

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Obor: Podniková ekonomika

K problematice ekonomické a sociální funkce stavebního spoření

Economic and Social Functions of Saving in a Building Society

DP - PE - KFÚ - 200109

Ondřej Horák

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

Konzultant: Vít Svoboda, vedoucí obchodní skupiny VSS KB Modrá Pyramida, Poděbrady

Počet stran: 87

Počet příloh: 1

Datum odevzdání: 25. 5. 2001

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Akademický rok: 2000/2001

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

ro

Ondřeje Horáka

bor č. 6208 T

Podniková ekonomika

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

Název tématu:

K problematice ekonomické a sociální funkce
stavebního spoření

okyny pro vypracování:

- . Úvod
- . Funkce stavebního spoření
- . Instituce poskytující produkty stavebního spoření
- . Produkty stavebních spořitelen
- . Mechanismus poskytování produktů stavebními spořitelny
- . Komparace podílů stavebních spořitelen na trhu
- . K aktuálním problémům stavebního spoření
- . Závěr

V 14/02. H

KFU/PDE-FU
86 s., 9 s. příl.

Rozsah grafických prací:

50 - 60 stran textu + nutné přílohy

Rozsah průvodní zprávy:

Seznam odborné literatury:

Revenda, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, Management Press, Praha 1996
Polidar, V.; Peeraer, M.: Úvěrové obchody, Bankovní institut a.s., Praha 1998
Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut a.s., Praha 1997
Polidar, V.: Management úvěrových obchodů, Ekonomia, Praha 1991
Ptáček : Úspory a vklady, Bankovní institut a.s., Praha 1996
Heffernan : Moder Banking in Theory and Practice, New York 1996
Vitas and Others : Retail Banking Revolution an International Perspective, Lafferty Publications Ltd. 1988

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

Konzultant: Vít Svoboda, vedoucí obchodní skupiny VSS KB Modrá Pyramida, Poděbrady

Termín zadání diplomové práce: 31. října 2000

Termín odevzdání diplomové práce: 25. května 2001



Dr. Ing. Olga Hasprová
vedoucí katedry

prof. Ing. Jan Ehleman, CSc.
děkan Hospodářské fakulty

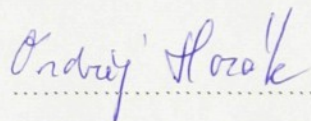
Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta. Byl jsem seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 o právu autorském, zejména §60 (školní dílo) a §35 (o nevýdělečném užití díla k vnitřní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

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

Jsem si vědom toho, že užití své diplomní práce či poskytnutí licence k jejímu užití mohu jen se souhlasem TUL, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených univerzitou na vytvoření díla (až do jeho skutečné výše).

Po pěti letech si mohu práci vyžádat v Univerzitní knihovně TU v Liberci, kde je uložena, a tím výše uvedená omezení vůči mé osobě končí.

V Liberci 22. května 2001

Handwritten signature of Ondřej Horák in blue ink, written over a dotted line.

Ondřej Horák

Poděkování

Děkuji Prof. Ing. Václavu Bakulemu, DrSc. z Katedry financí a účetnictví za odborné vedení práce, za poskytnuté konzultace a zapůjčení odborných materiálů. Dále také děkuji panu Vítu Svobodovi, vedoucímu obchodní skupiny VSS KB Modrá Pyramida, Poděbrady za poskytnutí praktických rad z oblasti stavebního spoření.

Anotace

Tato diplomová práce „K problematice ekonomické a sociální funkce stavebního spoření“ vypracovaná Ondřejem Horákem je zaměřena na prozkoumání aspektů stavebního spoření se státním příspěvkem. V této práci se často teorie prolíná přímo s praxí tak, aby oblast stavebního spoření byla zmapována co nejlépe. Na počátku jsou charakterizovány ekonomické a sociální funkce stavebního spoření jak z hlediska účastníka stavebního spoření, tak také z pohledu státu a jeho bytové politiky. Na tuto část navazuje popis vývoje stavebního spoření v zahraničí a v České republice, jeho právní úprava v České republice a přehled stavebních spořitelů fungujících na trhu České republiky. Na to plynule navazuje popis, charakteristika a mechanismus poskytování produktů těchto stavebních spořitelů. Další část této práce je komparace podílů stavebních spořitelů dle různých ukazatelů a poslední část se zabývá aktualitami v oblasti stavebního spoření a stručnou rekapitulací diplomové práce.

Annotation

This dissertation „Economic and Social Functions of Saving in a Building Society" worked out by Ondřej Horák concentrates on examination of the aspects of saving in a building society with state contribution. In this dissertation theory and practice often fade into one another directly so that the field of saving in a building society could be mapped out at its best. At the beginning economic and social functions of saving in a building society are characterized both from the point of view of a participant in saving in a building society and from the view of state and its housing policy as well. This part is followed by the description of the development of saving in a building society in abroad and in the Czech Republic, its rule of law in the Czech Republic and the listing of building societies operating on the market in the Czech Republic. The description, characterization and mechanism of providing the products of these building societies continuously comes after that. Next part of this dissertation is the comparison of the shares of building societies according to various indices and the last part takes the interest in the latest news in the field of saving in a building society and a brief recapitulation of the dissertation.

Obsah

Prohlášení	4
Poděkování	5
Anotace	6
Annotation	7
Obsah	8
1. Úvod	10
2. Funkce stavebního spoření	12
2.1. Ekonomická funkce stavebního spoření	12
2.1.1. Význam vkladů a státní podpory	12
2.1.2. Výnosy ze stavebního spoření	13
2.2. Sociální funkce stavebního spoření	17
2.2.1. Využití stavebního spoření pro zlepšení bytové situace obyvatelstva	17
2.2.2. Stavební spoření jako jeden z nástrojů vlády k řešení bytové situace	21
3. Instituce poskytující produkty stavebního spoření	25
3.1. Vývoj stavebního spoření v zahraničí a v České republice	25
3.2. Právní úprava stavebního spoření v České republice	28
3.3. Přehled stavebních spořitelen v České republice	31
3.3.1. Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a.s.	31
3.3.2. ČS - stavební spořitelna a.s.	32
3.3.3. Českomoravská stavební spořitelna a.s.	33
3.3.4. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	34
3.3.5. Hypo stavební spořitelna a.s.	35
3.3.6. Wüstenrot stavební spořitelna a.s.	35
4. Produkty stavebních spořitel	37
4.1. Základní produkt	37
4.1.1. Vklady	42
4.1.2. Státní podpora	44
4.1.3. Úročení vkladů a státní podpory	45
4.2. Charakteristika úvěru ve stavebním spoření	48
4.2.1. Druhy úvěrů	55

4.2.1.1. Přidělený úvěr a podmínky pro jeho získání	55
4.2.1.2. Překlenovací úvěr a podmínky pro jeho získání	57
4.2.1.2.1. Druhy a přehled překlenovacích úvěrů na trhu	59
4.2.1.3. Čerpání přiděleného a překlenovacího úvěru	63
4.2.1.4. Splácení přiděleného a překlenovacího úvěru	65
5. Mechanismus poskytování produktů stavebními spořitelny	69
5.1. Fungování systému stavebního spoření	69
5.1.1. Fáze spoření	69
5.1.2. Úvěrová fáze	71
6. Komparace podílů stavebních spořitelen na trhu	73
6.1. Podíl na trhu dle počtu smluv k 31.12.1999 a k 31. 12. 2000	73
6.2. Podíl na trhu dle objemu vkladů v letech 1999 a 2000	74
6.3. Počet úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelen v letech 1999 a 2000	75
6.4. Objem cílové částky v roce 2000	76
7. K aktuálním problémům stavebního spoření	78
8. Závěr	79
Seznam použité literatury	82
Seznam použitých zkratk a symbolů	84
Seznam příloh	86
Přílohy	87

1. Úvod

Jako téma diplomové práce jsem si zvolil problematiku stavebního spoření v České republice. Důvodem mého výběru byl nejen teoretický zájem, ale také možnosti praktického využití poznatků a závěrů z práce v oblasti, která u nás zaznamenává trvale velký zájem ze strany obyvatel. Stavební spoření má u nás za sebou více než sedmiletou historii a za tu dobu prokázalo své opodstatnění v ekonomice. Rozvoj a úspěšnost, jaké se při vzniku zákonné úpravy a v počátcích fungování neočekávaly, dokazují současné počty klientů, výše uložených vkladů, objem poskytnutých úvěrů a další charakteristiky.

Stavební spoření je prvotně určeno k pomoci řešení bytových potřeb, které patří k základní potřebám člověka. Bydlení má nezastupitelný význam pro formování člověka jako společenské bytosti. Uspokojování potřeb bydlení je velmi citlivou sociálně-politickou otázkou a je ve značné míře předpokladem politické stability a hospodářského rozvoje. Přestože je bydlení součástí všeobecného tržního systému, je bytová politika předmětem pozornosti orgánů zákonodárné a výkonné moci všech demokratických států.

Investice do bydlení představuje jednu z nejnáročnějších investic v životě člověka. S ohledem na tyto skutečnosti je bydlení v naprosté většině vyspělých zemí podporováno státem. Mezi možné podpory patří např. podpora hypotečních úvěrů, bezúročná půjčka, výstavba obecních nájemných bytů a podpora stavebního spoření.

Stavební spoření představuje účelovou formu spoření, jejímž smyslem je řešení bytové situace občana - účastníka stavebního spoření. Základním principem je spoření účastníka do společného fondu, ze kterého může účastník po splnění stanovených podmínek čerpat úvěr na řešení své bytové situace. Jedná se o uzavřený systém, kde kromě účastníků, kteří čerpají úvěr, existují účastníci, kteří nepotřebují řešit svou bytovou situaci pomocí úvěru a pouze spoří. Ty ke vstupu do tohoto systému nemotivuje možnost získání výhodného úvěru, ale chtějí pouze výhodně spořit. Tento způsob spoření je pro ně atraktivní hlavně kvůli státní podpoře, osvobození výnosů ze stavebního spoření od daňové povinnosti a bezpečnosti celého systému. Tito účastníci jsou pro celý systém velice důležití, protože vytvářejí zdroje

do společného fondu, ale prostředky z něj po určitou dobu nečerpají, čímž se výrazně zkracuje doba, za kterou mohou ostatní účastníci čerpat úvěr.

Stavební spoření představuje v současnosti jednu z nejdostupnějších a nejefektivnějších forem uspokojování bytových potřeb. Stavební spoření je plně dostačující například k různým modernizacím, rekonstrukcím, vestavbám či k pořízení bytu např. v rámci privatizace bytového fondu. Investice občanů do oblasti bydlení má nejen multiplikační efekt, ale zároveň další efekty, jejichž dopad je celospolečenský. Tyto efekty spočívají především ve stabilizaci sociálních potřeb člověka a v přesunu finančních zdrojů ze spotřeby do investic. Stavební spoření lze zároveň považovat za jeden z nejvýnosnějších způsobů střednědobého spoření s vysokou bezpečností.

Má diplomová práce se skládá z několika hlavních částí. V první části je popsána jak ekonomická, tak také sociální funkce stavebního spoření. Jeho význam z pohledu výnosů pro účastníka stavebního spoření, využití tohoto produktu ke zlepšení bytové situace obyvatel a jako jeden z nástrojů vlády k řešení bytové situace. V další části je popsán vývoj stavebního spoření v zahraničí a v České republice, jeho právní úprava v ČR a představení všech stavebních spořitelen poskytujících tento produkt u nás. Na to navazuje část zaměřená na produkty stavebních spořitelen, jejich charakteristika, podmínky získání jednotlivých druhů produktů a aktuální přehled produktů poskytovaných stavebními spořitelny. Dále jsem se zabýval mechanismem poskytování produktů stavebními spořitelny z hlediska fáze spoření a úvěrové fáze. Porovnání podílů jednotlivých stavebních spořitelen podle počtu smluv, objemu vkladů, počtu úvěrů a objemu cílové částky je charakterizováno v předposlední části. Některé tyto charakteristiky jsou porovnávány v posledních dvou letech, aby bylo možné zkoumat jejich vývoj v čase. V závěrečné části jsem se věnoval aktualitám z oblasti stavebního spoření, zejména pak diskusemi o jeho právní úpravě.

2. Funkce stavebního spoření

2.1. Ekonomická funkce stavebního spoření

2. 1. 1. Význam vkladů a státní podpory

Noví klienti stavebních spořitelen mají podle reklamních sloganů stavebních spořitelen nejlepší příležitost jak zhodnotit své peníze pomocí stavebního spoření na konci roku. Pokud tak učiní a vloží 18 000 Kč na účet stavebního spoření, získají státní podporu i za tento rok. Nezkracuje se jim ovšem doba trvání spoření. Ta trvá od uzavření smlouvy minimálně na dobu 5 let. Takto uložených 18 000 Kč jim bude spolu se státní podporou úročeno obvyklými 3 nebo 4 %. Vnitřní výnosové procento tohoto kroku po uplynutí pěti let je pouze 7,7 % a vnitřní míra výnosnosti celého stavebního spoření se pak tímto postupem snižuje z 12,1 % na 11,3 % (jestliže poté již uvažujeme pravidelné úložky). Začínat stavební spoření tímto způsobem se dá doporučit klientům, kteří jsou rozhodnuti o využití úvěru a tento krok jim urychlí jeho nárokování.

Velmi výhodné je využít státní podpory i za šestý rok tak, že po podání výpovědi účastník vloží již v šestém roce zbytek do 18 000 Kč za tento rok. Zbytek do 18 000 Kč je tvořen naběhlými úroky a případnými přeplatky. Státní podpora se přiznává z ročně uspořené částky a nezáleží na tom, zda v průběhu roku účastník ukončil stavební spoření a tato částka mu byla ještě během roku vyplacena.

Nejvýhodnější dobou pro sepsání smlouvy o stavebním spoření je tedy počátek kalendářního roku. Těsně před skončením spoření po pěti letech (při podání výpovědi 2 až 3 měsíce nazpět) je na začátku 6. kalendářního roku vložen ještě doplněk do 18 000 Kč. Podání výpovědi je třeba načasovat, ať už z důvodu dodržení 60 měsíců spoření, tak i proto, že částku pro šestou podporu je třeba složit v průběhu trvání smluvního vztahu, tedy před

vyplacením zůstatku. Počátkem kalendářního roku po pěti letech je tedy ukončeno stavební spoření a účastníkovi je vyplacen zůstatek včetně státních podpor za první čtyři roky. Státní podporu za pátý rok účastník obdrží během první poloviny roku a podporu za šestý rok v druhé polovině roku.

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

Důležité je také domluvit si při sjednávání smlouvy výši měsíčních splátek, aby nebyly větší než minimální. To je výhodné v případě, že první dva (případně tři) roky ukládají klienti na konci roku pouze minimální souhrnné splátky a až do třetího (čtvrtého) roku začnou ukládat částky, které i s předešlými úroky dají maximálně 18 000 Kč. Částka uložená koncem prvního roku má vnitřní výnosové procento za celou dobu spoření pouze 8,9 %, částka uložená koncem druhého roku 11 %, koncem třetího roku 15,2 %, koncem čtvrtého roku 28,8 % a částku složenou koncem pátého roku obdrží spolu se státní podporou za pátý a šestý rok během šestého roku. Vypočtené vnitřní míry výnosu platí za předpokladu obdržení uspořené částky po 60 měsících.

Skládání vysokých úložek během prvních let stavebního spoření tedy výnosnost celého spoření snižuje. Je však nutné porovnávat výnosnost úložek na konci jednotlivých let s možnou alternativní investicí. Zde se již investice koncem 3. roku s vnitřní mírou výnosnosti 15,2 % bude jevit zcela jinak, protože podobnou téměř bezrizikovou výnosnost nelze na finančním trhu najít. Investice koncem druhého, ale i prvního roku s čistým výnosem 11 a 8,9 % se dá také zhodnotit jako velmi výhodná.

2. 1. 2. Výnosy ze stavebního spoření

Domácnosti mohou v současnosti investovat mnoha způsoby. Vedle daňově zvýhodněného životního pojištění a státem podporovaného penzijního připojištění mohou investovat také

do akcií, termínovaných vkladů či ukládat své peníze na spořicí účet nebo vkladní knížku. Tato možnost se nejvíce blíží stavebnímu spoření.

Porovnání vývoje ukládání na účet stavebního spoření a vkladní knížku je shrnuto v Tabulce č. 1. U stavebního spoření je stanoveno úročení 3 %, u vkladní knížky 11 % p. a. Úroky jsou připisovány na konci roku. Měsíční úložka u obou forem spoření je 1 000 Kč, které jsou na účty připisovány na začátku měsíce. Doba spoření byla stanovena na 5 let, protože u stavebního spoření je to nutná podmínka pro získání státní podpory. Ve prospěch stavebního spoření hraje fakt, že výnosy jsou osvobozeny od daní, zatímco z úroků na vkladní knížce je srážena 15 % daň. V posledním sloupci tabulky jsou proto uvedeny čisté úroky. Připsání 25 % státní podpory z vkladů je v březnu každého roku. Počátek spoření je v lednu 1. roku, konec stavebního spoření je stanoven na konec ledna 6. roku, na počátku 6. roku již nejsou započítány úroky.

Tabulka č. 1 Porovnání stavebního spoření a vkladní knížky [2]

měsíc	stavební spoření v Kč				vkladní knížka v Kč		
	zůstatek	úroky	za rok	podpora	Zůstatek	hr. Úrok	č. úrok
1	1 000				1 000		
2	2 000				2 000		
3	3 000				3 000		
4	4 000				4 000		
5	5 000				5 000		
6	6 000				6 000		
7	7 000				7 000		
8	8 000				8 000		
9	9 000				9 000		
10	10 000				10 000		
11	11 000				11 000		
12	12 000				12 000		
1	13 195	195	12 195		13 608	715	608
2	14 195				14 608		
3	18 243			3 094	15 608		
4	19 243				16 608		
5	20 243				17 608		
6	21 243				18 608		
7	22 243				19 608		
8	23 243				20 608		
9	24 243				21 608		

10	25 243				22 608		
11	26 243				23 608		
12	27 243				24 608		
1	28 880	637	12 637		27 394	2 102	1 786
2	29 880				28 394		
3	34 040			3 159	29 394		
4	35 040				30 394		
5	36 040				31 394		
6	37 040				32 394		
7	38 040				33 394		
8	39 040				34 394		
9	40 040				35 394		
10	41 040				36 394		
11	42 040				37 394		
12	43 040				38 394		
1	45 150	1 110	13 110		42 470	3 618	3 076
2	46 150				43 470		
3	50 428			3 277	44 470		
4	51 428				45 470		
5	52 428				46 470		
6	53 428				47 470		
7	54 428				48 470		
8	55 428				49 470		
9	56 428				50 470		
10	57 428				51 470		
11	58 428				52 470		
12	59 428				53 470		
1	62 029	1 601	13 601		58 955	5 276	4 485
2	63 029				59 955		
3	67 429			3 400	60 955		
4	68 429				61 955		
5	69 429				62 955		
6	70 429				63 955		
7	71 429				64 955		
8	72 429				65 955		
9	73 429				66 955		
10	74 429				67 955		
11	75 429				68 955		
12	76 429				69 955		
	82 066	2 110	14 110	3 527	75 981	7 090	6 026

Z hlediska absolutní částky je rozdíl mezi výnosy obou druhů spoření 6 085 Kč. Pro relativní hodnocení je třeba vypočítat vnitřní výnosové procento obou variant. To má u

stavebního spoření s těmito charakteristikami hodnotu 12,1 %, u vkladní knížky je to 9,35 %. Toto srovnání tedy vychází výrazně lépe pro stavební spoření. K tomu je ještě třeba dodat, že byla použita pouze 3 % úroková míra, většina stavebních spořitelen ale ještě bonifikuje 50 % připsaných úroků při nečerpání úvěru. Při takovéto bonifikaci by vnitřní výnosové procento ještě vzrostlo na 13,4 %.

Hodnoty vypočtené pro stavební spoření platí pouze pro fyzické osoby, protože právnické osoby nemají nárok na státní podporu a výnosnost je pro ně pouze na úrovni základního úročení. Proto stavební spoření jako možnost ukládání peněz není pro právnické osoby příliš vhodné.

V neprospěch stavebního spoření hovoří nepoužitelnost ukládaných peněz. Zatímco u spoření na spořicímu účtu či vkladní knížce může klient spoření ukončit při použití příslušné výpovědi po jejím vypršení bez jakékoli ztráty, u stavebního spoření by zkrácení pětiletého cyklu znamenalo ztrátu záloh státní podpory. Stavební spořitelny v tomto případě ještě strhávají svým klientům 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 ze stavebního spoření, je omezena částkou 4 500 Kč ročně, tedy maximálně z 18 000 Kč. V případě, že uspořena částka za rok přesahuje tuto mez, státní podpora je stále 4 500 Kč a vnitřní výnosové procento se snižuje.

V Tabulce č. 2 je uvedeno porovnání vnitřního výnosového procenta stavebního spoření a ukládání na vkladní knížku s charakteristikami předchozího příkladu, pouze pro rozdílné měsíční úložky. Z tabulky vyplývá, že vnitřní míra výnosnosti stavebního spoření se nemění až do pravidelné úložky ve výši 1 250 Kč. Velikost úložky, kdy se vnitřní výnosové procento začne snižovat je mezi 1 250 Kč a 1 300 Kč (při pravidelném měsíčním ukládání). Při vyšší úložce hodnota vnitřního výnosového procenta postupně klesá. Vnitřní výnosové procento na vkladní knížce je konstantní a po zdanění je na úrovni 9,35 %. Při částce o něco

vyšší než 2 000 Kč se vnitřní výnosová procenta rovnají. Od této hodnoty je výnosnější vkladní knížka.

Tabulka č. 2 Porovnání vnitřního výnosového procenta [13]

měsíční úložka v Kč	stavební spoření v %	vkladní knížka v %
1 000	12	9,35
1 100	12,1	9,35
1 200	12,1	9,35
1 250	12,1	9,35
1 300	12,01	9,35
1 350	11,89	9,35
1 400	11,78	9,35
1 500	11,35	9,35
1 600	10,81	9,35
1 700	10,38	9,35
1 800	10,05	9,35
1 900	9,73	9,35
2 000	9,5	9,35
3 000	7,6	9,35
4 000	6,3	9,35
5 000	5,7	9,35

2. 2. Sociální funkce stavebního spoření

2. 2. 1. Využití stavebního spoření pro zlepšení bytové situace obyvatelstva

Hlavním smyslem stavebního spoření je využít naspořené prostředky a případný úvěr na zlepšení bytové situace účastníka. Jsou tři možnosti soustředění potřebných prostředků:

1) Ukládáním peněžních prostředků na účet stavebního spoření a jejich zhodnocení úrokem a státní podporou bez poskytnutí úvěru.

Tato varianta je vhodná jen pro ty, kteří potřebují finanční prostředky až po pěti letech. Je to spíše výhodné ukládání peněz s menší náročností na velikost úložek a velkou jistotou. Nevýhodou je menší finanční zdroj (než při žádosti o úvěr) a zdlouhavost. [22]

2) Ukládáním peněžních prostředků na účet stavebního spoření s využitím možností čerpání levného úvěru ze stavebního spoření po splnění potřebných podmínek.

V tomto případě může účastník stavebního spoření ovlivnit způsobem ukládání prostředků termín přidělení (při splnění ostatních podmínek), nemůže to však být dříve než po 2 letech od uzavření smlouvy. Urychlení přidělení úvěru zde však naráží na finanční omezení účastníka, které stejně tak omezuje i maximální výši cílové částky a tedy prostředků použitelných na bytové účely. Další nevýhodou je opět dlouhodobý horizont získání prostředků. [22]

3) Ukládáním peněžních prostředků na účet stavebního spoření s použitím překlenovacího úvěru, který pak bude splacen úvěrem ze stavebního spoření.

Tato varianta je vhodná pro případ okamžité potřeby finančních prostředků. Tato rychlost je "vykoupena" vyšší úrokovou sazbou u překlenovacích úvěrů. [22]

Negativně se stavební spoření jeví z pohledu dlouhé doby k přidělení řádného úvěru. Problémy nastávají v oblasti ručení úvěru pro lidi s nižšími příjmy. Klienti musí často zastavit nějakou nemovitost a najít si spoludlužníka, který se alespoň oficiálně na úvěru podílí. Současné podmínky stavebního spoření umožňují jeho efektivní využití spíše klientům středních a vyšších příjmových kategorií. Při snaze o komplexní vyřešení bytové potřeby jsou také zájemci z řad solventních klientů, pro něž není vážnějším problémem investovat do stavebního spoření větší částky peněz a je pro ně rozhodující získání úvěru. V tomto případě již není kladen takový důraz na výši státní podpory, ale je preferováno získání bytu či domu prostřednictvím zvýhodněného úvěru.

Stavební spoření je výhodné spíše pro méně finančně náročné způsoby investování do bydlení jako jsou například rekonstrukce, modernizace či vestavby částí stávajících domů nebo bytů a také pro koupi státního, obecního nebo družstevního bytu. Klienti mohou také využívat stavební spoření v kombinaci s hypotékou, kde mohou pokrývat své vyšší finanční nároky zvýhodněnou sazbou úroků z úvěru. Toto spojení je výhodné pro finančně náročnější projekty.

Několik let již probíhá prodej bytů z majetku celé řady obcí a družstev bydlicím do osobního vlastnictví. Ceny obecních bytů se pohybují mezi 50 až 300 tisíci Kč. Obce ovšem požadují alespoň část z ceny bytu ihned, zbytek mohou klienti splatit později. Některé stavební spořitelny proto podepsaly zejména s menšími městy smlouvy o vzájemném ručení a rozložení splátek tak, aby byl prodej bytu vhodný pro užití produktu stavebního spoření. Úvěrem ze stavebního spoření může zaplatit za byt prakticky každý klient stavební spořitelny. Každému může spořitelna připravit spoření podle jeho potřeb a finančních možností a doporučit mu kolik a kdy začít spořit. V případě, že zájemce nemá dostatek peněz ani na první splátku za byt, nebo pokud obec vyžaduje peníze ve velice krátké době, může si zájemce vzít překlenovací úvěr. [10]

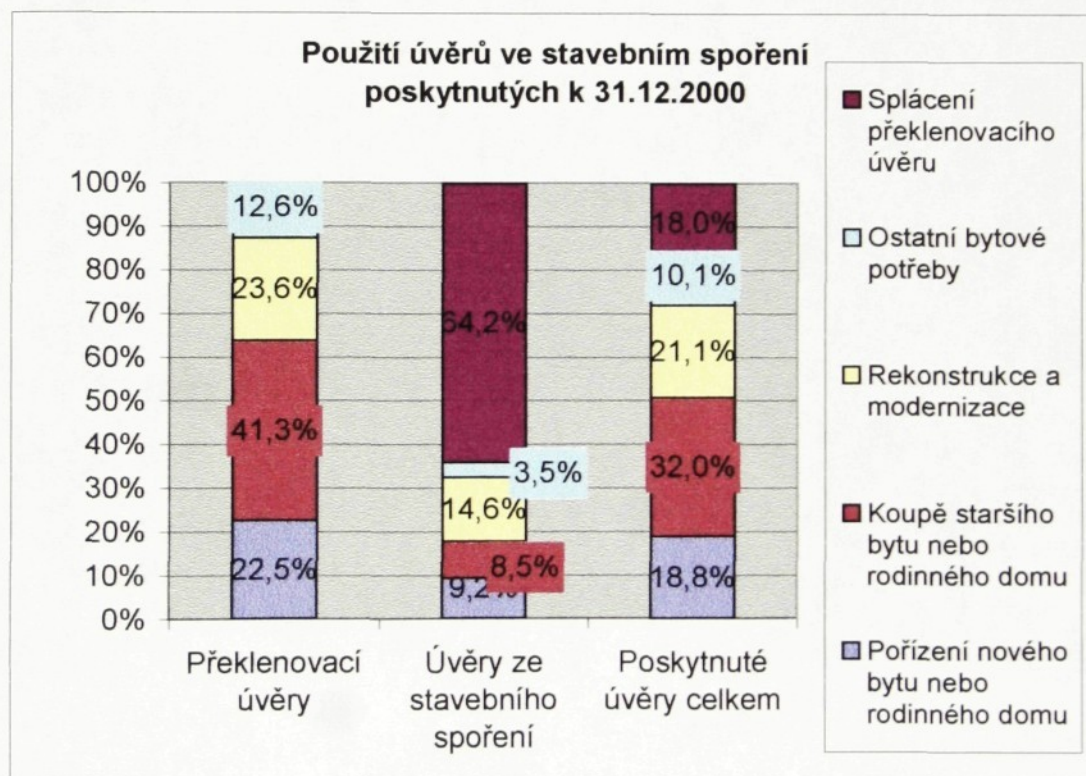
Pro tento účel je některými spořitelnami nabízen speciální tzv. Privatizační program. V tomto programu stačí klientovi složit pouze 20 % z cílové částky a splnit pochopitelně další podmínky stanovené stavební spořitelnou a peníze jsou klientovi poukázány. Privatizační program se vztahuje pouze na privatizaci, neboli odkup do osobního vlastnictví z majetku obcí či družstev. [9]

Problémem zůstává možnost využití stavebního spoření k získání staršího nebo nového rodinného domu či bytu. Ceny bytů se totiž pohybují v rozmezí 250 až 900 tisíc Kč v menších městech a 400 tisíc až 2,5 milionu v městech nad 100 tisíc obyvatel. V poměru k průměrným mzdám a v souvislosti s finanční náročností spoření a splácení úvěru a jeho délkou se tento způsob využití stavebního spoření nejeví vhodný. Pro tyto účely stavební spoření uspokojí účastníka pouze v určité míře nebo v kombinaci s jinými možnostmi

financování. Není proto vhodné na tento způsob získání vhodného bydlení spoléhat jako na jediný.

Výhodnou strategií při požadavku vysoké cílové částky je rozdělit tuto částku na několik cílových částek např. mezi členy rodiny a úvěry sloučit. Tímto způsobem je lépe využita státní podpora, která by jinak nebyla plně vyčerpána. Různé použití úvěrů ve stavebním spoření je znázorněno v Obr. č. 1.

Obr. č. 1 Použití úvěrů ve stavebním spoření [22]



2. 2. 2. Stavební spoření jako jeden z nástrojů vlády k řešení bytové situace

Nástroje vlády k řešení bytové situace v České republice můžeme roztrdit do pěti hlavních částí.

I. Nástroje zaměřené na podporu vlastnického bydlení

1) Podpora hypotečního úvěrování.

Hypotéční úvěry jsou dlouhodobé úvěry zajištěné nemovitostmi, uplatňující se především při pořizování vlastnického bydlení fyzickými osobami. V ČR jsou tyto úvěry poskytovány od roku 1995.

Podpora hypotečního úvěrování má několik forem, lišících se svým zaměřením: a) Osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu je zaměřeno na posílení akumulace zdrojů hypotečními bankami. b) Podpora ve formě úhrady části úroku hypotečního úvěru, c) snížení základu pro výpočet daně z příjmu fyzických osob o část splacených úroků a

d) státní návratný příspěvek na částečnou úhradu jistin a úroku hypotečního úvěru (umožňující využít narůstající výši splátek) je zaměřen na zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů pro domácnosti. [22]

Nejvýznamnější je úhrada části úroku, která je orientována výhradně na pořízení nového bydlení, tj. na podporu nové bytové výstavby. Úroková dotace se podle poslední právní úpravy pohybuje od 0 do 4 %, v závislosti na aktuálním vývoji úrokových sazeb.

I přes existenci podpůrných nástrojů jsou hypotéční úvěry málo využívány. Příčinou je především nízká příjmová úroveň většiny domácností, která způsobuje, že získání a splácení hypotečního úvěru ve výši odpovídající ceně nové nemovitosti je pro drtivou většinu domácností nedostupné. Dotovaný hypotéční úvěr je zacílen pouze na novou bytovou výstavbu. V současné době jsou však cenově dostupnější starší byty a domky.

2) Bezúročná půjčka

Bezüročná půjčka ve výši max. 200 tis. Kč, poskytovaná na základě vládního nařízení od roku 1997, je zaměřena na posílení kupní síly domácností, které řeší svou bytovou situaci pořízením bytu či domku do vlastnictví. Půjčka je poskytována pouze na novou výstavbu, v kombinaci s hypotéčním úvěrem či stavebním spořením. Její poskytnutí vychází z příjmu žadatele. [22]

Dosavadní zkušenosti naznačují, že jak bezúročná půjčka, tak příspěvek na splácení hypotéčního úvěru prostřednictvím rostoucích splátek, neplní očekávanou funkci a proto by měly být nahrazeny efektivnější formou podpory.

II. Nástroje zaměřené na podporu nájemního bydlení

1) Podpora výstavby obecních nájemních bytů a technické infrastruktury

Výše nevratné dotace činí maximálně 320 tisíc Kč na byt a maximálně 50 tisíc Kč na související infrastrukturu. Dotace záměrně pokrývá jen část nákladů na výstavbu, a proto musí být doplňována obecními nebo jinými soukromými prostředky.

2) Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou

Investiční dotace na výstavbu domů s pečovatelskou službou je poskytována od roku 1991. Výše dotace činí max. 750 tisíc Kč na byt, určený pro osoby se sníženou soběstačností, tj. pro zdravotně postižené občany a důchodce. Domy s pečovatelskou službou mohou zahrnovat i tzv. chráněné bydlení. Obecní nájemní byty tak mohou být poskytovány všem skupinám občanů se specifickými potřebami v oblasti bydlení. [22]

III. Nástroje zaměřené na podporu všech typů bydlení

1) Podpora stavebního spoření

O stavebním spoření je podrobně pojednáno v této práci, a proto zde budou pouze v krátkosti uvedeny formy podpory od státu tomuto produktu. Hlavní formou státní podpory je poskytování nenávratného příspěvku ve výši 25 % z ročně uspořené částky (maximálně 4 500 Kč ročně), jehož cílem je posílit spořivost domácností a tím i akumulaci

zdrojů, nutných pro poskytování levných úvěrů stavebními spořitelny. Další formou podpory je osvobození úroků z vkladů ze stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od daně z příjmů a opět možnost snížení základu pro výpočet daně z příjmu fyzických osob o část splacených úroků z úvěru.

2) Státní bezúročná půjčka do fondu obcí

Státní půjčka (bezúročná s termínem splatnosti až 10 let) je určena obcím a jejich prostřednictvím i soukromým majitelům domů (jako max. 7 % úročený úvěr ve výši minimálně 20 % přidělené dotace) na odstraňování zchátralosti bytového fondu. Tato forma podpory iniciuje vznik místních obecních fondů (podmínka získání dotace) zaměřených na modernizaci bytového fondu.

3) Dotace na opravu bytového fondu

Podpora je určena všem vlastníkům domů postavených panelovou technologií, tj. obcím, bytovým družstvům, soukromým osobám a těm právnickým osobám, v nichž stát nemá majetkovou účast. Dotace nesmí překročit 50 % rozpočtových nákladů a je určena na odstraňování velmi závažných závad havarijního charakteru. [22]

IV. Adresné sociální dávky

Sociální příspěvky vázané na bydlení

Základní a nejdůležitější formou sociální podpory, zacílenou na zvýšení příjmové úrovně domácností s nižšími příjmy je příspěvek na bydlení. Tento sociální příspěvek pobírají všechny domácnosti s příjmem překračujícím 1,6 násobek životního minima, bez ohledu na to jak bydlí.

V. Ostatní nástroje

Kromě uvedených nejvýznamnějších nástrojů na podporu bydlení jsou k dispozici ještě mnohé další: a) Z přímých podpor je to např. úhrada majetkové újmy bankám za občany splácející výhodné úvěry (1 % a 2,7 %) z minulých let na družstevní a individuální bytovou výstavbu a podpora vlastníků při zateplování objektů. b) Z daňových úlev jsou významné např. snížení základu daně o zaplacené úroky z úvěru, osvobození od daně z nemovitosti na

dobu 15 let od kolaudace v případě nové výstavby či umožnění zrychlených odpisů (30 let) v rámci vytváření finančních zdrojů na opravy domů s byty. c) Vedle těchto forem podpory vydává stát ještě objem prostředků na pomoc oblastem postiženým povodněmi. [22]

Výdaje státního rozpočtu na nejdůležitější formy podpora bydlení v mil.Kč jsou uvedeny v Tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 Výdaje ze státního rozpočtu do různých forem podpory bydlení [22]

Forma podpory	1997	1998	1999
Podpora hypotéčních úvěrů	35	134	250
Podpora stavebního spoření	3 826	5 100	6 350
Bezúročná půjčka na bytovou výstavbu		766	1 450
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury	2 698	2 891	3 480
Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	600	670	471
Půjčka do fondu obcí na opravy a modernizace bytového fondu	240	300	300
Podpora oprav bytového fondu	240	240	420
Sociální příspěvky vázané na bydlení	926	1 920	2 067
Podpora bydlení celkem	8 602	12 065	14 688

3. Instituce poskytující produkty stavebního spoření

3.1. Vývoj stavebního spoření v zahraničí a v České republice

Stavební spoření vzniklo zhruba před 200 lety v Anglii a odtud se velmi úspěšně rozšířilo do západní Evropy a do USA. Byl opuštěn původní systém losování účastníka spoření a přešlo se k vyhodnocování způsobu spoření (dnes známé hodnotící číslo). Takový matematický model již dává všem účastníkům rovné podmínky pro získání naspořených prostředků. [4]

V Evropě má největší tradici německý model, který převzalo jak Rakousko a Švýcarsko, tak i Česká republika. Již v roce 1952 byl totiž v Německu schválen zákon o prémii na bytovou výstavbu ve výši 25 % ročních vkladů, maximálně ale 400 DEM. Přes nejrůznější úpravy státní podpory byly vždy dodrženy takové podmínky, aby zhodnocení vkladů stavebního spoření převyšovalo úrokovou sazbu běžných vkladů. O tom, že se stavební spoření stalo velmi úspěšným produktem svědčí i to, že rodiče spořili svým dětem již od narození několik cyklů až do jejich dospělosti. V současné době je stavebním spořením v Evropě financováno průměrně 12 % bytové výstavby. V Německu, jako zemi s největší tradicí, je to 30 %, přičemž na tamním finančním trhu působí přibližně 30 stavebních spořitelen. [1]

V České republice hned po přijetí zákona o stavebním spoření s účinností od 1.4.1993 vznikaly jednotlivé stavební spořitelny a začaly poskytovat služby svým klientům. Většina stavebních spořitelen je založena na spojení kapitálu významných českých bank s německými nebo rakouskými partnery. Jako příklad mohu uvést ČS - stavební spořitelnu, a.s., partnerství České spořitelny a německé Bayerische Landesbank Girozentrale. Zahraniční partneři vnesli do společných podniků především know-how, které získali dlouholetým poskytováním obdobných služeb ve své zemi. Výhodami českých partnerů jsou bankovní síť a znalost místního trhu.

Za několik prvních let svého působení tak stavební spořitelny získaly stovky tisíc klientů, jak je možno vidět na Obr. č. 2. Stavební spoření dosahovalo dobrých výsledků již od svého vzniku v roce 1993. Pravidelně se rok co rok navyšoval počet uzavřených smluv o

stavebním spoření. Vyjímkou byl pouze rok 1997, kdy stavební spoření nemělo takový úspěch. To lze připočíst na vrub ekonomické krizi a opatřením s tím souvisejícím.

Zatím největší úspěch v poměrně krátké historii produktu stavebního spoření u nás se konal v roce 1998. Nárůst na neuvěřitelných 2 312 629 platných smluv potvrdil zvyšující se oblibenost, důvěru a výnosnost stavebního spoření. V tomto roce také končil první pětiletý cyklus, klienti mohli poprvé využít svých výhodně zhodnocených naspořených peněz a státní podpory, jak k libovolnému naložení s těmito prostředky, tak také k jejich využití souvisejícím se zlepšením jejich bytové situace.

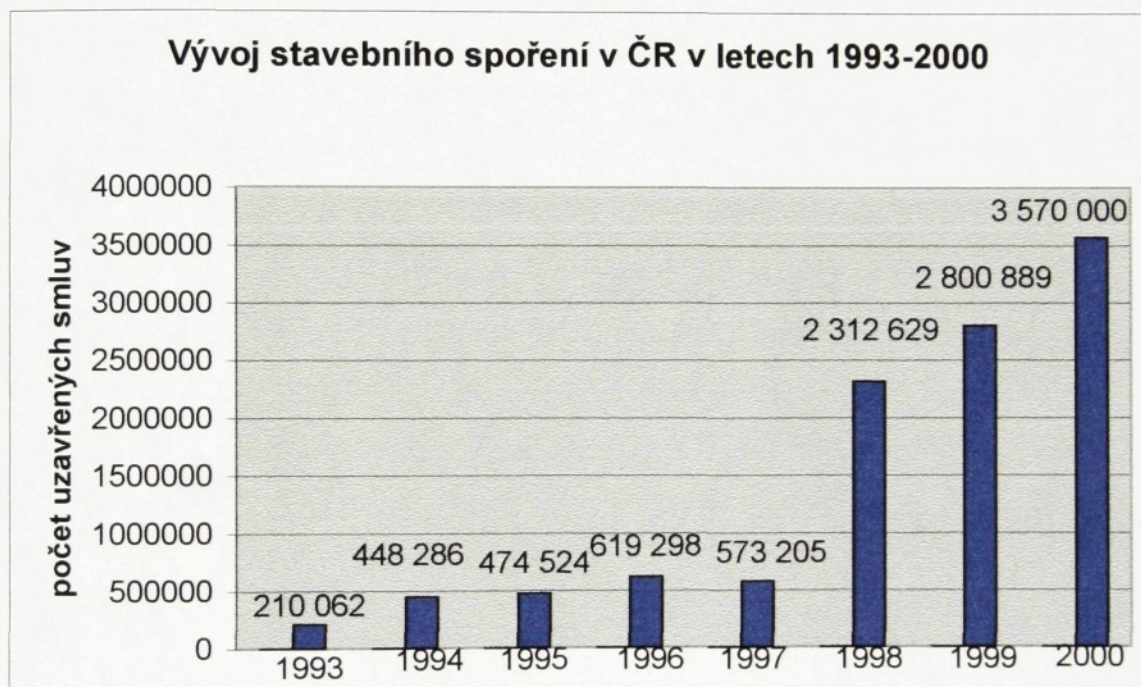
V dalším roce 1999 se počet smluv vyhoupl již na 2 800 889 a vloni se počet smluv zastavil na počtu 3 570 000. Klienti měli naspořeno 110,4 miliardy korun. Celková cílová částka všech platných smluv přitom přesáhla 524 miliard korun, přičemž platnou smlouvu s některou ze šesti stavebních spořitelen působících na českém trhu mělo uzavřeno přibližně 3,57 milionu klientů. Na konci roku 1999 přitom měly stavební spořitelny 2,8 milionu klientů, kteří měli uzavřeny smlouvy s cílovou částkou 412 miliard korun a naspořené vklady dosáhly 93,4 miliardy Kč.[8]

Stavební spořitelny přitom v loňském roce uzavřely celkem 1,1 milionu nových smluv s cílovou částkou 155 miliard Kč. Rovněž došlo k navýšení 110 tisíc smluv, navýšená cílová částka dosáhla 10,5 miliardy korun. Největší spořitelnou na českém trhu přitom zůstává Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), která měla na konci loňského roku uzavřeno 1,328 milionu smluv s cílovou částkou přes 213 miliard a vklady přesahujícími 40 miliard korun. Ze tří hledisek má ČMSS minimálně minimálně 36 procentní tržní podíl. Podle počtu klientů a objemu klientských vkladů je druhou největší spořitelnou ČS-stavební spořitelna, třetí místo pak patří Všeobecné stavební spořitelně Komerční banky. Podle objemu nasmlouvané cílové částky si obě spořitelny pořadí vyměnily. Ani jedna ze tří zbývajících stavebních spořitelen nemá více než 400 tisíc klientů, naspořené částky se pohybují do deseti miliard korun a cílové částky nepřekračují výrazně 50 miliard korun.

Vývoj stavebního spoření u nás bude pravděpodobně úspěšně pokračovat, avšak ne již tak výrazným tempem jako doposud. Velmi bude záležet na úpravě zákona o stavebním spoření, který se chystá projednávat parlament.

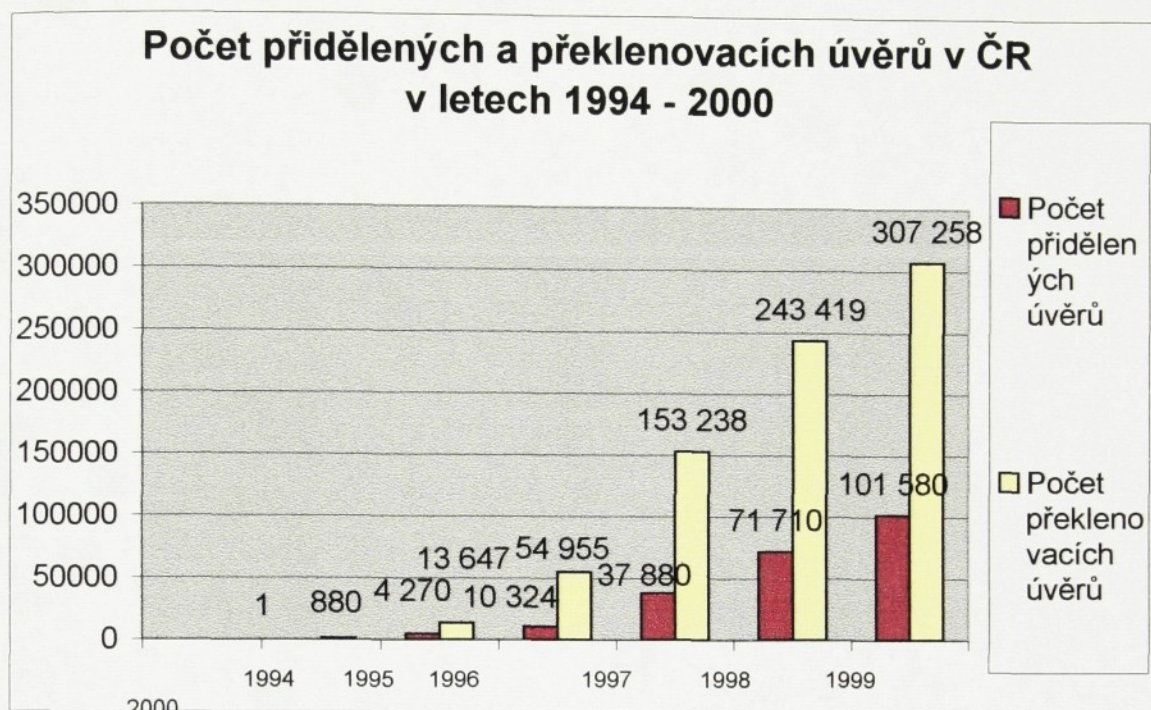
Vývoj stavebního spoření v České republice podle počtu uzavřených smluv v letech 1993 – 2000 je shrnut na Obr. č. 2 .

Obr. č. 2 Vývoj stavebního spoření v ČR v letech 1993 – 2000 [22]



Vývoj stavebního spoření v České republice podle počtu poskytnutých přidělených a překlenovacích úvěrů v letech 1994 – 2000 je shrnut v Obr. č. 3. Z něj je patrné, že úvěry poskytované stavebními spořitelny si získaly mnoho klientů a jejich počet neustále narůstají.

Obr. č. 3 Počet přidělených a překl. úvěrů v ČR v letech 1994 – 2000 [22]



3. 2. Právní úprava stavebního spoření v České republice

Právní úprava je v české kodifikaci s účinností od 1.4.1993 upravena zákonem číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

V příslušných ustanoveních jsou definovány následující pojmy:

Stavební spoření - § 1 – je účelové spoření, spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování státní podpory fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření. [15]

Provozovatelem takového spoření - § 2 odst.1 – může být pouze banka, které bylo po souhlasu ministerstva financí uděleno povolení podle zvláštního zákona, pokud předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona.

Účastníkem stavebního spoření - § 4 – může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem a právnická osoba se sídlem na území ČR a přiděleným identifikačním číslem organizace.

Bytové potřeby - § 6 – jsou v dikci zákona o stavebním spoření definovány takto:

získání bytu,

výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,

získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,

změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,

stavební úprava nebytového prostoru na byt,

úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb,

musí se nacházet na území České republiky. [15]

Zákon o stavebním spoření v § 5 určuje základní parametry systému stavebního spoření, které musí být dodrženy stavebními spořitelny při tvorbě svých vlastních obchodních podmínek. Zákon tak nařizuje, že úvěr ze stavebního spoření smí být poskytnut a použit pouze na financování bytových potřeb účastníka, přičemž čekací doba na tento úvěr nesmí být kratší než 24 měsíců. Tentýž paragraf ale v odstavci 5 dovoluje tuto čekací lhůtu porušit formou známých překlenovacích úvěrů, ovšem jen do výše cílové částky. Cílová částka se rovná součtu přijatých vkladů, státní podpory, úroků z nich a poskytnutého úvěru. Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěrů. Rozdíl mezi těmito sazbami může činit nejvýše 3 procentní body. Stavební spořitelna má právo podmínit uzavření smlouvy povinností účastníka sjednat životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplývajících ze smlouvy v případě invalidity nebo smrti účastníka. Účastníkovi, který uzavřel více smluv, přísluší státní podpora jen na jednu z nich. Částku uspořenou účastníkem na základě jím uzavřené smlouvy nelze v době spoření převést na

jiného účastníka. Podíl smluv uzavřených stavební spořitelnou s právnickými osobami na počtu smluv, u nichž dosud nevznikl nárok na úvěr, může činit nejvýše 15 %.

Stavební spořitelna má poměrně úzký okruh možností, jak může nakládat s volnými prostředky na vkladových účtech účastníků, včetně připsané státní podpory. Snahou státu bylo v začátcích zcela jistě minimální riziko pro vklady. Kromě činností uvedených v § 1 může dále za předpokladu splnění všech svých smluvních závazků k účastníkům spoření poskytovat půjčky podnikatelům, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb, přijímat záruky za půjčky, které by byla stavební spořitelna oprávněna poskytnout, přijímat podíly nebo účasti na obchodních společnostech, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely, podílet se majetkově na jiné stavební spořitelně s předchozím souhlasem České národní banky, získávat pro poskytování úvěrů účastníkům i ostatních půjček potřebné zdroje od úvěrových institucí nebo vydáváním dluhopisů se splatností nejvýše pět let, obchodovat na svůj účet s hypotéčními zástavními listy, se státními dluhopisy nebo s dluhopisy, za které stát převzal záruku a ukládat vklady účastníků včetně státních podpor u jiné banky.

Státní podpora přísluší pouze účastníkovi-fyzické osobě, a to při splnění podmínek stanovených v zákoně o stavebním spoření ze státního rozpočtu formou pololetních záloh. Poskytovaná záloha státní podpory činí 25 % ročně uspořené částky, maximálně však 4 500 Kč za rok. Zákon rovněž nařizuje, že částka úspor přesahující 18 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření. Naspoří-li tedy účastník v jednom roce například 20 000 Kč a získá státní podporu maximálně ve výši 4 500 Kč. Další rok mu potom stačí na svůj účet stavebního spoření vložit pouze 16 000 Kč aby získal opět maximální státní podporu (4 500 Kč).

Do doby vyplacení účastníkovi jsou připsané zálohy státní podpory na účtu účastníka pouze evidovány (a spolu s vklady i úročeny) a jsou posléze vyplaceny za podmínky, že účastník od uzavření smlouvy po dobu pěti let s vkladem nenakládal, s výjimkou případu, kdy byl vklad ze stavebního spoření po poskytnutí úvěru použit na bytové potřeby. V případě porušení těchto podmínek a případném vrácení státní podpory ministerstvu financí se úroky

vzniklé ze státní podpory ponechávají účastníkovi. Z těchto ustanovení vyplývá, že kontrolu používání státní podpory provádí ministerstvo.

Pro běžné účastníky jsou ale nejpodstatnější údaje uvedeny v posledních dvou paragrafech zákona o stavebním spoření.

Podle § 17 z.č. 96/1993 Sb. je § 4 zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů upraven takto: úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob.

Následující § 18 odst.2 z.č. 96/1993 Sb. říká, že pokud tento zákon nestanoví jinak, vztahují se na stavební spořitelny ustanovení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a zákona ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Toto poslední ustanovení znamená, že stavební spořitelny podléhají ze zákona bankovnímu dohledu ČNB a dále to, že prostředky vázané na účtech účastníků ve stavebních spořitelnách jsou řádně pojištěny ve Fondu pojištění vkladů u ČNB. [15]

3. 3. Přehled stavebních spořitel v České republice

3.3.1. Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a.s.

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky a.s. (dále VSS KB a.s.) byla založena 10. června 1993 se sídlem v Praze. Výše splaceného základního jmění zapsaná v obchodním rejstříku je 500 000 000 Kč. Bylo vydáno 5 000 akcií na jméno, každá po 100 000 Kč. Akcionáři VSS KB a.s. jsou BHW Holding, AG, Komerční banka a.s. a Česká pojišťovna, a.s. [16]

Koncern BHW se sídlem v SRN se specializuje na obchodní oblasti stavebního spoření a financování bytových záměrů. Spektrum produktů je doplněno moderními vkladovými produkty, spotřebitelskými úvěry, kapitálovým životním pojištěním a službami výkonného realitního makléře. BHW Holding AG je majitelem druhé největší stavební spořitelny ve Spolkové republice Německo, tj. BHW Bausparkasse AG. BHW Holding AG vlastní 50 % akcií VSS KB a.s.

Dalším akcionářem VSS KB a.s. je Komerční banka, a.s., se sídlem v České republice. Komerční banka je jednou z největších bank v České republice, s dlouholetou tradicí, ale je také spojena se skandály doprovázející privatizaci v České republice a špatnou úvěrovou politikou na počátku devadesátých let. Tyto faktory mohou u potencionálních, ale i stávajících klientů vyvolat určité pochybnosti. Komerční banka a.s. vlastní 40 % podílu akcií ve VSS KB a.s.

Posledním akcionářem ve VSS KB a.s. je Česká pojišťovna a.s. se sídlem v České republice. Česká pojišťovna a.s. je nejstarší a nejznámější pojišťovna na českém trhu v novodobé historii, z čehož stále těží největší tržní podíl na trhu pojišťoven v České republice. Podíl České pojišťovny a.s. je 10 % akcií VSS KB a.s. [16]

VSS KB a.s. patří mezi tři největší a nejúspěšnější stavební spořitelny na trhu.

3. 3. 2. ČS – stavební spořitelna, a.s.

ČS–stavební spořitelna, a.s. (dále jen ČSST) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22. června 1994 a svoji činnost zahájila dne 1. července 1994. Sídlo společnosti je v Praze. Základní jmění činí 750 000 000 Kč a je splaceno. Je rozděleno na 5 000 zaknihovaných akcií na jméno, každá po 150 000 Kč. Akcionářem ČSST je jedna z nejvýznamnějších bank v České republice Česká spořitelna, a.s., se sídlem v Praze, která vlastní 60,5 % akcií.

Druhým akcionářem ČSST je Bayerische Landesbank Girozentrale se sídlem v německém Mnichově a podílem v ČSST 39,5 %. [20]

ČSST patří mezi trojici nejsilnějších stavebních spořitelů v České republice.

3. 3. 3. Českomoravská stavební spořitelna a.s.

Českomoravská stavební spořitelna a.s. (dále jen ČMSS) byla založena 26. června 1993, obchodní činnost zahájila 8. září 1993. Základní jmění ČMSS činí 1,5 miliardy Kč.

Původními zakladateli největší a nejznámější stavební spořitelny u nás byly Investiční banka, a.s., s podílem 45 % akcií, dále pak Bausparkasse Schwäbisch Hall AG s podílem 45 % akcií a Poštovní banka, a.s. s podílem 10 % akcií. K 1. 1. 1994 došlo ke sloučení Investiční banky a.s., a Poštovní banky, a.s., do společnosti Investiční a Poštovní banka, a.s. 19. 6. 2000 převzala Investiční a Poštovní banku a.s., Československá obchodní banka, a.s. a stala se vlastníkem 55 % akcií ČMSS.

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Německá stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall AG je vlastníkem 45 % akcií ČMSS, a.s. Tato, co do množství klientů i objemu výkonů nejsilnější německá stavební spořitelna byla založena v roce 1931 v Kolíně nad Rýnem a zaujímá dnes mezi 33 německými stavebními spořitelkami svým 24 % podílem první místo na trhu. Přední místo na trhu stavebních spořitelů zaujímá Bausparkasse Schwäbisch Hall nejen v Německé spolkové republice, ale v Evropě vůbec. V současnosti spravuje více než 7,3 miliónů smluv o stavebním spoření s celkovou cílovou částkou 303 miliard marek. V roce 1999 uzavřela celkem 953 tisíc smluv o stavebním spoření s cílovou částkou 41,5 miliard marek.

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG se může rovněž pochlubit úspěšným rozvojem stavebního spoření u svých zahraničních dceřiných společností. Je podílníkem stavebních spořitelen nejen v České republice, ale i na Slovensku a v Maďarsku. [19]

3. 3. 4. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (dále RSTS) byla založena 4. září 1993 se základním jménem ve výši 500 000 000 Kč, které bylo splaceno v plné výši, ve formě 5 000 ks zaknihovaných akcií na jméno akcionáře a jmenovité hodnotě 100 000 Kč za jednu akci. RSTS má sídlo v Praze. Vlastníky RSTS jsou ze 75 % Raiffeisen Bausparkasse Wien a z 25 % Raiffeisenbank a.s. Praha.

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m. b. H. se sídlem ve Vídni má podíl na hlasovacích právech 75 % (3 750 akcií). Jejím předmětem podnikání je provozování stavebního spoření.

Raiffeisenbank a.s. se sídlem v Praze má podíl na hlasovacích právech 25 % (1 250 ks akcií). [18]

Raiffeisen stavební spořitelna, která se dříve jmenovala AR Stavební spořitelna, využívá k poskytování svých produktů síť poboček GE Capital Bank, dřívější Agrobanky. Kromě sítě svých vlastních kanceláří pak spolupracuje s prodejci, kteří produkty nabízejí klientům většinou na základě živnostenského oprávnění.

Podle počtu smluv patřila RSTS v loňském roce 4. příčka na trhu stavebního spoření. Pro spořitelnu to byl úspěch protože ještě v roce 1999 byla na pomyslném žebříčku na předposledním místě. RSTS tedy nepatří k velkým stavebním spořitelnám v České republice, ale nabízí mnohé výhody, kterými se snaží nalákat nové klienty a tím se také podílí na vývoji nabídky produktů stavebního spoření u nás.

3. 3. 5. Hypo stavební spořitelna a.s.

Hypo stavební spořitelna a.s. (dále Hypo) byla založena dvěma akcionáři 24. června 1994. Hypo zahájila svou obchodní činnost 1.10.1994. Akcionáři jsou HypoVereinsbank CZ a.s. a VVB AG. HypoVereinsbank má 60 % podíl, VVB AG vlastní zbytek akcií, tj. 40 %. Základní jmění stavební spořitelny činí 500 000 000 Kč, rezervní fond je v hodnotě 100 000 000 Kč. [17]

Smluvními partnery Hypo stavební spořitelny jsou HypoVereinsbank a.s., Allianz pojišťovna, a.s. a Union Banka, a.s. V pobočkách těchto finančních a pojišťovacích ústavů mohou klienti uzavřít stavební spoření s Hypo stavební spořitelnou.

Hypo je podle počtu uzavřených smluv a objemu vkladů nejmenší spořitelnou na trhu. Průměrnou cílovou částkou se ovšem řadí mezi nejméně úspěšnější. V roce 1999 jí patřila dokonce první příčka, v roce 2000 byla v tomto směru na druhém místě.

3. 3. 6. Wüstenrot stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot stavební spořitelna (dále Wüstenrot) byla v České republice založena se sídlem v Praze v roce 1993. Tato stavební spořitelna se považuje za zakladatele stavebního spoření v kontinentální Evropě. Název této stavební spořitelny pochází z názvu jedné malé vesničky v Německu, kde prý myšlenka stavebního spoření vznikla.

Akcionáři Wüstenrot stavební spořitelny jsou Wüstenrot a Württembergische AG, Stuttgart s 52,46 % akcií. Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg vlastní 40,80 % akcií. Dále jsou pak čtyři menšinoví vlastníci, kteří dohromady vlastní zbytek akcií, tj. 6,78 %. Jsou jimi Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., Kooperativa, pojišťovna a.s., Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha a SBD (Hradec Králové, Slaný). [21]

Kooperačními partnery Wüstenrot stavební spořitelny jsou Wüstenrot, životní pojišťovna a.s., Bank Austria Creditanstalt Czech Republic, a.s., Kooperativa, pojišťovna, a.s. a Generali pojišťovna, a.s.

Wüstenrot je na trhu stavebního spoření v České republice druhým nejmenším ústavem podle počtu uzavřených smluv a objemů vkladů.

4. Produkty stavebních spořitelen

4. 1. Základní produkt

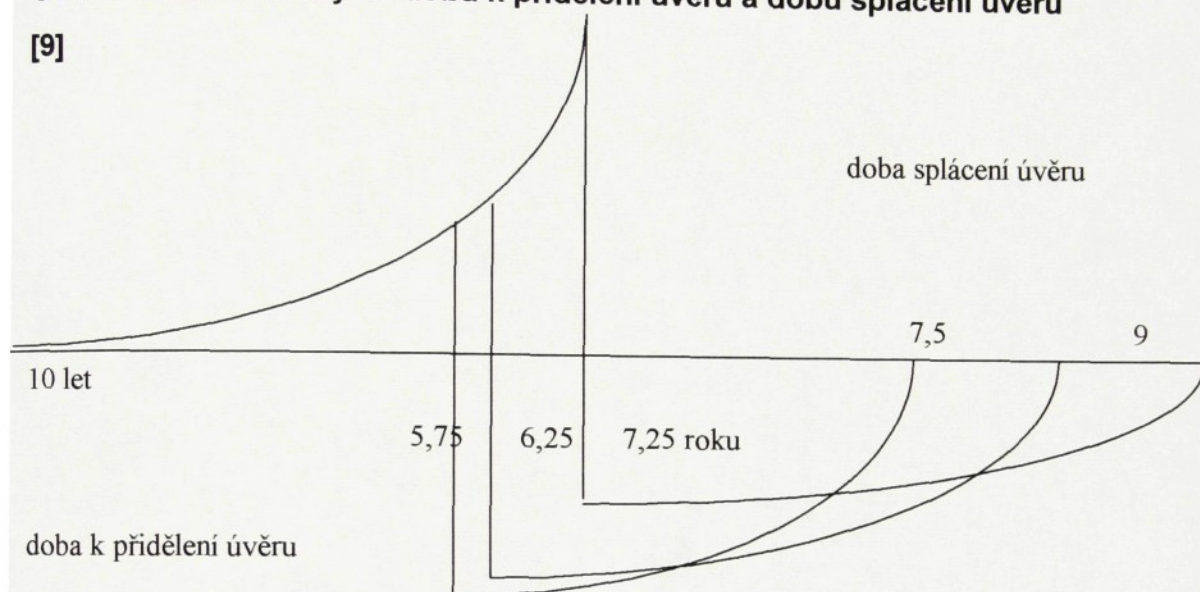
Stavební spořitelny vycházejí při nabídce svých produktů ze zákona o stavebním spoření. Ten také vymezuje jejich možnosti v nabídce základního produktu. Hlavní produkty všech stavebních spořitelen si jsou proto velice podobné a odlišují se pouze v několika maličkostech, které ovšem mohou potencionální klienty ovlivnit při volbě stavební spořitelny.

Klient nejdříve sepisuje Návrh smlouvy o stavebním spoření. Návrh může sepsat s prodejcem, v pobočce stavební spořitelny, spolupracující banky apod. [9] V současnosti má největší síť ČMSS, jejíž velkou výhodou jsou pobočky České pošty, která má své pobočky nejen ve městech, ale také v mnoha vesnicích po celé České republice. Návrh smlouvy je také možno vyplnit na internetových stránkách stavebních spořitelen, nebo na specializovaných ekonomických a finančních serverech. Ty dokonce klienty lákají "prominutím" 50 % poplatku za uzavření smlouvy, nebo obdržením 300 Kč při určité sjednané cílové částce. [12] Návrh smlouvy obsahuje číslo smlouvy, číslo prodejce nebo prodejního místa, osobní údaje účastníka, výši cílové částky, variantu spoření, minimální pravidelný vklad, jeho periodicitu, způsob úhrady vkladů. Dále pak obsahuje požadavky klienta na státní podporu, místo a datum sepsání návrhu a podpis klienta. Návrh smlouvy je posléze přijat stavební spořitelnou a účastník obdrží Přijetí návrhu smlouvy o stavebním spoření. Datum vyplnění Návrhu smlouvy a Přijetí návrhu smlouvy není shodné.

Každý klient si vybírá variantu spoření. Varianta spoření ovlivňuje výši splátek přiděleného úvěru a dobu, za kterou vznikne klientovi nárok na úvěr. Varianta také určuje koeficient ohodnocení při výpočtu parametru ohodnocení. Varianty existují nejčastěji tři. Pomalá, standartní a rychlá.

Na Obr. č.4 je zachycen vliv varianty na dobu přidělení cílové částky a dobu splácení úvěru.

Obr. č. 4 Vliv varianty na dobu k přidělení úvěru a dobu splácení úvěru
[9]



Jednotlivé programy stavebních spořitelen jsou popsány v následující části:

Českomoravská stavební spořitelna jako nejznámější a největší spořitelna na trhu nabízí tři varianty spoření, rychlou, standartní a dlouhodobou. Ve všech programech je úročení vkladů 3 % s úrokovým zvýhodněním a to připsáním 50 % všech připsaných úroků při nečerpání úvěru. Poplatek za uzavření je stanoven na 1 % z cílové částky u všech programů. V novém programu **Fox Plus** pro mladé do 30 let je spojeno stavební spoření s pojištěním u První americko-české pojišťovny a.s. a po dobu jednoho roku je toto pojištění zdarma. Pojistná částka je 100 000 Kč a denní odškodné v případě alespoň 29 denní neschopnosti činí 50 Kč. Pojistka platí v případě uzavření smlouvy s minimální cílovou částkou 160 000 Kč a vkladem na spořicí účet alespoň 1 000 Kč. Dalším programem ČMSS je tzv. **Rekoprogram**, který slouží na opravy a rekonstrukce bytových domů pro skupiny

střadatelů, vlastníky, spoluvlastníky či členy bytového družstva. ČMSS také nabízí **Privatizační program**, kde stačí naspořit pouze 20 % cílové částky k poskytnutí překlenovacího úvěru. Pro ČMSS je nevýhodou tarif 50 : 50 oproti například VSS KB. Poplatek za vedení účtu je 160 Kč ročně. [11]

ČS-stavební spořitelna nabízí výběr ze dvou variant, rychlé a střední. Dále nabízí program pro mladé **Suma**, kde je poplatek za uzavření smlouvy pouze 0,9 % z cílové částky. Zbýlé tarify mají stanoveny poplatek 1 %. Úročení vkladu je obvyklých 3 % ročně, avšak největší nevýhodou ČSST je nezvýhodnění klienta při nečerpání úvěru. To pro klienty, kteří stavební spoření využívají pouze na jisté a bezpečné zhodnocení svých peněz hraje velkou roli. ČSST nemá jako jediná na trhu stanovenou minimální měsíční úložku, což je na druhou stranu určitá výhoda. Suma je určena pro klienty do 29 let. Při minimální cílové částce 100 000 Kč jsou klienti v programu Suma také pojištěni u ČS-Živnostenské pojišťovny a.s. jeden rok zdarma na částku ve výši 50 000 Kč. Pojistné plnění při pracovní neschopnosti trvající alespoň 29 dní je 100 Kč na den. Klienti, kteří uzavrou smlouvu v tomto programu v roce 2001 mohou vyhrát jeden z 53 mobilních telefonů. Pro klienty starší 50 let je určen program **Sonáta**. ČSST láká tyto klienty na myšlenku spořit pro svá vnoučata na studia, na praktický svatební dar apod. Dalším programem je **Program obnovy bytového fondu**, který je určen na rozsáhlejší opravy společných částí domu. Výhodou je úroková sazba u **řádného úvěru**, která činí 5,5 %. Minimální naspořené procento cílové částky pro její přidělení je stanoven na 50 %. Dále spořitelna nabízí klientský časopis Buřinka a klientskou kartu na slevy ve více než 1700 obchodech. Poplatek za vedení účtu je 160 Kč ročně. [10]

Hypo stavební spořitelna dává klientům možnost vybrat si z nejrůznější nabídky. **Tarif CL - Standard** nabízí obdobný produkt jako u ostatních stavebních spořitel. Úrok z vkladů 3 % ročně je při nečerpání úvěru zvýhodněn na 4,5 % ročně. Klienti jsou povinni ukládat 0,5 % měsíčně a poplatek za uzavření smlouvy je 1 %. Hypo dále láká na tzv. stavební spoření nové generace v **Tarifech CMW - Nadstandard**. V tomto programu si může klient ještě vybrat z možnosti **CMW Nadstandard 1,6**, u něhož sice platí poplatek za uzavření smlouvy 1,6 % z cílové částky, ale při zřeknutí se úvěru dostane klient dodatečné úrokové zvýhodnění ve výši 1 % cílové částky nebo možnost bezplatného zvýšení

přidělované částky až na dvojnásobek sjednané cílové částky. U programů Nadstandard činí pravidelný vklad na stavební spoření měsíčně nejméně 0,3 % cílové částky, mimořádné vklady jsou kdykoliv možné. Zůstatek na účtu je úročen 2 %, avšak při zřeknutí se úvěru získá klient další 3 % úrok, celkové úročení tedy 5 %. Minimální naspořené procento z cílové částky pro její přidělení je u tarifu CMW 40 %. Poplatek za vedení účtu je 150 Kč ročně. [17] Další výhody plynou z poskytování úvěrů, kterými se zabývají pozdější kapitoly.

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí klientům 3 varianty spoření. Rychlý, standardní a dlouhodobý. Dále spořitelna rozděluje klienty podle věku v době uzavření smlouvy na **Tarif pro mládež** a **Standard**. Ty umožňují dobu a částku splácení úvěru podle přání klienta. Minimální cílová částka je stanovena na 20 000 Kč. Každý tarif má jiný ukazatel ohodnocení. U Tarifu pro mládež je hodnotící číslo pouze 0,7. Pro mladé lidi do 25 let je ovšem výhodou pouze 0,75 % z cílové částky jako poplatek za uzavření smlouvy oproti programu Standard s 1 %. Minimální měsíční vklad je 0,3 % cílové částky, v programu Standard je to 0,5 %. Klienti v Tarifu pro mládež také neplatí ve fázi spoření poplatek za vedení účtu 140 Kč ročně. Úročení vkladů a státní podpory je 3 % ročně, v případě nečerpání úvěru spořitelna klienty zvýhodňuje na 4 % ročně. Klienti v Tarifu pro mládež musí mít uzavřenu smlouvu nebo ji změnit do varianty spoření rychlé. Další nabídkou Raiffeisen stavební spořitelny je program **Fond oprav**. Tento program může být uzavřen ve všech variantách spoření a je určen na opravy a rekonstrukce bytových domů. Účastníky jsou skupiny střadatelů, vlastníci, spolumajitelé, členové bytového družstva. Minimální naspořené procento z cílové částky pro přidělení cílové částky je 50 %. Úroková sazba u řádného úvěru je 6 %. [18]

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky svým klientům nabízí výběr ze standardní, rychlé a pomalé varianty. Pro mladé lidi do 29 let je určen **Junior program**, kde poplatek za uzavření smlouvy činí 0,75 %, oproti jiným tarifům s 1 % poplatkem. Úročení vkladů a státní podpory je 3 %, při nečerpání úvěru spořitelna připisuje 50 % všech úroků. Programem určeným na opravy společných částí domu spoluvlastníků, družstev apod. je **Renovační program**, který je stejně jako **Privatizační program** charakterizován v kapitole 4.2.1.2.1. U Privatizačního programu stačí složit pro poskytnutí překlenovacího úvěru 20 %

cílové částky. Maximální cílová částka je stanovena na 200 000 Kč a je určena na odkup státních či městských bytů do osobního vlastnictví. Ojedinelý program nabízí VSS KB v rámci **Ekoprogramu**. Jedná se o program využití obnovitelných zdrojů energie s až 30 % dotací Státního fondu životního prostředí. Projekty musí využívat sluneční energii, tepelná čerpadla, bioplyn či biomasu. Minimální naspořené procento naspořené částky k přidělení cílové částky je 40 : 60 u všech produktů, což činí VSS KB velice výhodnou při posuzování spořitelny z hlediska úvěrů. Poplatek za vedení účtu je nejvyšší na trhu, 180 Kč ročně bez úlevy pro klienty Junior programu. [9]

Wüstenrot nabízí tři tarifní programy a možnost výběru ze dvou kombinací úrokových sazeb. Snaží se tak přizpůsobit individuálním plánům a možnostem klienta. Poplatek za uzavření smlouvy je obvyklé 1% z cílové částky a poplatky za vedení účtu činí 150 Kč ročně. Klienti mohou zvolit ze dvou nebo tří procentního úročení svých vkladů. Na této volbě poté závisí i úroková sazba přiděleného úvěru, která činí 5 % resp. 6 %. **Normální varianta (ON)** je určena pro klienty, kteří se rozhodli koupit byt. Minimální úspory v % cílové částky jsou 50 %. Další variantou je **Finanční varianta (OF)**. Tato varianta je doporučována klientům, kteří potřebují větší finanční obnos, např. na stavbu rodinného domku. Minimální úspory v % cílové částky jsou 40 %. Poslední variantou je **Speciální varianta (OS)**, která je specifická možností vkladů 50 % cílové částky a následné žádosti o překlenovací úvěr. Zvláštním produktem na trhu je stavební spoření a dětské pojištění s názvem **Start**. To ve své základní variantě zahrnuje stavební spoření s dětskou pojistkou uzavřenou na 15 let (s úrazovým připojištěním a osvobozením od placení pojistného v případě dlouhodobé pracovní neschopnosti) na 500 000 Kč za cenu 2 000 až 2 500 Kč měsíčně. V této částce je také obsažena měsíční úložka stavebního spoření ve výši 1 500 Kč měsíčně. Ve spolupráci s Wüstenrot - životní pojišťovnou dále spořitelna nabízí kombinaci stavebního spoření s životním pojištěním. Tento produkt je založen na principu vkladové pojistky uzavřené na smluvně stanovenou dobu, která je určena k úhradě vkladů stavebního spoření na dobu 5, 6 nebo 7 let. Nabízí tři možnosti stavebního spoření podle doby spoření v letech, které odpovídá výše celkového vkladu a cílové částce. Pojištění představuje vkladovou pojistku za jednorázové pojistné se třemi variantami připojištění. Po ukončení pojištění na klienty čeká bonus, jehož výše závisí na investičních výnosech rezerv

životního pojištění. Při ukončení po sedmi letech spoření ještě klient obdrží zvláštní úrok ve výši 40 % z dosažených úroků. [21]

V Tabulce č. 4 jsou naspořené částky po pěti letech při vkladu 1 500 Kč a 2 500 Kč u jednotlivých stavebních spořitelén v Kč.

Tabulka č. 4 Přehled naspořených peněz [14]

	1500	2500
ČMSS	121 947	188 350
ČSST	118 079	182 238
HYPO	123 698	191 378
Raiffeisen	120 910	186 609
VSS KB	122 308	188 829
Wüstenrot	118 961	183 077

4.1.1. Vklady

Vklady na účet stavebního spoření účastníka jsou dány zvolenou cílovou částkou. Cílové částky se u všech stavebních spořitelén stanovují na celé tisíce. Jejich minimální výše je od 10 000 Kč u ČS-ST, ČMSS a u Hypo stavební spořitelny, 20 000 Kč u zbylých třech spořitelén. Minimální výše cílové částky a od ní se pak odvíjející minimální měsíční úložky mají pro klienta význam z důvodu jeho finančního omezení nebo strategie v době spoření. Maximální výše cílové částky není spořitelénami dána, avšak uzavírání cílové částky nad 1-1,5 mil. Kč podléhá schvalování představenstva a je tedy individuální záležitostí, kterou je nutno posoudit z hlediska potřeb a bonity klienta, ale také rozhodnutí spořitelny. [9]

Minimální měsíční úložka činí u většiny tarifů stavebních spořitelén 0,5 % z cílové částky. U Hypo stavební spořitelny jsou předepsané měsíční úložky u tarifu Nadstandart pouze 0,3 %

z cílové částky. Stejně tak nejnižší měsíční splátku na trhu nabízí Raiffeisen stavební spořitelna a to u Tarifu pro mládež.

Periodicita spoření je u stavebních spořitelen nejčastěji měsíční. Klienti si ovšem mohou zvolit ukládání svých vkladů ve čtvrtletních cyklech, pololetně, nebo dokonce jednou ročně. Vyjímkou nejsou ani mimořádné vklady v podobě jednorázové úložky. Toho klienti využívají především před poskytnutím překlenovacího úvěru, kdy musí mít na účtu stavebního spoření určitou část cílové částky. Periodicitu spoření si klient volí při sepisování návrhu smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelny ponechávají klientovi možnost periodocitu spoření kdykoli změnit.

Stavební spořitelny umožňují také na sjednanou dobu přerušit spoření. Někdy je přerušení možné pouze v odůvodněných případech, kdy se účastník dostane do finančních obtíží (nemoc, ztráta zaměstnání nástup na vojenskou či náhradní službu apod.). Maximální doba se většinou pohybuje od 1 roku po dobu 3 let. Období přerušení se započítává do celkové doby spoření. Při přerušení stavebního spoření nedochází ke ztrátě již přiznaných záloh státních podpor a i nadále má klient nárok na všechny výhody stavebního spoření.

Klient může své peníze na účet stavebního spoření ukládat několika způsoby. Může si vybrat z následujících možností:

- převod z účtu
- srážkou ze mzdy
- hotovostní úhradou na přepážce banky spolupracující se stavební spořitelnou
- úhradou poštovní poukázkou.

Poslední varianta není příliš doporučována a využívána z důvodu větší chybovosti, pomalosti a nákladovosti. VSS KB formu placení poštovní poukázkou ani svým klientům neumožňuje.

4. 1. 2. Státní podpora

Státní podpora přísluší účastníkovi stavebního spoření při splnění podmínek stanovených Zákonem o stavebním spoření. Je vyplácena ze státního rozpočtu. Státní podpora je poskytována formou půlročních, častěji však ročních záloh. Tato částka činí 25 procent z uspořené částky v příslušném roce. Maximálně však může být přiznána ve výši 4 500 Kč za rok. Vklady klienta musí být na účet stavebního spoření zaslány nejpozději 31.12. příslušného roku. Do vkladů na účet, ze kterého se vyměřuje státní podpora se započítávají úroky z vkladů a úroky ze státní podpory po odečtení příslušných úhrad, jako například poplatek za vedení účtu a poplatek za uzavření smlouvy. Maximální částka ze které se státní podpora vypočítává je 18 000 Kč za rok. To zabráňuje především zneužití stavebního spoření a státní podpory ze strany spekulantů. Vklady přesahující tuto sumu se převádějí pro výpočet státní podpory do dalšího roku. Státní podpora je úročena ode dne připsání na klientův účet jako běžný vklad. [2]

Nárok na státní podporu podávají stavební spořitelny formou písemné žádosti za všechny své klienty souhrnně po uplynutí roku na Ministerstvo financí. Ministerstvo financí tyto žádosti vyhodnocuje a přezkoumává, aby nedocházelo k vyplacení více státních podpor na jedno rodné číslo. Ministerstvo má dvojměsíční lhůtu na vyhovění žádosti. Žádost tedy musí být úplná a musí obsahovat pravdivé údaje, protože v opačném případě si ministerstvo vyžádá doplnění nebo opravu žádosti. Při opravě žádosti dvojměsíční lhůta neběží. Žádost o státní podporu obsahuje údaje o účastnících, pro které je tato záloha státní podpory žádána a seznamy účastníků, kteří v průběhu daného období nově uzavřeli nebo zrušili smlouvy, nebo kteří nesplnili smluvně stanovené podmínky stavebního spoření. Poukázané zálohy státní podpory pak připíší stavební spořitelny na účty svých klientů do jednoho měsíce od obdržení zálohy od Ministerstva financí. V praxi mohou klienti zaznamenat státní podporu na svém účtu obvykle v dubnu.

Zvláštním případem jsou klienti, kteří ukončili stavební spoření v prvním pololetí kalendářního roku. Stavební spořitelna žádá v tomto případě o zálohu státní podpory k 30. červnu příslušného roku. Podmínky přiznání a procedura zůstávají shodné jako ve

standardním případě žádosti na začátku roku. Na konečné přiznání a vyplacení státní podpory má klient nárok pouze v případě, že po dobu pěti let se svým vkladem nenakládal nebo nepřešel do fáze splácení poté, co požádal a následně také obdržel úvěr a uspořenou částku na účely spojené se zlepšením své bytové situace. Vypoví-li účastník smlouvu uzavřenou se stavební spořitelnou před vypršením pěti let, které jsou stanoveny zákonem o stavebním spoření, nebude mu žádná z připsaných záloh přiznána a obdrží svůj vklad s běžným úročením. To se u stavebních spořitelen pohybuje od 3 do 4 %. Všechny stavební spořitelny si při nedodržení stanovené doby účtují penále ve výši 0,5 % z cílové částky. [1]

Pokud účastník čerpá mezi druhým a pátým rokem trvání smluvního vztahu úvěr, může mu být státní podpora vyplacena pouze v případě, že uspořenou částku, tj. vlastní prostředky včetně připsaných úroků, použije na bytovou potřebu. V tomto případě je tedy nutné prokázat pro vyplacení státní podpory použití nejen úvěru za stavebního spoření, ale i vlastních prostředků.

Na účtu účastníka je státní podpora v průběhu celého spoření pouze evidována, avšak je úročena základní sazbou úročení a výnosy jsou připisovány na účet účastníka. V případě, že účastník nesplní podmínky stanovené zákonem o stavebním spoření, například nedodržením pětileté doby spoření, stavební spořitelna je povinna vrátit státní podporu do dvou měsíců Ministerstvu financí. Úroky vzniklé ze státní podpory se účastníkovi ponechávají.

4. 1. 3. Úročení vkladů a státní podpory

Potencionální zájemce o stavební spoření si velmi všímá úrokové sazby, kterou se úročí jeho vklady a připisovaná státní podpora. Výhodou výnosů ze stavebního spoření je osvobození úroků z vkladů a státní podpory od daně z příjmů.

Úroková míra se v současnosti pohybuje od 2 do 5 % a úroky se připisují ke konci roku. Některé stavební spořitelny v případě, že smluvní vztah trval alespoň 5 let a klient při vypovídání smlouvy nežádá o úvěr, navyšuje klientovi úročení vkladu, nebo mu ještě

zúročuje připsané úroky. Zde je na místě se zamyslet, zda dosavadní systém stavebního spoření je správný. Získání státní podpory za splnění příslušných podmínek je velkým motivačním prvkem spoření. Avšak pozdější nevyužití takto naspořených prostředků za nemalého přispění státu ke zlepšení bytové situace je z hlediska bytové politiky státu neefektivní. Navíc úrokové zvýhodnění klienta, který nežádá o úvěr popírá samotnou myšlenku stavebního spoření. Parlament České republiky, který se bude zabývat novelou Zákona o stavebním spoření, by měl vzít v úvahu poskytnutí státní podpory i klientům, kteří stavební spoření nepoužijí ke zlepšení bytové situace. [7]

VSS KB a ČMSS úročí vklady svých klientů 3 % při čerpání úvěru, při nečerpání ještě přidává 50 % úrokové zvýhodnění. U Raiffeisen stavební spořitelny jsou tyto sazby 3 a 4 %. Hypo stavební spořitelna nabízí 3 a 4,5 %, u tarifu Nadstandard 2 a 5 %. U Wüstenrotu je úrok 3 %, při nečerpání úvěru a po sedmi letech přispisuje spořitelna 40 % bonus. Jediná ČS-ST nezohledňuje nečerpání úvěru u klienta a úročí jeho vklady 3 %. [9]

Bonifikace jsou odvozeny pouze od připsaných úroků a výše státní podpory se nemění. Je-li tedy vklad úročen 3 % a poté je připsána polovina naběhlých úroků, neznamená to, že vklad je zhodnocen, jako by byl úročen 4,5 % od začátku spoření. Narozdíl od pravidelného připisování úroků se toto zhodnocení úroků nepočítá do naspořené částky každého roku a není z něj proto vyplacena státní podpora. Navíc v následujících letech se z připsaných úroků a vyšší státní podpory počítají další úroky. Nejde sice o velké částky, avšak každým rokem se zvyšují a po pěti letech vychází v případě jednorázového zhodnocení 4,5 %, která stavební spořitelny uvádějí ve svých propagačních brožurách, zhruba stejně jako při 4% pravidelného úročení. To v ještě větší míře platí pro tarif Nadstandard Hypo stavební spořitelny, pro který je proklamována sazba 5 % (2 % + 3 %).

Cashflow stavebního spoření s 3 % úročením jsou v Tabulce č. 5. Údaje se vztahují k prvnímu dni daného měsíce.

Tabulka č. 5 Cashflow stavebního spoření [1]

rok	měsíc	stav na účtu klienta v Kč	úroky spočtené za předchozí měsíc v Kč	Úroky za předchozí rok v Kč	naspořeno za předchozí rok v Kč	státní podpora v Kč
1	1	1 000				
	2	2 000	3			
	3	3 000	5			
	4	4 000	8			
	5	5 000	10			
	6	6 000	13			
	7	7 000	15			
	8	8 000	18			
	9	9 000	20			
	10	10 000	23			
	11	11 000	25			
	12	12 000	28			
2	1	13 195	30	195	12 195	
	2	14 195	33			
	3	18 244	35			3 049
	4	19 244	46			
	5	20 244	48			
	6	21 244	51			
	7	22 244	53			
	8	23 244	56			
	9	24 244	58			
	10	25 244	61			
	11	26 244	63			
	12	27 244	66			
3	1	28 881	68	637	12 637	
	2	29 881	72			
	3	34 040	75			3 159
	4	35 040	85			
	5	36 040	88			
	6	37 040	90			
	7	38 040	93			
	8	39 040	95			
	9	40 040	98			
	10	41 040	100			
	11	42 040	103			

	12	43 040	105			
4	1	45 150	108	1 110	13 110	
	2	46 150	113			
	3	50 428	115			3 278
	4	51 428	126			
	5	52 428	129			
	6	53 428	131			
	7	54 428	134			
	8	55 428	136			
	9	56 428	139			
	10	57 428	141			
	11	58 428	144			
	12	59 428	146			
5	1	62 030	149	1 601	13 601	
	2	63 030	155			
	3	67 430	158			3 400
	4	68 430	169			
	5	69 430	171			
	6	70 430	174			
	7	71 430	176			
	8	72 430	179			
	9	73 430	181			
	10	74 430	184			
	11	75 430	186			
	12	76 430	189			
6	1	78 541	191	2 111	14 111	
	2	78 541	196			
	3	82 461	196			3 528

4. 2. Charakteristika úvěru ve stavebním spoření

Úvěry ze stavebního spoření jsou v posledních několika málo letech velice oblíbené u účastníků stavebního spoření. Je to dáno především jejich snadnější dostupností než je tomu například u spotřebitelských úvěrů u komerčních bank a také nižšími úroky z úvěru.

Velkou výhodou úvěrů je také možnost snížení daňové základu účastníka. Splátky úroků z úvěru se totiž započítávají do základu pro výpočet daně z příjmů.

Podrobnějšími podmínkami získání řádného (přiděleného), ale také meziúvěru (překlenovacího) úvěru bude pojednáno v dalších kapitolách. V této části jsou popsány obecné charakteristiky úvěrů, jejich mechanismus a fungování.

Klient by měl mít při podpisu smlouvy představu, zda chce v budoucnosti využít úvěru ze stavebního spoření, či nikoli. Pokud o úvěru vůbec neuvažuje, může to zohlednit ve výši cílové částky. Ta je v tomto případě nižší a klient se tak vyhne zaplacení zbytečně vysokého poplatku za uzavření smlouvy, který obvykle činí jedno procento ze zvolené cílové částky.

[10]

Pokud se klient rozhodl uzavřít smlouvu bez zohlednění cílové částky v souvislosti s úvěrem, není tato částka neměnná. Stavební spořitelny totiž umožňují svým klientům požádat o změny i v průběhu spoření. To umožňuje tzv. navýšení cílové částky. Klient samozřejmě doplácí toto navýšení nejčastěji v podobě 1 % z rozdílu cílových částek.

Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěrů. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami může být maximálně tři procentní body. V praxi to znamená, že je-li úroková sazba 3 %, může být úroková sazba z úvěru nejvýše 6 %.

Účastník má nárok na poskytnutí úvěru za splnění několika podmínek. [9]

- Přidělení cílové částky.
- Prokázání a dokázání účelu.
- Doložení bonity.
- Zajištění úvěru.
- Pojištění klienta.

Přidělení cílové částky je prvním krokem k získání úvěru. Naspořit určitou částku pro přidělení cílové částky nestačí. Dalším kritériem je tzv. hodnotící číslo (ČMSS), nebo také parametr ohodnocení (VSS KB). Každá stavební spořitelna si stanovuje výpočet tohoto čísla, položky, které do něj zahrnou, pravidelnou dobu přepočtu a minimální výši nutnou pro přidělení cílové částky sama.

Výši a současně dobu deponování prostředků lze změřit pomocí úroků. Úroky jsou při fixně dané úrokové sazbě tím vyšší, čím delší je doba deponování a čím vyšší je deponovaná částka. Základ formule pro výpočet hodnotícího čísla je potom dán:

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{\text{součet úroků z vkladů}}{\text{cílová částka}} \quad (4.1.)$$

Výše hodnotícího čísla dle uvedené formule může být dále korigována tzv. číselným hodnotícím faktorem, který zohledňuje rychlost splácení.

Hodnotící číslo může zvyšovat i tzv. výkonnostní faktor, který má za cíl zvýhodnit ty střadatele, kteří naspořili vyšší než minimální stanovenou částku. Určíme ho jako podíl skutečně naspořené částky k danému dni a dle příslušného tarifu stanovené minimální naspořené částky. Výkonnostní faktor nesmí být nižší než 1 a násobí se jím číselný uvedeného zlomku.

Tento způsob konstrukce hodnotícího čísla používá ČMSS a Raiffeisen stavební spořitelna. Existují i jiné způsoby výpočtu hodnotícího čísla. Ty vycházejí z poměru kumulativního součtu výše vkladů v rozhodné dny a smluvní částky. Tuto metodu používá Hypo stavební spořitelna a s úpravami také VSS KB a Wüstenrot. Obě metody kombinuje ČS-ST. [12]

Konkrétní vzorce ohodnocovacích čísel jednotlivých stavebních spořitel, hodnoty případných faktorů pro různé tarify, výši současného minimálního ohodnocovacího čísla a frekvenci dnů rozhodných pro výpočet výše ohodnocovacího čísla účastníka jsou uvedeny v následujících vzorcích. [12]

Českomoravská stavební spořitelna (hodnotící číslo min. 64)

$$H\check{C} = \frac{\text{výše úroků k rozhod.dni} \times \text{hodnot.číselný faktor} \times \text{výkon. faktor}}{0,001 \times \text{cílová částka}} \quad (4.2.)$$

$$\text{výkon.faktor} = \frac{\text{zůstatek na účtu}}{50 \% C\check{C}} \quad (4.3.)$$

ČS – stavební spořitelna (bodové hodnocení – min. 240)

$$BH = \frac{\text{uspořená částka} + \text{státní podpora} + \text{úrokový faktor}}{0,004 \times \text{cílová částka}} \quad (4.4.)$$

úrokový faktor: SV- desetinásobek naběhlých úroků, RV – čtrnáctinásobek naběhlých úroků

Hypo stavební spořitelna (hodnotící číslo: CL – min. 5,7, CMW 6,5)

$$H\check{C} = \frac{\Sigma \text{kladných zůstatků účtu ve dnech rozhod. pro hodnocení od uzavření smlouvy}}{\text{cílová částka}} \quad (4.5.)$$

Raiffeisen (ukazatel zhodnocení – min. 64)

$$UZ = \frac{\Sigma \text{úroků ke dni zhodnocení} \times \text{koeficient UZ} \times \text{koeficient spořivosti (KS)}}{0,001 \times \text{cílová částka}} \quad (4.6.)$$

$$KS = \frac{\text{uspořená částka}}{50 \% CC} \quad (4.7.)$$

VSS KB (parametr ohodnocení – min. 55)

$$PO = \frac{\Sigma \text{ všech zůstatků}}{\text{cílová částka}} \times \frac{\text{zůstatek na účtu k termínu ohodnocení}}{\text{minimální zůstatek}} \times \text{koef ohod.} \quad (4.8.)$$

Wüstenrot stavební spořitelna (OČ - min. 600)

$$HC = \frac{\text{úspory na účtu SS} \times 100 \times \text{koeficient ohodnocení}}{\text{cílová částka}} \quad (4.9.)$$

Přidělení cílové částky může účastník urychlit několika způsoby. Jedním je volba tarifní varianty s vyšším číselným hodnotícím faktorem (rychlá varianta) nebo změna varianty v průběhu spoření. V tomto případě roste hodnotící číslo rychleji, na druhou stranu však vyžaduje vyšší měsíční splátky. Další volbou je ovlivnění výše pravidelných úložek. Čím vyšší vklady ve vztahu k minimální předepsané úložce účastník skládá, tím větší objem vkladů i úroků pro výpočet bodového ohodnocení získává. Dalším, velmi důležitým faktorem jsou také termíny připsání vkladů na účet. Hodnotící číslo se zvyšuje při dřívější platbě na účet stavebního spoření. Toho se dá docílit při pokud možno co nejvyšším vkladu co nejdříve po zahájení stavebního spoření. Další možností je připsování svých vkladů na účet na začátku měsíce. To platí u stavebních spořitelen majících své rozhodné dny každý měsíc. Například u VSS KB jsou rozhodné dny na konci každého čtvrtletí, a tak je důležité mít své vklady na účtu do této doby. Poté uzná stavební spořitelna cílovou částku klientovi a je připravena klientovi k vyplacení po sepsání smlouvy o úvěru, která upravuje podmínky

pro čerpání a splácení úvěru. Stavební spořitelna je po přidělení cílové částky povinna uzavřít smlouvu o úvěru ze stavebního spoření, pokud klient splní její další podmínky.

Prokázání účelu použití poskytnutého úvěru, tzv. účelovost, musí být v souladu se Zákonem o stavebním spoření a všeobecnými obchodními podmínkami jednotlivých spořitelen. Stavební spořitelna kontroluje použití úvěru na vymezené účely. Používá-li účastník půjčené peníze na jiný účel, stavební spořitelna je oprávněna požadovat okamžité vrácení takto použité částky zpět.

Zákonem vymezené možnosti použití úvěru jsou:

- a) Získání bytu. Jde nejen o koupi do vlastnictví, ale i o jiné způsoby, kterými účastník byt získá. Jedná se například o úhradu odstupného za větší byt či odstupného za byt družstevní.
- b) Výstavba nebo koupě stavby pro bydlení.
- c) Získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení.
- d) Změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí. Zde hodně záleží na interpretaci, kterou v praxi stavební spořitelny uplatňují. Ty disponují svými katalogy, ve kterých přesně uvádějí přípustné úpravy, opravy a nákupy položek, které je možno zahrnout. Jako příklad je možno uvést zavedení nového druhu topení, tepelně-izolační práce, opravy stěn, podlah, vybavení domu čističkou odpadních vod nebo výměna klasických zařizovacích předmětů (např. baterie) za předměty luxusní, tedy takové které zvyšují úroveň bydlení. [9]
- e) Stavební úprava nebytového prostoru na byt.
- f) Úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb. Účastník má právo, aby z prostředků stavebního spoření byl hrazen dluh, který vznikl např. překlenovacím úvěrem, kterým si účastník opatroval prostředky na bytové účely.

Stavební spořitelny požadují pro doložení účelovosti od účastníka různé druhy dokladů, které se liší různým využitím úvěru:

- a) při koupi nemovitosti je potřeba kupní smlouva (popřípadě návrh), aktuální výpis z katastru nemovitostí, znalecký posudek odhadu hodnoty, doklad o nabytí vlastnictví prodávajícím,
- b) při výstavbě nového domu nebo bytu je třeba stavební povolení, výpis z katastru nemovitostí, rozpočet stavebních nákladů potvrzený stavebním dozorem,
- c) při modernizaci nebo údržbě musí mít žadatel ohlášení stavebních prací stavebnímu úřadu, souhlas vlastníka se stavebními úpravami, rozpočet stavebních nákladů, příp. smlouvu o dodávce stavebních prací,
- d) při úhradě závazků souvisejících s bytovými účely např.: rozhodnutí soudu o dědictví týkající se nemovitosti nebo výzvu stavebního bytového družstva k zaplacení členského podílu.[9]

Další podmínkou k uzavření smlouvy o úvěru je prokázání návratnosti, tj. schopnost splatit úvěr, včetně úroků ve sjednané lhůtě ze strany žadatele. Zkoumá se zde bonita klienta a jeho ručitelů, popřípadě spoludlužníka. K tomu jsou potřeba tyto doklady:

- Potvrzení o výši pracovního nebo jiného příjmu žadatele, popř. ručitelů.
- U osob samostatně výdělečně činných se vyžaduje daňové přiznání s potvrzením o zaplacení daně z příjmu (za poslední 3 roky) a živnostenský list.
- Nájemní smlouvy, má-li příjem z nájemného
- Potvrzení o výši stávajících závazků žadatelů i ručitelů, případně i jiné doklady.

Dále musí žadatel o úvěr prokázat zajištění úvěru (zástavou nemovitosti, pohledávky, ručením třetí osobou). K tomu jsou potřeba následující doklady:

- Při zajištění úvěru zástavním právem na nemovitosti jsou předkládány stejné doklady jako při projednávání úvěru na koupi nemovitosti.
- Při ručení třetí osobou stejné doklady jako pro posouzení bonity.
- Při jiném zajištění např. pojistná smlouva (k pojištění nemovitosti, k životnímu pojištění), potvrzení pojišťovny o vinkulaci pojistné smlouvy nebo potvrzení peněžního ústavu o vinkulaci vkladu.

Obdobně jako spoření a úvěry pro fyzické osoby nabízejí stavební spořitelny tyto služby také firmám. Podmínky uzavření smlouvy a přidělení cílové částky jsou také obdobné jako u fyzických osob. Na rozdíl od fyzických osob jim však není poskytována státní podpora a úroky z vkladů podléhají dani z příjmů právnických osob. Pro firmy je jistě zajímavá možnost poskytnutí překlenovacího úvěru, jehož úrokové sazby se pohybují poněkud níže, než je tomu u běžných komerčních úvěrů. Kromě toho však stavební spořitelny nabízejí firmám i možnost poskytnutí komerčního úvěru na projekty podporující rozvoj bydlení bez vazby na stavební spoření.

4. 2. 1. Druhy úvěrů

4. 2. 1. 1. Přidělený úvěr a podmínky pro jeho získání

Od konce roku 1996 nabízejí všechny stavební spořitelny u nás nízko úročený, tzv. řádný či přidělený úvěr, který slouží k uspokojování bytových potřeb. K tomuto kroku přistoupila jako poslední Hypo stavební spořitelna, což je dáno tím, že vznikla jako poslední spořitelna u nás.

Nárok na přidělený úvěr vzniká klientovi stavební spořitelny po dvou letech spoření. Tohle ovšem není jediná podmínka k získání přiděleného úvěru. Další a mnohem přísnější podmínky si kladou samy stavební spořitelny. Tyto podmínky jsou vždy zakotveny ve všeobecných obchodních podmínkách. Patří sem obecné podmínky spořitelny pro získání úvěrů, tj. přidělení cílové částky, prokázání a dokázání účelu, doložení bonity, zajištění úvěru a pojištění klienta. [9]

Klientovi musí být přidělena cílová částka. Tím se rozumí vyčlenění prostředků z fondu stavebního spoření ve výši cílové částky, potřebných pro vyplacení uspořené částky, státní podpory a poskytnutí úvěru účastníkovi k určitému dni. Účastník se tak stává čekatelem na přidělení cílové částky. Nejde ještě o poskytnutí úvěru, ale pouze o možnost jeho poskytnutí

po splnění základních podmínek. Úvěr je poskytnut až na základě sepsání smlouvy o úvěru při splnění dalších předpokladů. V obecných podmínkách přidělení cílové částky se stavební spořitelny shodují, požadují po klientovi dosažení určité hodnoty ohodnocovacího čísla. Tento postup byl již popsán v předešlých částech této práce. Cílová částka bude účastníkovi přidělena v případě dostačujících zdrojů stavební spořitelny, pokud budou současně splněny následující předpoklady:

- délka čekací doby není kratší než 24 měsíců.
- ke dni ohodnocení dosáhla uspořená částka spolu s připsanými zálohami státní podpory minimálně stanovený podíl cílové částky dle uzavřené smlouvy.
- ke dni ohodnocení dosáhlo bodové ohodnocení dané smlouvy výše, kterou stavební spořitelna stanovila pro dané období.

V případě splnění podmínek zašle spořitelna účastníkovi sdělení o této skutečnosti a účastník je povinen v dané lhůtě přijetí o přidělení cílové částky potvrdit, jinak jeho nárok stavební spořitelna zařadí do nejbližšího termínu hodnocení (jež musí pro přiznání nároku opět splnit), který následuje po obdržení požadavku.

Podmínky pro získání přiděleného úvěru u různých stavebních spořitelen se odlišují v minimálním naspořeném procentu z cílové částky pro její přidělení, metodou výpočtu hodnotícího čísla a úrokovými sazbami. Metoda výpočtu hodnotícího čísla byla již popsána, zbylé dvě charakteristiky u jednotlivých stavebních spořitelen jsou seřazeny v Tabulce č 6.

Tabulka č. 6 Přidělený úvěr [6]

	Minimální naspořené % z CČ pro přidělení CČ	Úrok přiděleného úvěru
ČMSS	50%	6 % p.a.
ČSST	50%	5,5 % p.a.
Hypo	40 % (tarif CMW)	6 % p.a.(tarif CL), 5 % p.a.(tarif CMW)
Raiffeisen	50%	6 % p.a.
VSS KB	40%	6 % p.a.
Wüstenrot	50 %, 40 % (tarif OF)	5 % p.a., 6 % p.a.

Přidělený úvěr je pro klienty výhodný svou nízkou úrokovou sazbou a je proto oblíbeným způsobem financování zlepšení bytové situace. Jeho nevýhodou je minimálně dvouletá čekací doba, potřebná část finančních prostředků na účtu stavebního spoření a splnění ohodnocovacího čísla. Některé tyto nevýhody jsou odstraněny v nabídce překlenovacích úvěrů, které jsou ovšem podstatně dražší kvůli vyšší úrokové sazbě.

4. 2. 1. 2. Překlenovací úvěr a podmínky pro jeho získání

Překlenovací úvěr (meziúvěr) řeší situaci, kdy účastník stavebního spoření potřebuje prostředky na řešení své bytové situace ještě před splněním podmínek pro přidělení cílové částky a čerpání přiděleného úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěry poskytují všechny stavební spořitelny v České republice. O tyto úvěry je velký zájem i přesto, že jsou úročeny vyšší úrokovou sazbou než úvěry přidělené. Stavebním spořitelnám tyto úvěry přinášejí vyšší zisk než úvěry řádné, a proto je ochotné poskytovat. V současnosti je největší konkurenční boj mezi spořitelny zaměřen právě na oblast překlenovacích úvěrů.

Základní princip překlenovacího úvěru spočívá v tom, že umožní překlenout dobu, než klientovi vznikne nárok na přidělený úvěr ze stavebního spoření. Úvěrem ze stavebního spoření a uspořenou částkou pak tento komerční úvěr, který má vyšší úrokovou sazbu, klient splatí a dále pokračuje ve splácení levného úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr je stejně jako úvěr přidělený účelově určen k financování bytových potřeb vymezených Zákonem o stavebním spoření. Na jeho poskytnutí nemá účastník stavebního spoření právní nárok a úvěr mu může být poskytnut pouze při zajištění návratnosti a splnění dalších podmínek (obdobně jako u přidělených úvěrů). Překlenovací úvěry jsou totiž poskytovány převážně z "volných" prostředků od ostatních účastníků stavebního spoření. Požadavky spořitelny na bonitu a zajištění úvěru jsou podobné jako u přidělených úvěrů.

[3]

Základními podmínkami pro získání překlenovacího úvěru jsou uzavření smlouvy o stavebním spoření, daný minimální vklad na účtu stavebního spoření v poměru k cílové částce. Tento vklad je možno docílit pravidelným spořením, dospořením nebo jednorázovým vkladem. Klient se zavazuje ukládat takové úložky, které vytvoří podmínky pro přidělení cílové částky v určitém termínu od poskytnutí překlenovacího úvěru.

Překlenovací úvěr může být poskytnut až do plné výše cílové částky. Každá stavební spořitelna nabízí několik typů překlenovacích úvěrů, které se liší dobou splatnosti, požadovanou naspořenou částkou (akontací) a úrokovou sazbou. Výše úrokové sazby tedy závisí na uvedených faktorech a na minimální době spoření, doby zbývající do přidělení.

Při požadované akontaci je překlenovací úvěr složen právě z tohoto klientova zůstatku na účtu stavebního spoření a doplnku do 100 % cílové částky. Zůstatek klienta je na spořicímu účtu stavebního spoření úročen. Dále se mu připisuje státní podpora, dokud smlouva nesplní podmínky pro přidělení. Na dobu do přidělení spořitelna klientovi poskytne úvěr ve výši celé cílové částky. Z překlenovacího úvěru (tj. z celé cílové částky) platí klient úroky, tedy nesplácí jistinu jako u přiděleného úvěru. Po přidělení se překlenovací úvěr splatí celou cílovou částkou, tj. vkladem klienta, úroky, státní podporou a přiděleným úvěrem. V této fázi přestává klient splácet úroky z překlenovacího úvěru a začne splácet přidělený úvěr s nižším úrokem.

Příklad využití překlenovacího úvěru u VSS KB, v případě finanční potřeby ve výši 560 000 Kč ukáže konkrétní situaci při překlenovacím úvěru. Klient je student a nedosahuje tedy příslušných požadavků na zajištění. K získání úvěru je potřeba spoludlužník. Ve prospěch VSS KB byla vinkulována nemovitost. Klient měl uzavřeny dvě smlouvy o stavebním spoření ve standardní variantě u VSS KB a naspořil na ně při 30 % akontaci celkem 168 000 Kč. Klient bude při 11 % úrokové sazbě p.a. splácet 5 133 Kč měsíčně po dobu 4 roků do přidělení. Musí také dospořovat 2 800 Kč měsíčně na účet stavebního spoření a to až do naspoření 40 % cílové částky. Tento vklad může uhradit také jednorázově, přiblíží se mu tak datum přidělení. Po přidělení bude klient platit celkem 4 200 Kč měsíční splátky úvěru a

úroků ze stavebního spoření po dobu deseti let. Tyto splátky je možno splatit mimořádnými vklady. [9]

4. 2. 1. 2. 1. Druhy a přehled překlenovacích úvěrů na trhu

Překlenovací úvěry jsou v posledních několika málo letech velice oblíbeny stále u více klientů stavebních spořitelen. Je to hlavně z důvodů jejich rychlejší dostupnosti, menšímu požadovanému minimálnímu procentu naspořených peněz na účtu stavebního spoření než je tomu u přidělených úvěrů a také ochotě spořitelen tyto produkty poskytovat.

Překlenovací úvěry jsou v nabídce všech stavebních spořitelen u nás. Rozdíly je možno zaznamenat především v požadovaném minimálním procentu naspořených peněz z cílové částky, úrokových sazbách z úvěrů, minimální výši splátek úvěru a poplatcích za poskytnutí úvěru.

Českomoravská stavební spořitelna jako největší na trhu nabízí pět druhů překlenovacích úvěrů s různými minimálními zůstatky a úrokovými sazbami. Při překlenovacím úvěru s názvem Standardní je po klientovi požadován 50 % zůstatek na jeho účtu a úroková sazba se pohybuje od 6,5 % do 9,25 %. Výhodou u tohoto úvěru je nevyžadování příslušného hodnotícího čísla. Dalším překlenovacím úvěrem je MÚ6 s 50 % minimálním zůstatkem a 6,5 % úrokem. Výše hodnotícího čísla je u rychlé varianty minimálně 56, u standardní varianty 59. Snížený minimální zůstatek je pro klienty ČMSS připraven u překlenovacího úvěru MÚ45%, kde je tedy potřeba 45 % zůstatku, maximální cílová částka je však 300 tisíc Kč a úrok je stanoven na 9,25 %. 30 % minimálního zůstatku je třeba u MÚ30 s minimální cílovou částkou 300 tisíc Kč a úrokovou sazbou 9,25 %. Pro klienty kupující např. obecní byt je připraven speciální program Privatizace, kde je potřeba složit pouze 20 % cílové částky a úrok je 8,25 %. U překlenovacích úvěrů MÚ30 a Privatizace je ještě třeba dospořovat. [19]

ČS stavební spořitelna přišla od 1. dubna se zlepšením servisu pro své klienty v úvěrové oblasti. Klienti této stavební spořitelny mohou využívat k jednání také jejich poradenských kanceláří. Narozdíl od ČMSS nabízí ČSST překlenovací úvěry již od 20 % minimálního vkladu na účtu. Touto novinkou, která platí prozatím do konce roku 2001 se snaží přizpůsobit nabídce ostatních spořitelen. Cílová částka musí být ovšem minimálně 300 tisíc Kč a více, úrok je při minimální době spoření nad 1 rok 7,5 %, při minimální době spoření do 1 roku 8,5 %. Na koupi bytu v rámci privatizace je možno použít tento úvěr i při nižší cílové částce za jinak stejných podmínek. Při akontaci 30 % cílové částky se úroková sazba pohybuje mezi 10 až 11 % podle doby spoření. V případech nižší akontace (méně než 50 % cílové částky) je nutno dospořovat do 50 % cílové částky. Při využití překlenovacího úvěru s akontací 50 % a vyšší je úroková sazba 6,5 % nebo 9 % podle doby spoření. Další novinkou je Expres úvěr, kde jsou pracovníci ČSST schopni schválit úvěr s maximální výší cílové částky 100 tisíc Kč do druhého dne. [20]

Hypo stavební spořitelna nenabízí svým klientům v oblasti překlenovacích úvěrů příliš mnoho variant k výběru. Klienti již zvolením varianty spoření rozhodují o svých možnostech při pozdějším jednání o překlenovacím úvěru. U tarifu CL musí být na účtu stavebního spoření vklad odpovídající 45 % cílové částky, u tarifu Nadstandard vklad odpovídající 40 % cílové částky. Úrok z překlenovacího úvěru je od 6,5 do 9,5 % p.a. Výhodou je možnost získání úrokového zvýhodnění od 0,5 % až k celým 3 % podle výše hodnotícího čísla. [17]

Raiffeisen stavební spořitelna přišla jako první na trhu s nabídkou překlenovacího úvěru již od 20 % vkladu z cílové částky. Zde je úrok stanoven na 9,9 % p.a. Další možnosti je složit 35 % z cílové částky a získat tak úrok z překlenutí ve výši 8,9 %. Při naspoření 37 % až 45 % je úrok stanoven na 8,9 % při neměnných splátkách. Při těchto překlenovacích úvěrech je nutno ještě dospořovat do 50 % cílové částky. Při složení 50 % cílové částky je úrok z překlenovacího úvěru 7,9 % p.a. [18]

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky má podle mnoha odborníků nejkomplexnější nabídku překlenovacích úvěrů na trhu. K výhodnému tarifu spoření 40 : 60

si klienti mohou vybrat z několika druhů překlenovacích úvěrů a metody poskytování nebo čerpání. Přátelský úvěr je poskytován od minulého roku a je určen pro klienty, kteří mají na počátku k dispozici pouze 20 % cílové částky a úrok je od 9,2 % do 9,7 %. Přátelský úvěr je možno získat také při akontaci 30 % či 40 %, ale smlouva o stavebním spoření musí být uzavřena ve standardní variantě. Pro privatizaci s potřebnými 20 % cílové částky je úrok nižší, pouze 7,5 % až 8,5 %. Při složení 30 % z cílové částky je úrok 11 %. U těchto překlenovacích úvěrů musí klient dospořovat do 40 % cílové částky. Pokud již vložil na účet stavebního spoření 40 % cílové částky je mu poskytnut překlenovací úvěr s úrokem mezi 6,5 % a 10 %. VSS KB je také schopna vyřídit překlenovací úvěr velice rychle a to pomocí Expresního úvěru. Expresně je možno zpracovat úvěry do 10 dnů až do výše 500 tisíc Kč. Další výhodnou službou je Pohotovostní úvěr, kdy jsou úvěrové smlouvy připraveny v předstihu a po podpisu smluvních dokumentů jsou finanční prostředky rezervovány a pouze čekají na klientův souhlas k čerpání. Tak je možnost pro klienta reagovat okamžitě na vyskytnutí výhodné koupě bytu či domku.[9]

Stavební spořitelna Wüstenrot přišla s pozměněnou nabídkou překlenovacích úvěrů. Při naspoření 40 % cílové částky u tarifu OF nebo OS a ON se úroková sazba snížila na 6,4 %, pokud nárok klienta na přidělený úvěr vznikne do 6 měsíců. U překlenovacích úvěrů do 100 tisíc Kč stačí akontace 20 % cílové částky. U úvěrů od 101 tisíce do 150 tisíců Kč je třeba složit 30 % cílové částky. Úrok z překlenutí je 9 %. Ostatní úvěry varianty OF je překlenovací úvěr poskytnut při akontaci 40 % cílové částky s úrokem 8,5 %, u variant ON a OS je poskytnut při naspoření 50 % cílové částky a úrok je 8 %. Pro nové klienty je připraven překlenovací úvěr Konstanta s úrokem 6,9 % p.a. a konstantní splátkou. Podmínkou je cílová částka od 50 do 300 tisíc Kč. [21]

Pro větší přehlednost jsou podmínky a poplatky za poskytnutí překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen seřazeny do Tabulky č. 7.

Tabulka č. 7 Překlenovací úvěr [8]

	ČMSS	ČSST	HYPO	Raiffeisen	VSS KB	Wüstenrot
Poměr naspořené CČ a úroku	20%-8,25% 30%-9,25% 45%-9,25%	20%-7,5a8,5% 30%-10a11% 40%-9a10% 50%-6,5-9%	40-45%-6,5-9,5%	20%-9,9% 35%-8,9% 37-45%-8,9 50%-7,9%	20%-9,2-9,7% Přátelský 30%-11% 40%-6,5-10%	20%-11% 30%-9% 40%-6,4-8,5% 50%-8%
Úhrada za překlen. úvěr	zdarma	1%	2%	zdarma	1,50%	zdarma

Pro detailnější dokreslení dvou základních produktů jsou více charakterizovány produkty Privatizačního a Renovačního programu u VSS KB.

Privatizační program

Privatizační program je zvýhodněná rychlá půjčka pro všechny klienty, kteří mají možnost odkoupit byt nebo rodinný domek, ve kterém bydlí. Zvýhodnění spočívá v nižším povinném zůstatku na spořicímu účtu a v nižší úrokové sazbě. Byt nebo rodinný dům musí klient užívat jako nájemník a zároveň v něm musí být trvale přihlášen. Úvěr může být použit buď na úhradu kupní ceny nebo na úhradu podílu v právnické osobě. Byt nebo rodinný domek musí klient získávat do osobního vlastnictví nebo do vlastnictví právnické osoby, ve které je podílníkem, družstevníkem atd. Klientem stavební spořitelny je zásadně fyzická osoba. Úvěr v rámci Privatizačního programu nemůže být použit současně např. na rekonstrukci daného bytu nebo na další účely. K tomu je potřeba použít další smlouvu o stavebním spoření a vzít si úvěr za běžnou úrokovou sazbu. [9]

Cílová částka u privatizačního programu může být maximálně 200 000 Kč, musí být použita rychlá nebo standardní varianta. Nejdůležitější podmínkou, ale zároveň výhodou je naspoření nejméně 20 % cílové částky. Úroková sazba u Privatizačního programu se při naspořených 20 % cílové částky pohybuje okolo 8,5 %.

Renovační program

Renovační program je určen pro družstva či sdružení občanů, která vlastní společný bytový dům a budou jej udržovat nebo opravovat ze společných prostředků. Členové družstva si stanoví částku, kterou budou přispívat do fondu oprav. Místo aby příspěvek zasílali přímo družstvu, budou spořit na stavební spoření a tím se jejich peníze zhodnotí o státní podporu a úroky. Každý z členů družstva požádá o vinkulaci své smlouvy o stavebním spoření ve prospěch družstva, aby s penězi nemohl nakládat bez jeho souhlasu. Všechna pravidla stavebního spoření zůstávají v Renovačním programu zachována včetně možnosti čerpání překlenovacího či přiděleného úvěru. Jedná se o běžnou smlouvu o stavebním spoření, na kterou je provedena vinkulace ve prospěch třetí osoby. Renovační program má dvě největší výhody. Díky státní podpoře a úrokům získají členové družstva více peněz, než kdyby do fondu oprav spořili přímo. Družstvo může za pomoci svých členů získat výhodný úvěr, který by jako právnická osoba pravděpodobně nezískalo. Smlouvy o stavebním spoření v Renovačním programu lze využít běžným způsobem. Po pěti letech spoření lze prostředky včetně státní podpory použít na cokoli. V případě čerpání překlenovacího či přiděleného úvěru je třeba se souhlasem družstva zrušit vinkulaci. O úvěr budou žádat jednotliví nájemníci, každý bude na svou cílovou částku uzavírat smlouvu o úvěru. Prostředky z jednotlivých úvěrů mohou nájemníci použít na opravu společného domu. [9]

4. 2. 1. 3. Čerpání přiděleného a překlenovacího úvěru

Čerpání úvěru může být zahájeno až po obdržení všech dokladů stavební spořitelně. Po obdržení úvěrové smlouvy od spořitelny, vkládá klient návrh do katastru nemovitostí. Úřad katastru nemovitostí vydá klientovi potvrzení o vkladu do katastru nemovitostí, které může uchazeč použít nejčastěji na doložení toho, že se jeho úvěr úspěšně vyřizuje. Po schválení Úřadu katastru nemovitostí a potvrzení požadované změny už stačí klientovi požádat stavební spořitelnu o výplatu peněžních prostředků formou zaslání formuláře Žádost o výplatu.

Čerpání probíhá bankovním převodem. Čerpání v hotovosti a složenkou je nepřipustné. Ke každé platbě dává klient pokyn pomocí formuláře Žádost o výplatu s jeho originálním podpisem. Spořitelna klientovi písemně potvrzuje každou provedenou výplatu, ke kterému dni poslala na jaký účet jakou částku. Po každém čerpání také posílá spořitelna potvrzení o předpokládaných úrocích do konce roku kvůli možnému odpočtu úroků z daní.

Po dohodě se stavební spořitelnou lze úvěr čerpat :

- jednorázově - Například na koupi nemovitosti, bytu, pozemku, apod., zpětného proplacení dokladů nebo v případě použití úvěru na zaplacení půjček vzniklých v souvislosti s bydlením. Vždy se dodržují platební podmínky určené v příslušném dokladu o účelovosti.
- postupně - Postupné čerpání probíhá většinou u výstavby, rekonstrukce, modernizace apod. Postupné čerpání úvěru se může praktikovat ve dvou podobách. [9]

V případě přímého proplacení faktur zasílá klient do spořitelny spolu s žádostí o výplatu faktury k proplacení. Spořitelny požadují určitý čas před požadovaným proplacením.

Druhou formou postupného čerpání jsou zálohové platby. Zálohové platby na účet klienta nebo na účet dodavatele (proplacení zálohových faktur) lze provést vždy jen pokud to odpovídá danému účelu úvěru a také jen do určité výše.

Většina stavebních spořitelen podmiňuje plné vyčerpání úvěru (řádného i překlenovacího) do dvou let od uzavření smlouvy o úvěru. Nebyl-li úvěr do té doby plně vyčerpán nebo nebyl-li vyčerpán vůbec, nárok na jeho čerpání zanikne.

Přidělený úvěr může klient začít čerpat nejdříve k termínu přijetí přidělení (pokud do tohoto termínu stihne uzavřít úvěrovou smlouvu a včas požádá o výplatu). Po uplynutí tohoto termínu může začít čerpat kterýkoli další pracovní den.

Klient se může také části úvěru zřeknout. To je možné až po přijetí přidělení. Existují dvě možnosti, kdy se zřeknout části úvěru. První je již při žádosti o úvěr. Tato varianta nastává pokud klient dopředu ví, že určitě nevyužije úvěr v plné výši. Může zároveň se žádostí o

úvěr žádat jen o část úvěru a zbytku se zříci. Tato možnost je pro klienta výhodnější, než když se zbytku úvěru zřekne až v průběhu čerpání, protože platí nižší úhradu a může hledat zajištění na nižší riziko. Druhou možností je tedy zřeknutí se části úvěru v průběhu čerpání a to kdykoli během čerpání (v průběhu 24 měsíců od uzavření smlouvy o úvěru). Tento krok je pro klienta nejlepší udělat ve chvíli, kdy už potřebnou částku vyčerpal a ví, že už dále čerpat nebude.

V obou uvedených případech je tento krok po provedení stavební spořitelnou nevratný. Pro klienta znamená nižší dluh a zkrácení doby splácení. Na výpočet výše splátky nemá vliv, protože splátka se vypočítává z cílové částky a ta se zřeknutím úvěru nemění.

Dalším případem čerpání je čerpání před úplným zajištěním. Pokud má klient překlenovací úvěr, potřebuje rychle čerpat a čeká např. na vložení zástavního práva do katastru nemovitostí, může po uzavření Úvěrové smlouvy a Zástavní smlouvy k pohledávce požádat o čerpání alespoň ve výši svého vkladu na stavebním spoření.

Pro ilustraci je uveden příklad překlenovacího úvěru u VSS KB. Klient si bere rychlou půjčku 1 000 000 Kč a vložil 30 % cílové částky. Než se vyřídí zástava nemovitosti, pošle na centrálu podepsanou úvěrovou smlouvu a Zástavní smlouvu k pohledávce s ověřenými podpisy a může požádat o 300 000 Kč. Zbytek úvěru může čerpat až doloží doklady o provedení zástavního práva k nemovitosti ve prospěch VSS KB. [10]

4. 2. 1. 4. Splácení přiděleného a překlenovacího úvěru

Splácení poskytnutého úvěru se u jednotlivých spořitelen liší v době, kdy začít splácet úvěr. Někde je nutno splácet hned prvním dnem čerpání úvěru, jinde do 2 až 3 měsíců po jednorázovém čerpání nebo do 6 nebo 9 měsíců po první výplatě při postupném čerpání.

Rozdíl mezi splácením překlenovacího a přiděleného úvěru je především v rozdílném mechanismu splácení úvěru v době jeho překlenutí. U překlenovacího úvěru totiž klient čeká

do doby přidělení řádného úvěru. Do té doby spořitelna poskytne úvěr v celé výši cílové částky, z které klient platí úroky. Nesplácí zatím jistinu jako je tomu u přiděleného úvěru. Po přidělení (tzv. překlopení úvěru) se překlenovací úvěr splatí celou cílovou částkou, tj. vkladem, úroky, státní podporou a přiděleným úvěrem. Teď již klient neplatí úroky z překlenutí a začne splácet přidělený úvěr, tj. jistinu a nižší úroky. [9]

U překlenovacího úvěru je také nutné v případě nedosažení předepsaného minimálního procenta vkladů na spořicímu účtu ještě pravidelně spořit do naspoření požadovaného procenta vkladů k cílové částce. Tyto vklady může uhradit i jednorázově.

Narozdíl od spoření, je při splácení úvěru klient povinen platit splátky pravidelně do určeného data příslušného měsíce. Pravidelné splácení stavební spořitelna pečlivě kontroluje a při jeho nedodržení je klient nucen platit poplatky za upomínky a spořitelna je oprávněna požadovat úroky z prodlení a při podstatnějším porušení podmínek může od smlouvy o úvěru odstoupit a požadovat jeho okamžité splacení.

Stavební spořitelna nemá právo vypovědět smlouvu o úvěru, jestliže účastník plní svoje závazky. Může však od smlouvy o úvěru odstoupit a požadovat okamžité splacení úvěru v případě, kdy je účastník v prodlení s placením podle podmínek spořitelny. Jestliže došlo k podstatnému snížení hodnoty zástav, v případě prodeje zastaveného objektu bez souhlasu spořitelny, při použití úvěru na jiné než smluvně dohodnuté účely. Dále může být úvěrová smlouva vypovězena v případě poskytnutí nepravdivých údajů významných pro poskytnutí úvěru, je-li navrženo konkursní řízení na majetek dlužníka a v mnoha dalších případech, které stavební spořitelny uvádějí ve svých všeobecných podmínkách.

Výše měsíční splátky je určena variantou spoření. Varianty s vyšším číselným hodnotícím faktorem (zvyšuje hodnotící číslo) a tedy s rychlejším poskytnutím úvěru mají vyšší splátky úvěru. Měsíční splátky úvěru jsou většinou určovány podílem na cílové částce. Pohybují se od 0,3 % cílové částky u Tarifu M u Raiffeisen stavební spořitelny, přes 0,38 % až 0,5 % u pomalých variant, 0,46 % až 0,6 % z cílové částky u standardních variant a k 0,6 % až 0,75 % u rychlých variant. U tarifu CL u Hypo stavební spořitelny je minimální měsíční splátka

0,6 % cílové částky, nejvýše však 1,5 % úvěrového dluhu. U tarifu Nadstandard je měsíční splátka stanovena na 1 % úvěrového dluhu. Tato spořitelna zohledňuje podíl úvěru na cílové částce a u tarifu Nadstandard je minimální měsíční splátka vypočítávána pouze z velikosti úvěru.

Stavební spořitelny nebrání u přiděleného úvěru platit mimořádné splátky. Kromě ČSST a VSS KB dávají spořitelny klientovi v případě, že zaplatí daný podíl dluhu mimořádnou jednorázovou splátkou oprávnění požadovat snížení měsíční umořovací splátky úměrně k novému zůstatku úvěru při nezměněné lhůtě jeho splatnosti.

Maximální doba splacení úvěru závisí na zvolené variantě a na podílu zaplacených vkladů na cílové částce. Pokud budeme uvažovat maximální možný podíl úvěru na cílové částce podle podmínek tarifů, nejdelší dobu splacení umožňuje Raiffeisen stavební spořitelna, kde klienti v tarifu M mohou splácet úvěr až 21 let, u dlouhodobé varianty 18 let. Za ní následuje ČMSS se 16,7 roky splacení u dlouhodobé varianty. Raiffeisen vyžaduje nejrychlejší splacení úvěru u rychlé varianty na trhu - 7 let.

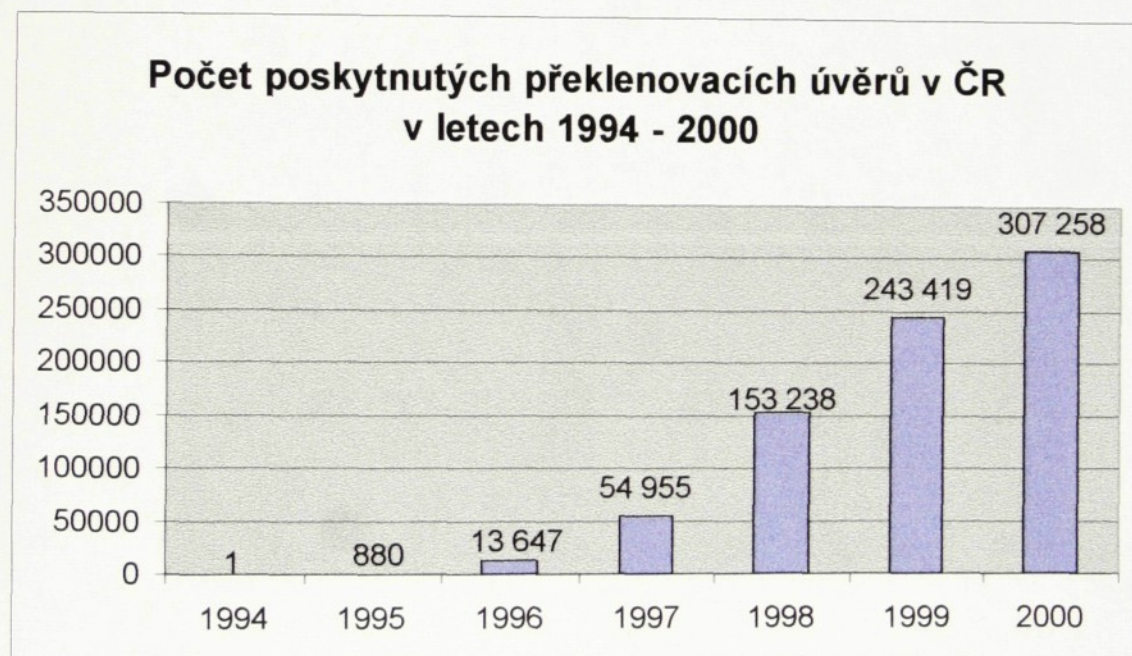
Přehled doby splacení úvěru v jednotlivých variantách a interval výpočtu hodnotícího čísla u jednotlivých spořitelen jsou shrnuty v Tabulce č. 8.

Tabulka č. 8. Splatnost, interval výpočtu HČ a úhrada za poskytnutí překlenovacího úvěru [6]

	ČMSS	ČSST	HYPOT	Raiffeisen	VSS KB	Wüstenrot
Doba splatnosti	R 7let 8m, S 11 let 10m, D 16let 7m	R 8 let, S 10 let	Standard- 10 let 9m, Nadstandard- 11 let 2m	R 9 let, S 10let, 18let, 21let	R 8let, DS 10let, MP 12let, Junior 12let	OF 9let 7m, OS 9let 2m, ON 11let10m
Interval výpočtu HČ	měsíčně	Měsíčně	Čtvrtletně	měsíčně	čtvrtletně	čtvrtletně
Úhrada za poskytnutí úvěru	zdarma	0,30%	Standard CL - 2 % Nadstandard – zdarma	zdarma	zdarma + 0,5 % záruční listiny	2%

Důležité pro účastníka stavebního spoření může být rozhodnutí o zvýšení či snížení cílové částky nebo změna varianty. Spořitelny tyto operace v době spoření, případně po přidělení cílové částky, nebylo-li zahájeno její čerpání, umožňují. Účastník si tím však může prodloužit dobu čekání na úvěr. Spořitelny umožňují totiž poskytnutí úvěru až po určité době (většinou 12 měsíců) po takovéto změně smlouvy. Při změně varianty dojde k přepočtu hodnotícího čísla tak, jako by nově zvolená varianta platila od zahájení spoření. U VSS KB při snížení cílové částky nedochází k prodloužení čekací doby. Také při zvýšení cílové částky se parametr ohodnocení vypočítává znovu a při splnění podmínek je cílová částka přidělena. V případě změny varianty u VSS KB vzniká nárok na přidělení nejdříve v následujícím termínu ohodnocení po této změně, tj. na konci čtvrtletí. Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů celkem je v zobrazen v Obr. č. 5.

Obr. č. 5 Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů v ČR v letech 1999 – 2000 [22]



5. Mechanismus poskytování produktů stavebními spořitelny

5. 1. Fungování systému stavebního spoření

Stavební spoření v dnešním podání je účelová forma spoření s cílem alespoň částečně řešit bytovou situaci občanů. Jedná se vlastně o uzavřený systém, který je již ze své podstaty nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu. Spočívá ve shromažďování peněžních prostředků účastníků stavebního spoření a v možnosti čerpat (po splnění určitých podmínek) výhodně úročený úvěr, použitelný ale pouze na bytové potřeby.

Stavební spoření je ale dnes, díky státní podpoře a velmi nízkému riziku, též jedním z nejvýhodnějších způsobů dlouhodobějšího investování. V této oblasti dnes může stavebnímu spoření konkurovat pouze penzijní připojištění, ale jen do určité výše úložky, a v oblasti úvěrů hypotéky a znovuobjevené spotřební úvěry. [1]

Cyklus stavebního spoření je možné rozdělit na dvě samostatné fáze. Totiž na fázi spoření a na fázi úvěrovou.

5. 1. 1. Fáze spoření

Základním předpokladem pro účast v systému stavebního spoření je uzavření smlouvy o stavebním spoření s některou ze stavebních spořitelek. Toto probíhá formou sepsání návrhu na uzavření smlouvy klientem a jeho přijetím stavební spořitelnou, obvykle do 30 dnů.

Smlouva je uzavírána na cílovou částku, která vyjadřuje celkovou budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka. Cílová částka se rovná součtu přijatých vkladů, státní podpory, úroků z nich a poskytnutého úvěru (ten je obvykle 50 % CČ), stanovuje se v celých tisících a musí se pohybovat v limitech stanovených jednotlivými stavebními spořitelny (10 000 až 3 000 000 Kč a více, ovšem tyto CČ

podléhají schválení představenstva). Pro klienta, který chce pouze spořit, je výhodné zvolit si CČ jako součet zamýšlených vkladů, z nich vyplývajících státních podpor a úroků z nich tak, aby tuto CČ nepřespořil (nepřespořit CČ je jedna ze všeobecných podmínek stavebních spořitelen) a neplatil příliš vysoký poplatek za uzavření smlouvy, který je obvykle 1% CČ.

Ve smlouvě si dále účastník určí variantu spoření, která nejlépe odpovídá jeho potřebám. Obvykle jsou stavebními spořitelny nabízeny rychlá, standartní a pomalá varianta. Liší se od sebe hlavně dobou, za kterou je díky nim možné čerpat úvěr a také výší splátky úvěru, kdy rychlejší varianta znamená i rychleji dostupný úvěr, avšak za cenu vyšších splátek. [2]

Smlouva obsahuje též úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z případného úvěru. Tyto dvě sazby se nesmí od sebe lišit o více jak 3 procentní body. Úroková sazba z vkladů je obvykle 3 % a je osvobozena od daně z příjmů. Některé stavební spořitelny zase klienty, kteří něčerpají úvěr, zvýhodňují připsáním 50 % úroků. Podle zákona může klient uzavřít současně libovolný počet smluv, ovšem pouze na jedinou má právo získat státní podporu. Existuje jediná možnost, jak pobírat státní podporu na dvě i více smluv, a sice v případě, že tyto dodatkové smlouvy klient zdědí. Částku uspořenou účastníkem na základě jím uzavřené smlouvy nelze podle platné právní úpravy v době spoření převést na jiného účastníka. Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí poskytnutím úvěru nebo vyplacením uspořené částky, státní podpory a úroků z nich, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.

Změny ve fázi spoření jsou možné, především ve změně varianty- pomalá, standartní, rychlá. Další možnou změnou je změna výše CČ.

Státní podpora je prostředek, který dělá stavební spoření tolik zajímavým. Ročně může fyzická osoba získat ze státního rozpočtu ke svým úsporám až 4 500 Kč čistého. Podpora je připisována na účet klienta ve formě zálohy a je úročena jako vklad. Ačkoliv se na první pohled zdá, že je až příliš vysoká, každý stát velmi dobře ví, že se mu jeho prostředky rychle vrátí v podobě daní a odvodů z realizovaných projektů bytové výstavby. Podle

ministerstva pro místní rozvoj například 1 mld. Kč vynaložená státem ve formě podpory stavebního spoření přispěje více jak osminásobně k vytvoření HDP (8,5 mld. Kč) v oblasti bytové výstavby. Takový efekt má ale státní podpora především v prvních cyklech spoření a především v zemích s méně rozvinutou bytovou výstavbou.

5. 1. 2. Úvěrová fáze

Pro získání obvykle 6 % p.a. úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit tři podmínky:

- minimální doba spoření 24 měsíců (ze zákona),
- minimální výše naspořené částky (tedy státní podpora a připsané úroky) většinou alespoň 50 % CC,
- alespoň minimální výše tzv. hodnotícího čísla.

Hodnotící číslo je ukazatel, který popisuje kvalitu spoření. Čím je vyšší úložka a doba, po kterou na účtu leží, tím je vyšší i hodnotící číslo. Stavební spořitelna toto číslo zjišťuje vždy v rozhodný den, poslední den měsíce, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky. Hodnotící číslo se rovná součinu výše úroků dosažených k rozhodnému dni, hodnotícího číselného faktoru dle varianty a výkonnostního faktoru, dělenému tisícinou CC. Výkonnostní faktor se vypočítává jako zůstatek na účtě klienta k rozhodnému dni dělenému polovinou CC.

Klient se poté většinou do jednoho měsíce rozhoduje, zda přijme nabízený úvěr nebo ne. V případě žádosti o úvěr je třeba uzavřít samostatnou smlouvu o úvěru, včetně potřebných příloh. Vždy jde ale o tyto podmínky: prokázání účelovosti, bonity a řádného zajištění. Prokázání účelovosti znamená použití prostředků pouze na bytové účely (podle zákona o stavebním spoření).

Prokázání bonity znamená schopnost splácet úvěr včetně dalších případných závazků a přitom zajistit přiměřenou obživu sobě i své rodině (podle zákona o životním minimu). Prokázání řádného zajištění znamená zajištění úvěru, nejčastěji nemovitostí. Je požadován úřední odhad ceny nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí, pojistná smlouva na

zastavenou nemovitost, zaručení se vkladem, bankovní zárukou, ručitelským závazkem, cennými papíry nebo zástavním právem k pohledávce ap. [10]

V některých případech je poskytnut úvěr ze stavebního spoření i bez zajištění, např. u VSKB do 70 000 Kč. Obvykle je ale ještě požadována životní pojistka pro případ smrti vinkulovaná ve prospěch stavební spořitelny.

Čerpání úvěru může probíhat postupně nebo jednorázově, splácení potom měsíčními splátkami určenými při podpisu smlouvy o úvěru na základě cílové částky a variantě spoření, přičemž mimořádné vklady jsou možné po celou dobu splácení. [9]

Pro klienty, kteří ještě nesplňují podmínky pro přidělení řádného úvěru, je stavebními spořitelnami poskytován tzv. meziúvěr nebo také překlenovací úvěr. Stavební spořitelna v takovém případě požaduje, aby na účtu klienta bylo v době žádosti o tento úvěr alespoň 20 % CČ a potom mu ho může (není na něj právní nárok) poskytnout až do výše této CČ, třeba již při založení smlouvy o stavebním spoření. Úroková sazba je ale samozřejmě podstatně vyšší než ta u běžného úvěru ze stavebního spoření, v dnešní době je to 6,5 – 11 % p.a. Klient pak platí tyto úroky z meziúvěru současně s měsíčními splátkami na pokračující stavební spoření, a to až do doby přidělení cílové částky. V tu dobu je jednorázově umořen překlenovací úvěr a přechází na řádný úvěr s úrokovou sazbou již jen 6 % p.a. Účelovost, bonita a zajištění zůstávají totožné s klasickým úvěrem ze stavebního spoření.

Stavební spořitelny reagují i na jiné podněty a nabízejí též zvýhodněné překlenovací úvěry např. v souvislosti s probíhající privatizací bytového fondu jako odkupu bytu od obce, družstva nebo podniku do soukromého vlastnictví, s pomocí postiženým povodněmi a s renovačním programem, určeným pro opravy rekonstrukce a modernizace bytového fondu.

Jak je vidět, je tento produkt poměrně populárním prostředkem k rychlému řešení svých bytových potřeb, ovšem za cenu vysokého úroku.

6. Komparace podílů stavebních spořitelén na trhu

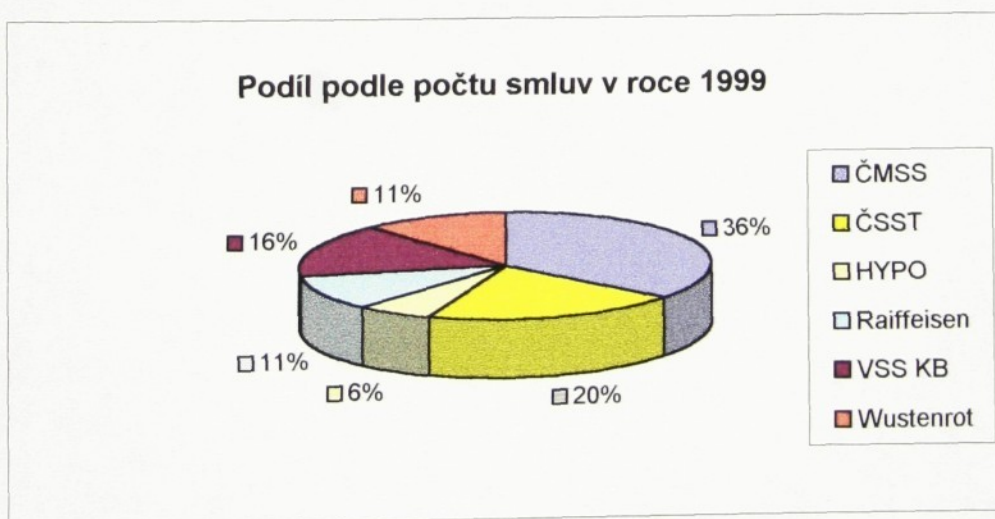
6. 1. Podíl na trhu dle počtu smluv k 31. 12. 1999 a k 31. 12. 2000

Nejvíce se na trhu dlouhodobě prosazuje ČMSS. Má největší (36 %) podíl na trhu podle počtu smluv v roce 1999, v roce 2000 své postavení v této charakteristice ještě upevnila na 37 % podíl na trhu. Druhou nejúspěšnější stavební spořitelnou je v obou letech ČSST s 20 % podílem. Třetí v pořadí je VSS KB s 16 % podílem v obou letech. Počty smluv u jednotlivých stavebních spořitelén v letech 1999 a 2000 jsou v Tabulce č. 9. Percentuelní podíly jsou znázorněny v Obr. č. 6 a Obr. č. 7.

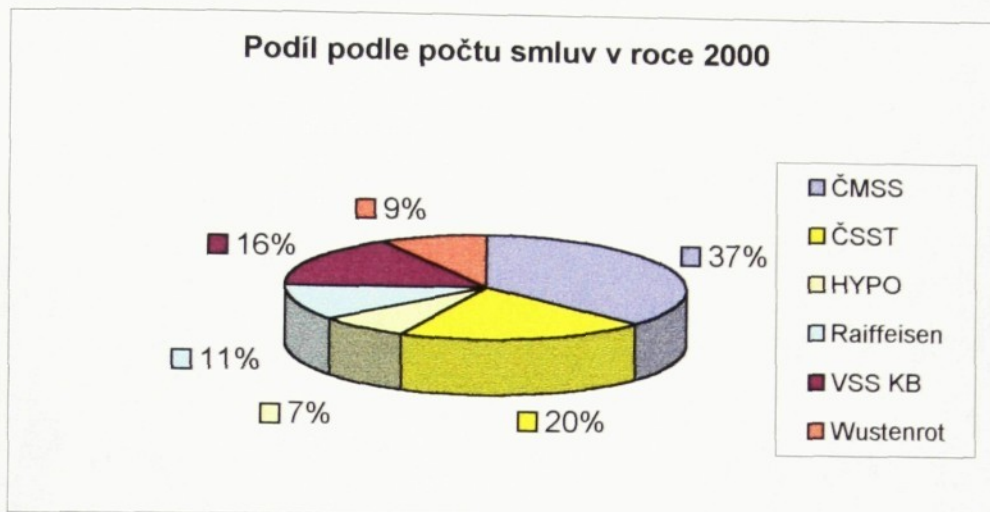
Tabulka č. 9 Počet smluv SS v letech 1999 a 2000 [12]

	Rok 1999	Rok 2000
ČMSS	1095572	1328011
ČSST	605700	739924
HYPO	179419	255945
Raiffeisen	323225	396000
VSS KB	481943	594822
Wüstenrot	342500	310038

Obr. č. 6 Podíl podle počtu smluv v roce 1999 [12]



Obr. č. 7 Podíl podle počtu smluv v roce 2000 [12]



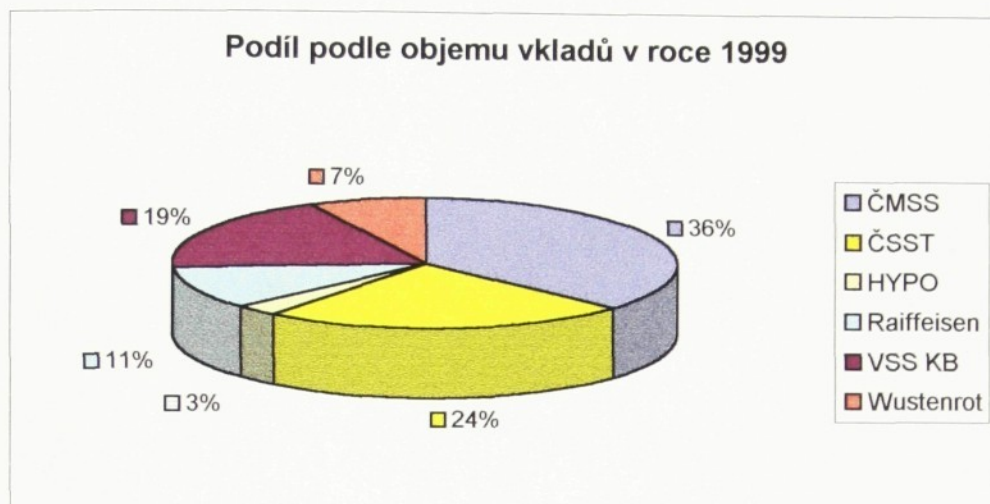
6. 2. Podíl na trhu dle objemu vkladů v letech 1999 a 2000

V podílu na trhu dle počtu objemu vkladů je situace velmi podobná. V roce 1999 byla první ČMSS, druhá opět ČSST a třetí VSS KB. V roce 2000 se situace téměř nezměnila. Situace je zachycena v Tabulce č. 10, ve které jsou objemy vkladů v mil. Kč u jednotlivých stavebních spořitelén a v Obr. č. 8 a v Obr. č. 9 jsou znázorněny tržní podíly z hlediska objemu vkladů.

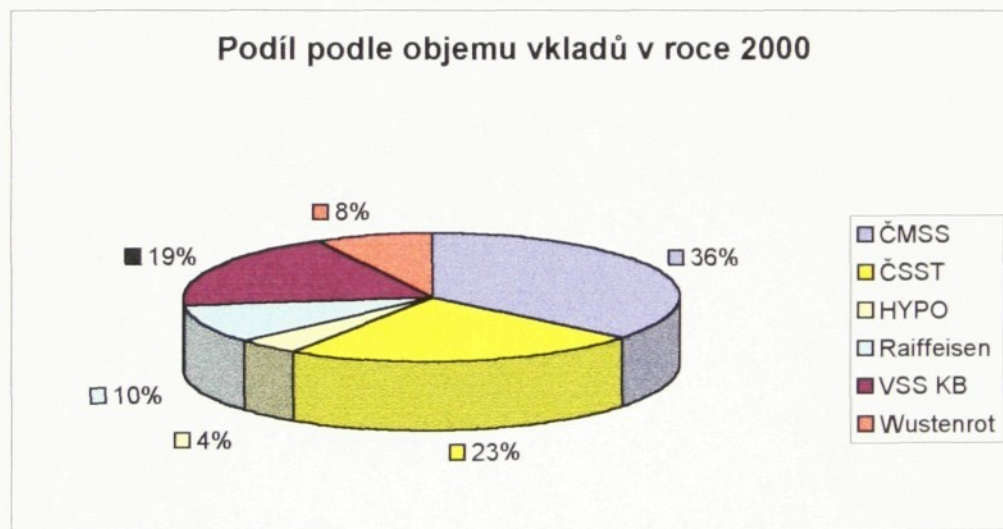
Tabulka č. 10 Objem vkladů v letech 1999 a 2000 [12]

	Rok 1999	Rok 2000
ČMSS	34 670 000	40 100 000
ČSST	22 401 900	25 532 000
HYPO	2 460 640	4 755 210
Raiffeisen	10 137 785	10 600 000
VSS KB	17 813 554	21 244 009
Wüstenrot	6 999 000	8 400 000

Obr. č. 8 Podíl podle objemu vkladů v roce 1999 [12]



Obr. č. 9 Podíl podle objemu vkladů v roce 2000 [12]

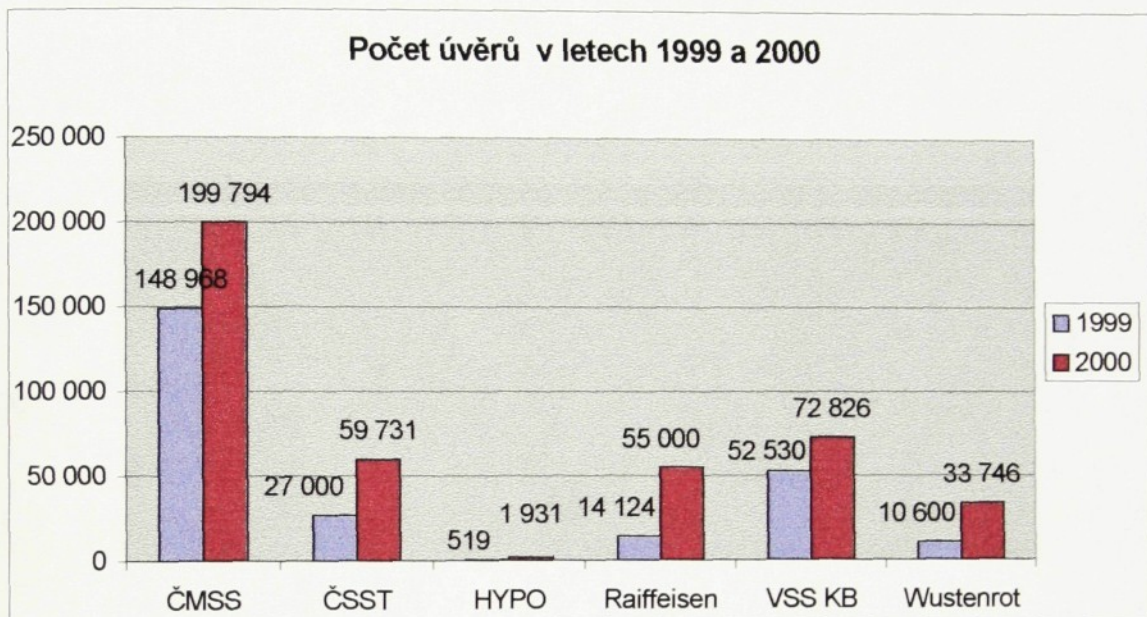


6. 3. Počet úvěrů u jednotlivých stavebních spořitelích v letech 1999 a 2000

Nejvíce úvěrů v letech 1999 a 2000 pochopitelně poskytla největší stavební spořitelna na trhu ČMSS. Druhou je v obou letech opět ČSST a třetí VSS KB. Velký nárůst v roce 2000 zaznamenala Raiffeisen stavební spořitelna a také Wüstenrot. Z Obr. č. 10 vyplývá, že

úvěry jsou pro klienty stále populárnější a právě v této oblasti je mezi spořitelny největší snaha o zaujmutí klientů svými podmínkami poskytování úvěrů.

Obr. č. 10 Počet úvěrů v letech 1999 a 2000 [12]



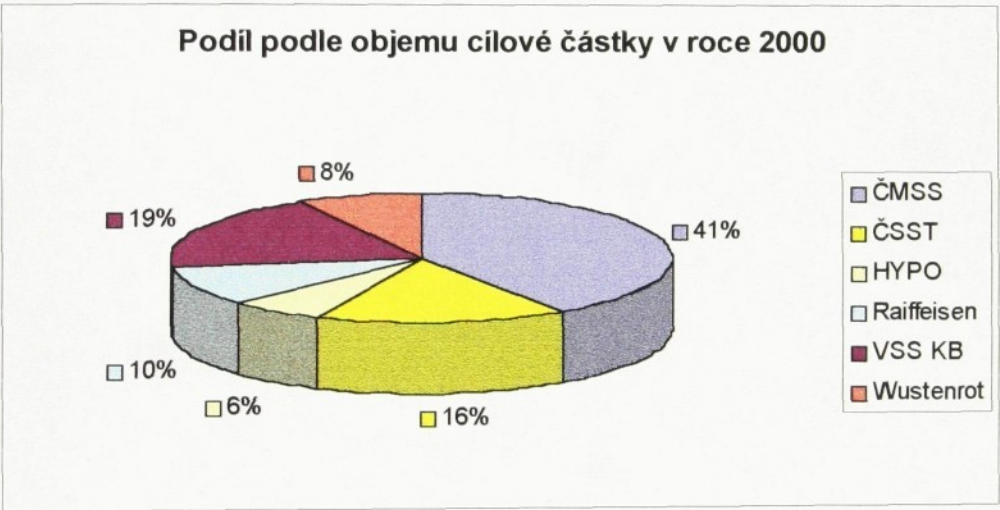
6. 4. Objem cílové částky v roce 2000

Podle objemu nasmlouvané cílové částky v roce 2000 předstihla ČMSS ostatní spořitelny s ještě větším rozdílem. Její 41 % podíl oproti druhé VSS KB s 19 % a třetí ČSST s 16 % je veliký. VSS KB a ČSST si naopak vyměnily pořadí v této charakteristice. Přesné hodnoty nasmlouvaných cílových částek v mld. Kč u jednotlivých stavebních spořitelen jsou uvedeny v Tabulce č. 11, podíl na trhu vycházející ze stejných hodnot je zachycen v Obr. č. 11.

Tabulka č. 11 Nasmlouvaná CČ v roce 2000 v mld. Kč [12]

ČMSS	213,0
ČSST	85,3
HYPO	32,4
Raiffeisen	50,2
VSS KB	101,7
Wüstenrot	41,7

Obr. č. 11 Podíl podle objemu cílové částky v roce 2000 [12]



Z uvedených porovnání vyplývá dominantní postavení ČMSS na trhu. Následují ji ČSST a VSS KB, které jsou dalšími silnými spořitelny na trhu. Postavení Hypo stavební spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelny a Wüstenrot je slabé.

7. K aktuálním problémům stavebního spoření

Mezi hlavní aktuality, které se týkají stavebního spoření je možno zařadit diskuse v parlamentních klubech o Zákonu o stavebním spoření.

Poslanci všech politických stran se shodnou, že je potřeba tento zákon novelizovat. Avšak diametrálně se odlišují v názorech na tyto změny. Skupina okolo bývalého ministra financí Pavla Mertlíka navrhuje pozastavení nároku vyplácení státní podpory těm, kdo nevyužije prostředky ze stavebního spoření na bytové účely. Volají po této změně hlavně z důvodu úspor ve státním rozpočtu. Peníze, kterými stát dotuje stavební spoření se prý neodráží v nové bytové výstavbě.

Skupina poslanců okolo poslance Pavla Svobody naopak navrhuje zvýšení státní podpory a to ze současných maximálních 4 500 Kč ročně na částku dvojnásobnou, tj. maximálně 9 000 Kč ročně. Odůvodňují to především zvýšením motivace obyvatel, jejich větší spořivosti a snadnějšímu přístupu k bydlení. [7]

V omezení státní podpory vidí někteří odborníci velký problém. Bojí se podlomení celého systému, jehož základ je v tom, že i když někdo jenom spoří a čerpá státní dotace, mají díky tomu spořitelny dostatek zdrojů na financování bytových potřeb druhých klientů. Potvrzují to příkladem ze Slovenska, kde před třemi lety omezili státní podpory pouze na bytové účely a pak se museli vrátit k původní výši podpor, protože byl ohrožen celý systém.

Další odborníci tvrdí, že světové trendy podpory bytové výstavby se mění. Stále více se to přibližuje komerční bázi bez státní podpory. Případná státní podpora se soustřeďuje na formy adresné podpory. Jde rovnou ke stavebníkovi a nemusí být podmínkou, aby měl stavební spoření nebo hypotéku. [7]

Prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví Milan Veverka považuje současný systém stavebního spoření za neefektivní.

8. Závěr

Stavební spoření se stalo jedním z hlavních nástrojů podpory bytových potřeb. Stavební spoření si v České republice našlo své pevné místo a dále se rozvíjí.

Ve své práci jsem se zabýval ekonomickými a sociálními funkcemi stavebního spoření. Při ekonomickém hodnocení produktu stavebního spoření jsem použil srovnání s ukládáním peněz na vkladní knížku. Z hlediska výnosnosti a rizika vychází stavební spoření lépe. Avšak je nutno dodat, že velkou nevýhodou pro stavební spoření se jeví vázanost finančních prostředků po dobu pěti let. Ukončení spoření před tímto časovým limitem by účastníka stálo všechny dosud připsané státní podpory a strhnutí 0,5 % z cílové částky. Peníze by mu byly zhodnoceny pouze jako základní úročení z vkladu. U spoření na vkladní knížku může klient většinou spoření ukončit při použití příslušné výpovědi bez jakékoli ztráty. Dalším omezením stavebního spoření je snižování jeho výnosnosti při ukládání částek nad určitou hranici. To je způsobeno tím, že státní podpora, která tvoří významnou část výnosu ze stavebního spoření, je omezena částkou 4 500 Kč ročně.

Stavební spoření z hlediska státu funguje zejména jako nástroj podpory v oblasti bytové a sociální. Příspěvky státu v podobě státní podpory se rok od roku zvyšují a občané využívají stavební spoření ke zlepšení své bytové situace stále častěji. Stavební spoření u nás prodělalo od svého vzniku v roce 1993 bouřlivý rozvoj a předčilo očekávání o svých možnostech. O tom svědčí současný stav uzavřených smluv. Téměř 3 570 000 uzavřených smluv je úctyhodné číslo.

Zákonná úprava stavebního spoření v České republice je velice podrobná a propracovaná, proto nejsou rozdíly ve všeobecných obchodních podmínkách jednotlivých stavebních spořitelů nijak podstatné. Tato právní úprava však bude pravděpodobně v blízké budoucnosti pozměněna ve smyslu nakládání a výše státní podpory a možnosti jejího nárokování.

Na našem trhu v současnosti působí šest stavebních spořitelů, v nichž mají významné majetkové podíly silné finanční ústavy ze zahraničí. Kromě finančních zdrojů poskytují

naším spořitelnám také tolik potřebné zkušenosti z poskytování produktu stavebního spoření v domovské zemi.

Produkty stavebních spořitelen si jsou podobné. Odlišnosti se v nabízených tarifech samozřejmě objevují a občané by měli při výběru hledět především na to, zda mají zájem pouze o zhodnocení svých vkladů, nebo zda budou také čerpat úvěr. Tarify produktů či kritéria poskytování produktů stavebních spořitelen se mohou měnit a je proto vhodné při jejich hodnocení prostudovat aktuální nabídku stavebních spořitelen.

Účastníky stavebního spoření je možno rozdělit z hlediska jejich motivů v zásadě do dvou skupin. První skupinu představují ti, kteří využívají stavební spoření pouze jako výhodný způsob zhodnocení svých peněz bez čerpání úvěru. Druhou skupinu tvoří ti, kteří spoří, aby získali výhodný úvěr. Z hlediska první skupiny účastníků jsou rozdíly mezi jednotlivými spořitelkami minimální a pravděpodobně největší roli hraje úrokové zvýhodnění při nečerpání úvěru. Co se týče možnosti získání úvěru a jeho splácení, zde jsou již rozdíly mezi spořitelkami větší. Záleží především na způsobu výpočtu ohodnocovacího čísla. Srovnávat tarify jednotlivých spořitelen je poměrně obtížné. V mnohém se podobají, spořitelny nabízejí tarify rychlé, standardní i pomalé. Spořitelny se snaží odlišit od konkurence zaváděním programů pro mladé nebo speciálními programy na opravu družstevních domů či programem zaměřeným na využití alternativních zdrojů energie.

Stavební spoření je velmi výhodné při získání nízko úročeného přiděleného úvěru. Avšak podmínky minimálně dvou let spoření, dosažení příslušného ohodnocovacího čísla a existence volných prostředků určených pro tyto levné úvěry jsou limitující. Proto všechny spořitelny u nás nabízejí překlenovací úvěry. O ně je velký zájem i přesto, že jsou úročeny vyšší úrokovou sazbou než úvěr přidělený. Jednotlivé spořitelny se odlišují v oblasti úrokových sazeb, požadovaném vkladu na účtu stavebního spoření, možnostmi čerpání, dobou jeho splácení a jinými charakteristikami. V současnosti probíhá soupeření mezi spořitelkami právě v oblasti překlenovacích úvěrů.

Největší podíl na trhu stavebního spoření u nás má dlouhodobě ČMSS, následována ČSST a VSS KB. Zbylé tři spořitelny mají malý tržní podíl a pravděpodobně se tato situace v blízkém časovém horizontu nezmění.

Ve své práci jsem se snažil podrobně zmapovat oblast stavebního spoření jak z ekonomického, tak také sociálního pohledu. Velice důležité je stavební spoření pro motivaci občanů ke spoření. To je umožněno především poskytovanou státní podporou a osvobození výnosů ze stavebního spoření od daně. Dalším přínosem je využití výhodných úvěrů ze stavebního spoření a možnost odpočtu splátky úvěru ze základu daně z příjmu. Zaměřil jsem se na úvěry ze stavebního spoření, na mechanismy jejich poskytování, možnostmi jejich získání, čerpání a splácení.

Státní podpora je pro tento produkt nezbytná. Její zrušení či omezení, o kterém diskutují někteří poslanci by pravděpodobně vedlo k narušení zaběhnutého systému a jeho celému ohrožení. Další vývoj tohoto produktu tedy závisí také na zákonodárcích, zda najdou optimální míru mezi omezením vyplácené dotace stavebnímu spoření a její efektivnosti. To nebude jednoduché a jistě se tato změna stane politickým tématem.

Na závěr lze říci, že si stavební spoření našlo své pevné místo na trhu finančních produktů a jeho atraktivita je pro obyvatele stále vysoká, i když se objevily i jiné finanční produkty podporované státem, jako např. penzijní připojištění či životní pojištění. Avšak stavební spoření v současné podobě bude nadále velice populární, protože investice do bydlení je vždy velice výhodná.

Seznam použité literatury

Knižní publikace

- [1] Sůvová a kol.: Specializované bankovníctví, Bankovní institut a.s., Praha 1997
- [2] Ptáček : Úspory a vklady, Bankovní institut a.s., Praha 1996
- [3] Polidar, V.,Peeraer, M.: Úvěrové obchody, Bankovní institut a.s., Praha 1998
- [4] Vitas and Others : Retail Banking Revolution and International Perspective, Lafferty Publications Ltd. 1988

Odborné statě v ekonomických periodikách

- [5] Euro č. 8, 11a 14, 2001
- [6] Ekonom č. 4, 2001

Odborné statě v ekonomických denních periodikách

- [7] MF Dnes, 15.12.2000
- [8] Lidové noviny, 27.2.2001

Ostatní podkladové materiály

- [9] Metodické příručky stavebních spořitelů
- [10] Klientské časopisy stavebních spořitelů
- [11] Informační letáky stavebních spořitelů

Internet

- [12] www.penize.cz
- [13] www.fincentrum.cz
- [14] www.finance.cz

- [15] www.isporeni.cz
- [16] www.vsskb.cz
- [17] www.hypos.cz
- [18] www.rsts.cz
- [19] www.cmss.cz
- [20] www.csst.cz
- [21] www.wuestenrot.cz
- [22] www.mmr.cz

Seznam použitých zkratk a symbolů

a.s.	-	akciová společnost
apod.	-	a podobně
č.	-	číslo
ČNB	-	Česká národní banka
ČMSS	-	Českomoravská stavební spořitelna
ČSST	-	ČS-stavební spořitelna
ČR	-	Česká republika
Kč	-	korun českých
max.	-	maximálně
mil.	-	milion
mld.	-	miliarda
např.	-	například
Obr.	-	obrázek
odst.	-	odstavec
p.a.	-	per anum
příp.	-	případně
resp.	-	respektive
RSST	-	Raiffeisen stavební spořitelna
Sb.	-	Sbírka
SBD	-	Stavební bytové družstvo
SRN	-	Spolková Republika Německo
tis.	-	tisíc

tj.	-	to jest
tzv.	-	tak zvaný
VSS KB	-	Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky
Z.č.	-	Zákon číslo

Seznam příloh

Příloha 1 - Zákon o stavebním spoření

Příloha

Část I - STAVEBNÍ SPOŘENÍ

§ 1 VYMEZENÍ POJMU STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů¹ od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů¹ účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám² (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.

§ 2 PROVOZOVATEL STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

1. Provozovatelem stavebního spoření může být pouze banka, které bylo uděleno povolení podle zvláštního zákona, pokud předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona³ (dále jen "stavební spořitelna"). Povolení může být uděleno po souhlasu ministerstva financí (dále jen "ministerstvo") se zřízením stavební spořitelny.
2. Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona⁴, pokud tento zákon nestanoví jinak.
3. Náležitosti žádosti o souhlas podle druhé věty odstavce 1 stanoví právním předpisem ministerstvo v dohodě s Českou národní bankou.

§ 3

Označení "stavební spoření" lze používat pouze pro formu spoření upravenou tímto zákonem a slova "stavební spořitelna" smí ve svém názvu používat pouze banka, která je provozovatelem stavebního spoření podle tohoto zákona.

§ 4

Účastník stavebního spoření (dále jen účastník) může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky a právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky.

§ 5 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ

Smlouva o stavebním spoření:

1. Účastník uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu⁷ o stavebním spoření (dále jen "smlouva"), ve které se zaváže ukládat u stavební spořitelny peněžní částky ve smluvené výši.
2. Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny stanoví, že účastník má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb (dále jen "úvěr") za předpokladu zajištění jeho návratnosti.
3. Úvěr smí být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb.
4. Délka čekací doby na poskytnutí úvěru je závislá na podmínkách stanovených stavební spořitelnou, nesmí být však kratší než 24 měsíců.
5. Stavební spořitelna může poskytovat účastníkům úvěry, které slouží dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby podle § 6 i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytování úvěru, a to jen do výše cílové částky.
6. Cílová částka se rovná součtu přijatých vkladů, státní podpory, úroků z nich a poskytnutého úvěru.
7. Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše 3 procentní body.
8. Stavební spořitelna může podmínit uzavření smlouvy povinností účastníka sjednat životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplývajících ze smlouvy v případě invalidity nebo smrti účastníka. Povinnost uzavřít pojištění a s tím spojené podmínky se uvádějí ve smlouvě.
9. Stavební spořitelna provádí kontrolu použití poskytovaného úvěru. V případě použití úvěru na jiné než bytové potřeby, je stavební spořitelna oprávněna požadovat okamžité vrácení celkové částky poskytnutého úvěru nebo její části použité v rozporu s účelem úvěru. Účastník je v tomto případě povinen úvěr nebo jeho část vrátit ve lhůtě stanovené stavební spořitelnou.
10. Účastníkovi, který uzavřel více smluv, přísluší státní podpora pouze na jednu z nich.
11. Částku uspořenou účastníkem na základě jím uzavřené smlouvy nelze v době spoření převést na jiného účastníka.
12. Při zániku smlouvy v době spoření nepřecházejí práva a povinnosti z této smlouvy na jiného účastníka, pokud tento zákon nestanoví jinak.

13. Podíl smluv uzavřených stavební spořitelnou s právníckými osobami na počtu smluv, u nichž dosud nevznikl nárok na úvěr, může činit nejvýše 15%.
14. Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí poskytnutím úvěru nebo vyplacením uspořené částky, státní podpory a úroků z nich, nebo zánikem právnícké osoby jako účastníka.

§ 6 BYTOVÉ POTŘEBY

1. Bytovými potřebami účastníka se rozumí:
 - a) získání bytu,
 - b) výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,⁸
 - c) získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
 - d) změna,⁹ modernizace a údržba¹⁰ bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
 - e) stavební úprava¹¹ nebytového prostoru pro byt,
 - f) úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.
2. Bytová potřeba účastníka, na kterou stavební spořitelna poskytne ze stavebního spoření úvěr, se musí nacházet na území České republiky.

§ 7 VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

1. Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření stavební spořitelna zveřejní vhodným způsobem před zahájením provozování stavebního spoření. Všeobecné obchodní podmínky musí obsahovat alespoň tyto údaje:
 - a) provozované druhy stavebního spoření, typy smluv a podmínky jejich uzavírání,
 - b) postup při vyřizování smluv, úročení vkladů a úvěrů,
 - c) strukturu stavebního spoření, předpoklady a postup při poskytování úvěrů,
 - d) řízení při navrácení vkladů vypovězených smluv,
 - e) postup při vyřizování smluv v případě zániku stavební spořitelny nebo při odnětí povolení k provozování stavebního spoření povolujícím orgánem.
2. Všeobecné obchodní podmínky schvaluje ministerstvo v dohodě s Českou národní bankou.

§ 8 ÚMRTÍ ÚČASTNÍKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

1. V případě úmrtí účastníka přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela. K tomu soud přihlédne v řízení o dědictví.
2. Není-li pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědění, jen dohodnou-li se dědicové v dohodě o vypořádání dědictví, že práva a povinnosti ze stavebního spoření převezme jeden z nich.
3. Nedojde-li mezi dědici k dohodě podle odstavce 2, smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí zůstavitele a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořené částka, včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření.

§ 9 DALŠÍ POVOLENÉ ČINNOSTI STAVEBNÍ SPOŘITELNY

1. Stavební spořitelna může kromě činnosti podle § 1:
 - a) poskytovat půjčky podnikatelům, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb (§6),
 - b) přejímat záruky za půjčky, které by byla stavební spořitelna oprávněna podle tohoto zákona poskytnout,
 - c) přijímat podíly nebo účasti na obchodních společnostech, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely,
 - d) podílet se majetkově na jiné stavební spořitelně s předchozím souhlasem České národní banky,
 - e) získávat pro poskytování úvěrů účastníkům i ostatních půjček potřebné zdroje od úvěrových institucí nebo vydáváním dluhopisů se splatností nejvýše pět let,
 - f) obchodovat na svůj účet s hypotečními zástavními listy, se státními dluhopisy nebo s dluhopisy, za které stát převzal záruku.
2. Podíl nebo účast na obchodní společnosti podle odstavce 1 písm. c) nesmí přesáhnout jednu třetinu základního jmění společnosti a součet podílů na obchodních společnostech nesmí překročit 15% základního jmění stavební spořitelny. Pohledávky z půjček podle odstavce 1 písm. a) a z úvěrů podle § 5 odst. 5 nesmějí překročit 20 % součtu cílových částek podle uzavřených smluv, a to dle stavu zjišťovaného na konci příslušného čtvrtletí.
3. zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv, a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí.

4. Stavební spořitelna může volné prostředky na vkladových účtech účastníků, včetně připsané státní podpory, použít:
 - a) k uložení u jiné banky,
 - b) k nákupu hypotečních zástavních listů, státních dluhopisů, popř. dluhopisů, za které stát převzal záruku, a k nákupu poukázek České národní banky,
 - c) pro úvěry a půjčky podle § 5 odst. 5 a § 9 odst. 1 písm. a) a b) za předpokladu, že účastníkům, kteří splňují všechny smluvní podmínky a mají nárok na úvěr, byly všechny smluvní úvěry poskytnuty.
5. Stavební spořitelna může nabývat nemovitosti jen v souvislosti s výkonem svých činností, a to pouze nemovitosti, jimiž jsou zajištěny její pohledávky nebo k pořízení prostor pro svou činnost, popř. bytových prostor pro své zaměstnance.

Část II - STÁTNÍ PODPORA

§ 10 VÝŠE STÁTNÍ PODPORY

1. Státní podpora přísluší účastníkovi, pokud jím je fyzická osoba, při splnění podmínek stanovených v tomto zákoně a poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh.
2. Poskytovaná záloha státní podpory činí 25% z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč.
3. V případě uzavření dvou smluv o stavebním spoření se státní podporou jedním účastníkem v témže kalendářním roce tak, že následná smlouva je uzavřena po ukončení splatnosti předchozí smlouvy, bude připsána záloha státní podpory na následně uzavřenou smlouvu pouze do výše rozdílu mezi maximální částkou státní podpory a částkou státní podpory připsanou za daný kalendářní rok na předchozí smlouvu.
4. Částka úspor přesahující 18 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření.

§ 11 POSKYTOVÁNÍ STÁTNÍ PODPORY

1. Na připsání roční zálohy státní podpory na účet má nárok účastník, pokud jím je fyzická osoba, podle skutečně uspořené částky v příslušném roce.
2. Nárok na vyplacení zálohy státní podpory uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u ministerstva, a to vždy po uplynutí kalendářního roku. Stavební spořitelna připsá poukázané zálohy státní podpory na účty účastníků nejpozději do jednoho měsíce od obdržení zálohy od ministerstva.
3. Stavební spořitelna požádá vždy k 30. červnu kalendářního roku o zálohu státní podpory pro ty účastníky, kteří v prvním pololetí téhož roku ukončili stavební spoření.

4. V žádosti o roční zálohy státní podpory uvádí stavební spořitelna tyto údaje:
 - a) seznam účastníků, pro které je vyžadována v daném období záloha státní podpory a potřebné údaje k ověření o účastnících, a to rodné číslo, jméno, příjmení a poštovní směrovací číslo bydliště, číslo smlouvy, datum uzavření a ukončení smlouvy, datum a důvod změny smlouvy,
 - b) seznam účastníků, kteří v průběhu daného období nově uzavřeli nebo zrušili smlouvy, a seznam účastníků, kteří nesplnili smluvně stanovené podmínky stavebního spoření,
 - c) vyčíslení celkově požadované zálohy státní podpory.
5. Ministerstvo poukáže stavební spořitelně částku ročních záloh státní podpory do dvou měsíců od doručení žádosti.
6. V případě neúplné žádosti nebo nesprávných údajů je ministerstvo oprávněno vyžádat doplnění nebo opravu žádosti. Po dobu, než je žádost doplněna nebo opravena, lhůta uvedená v odstavci 5 neběží.

§ 12 VÝPLATA STÁTNÍ PODPORY

1. Do doby vyplacení účastníkovi jsou připsané zálohy státní podpory na účtě účastníka pouze evidovány.
2. Zálohy státní podpory evidované na účtě účastníka vyplatí stavební spořitelna účastníkovi za podmínky, že účastník od uzavření smlouvy po dobu pěti let s vkladem nenakládal, s výjimkou případu, kdy byl vklad ze stavebního spoření po poskytnutí úvěru použit na bytové potřeby. Pokud tato podmínka není splněna, ztrácí účastník nárok na výplatu státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohu státní podpory evidovanou na účtě účastníka vrátit v plné výši do dvou měsíců ministerstvu.
3. Obdobně jako v odstavci 2 se postupuje v případě, kdy účastník bude žádat o úvěr. Po uplynutí minimální čekací doby podle § 5 odst. 4 může účastník, podle podmínek konkrétní stavební spořitelny, získat úvěr za předpokladu, že uspoří smluvně sjednanou částku. Nárok na výplatu státní podpory má účastník jen za skutečnou dobu spoření.

§ 13 POVINNOSTI STAVEBNÍ SPOŘITELNY

1. Stavební spořitelna sleduje, zda účastníkovi trvá nárok na státní podporu. Pokud tento nárok z důvodů neplnění podmínek smlouvy nebo jejího vypovězení zanikl, stavební spořitelna další státní podporu nečerpá a je povinna příslušnou částku přijatých záloh státní podpory vrátit ministerstvu nejpozději do dvou měsíců od zjištění důvodů pro vrácení.
2. Stavební spořitelna eviduje zrušené smlouvy a v pravidelných intervalech, alespoň čtyřikrát ročně, kontroluje, zda jsou plněny podmínky smlouvy.
3. Stavební spořitelna vrátí neoprávněně čerpané zálohy státní podpory nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy zjistí, že nastaly důvody pro její vrácení.

§ 14 EVIDENCE STÁTNÍ PODPORY

1. Státní podpora se eviduje až do jejího vyplacení účastníkovi nebo vrácení ministerstvu na účtě účastníka tak, aby bylo možno kdykoli vyčíslit její výši, a úročí se stejnou sazbou jako základní vklad účastníka.
2. V případě vrácení státní podpory ministerstvu se úroky vzniklé ze státní podpory ponechávají účastníkovi.

§ 15 STÁTNÍ DOZOR

1. Kontrolu používání státní podpory provádí ministerstvo.¹²
2. Stavební spořitelna je povinna ministerstvu poskytnout všechny údaje nezbytné k ověření výše poskytnuté státní podpory, jejího rozúčtování na účty účastníků a dalších skutečností, ovlivňujících využívání státní podpory.
3. Při předkládání uvedených údajů pověřeným pracovníkům ministerstva se na stavební spořitelny nevztahuje povinnost zachovávat bankovní tajemství.¹³
4. O výsledcích prováděných kontrol se ministerstvo a Česká národní banka vzájemně informují.

§ 16 VRÁCENÍ STÁTNÍ PODPORY

1. Ministerstvo uloží stavební spořitelně vrácení vyplacené části, případně celkově vyplacené státní podpory, v případě porušení podmínek stanovených tímto zákonem, bez ohledu na to, zda porušení způsobil účastník nebo stavební spořitelna, a uloží pokutu až do výše 50% částky, kterou je stavební spořitelna povinna vrátit. Částku státní podpory uloženou k vrácení do státního rozpočtu a uloženou pokutu vybírá a vymáhá ministerstvo.
2. Pokutu podle odstavce 1 stavební spořitelna neplatí v případě, že porušení podmínek zjistí sama a státní podporu vrátí bez rozhodnutí ministerstva.
3. Vrátit státní podporu a zaplatit pokutu musí stavební spořitelna nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí ministerstva.
4. Uložit vrácení státní podpory a uložit pokutu podle odstavce 1 lze do jednoho roku od zjištění, že podmínky pro čerpání státní podpory byly porušeny, nejdéle však do 5 let od porušení těchto podmínek.
5. Výnos pokut je příjmem státního rozpočtu.
6. Po dobu nejméně deseti let od ukončení spoření je stavební spořitelna povinna archivovat všechny doklady týkající se výplaty státní podpory. Tímto ustanovením nejsou dotčeny lhůty v případech, kdy jiné právní předpisy stanoví lhůty delší.

Část III

§ 17

Zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., se doplňuje takto: V § 4 se doplňuje písmeno s), které zní:

"s) úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory podle zvláštního zákona jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob."

Část IV - USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

§ 18

1. Za nedostatky v činnosti, ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, se považuje i porušení tohoto zákona.
2. Pokud tento zákon nestanoví jinak, vztahují se na stavební spořitelny ustanovení zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, a zákona České národní rady č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

§ 19

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. dubna 1993.

Poznámky:

1. §1, odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb. o bankách ve znění zákona č. 264/1992 Sb.
2. §5, odst. 3 písm. d) zákona ČNR č. 576/1990 Sb. o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky) ve znění pozdějších předpisů
3. §4, zákona č. 21/1992 Sb.
4. Zákon č. 21/1992 Sb., ve znění zákona č. 264/1992 Sb. Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance.
5. §23 zákona č. 21/1971 Sb., o jednotné soustavě sociálně ekonomických informací ve znění zákona č. 128/1989 Sb., §11 zákona ČNR č. 40/1972 Sb., v působnosti orgánů ČSR v oblasti sociálně ekonomických informací ve znění zákona ČNR č. 171/1989 Sb.
6. §26 §27 zákona č. 278/1992 Sb., o státní statistice
7. §43 a násl. občanského zákoníku
8. §40, odst. 1 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

9. §1 vyhlášky č. 185/1976 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů
10. §86 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
11. §1 odst. 3 vyhlášky č. 85/1976 Sb.
12. §20 zák. ČNR 576/1990 Sb.
13. §38 zák. č. 21/1992 Sb.