. do 5 % p. a. Nejnižší 3 % úrokovou sazbu nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna u tarifní varianty Kredit, následuje úroková sazba ve výši 3,7 % u ČMSS u tarifní varianty Atraktiv a dále 3,9 % u HYPO stavební spořitelny. Ostatní úrokové sazby jsou už na úrovni rovných 4 % a více. Řádný úvěr poskytuje za nejvyšší úrokovou sazbu ve výši 5 % p. a. Modrá pyramida.

Pro získání úvěru (řádného nebo překlenovacího) je nutné prokázat dostatečnou bonitu a zajištění. Zde se může u některých klientů objevit problém. Velice málo klientů si totiž již v době sjednávání stavebního spoření zjišťuje požadavky stavební spořitelny na bonitu a zajištění. Potom v době, kdy by mohli dosáhnout na přidělení cílové částky, mohou zjistit, že nejsou dostatečně bonitní nebo nemohou dostatečně zajistit stavební spořitelně úvěr. Bonitu klienta všechny spořitelny zjišťují na základě životního minima, kdy musí klientovi po splacení úvěrové splátky zůstat určitý obnos na živobytí. Tento násobek životního

minima se u jednotlivých stavebních spořitelen liší. V současnosti je vyžadováno od 1 do 1,75násobku životního minima. Pokud se jedná o zajištění úvěru, obecně platí, čím větší je úvěrové riziko, tím nezbytnější je zabezpečit si kvalitní zajištění. Ke zřetelnému posunu došlo v posledních letech u všech spořitelen, kdy částka půjčovaná bez zajištění se zdvojnásobila. U vyšších částek jsou hranice již několik let stabilní a většinou je vyžadováno zajištění ručitelem a nemovitostí. Stavební spořitelny poskytují úvěr do určité částky bez zajištění. Nejvyšší částku bez zajištění u řádných úvěrů do výše 300 000 Kč poskytne ČMSS a MPSS, nejnižší poskytne HYPO a sice pouze do výše 100 000 Kč.

Klient by se měl také zajímat o to, za jak dlouho bude závazek v podobě splátek úvěru uhrazen. Průměrně se doba splácení řádného úvěru pohybuje okolo deseti let. Vše se odvíjí od výše splátky úvěru, jejíž hodnota je klientovi známa již při sepisování smlouvy o stavebním spoření.

Žadatel o úvěr by se také měl zajímat o úhradu za poskytnutí úvěru. Řádné úvěry jsou obvykle poskytovány zdarma. Výjimkou je HYPO, jež zpoplatňuje poskytnutí úvěru dokonce 2 % z výše úvěru (min. 500 Kč), dále Raiffeisen u Expresního úvěru požaduje 2 % z úvěru (min. 2 000 Kč) a o něco nižší poplatek ve výši 0,5 % z úvěru za vystavení záručních listin (max. 2 500 Kč) požaduje MPSS.

Klient, který bude čerpat úvěr, bude dále platit roční poplatky za vedení úvěrového účtu. Tento poplatek se pohybuje v rozmezí od 250 Kč u stavební spořitelny Wüstenrot až po výrazně vyšší sazbu u HYPO stavební spořitelny ve výši 360 Kč. V tomto parametru se HYPO stavební spořitelna výrazně liší od ostatních stavebních spořitel.

Dvě ze šesti stavebních spořitelen dále požadují zaplacení za zaslání výpisu z úvěrového účtu. Wüstenrot stavební spořitelna si za tuto službu účtuje 30 Kč a Raiffeisen stavební spořitelna 21 Kč.

Pokud se klient rozhodne pro čerpání překlenovacího úvěru, který je oproti řádnému úvěru méně výhodný, navrhl bych mu, aby se snažil co nejdříve dosáhnout na přidělení cílové částky. Bylo by vhodné držet se následujících doporučení:

- ukládat vyšší vklady na spořicí účet, což podpoří růst hodnotícího čísla,
- hned při čerpání překlenovacího úvěru uložit na spořicí účet objem prostředků požadovaný pro přidělení cílové částky.

V případě překlenovacích úvěrů se za poskytnutí překlenovacích úvěrů u stavebních spořitelen platí nejčastěji poplatek ve výši 1 % z úvěru. ČMSS však poskytuje překlenovací úvěry Topkredit plus a Tophypo za poplatek ve výši 0,5 % z objemu překlenovacího úvěru. HYPO stavební spořitelna poskytuje všechny překlenovací úvěry za poplatek 0,9 % z úvěru. MPSS požaduje po klientovi zaplacení 1 % z úvěru a k tomu ještě 0,5 % z úvěru za vystavení záručních listin. U procentní sazby mají všechny stavební spořitelny omezenou dolní nebo horní korunovou hranici poplatku za uzavření smlouvy. Klient by si tedy měl i tento parametr zjistit u více stavebních spořitelen a porovnat, zvláště požaduje-li částku překlenovacího úvěru značně vysokou.

K překlenovacím úvěrům bych chtěla podotknout, že jejich nabídka je u každé stavební spořitelny velice pestrá. Vyhodnocení, který překlenovací úvěr je nejlepší, není jednoduché. K posouzení toho, který úvěr bude pro konkrétního klienta nejvhodnější, je nutné znát další kritéria. Rozhodující je výše počáteční akontace, kterou může klient složit. Čím vyšší počáteční akontaci klient složí, tím může získat výhodnější úrokovou sazbu z úvěru. Dále by se klient měl zaměřit na úrokovou sazbu z úvěru, minimální výši překlenovacího úvěru a také poplatky. Při výběru překlenovacího úvěru bych doporučila klientovi ujasnit si svou finanční situaci a zjistit si u co nejvíce stavebních spořitelen nabídku a jejich podmínky a pečlivě zvážit výběr. Překlenovacím úvěrům, které nabízejí jednotlivé stavební spořitelny jsem se věnovala je v podkapitolách 6.1 až 6.6.

V dnešní době již všechny stavební spořitelny mají v nabídce překlenovací úvěr s nulovou akontací. Úvěr s nulovou akontací je u všech stavebních spořitelen zajištěn nemovitostí. Klientovi, který potřebuje získat překlenovací úvěr a má současně nulové úspory, bych z hlediska nejnižší úrokové sazby z úvěru doporučila překlenovací úvěr Topkredit u Českomoravské stavební spořitelny s úrokem ve výši 4,3 % p. a.

Úročení překlenovacích úvěrů probíhá na tržním základě, tudíž úrokové sazby jsou vyšší než v případě řádných úvěrů. V prvním čtvrtletí roku 2006 najdeme v nabídce překlenovací úvěry se sazbou z úvěru v rozmezí od 2,3 % p. a. do 7,3 % p. a.

Ráda bych také zmínila možnosti, jak získat informace o produktech stavebních spořitelen. Zřejmě nejjednodušší je kontaktovat stavební spořitelny telefonicky. V současné době mají 4 ze 6 stavebních spořitelen zelenou linku. Je zde také možno nechat kontakt a obchodní zástupce bude potenciálního klienta kontaktovat a sjedná si s ním termín schůzky. Další možností je využití internetu. V současnosti některé stavební spořitelny na svých webových stránkách nabízí možnost on-line sjednání smlouvy. Účastník zde vyplní návrh na uzavření smlouvy a po krátkém čase mu smlouva přijde poštou k podpisu.

Vzhledem k tomu, že neustále dochází ke změně podmínek u stávajících produktů a dále přibývají nové produkty, doporučila bych klientovi při rozhodování prostudovat a zjišťovat si aktuální nabídku stavebních spořitelen.

Po porovnání základních podmínek produktů stavebních spořitelen jsem dospěla k závěru, že nabídky jednotlivých stavebních spořitelen jsou si dosti podobné. V dílčích parametrech jsem odchylky nacházela a rovnou jsem se snažila na ně v předcházejícím textu přibližně upozornit. Stavební spořitelny si samozřejmě konkurují a snaží se přilákat nové klienty prezentováním aktuálně výhodných novinek, ale vždy je třeba brát v úvahu všechny parametry nabízeného produktu.

Závěr

V diplomové práci jsem se zabývala stavebním spořením a zaměřila jsem se na nabídku základních produktů všech šesti českých stavebních spořitelen.

Jednotlivé kapitoly diplomové práce jsem věnovala následujícím tématům:

V první kapitole jsem stručně nastínila vznik a vývoj stavebního spoření ve světě a na našem území. Za kolébku stavebního spoření je považována Anglie, kde myšlenka společného sdružování peněz za účelem bytové výstavby vznikla téměř na konci 18. století. Systém se v Anglii osvědčil a poměrně rychle se přenesl do USA a o 100 let později do zemí západní Evropy. V Německu zapustila idea stavebního spoření své kořeny nejsilněji. Právě v tomto státě vznikla první stavební spořitelna na evropském kontinentě. Na českém trhu se poprvé stavební spořitelny objevily již v roce 1927, avšak v té době nedošlo k jejich masovému rozšíření. Stavební spoření bylo u nás znovu uvedeno na finanční trh až v roce 1993.

Ve druhé kapitole jsem se pokusila objasnit funkci stavebního spoření. Zaměřila jsem se nejprve na důvody zavedení stavebního spoření v České republice. Hlavním záměrem pro vznik stavebního spoření byla snaha státu podnítit obyvatelstvo k vlastním aktivitám při řešení bytových potřeb a podpora bytové výstavby. Stát si byl vědom, že je třeba na trhu s byty vytvářet takové podmínky, za nichž se může každý obstarat přiměřené bydlení či vylepšit stávající. Ještě ani v současnosti však počet bytů a jejich kvalita v České republice nedosahuje úrovně bydlení v zemích západní Evropy. Subvencí stavebního spoření stát sleduje i další cíle, mezi které patří např. podpora infrastruktury a migrace obyvatelstva.

Dále jsem se zamyslela nad tím, jak dalece stavební spoření usnadňuje řešení bytových potřeb. Ještě před pár lety totiž platilo, že na koupi bytu nebo domu je vhodná hypotéka a na drobné opravy zase menší úvěr ze stavebního spoření. Postupem času však stavební spořitelny snižují úrokovou sazbu u úvěrů a ty jsou tedy levnější a v důsledku toho více čerpány. Dnes se tedy úvěry ze stavebního spoření stále více uplatňují nejen při nejruznějších rekonstrukcích, opravách, ale také při pořízování nemovitostí.

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

Podstatná část třetí kapitoly byla spíše obecného rázu. Charakterizovala jsem v ní podrobněji produkty stavebních spořitelen, což bylo nezbytné pro správnou orientaci v praktické části práce. V další části kapitoly jsem se věnovala druhé novele zákona o stavebním spoření z důvodu objasnění, proč k novele došlo a jaké změny přinesla.

Druhá novela zákona o stavebním spoření vstoupila v platnost 1. ledna 2004. K novele se přistoupilo z důvodu neustále rostoucích výdajů státního rozpočtu na státní podporu. Novelizovaný zákon si klade za cíl v dlouhodobém horizontu přinést významné úspory ve státním rozpočtu. Dalším motivem pro novelu zákona byla také nutná harmonizace s právem Evropské unie.

V důsledku novely došlo především ke snížení státní podpory. Maximální výše státní podpory se snížila z 4 500 Kč na 3 000 Kč za rok. Další změnou bylo prodloužení spořicí fáze nutné pro získání nároku na státní podporu z 5 na 6 let. Stavebním spořitelny je dále dovoleno změnit úrokovou sazbu po 6 letech. Novela zákona také umožňuje financovat úvěrem bytovou potřebu blízké osoby.

V další části třetí kapitoly jsem shrnula výhody a nevýhody stavebního spoření. Mezi hlavní výhody stavebního spoření patří poskytovaná státní podpora, v současnosti u převážné většiny úvěrů neměnná výše úrokových sazeb, možnost získání překlenovacího úvěru a mimořádných splátek u úvěrů, osvobození výnosů ze stavebního spoření od daně z příjmu fyzických osob, možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od základu daně z příjmu, neúčelovost úspor a v neposlední řadě vysoká bezpečnost vkladů.

Za hlavní nevýhody stavebního spoření považuji dlouhý časový horizont spoření a snižování výnosnosti při ukládání částek nad určitou hranici.

Ve čtvrté kapitole jsou představeny stavební spořitelny působící na našem trhu a uvedeno je i členství stavebních spořitelen v různých organizacích. V roce 1993, kdy byl ustanoven zákonný rámec pro podnikání stavebních spořitelen, byly založeny hned čtyři stavební spořitelny a v roce následujícím další dvě. Trvalo tedy jen necelé dva roky, než došlo k zahájení činnosti všech šesti stavebních spořitelen, které i v současnosti stále působí na našem území. Ve všech šesti případech jde o tzv. společné podniky, které jsou společnostmi mající jak české, tak i zahraniční akcionáře.

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

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

V páté kapitole jsem popisovala vývoj trhu stavebního spoření. Zaměřila jsem se na vývoj počtu nově uzavíraných smluv v jednotlivých letech, objem vkladů u jednotlivých

stavebních spořitelén, vývoj úrokových sazeb, úvěrových obchodů stavebních spořitelén, státní podpory a poplatkové politiky.

Při startu stavebního spoření finanční odborníci shodně tvrdili, že tuzemský trh nasytí maximálně dva miliony klientů. Realita však jejich očekávání výrazně překonala. Již v roce 1998 bylo pro stavební spoření rozhodnuto přes dva miliony klientů a nadále pokračoval rostoucí trend v počtu uzavíraných smluv. Za zdůraznění stojí obrovský nárůst počtu nových smluv v roce 2003 oproti roku 2002 ve výši 62 %. Rok 2003 se stal mimořádným z pohledu uzavírání nových smluv, což bylo zapříčiněno diskusí o připravované novele zákona o stavebním spoření. Na plánovanou změnu zákonných podmínek stavebního spoření reagovala řada klientů tím, že uspíšila své rozhodnutí a uzavřela smlouvu. Počet platných smluv se k 31.12. 2003 zvýšil na 6,3 mil.

Atypický rok 2003 měl samozřejmě dopad na vývoj trhu stavebního spoření v roce 2004. Počet nově uzavřených smluv poklesl z 2 097 tis. na 315 tis. V roce 2005 bylo uzavřeno cca 430 tis. nových smluv o stavebním spoření. Proti roku 2004 bylo v roce 2005 uzavřeno o cca 115 tis. smluv více. Počet nově uzavřených smluv je v posledních letech dosti nízký a zdaleka nedosahuje hodnot z let 2000 až 2003. Stále se projevuje vliv novely zákona.

Ze srovnání stavebních spořitelén z hlediska objemu vkladů se ukázalo, že naprosto unikátní postavení mezi stavebními spořitelny má ČMSS, jež ve všech sledovaných letech zaujímala dle sledovaného kritéria první místo a její podíl na celém trhu se pohyboval okolo 34 %. Nejúspěšnější stavební spořitelnu následuje Stavební spořitelna České spořitelny a Modrá pyramida stavební spořitelna. Tyto dvě stavební spořitelny se dělí o více než třetinu trhu. Menší objemy vkladů v tomto pořadí má Raiffeisen, Wüstenrot a HYPO stavební spořitelna.

V této kapitole jsem také popisovala vývoj úrokových sazeb u vkladů a úvěrů. Úrokové sazby u vkladů v uplynulých letech pozvolna klesaly. V roce 1994 poskytovaly stavební spořitelny při nečerpání úvěru až šestiprocentní úrok, v roce 1998 byl obvyklý úrok 4 % a dnes je nejčastěji 2 % p. a.

V letech 1994 – 1998 bylo poměrně drahé vzít si úvěr ze stavebního spoření. Trend se začal měnit od roku 1998, kdy docházelo ke snižování tržních úrokových sazeb. V roce 1998 byly nabízeny řádné úvěry za úrokovou sazbu v rozmezí 5 % - 6 % p. a. a překlenovací úvěry za úrokovou sazbu v rozpětí 7 % – 10 % p. a. Výše úrokových sazeb z úvěrů se také neustále snižovala. Nyní v prvním čtvrtletí roku 2006 se pohybují úrokové sazby u řádných úvěrů v rozmezí mezi 3 % - 5 % p. a. a překlenovacích úvěrů v rozpětí mezi 2,3 % až 7,3 % p. a.

Dále jsem hodnotila vývoj úvěrových obchodů stavebních spořitelen. První roky fungování stavebního spoření byly charakteristické malými objemy úvěrových obchodů. Postupně se situace začala měnit. Stále výrazněji roste zájem občanů o úvěry. Celkový objem úvěrů dosáhl k 31. 12. 2005 hodnoty cca 108,1 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o rekordních cca 24 mld. Kč. Tento pozitivní výsledek se však příliš neprojevil v poměru úvěrů k naspořené částce, jehož hodnota dosáhla 32,8 %, což představuje meziroční nárůst jen o 3,5 procentního bodu. Z toho vyvozují, že tempo růstu celkového počtu úvěrů i jejich objemů je tak stále dlouhodobě nedostatečné a neodpovídá záměru stavebního spoření – poskytovat mnoho úvěrů.

Z vyhodnocení vývoje úvěrů u všech stavebních spořitelen mohu konstatovat, že do roku 2002 objem úvěrů u všech stavebních spořitelen rostl přibližně stejným tempem. Od roku 2003 však ČMSS se stala naprosto bezkonkurenčně nejúspěšnější stavební spořitelnou v objemu poskytovaných úvěrů.

V kapitole vývoj trhu stavebního spoření jsem samozřejmě neopomenula zhodnotit vývoj objemu poskytované státní podpory na stavební spoření. Od začátku zavedení stavebního spoření se každým rokem zvyšuje požadavek na státní podporu z rozpočtu státu. Stát se snažil tomuto rostoucímu trendu zabránit snížením státní podpory, což je zakotveno v novele zákona z roku 2004. V průběhu roku 2003 však vláda prozradilo mnoho z připravované reformy a to způsobilo v posledních měsících roku 2003 zvýšený zájem o uzavření smluv. Důsledkem byl tak ještě větší požadavek na státní rozpočet. Objem prostředků vyplacených na státní podporu v roce 2003 činil 13,3 mld. Kč a v roce 2004 představoval 15,3 mld. Kč. V roce 2005 byla státní podpora stavebního spoření vyplacena

v dokonce ve výši 16,1 mld. Kč. Jedná se o doposud nejvyšší vyplacenou státní podporu. Nicméně lze očekávat, že se snad její výše bude v budoucnu snižovat, a to v závislosti na poklesu počtu tzv. starých smluv a na postupné stabilizaci portfolia smluv o stavebním spoření. Podíl smluv uzavřených po 1. lednu 2004, na které je vyplácena podpora ve výši 3 000 Kč, již přesahuje 10 % všech uzavřených smluv.

Stavební spořitelny jsem také porovnávala podle objemu zisku. Nejvyššího zisku neustále dosahuje ČMSS. Je však zajímavé, že velmi podobné výše zisku v roce 2004 dosáhla i StS ČS, která ve sledovaném roce jako jediná dosáhla vyššího zisku než v roce předešlém. U ostatních spořitelen byla konstantní či klesající tendence výše zisku. V roce 2004 nejnižšího objemu zisku dosáhla Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

V šesté kapitole jsem se zabývala nabídkou produktů stavebních spořitelen v České republice. U každé stavební spořitelny jsem uvedla základní charakteristiku nabízených spořicích a úvěrových produktů pro fyzické osoby. Zaměřila jsem se na nabízené tarifní varianty, na dolní hranici požadované cílové částky, úrokové sazby u vkladů a úvěrů, na podmínky pro přidělení cílové částky, nabídku překlenovacích úvěrů, požadavky na bonitu žadatele a zajištění úvěrů a základní poplatky.

Poté jsem se snažila upozornit na aspekty, které by měly být brány v úvahu pro plnohodnotné využívání nabízených produktů stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen a zároveň jsem porovnávala produkty stavebních spořitelen a jejich podmínky. Mým cílem bylo zjistit, zda jsou podmínky u jednotlivých produktů u všech stavebních spořitelen dosti podobné nebo naopak existují u stejného produktu značné rozdíly.

Nyní zmíním nejdůležitější údaje. Klientovi, který chce pouze spořit, bych doporučila založit si stavební spoření u stavební spořitelny HYPO nebo Wüstenrot, neboť u těchto dvou spořitelen dosáhne nejvyššího zhodnocení svých úspor.

Při porovnávání poplatků za uzavření smlouvy jsou zjistila, že vyšší poplatek u dvou tarifních variant požaduje pouze HYPO stavební spořitelna, ostatní stavební spořitelny

měly poplatek ve stejné výši 1 % z cílové částky. Zájemcům o stavební spoření mladšího věku doporučuji zjistit si slevy za uzavření smlouvy o stavebním spoření, neboť je poskytují téměř všechny stavební spořitelny, avšak v různé výši a věkovou hranici mají stanovenou také různě. Nejnižší poplatek za vedení vkladového účtu požaduje Wüstenrot stavební spořitelna.

Minimální cílová částka se v současnosti pohybuje u stavebních spořitelen v pásmu od 20 000 Kč (u Wüstenrotu) do 50 000 Kč (u MPSS, Raiffeisen a HYPO). Výše minimální měsíční úložky na spořicí účet se pohybuje na úrovni 0,3 % až 0,5 % z cílové částky.

Čtyři ze šesti stavebních spořitelen zasílají výpisy z účtu zdarma. V současnosti si za tuto službu účtuje Wüstenrot stavební spořitelna 30 Kč a Raiffeisen stavební spořitelna 21 Kč.

U řádného úvěru se úrokové sazby pohybují od 3 % do 5 % p. a. Nejnižší 3 % úrokovou sazbu nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna u tarifní varianty Kredit, následuje úroková sazba ve výši 3,7 % p. a. u ČMSS u tarifní varianty Atraktiv a dále 3,9 % u HYPO stavební spořitelny. Ostatní úrokové sazby jsou už na úrovni rovných 4 % a více. Řádný úvěr poskytuje za nejvyšší úrokovou sazbu ve výši 5 % p. a. Modrá pyramida.

Průměrně se doba splácení řádného úvěru pohybuje okolo deseti let. Vše se odvíjí od výše splátky úvěru, jejíž hodnota je klientovi známa již při sepisování smlouvy o stavebním spoření.

Žadatel o úvěr by se také měl zajímat o úhradu za poskytnutí úvěru. Řádné úvěry jsou obvykle poskytovány zdarma. Výjimkou je HYPO, jež zpoplatňuje poskytnutí úvěru dokonce 2 % z výše úvěru (min. 500 Kč) a nižší poplatek ve výši 0,5 % z úvěru za vystavení záručních listin (max. 2 500 Kč) požaduje MPSS.

K překlenovacím úvěrům bych chtěla podotknout, že jejich nabídka je u každé stavební spořitelny velice pestrá. Vyhodnocení, který překlenovací úvěr je nejlepší, není

jednoduché. K posouzení toho, který úvěr bude pro konkrétního klienta nejvhodnější, je nutné znát další kritéria.

V dnešní době již všechny stavební spořitelny mají v nabídce překlenovací úvěr s nulovou akontací. Úročení překlenovacích úvěrů probíhá na tržním základě, tudíž úrokové sazby jsou vyšší než v případě řádných úvěrů. V prvních čtvrtletí roku 2006 najdeme v nabídce překlenovací úvěry se sazbou z úvěru v rozmezí od 2,3 % p. a. do 7,3 % p. a.

Po porovnání podmínek produktů stavebních spořitelen jsem dospěla k závěru, že nabídky jednotlivých stavebních spořitelen jsou si dosti podobné.

Podle mého názoru za dobu existence stavebních spořitelen v České republice se stavební spoření stalo velice známým finančním produktem. Stavební spoření je dostupné širokým vrstvám obyvatel a hojně využíváno.

Ze statistickým údajů vyvozuji, že nejpočetnější skupinu, která využívá stavební spoření, tvoří tzv. přátelští klienti. Jsou to lidé, kteří chtějí za nastavených podmínek své úspory co nejlépe zhodnotit. Podíl spořících klientů však odpovídá standardu západoevropských států. Pro tyto klienty je motivující samozřejmě nejvíce státní podpora, která se podílí nejvyšší měrou na efektivním zúročení. Pokud by nebyla přiznávána státní podpora, určitě by tato forma spoření značně ztratila na své atraktivnosti.

Mnoho střadatelů využívá tento produkt k výhodnému spoření místo termínovaných vkladů. Tato situace vedla k nepřiměřeným nárokům na státní rozpočet a stát byl nucen provést změny ve výši státní podpory.

Tento systém je plně konkurenceschopný vůči ostatním dlouhodobým formám spoření. Podle mého názoru, je konkurenceschopnost z velké části zapříčiněna právě příspěvkem státu a ne samotným hospodařením stavební spořitelny. Připadá mi, že stát svým příspěvkem ziskovost stavební spořitelny podstatně vylepšuje.

Domnívám se, že státu podařilo prostřednictvím systému stavebního spoření účelně zainteresovat mnoho občanů na financování svých bytových potřeb. Osobně si však myslím, že příliš mnoho klientů využívá stavební spoření pouze jako spořicí produkt. Vím, že tzv. přátelští klienti jsou pro celý systém velice důležití, ale omezila bych přátelským klientům možnost použít naspořené prostředky na jakýkoli účel. Stanovila bych, aby určitou část naspořených prostředků použili na bytové potřeby a teprve další část použili libovolně dle svých vlastních záměrů. Vždyť primárním cílem stavebního spoření je řešení bytových potřeb od pořízení bydlení až po drobné rekonstrukce a modernizace. Naopak klienty, kteří využívají celé stavební spoření na bytové účely, bych nějakým způsobem zvýhodnila či odměnila.

Rozhodně si však myslím, že stavební spoření plní svůj účel a pomáhá lidem řešit jejich bytovou situaci. Mnoho občanů využívá řádných a převážně překlenovacích úvěrů k pořízení bydlení.

Stavební spoření i po změně podmínek zůstává velmi atraktivním spořicí produktem, a proto se nedá v delším časovém horizontu očekávat opadnutí zájmu o tento produkt. Naopak při nízkých úrokových sazbách se dá očekávat další nárůst úvěrových obchodů stavebních spořitelén, což povede k dalším investicím do bydlení.

Seznam použité literatury

Knižní publikace

DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.

SŮVOVÁ aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6.

PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA, 2001. ISBN 80-8651-737-3.

SYROVÝ, P. a NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0478-1.

SAUNDERS, A. a WALTER, I. *Universal Banking: Financial System Design Reconsidered*. Irwin 1996.

Tištěná periodika

Top finance, speciál měsíčníku Bankovníctví a týdeníku Ekonom, květen 2005

Lidové noviny

Hospodářské noviny

Liberecký den

Ekonom

Články v tisku

Lidové noviny. 29. března 2005, článek Vlastní bydlení? Dnes hlavně s dluhy, S. 19

Hospodářské noviny. 22. – 24. dubna 2005, článek Stavební spořitelny spěchají s připisováním státní podpory, S. 21

Hospodářské noviny. 22. – 24. dubna 2005, článek Hypotéku či stavební spoření? Rozhodnou celkové náklady, S. 29

Hospodářské noviny. 22. – 24. dubna 2005, článek Úvěrování klientů stavebního spoření teprve začíná, S. 30

Lidové noviny. 29. března 2005, článek Proč se vyplatí vzít si úvěr ze stavebního spoření, S. 22

Top finance. květen 2005, článek Úvěrové obchody stavebních spořitelen rostou, S. 19

Bankovníctví. březen 2006, článek Jak se daří stavebnímu spoření? Kam se vyvíjí?, S. 1

Bankovníctví. 6 – 7/2005, článek

Ostatní podkladové materiály

Klientské časopisy stavebních spořitelen

Propagační materiály stavebních spořitelen

Elektronická periodika

Fincentrum.idnes.cz: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: <http://www.fincentrum.idnes.cz>

Finance.cz: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: <http://www.finance.cz>

Idnes.cz: zpravodajský server [online]. Dostupné na: <http://zpravy.idnes.cz>

Ihned: zpravodajský server [online]. Dostupné na: <http://ihned.cz>

Měšec: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: <http://www.mesec.cz>

Peníze.cz: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: <http://penize.cz>

Ostatní www zdroje

Asociace českých stavebních spořitelen [online]. © 2006. Dostupné na:

<http://www.acss.cz>

Českomoravská stavební spořitelna [online]. © 2006. Dostupné na: <http://cmss.cz>

Hypo stavební spořitelna [online]. © 2006. Dostupné na: <http://hypos.cz>

Stavební spořitelna České spořitelny [online]. © 2006. Dostupné na: <http://www.burinka.cz>

Wüstenrot stavební spořitelna [online]. © 2006. Dostupné na: <http://wuestenrot.cz>

Modrá pyramida stavební spořitelna [online]. © 2006. Dostupné na:

<http://www.mpss.cz>

Sdružení německých stavebních spořitelen [online]. © 2006. Dostupné na

<http://www.bausparkassen.de>

Elektronická periodika

Fincentrum.idnes.cz: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: <http://fincentrum.idnes.cz>

Finance.cz: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: < <http://www.finance.cz>>

Idnes.cz: zpravodajský server [online]. Dostupné na: < <http://zpravy.idnes.cz>>

Ihned: zpravodajský server [online]. Dostupné na: <<http://ihned.cz>>

Měšec: finanční zpravodajství [online]). Dostupné na: <<http://www.mesec.cz>>

Peníze.cz: finanční zpravodajství [online]. Dostupné na: <<http://penize.cz>>

Články v elektronické podobě

Hlavní myšlenka stavebního spoření, dostupné na:

http://www.cmss.cz/produkty/sporeni/hlavni_myslenka, 27. 10. 2005

Historie stavebního spoření, dostupné na:

http://gepardfinance.cz/stavebni/cz_stavebspo_historie.shtml, 27. 10. 2005

Georg Kropp: „Každý rodině strechu nad hlavou“ ... z malej nemeckej dedinky do celej

Európy ... dostupné na: <<http://www.wuestenrot.sk>>, 27. 10. 2005

Komentář Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice v roce 2005, dostupné na: <<http://www.mmr.cz>>, 7. 2. 2006

Spořitelny konečně pod dohledem, dostupné na: <<http://www.fincentrum.idnes>>, 6. 10. 2005

Seznam příloh

Příloha č. 1: Základní charakteristiky stavebních spořitelen

Příloha č. 2: Základní podmínky spořené

Příloha č. 3: Změny ve fázi spoření

Příloha č. 4: Řádné úvěry

Příloha č. 5: Požadavky na bonitu a zajištění u řádných úvěrů

Příloha č. 6: Překlenovací úvěry

Příloha č. 7: Požadavky na bonitu a zajištění u překlenovacích úvěrů

Příloha č. 8: Přehled základních úhrad

Základní charakteristiky stavebních spořitelen

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Název	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.	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"	"Modrá pyramida - pro rodinu a bydlení"	"Specialista na bydlení"	"Řešení Vašeho bydlení"	"Spojení, NAD které není"
Symbol	liška	buřinka	pyramida	specialista	střecha	korunka
Základní jmění	1,5 mld. Kč	750 mil. Kč	500 mil. Kč	650 mil. Kč	550 mil. Kč	500 mil. Kč
Akcionáři	ČSOB, a.s. 55 % Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (SRN) 45 %	Česká spořitelna, a.s. 95 % 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 Wüstenrot Salzburg 40,80 % Kooperativa pojišť., a.s. 6,00 % SČMBD, Praha 0,40 % SBD (Hr. Králové, Slaný) 0,22 % Wüstenrot st. spoř. 0,12 %	HVB Bank Czech Republic, a.s. 60 % VEREINSBANK VICTORIA Bauspar Aktiengesellschaft 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 2747/99 130 45 Praha 3	Janáčkovo nábf. 41 150 21 Praha 5	Senovážné nám. 4 110 00 Praha 1
Telefon/Fax	Ústředna 225 221 111 porad. spoř.: 225 225 225 porad. úvěry: 225 226 226	224 309 111, fax: -112 infolinka: 800 207 207	222 824 111 informační linka: 222 824 777	271 031 111 fax: 222 581 156 Specialistův mobilní servis: 602 110 011	257 092 200 INFO-linka: 257 092 222 PŘÍTEL: 257 092 092	222 878 111 fax: 222 246 550 Modrá linka: 844 111 113 HYPOTEL: 222 878 444
Bezplatná klientská linka	800 120 100	800 207 207	-	800 112 211	800 225 555	-
Časopis	Mozaika	Buřinka	Pyramida, iMPuls y-elektronicky	Svět bydlení	Wüstenrot	Horizont

Základní podmínky spoření

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Cíl, ř. - minimální	40000 Kč, PD 150000 Kč	40 000 Kč	50 000 Kč	50 000 Kč	20 000 Kč	50 000 Kč
Tarifyst. spoření	Invest: standardní, rychlá Atraktiv: standardní, rychlá Perspektiv: dlouhodobá	R - rychlá S - standardní Šampion	R - rychlá S - standardní P - pomalá	S 041 - Global	OK - optimální kreditní ON - optimální normální OS - optimální speciální OF - optimální finanční	SMART 0,9 % NS a NÚ 1,2% nebo 1,8 %
Minimální smluvní měs. vklad dle VOP	Invest 0,5 % z CC Atraktiv 0,5 % CC Perspektiv 0,3 % CC	- pouze doporučeno (0,45 a 0,5 % z CC)	uvedeno ve smlouvě (min. 0,5 % z CC)	min. 0,3 % z CC doporučeno 0,5 % z CC	0,5 % z CC OK - 0,25 % CC	min. 0,3 % z CC
Mimoř. vklady	Možné	Možné	Možné	Možné	Možné	Možné
Úrok z vkladů	Invest 2 % p.a. Atraktiv 1 % p.a. Perspektiv 2 % p.a.	2 % p. a. 1,99 % p.a.	Kredit 2 % p.a.	2 % p.a.	1,0 % p.a. (úvěr 3,7 %) nebo 2,1 % p.a. (úvěr 4,8 %)	NÚ: 1 % p.a. (úvěr 3,9 %) NS: 2 % p.a. (úvěr 4,7 %) SMART: 2 % p.a. (úvěr 4,9 %)
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-01 nebo M-01 po 5 letech spoření a po vypovězení smlouvy za předpokladu, že nebyl poskytnut úvěr.	Od 27.11.2005 20 % úroků po 7 letech spoření po přidělení. U smluv uzavřených do 31. 10. 2003 bez čerpání úvěru 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	Při úhradě 1,8 % CC je úrokové zvýhodnění +0,4 % při zřeknutí se úvěru a trvání sml. min. 6 let, splnění min. naspoření při ukončení smlouvy. Dodatečné úrokové zvýhodnění 1 % CC navíc při splnění HC 8,5. U smluv uzavřených do 30.9.2004 až +2 %. U smluv uz

Změny ve fázi spoření

	ČMSS	SIS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Ve fázi spoření lze provést: - zvýšení ČČ	Přípustné do tarifu Invest a Perspektiv. Úhrada: 1% z částky, o kterou je ČČ zvýšena, do tarifu Invest a Perspektiv ještě s poplatkem ve výši 1/3 dosud připsaných úroků.	Přípustné, ale u smluv uzavřených do 30.11.2002 je zvýšení možné jen se změnou tarifu. Úhrada: 1 % z částky, o kterou je ČČ zvýšena (zvýšení ČČ 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 ČČ 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 ČČ zvýšena	Úhrada: 1 % z částky, o kterou je ČČ zvýšena.	Přípustné, jen u smluv uzavřených po 31.10.2002 Při úhradě za uzavření ve výši 1,8% z ČČ lze zdarma zvýšit ČČ až na dvojnásobek
- snížení ČČ	Přípustné Část úhrady se nevrací	Přípustné Část úhrady se nevrací	Přípustné Část úhrady se nevrací	Přípustné, poplatek 100 Kč	Přípustné Popl. 0,5 % z rozdílu ČČ mín. 100 Kč	
- změna varianty, změna tarifu	U smluv uzavřených do 31.10.2002 (VOP 1993, 1995, 2001) je možný přechod do nabízených tarifů i do tarifu Klasik. Z tarifu Klasik je možný přechod do nabízených tarifů.	Přípustná změna varianty.	Přípustná změna varianty.	-	Změna varianty přípustná, 1. změna zdarma, další změna za 100 Kč. Přidělení k násled. ohodnocovacímu dni po doruč. souhlasu WUST.	Nepřípustná
- rozdělení sml.	Přípustné	Nepřípustné	Nepřípustné	Nepřípustné	Přípustné, popl. 100,- Kč	Nepřípustné
Karenční lhůta	Neuplatňuje se.	Neuplatňuje se.	-	-	-	-

Řádné úvěry

	ČMSS	SIS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Úrok z úvěru	Invest 4,8 % p.a. Atraktiv 3,7 % p.a. Perspektiv 4,8 % p.a.	4,75 % p.a. Šampion 4,99 % p.a.	Kredit 5; 4 a 3 % p.a.	4,9 % p.a.	3,7 % p.a. (vklady 1,0 %) 4,8 % p.a. (vklady 2,1 %)	3,9 % p.a. (vklady 1 %) 4,7 % p.a. (vklady 2 %) 4,9 % p.a. (vklady 2 %, Smart)
Podmínky poskytnutí úvěru (přidělení)	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40 % ČČ - Invest 38 % ČČ - Atraktiv 35 % ČČ - Perspektiv <u>HODNOTÍČÍ ČÍS. 64,</u> přijetí přidělení ČČ	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40 % ČČ, <u>BODOVÉ HODNOCENÍ 220,</u> přijetí přidělení ČČ	Min. doba spoř. 2 roky, min. zůstat. účtu 40% ČČ, <u>PARAMETR OHODNOCENÍ 55</u>	Min. doba spoř. 24 měs., min. zůstatek na účtu: 40 % ČČ <u>UKAZATEL ZHODNOCENÍ 64,</u> přijetí přidělení ČČ	Min. doba spoř. 21 měs., min. zůstatek na účtu: 40 % ČČ - OF 50 % ČČ - ON, OS 30 % ČČ - OK <u>OHODNOCOVACÍ ČÍSLO: 600,</u> přijetí přiděl.ČČ	Min. doba spoř. 2 roky, min. zůst. účtu 40 % ČČ, <u>HODNOTÍČÍ ČÍS. 6,5,</u> přijetí úvěru, (možné přiděl. volbou po 18 měsících spoření bez dosazení HČ)
Max. výše poskytnutého úv.	60 % ČČ Invest 62 % ČČ Atraktiv 65 % ČČ Perspektiv	60 % ČČ 95 % Šampion	60 % ČČ	60 % ČČ	50 % ČČ - ON a OS 60 % ČČ - OF 70 % ČČ - OK	60 % ČČ
Min. měs. splátka úvěru (% z ČČ) a přibližná doba splacení úvěru při min. měs. splátkách	IR - 8 %, cca 7 let 6més. IS - 6 %, cca 10 let 6més. AR - 8 %, cca 7 let 6més. AS - 6 %, cca 10 let 5més. PD - 5,3 %, cca 14 let 1més. U úvěru nižšího než 60 % ČČ lze upravit výši splátky tak, aby byla využita doba splatnosti.	R - 6,5 %, 10 let S - 5,5 %, 13 let U úvěru nižšího než 60 % ČČ lze upravit výši splátky tak, aby byla využita doba splatnosti. Šampion - 5,9 %	<u>9 % cca 6 let</u> S: Kredit 4 % <u>7,5 % cca 8 let</u> R: Kredit 5 % P: Kredit 3 % <u>6,0 % cca 10 let</u> S: Kredit 5 % P: Kredit 4 % <u>4,5 % cca 12 let</u> P: Kredit 5 %	S 041 - 5 % cca 11 let	<u>ON - 5 %</u> 10 let 8 měs. / 11 let 4 měs. (úř. 3,7 / 4,8 %) <u>OS - 6 %</u> 8 let 6 měs. / 8 let 11 měs. (úř. 3,7 / 4,8 %) <u>OF - 7 %</u> 8 let 9 měs. / 9 let 2 měs. (úř. 3,7 / 4,8 %) <u>OK - 7 %</u> cca 10 let 6 měs. / 11 let 2 měs. (úř. 3,7 / 4,8 %)	1 % úvěr. dluhu (při přidělení volbou může být splátka vyšší). Klient může požádat o vyšší splátku (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 v měsíci	12x do roka poslední den v měsíci	4x do roka poslední den čtvrtletí

Požadavky na bonitu a zajištění u řádných úvěrů

	ČMSS	SIS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Bonita	Kontrola bonity závisí na rizikové skupině. Úvěr do 300 tis. Kč: údaje o příjmu v žádosti, zjednodušená kontrola bonity Úvěr přes 300 tis. Kč: doklady o příjmu + detailní kontrola bonity. <u>I. A skupina</u> (úvěr < 400 000 Kč) KŽM = 1,00, rezerva 0% <u>I. B skupina</u>	Celkové čisté příjmy - ŽM: 1,7 a výsledek musí být větší než je měsíční splátka úvěru. Prověřování bonity od výše úvěru 150 000 Kč.	Po odečtení splátek a výdajů musí klientovi zůstat ŽM + rezerva 30 % platby MPSS. Prověřování bonity u výše úvěru nad 150 000 Kč.	Po odečtení pravidelných měsíčních výdajů musí zůstat alespoň ŽM.	Neprokuje se: u úvěru do 199 999 Kč nebo u klienta, který pravidelně naspořil 12-ti násobek měsíční splátky úvěru. Životní minimum: <u>200 000 - 399 999 Kč</u> 1,0 násobek <u>400 000 a více</u> 1,3 násobek	ŽM x index: 1,75: lokalita Pha, Brno, Zlín, Ostrava, MLáz, Fr.Lázně., K. Vary 1,6: ost. lokal. Nutný přebytek příjmů o 250 Kč na osobu a měsíc.
Zajištění	do 300 000 Kč	do 150 000 Kč	do 300 000 Kč (do 200 000 Kč není požadováno rizikové životní pojištění k úvěru)	do 150 000 Kč	do 200 tis.	do 100 000 Kč, známý klient až 150 000 Kč*
- se zajištěním (částky do výše úvěru)	<u>do 400 000 Kč</u> 1 ručitel nebo fin. pohledávka nebo nemovitost <u>do 500 000 Kč</u> 2 ručitelé nebo fin. pohledávka nebo nemovitost <u>nad 500 000 Kč</u> finanční pohledávka nebo nemovitost (kombinace zajištění možná)	<u>do 150 000 Kč</u> 1 osoba v závazku <u>150 až 400 tis. Kč</u> možnosti zajištění: 2 osoby v závazku + ručitel 1 os. + 2 ručitelé 1 os. + 1 ručitel + pojištění (životní nebo úvěru) 2 os. + nemovitost 1 os. + 1 ručitel + nemovitost <u>nad 400 000 Kč</u> - možnosti zajištění:	<u>do 500 000 Kč</u> 1 ručitel, vklad, bank. zár., nemovitost <u>od 500 001 Kč</u> nemovitost, vklad, bank. záruka Pozn.: kombinace zajištění možná	<u>150 000 - 300 000 Kč</u> 1 ručitel nebo fin. pohledávka, nemov., bank. záruka, vinkulace jiného st. spoř. u RSTS <u>300 000 - 500 000 Kč</u> 2 ručitelé, fin. pohledávka, nemov., bank. záruka, vink. jiného st. sp. u RSTS <u>nad 500 000 Kč</u> nemov., pohledávka, bank. záruka,	<u>200 - 399 999 Kč</u> jeden ručitel nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelního poj. nemovitosti, životní poj. <u>300 000 - 500 000 Kč</u> dva ručitelé nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelního pojištění nemovitosti.	<u>Do 150 000 Kč</u> - 1 ručitel. (známý klient až 300 000 Kč) <u>do 300 000 Kč</u> - 2 ruč. (známý klient až 500 000 Kč) <u>nad 300 000 Kč</u> - nem. (známý klient nad 500 000 Kč) U osob v důchod. věku nutné rizikové pojištění úvěru, příp. přistoupení k závazku třetí osobou. U úv

Překlenovací úvěry

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Úrokové sazby a podmínky - základní nabídka	2,3 % p.a. 40/38 % CČ, HČ. 40 R / 24 S 4,8 % p.a. 10 % CČ, HČ. 40 R / 24 S 5,3 % p.a. 40/38 % CČ, HČ. 10 R / 7 S 5,8 % p.a. 10 % CČ, HČ. 10 R / 7 S 40/38 % CČ, HČ. 10 R / 7 S 6,3 % p.a. 10 % CČ, HČ. 10 R / 7 S 6,8 % p.a. 40/38 % CČ, HČ. 10 R / 7 S 7,3 % p.a. 10 % CČ, HČ. 10 R / 7 S * sml. uzavřené do 31.12.05 <u>TOPKREDIT</u> 4,3 % akontace od 0 % CČ 3,9 % akontace od 40 % CČ min. výše nezajiš. částky 300 tis. Kč, zást. nem <u>TOPKREDIT Plus</u> 4,3 % akontace od 0 % CČ 3,9 % akontace od 40 % CČ min. výše nezajiš. částky 300 tis. Kč, zást. nem., v tarifu <u>ATRAKTIV</u> <u>TOPHYPO</u> 4,6 % akontace od 0 % CČ 4,3 % akontace od 35 % CČ min. výše nezajiš. částky 300 tis. Kč, zást. nem., v tarifu <u>PERSPEKTIV</u>, úr.sazby neměnné 6 let	<u>TREND PLUS</u> 2,95 % p.a. - akontace 30 %, spoření min. 3 roky, klient s řádnou úvěrovou historií u StS ČS min. 12 měsíců <u>TREND 10 akontace min. 10 %</u>. - nad 1 rok 5,95 % p.a. - nad 1 rok 3,75 % p.a. (klient s řádnou úvěrovou historií u StS ČS) - do 1 roku 6,95 % p.a. <u>TREND 30 akontace min. 30 %</u>. - nad 1 rok 5,25 % p.a. - nad 1 rok 3,75 % p.a. (klient s řádnou úvěrovou historií u StS ČS) - do 1 roku 6,45 % p.a. <u>MAXITREND</u> min. 250 000 Kč, akontace od 0 %, zástava nemovitosti, prodloužená doba splácení MÚ 4,45 % p.a. - splatnost MÚ 5 let 5,45 % p.a. - splatnost MÚ 10 let 3,95 % p.a. - akontace 30 % <u>ŠAMPION</u> 4,99 % p.a., akontace od 0 % konst.splátka, celková splatnost 25 let od 250 tis Kč, zajištění nemovitostí	.. úrokové sazby neměnné 6 let 3,99 % bonusovým smlouvám, bez zajištění a bonity <u>REKONSTRUKCE</u> <u>akont. 0-35% CČ</u> 7,1 % p.a. 5,9 % p.a.zajištění nemovitostí <u>akontace od 35 % CČ</u> 6,9 % p.a. 6,4 % p.a.s ručitelem 5,7 % p.a. zajištění nemovitostí <u>BYDLENÍ</u> <u>akont. 0-35% CČ</u> 6,8 % p.a. 6,4 % p.a.s ručitelem 5,1 % p.a.zajištění nemovitosti <u>akontace od 35 % CČ</u> 6,5 % p.a. 6,1 % p.a.s ručitelem 4,7 % p.a. zajištění nemovitostí <u>HYPOÚVĚR</u> CČ min. 300 tis. Kč, dospořování 0,2 % CČ 4,7 % p.a. akontace 0-35 % 4,25 % p.a. akontace nad 35 % <u>HYPOÚVĚR 100</u> CČ min. 300 tis. Kč, dospořování 0,5 % CČ 5,29 % p.a. akontace 0 %	.. úrokové sazby neměnné 5 let <u>SPEKTRUM</u> zahrnuta sleva -0,1 % za životní pojištění 4,8 % p.a. -ukazatel nad 50 6,6 % p.a. -akont. 10 % CČ 6,4 % p.a. -akont. 10 % CČ se zástavou nemovitosti <u>HORIZONT PLUS</u> akont. od 0 % CČ, min. výše nezajištěné částky 100 tis Kč, zahrnuta sleva -0,1 % za životní pojištění 4,8 % p.a. 4,6 % p.a. se zástavou nemovitosti <u>BEZ ČEKÁNÍ</u> 15 měs. před přidělením CČ 2,99 % p.a. 3,49 % p.a. při odpuštění poplatku za vyřízení PÚ <u>VZAJEMNÁ DŮVĚRA</u> 5,3 % p.a. akontace 0-20 % CČ, zástava nemovitosti 4,8 % p.a. akontace min. 4 % CČ, trvání smlouvy min. 1 rok, zástava nemovitosti <u>DOBŘÝ ZNÁMÝ</u> 4,7 % p.a., zahrnuta sleva -0,1 % za životní pojištění akontace 0 %, ve výši předchozího spl.	<u>PARTNER</u> 5,7 % p.a. naspoření pro přidělení 6,6 % p.a. akontace 0 % - pro přidělení akont. 50 % CČ (tarif OS) akont.40 % CČ (tarif OF) akont. 30 % CČ (tarif OK) (akontace 0 % max.do 500 tis. Kč) <u>SUPERÚVĚR</u> min. doba spoření v rodině 12 měsíců u jakékoli st.sp. 2,5 % p.a. do 12 měs. do přidělení 4,5 % p.a. naspoření pro přidělení 4,8 % ú.a. akontace 0-10 % <u>První byt</u> doplňkový pro půjčku od SFRB 3,9 %, akontace od 0 %, min. doba spoření v rodině 12 měsíců u jakékoli st.sp.	4,5 % p.a., akontace od 0 %, výše úvěrového rizika min. 400 tis. Kč, zajištění nemovitostí + pojištění nemovitosti + životní pojištění 4,8 % p.a., akontace od 10 %, výše úvěrového rizika 50 až 150 tis. Kč s jedním ručitelem, výše úvěrového rizika 150 až 400 tis. Kč s dvěma ručiteli, 5,6 % p.a., akontace od 40 %, výše úvěrového rizika max. 100 tis. Kč, bez zajištění

Požadavky na bonitu a zajištění u překlennovacích úvěrů

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Bonita (uvádí se nezajištěné částky)	do 300 tis. Kč RS I do 200 tis. Kč RS II údaje o příjmu v žádosti + zjednoduš.kontr.bonity. ostatní: doklady o příjmu + detailní kontrola bonity. <u>KŽM=1,00</u> I. skup. - rezerva 10 % II. skup. - rezerva 15 % III. skup. - rezerva 20 % Topkredit, Tophypo: I. skup. rezerva 5 % II. skup. rezerva 10 % III. skup. rezerva 15 % □	viz úvěry	Po odečtení splátek a výdajů musí klientovi zůstat prostředky ve výši: I.rizik.sk. 1,0xŽM + rezerva 30 % platby MPSS II.rizik.sk. 1,1xŽM + rezerva 40 % platby MPSS III.rizik.sk. 1,2xŽM + rezerva 50 % platby MPSS	Po odečtení pravidelných měsíčních výdajů musí zůstat částka rovna min. 1,4 násobku ŽM. DOBŘÝ ZNÁMÝ, VZÁJEMNÁ DŮVĚRA bez prokázání příjmů.	Životní minimum: <u>do 49 999 Kč</u> 1,1 násobek <u>50 000 - 99 999 Kč</u> 1,2 násobek <u>100 000 - 249 999 Kč</u> 1,3 násobek <u>250 000 - 399 999 Kč</u> 1,4 násobek <u>400 000 a více</u> 1,5 násobek PŮ pro podnikatele na základě ročních obrátů	viz úvěry
Zajištění: - bez zajištění	I. skupina do 300 tis.Kč II. skupina do 200 tis.Kč III. Skupina do 100 tis. Kč	300 tis. Kč při době spoření min. 1 rok a akontaci min. 10 %, 150 tis. pro akontaci min. 10 %, ost. viz úvěry	neposkytuje	do 70 000 Kč do 150 000 Kč BEZ ČEKÁNÍ do 300 000 Kč DOBRÝ ZNÁMÝ	Do 49 999 Kč	akontace od 40 %, výše úrokového rizika max. 100 tis. Kč
- se zajištěním	<u>1 ručitel</u> I. / II. / III. skupina do 400 000 / 300 000 / 200 000 Kč <u>2 ručitelé</u> do 500 000 / 400 000 / 300 000 Kč <u>nemovitost</u> nad 500 000 / 400 000 / 300 000 Kč TOPKREDIT - nemovitost TOPKREDIT Plus - nemovitost TOPHYPO - nemovitost	Šampion - nemovitost, ost. viz úvěry	<u>do 300 000 Kč</u> 1 ručit., bank. zár., vklad, nemovitost <u>do 500 000 Kč</u> 2 ručit., vklad, bank. zár., nemovitost <u>od 500 001 Kč</u> nemovitost, vklad, bank.záruka Pozn.: kombinace zajištění možná	<u>Do 150 000 Kč</u> 1 ručitel nebo viz úvěry <u>do 300 000 Kč</u> <u>do 500 000 Kč DOBRÝ ZNÁMÝ</u> 2 ručitelé nebo viz úvěry <u>nad 300 000 Kč</u> nemovitost nebo viz úvěry BEZ ČEKÁNÍ viz. přidělené úv. Pozn.: kombinace zajištění možná. Pozn.: ručitel nesmí být v době splatnosti starší 69 let-muži, 76 let-ženy. U úvěrů nad 300 000 Kč nezaj. částky nutné pojištění zbývající části úvěrového dluhu uzavř. pouze u pojišťovny Uniqua	<u>50 000 - 249 999 Kč</u> jeden ručitel nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelného poj. nemovitosti, životní poj. <u>250 000 - 399 999 Kč</u> dva ručitelé nebo zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelního pojištění nemovitosti, životní poj. <u>400 000 Kč a více</u> zástavní a předkupní právo k nemovitosti + vinkulace živelního poj., životní poj. SUPERÚVĚR do 600 tis.Kč - dva ručitelé PARTNER s 0 % akontací: ručitelé do 300 tis. Kč, nad 300 tis. Kč nemovitost	akontace od 0 %, výše úrokového rizika min. 400 tis. Kč, <u>zajištění nemovitostí</u> + pojištění nemovitosti + životní pojištění akontace od 10 %, výše úrokového rizika 50 až 150 tis. Kč s <u>jedním ručitelem</u> , výše úrokového rizika 150 až 400 tis. Kč s <u>dvěma ručiteli</u> .

Přehled základních úhrad

	ČMSS	SIS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	HYPO
Výše úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % CČ, 0,5 % CČ pro mladé do 18 let (prvotní smlouvy)	1 % CČ, max. 9.500 Kč 0 % s úvěrem Šampion	1 % CČ, max. 7.500,- do 18 let prémie 1000 Kč	1 % z CČ, do 25 let: 0,85 % CČ 0 % s úvěrem DOBRÝ ZNÁMÝ	1 % z CČ, do 15 let 0 % CČ	dle tarifu 0,9 %, 1,2 % nebo 1,8 % z CČ, akce pro mladé 0,6 % CČ
Úhrada za ved. vkladového účtu	290 Kč ročně	285 Kč, první rok zdarma 470+25 Kč smlouvy uzavřené do 30.11.2002 550+25 Kč smlouvy uzavřené do 30.6.2000	300 Kč ročně (25 Kč měsíčně)	284 Kč ročně, +90 Kč ročně evidence úrokového zvýhodnění, smlouvy M - 01 uzavřené do 21.4.2003 bez poplatku	250 Kč ročně, START pro nezletilé - zdarma	360 Kč
Zaslání výpisu z účtu	zdarma	zdarma	zdarma	21 Kč	30 Kč	zdarma
Úvěry						
Úhrada za uzavření úvěrové smlouvy (poskytnutí úvěru)	zdarma	zdarma	zdarma, 0,5 % z úvěru za vystavení záručních listin (max. 2500 Kč)	zdarma	zdarma	2 % z úvěru (min. 500 Kč)
Úhrada za ved. úvěrového účtu	290 Kč ročně	285 Kč ročně	300 Kč ročně	284 Kč ročně	250 Kč ročně	360 Kč
Zaslání výpisu z účtu	zdarma	0 Kč	zdarma	21 Kč	30 Kč	zdarma
Překlenovací						
Úhrada za uzavření smlouvy (Kč)	1 % z objemu PÚ, Topkredit, Topkredit plus a Tophypo 0,5 % z objemu PÚ, max. 25.000 Kč	1 % z úvěru (max. 9.500 Kč), Šampion 5.000 Kč	1% z úvěru (max. 5000 Kč) 0,5 % z úvěru za vystavení záruč. listin (max. 2500 Kč)	1 % z úvěru (min. 1000 Kč)	do 30.11. zdarma (1% z CČ, min. 900 Kč max.15000 Kč)	0,9 % z úvěru (min. 500 Kč)
Úhrada za vedení účtu	290 Kč ročně	285 Kč ročně	300 Kč ročně	320 Kč ročně	250 Kč ročně	360 Kč
Zaslání výpisu z účtu	zdarma	0 Kč	zdarma	21 Kč	0 Kč	zdarma