

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Diplomová práce**

**Stavební spoření jako produkt bankovního trhu**

**Bc. Veronika Knolová**

© 2018 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Veronika Knolová

Podnikání a administrativa

Název práce

**Stavební spoření jako produkt bankovního trhu**

Název anglicky

**Building savings as a product of the banking market**

---

### **Cíle práce**

Cílem diplomové práce bude analyzovat stavební spoření jako specifický produkt bankovního trhu. Současně bude provedeno srovnání stavebního spoření s vybranými bankovními produkty.

### **Metodika**

V teoretické části diplomové práce bude popsán bankovní systém a vývoj stavebního spoření v České republice. Dále budou uvedeny principy stavebního spoření jako zvláštního produktu bankovního trhu. V teoretické části práce bude čerpáno z odborné literatury a zákona o stavebním spoření. Použita bude především metoda popisná.

Praktická část práce se zaměří na výhody a nevýhody stavebního spoření v porovnání s jinými bankovními produkty. Praktická část diplomové práce bude, kromě jiných zdrojů, zpracována s použitím informací poskytnutých jednotlivými finančními institucemi s použitím metody analytické a komparativní.

**Doporučený rozsah práce**

60-80 stran

**Klíčová slova**

banky, bankovní systém, bankovní trh, stavební spoření, stavební spořitelny

---

**Doporučené zdroje informací**

LUKÁŠ, V. – KIELAR, P. – ČESKO. ZÁKON O STAVEBNÍM SPOŘENÍ (1993, NOVELA 2006). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.

REVENDA, Z. *Centrální bankovnictví*. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-230-7.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

TYL, T. – SYROVÝ, P. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2017/18 ZS – PEF (únor 2018)

**Vedoucí práce**

Mgr. František Hřebík, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 15. 11. 2016

**doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 11. 2016

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 13. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Stavební spoření jako produkt bankovního trhu" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27. března 2018

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Katedře ekonomických teorií a zvláště pak Mgr. Františku Hřebíkovi, Ph.D. za jeho odborné vedení a pomoc při zpracování tématu.

# Stavební spoření jako produkt bankovního trhu

## Abstrakt

Diplomové práce „Stavební spoření jako produkt bankovního trhu“ popisuje základní principy fungování stavebního spoření a úvěrů z něj vyplývajících. Vzhledem k tomu, že největším konkurentem tohoto produktu na poli financování bytových potřeb je hypoteční úvěr, je mu zde také věnována pozornost.

Nejprve se práce ve stručnosti věnuje bankovní soustavě v České republice. V další části je charakterizováno stavební spoření z hlediska jeho podstaty fungování a možnosti využití. Třetí část se obdobným způsobem zaměřuje na hypoteční úvěr. V poslední části jsou porovnány výhody a nevýhody těchto produktů, a to jak v teoretické rovině, tak na konkrétních příkladech.

**Klíčová slova:** banka, bankovní soustava, stavení spoření, stavební spořitelny, úvěr, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr, zajištění, státní podpora.

# **Building savings as a product of the banking market**

## **Abstract**

The diploma thesis "Building savings as a product of the banking market" describes the basic principles of building savings account and associated credits. Due to the fact that a mortgage credit is its main competitor in the field of financing of individual housing needs, appropriate attention is given to this financing tool as well.

In the first chapter, the banking system of the Czech Republic is described in general terms. The following part of the study analyses the tool of building savings account in terms of its functionality and application possibilities. Applying similar criteria, the third part deals with the topic of mortgage credit. Finally, in a head-to-head comparison, the main features of both products are analysed in their theoretical aspects as well as in practical examples.

**Keywords:** bank, banking system, building savings account, building savings banks, credit, bridge loan, mortgage credit, security, state support.

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
<b>3 Bankovníctví v České republice.....</b>	<b>13</b>
3.1 Vývoj bankovníctví a bankovních soustav .....	13
3.2 Vývoj bankovníctví v ČR.....	14
3.3 Česká národní banka a její funkce .....	15
3.4 Komerční bankovníctví v ČR a činnosti komerčních bank .....	16
3.4.1 Druhy komerčních bank.....	18
<b>4 Stavební spoření .....</b>	<b>20</b>
4.1 Historie stavebního spoření.....	20
4.2 Stavební spoření v ČR.....	22
4.3 Fáze stavebního spoření .....	24
4.3.1 Spořicí fáze .....	25
4.3.1.1 Smlouva o stavebním spoření.....	27
4.3.1.2 Varianty stavebního spoření .....	30
4.3.1.3 Hodnotící číslo.....	32
4.3.1.4 Státní podpora.....	33
4.3.2 Fáze úvěru .....	35
4.4 Vývoj stavebního spoření v České republice .....	38
4.5 Další předpokládaný vývoj .....	44
4.6 Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	45
<b>5 Hypoteční úvěr .....</b>	<b>47</b>
5.1 Historie hypotečních úvěrů .....	47
5.2 Hypoteční úvěry v ČR.....	48
5.2.1 Druhy hypotečních úvěrů.....	50
5.3 Průběh poskytování hypotečního úvěru .....	52
5.3.1 Bonita úvěru.....	55
5.3.2 Bonita úvěrovaného subjektu a objektu .....	55
5.3.3 Bonita úvěrovaného objektu .....	56
5.4 Čerpání hypotečního úvěru .....	56
5.5 Splácení hypotečních úvěrů .....	57
5.6 Zajištění hypotečního úvěru .....	58
5.7 Státní podpora .....	60
5.8 Hypoteční zástavní listy .....	63
5.9 Vývoj hypotečních úvěrů .....	63
5.10 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru .....	68



<b>6</b>	<b>Porovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů .....</b>	<b>69</b>
6.1	Porovnání jednotlivých parametrů .....	69
6.2	Porovnání produktů stavebních spořitelen .....	73
6.2.1	Produkty Českomoravské stavební spořitelny .....	73
6.2.1.1	Tarif „Aktiv“ .....	74
6.2.1.2	Řádný úvěr ze stavebního spoření .....	75
6.2.1.3	Překlenovací úvěry .....	78
6.2.1.4	Refinancování úvěru .....	80
6.2.1.5	Speciální nabídka poskytovaná ČMSS .....	80
6.2.2	Produkty Stavební spořitelny České spořitelny .....	82
6.2.2.1	Tarif Standard .....	82
6.2.2.2	Řádný úvěr ze stavebního spoření .....	83
6.2.2.3	Překlenovací úvěr .....	84
6.3	Porovnání produktů hypoteční úvěry .....	88
6.3.1	Produkty Hypoteční banky a.s. ....	91
6.3.2	Produkty České spořitelny a.s. ....	94
<b>7</b>	<b>Modelové příklady .....</b>	<b>96</b>
7.1	Koupě bytu .....	96
7.1.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření .....	96
7.1.2	Financování překlenovacím úvěrem .....	98
7.1.3	Financování hypotečním úvěrem .....	99
7.2	Rekonstrukce bytu .....	100
7.2.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření .....	100
7.2.2	Financování překlenovacím úvěrem .....	101
7.2.3	Financování hypoteční úvěrem .....	103
7.3	Stavba domu .....	104
7.3.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření .....	104
7.3.2	Financování překlenovacím úvěrem .....	105
7.3.3	Financování hypotečním úvěrem .....	105
<b>8</b>	<b>Zhodnocení výsledků a doporučení .....</b>	<b>107</b>
<b>9</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>110</b>
<b>10</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>113</b>

## Seznam obrázků

Obrázek 1 - Průběh stavebního spoření .....	25
Obrázek 2 - Složení smlouvy o stavebním spoření.....	28
Obrázek 3 - Schéma poskytnutí překlenovacího úvěru .....	37
Obrázek 4 - Schéma offsetového hypotečního úvěru .....	52
Obrázek 5 - Výpočet hodnotícího čísla.....	77
Obrázek 6 - Výpočet výkonnostního faktoru.....	77
Obrázek 7 - Výpočet spořicího výkonu .....	78
Obrázek 8 - Výpočet bodového ohodnocení.....	83

## Seznam tabulek

Tabulka 1 - Výše státní podpory a převody úspor mezi lety .....	34
Tabulka 2 - 1. příklad - připisování státní podpory .....	35
Tabulka 3 - 2. příklad - připisování státní podpory .....	35
Tabulka 4- Stručný přehled změn ve státní podpoře stavebního spoření .....	40
Tabulka 5- Varianty Tarifu Aktiv .....	74
Tabulka 6 - Varianty překlenovacího úvěru Kredit .....	78
Tabulka 7 - Přehled úrokových sazeb pro Topkredit a Tophypo .....	79
Tabulka 8 - Přehled tarifů produktu Trend .....	84
Tabulka 9 - Přehled tarifů Úvěr od Buřinky .....	85
Tabulka 10 - Přehled tarifů Hypoúvěru .....	86
Tabulka 11 - výše úrokových sazeb podle délky fixace .....	93
Tabulka 12 - Financování koupě bytu řádným úvěrem .....	97
Tabulka 13 - Financování koupě bytu překlenovacím úvěrem.....	98
Tabulka 14 - Financování koupě bytu hypotečním úvěrem .....	99
Tabulka 15 - Financování rekonstrukce úvěrem ze stavebního spoření .....	100
Tabulka 16 - Financování rekonstrukce překlenovacím úvěrem bez zajištění .....	101
Tabulka 17 - Financování rekonstrukce překlenovacím úvěrem se zajištěním .....	102
Tabulka 18 - Financování rekonstrukce hypotečním úvěrem.....	103
Tabulka 19 - Financování stavby domu úvěrem ze stavebního spoření .....	104
Tabulka 20 - Financování stavby domu překlenovacím úvěrem.....	105
Tabulka 21 - Financování stavby domu hypotečním úvěrem.....	106

## Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj výše cílových částek.....	30
Graf 2 - Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	39
Graf 3 - Výdaje na státní podporu stavebního spoření v jednotlivých letech.....	41
Graf 4 - Průměrná výše státní podpory na smlouvu přiznaná za příslušný rok .....	42
Graf 5 - Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření.....	43
Graf 6 - Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč) .....	43
Graf 7 - Vývoj hypoindezu v letech 2003-2017 .....	64
Graf 8 - Počet poskytnutých hypotečních úvěrů (ks) .....	65
Graf 9 - Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč.....	66
Graf 10 - Průměrné ceny bytů v Praze v Kč .....	66

# 1 Úvod

Mezi základní potřeby každého jedince patří vybudování rodinného zázemí, které má v dalším životě vliv jak na jeho osobní, tak i profesní život. To bezesporu souvisí s řešením otázky bydlení. Řešení nabízí například podnájem či pronájem bytu nebo domu. Z mnohých statistik a potažmo článků které byly uvedeny v tisku v posledních letech vyplývá, že v České republice chce většina lidí mít nemovitost, ve které bydlí ideálně, v osobním vlastnictví. Poptávku po vlastním bydlení navíc v nedávné minulosti podpořily historicky nejnižší úrokové sazby, což následně vedlo ke značnému růstu cen nemovitostí a rapidnímu poklesu množství nabízeného a dostupného bydlení vhodného pro tuto investici.

V případě nedostatku peněz nabízí finanční trh klientům dvě základní možnosti řešení. Jedná se o využití úvěrových produktů v podobě stavebního spoření, anebo hypotečního úvěru. Vzhledem k tomu, že stát podporuje možnost pořízení vlastního bydlení, zejména pro mladé rodiny, poskytuje žadatelům o tyto produkty určitou podporu.

V České republice je možné uzavírat stavební spoření od roku 1993, v té době a na českém trhu začínají působit opět stavební spořitelny. Stavební spoření vzniklo jako komplexní produkt, jenž má klientům umožnit spoření s využitím státní podpory a v případě potřeby také čerpání úvěru ze stavebního spoření. V průběhu minulých let však došlo k poklesu popularity tohoto produktu. Důvodem bylo snížení poskytované státní podpory. Které poprvé proběhlo v roce 2004, další nastalo v lednu roku 2011. Tehdy došlo k úpravě výše státní podpory na úroveň, která je shodná se současnou. Počet nových smluv od roku 2004 stagnuje, zvýšil se však počet žádostí o úvěry ze stavebního spoření. I přes změny, která se u toho produktu udály, zůstává i nadále pro řešení některých situací výhodným.

Hypoteční úvěry jsou v současnosti velkým konkurentem stavebního spoření, a to zejména díky nízkým úrokovým sazbám těchto úvěrů.

Každý z produktů má své kladné i záporné stránky a výběr vhodného produktu, potažmo vhodného finančního domu není snadný. Pro správný výběr je vždy třeba analyzovat konkrétní případ a klientovy potřeby.

## 2 Cíl práce a metodika

Cílem diplomové práce je analyzovat stavební spoření jako specifický produkt bankovního trhu a porovnat jej s hypotečním úvěrem, jakož to konkurenčním produktem pro zajištění bytových potřeb občanů.

V teoretické části diplomové práce bude popsána bankovní soustava v České republice, dále vývoj stavebního spoření, také jeho principy fungování jako zvláštního produktu bankovního trhu, včetně jeho výhod i nevýhod. Pro srovnání zde bude stejným způsobem zpracován i hypoteční úvěr. V teoretické části práce využívá zejména odbornou literaturu, zákon o stavebním spoření, webové stránky zabývající se touto problematikou a dále také webové stránky jednotlivých bankovních institucí. Využita je převážně metoda popisná.

V praktické části jsou podrobně popsány i produkty dvou vybraných stavebních spořitelén, a to vzhledem k velkým rozdílům, které obě tyto instituce ve svých portfoliích mají. Dále také produkty dvou bankovních domů poskytujících hypoteční úvěry. Je provedeno srovnání řádného úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru. Nejen na úrovni teoretické, ale také pomocí konkrétních příkladů, které se týkají koupě bytu, domu a rekonstrukce bytové jednotky. Pomocí nichž lze lépe porovnat výhodnost produktů v jednotlivých případech. Pro zpracování tato část využívá mimo jiné informace poskytnuté jednotlivými finančními institucemi za použití metody analytické a komparativní.

## 3 Bankovníctví v České republice

### 3.1 Vývoj bankovníctví a bankovních soustav

*Vývoj peněžní sféry, ve které v tržní ekonomice probíhá proces zprostředkování směny zboží a služeb za peníze, byl v průběhu historie spojen s postupným vznikem finančních trhů, finanční a bankovní soustavy. Tento proces probíhal na evropském kontinentě po několik století.*“ (Šenkýřová a kol, 2005, s. 45)

Bankovníctví jako zvláštní způsob podnikání se v evropských zemích začíná objevovat v 16. – 17. století. V té době začaly vznikat bankovní domy jako specifické podniky, které se zabývaly zprostředkováním pohybu finančních prostředků mezi jednotlivými ekonomickými subjekty. Se vzrůstajícím počtem bank rostla i jejich působnost, některé banky působily na území celých států, jiné přerůstaly až do zahraničí.

V průběhu let, během níž docházelo k přechodu od plnohodnotných peněz k neplnohodnotným (bankovky, státovky), ale také jak narůstala obliba např. šeků a směnek, přibývaly bankám další funkce.

*„Základní funkce moderních bank, spočívají ve finančním zprostředkování, v emisi bezhotovostních peněz a v provádění bezhotovostního platebního styku.“* (Šenkýřová a kol, 2005, s. 45)

Mezi bankami, které působily na určitém území, se postupem času vytvářely finanční vztahy. Díky tomuto propojování došlo ke vzniku bankovních soustav. Jedná se o souhrn bank, které působí v určité zemi a mají vazby jak mezi sebou, tak i s okolím. Bankovní soustavy vznikaly v jednotlivých státech různým způsobem, vzhledem ke konkrétním historickým podmínkám. Proto se bankovní soustavy na různých geografických územích liší řadou různých znaků.

Pro všechny bankovní soustavy je shodné to, že banky poskytují určité služby státu ať už se jedná o panovníka země, či státní instituce. Což bývá spojeno s udělením určitých privilegií. Privilegované banky v dané oblasti, například v emisi oběživa, zaujímají poté zvláštní postavení. Kromě svých základních funkcí totiž plní ještě specifické úkoly důležité pro fungování státu. Tyto banky se postupem času začaly označovat jako centrální.

## 3.2 Vývoj bankovníctví v ČR

V Českých zemích začaly první banky působit na počátku 19. století. První bankou založenou v Praze byla Česká spořitelna roku 1824, kterou následovala filiálka National Bank v roce 1847. Později byly založeny i některé další bankovní domy, ale mnohé z nich brzy ukončily svojí činnost, protože neustály burzovní krach v roce 1873. Velký význam pro drobné zájemce o úvěry měla Poštovní spořitelna, která byla založena roku 1883 a dále také úvěrová družstva. Podstatným mezníkem ve vývoji českého bankovního sektoru byl vznik Československé republiky v roce 1918, vyvstalo zde totiž mnoho finančních problémů a došlo k tvorbě nové měny.

Významně se na budování měny a bankovního systému podíleli osobnosti jako Alois Rašín, Karel Engliš a Vilém Pospíšil. Při vzniku republiky zde působilo 301 obchodních akciových bank. Klíčovým momentem pro vývoj tedy bylo zřízení centrální banky, jež se nazývala Národní banka Československá. Svou činnost zahájila v dubnu roku 1926 a jejími hlavními úkoly bylo vydávat bankovky a udržovat směnný kurz k zahraničním měnám. (Polouček, 2006, s. 40)

V průběhu dalších let se velmi měnily počty založených a krachujících bank. Důvodem byly další krize, ale také období okupace a vývoj po osvobození v roce 1945, znárodnění soukromých bank a soukromých pojišťoven. Do bankovníctví významně zasáhla centralizace a zrušení Národní banky Československé v roce 1950. Ta byla nahrazena nově založenou Státní bankou Československou. Kompetence této instituce se odvíjely od politických nařízení. Došlo tedy ke ztrátě její nezávislosti. Bankovní systém, který zde existoval v období po druhé světové válce do roku 1989, lze označit za jednostupňový bankovní systém, ve kterém neexistovala centrální banka s atributy, jaké má dnes. Tato zvláštní forma byla dána centrálně plánovanou ekonomikou. S přibývajícemi hospodářskými problémy v druhé polovině 80. let byly opět oživeny myšlenky na reformu bankovního systému, jejichž výsledkem se staly dva nové zákony a to zákon č. 130/1989 Sb., o Státní bance Československé a zákon č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách. Ty zavedly opět dvoustupňovou bankovní soustavu. Stejně tak, jako tomu bylo ve vyspělých ekonomikách v zahraničí. Na počátku roku 1990 působilo v ČSFR pouze 5 bank. Všechny tyto banky byly striktně specializované.

Mezi českou a slovenskou politickou reprezentací však začaly vznikat rozpory, které vyvrcholily po květnových volbách v roce 1992. *„Na základě jejich výsledků vyhlásila 17. července 1992 Slovenská národní rada deklaráci o svrchovanosti Slovenské republiky a později se vedoucí politické strany dohodly na ukončení existence stávající federativní republiky. Vznik nových republik musel být doprovázen konstituováním jejich centrálních bank, a proto se od září 1992 začala Státní banka Československá připravovat na rozdělení.“* (ČNB, cit. online 2018-02-20) Bylo schváleno několik nových právních předpisů, které umožňovaly rozdělení majetku a nově fungování dvou centrálních bank.

1. ledna 1992 tedy začíná v České republice svoji činnost Česká národní banka, instituce, která je již od svého vzniku naprosto nezávislá na politické moci. V novém prostředí začínají následně vznikat i nové bankovní instituce, které již nejsou pouze striktně specializované.

V současné době na českém bankovním trhu působí 38 bank a zahraničních poboček.

*„Nynější univerzální bankovníctví se svými bankami a dále také bankami specializovanými, ať už se jedná o stavební spořitelny, hypoteční banky a další, které doplňují spotřebitelská a úvěrová družstva, utváří český bankovní systém označovaný jako dvoustupňový s hlavní a především nezastupitelnou rolí bank.“* (Dvořák, 1996, s. 11-13)

*„Na Evropské úrovni má na formování finančních systémů jednotlivých zemí velký vliv politika a legislativa Evropské unie. Vznik volného trhu pro finanční služby v EU je úzce spojen s volným pohybem kapitálu a zboží a dále přechodem na jednotnou měnu euro.“* (Polouček, 1999, s. 9)

### **3.3 Česká národní banka a její funkce**

Jak již bylo zmíněno výše, ústřední nebo také centrální bankou v ČR je Česká národní banka, která zde začala fungovat 1. ledna 1993. Je orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem a orgánem jemuž přísluší řešení krizí na finančním trhu. Je zřízena Ústavou České republiky a svou činnost vykonává v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a dalších právních předpisů. Jedná se o právnickou osobu veřejného práva sídlící v Praze. Dále se v České republice nachází sedm regionálních zastupitelství, ty se nachází v Praze, Ústí nad Labem, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Brně a Ostravě. *„S vlastním majetkem, včetně devizových rezerv, hospodaří ČNB s odbornou péčí. Do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona.“*

*ČNB je součástí Evropského systému centrálních bank a podílí se na plnění jeho cílů a úkolů. Dále je součástí Evropského systému dohledu nad finančními trhy a spolupracuje s Evropskou radou pro systémová rizika a evropskými orgány dohledu nad finančními trhy.*“ (ČNB, cit. online 2018-02-20)

Nejvyšším orgánem, který řídí Českou národní banku je bankovní rada. Skládá se ze sedmi členů - jedná se o guvernéra, dva viceguvernéry a čtyři další členy bankovní rady. Všichni členové jsou jmenováni prezidentem republiky nejvýše však na dvě šestiletá období.

*„Podle článku 98 Ústavy ČR a v souladu s primárním právem EU je hlavním cílem činnosti ČNB péče o cenovou stabilitu. Dosažení a udržení cenové stability, tj. nízkoinflační prostředí v ekonomice, je trvalým příspěvkem centrální banky k vytvoření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. Předpokladem účinnosti měnových nástrojů vedoucích k cenové stabilitě je nezávislost centrální banky. ČNB dále pečuje o finanční stabilitu a bezpečné fungování finančního systému v ČR. Za tímto účelem vytváří makroobezřetnostní politiku tím, že identifikuje rizika ohrožení stability finančního systému a přispívá k jeho odolnosti. Rovněž podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády a hospodářské politiky v Evropské unii, pokud není tento vedlejší cíl v rozporu s cílem hlavním.“* (ČNB, cit. online 2018-02-20)

*„V souladu se svým hlavním cílem ČNB určuje měnovou politiku, vydává bankovky a mince, řídí a dohlíží na peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank. Vykonává dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a směnárny. K zajištění stanovených úkolů ČNB zpracovává a vytváří statistické informace. Jako ústřední banka poskytuje ČNB bankovní služby státu a veřejnému sektoru. Vede účty organizacím a osobám napojeným na státní rozpočet. Na základě dohody s Ministerstvem financí provádí v souladu s rozpočtovými pravidly operace spojené s emisemi státních dluhopisů a investicemi na finančních trzích.“*(ČNB, cit. online 2018-02-20)

### **3.4 Komerční bankovníctví v ČR a činnosti komerčních bank**

Komerční bankou podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, rozumíme akciovou společnost se sídlem v České republice, která provádí dvě základní operace, těmi jsou přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů.



Přijímání vkladů od veřejnosti, je činností, kterou mohou vykonávat pouze banky. Pod hrozbou neoprávněného podnikání a sankčních důsledků nelze vykonávat tuto činnost bez povolení a jako banka působit. Podle zákona o bankách konkrétně §1 odst. 2 je vklad definován jako svěřené peněžní prostředky, které představují závazek vůči vkladateli na jejich výplatu. (Business center.cz, cit online 2018-02-21) Toto vymezení má podstatnou souvislost s pojištěním vkladů. Za vklad totiž banky považují jednak takové cizí zdroje, které přijaly jako klasické depozitum na účet, ale dále také soustavné vydávání dluhopisů a podobných cenných papírů, pokud se jedná o jednu z hlavních činností emitent. (Půlpánová, 2007, s. 115)

Další základní operaci tvoří poskytování úvěrů. Tato činnost není výlučně doménou bank. Poskytovat úvěry může kdokoliv. „*Smlouva o úvěru je absolutním, nikoliv bankovním obchodem v užším slova smyslu. Banky jsou však častými věřiteli, a tudíž poskytovateli úvěrů, vzhledem k tomu, že přijetím vkladů od veřejnosti shromáždí více peněžních prostředků. Úvěr představuje dočasné poskytnutí peněžních prostředků, například i ve formě bankovních záruk*“ (Půlpánová, 2007, s. 115) Spotřebitelský úvěr je chápán jako odložená platba, půjčka, nebo jiná obdobná finanční služba, která je poskytována nebo přislíbena spotřebiteli věřitelem, nebo jejím zprostředkovatelem.

Kromě dvou předešlých činností vymezených zákonem, a má-li k provádění těchto činností licenci, může banka vykonávat i další úkony, které souvisí s přijímáním vkladů od veřejnosti nebo prováděním jiných bankovních obchodů.

V §1 odst. 3 zákona o bankách lze najít výčet následujících aktivit:

- „*Investování do cenných papírů na vlastní účet,*
- *finanční pronájem (finanční leasing),*
- *platební styk a zúčtování,*
- *vydávání a správa platebních prostředků, například platebních karet a cestovních šeků,*  
*poskytování záruk,*
- *otvírání akreditivů,*
- *obstarávání inkasa,*
- *poskytování investičních služeb,*

- *finanční makléřství,*
- *výkon funkce depozitáře,*
- *směnárenská činnost,*
- *poskytování bankovních informací,*
- *obchodování na vlastní účet nebo na účet klienta s devizovými hodnotami, které nejsou investičním nástrojem, a se zlatem,*
- *pronájem bezpečnostních schránek“ atd. (Business center.cz, cit. online 2018-02-21)*

Činností, která je určena výhradně bankám je také výkon funkce depozitáře investičních společností a investičních a penzijních fondů. Tato činnost zahrnuje nejen vedení účtů, ale také dozor v zájmu ochrany podniků a akcionářů. Pod dohledem je také to, zda hodnota majetku, byla vypočtena v souladu se zákonem a zda nedochází k pokynům, které zákonu odporují.

### **3.4.1 Druhy komerčních bank**

*„Historicky vzniklo velké množství různých druhů bank. Zpočátku byly banky pojmenovávány podle toho, jakými činnostmi se zabývaly. Například spořitelny, se zabývaly shromažďováním vkladů drobných střadatelů, kteří si své vklady většinou ukládali na vkladních knížkách. Paleta bank, tak jak v jednotlivých zemích vznikala, je velmi pestrá. Existují obchodní (komerční) banky, spořitelny a spořitelní banky, investiční banky, rozvojové banky, hypoteční banky, stavební spořitelny, bankovní holdingové společnosti aj.*

*Každá z výše uvedených institucí původně vykonávala převážně takový druh činnosti jaký nesla název.“ (Šenkýřová a kol., 2005, s. 150) Dnes již ale tato vazba není pevná. Banky si obvykle ponechávají svůj historický název, důvodem pro to je zdůraznění solidnosti a důvěryhodnosti.*

Nezávisle na názvu banky lze ale tyto instituce rozdělit na určité typy například podle toho, jakou činnost nebo činnosti převážně vykonávají.

#### **Univerzální komerční banky**

Jsou nejvýznamnější skupinou bank působících na našem území. Jedná se prakticky o naše velké banky, které nabízejí svým klientům celou paletu služeb komerčního nebo investičního bankovníctví. Dále se jedná malé banky, které se zaměřují na určitou oblast či na určitou klientelu. Dříve byly z této skupiny vyčleněny banky investiční, jež byly zařazovány jako protiklad bank komerčních. V současnosti můžeme říci, že jde o banky, které se v rámci

univerzálního bankovníctví specializují více na obchodování se cennými papíry a produkty s tím související.

### **Spořitelny**

Tyto instituce se zaměřují na sběr vkladů, a provádění dalších služeb pro drobné střadatele. Mají velkou základnu poboček, postupem času přešly na stejnou úroveň jako komerční banky a vztahují se na ně stejné právní úpravy. (Dvořák, 1996, s. 46)

### **Stavební spořitelny**

Svojí specializací se od spořitelen odlišují především tím, že se zabývají poskytováním stavebního spoření, které funguje na bázi účelovosti vkladů i úvěrů. Podnikání stavebních spořitelen upravuje speciální zákon pro stavební spořitelny. V českém bankovním systému si stavební spořitelny našly místo zejména proto, že jsou využívány jako nástroj podpory pro zajištění bytových potřeb. V ČR mezi nejvýznamnější patří např. Českomoravská stavební spořitelna a.s., ČS stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. a mnohé další.

### **Hypoteční banky**

Jejich specializací je poskytování účelových úvěrů, jež jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a získávání dalších zdrojů pomocí emise vlastních hypotečních zástavních listů. Původní předpoklad českého bankovníctví o institucionální specializaci je překonán tím, že hypoteční úvěry jsou rozvíjeny na úrovni univerzálního bankovníctví, na základě speciální licence pro emise hypotečních zástavních listů. (Půlpánová, 2007, s. 56-58) V ČR působí například ČSOB, UniCredit Bank nebo Hypoteční banka.

V České republice dále působí také několik bank specializovaných, tyto banky byly založeny proto, aby podporovaly určité části ekonomiky státu, např. Česká exportní banka a.s. jejímž úkolem je podpora vývozu, zejména investičních celků, jimž poskytuje zvýhodněné úvěry. Dále můžeme jmenovat Českomoravskou záruční a rozvojovou banku a.s. jejíž hlavní snahou bylo podpořit vznik a rozvoj malých a středních soukromých podniků po roce 1992 pomocí úhrady části úroků a eventuálně návratným příspěvkem na úhradu splátek úvěru. Na našem území dále fungují banky na podporu ekologie, zemědělství apod.

## 4 Stavební spoření

Stavební spoření patří mezi jeden z produktů, kterými lze řešit bytovou potřebu. Pomocí něj lze získat peníze na novou výstavbu, koupí nebo rekonstrukci rodinného domu či bytu. Tento produkt se stal populárním zejména díky poskytované státní podpoře.

Cílem této kapitoly je přiblížit vývoj a fungování tohoto produktu, zároveň také vystihnout výhody a nevýhody, které může mít.

### 4.1 Historie stavebního spoření

Prvotní myšlenka stavebního spoření a jeho rámcová pravidla vznikla ve Velké Británii. Zpočátku se tam občané spojovali do skupin asi o dvaceti až třiceti osobách a společně spořili peněžní prostředky. Když naspořili určitý finanční obnos, získal tuto částku ten z občanů, který si chtěl postavit dům nejrychleji. V případě, že se členové nedokázali shodnout, kterému účastníkovi finance připadnou, rozhodovalo losování. Systém střádání trval tak dlouho, dokud nebyly uspokojeny potřeby všech účastníků tohoto systému. Ten ze členů, který získal naspořené peněžní prostředky pro stavbu domu dále nespořil, ale platit splátky. Princip tohoto spoření stál na dostatečném počtu účastníků, jenž vkládali do systému ročně určitou částku, tím pádem získali finanční obnos dřív, než kdyby si spořil každý sám. Už roku 1775 ve městě Birmingham ve Velké Británii vznikla historicky první stavební spořitelna, která nesla název Kettley's Building Society a fungovala také na výše uvedeném principu. Vzhledem k tomu, že se tento systém osvědčil, vznikaly i další takto fungující spolky. Spoření se dále rozvíjelo, až se z něj stal produkt poskytovaný peněžními ústavami, kde se při určování pořadí účastníků dále nepoužívalo losování, ale probíhalo vyhodnocování podle toho, jaké zásluhy má každý z členů na tvorbě financí v systému. To znamenalo, že osoba, která spořila více a déle, měla peníze dříve k dispozici.

V Německu po první světové válce vzniklo stavební spoření na principu lidového peněžnictví. Na tomto principu fungovaly kampeličky, záložny a další typy úvěrových družstev. První stavební spořitelna zde byla založena roku 1885 ve městě v Bielefeldu. Jejím zakladatelem se stal pastor Friedrich von Bodelschwingh. Šlo o tzv. „Bausparkasse für Jedermann“, tedy „Stavební spořitelnu pro každého“. Skutečný rozkvět zažilo stavební spoření až v poválečné době mezi lety 1924 až 1929. V tomto období bylo mnoho obydlí poničeno válečným konfliktem a bylo proto nutné nynější výstavbu rekonstruovat či postavit nové byty a domy.

O rozvoj se zasloužil Georg Krapp, který v německé vesnici Wüstenrot založil tzv. Společenství přátel, které stavební spoření provozovalo, ale fungovalo jinak, než jej známe dnes. „*Sdružení vybíralo od svých členů příspěvky, za které začalo od roku 1921 stavět rodinné domky, jež byly členům sdružení přidělovány losem.*“ (Prčík, 2002, s. 1)

K významné změně v systému došlo koncem třicátých let, kdy díky rostoucímu ohlasu stavebního spoření vstupují na trh s tímto produktem banky. Zavádí se kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Navíc se podmínkou stává také to, aby si účastník spořil polovinu částky potřebné pro pořízení bydlení a druhou polovinu mu následně zapůjčila formou úvěru banka. Díky tomu získalo stavební spoření prakticky podobu, kterou známe dnes. Ze spolku Wüstenrot se stala první stavební spořitelna v Evropě. V průběhu 20. století se stavební spoření začalo z Německa šířit do Rakouska a do dalších středoevropských zemí.

„*Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5-6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů.*“ (AČSS, cit. online 2017-08-15) Do značné míry tomu pravděpodobně dopomohl i zákon o získání prémie na bytovou výstavbu, který byl v roce 1952 v Německu schválen. Prémie byly ve výši 25 % z ročního vkladu do výše 400 německých marek. V sousedním Rakousku došlo k zavedení prémie až v 70. letech.

Roku 1973 vstoupil Rakousku v platnost zákon o stavebním spoření, díky kterému byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

Začátkem 80. let panovala dobrá hospodářská situace a rostly příjmy obyvatelstva což vedlo k uklidnění situace na trhu s byty, a tak nastalo pro stavební spoření slabší období. Na přelomu devadesátých lety však přišly velké změny, které přinesly výrazné zlepšení situace.

„*V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení.*“ (AČSS, cit. online 2017-08-15)

Stavební spoření se dokázalo stát populárním produktem již v začátcích své existence. V současnosti má vybudovanou pozici například i v Rumunsku, Chorvatsku. A začíná si získávat oblibu až na dálném východě. V Číně, byla v únoru 2004 založena stavební spořitelna Sino-German, která vznikla ve spolupráci německé stavební spořitelny Schwäbisch Hall s čínskou bankou China Construction Bank Corporation.

## 4.2 Stavební spoření v ČR

Základní model fungování stavebního spoření byl převzat z Rakouska a Německa. Tento model byl upraven a z hlediska běžného uživatele ještě vylepšen.

K prvním snahám o zavedení tohoto produktu docházelo už v průběhu 20. let dvacátého století, avšak vždy skončily neúspěchem. V době, kdy byla ekonomika řízena centrálně nebylo umožněno občanům, založit si spoření k zajištění vlastního bydlení. To bylo možné teprve až s příchodem tržního hospodářství po roce 1989.

K rozvoji na českém trhu dochází po schválení zákona č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Zákon upravuje zdaňování výnosů z vkladů na účtech u stavebních spořitel. V současné době jsou tyto vklady daněny srážkovou daní 15 %. Osvobozené jsou příspěvky, které jsou poskytovány podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákon také umožňuje odečíst od základu daně z příjmů fyzických osob úroky z úvěru ze stavebního spoření zaplacené ve zdaňovacím období, a to až do výše 300 000 Kč.

Česká asociace stavebních spořitel definuje stavební spoření takto: *„Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.“* (AČSS, cit. online 2017-08-15)

Stát v tomto produktu spatřuje značný přínos a účinný nástroj pro rozvoj dostupnosti bydlení, proto jej podporuje státním příspěvkem. Napomáhá totiž *„zejména proto, že je účinným nástrojem pro zlepšování bytové situace širokých vrstev obyvatelstva a je dostupné i pro lidi s nižšími příjmy.“* (Prčík, 2002, s.1)

Zákon č. 96/1993 Sb. vymezuje stavební spoření jako „účelové spoření, spočívající:

- *v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,*
- *v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,*
- *v poskytování příspěvků fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření“*  
(Zákony.cz, cit. online 2017-08-17)

Z toho tedy vyplývá, že stavební spoření je produktem určeným pro zajištění bydlení. Avšak pokud se jedná pouze o spoření a není čerpán úvěr, je možné po dosažení cílové částky, finanční prostředky včetně získané státní podpory vybrat a použít je na cokoliv. Jinak je tomu však u úvěru ze stavebního spoření, ten je striktně účelový a je možné jej získat pouze na zajištění bytových potřeb, což neznamená pouze koupi bytu či domu pro potřeby trvalého bydlení, ale i nákup rekreačního objektu, nebo rekonstrukci nemovitosti. Podmínkou pro podání žádosti je to, že nemovitost musí mít přiděleno číslo popisné.

Spoření se dále řídí občanským zákoníkem a právními předpisy, které upravují činnost katastru nemovitostí.

Poskytovat stavební spoření mohou pouze stavební spořitelny. Jedná se o banky, které získaly bankovní licenci, v níž je jako předmět činnosti uvedeno stavební spoření.

Činnost stavebních spořitelen upravuje zákon 21/1992 Sb., o bankách, ve kterém jsou definovány podmínky pro udělení licence, zásady pro organizaci banky a její provozní požadavky, pravidla bankovního dohledu a další.

Zákonem jsou regulovány i obchody stavebních spořitelen s finančními nástroji. Ty mohou obchodovat pouze s takovými finančními aktivy, které mají nízkou míru rizika, jako jsou státní dluhopisy a hypoteční zástavní listy.

Na českém trhu aktuálně působí pět stavebních spořitelen:

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

Všechny stavební spořitelny v České republice jsou od roku 2000 členy Asociace českých stavebních spořitelen. Jejímž cílem je „*snaha o vytvoření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevnění důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.*

*Asociace klade důraz především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů.*“ (AČSS, cit. online 2017-08-17)

Díky spolupráci jejích členů dochází k rozvíjení a podpoře produktu stavebního spoření.

Zároveň je kladen důraz na to, aby docházelo ke spolupráci s orgány státní správy ve významných otázkách vedoucích k rozvoji tohoto sektoru, a udržování kontaktů s partnerským organizacemi v Evropě. Asociace se stejně jako všichni její členové podílí i na činnostech Evropského sdružení stavebních spořitelen.

### **4.3 Fáze stavebního spoření**

Standardně má průběh stavebního spoření dvě fáze, které na sebe navazují, jedná se o:

- fázi spoření
- fázi úvěru



**Obrázek 1 - Průběh stavebního spoření**



Zdroj: [www.psfv.cz](http://www.psfv.cz) (online, 2017)

### 4.3.1 Spořicí fáze

Spoření probíhá na základě podepsané smlouvy o stavebním spoření, kterou je možné uzavřít jak v bankách, které nabízejí produkt stavebního spoření, tak ve stavebních spořitelnách, dále také za pomoci externích spolupracovníků nebo na internetu.

Účastník stavebního spoření ukládá na účet u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši, ty lze ukládat pravidelně měsíčně, půlročně, ročně nebo nepravidelně. V případě, že se jedná o smlouvu uzavřenou fyzickou osobou, musí být obsahem smlouvy také prohlášení o tom, zda v rámci smlouvy účastník žádá o přiznání státní podpory. Smlouva dále obsahuje také všeobecné obchodní podmínky a musí zde být uvedena úroková sazba z vkladů. Naspořené finanční prostředky a případně následný úvěr může být použit k financování vlastních potřeb souvisejících s bydlením.

Doba spoření je zahájena dnem, kdy dojde k přijetí „Návrhu na uzavření smlouvy“. Minimální doba spoření je 24 měsíců a maximální délka není stanovena.

V případě, že chce účastník tohoto spoření využívat státní podporu a nepožádá o poskytnutí úvěru, nemůže nakládat s uspořenoou částkou po dobu uplynutí takzvané vázací doby. V současné době se jedná o dobu šesti let, pokud se přeci jen klient rozhodne vybrat naspořené prostředky před uplynutí této doby, nejen že přichází o státní podporu ale je navíc povinen zaplatit také sankční poplatek obvykle ve výši 0,5 až 1 % z cílové částky.

V době trvání první fáze účastník obvykle naspoří 40–60 % z cílové částky (jedná se o hodnotu, „*kteřá vyjadřuje celkovou budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb. Její výše je určena účastníkem po dohodě se stavební spořitelnou. Maximální výše není nijak omezena. Stavební spořitelna stanoví pouze její minimálně výši*“) (AČSS, cit. online 2017-08-17) Vklady na účtu klienta jsou úročeny v současné době sazbou od 0,5 % až do 1,2 % p.a. Stavební spořitelna může tuto úrokovou sazbu, stejně jako úrokovou sazbu u čerpaného úvěru opakovaně měnit „*v případě, že od uzavření smlouvy uplynulo alespoň 6 let, klient nepřijal nabídku na poskytnutí úvěru a ve smlouvě o stavebním spoření je sjednáno, že stavební spořitelna může tuto změnu provést. Možnost měnit úročení vkladů je v zákoně o stavebním spoření od roku 2004. V průběhu tohoto roku také všechny stavební spořitelny zapracovaly ujednání o změně úrokových sazeb do svých smluv. Všechny smlouvy uzavřené později tedy obsahují potřebná ujednání o možné změně úrokové sazby.*“ (KIELAR, Stavebky.cz, cit. online 2017-08-18)

Během fáze spoření může docházet ke změnám jak na základě potřeb stavební spořitelny, tak může být provedena změna výše úrokových sazeb. Klient může měnit výši cílové částky.

Na konci spořicí fáze může být smlouva účastníkem buď vypovězena a uspořené finanční prostředky mohou být potom použity na jakýkoliv účel (například i pro uzavření nové smlouvy o stavebním spoření), na danou smlouvu lze také za stejných podmínek spořit dále, nebo klient může žádat o poskytnutí úvěru na bydlení.

„*Konec spořicí fáze nastává:*

- *vyplacením vkladu na základě přidělení cílové částky při finančním vypořádání smlouvy v případě, že účastník nečerpal úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr,*
- *vyplacením vkladu na základě výpovědi smlouvy nebo uplynutím výpovědní lhůty,*
- *uzavřením smlouvy za poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,*
- *termínem přidělení cílové částky v případě čerpání překlenovacího úvěru,*
- *zánik právnické osoby,*
- *úmrtím účastníka fyzické osoby v případě, že má několik dědiců a ti se dohodnou, že ani jeden nebude ve smlouvě pokračovat.*“ (Prčík, 2002, s. 124)

Za vklady, které jsou vloženy na účet stavebního spoření, ať už se jedná o vklady vložené účastníkem, úroky z těchto vkladu anebo připsanou státní podporu, získá účastník úrok. Úroky jsou připisovány jednou ročně, vždy k 31. 12. za dané úrokové období (za dobu kalendářního roku). Pokud dojde k přidělení cílové částky nebo výplatě zůstatku jsou úroky připsány taktéž.

#### **4.3.1.1 Smlouva o stavebním spoření**

Jak již bylo uvedeno dříve, stavební spoření je provozováno na smluvním základě. To znamená, že pro účast na tomto spoření je nutné podepsání smlouvy.

Osoba, která smlouvu uzavírá se stává účastníkem stavebního spoření. Může se jednat o fyzickou nebo právnickou osobu, která uzavře písemnou smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou. Konkrétní kritéria pro to, kdo se může stát účastníkem stavebního spoření se liší podle data uzavření smlouvy.

U smluv, které byly uzavřeny do 31. 12. 2003 může být účastníkem stavebního spoření *„pouze ta fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území ČR a rodné číslo přidělené příslušným orgánem ČR. Účastníkem tedy může být i cizí státní příslušník, splňuje-li obě uvedené podmínky. Účastníkem stavebního spoření může být i právnická osoba, která má sídlo na území ČR a identifikační číslo přidělené příslušným orgánem ČR.“* (AČSS, cit. online 2017-08-20)

U smluv, které byly uzavřeny od 1.1. 2004 se již účastníkem stavebního spoření může stát každá fyzická nebo právnická osoba, a to bez ohledu na její státní příslušnost, trvalý pobyt, sídlo a podobně. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že účastníkem spoření může být i osoba nezletilá. Ta však nemůže uzavřít smlouvu, to musí učinit zákonný zástupce, tedy kterýkoliv rodič či soudem stanovený poručník nebo osvojitel, jenž předloží rodný list dítěte.

Podmínkou platného uzavření smlouvy je její písemná forma. Tato smlouva má vždy písemnou podobu. Lze jí sice uzavřít například přes internet, zákon však vyžaduje ověření klienta osobně za jeho fyzické přítomnosti. Což v praxi znamená obvykle předvyplnění formuláře v počítači a následné objednání schůzky na pobočce, nebo u klienta. Důvodem proč by si klient mohl chtít sjednat spoření touto cestou je úspora za poplatek za uzavření smlouvy, který může u některých institucí činit až 1 % z cílové částky.

Smlouvu tvoří obvykle dva dokumenty. Prvním je formulář, jenž mívá v záhlaví nadpis „Smlouva o stavebním spoření“ (nebo případně „Návrh smlouvy“), do kterého jsou zapsány

údaje o klientovi, zvolená varianta stavebního spoření, cílová částka a prohlášení klienta, zda žádá o státní podporu. I přesto, že formulář bývá poměrně obsáhlý, neobsahuje vše podstatné. Tento dokument obsahuje upozornění, že součástí smlouvy jsou „Všeobecné obchodní podmínky“ (zkráceně VOP).

Všeobecné obchodní podmínky jsou samostatným dokumentem a společně s formulářem tvoří smlouvu o stavebním spoření. Ujednání, která jsou uvedena v těchto dvou dokumentech jsou závazná pro obě smluvní strany. Tedy, jak pro stranu klienta, tak pro stavební spořitelnu.

**Obrázek 2 - Složení smlouvy o stavebním spoření**



Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2017)

Povinný obsah obou těchto dokumentů je určen zákonem a ve zkratce se jedná o tyto body:

U formuláře se jedná o:

- údaje o klientovi
- výši cílové částky
- tarif smlouvy o stavebním spoření
- výše vkladů, které bude účastník spořit
- úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěrů ze stavebního spoření
- „výše úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření, zřízeného a vedeného k přijímání vkladu účastníka, a za služby nezbytně související s vedením účtu.“ (Zákony.cz, cit. online 2017-08-20)
- prohlášení klienta, zde na tuto smlouvu žádá státní podporu
- prohlášení, zda je klient poplatníkem daně z příjmů v ČR
- datum uzavření smlouvy o stavebním spoření
- podpis klienta, sloužící jako podpisový vzor  
(Raiffeisen stav. spořitelna, cit. online 2017-08-20, s.1)

U všeobecných obchodních podmínek jde o:

- podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování
- podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření
- podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavření, změnách a ukončování
- postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence

Z následujících bodů lze vyčíst, že ve formuláři se z pravidla nacházejí ujednání, která se sjednávají individuálně, kdežto ve „Všeobecných obchodních podmínkách“ se nalézají skutečnosti, které jsou pro všechny klienty stejné. Rozdělení smlouvy na dvě části má ještě druhý důvod a tím je to, že ze zákona musí být každé „Všeobecné obchodní podmínky“ schváleny Ministerstvem financí. Díky tomu má stát pod kontrolou podmínky, jež jsou sjednávány mezi stavební spořitelnou a klientem.

Stavební spořitelna vede každému účastníkovi účet, na němž jsou evidovány všechny vklady účastníka, úroky a státní podpora. Minimálně jedenkrát ročně zasílá spořitelna klientovi bezplatně výpis z jeho spořicího účtu. Za uzavření smlouvy a vedení si na základě svých sazebníků účtují pojišťovny poplatky. Poplatky se různí, například podle zvoleného spořicího tarifu.

Uzavřením smlouvy se účastník zavazuje k pravidelnému ukládání finančních prostředků na svůj účet stavebního spoření. Částku si zvolí na základě vlastního uvážení, stále však musí být v souladu s podmínkami stavební spořitelny. Minimální výše vkladů je podmíněna zvolenou variantou stavebního spoření a výší cílové částky. Frekvence ukládání peněz na účet je stanovena ve smlouvě. Na účet lze ukládat peníze i formou částek vyšších než sjednaných ve smlouvě, nebo formou mimořádných vkladů. Zároveň lze všechny pravidelné vklady uhradit jednorázově hned na samém počátku spoření. Tím je účastníkova povinnost splněna a po zbytek spoření nemusí vkládat další prostředky.

*„Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na určitou cílovou částku, která vyjadřuje celkovou budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka stavebního*

spoření. Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení úhrad účtovaných stavební spořitelnou a případně daně z příjmů z úroků. Výši cílové částky určí účastník po dohodě se stavební spořitelnou. Její maximální výše není jinak omezena, stavební spořitelny zpravidla stanoví pouze minimální výši cílové částky.“ (AČSS, cit. online 2017-08-20)

Výši cílové částky je možné zvyšovat, snižovat nebo rozdělit. Pokud dojde k některé z těchto změn, změní se i výše pravidelných vkladů na spořicí účet.

**Graf 1 - Vývoj výše cílových částek**



Zdroj: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) (online, 2017), vlastní zpracování

Na grafu je jasně patrný růst výše cílové částky v průběhu let, ten souvisí jak s rostoucí cenou nemovitostí, tak i s rostoucí cenou například stavebních prací, bytového vybavení a tak dále.

Zajímavé jsou téměř pravidelné skoky v průměrných výších cílových částek, vždy zhruba o padesát tisíc korun po asi čtyřech letech. Z dat které jsou v současné době dostupná jak na Ministerstvu financí, tak u Asociace stavebních spořitelen není lehké určit důvod tohoto růstu, můžeme se proto pouze domnívat, že změny jsou způsobené jistou cykličností v ekonomickém vývoji v daných letech.

#### 4.3.1.2 Varianty stavebního spoření

Stavební spořitelny se snaží získat co největší počet klientů, díky tomu, že budou schopné vyjít jim vstříc v jejich potřebách, a proto každá stavební spořitelna nabízí tento produkt v několika variantách. V nabídce lze obvykle nalézt dvě až čtyři, ale záleží zcela na každé stavební spořitelně, kolik druhů tarifů bude poskytovat. Podstatné informace o variantách

stavebního spoření musí být uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách. Při sepsání návrhu smlouvy si musí vždy klient zvolit jednu z nabízených.

Zvolená varianta má zásadní vliv na všechny podstatné parametry smlouvy. Ať už se jedné o výši měsíčních úložek účastníka vzhledem k výši cílové částky, koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje rychlost, s jakou bude možné čerpat úvěr, minimální výši splátek nebo dobu splatnosti úvěru.

V literatuře nalezneme tři základní varianty, které jsou vhodné pro vysvětlení základních rozdílů mezi nimi. (Názvy jednotlivých variant se následně liší v závislosti na stavební spořitelně).

Jedná se o:

- **Pomalou variantu** – která je vhodná pro ty, jež nechtějí v dohledné době čerpat úvěr. Představuje určitou pojistku v případě, že by se někdy v budoucnu úvěr mohl hodit, nebo je vhodné tuto variantu použít jako spoření pro děti. S touto variantou jsou spojeny nižší měsíční vklady. Nárok na čerpání úvěru tedy vzniká později, ale na druhou stranu je zajištěno splácení úvěru menšími splátkami. Tím pádem je splácení dlouhodobé.
- **Standartní variantu** – tento typ spoření je vhodný pro klienty, kteří si chtějí spořit a zároveň uvažují o úvěru v delším časovém horizontu. Fáze spoření se vyznačuje o něco vyššími vloženými částkami a vyšším hodnotícím faktorem než u pomalé varianty. Čekání na přidělení úvěru je také tím pádem o něco rychlejší. Splátka úvěru většinou odpovídá výši měsíční úložky a úvěr je splácen kratší dobu.
- **Rychlou variantu** – zde je klientovi umožněno rychlé čerpání úvěru ze stavebního spoření. Z toho vyplývá, že bývá uzavřena tehdy, pokud je třeba rychle realizovat bytové záměry jako např. neočekávanou opravu nebo koupi nemovitosti. Spořicí fáze je typická vyššími uspořenoými částkami a vyšším hodnotícím číslem. Ve fázi úvěru jsou však splátky poněkud vyšší než u předchozích variant, dochází však k rychlejšímu splacení.

#### 4.3.1.3 Hodnotící číslo

Stavební spořitelny mají pro tento parametr rozdílné názvy. Lze se setkat například s označením ukazatel zhodnocení, bodové ohodnocení, hodnotící číslo a jiné. Jedná se o specifický číselný ukazatel vytvořený za účelem hodnotit stav smluv, aby bylo možné vyjádřit výkonnost a spolehlivost každého klienta. S pomocí hodnotícího čísla je stavební spořitelna schopna spravedlivě určit pořadí smluv jednotlivých účastníků k přidělení cílové částky, tedy k získání úvěru.

Smlouvy jsou hodnoceny k určitému časovému okamžiku. Tento okamžik se nazývá termín ohodnocení (nebo také rozhodný den). Ohodnocení probíhá pravidelně vždy koncem každého měsíce či koncem čtvrtletí.

Výše hodnotícího čísla a rychlost jeho růstu je přímo ovlivněna délkou spořicí fáze spoření, která je nutná pro získání nároku na přidělení cílové částky.

Každá stavební spořitelna má pro výpočet hodnotícího čísla jiný vzorec, (tento vzorec musí být uveden ve všeobecných obchodních podmínkách). Není proto možné, porovnávat hodnoty tohoto ukazatele u smluv uzavřených v různých spořitelnách. Konstrukce vzorce je však vzhledem k jednotnému účelu podobná.

Lze definovat také faktory, jež mají vliv na tempo růstu hodnotícího čísla. Jedná se o následující tři:

- „výše úroků získaných ze stavebního spoření k termínu ohodnocení;
- zvolená varianta spoření;
- výše celkových úspor vzhledem k výši cílové částky“ (Prčík, 2002, s. 13)

První ze zmíněných kritérií znamená, že čím je vyšší suma úroků, které jsou za dobu spoření získány, tím vyšší je hodnotící číslo, kterým je suma úroků obodována. Z toho vyplývá, že nedojde-li ke změně parametrů smlouvy (cílová částka, varianta spoření) hodnotící číslo roste trvale a exponenciálně. I v případě, že účastník přestane na svoji smlouvu spořit, hodnotící číslo díky úročení nadále roste.

Dalším parametrem ovlivňujícím hodnotící číslo je zvolený tarif neboli varianta stavebního spoření. Tarif má vliv mimo jiné na stanovení minimální výše měsíčních vkladů spoření a splátek úvěru, ale i na výši koeficientu hodnotícího čísla. Tento koeficient je součástí vzorce, jenž slouží pro výpočet samotného hodnotícího čísla. Různým variantám spoření jsou totiž přiřazeny koeficienty v různých výších. Obecně lze varianty rozdělit na



tři základní, tj. rychlou, standardní a dlouhodobou. V rychlé variantě spoření vzniká nárok na úvěr dříve, jelikož je jí přiřazen vyšší koeficient hodnotícího čísla než dalším dvěma variantám.

Výše hodnotícího čísla je závislé také na výši úspor v poměru k cílové částce. Hodnotící číslo je tím vyšší čím vyšší jsou úspory účastníka. Když dojde ke změně cílové částky provádí stavební spořitelna automaticky přepočítání hodnotícího čísla vzhledem k nové cílové částce stavebního spoření.

Aktuální výši tohoto ukazatele lze nalézt na výpisu z účtu stavebního spoření. Zde je uveden také termín ohodnocení. Zároveň výši hodnotícího čísla mohou účastníkovi kdykoliv sdělit pracovníci stavební spořitelny.

Pokud klient nedosáhne stanovené úrovně hodnotícího čísla, nebude mu řádný úvěr ze stavebního spoření poskytnut a tím pádem bude déle trvat spořicí fází. Existuje ještě varianta, žádosti o překlenovací úvěr. Té se bude tato práce věnovat v části zabývající se úvěrem.

#### **4.3.1.4 Státní podpora**

Nárok na státní podporu vyplývá z aktuálního znění zákona č. 96/1996 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Důvodem existence je motivovat klienty ke spoření na bytové účely.

Podle zákona může státní podporu získat:

- „občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.“

(Zákony.cz, cit. online 2017-08-20)

Pokud chce účastník čerpat státní podporu musí o ní požádat prostřednictvím stavební spořitelny. Tuto žádost je možné podat ihned při uzavření smlouvy, popřípadě dodatečně.

Další podmínkou je, aby fyzická osoba byla klientem stavební spořitelny po dobu nejméně šesti let nebo že bude čerpat úvěr ze stavebního spoření nejdříve po dvou letech od uzavření smlouvy.

Pro určení výše státní podpory, jejíž výpočet se provádí jednou ročně se vychází ze součtu vkladů účastníka, úroků po odečtení daně z příjmů, odečtou se veškeré poplatky a výsledkem je roční uspořená částka. Nejsou zde obsaženy zálohy na státní podporu, jež byly připsány v daném roce ani v minulých letech.

Z této částky se následně vypočte výše státní podpory. Představuje vždy procento uspořené částky v příslušném kalendářním roce, přičemž její maximální výše je omezena. V současnosti činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, nejvýše však z částky 20 000 Kč ročně. V případě, že je uspořená částka nižší než 20 000 Kč, státní podpora je v daném roce maximálně ve výši 2 000 Kč.

Může ale nastat situace, že klient v daném roce uspoří více než 20 000 Kč, v takovém případě se nevyužitá částka převádí do dalších let. „Podmínkou však je, aby smlouva o stavebním spoření byla od samého počátku až do konce registrovaná jako smlouva se státní podporou. Pokud účastník změní smlouvu na smlouvu bez státní podpory, ztrácí na toto převádění nárok, a to i zpětně.“ (Stavebky.cz, cit. online, 2017-08-20)

**Tabulka 1 - Výše státní podpory a převody úspor mezi lety**

Rok	1	2	3
Převod z minulých let		10 000 Kč	5 000 Kč
Ročně uspořená částka	30 000 Kč	15 000 Kč	10 000 Kč
Základ pro výpočet SP	30 000 Kč	25 000 Kč	15 000 Kč
Pro SP se využije	20 000 Kč	20 000 Kč	15 000 Kč
Státní podpora	2 000 Kč	2 000 Kč	1 500 Kč
Převádí se	1 000 Kč	5 000 Kč	0 Kč

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2016), vlastní zpracování

Pro lepší vysvětlení převodů naspořených částek a na nich závislé výše státní podpory se v tabulce nachází tři roky ve kterých klient spořil různé finanční částky. Například v prvním roce si klient uspořil 30 000 Kč, státní podpora se však vypočítá jako 10 % maximálně z 20 000 Kč, aby klient nepřicházel o možnou výhodu z vyšší naspořené částky, v prvním roce získá státní podporu pouze ve výši 2 000 Kč, a do druhého roku mu bude převedeno 10 000 Kč, ke kterým spořil ještě 15 000 Kč. Základ pro výpočet je tedy 25 000 Kč. Z této částky se opět plně nedá vypočíst státní podpora, a proto bude do dalšího roku převedeno 5 000 Kč a tak dále.

V současnosti není omezen počet smluv, na které lze státní podporu čerpat. Stále je ovšem omezena výše státní podpory, kterou může jednatel čerpat. V případě, že je na jednu osobu uzavřeno více smluv, státní podpora je přiznávána na jednotlivé smlouvy postupně, od nejstarší po nejnovější až do vyčerpání limitu.

V následujících příkladech je uveden způsob připisování státní podpory:

**Tabulka 2 - 1. příklad - připisování státní podpory**

1. smlouva uzavřená v roce 2010	ročně uspořeno: 20 000 Kč	státní podpora: 2 000
2. smlouva uzavřená v roce 2013	ročně uspořeno: 20 000 Kč	státní podpora: 0 Kč

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2016), vlastní zpracování

V prvním případě, účastník uspořil na obou smlouvách za rok 20 000 Kč, tedy celkem 40 000 Kč. Jak již bylo zmíněno výše, limit pro čerpání státní podpory je 2 000 Kč. pro jednoho klienta. Tato částka bude tedy připsána na smlouvu z roku 2010, protože byla uzavřena dříve.

**Tabulka 3 - 2. příklad - připisování státní podpory**

1. smlouva uzavřená v roce 2010	ročně uspořeno: 10 000 Kč	státní podpora: 1000 Kč
2. smlouva uzavřená v roce 2013	ročně uspořeno: 20 000 Kč	státní podpora: 1000 Kč

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2016), vlastní zpracování

V druhém případě bylo naspořeno celkem 30 000 Kč, výše státní podpory bude tedy opět 2 000 Kč. V tomto případě však bylo na starší smlouvě uspořeno pouze 10 000 Kč, 10 % z této částky je 1 000 Kč, aby byl limit plně vyčerpán, bude dalších 1 000 Kč připsán na smlouvu druhou z roku 2013.

Státní podpora je na účet stavebního spoření připisována pouze ve formě záloh. Po skončení spoření je prozkoumáno, zda byly splněny všechny podmínky potřebné pro poskytnutí státní podpory a dojde k rozhodnutí o nároku. V případě že podmínky nejsou splněny, zálohy jsou vráceny zpět do státního rozpočtu.

#### **4.3.2 Fáze úvěru**

Po ukončení spořicí fáze klientovi vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření, pokud jsou splněny všechny vymezené podmínky. Žádost o úvěr, pokud spořicí fáze trvala minimálně

24 měsíců. Tuto podmínku stanovuje zákon. Aby byl žadateli úvěr přidělen, musí dále splnit podmínky, které si každá spořitelna stanoví individuálně. Jedná se především o výši naspořené částky, která se v závislosti na konkrétní stavební spořitelně pohybuje obvykle mezi 40-60 % cílové částky sjednané ve smlouvě. Pro to, aby byl úvěr žadateli poskytnut je třeba také dosáhnout určité výše již zmíněného hodnotícího čísla. Stavební spořitelna dále může po klientovi požadovat předložení důkazů o klientově dostatečné bonitě, případně pak zajištění úvěru.

Pokud dojde ke splnění všech těchto podmínek žadatel získá úvěr ze stavebního spoření. Ten stavební spořitelna dle zákona může poskytnout pro financování bytových potřeb účastníka i osoby blízké. Za osobu blízkou se považuje přímý příbuzný, sourozenec, manžel a partner, podle zákona upravujícího registrované partnerství.

Z výše uvedeného vyplývá, že poskytnutý úvěr je účelový. Bytové potřeby jsou v zákoně definovány takto:

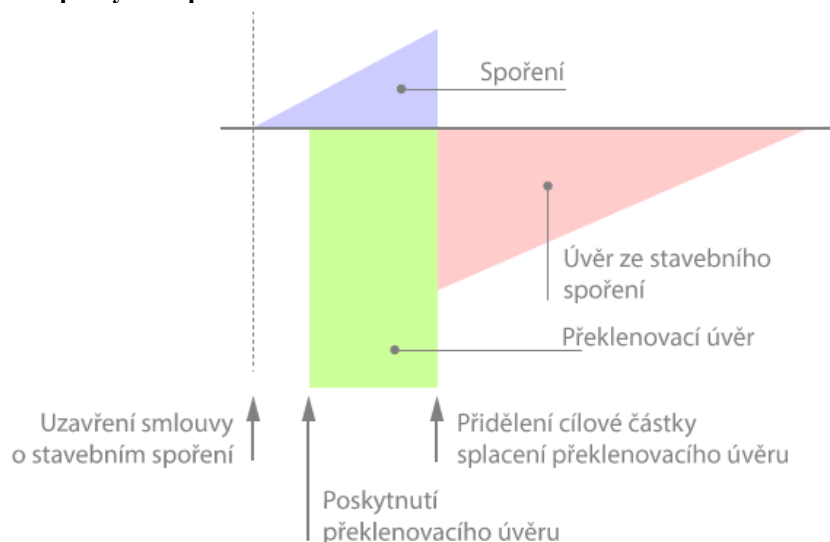
- Výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavné stavby těchto domů nebo bytu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společník, stane-li se účastník nájemce bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném době ve vlastnictví této právnické osoby,
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu,
- připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastník nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- splácení úvěru, nebo zápůjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných správních trestů. “ (Zákony.cz, cit. online 2017-08-20)

Výše částky, jež je účastníkovi poskytnuta je dána rozdílem mezi cílovou částkou a vlastními úsporami, včetně úroků a poskytnuté státní podpory. Podle zákona o stavebním spoření je úrok z tohoto úvěru omezen. Může být maximálně o tři procentní body vyšší než úročení vkladů. Z toho vyplývá že pokud je úročení vkladů ve výši 1 % smí tedy být úrok z úvěru maximálně 4 %.

Na rozdíl od hypotečního úvěru je tento úvěr dostupný snáze, lze jej čerpat i v nižších částkách u kterých obvykle není vyžadováno zajištění zástavním právem k nemovitosti. Úroky z úvěru jsou navíc odčitatelné od základu z příjmů a to až do výše 300 000 Kč.

Výše popsaný průběh stavebního spoření lze označit za „standartní“. Může však nastat situace, díky které bude účastník stavebního spoření potřebovat čerpat úvěr v době, kdy nesplnil některou z podmínek nutných pro poskytování řádného úvěru ze stavebního spoření. Může se jednat o to, že zatím spoří méně než 2 roky, nevložil na účet dostatečný procentní podíl cílové částky nebo nedosáhl potřebné výše hodnotícího čísla. Nejčastějším důvodem bývá právě nízká úroveň naspořených prostředků. V takovém případě lze požádat o překlenovací úvěr, na dobu, než bude možné poskytnout úvěr ze stavebního spoření.

**Obrázek 3 - Schéma poskytnutí překlenovacího úvěru**



Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2016)

Čerpání překlenovacího úvěru má ale svá úskalí. „Není splácen v pravidelných splátkách (ty jsou započítány na spoření). To znamená, že ve fázi překlenovacího úvěru platíte do doby, než

*naspoříte částku určenou ve smlouvě, pouze úrok z celé částky (aby úvěr nenarůstal) a zároveň spoří na účtu stavebního spoření“ (psfv.cz, cit. online 2017-08-20)*

. Přidělenou cílovou částkou, kterou tvoří naspořené finanční prostředky a úvěr ze stavebního spoření je překlenovací úvěr jednorázově splacen a klient dále splácí úvěr ze stavebního spoření.

Výše překlenovacího úvěru může být až do výše cílové částky. Částka požadovaná klientem může být i nižší, nikdy však ne vyšší. To je omezeno zákonem, současně tato skutečnost vyplývá i z logiky věci. Pokud má totiž být překlenovací úvěr splacen cílovou částkou, jež bude v budoucnu přidělena, nesmí být vyšší, jinak by jí splacen nebyl.

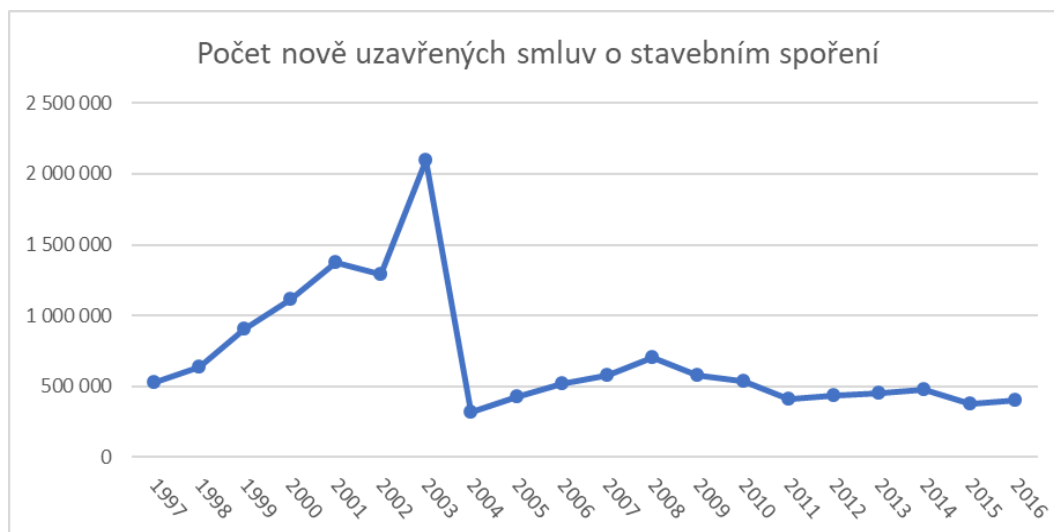
#### **4.4 Vývoj stavebního spoření v České republice**

Od doby, kdy lze sjednat stavební spoření v České republice, se dostalo do povědomí široké veřejnosti, která ho hlavně v minulosti hojně využívala. V současnosti však zájem o tento produkt značně opadá. Následující kapitola se proto zabývá analýzou tohoto druhu spoření mezi lety 1997 – 2016. Všechny analyzovaná data k tomu potřebná jsou dostupná na webových stránkách Ministerstva financí České republiky a Asociace českých stavebních spořitelů.

Základním ukazatelem, kterým lze sledovat vývoj stavebního spoření je počet nově uzavřených smluv. Důvodem je fakt, že pravděpodobně nejpružněji reaguje na legislativní úpravy. Dalšími důležitými ukazateli mohou být také průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv, průměrná výše státní podpory, smlouvy ve fázi stavebního spoření, množství poskytnutých úvěrů a naspořené prostředky v porovnání s poskytnutými úvěry.

Co se týká počtu nově uzavřených smluv. Jejich počet jasně závisí na tom, jak vnímají jeho výhodnost potenciální klienti.

**Graf 2 - Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření**



Zdroj: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) (online, 2017), vlastní zpracování

V roce 1997 bylo uzavřeno 530 176 nových smluv. Následně dochází k velkému růstu, který trval až do roku 2001. Pokles nastal v roce 2002, kdy se spekovalo o tom, že by stavební spořitelny měly snižovat úrokové sazby. Finanční domy k tomuto kroku byly tlačeny trhem. Jak již bylo zmíněno výše, zákon o stavebním spoření povoluje rozdíl mezi úročením vkladů a úvěrů maximálně tři procentními body. Toho spořitelny plně využívaly. Vklady úročily dvěma až třemi procenty a úvěry tím pádem pěti až šesti procenty. Úrokové sazby však všeobecně klesaly a konkurenční hypoteční úvěr se dal pořídit se sazbou 5,6 % p. a.. Úroky u úvěrů překlenovacích klesaly pod pět procent. Výnosy z investic s nízkými riziky, které jsou jediné dosažitelné pro stavební spořitelnu, také klesaly. Tedy jedinou cestou bylo snížení úrokových sazeb, což sice znamenalo nižší marže, ale stavební spořitelny si byly vědomy, že vzhledem k výhodné státní podpoře nenastane markantní odliv klientů.

Enormní nárůst klientů nastává v roce 2003. Zde lze pozorovat nárůst nově uzavřených smluv až o 62 %. Důvodem pravděpodobně bylo, že od 1.1. 2004 začala platit novela zákona, která poprvé snížila státní podporu. V roce 2003 se proto klienti snažili uzavřít toto spoření ještě s výhodnějšími podmínkami.

Úprava výše státní podpory se od té doby udála ještě dvakrát, jak dokládá následující tabulka.

**Tabulka 4- Stručný přehled změn ve státní podpoře stavebního spoření**

Období	1993 - 2003	2004 - 2010	2011 a později
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	ne	ano	ano

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2016), vlastní zpracování

Státní podpora funguje stejně jako samotný produkt od roku 1993. V prvním období, jehož konec nastal v roce 2003, bylo možné získat státní podporu až do výše 25 % z naspořené částky. Nejvyšší základem bylo 18 000 Kč. Klient tedy mohl ročně získat od státu až 4 500 Kč. Vázací lhůta (doba po kterou musí klient spořit, nebo čerpat úvěr na bytové potřeby, aby neztratil nárok na podporu) byla pětiletá a nebylo možné získat státní podporu na více smluv.

Od 1. 1. 2004 došlo ke snížení státní podpory na 15 % z naspořené částky za rok. Sice došlo k mírnému navýšení maximální částky, ze které mohla být státní podpora poskytnuta, ale i tak bylo možné maximálně získat 3 000 Kč ročně. Díky této změně se o něco snížila atraktivita tohoto typu spoření. Zároveň byla vázací doba prodloužena o 1 rok. Všechny schválené změny však nebyly pouze negativní, účastník si mohl uzavřít více smluv a pokud státní podpora na jedné z nich nedosáhne výše 3 000 Kč, může zbytek podpory uplatňovat na smlouvě další. (Stejně jako to bylo vysvětleno u dvou příkladů výše). Po této novele se zatím další boom stavebního spoření až do současnosti nekonal.

V roce 2011 došlo k dalšímu snížení státní podpory. Tentokrát na 10 % z roční naspořené částky na nejvýše 2 000 Kč ročně bez ohledu na tu, kdy byly smlouvy uzavřeny. Zároveň záloha státní podpory za daný rok je připisována na účet stavebního spoření až v následujícím roce. „*Proto pro smlouvy uzavřené před 1. 1. 2011 byla státní podpora z roku 2010 připsána na účty v roce 2011 ještě podle pravidel tehdy platných, tedy ve výši 25 nebo 15 %, podle toho, kdy byla smlouva uzavřena.*“ (stavebky.cz, cit. online 2017-08-27)

Záloha státní podpory za rok 2010 se v roce 2011 připisovala ve dvou shodných částkách, první v polovině dubna a druhá následně v květnu. Důvodem, proč k tomu došlo byla neústavní změna zákona. Novela č. 348/2010 Sb. zaváděla daň ve výši 50 % ze státní podpory na kterou klientům vznikl nárok v roce 2010. Což znamenalo její faktické snížení na

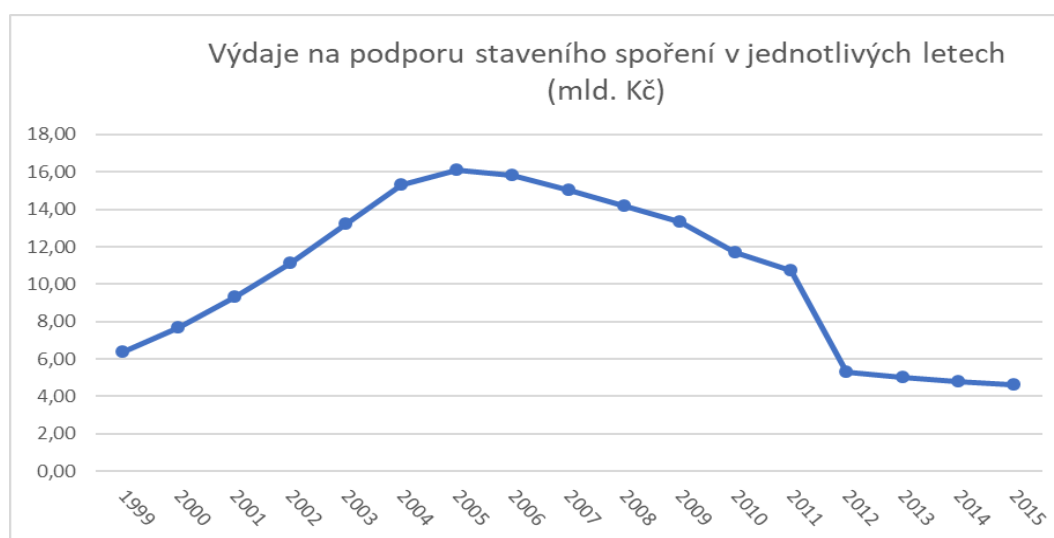


polovinu. Následkem toho byla v dubnu 2011 na klientské účty připsána pouze polovina státní podpory. V následujících několika dnech však novelu zákona zrušil Ústavní soud ČR a Ministerstvo financí tedy vyplatilo zbývajících 50 % zálohy.

Změny, kterých bylo dosaženo novelami stavebního spoření v průběhu let, jsou patrné na následujících grafech.

Důvodem pro snižování státní podpory bylo pochopitelně snižování státních výdajů. V roce 2005, kdy bylo ze státního rozpočtu na podporu bydlení vydáno nejvíce, se jednalo o částku přesahující 16 miliard korun.

**Graf 3 - Výdaje na státní podporu stavebního spoření v jednotlivých letech**

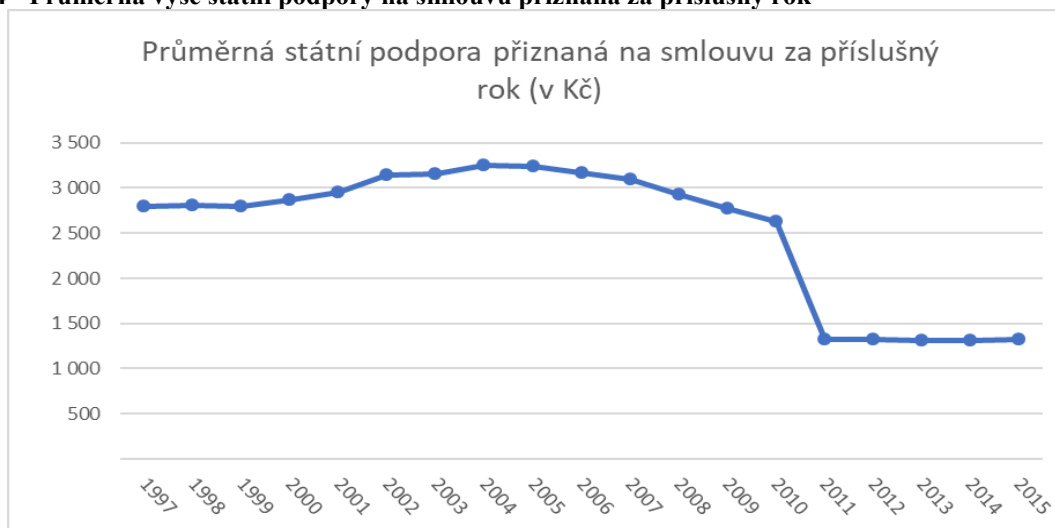


Zdroj: [www.acss.cz](http://www.acss.cz) (online, 2016), vlastní zpracování

Po roce 2005 dochází k postupnému poklesu, díky tomu, že nově uzavřené smlouvy přibývaly daleko pomaleji. Velký efekt v úsporách na výdajích státního rozpočtu je patrný až po roce 2011, kdy byla výše státní podpory omezena na 2 000 Kč ročně.

Co se týká průměrné výše státní podpory, která byla přiznána na smlouvu v jednotlivých letech, z dat zveřejněných Ministerstvem financí, lze vyčíst, že průměrná získaná státní podpora přiznaná na jednu smlouvu strmě klesla. Zatím co kolem roku 2005 to bylo přes tři tisíce korun, po roce 2010 se již vyplácelo průměrně jen něco málo přes 1 300 Kč.

**Graf 4 - Průměrná výše státní podpory na smlouvu přiznaná za příslušný rok**



Zdroj: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) (online, 2016), vlastní zpracování

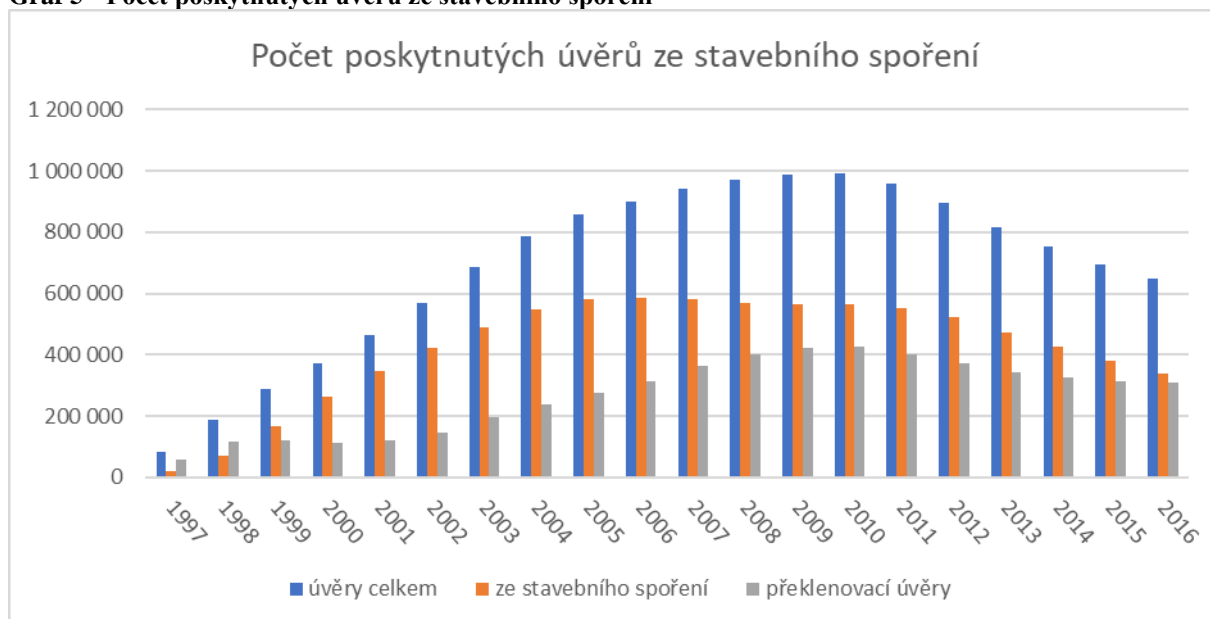
To pochopitelně souvisí s tím, jak vysokou státní podporu stát umožní získat klientům stavebních spořitelen.

Podle zástupců stavebních spořitelen se klienti snaží optimalizovat svou roční naspořenou částku tak, aby dosáhli maximální státní podpory. Průměrná naspořená částka v roce 2012 u Raiffeisen stavební spořitelny byla 15 000 Kč, jak uvedla tisková mluvčí Jitka Jechová. U stavební spořitelny Wüstenrot pak byla průměrná roční platba na jednu smlouvu 12 550 Kč.

*„Zajímavý je i pohled na to, kolik procent klientů stavebních spořitelen dosahuje na maximální státní podporu. „Maximální výši státní podpory v minulém roce získala téměř polovina našich klientů – šlo o 45 procent. Za rok 2013 očekáváme podobné číslo,“ odpovídá na náš dotaz Veronika Loosová z tiskového oddělení Českomoravské stavební spořitelny. V případě Wüstenrot stavební spořitelny je to 36 procent klientů“.* (Peníze.cz, cit. online 2017-08-27)

Následující grafy jsou věnovány vývoji množství a objemu u poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření. Počet poskytnutých úvěrů rostl až do roku 2010. Tedy jich bylo poskytnuto 993 357. V dalších letech množství úvěrů klesá, což může být způsobeno jednak klesajícím množstvím smluv a dále také poklesem hypotečních sazeb, které se koncem roku 2016 nacházely na historickém minimu.

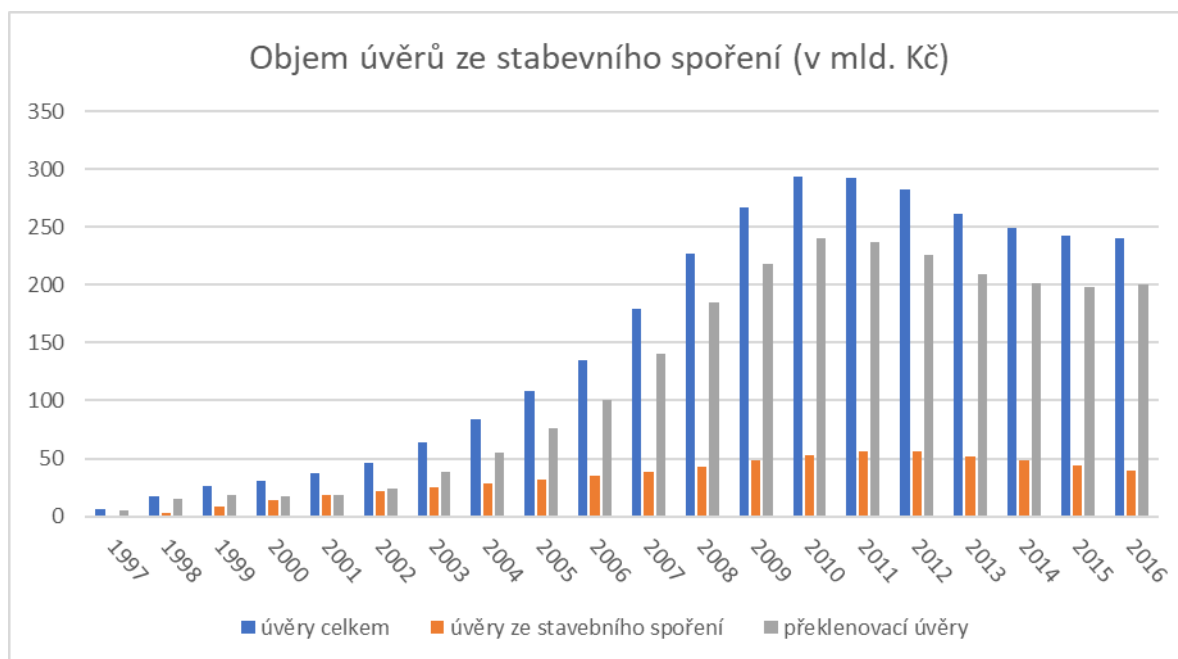
**Graf 5 - Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření**



Zdroj: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) (online, 2017), vlastní zpracování

Trend vývoje objemu výše finančních prostředků kopíruje výši poskytnutých úvěrů. Růst do roku 2010, do jisté míry souvisí s tím, že je třeba nejprve určitou dobu spořit, než je úvěr ze stavebního spoření poskytnut. Proto je pravděpodobně zpočátku růst tak markantní. Zároveň růst objemu může souviset i s růstem cen nemovitostí.

**Graf 6 - Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč)**



Zdroj: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) (online, 2017), vlastní zpracování

V roce 2016 bylo podle údajů získaných Ministerstvem financí od stavebních spořitelen, se celkový počet poskytnutých úvěrů dostal na hodnotu 650 tis., to znamená pokles o 45 tisíc úvěrů (6,5 %) oproti roku 2015 bylo poskytnuto celkem. V roce 2017 nastal další pokles celkových úvěrů, tentokrát jich bylo poskytnuto 613 tisíc. Což je oproti roku 2016 pokles o 5,7 %. Naproti tomu však vzrostl celkový objem úvěrů v roce 2017 o 2,1 % oproti roku 2016, a dosáhl hodnoty 245,7 miliardy Kč.

#### **4.5 Další předpokládaný vývoj**

Aby bylo možné posuzovat vývoj stavebního spoření, je třeba shrnout aktuální údaje o tomto produktu.

Ze zveřejněných údajů Ministerstva financí ČR za 1. čtvrtletí 2017. Lze vyčíst, že v tomto čtvrtletí došlo k poklesu uzavřených smluv, ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 28 %. Suma peněz vyplacená na úvěry ze stavebního spoření v prvním čtvrtletí 2017 byla přes 240 mld. Kč, což je stejný objem peněz, jako byl vyplacen za celý rok 2016.

Zároveň lze přihlídnout k výsledkům ankety společnosti IBRS – International Business and Research Services s.r.o., která se dotazovala na atraktivitu spořicíh produktů. Podle nich pokládá 59 % respondentů stavební spoření za zvlášť zajímavé a upřednostnili by ho před penzijním spořením nebo investicí do drahých kovů.

Zároveň je třeba zmínit, že pomalu rostoucí úrokové sazby, jsou z hlediska žádosti o úvěr stále výhodné. Řádný úvěr ze stavebního spoření lze nejčastěji získat s úrokovou sazbou od 2,6 % p.a. do 3,5% p.a..

V roce 2017 navíc proběhly parlamentní volby, a o stavebním spoření v nich slyšet nebylo. Zatím tedy není patrné, že by se politická reprezentace chystala k nějakým změnám u tohoto produktu.

Lze tedy říci, že svůj boom si už tento produkt zažil, a i když je těžké v tuto chvíli odhadovat chování možných budoucích účastníků spoření, tak velký zájem jako o něj byl kolem roku 2003 znovu pravděpodobně předpokládat nelze. Důvodem je snížená státní podpora. V současné době, je velmi vysoká poptávka po nemovitostech, což zároveň tlačí jejich ceny do astronomických výšin. Proto pravděpodobně ještě porostou objemy poskytnutých úvěrů.

Důvodů ke spoření, je ale relativně mnoho. Vzhledem k tomu, že od listopadu roku 2016 platí daň z nabytí nemovitosti kupující, jedná se další náklad, který je spjat s pořízením vlastního bydlení. Tato položka určitě není zanedbatelná, a proto je teoreticky možné, že by toto mohl být další důvod pro spoření. Sazba daně je 4 % ze základu, který je tvořen cenou nemovitosti. Například při současné průměrné ceně pražského bytu, která se pohybuje podle serveru

realtymix.centrum.cz kolem 6 milionů Kč, by se jednalo o náklady ve výši 240 tisíc Kč. V současné době většina bank, které poskytují stavební spoření, umožňují i tuto částku financovat ze stavebního spoření, respektive z úvěru, na jehož základě je čerpán. Podmínkou je že zároveň musí být hrazena i cena za nabytí vlastnického práva k nemovitosti a ve smlouvě musí být uvedeno, že daň zaplatí kupující. Problematický je ale fakt, že úvěry vyšších částek, u kterých je vyžadována zástava v podobě nemovitosti již nejsou běžným klientům téměř dostupné. V případě, že nedisponují dostatečnou výší vlastních finančních prostředků. Banka totiž poskytne takový úvěr pravděpodobně maximálně ve výši do 80 % ceny nemovitosti (někdy do 90 %, takový úvěr je ale dražší), která je jako zástava použita. Což může být problematické zejména pro ty klienty, kteří chtějí financovat bydlení z překlenovacího úvěru a nemají našetřen dostatek finančních prostředků.

Češi se navíc snaží bydlet ve vlastním. Ze statistiky agentury Factum Invenio vyplynulo, že vlastní bydlení mají již více než dvě třetiny rodin. Česká republika tedy letos předběhla země jako je Francie, Švédsko nebo Dánsko.

Tedy jak další výdaje navíc, tak výše zmíněný růst cen nemovitostí, a možná i potřeba Čechů mít vlastní bydlení, by mohla vést k předpokladu, že nových žadatelů o stavební spoření by nemělo rapidně ubývat, možná bude jejich počet spíše mírně růst. Stavební spoření je totiž stále oblíbeným produktem.

#### **4.6 Výhody a nevýhody stavebního spoření**

U stavebního spoření jednoznačně převažují výhody nad nevýhodami, mezi kladné stránky tohoto produktu lze jednoznačně považovat:

- Výhodné úročení vkladů – v současné době se úroková sazba pohybuje kolem 1 %, což je více než například na termínovaném účtu.
- Možnost získání státní podpory – díky státní podpoře může zhodnocení vložených prostředků činit něco kolem 3 %.
- Pevná úroková sazba po dobu šesti let.
- Vklady jsou ze zákona pojištěny stejně jako všechny bankovní vklady, tedy do výše 100 % max. na 100 000 EUR.
- Po uplynutí spořicí části, je možné naspořené prostředky využít na libovolný účel.

- Úrokové sazby ze stavebního spoření jsou stabilnější než u hypotečních úvěrů. Díky tomu, že zdroje pro financování úvěrů stavební spořitelna získává ze svých dočasně volných prostředků.
- Možnost čerpání překlenovacího úvěru.
- Možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření za zvýhodněnou úrokovou sazbou, pokud má klient naspořeno minimálně 40 % cílové částky.
- Aby bylo možné získat úvěr není třeba ručit nemovitostí.<sup>1</sup>
- Úroky si lze odečíst od základu daně z příjmů fyzických osob a to až do výše 300 000 Kč ročně.
- Stavební spoření mohou mít všichni členové rodiny, je tedy možné získat více peněz ze státní podpory.
- Pro dosažení vyšší částky úvěru lze sloučit několik smluv dohromady. Například smlouvy všech členů rodiny mohou být sloučeny a použity k jednotnému účelu.
- Úrokové sazby bývají zpravidla fixovány po celou dobu splatnosti.

Tento produkt má také určité nevýhody, které je vhodné brát v potaz.

- Během vázací doby šesti let (u starších smluv 5 let) nelze finanční prostředky vybrat, jinak není možné čerpat státní podporu.
- Státní podpora je čerpána na rodné číslo, na výši získané státní podpory nemá vliv počet smluv účastníka.
- Řádný úvěr lze získat až po dvou letech spoření.
- Finance získané pomocí úvěru lze využít pouze účelově.
- V případě ukládání vyšších částek po delší dobu klesá výhodnost tohoto produktu.
- Výhodnost stavebního spoření je zásadně ovlivněna státními zásahy.

---

<sup>1</sup> U úvěrů do určité výše stačí pro jeho poskytnutí zajištění ručitelem

## 5 Hypoteční úvěr

### 5.1 Historie hypotečních úvěrů

První zkušenosti s úvěry, které by se daly označit jako hypoteční, měly již staří Indové kolem druhého století před naším letopočtem. Úvěry v historii existovaly vždy. Bylo možné si půjčit od bohatého souseda, panovnického dvora a později od bank. Za tyto půjčky byla vždy požadována zástava.

Čím větší finanční obnos měl být zapůjčen, tím kvalitnější zástava byla pochopitelně požadována. V 15. a 16. století, nastala doba mořeplaveckých cest a tehdy banky a pojišťovny začaly požadovat jako zástavu nemovitost.

Mořeplavci si půjčovali na své cesty vysoké částky, zároveň jim však hrozilo nebezpečí ztroskotání či napadení piráty. V tom věřitelé cítili velkou příležitost, jak snadno získat lukrativní majetek v podobě nemovitostí. Toto se ale samo o sobě nedá požadovat za hypoteční úvěr v takové podobě, jak ho známe dnes. Hypotéky v moderní podobě se poprvé objevují v USA na začátku 20. století.

Jako první s tímto produktem na trh přicházejí pojišťovny. Princip produktu byl stejný jako v minulosti. Pojišťovny předem předpokládaly, že klient nebude schopen svůj hypoteční úvěr splácet. Úvěr byl uzavírán ve výši kolem 50 % z odhadní ceny nemovitosti a na období 3 až 5 let. Během této doby splácel obvykle klient pouze úroky. Celá hypotéka se doplácela na konci období za použití tzv. balónové splátky (jedná se o platbu, která je mnohem vyšší než běžné splátky úvěru a je poskytována na konci splácení, nebo při větším přílivu peněz, díky čemuž je umožněno dřívější splacení půjčky). Tento doplatek mohl činit i 80 % výše hypotečního úvěru.

Pojišťovny měly spočteno, že mnohým klientům na poslední splátku nezbydou finanční prostředky. I díky těmto výpočtům mělo v té době vlastní bydlení pouhých 10 % obyvatel.

Změna nastává v roce 1934. Na hypoteční trh v USA vstoupil Federal Housing Administration. Balónová splátka byla rozdělena do splátek, hypoteční úvěr bylo možné

využit i na 80 až 90 % ceny nemovitosti a doba splácení byla prodloužena na 15 let. Tímto krokem byly položeny základy klasického hypotečního úvěru.

Hypoteční trh je velmi dynamickým prostředím, jež je ovlivněno mnohými aspekty, jako je politika, historické souvislosti, národní zvyklosti, chování centrálních bank atd.

## 5.2 Hypoteční úvěry v ČR

V českých zemích mají hypoteční úvěry dlouho tradici. První tyto úvěry existovaly již v době mocnářství. „*Na Rakouském území vznikaly první peněžní ústavy od 2. poloviny 19. století podle vzoru pruských Landes-Pfandbrief-Anstalten. Mezi první bankovní instituce, které poskytovaly úvěry, které byly označovány jako hypoteční, patřil Haličský pozemkový úvěrní spolek (založen roku 1841). Nejvýznamnější však byla Hypoteční banka království českého (založena roku 1865), podle které vznikly i další domy, zejména Rakousko-Slezský pozemkový úvěrový ústav v Opavě (založen roku 1869) a Hypoteční banka markrabství moravského (založena roku 1876).*“ (hypoidex.cz, cit online 2017-11-05)

Hypoteční trh na našem území byl však během neblahých událostí první poloviny 20. století zlikvidován. První a druhá světová válka a období protektorátu, měli na hypoteční trh ničující dopad. Dílo bylo dokonáno s nástupem totality.

Formálně dochází k oživení po revoluci roku 1990. V této době však zásadně chyběl vhodný právní rámec. Na samém začátku byl zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon vznikl v roce 1990, ale fungující kapitálový trh se rozběhl až v roce 1995. Dne 14.9. 1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydání hypotečního zástavního listu.

První hypoteční banka byla tedy na našem území otevřena až roku 1995. Tato instituce nabízela první úvěry na bydlení zajištěné nemovitostí – hypoteční úvěry.

V prvních letech byl hypoteční trh velmi malý. Potencionální klientela díky chybějící osvětě pojem hypoteční úvěr neznala a tím pádem se ho řada lidí obávala. První bankou, které se podařilo odstartovat epochu tohoto produktu byla Českomoravské hypoteční banka, kterou dodnes známe pod názvem Hypoteční banka.

Zhruba od roku 1995 do roku 2000 si jak banky, klienti tak i stát pomalu zvykaly na existenci tohoto produktu. Začátky nebyly snadné, rozhodně v tomto období nelze hovořit o masové



popularitě hypotečního úvěru. Úrokové sazby tehdy dosahovaly výše 15 %, ekonomika byla v krizi, takže reálné příjmy obyvatel stagnovaly. Navíc trh s nemovitostmi byl nezajímavý. Nabídka hypotečních úvěrů byla velmi omezená (malé množství produktů, striktní účelovost definice hypotéky, možnost pouze pětileté fixace). Na trhu působilo sedm bank, a ty měly pouze minimální zkušenost s řízením rizika, neexistoval registr dlužníků, a proto byly značně konzervativní.

Začala se rozbíhat státní podpora, která zahrnovala úrokové dotace na nové nemovitosti a odpočet od základu daně.

Situace se však postupem času velmi proměnila. V současnosti je hypoteční úvěr velmi populárním způsobem financování vlastního bydlení. Bývá považován za jeden z nejvýhodnějších produktů z celé škály nabízených úvěrů. Poskytuje možnost poměrně rychle získat potřebnou finanční částku pro koupi nemovitosti nebo pro její rekonstrukci.

Poskytování hypotečních úvěrů upravuje zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech. Ten začal v ČR platit po jejím vstupu do Evropské unie tj. 1.5.2004.

§ 28 zákona o dluhopisech úvěr definuje takto: „*úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví*“ (Dvořák, 2005, s. 529)

Nemovitost, na níž je dána zástava se musí nacházet na území ČR, státu, jenž je členem Evropské unie nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.

Díky tomuto zákonu došlo ke změně podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů. Před květnem 2004 mohl být hypoteční úvěr poskytnut pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu nebo pořízení, a zajistit jeho splácení zástavním právem k nemovitosti. V současné době tuto podmínku zákon nestanovuje, a proto lze za hypoteční úvěr považovat každý úvěr, který je zajištěn nemovitostí.

### 5.2.1 Druhy hypotečních úvěrů

Bankovní domy nabízejí velké množství hypotečních úvěrů, lze je členit podle:

- účelu
- doložení příjmů
- způsobu splácení

Podle účelu lze hypoteční úvěry dělit na účelové, kde je nutné bance doložit účel užití úvěru, který musí bezpodmínečně souviset s bydlením. Což zahrnuje koupi nemovitosti, výstavbu, vypořádání dědictví, vypořádání společného jmění manželů, rekonstrukci, modernizaci, refinancování, konsolidace či refundace.

Účelový hypoteční úvěr může být čerpán nejen na nákup nemovitosti sloužící k trvalému bydlení, ale v současné době bývá poskytován i na koupi rekreačního objektu, jako je chata nebo chalupa. V takovém případě je podmínkou, aby byl objekt zanesen v katastru nemovitostí a nesmí sloužit k podnikání (například jako penzion či hotel). Účelovou hypotéku lze využít i na pořízení družstevního bytu, ale v tomto případě je obvykle třeba zajištění úvěru jinou vhodnou nemovitostí v osobním vlastnictví. Pokud klient plánuje nákup pozemku, je nutné, aby se jednalo o stavební parcelu, tedy pozemek, na kterém je vydáno stavební povolení, nebo byl určen pro výstavbu územním rozhodnutím.

Účelové hypotéky se u jednotlivých bankovních institucí neliší tolik v cenách, jako spíše ve složitosti zpracování úvěru a struktuře dokumentů, které je třeba bance doložit.

Další možností jsou hypotéky neúčelové, které jsou zpravidla dražší a mají přísnější pravidla pro schválení. Takovým typem úvěru je tzv. americká hypotéka. Úvěr je možné využít na cokoliv. Od nákupu spotřebních věcí až po financování cesty kolem světa. Často bývají tyto hypoteční úvěry využívány ke splácení předchozích závazků klienta (spotřebitelské úvěry, kontokorenty), v některých případech se může stát alternativou k podnikatelským úvěrům. Vzhledem díky vyšší rizikovosti je třeba počítat s úrokovou sazbou vyšší o několik procentních bodů. Na druhou stranu je ale úroková sazba podstatně nižší než u spotřebitelských úvěrů.

Podle doložení příjmů je možné hypoteční úvěry rozdělit na hypotéky bez doložení příjmů a s doložením příjmů. V případě některých bank klient nemusí při schvalování hypotéky prokazovat příjmy, a to i u neúčelových hypoték. „*Hypotéky bez doložení příjmů fungují ve*

*speciálním režimu a banky pro ně nastavují mnohem přísnější podmínky než u hypoték, u kterých bance své příjmy prokážete na formuláři nebo jiným způsobem. Jsou samozřejmě také dražší než hypotéky s doložením příjmů.“ (golemfinance.cz, cit online 2017-11-05)*

Co se týká dělení podle způsobu splácení bankéři, nabízí tři základní varianty. Jedná se o anuitní splácení, progresivní a degresivní splácení. Tomuto tématu se podrobněji věnuje kapitola 5.5

Některé hypotéky není možné zařadit ani do jedné této kategorie, neboť je možné je zařadit do několika skupin zároveň.

Mezi takové patří offsetová hypotéka, předhypoteční úvěr aj.

O offsetové hypotéce se dá říct, že je kombinací hypotečního úvěru a spořicího účtu. *„Využívá tzv. bilančního mechanismu, který spočívá ve vzájemném započítávání zůstatků na úvěrovém a spořicím účtu. V důsledku to znamená, že se vám bude měsíční splátka vypočítávat pouze z rozdílu výše úvěru a uložených peněz na spořicím účtu. Hypotéku lze využít pro všechny účely jako u standardní hypotéky.“ (golemfinance.cz, cit online 2017-11-05)*

Tento produkt využívají klienti, kteří jsou aktivní. *„Měsíční splátka se může měnit v závislosti na objemu uložených prostředků, proto s tím musíte ve svém rozpočtu počítat. Zároveň již z podstaty tohoto produktu musíte mít dostatečný objem prostředků, které lze na spořicí účet uložit a využívat výhody offsetové hypotéky.“ (golemfinance.cz, cit online 2017-11-05)*

U tohoto druhu úvěru bývá úroková sazba vyšší než u běžných typů hypoték. Klient má možnost si zvolit fixní nebo variabilní úrokovou sazbu. Při rozhodování, zda žádat o tento úvěr je třeba zvážit, jak vysokou částku bude třeba udržovat na spořicím účtu aby se hypotéka vyplatila.

Výhodou tedy je, že měsíční splátka se vypočte pouze z rozdílu aktuální výše úvěru a naspořených prostředků. Klient má naspořené prostředky vždy plně k dispozici a bez sankcí s nimi může disponovat a teoreticky zhodnotí vlastní prostředky ve výši rozdílu úrokové sazby hypotéky a úročení na spořicím účtu.

Mezi nevýhody patří právě již zmíněná výše úrokové sazby a u aktivního offsetu také proměnlivá výše měsíčních splátek.

**Obrázek 4 - Schéma offsetového hypotečního úvěru**



Zdroj: [www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz) (online, 2017)

Předhypoteční úvěr prakticky popírá podstatu hypotečního úvěru, který je zajištěn zástavním právem na nemovitost. Díky němu je klientovi umožněno získat finanční prostředky ke koupi družstevního bytu, privatizaci obecních bytů a další získání nemovitostí. Jde tedy o případy, kdy kupovaná nemovitost nemůže sloužit jako prostředek zástavního práva. (Dvořák, 2005; s. 531)

### **5.3 Průběh poskytování hypotečního úvěru**

Poskytování hypotečních úvěrů a jejich následné čerpání se řídí určitými pravidly. Ty jsou označovány jako úvěrové postupy. Tyto postupy mají tři fáze:

- přípravnou fázi
- schvalovací fázi
- realizační fázi

Pro přípravnou fázi je klíčové podání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, to klient provede u banky, kterou si pro tento účel zvolil. V žádosti o úvěr klient uvádí informace o své osobě. Kromě údajů jako je datum narození či bydliště, lze v takové žádost nalézt i kolonku sociální zařazení (např. management, zaměstnanec – manuální, důchodce aj.) dále například kde v současné době bydlí (vlastní dům/byt se zástavou/bez zástavy, družstevní vlastnictví atd.), také sděluje bance výši veškerých svých příjmů a z jaké činnosti pocházejí. Pro zástavu je třeba sdělit informace o nemovitosti. Pokud si žadatel nebere úvěr sám, ale žádá o něj například společně s manželkou, tato osoba musí sdělit bance stejné údaje.

Všechny musí být pochopitelně doloženy platnými dokumenty, stejně jako výše investičního záměru atd.

Pro tuto fázi se stalo klíčovým přijetí nového zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, jež je platný od 1. prosince 2016. Dochází do značné míry ke změně podmínek na trhu se spotřebitelskými úvěry, vzhledem k tomu, že je jednoznačně zvýšena ochrana spotřebitele.

To má za důsledek nárůst administrativní zátěže bank, neboť jsou nyní povinny provést detailní posouzení finanční situace klienta, včetně výše příjmů a výdajů, informací o splácení dosavadních dluhů aj. Pokud by tak nebylo učiněno, vystavuje se banka řadě nepříjemných důsledků, protože klient by se mohl dovolat neplatnosti smlouvy, a to až do tří let od jejího uzavření.

Klient nově získá informace o celkové nákladovosti úvěru v pevně dané struktuře, takže je schopen porovnat banky mezi sebou. V dokumentech je možné vidět kolik ve skutečnosti žadatel zaplatí. Nesmějí zde být navíc od banky uvedeny žádné další informace, které by mohly rozhodování ztěžovat. Od doby, kdy je klientovi poskytnuta nabídka, mu běží 14 dní na rozmyšlenou. V této době nelze nabídku ze strany finanční instituce měnit či odvolat. Pokud je klientovi skrze banku nebo jejího zprostředkovatele poskytnuta tzv. rada, musí být učiněna písemně.

V důsledku všech těchto změn může dojít k tomu, že bude přípravná fáze trvat ještě déle, než tomu bylo před přijetím zákona. Znamená to dobu minimálně dvou měsíců, ale může být i delší.

Kvůli novým doporučením ze strany České národní banky došlo ke snížení maximální hranice LTV. Jedná se o zkratku vycházející z anglického „loan to value“, v češtině se používá pojem výše úvěru nebo hodnota zástavy. Podle doporučení ČNB by hodnota LTV neměla běžně přesahovat na 80 %. Což v praxi znamená, že je nutné využít alespoň na 20 % z hodnoty nemovitosti vlastní finanční prostředky, nebo případně mít možnost ručit majetkem, který má vyšší hodnotu, než je aktuální výše úvěru. Některé banky stále nabízí možnost využít 90 % LTV těchto úvěrů, avšak mohou poskytnout pouze omezený počet. Úvěry jsou dražší a je tedy třeba počítat s tím, že na tyto typy úvěrů dosáhnou pouze vysoce bonitní klienti.

Dále následuje schvalovací fáze. Pro tuto fázi je nejdůležitější vypracování úvěrového návrhu. Ten je předkládán úvěrovému výboru dané hypoteční banky, který tvoří zástupci banky, jež jsou kompetentní k takovému rozhodnutí, o čemž rozhoduje výše úvěru. Úvěrový návrh obsahuje výši požadovaných úvěrových prostředků, zadluženou hodnotu nemovitosti a poměr mezi těmito údaji. Dále výši úrokové sazby, termíny splatnosti úroků a splátek jistiny, sazbu počátečního úmoru, celkovou dobu trvání úvěru atd., podstatné jsou také již výše zmíněné údaje o spolužadateři, rodinné příjmy a výdaje, informace o nemovitosti – druh, poloha, rok dokončení a její pojištění.

Fáze vrcholí vyhotovením smlouvy o hypotečním úvěru. Smlouva je právní dokumentem, který vyžaduje podpisy oprávněných osob jak na straně poskytovatele úvěru, tak i na straně příjemce. Současně je nutné uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem, jež slouží k zajištění pohledávky. Zde je vyžadováno, aby podpisy byly notářsky ověřeny. Nejpozději k datu první výplaty hypotečního úvěru musí být zástavní smlouva přijata na katastrálním úřadu a odpovídající právo musí být zapsáno v katastru nemovitostí.

Poslední je fáze realizační. V této fázi je úvěr čerpán a splácen. Banka vypracuje splátkový plán, který slouží ke kontrole čerpání a splácení úvěru. Zde je podrobný přehled všech termínů splatností jednotlivých splátek úvěru a úroků z něj. V případě, že klient nedodrží tento plán splácení, využívá banka nástroje pro sjednání nápravy. V první řadě informuje dlužníka zasláním písemné upomínky, pokud nedojde k úhradě, může dojít k penalizaci klienta a v nutných případech až k realizaci zástav.

Vzhledem k tomu, že je hypoteční úvěr poskytován z pravidla na dobu delší než 10 let, je možné, že dojde ke změně podmínek sjednaných ve smlouvě. Součástí úvěrové smlouvy je pro tyto případy i možnost pravidelného prověřování podmínek a případné úpravy například při změně výše úrokových sazeb.

Zákon č. 257/2016 Sb. zavádí také výrazné změny v oblasti předčasného splácení či mimořádných splátek u hypotečního úvěru. (viz. kapitola 5.5)

Nově ČNB doporučuje maximální výši parametru DSTI (Debt Service To Income). Jedná se o parametr, který je tvořen poměrem mezi výší splátek veškerých úvěrů včetně nákladů s nimi souvisejících za rok k ročnímu příjmu žadatelů. Hodnota by neměla přesahovat 40 % příjmu

klienta, pak už je podle ČNB považována na rizikovou. Rodina, která má příjem 40 000 Kč by tak měla nárok na splátku ve výši 16 000 Kč. Pro nové žadatele je důležitý ukazatel DTI, což je hodnota představující poměr výše veškerých (i nečerpaných) úvěrů k ročním příjmům. Do těchto úvěrů tedy spadají jak neúčelové spotřebitelské úvěry, tak i kontokorentní úvěry či kreditní karta. Podle ČNB je za rizikovou považována hodnota 8 a vyšší.

### 5.3.1 Bonita úvěru

Vzhledem k tomu, že banka vystupuje při poskytování úvěrů v pozici věřitele a tedy nese riziko, že dlužník nebude zapůjčený obnos splácet, ať už z důvodu platební neschopnosti nebo z důvodu vlastní neochoty, pro banku je důležité minimalizovat rizika. Toho je možné dosáhnout díky ověření bonity úvěru. V přípravné fázi je provedena prověrka kvality úvěrovaného subjektu, objektu a záruky. Ve fázi realizační dochází ke kontrole splácení, trvalosti kvality úvěrovaného subjektu, objektu a garance.

### 5.3.2 Bonita úvěrovaného subjektu a objektu

Z hlediska minimalizace případných ztrát, které jsou spojeny s poskytovaným úvěrem je pro bankovní domy důležité právě ověření bonity subjektu a objektu. Vlastní bonita je pak bankami posuzována převážně podle následujících parametrů:

- Právní poměry úvěrovaného subjektu
- Důvěryhodnost úvěrovaného subjektu
- Finanční situace žadatele – fyzické osoby

Při ověřování právních poměrů úvěrovaného subjektu se zjišťuje, zda závazek může být skutečně právoplatně uzavřen. „Schopnost vstupovat do závazků vzniká plnoletostí, může být originální, když žadatel o úvěr je totožný s fyzickou osobou, nebo přenesená, pokud je žadatel zastupování jinou osobou zplnomocněnou za něj jednat.“ (Pavelka, 1995. s. 16-17)

Dokládá se průkazem totožnosti (tj. občanský průkaz nebo pas)

Důvěryhodnost úvěrovaného subjektu posuzuje spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění závazků. Počínaje rokem 2002 si mohou banky prověřit své klienty jak v Bankovním registru klientských informací, tak v Nebankovním registru klientských informací. Pro banky jsou zdrojem informací o platební morálce. Díky nim se snižují rizika spojená se splácením úvěru. Pro banku je směrodatné hlavně to, zda byly klientovi závazky spláceny řádně a včas, a také jestli jsou všechny uvedené údaje o příjmech a případně výdajích věrohodné.

O finanční situaci žadatele, neboli o tom, jestli klient bude schopen své závazky splácet dle splátkového plánu, je rozhodováno na základě doložení příjmů žadatele (popřípadě spolužadatele) skrze potvrzení o příjmech ze závislé činnosti od zaměstnavatele nebo daňového přiznání za minimálně jedno uplynulé zdaňovací období potvrzené příslušným správcem daně.

Dalším nezbytným dokumentem je čestné prohlášení o tzv. neopomenutelných výdajích (splátky dřívějších úvěrů, pojistné, výživné atd.). Tyto výdaje jsou upraveny o životní minimum na základě zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, aby byla zachována životní úroveň rodiny a rezerva, jež vytvoří prostor pro případ výkyvu příjmů.

### **5.3.3 Bonita úvěrovaného objektu**

Pro banku je důležité kromě bonity klienta ohodnotit i bonitu úvěrovaného objektu, pro který se hypoteční úvěr požadován. Jsou v ní obsaženy informace o kvalitě pořizované nemovitost a její identifikace.

U hypotečních úvěrů pro podnikatelské subjekty se bankou posuzují zcela odlišně.

## **5.4 Čerpání hypotečního úvěru**

Pro čerpání hypotečního úvěru musí být splněny všechny podmínky, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

Čerpání probíhá bezhotovostně, v případě neúčelového úvěru jsou peníze zaslány na účet, jež požaduje klient, u účelového úvěru jsou obvykle formou proplácení dodavatelských faktur nebo odesláním kupní ceny finanční prostředky poukázány na účet prodávajícího podle kupní smlouvy atd.

Čerpání financí může být buď jednorázové (při koupi nemovitosti nebo neúčelovém úvěru) nebo je možné, aby probíhalo postupně (to se týká výstavby či rekonstrukce nemovitosti). V takovém případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a také konečný termín pro dočerpání. (finance.cz, cit online 2017-11-05)



## 5.5 Splácení hypotečních úvěrů

Existuje více možností, jak lze splácet hypoteční úvěr. Klient si danou variantu dohodne s bankou v rámci dojednání podmínek úvěru. Tato informace je poté obsažena v úvěrové smlouvě stejně jako výše a termíny splatnosti jednotlivých splátek hypotečního úvěru. Jejich výše je závislá na výši poskytnutých finančních prostředků a také na době splatnosti, od které se odvíjí úroková sazba. Platí, že čím je delší doba splatnosti, tím nižší jsou pravidelné splátky, ale o to vyšší jsou ve výsledku úroky z hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěr lze uzavřít obvykle na 5 až 30 let.

Klient může úvěr splácet postupně nebo jednorázově. Jednorázově splacené střednědobé nebo dlouhodobé úvěry se však v praxi vyskytují jen velmi zřídka. Existuje však výjimka v systému. Tu tvoří situace, kdy dlužník po celou dobu splácí ze svého úvěru pouze úroky a zároveň si platí životní pojištění, které je v momentě splatnosti úvěru použito na úhradu dlužné částky.

Pro postupné splácení se obvykle využívá jedna z těchto variant:

- **Anuitní splácení** – je nejčastěji využívaným typem splácení hypotéky. Hovoříme o takzvané anuitní splátce, která v sobě zahrnuje jak část úrokovou, tak i splátku jistiny. *„V uvedené anuitě je již zapracován mechanismus, kdy se nejdříve splácí více úroky a méně jistina a v průběhu celého splácení se tento poměr otáčí. Klient splácí po celou dobu stejnou splátku úvěru. Celou dobou je myšlena dohodnutá délka fixace úrokové sazby. Po jejím skončení poskytovatel hypoteční úvěr přehodnocuje podle aktuálních podmínek a navrhuje klientovi novou sazbu pro další fixní období. S tou může klient souhlasit, nebo může svoji hypotéku refinancovat u jiné banky za pro něj výhodnějších podmínek.“* (kurzy.cz, cit online 2017-11-05)
- **Progresivní splácení** – v tomto případě se klientovi po dobu splácení splátky zvyšují. Výše měsíční splátky je po dobu jednoho roku neměnná a vždy následující období se zvyšuje o pevný koeficient růstu. Progresivní splácení může být vhodné pro klienty, kteří očekávají další náklady spojené například s pořizováním vybavení do domácnosti.
- **Degresivní splácení** – jak už název napovídá, je opakem progresivního splácení. V tomto případě dochází v průběhu let ke snižování splátek o pevný koeficient poklesu. U tohoto typu splácení dochází k situaci, že zpočátku je splátka vyšší než

u anuitního splácení v závěru je však naopak nižší. Tento typ splácení volí klienti, kteří si mohou zpočátku dovolit vyšší finanční zatížení, ke konci by jej však rádi co nejvíce snížili. (Dvořák, 2005; s. 531)

Obvyklým požadavkem bank je, aby byl dlužník v produktivním věku po celou dobu splácení závazku. Pokud by doba splácení zasahovala do důchodového věku, banka požaduje přibrat mladšího dlužníka.

Díky tomu, že 1. prosince 2016 vstoupil v platnost zákon o spotřebitelských úvěrech č. 257/2016 Sb. změnil se podmínky pro předčasné splácení. *“U nově uzavřených úvěrů a těch, kterým po 1. 12. 2016, skočila tzv. fixace, bude možné bez jakýchkoliv poplatků každý rok splatit až 25 % hypotečního úvěru. Tuto mimořádnou splátku bude možné zaplatit v měsíci před výročím smlouvy.”* (Hypoteční banka, cit online 2017-11-05)

Pokud má klient zájem splatit celý hypoteční úvěr naráz, uhradí bance pak pouze účelně vynaložené náklady (převážně se jedná o náklady administrativní povahy).

*„Stejně tak bude možné předčasně splatit i celý úvěr, a to v souvislosti s prodejem nemovitosti, která byla hypotečním úvěrem financována či použita jako zajištění. Podmínkou je, aby byl sjednán na dobu delší než 2 roky. Banka si bude moci náúčtovat pouze účelně vynaložené náklady v omezené výši, a to maximálně do výše 1 % z předčasně splacené části, nejvýše však 50 000Kč.“* (Hypoteční banka, cit. online 2017-11-05)

Klient může svůj hypoteční úvěr nově bez poplatků splatit také kdykoliv mimo období fixace, do 3 měsíců poté, co poskytovatel sdělil novou výši úrokové sazby nebo pokud dojde k úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta

Předčasné splácení je možné i v jiných případech, v těch už si ale může věřitel účtovat poplatky, které jsou s tím spojeny. Poplatky mohou být maximálně ve výši, kterou by dlužník zaplatil za dobu od předčasného splácení do konce období fixace.

## **5.6 Zajištění hypotečního úvěru**

Vzhledem k tomu, že se banky snaží efektivně pojistit proti riziku, které jim plyne z možného nesplácení úvěru ze strany dlužníka, stanovuje si svá pravidla pro poskytování, čerpání a splácení úvěrů. Tato pravidla jsou obsažena v úvěrové smlouvě a všeobecných obchodních podmínkách.

Úvěrová smlouva je dokument, týkající se konkrétního klienta. Jsou v ní popsány podmínky, za kterých je úvěr čerpán a splácen, jeho výše i doba, na jakou je poskytnut. Obsahuje také sankce v případě nedodržení ujednaných podmínek.

Proti tomu všeobecné obchodní podmínky obsahují informace pro všechny žadatele o hypoteční úvěr, jako jsou pravidla a podmínky pro poskytování úvěru, práva a povinnosti dlužníka a věřitele, postupy, které jsou aplikovány v případě, že se klient opozdí se splácením a výše poplatků za poskytované služby.

Hlavní povinností bank je v případě uzavření smlouvy poskytnout hypoteční úvěr ve sjednané výši a včas. Klient je povinen dodržet výši čerpání úvěru, účel, pro který byl tento úvěr poskytnut a včasné splácení v dohodnuté výši. Nesplácení úvěru a úroku se považuje za závažné porušení smluvního závazku, které je ostře sankcionováno.

Finanční instituce pro případ, že klient nebude schopen nebo ochoten splácet vyžaduje garanci návratnosti úvěru. Ta existuje ve dvou variantách.

V případě osobní garance přebírá záruku a splácení dluhu další osoba, buď fyzická nebo právnická. Pokud je požadována garance věcná, znamená to, že jsou zastaveny hodnotné věci, kterými mohou být v případě potřeby uhrazeny všechny závazky, které má klient u banky. Může se jednat o věci movité, nemovité a práva.

Jak již bylo zmíněno výše, aby bylo možné poskytnout hypoteční úvěr dochází k zajištění úvěru nemovitým majetkem, který je zapsán ve prospěch hypoteční banky v katastru nemovitostí. Hodnota takové nemovitosti musí být vyšší než poskytnutý úvěr, protože kromě úvěru musí být pokryty také další náklady jako jsou úroky z úvěru, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním zástavního práva.

Pro získání prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů emitují banky hypoteční zástavní listy. *„Jako zástava za splácení hypotečních zástavních listů slouží nemovitosti, na jejichž pořizení byly získány peníze z prodeje HZL. Ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů je možné použít pouze ty hypoteční úvěry, které nepřevyšují 70 % zástavní hodnoty nemovitosti“* (kurzy.cz, cit. online 2017-11-06)

Pro odhad ceny nemovitostí jsou využívány znalecké posudky, které vycházejí z tržních cen. Metody odhadu ceny nemovitosti jsou: nákladová, výnosová, srovnávací a technická.

U nemovitého majetku, jenž bude sloužit jako zástava se výpisem z katastru nemovitosti prokazuje, že existuje, je prodejná a funkční. Jako zástavu je možné použít stavební pozemky, rodinné domy, bytové domy, nebytové domy, byty, rekreační objekty atd.

Akceptována je pouze celá nemovitost, na kterou zároveň nesmí být využíván zástavní právo třetí osoby.

Zastavit je možné jak nemovitost, která je objektem úvěru, ale také jinou, pokud se nachází na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Ve smluvním vztahu podle zástavního práva figuruje banka jako zástavní věřitel a klient jako zástavce. Pokud je zástavou nemovitost, je smlouva vždy písemná a smluvní strany si zde ujednají, co je zástavou a pro jaký dluh je toto právo zřízeno.

K tomu, aby mohl být hypoteční úvěr platný je třeba, aby klient respektive vlastník provedl vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, až když je vklad na katastru přijat, může klient začít čerpat finanční prostředky z úvěru.

V některých případech banky mohou po klientovi požadovat také uzavření životního pojištění, úvěrového pojištění nebo pojištění zastavované nemovitosti s vinkulací ve prospěch banky.

## **5.7 Státní podpora**

Stát podporuje čerpání hypotečních úvěrů, čímž se snaží podporovat bytovou výstavbu, a pomoci občanům s nižšími příjmy dosáhnout na vlastní a kvalitnější bydlení.

Prvním prostředkem státní podpory je možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob. Podle zákona o dani z příjmů fyzických osob se od základu daně odečítá výše úroků z úvěru na bydlení, zaplacená ve zdaňovacím období a snižená o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů. Každý klient si může odečíst až 300 000 Kč. Pokud dlužník platí úroky pouze po část roku, je mu umožněno odečíst si od základu daně pouze poměrnou část ve výši 1/12 za každý měsíc, kdy úroky platil.

Druhou možnost státní podpory poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím dotačního programu podpora hypoték. Ten měl do roku 2004 dvě části. Jednalo se o podporu hypoték pro mladé lidi na starší byty a podporu hypotečního úvěrování bytové výstavby. Druhý z těchto programů byl s účinností k 1.2.2004 zrušen.

### **Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty**

Jedná se o stále fungující program podpory bydlení poskytovaný Ministerstvem pro místní rozvoj, jehož cílem je zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim pomoci při zajištění takého bydlení, jež pro ně bude adekvátní.

Je určena pro všechny osoby jejíž věk v roce podání žádosti o podporu nedovršíl 36 let. V případě, že žadatel uzavřel manželství, musí tuto podmínku splňovat i jeho partner.

*„Podpora má formu úrokové dotace poskytnuté prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů, v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítané smlouvy nulová.*

*Výše úrokové dotace platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěr. Maximálně však na dobu 5 let, po této době je úroková výše dotace nově stanovena.*

*Úroková dotace je poskytována maximálně po dobu deseti let k úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tis. Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí částku 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.“*  
(MMR, cit. online 2017-11-06)

Podmínek, za kterých může být podpora poskytnuta, je více. Řídí se ustanovením nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. k nejdůležitějším z nich patří:

- *„Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovést věk 36 let.*
- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo*

*rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.*

- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.*
- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).“ (MMR, cit. online 2017-11-06)*

O podporu si klient žádá písemnou formou u své hypoteční banky, která však musí být zmocněna k přijímání žádostí ministerstvem a uzavře smlouvu o poskytování podpory. Tak lze učinit nejdříve v den kdy je uzavřena smlouva o úvěr a nejpozději v den započetí jeho čerpání. V případě úvěrů, kde již bylo započato čerpání, není podpora poskytována.

Ministerstvo pro místní rozvoj zmocnilo pro přijímání dotací tyto banky:

- Česká spořitelna
- Hypoteční banka, a.s.
- Československá obchodní banka a.s.
- GE Capital bank a.s.
- Komerční banka
- Raiffeisenbank
- Wustenrot hypoteční banku, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.

*„Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni prvního čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory.*

*Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.“ (MMR, cit. online 2017-11-06)*

Poslední státní podpora byla vyplácena od 1.2.2009 až do 31.1.2010 a její výše činila 1 % bod. V následujících letech byla nulová z důvodů nízkých průměrných úrokových sazeb, které se pohybovaly maximálně těsně kolem 4 %. V nejbližších letech se ani nepředpokládá rychlé zvýšení jejich růstu.

## **5.8 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, které jsou emitované hypotečními bankami. Důvodem emise je získání finančních prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů.

Jejich právní úpravu lze nalézt v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Aby mohla banka hypoteční zástavní listy vydávat, potřebuje navíc získat oprávnění od České národní banky.

Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu tohoto dluhopisy je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Aby byla jmenovitá hodnota řádně kryta, lze k tomu využít pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % z ceny zastavené nemovitosti, čímž je zaručeno maximální krytí jmenovité hodnoty cenného papíru. Kromě řádného krytí dále existuje také institut náhradního krytí, jenž může být realizován pouze pomocí vysoce likvidních bonitních prostředků, jako např. hotovostí, státními dluhopisy nebo vklady u České národní banky.

Hypoteční zástavní listy se díky svému výhodnému výnosu a nízké míře rizika staly vyhledávaným finančním nástrojem. Mají stejně nízkou míru rizika jako například státní dluhopisy. Jejich výnos však bývá z pravidla vyšší. Úrok, který na základě vlastnictví věřitel obdrží je obvykle stanoven fixně. Navíc se jedná o čistý výnos. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmů. Díky tomu, že tyto cenné papíry patří mezi veřejně obchodované, dává to vlastníkovvi v případě potřeby možnost prodat kdykoliv držené dluhopisy a získat tak zpět své finanční prostředky relativně v krátkém čase.

## **5.9 Vývoj hypotečních úvěrů**

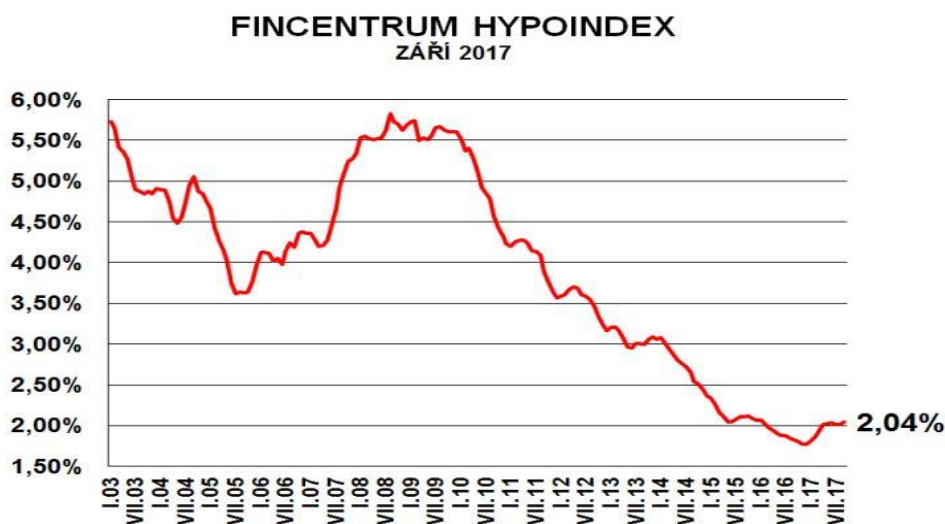
Hypoteční úvěry na našem území neměly zpočátku jednoduchý start. Důležitým rokem byl rok 1999. Česká národní banka uvolnila svojí měnovou politiku, čímž chtěla podpořit ekonomický růst a snížila diskontní sazbu. Díky tomu se snížila průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů a přiblížila se k hranici 10 %. Po roce 2000 tento trend přetrvával což mělo vliv na růst zájmu o tento úvěr. V závěru roku byla průměrná úroková sazba 8,4 % p.a. Významně navíc posilovala konkurence. Na trh vstoupili další tři významní hráči. „*Současně*

*system státní podpory výrazně podněcoval poptávku na trhu hypotečních úvěrů, neboť státní podpora nadále zůstávala ve výši 4 procentních bodů, což znamenalo snížení úrokového zatížení mnohých hypotečních úvěrů pod 5 % p.a.. V neposlední řadě důležitým vlivem je snižující se hranice příjmů pro získání úvěru, jež souvisí s výše uvedenými vlivy.“ (Partners, cit. online 2017-11-10)*

Pozitivní trend vývoje pomohli podpořit i další události, jako vstup České republiky do Evropské unie v roce 2003, který vyvolal obavy ze zdražení nemovitostí. Došlo ke zvyšování reálných mezd, stále nebyla vyřešená deregulace nájemného a byl zaznamenán zvýšený zájem po developerských projektech, zejména v rámci velkých měst.

Pozitivní náladu na hypotečním trhu České republiky zhatila v roce 2008 americká hypoteční krize a koncem roku nastává útlum. Nejistota dopadla i na další evropské trhy. Většina bank pozastavila financování 100 % LTV hypotečních úvěrů a hypoték bez dokládání příjmů. Dochází k pozastavení nové výstavby. Hypoteční úvěry navíc omezuje nový zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelských úvěrech, v jehož důsledku je omezeno či pozastaveno poskytování některých druhů úvěrů. Jak lze vidět na grafu níže, úrokové sazby se pohybovaly lehce nad horní hranicí 5,5 %.

**Graf 7 - Vývoj hypoindexu v letech 2003-2017**



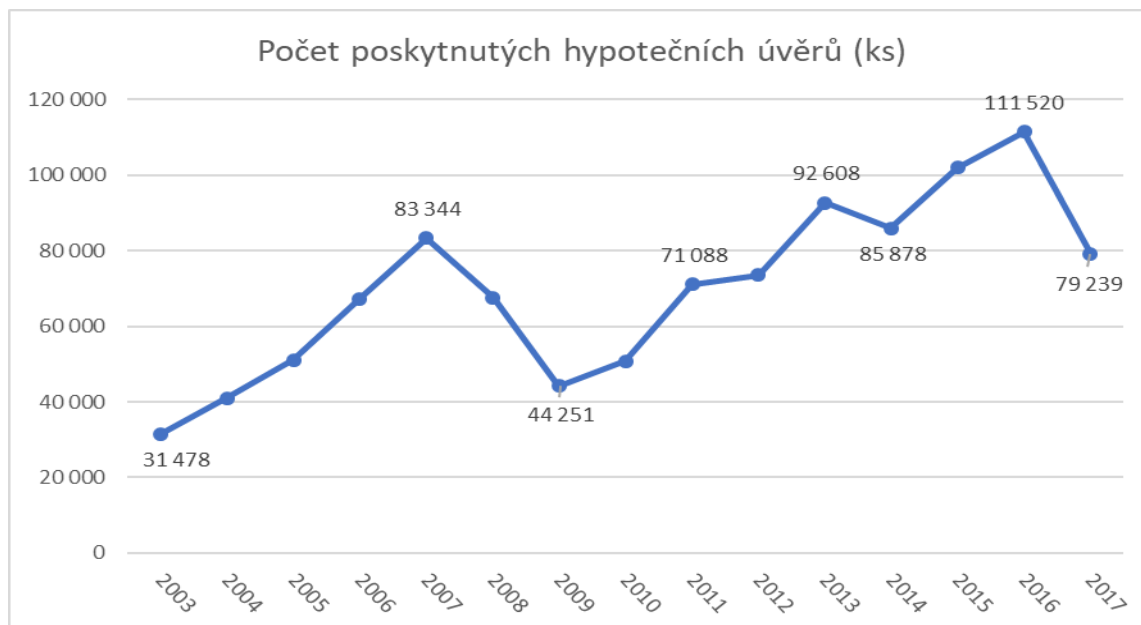
Zdroj: [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz) (online 2017)

V následujících letech dochází k oživení, po dvou letech útlumu nastává opětovný boom. Uvolňují se metodické parametry a většina obyvatel, jenž odkládala pořízení úvěru na bydlení, viděla pozitivní vývoj trhu jako svou příležitost.

Jak dokládají i následující grafy, docházelo k velkému nárůstu počtu poskytnutých úvěrů.



**Graf 8 - Počet poskytnutých hypotečních úvěrů (ks)**

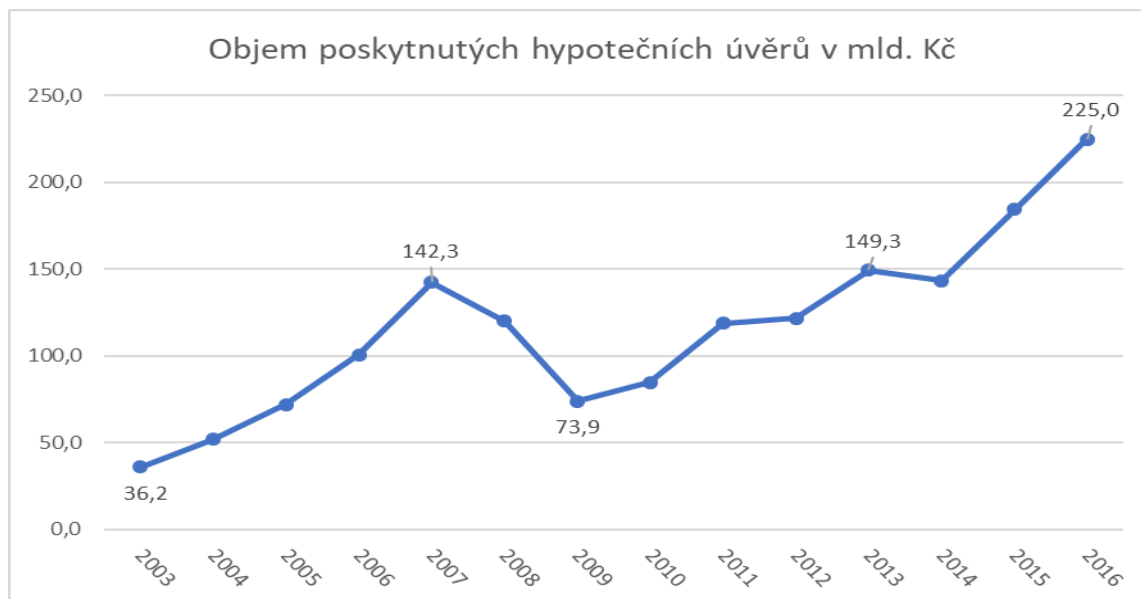


Zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) (online 2017), vlastní zpracování

Poznámka: Počet uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2017 je uveden pouze do třetího čtvrtletí.

Objemy poskytnutých úvěrů také od roku 2009 rostly. V roce 2016 dosahoval objem poskytnutých hypotečních úvěrů částky 225 miliard korun českých. Příčina růstu i v roce 2016 nebyla náhodná. Česká ekonomika v současné době dosahuje dobrých výsledků, došlo k navýšení příjmů domácností, lidé jsou ochotní utrácet, výhodné podmínky čerpání úvěru jim dávají možnost upřednostnit nákup vlastní nemovitosti před bydlením v nájemném bytě.

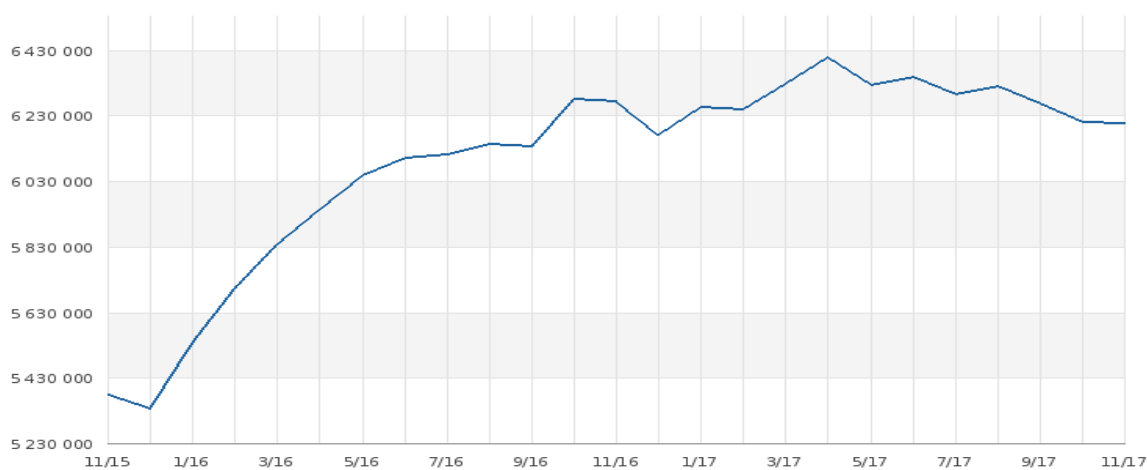
**Graf 9 - Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč**



Zdroj: www.mmr.cz (online 2017), vlastní zpracování

Ceny nemovitostí však stále rostou. Následující graf dokládá růst cen bytů v Praze od listopadu 2015 do listopadu 2017 a podobný trend vývoje lze pozorovat prakticky ve všech krajských městech na území České republiky. Vlivem levných hypotečních úvěrů se ceny bytů dostaly k astronomickým částkám.

**Graf 10 - Průměrné ceny bytů v Praze v Kč**



Zdroj: www.realtymix.cz (online 2017)

Česká národní banka varovala před realitní bublinou, podle ní ceny nemovitostí v letošním roce překračují maximum. Růst cen je nejrychlejší v Evropské unii a ceny bytů jsou mírně

nadhodnocené. V Česku podle České národní banky meziroční růst cen bydlení v loňském čtvrtém dosáhl 11 procent. Tempo růstu cen bytů zároveň podle zprávy výrazně převýšilo tempo růstu mezd.

Poptávka po nemovitostech byla v roce 2016 vysoká také díky panice z nedostatku bytů, kterou se podařilo developerům zvýšit a využít ve svůj prospěch.

V následujících letech by však mohl hypoteční trh zaznamenat mírné ochlazení. Od listopadu 2016 platí daň z nabytí nemovitosti kupující. Sazba daně činí 4 procenta ze základu daně, kterým je ve většině případů kupní cena nemovitosti (tuto částku banky mohou zahrnout do ceny nemovitosti v případě, že existuje zástava v dostatečné hodnotě). Zároveň díky růstu inflace dochází i k růstu úrokových sazeb. To může být první impulzem ke snížení popularity hypotečního úvěru.

Dále zde důležitou roli hrají i doporučení České národní banky. První z nich, které začalo platit v říjnu se týkalo snížení poskytovaného limitu LTV (poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti) ze 100 procent na 95 procent. Toto doporučení pro většinu bank nepředstavovalo téměř žádnou změnu, neboť stoprocentní hypoteční úvěry nebyly poskytovány ve velké míře.

Jak ale uvedl Jan Sadil generální ředitel Hypoteční banky: *„To samé však nemohu říci o dubnu, kdy bude vlivem doporučení ČNB dotčena významná část stávající produkce na trhu, tzn. úvěry, které jsou v pásmu 80 až 90 procent LTV. Zde již bude změna výraznější. Podle našich odhadů je produkce na trhu na dvojnásobné úrovni, než je doporučení. Tím pádem se cesta k pořízení nemovitosti mnohým klientům zkomplikuje a celý hypoteční trh se kvůli aktuálním změnám zpomalí,“* (České noviny, cit. online 2017-11-12)

Posledním z faktorů, který by mohl negativně ovlivnit vývoj hypotečního trhu je právě nabídka nemovitostí. Je totiž výrazně chudší než v několika předchozích letech, a to zejména co se týká tzv. secondhandových bytů (domy a byty minimálně po jednom majiteli), které jsou v Česku oblíbené.

Celou vizi navíc podporuje fakt, že i někteří developeři rozšiřují své obchodní modely o projekty bytových domů určených primárně k pronájmu. Počítají s tím, že si bytové domy buď nechají, nebo je po pronajmutí jednotlivých bytů prodají většímu investorovi. Prvním takovým projektem byl Luka Living (staví jej majitelé koupelnářské firmy Siko, rodina Válových) a vzhledem k tomu, že mezi nájemníky byl o byty zájem, přemýšlí o nich i další developeři. Jak o tomto projektu napsal server idnes.cz

## 5.10 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Stejně jako stavební spoření, i hypoteční úvěr má své výhody mezi které můžeme zařadit například:

- nízké úrokové sazby,
- klient nemá povinnost si cíleně spořit, aby mu mohl být hypoteční úvěr poskytnut,
- je možné zvolit si dobu fixace úrokové sazby,
- úvěr je snadno dostupný,
- jeho splatnost je dlouhodobá (obvykle delší než 10 let),
- z úvěru lze čerpat vysokou finanční částku,
- není nutné doložit účel čerpání hypotečního úvěru,
- je možné využít státní podpory,
- hypoteční úvěr je silně konkurenčním produktem, takže je pro klienta výhodné seznámit se nabídkami více než jedné banky,
- bankovní domy klientovi poskytují ze zákona informace o celkové nákladovosti úvěru, pro porovnání mezi bankami. Klient má na rozmyšlení 14ti denní lhůtu,
- u nově uzavřených smluv, nebo pokud po 1. 12. 2016 skončilo období fixace, je možné bez poplatku každý rok splatit až 25% z hypotečního úvěru,
- bezplatně lze úvěr splatit také kdykoliv mimo období fixace, do 3 měsíců poté, co poskytovatel sdělil novou výši úrokové sazby, nebo pokud dojde k úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta,
- celý úvěr lze naráz splatit, pokud klient bance uhradí její účelně vynaložené náklady (například administrativní).

Tento produkt má však také řadu nevýhod, jedná se hlavně o tyto:

- V případě čerpání hypotečního úvěru je nutné ručit nemovitostí
- Klient se zadluží na dlouho dobu
- Existuje riziko vysokých úrokových sazeb po skončení fixace.
- Nelze čerpat úvěr ve výši 100 % ceny nemovitosti, proto je obvykle třeba mít naspořené další finanční prostředky.

## **6 Porovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů**

### **6.1 Porovnání jednotlivých parametrů**

Jednoznačně říci, zda je výhodnější stavební spoření, potažmo úvěr z něj vyplývající, nebo hypoteční úvěr, nelze. Vždy záleží na konkrétní situaci, ve které se klient nachází. Pro objektivní posouzení je třeba vzít v potaz všechny okolnosti a všechny požadavky stanovené daným klientem.

Obecně však lze určit několik parametrů, v nichž se tyto finanční produkty odlišují, nebo naopak jsou si v nich podobné. Těmi se zabývá následující kapitola.

#### **Účelovost**

Finanční prostředky ze stavebního spoření lze využívat na cokoliv. V případě úvěru ze stavebního spoření však zákon stanovuje, že mohou být využity pouze za účelem řešení bytových potřeb. Což zahrnuje jak výstavbu, tak nákup nemovitosti určené pro bydlení, dále například koupi pozemku určeného pro výstavbu, zároveň může být úvěr využit i k rekonstrukci chaty nebo chalupy atd.

Úvěr ze stavebního spoření může být velmi užitečný pro pořízení družstevního bytu zejména tehdy jestliže klient nevlastní jinou vhodnou nemovitost, kterou by potřeboval v případě hypotečního úvěru jako zástavu.

V případě hypotečního úvěru si lze zvolit účelovou i neúčelovou variantu. Účelová je určena pro koupi nemovitosti, výstavbu, rekonstrukci modernizaci a další. Díky tomu, že není striktně určeno, že musí nemovitost sloužit k bytovým účelům lze takto financovat i nákup těch typů rekreačních objektů, u kterých nelze počítat s penězi ze stavebního spoření. Účelové hypoteční úvěry mají obvykle pro klienty výhodnější podmínky než ty neúčelové.

#### **Úroková sazba**

U úvěru ze stavebního spoření je zákonem stanoveno, že výše úrokové sazby nesmí být o více než tři procentní body vyšší, než je úroková sazba určená pro úročení vkladů ze stavebního spoření. Úroková sazba je navíc neměnná po celou dobu splácení úvěru a je shodná pro všechny klienty.

V případě hypotečního úvěru závisí výše úrokové sazby na bance, která jí odvozuje převážně z ekonomické situace v zemi, či ze situace jaká panuje na trhu bankovních půjček. Při uzavření úvěru si klient volí délku fixace úrokové sazby, které může být od

1 roku do 20 let. Čím kratší je doba fixace, tím výhodnější úrok klient získá. Je však vystaven riziku, že v budoucnu budou úrokové sazby vyšší. Každému klientovi je výše úrokové sazby vypočtena individuálně na základě jeho bonity.

### **Rychlost získání úvěru**

Co se týká rychlosti získání úvěru, pak to může být do jisté míry rozhodující. Pokud potřebuje klient získat peníze co nejrychleji, pravděpodobně si zvolí hypoteční úvěr. V jeho případě lze získat peníze v řádu dnů až několika málo týdnů.

U úvěru ze stavebního spoření je nejdříve nutné projít spořicí fází, která trvá minimálně 24 měsíců. Pokud je nutné finanční prostředky čerpat dříve, lze využít překlenovací úvěr. Ten je však zpravidla úročen vyšší úrokovou sazbou.

### **Předčasné splácení**

Podmínky předčasného splácení jak úvěrů ze stavebního spoření, tak hypotečních úvěrů, se změnilo 1.12.2016, kdy vstoupil do účinnosti nový zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru. Zvláštním typem spotřebitelských úvěrů jsou právě úvěry na bydlení. V této oblasti jsou rozdíly minimální.

Při předčasném splácení se nyní uplatňují dvě základní pravidla. První z nich je, že spotřebitelský úvěr je možno splatit kdykoli, a to zcela, nebo částečně. Druhé, poskytovatel úvěru má při předčasném splátcení právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Banka může v některých případech předčasného splácení požadovat kompenzaci – náhradu účelově vynaložených nákladů. Zákon však tuto výši značně omezuje. Nejjobecnějším ustanovením je, že náhrada za předčasnou splátku nesmí překročit částku úroků, která by byla spotřebitelem zaplacená za od předčasného splácení do konce období, pro které je stanovena pevná úroková sazba. Z pohledu klienta, který se právě nachází na počátku smluvního vztahu to neznamena velkou výhodu. Zákon však dále obsahuje omezující ustanovení.

U úvěru překlenovacích a hypotečních je úroková sazba sjednána na určitou pevnou dobu například 5 let. Po uplynutí této doby je klientovi sdělena nová výše úrokové sazby. Od doby, kdy klient tuto informaci získá může během následujících tří měsíců splatit úvěr buď zcela nebo částečně, a pak poskytovatel nemá nárok na žádnou náhradu.

Každý rok lze také splatit bez poplatků 25 % z výše úvěru, vždy během jednoho měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy. Klient tedy může za těchto podmínek splatit celý úvěr do čtyř let.

Může také dojít k situaci, že bude nemovitost, která byla úvěrem financována či zajištěna prodána. Pokud k tomu dojde v případě, že úvěrové smlouva již trvá déle než 2 roky, poskytovatel úvěru má nárok na náhradu maximálně 1 % z předčasné splátky, nejvýše však v hodnotě 50 000 Kč.

Pokud dlužník, či jeho manžel nebo partner zemře, stane se invalidním nebo dlouhodobě nemocným a je tedy významně snížena schopnost úvěr splácet, poskytovatel také nemá právo na žádnou náhradu.

## **Ručení**

U úvěru ze stavebního spoření není vždy nutné ručení nemovitostí. Rozhoduje totiž výše částky, kterou si klient chce půjčit. U některých stavebních spořitelén je možné čerpat až částku 800 000 Kč. V takovém případě je, ale požadováno zajištění dvěma ručiteli. V případě překlenovacího úvěru obvykle dlužníci ručí mimo jiné vlastními vklady, které si spoří na účet stavebního spoření.

V případě, že by si klient například pořizoval družstevní byt v hodnotě mezi 200 až 300 tisíci korun českých, není nutné ručení nemovitostí a stavební spořitelna bude požadovat nejspíše pouze úvěrové pojištění a případně záruku ručitele.

U hypotečních úvěrů klient vždy ručí nemovitostí.

## **Výše úvěru**

Stavební spoření je výhodné hlavně v případě, kdy si klient plánuje půjčit menší finanční obnos. Maximální výše této částky není stanovena. Na druhou stranu hypoteční úvěr lze v současné době výjimečně čerpat od částky 200 tisíc korun českých. Většina bankovních domů, ale spíše klientům nepůjčí méně než 300 tisíc korun českých.

## **Splatnost**

Hypoteční úvěr lze splácet i 45 let. Žadatel by měl být po celou dobu jeho splácení v produktivním věku. V případě, kdy by délka splácení zasahovala do důchodového věku je třeba přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka. Delší dobou splácení je pochopitelně možné dosáhnout nižších splátek. Optimální doba splácení se ale uvádí 5–20 let. Po tuto dobu je nejlepší poměr mezi výší splátek a náklady na úvěr.

U úvěrů ze stavebního spoření je doba splatnosti obvykle kratší.

### **Naspořená částka**

V případě čerpání hypotečního úvěru není nutná žádná předem naspořená částka.

Pokud však chce klient čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření a nevyužije překlenovacího úvěru, musí naspořit obvykle minimálně 40 % z cílové částky.

### **Státní podpora**

Ve spořicí fázi stavebního spoření je možné ročně získat od státu bonus ve výši 10 % z roční naspořené částky. Maximálně však ve výši 2 000 Kč ročně. Klient musí spořit minimálně 6 let. V případě, že vypoví smlouvu dříve, ztrácí na tuto podporu právo.

Úroky z úvěru ze stavebního spoření i hypotéky lze použít jako odčitatelnou položku ze základu daně z příjmů, kterou lze uplatit až do výše 300 tisíc Kč.

Stát se snaží podpořit ty, jež čerpají hypoteční úvěry díky programu „podpora hypoték pro mladé lidi a starší byty“. Mohou ho využít lidé, kteří ve věku podání žádosti o úvěr nedovršili 36 let. Podpora má formu úrokové dotace ve výši od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb. Průměrná úroková míra, za kterou poskytly hypoteční banky nové úvěry v předešlém kalendářním roce, musí být však vyšší než 5 %, aby bylo možné podporu získat.



## 6.2 Porovnání produktů stavebních spořitelen

V současnosti v České republice funguje pět stavebních spořitelen.

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

V následujících kapitolách budou podrobně popsány produkty, které jsou nabízeny Českomoravskou stavební spořitelnou a Stavební spořitelnou České spořitelny. Tyto dvě instituce byly vybrány zejména kvůli rozdílnosti rozsahu portfolií produktů, které nabízejí.

### 6.2.1 Produkty Českomoravské stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., je členem skupiny ČSOB. Do této skupiny patří mimo ČSOB, ČMSS, Era, Poštovní spořitelna a Hypoteční banka. Díky tomu zaujímá tato skupina silné postavení ve všech segmentech finančního trhu.

Právě Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB) je majoritním vlastníkem Českomoravské stavební spořitelny. Vlastní 55 % akcií. Druhým akcionářem s podílem 45 % je Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, která je největší stavební spořitelnou v Německu. Českomoravská stavební spořitelna je největší stavební spořitelnou v České republice. Od roku 1993 má na svém kontě více než 7,3 miliónů uzavřených smluv o stavebním spoření a přes jeden milion poskytnutých úvěrů na bydlení.

Od 1.7. 2016 nabízí ČMSS úplně nové portfolio produktů, které je velmi široké. Základem je tarif aktiv, který je poskytován se základní úrokovou sazbou z vkladů 0,5 % p. a. Může být navýšena při splnění podmínek o úrokový bonus až ve výši 0,7 procentního bodu. Úvěr ze stavebního spoření je poskytován s úrokovou sazbou ve výši 3,5 % p. a.. ČMSS nabízí několik druhů překlenovacích úvěrů nabízí ČMSS hned několik, každý z nich navíc ještě v několika variantách. Překlenovací úvěry, které jsou poskytovány bez zajištění je možné najít pod názvem „Kredit“ a jejich úroková sazba začíná na 4,9 % p. a.. Dále může klient uzavřít překlenovací úvěry zajištěné nemovitostí. Jedná se o úvěry typu „Topkredit“ a „Tophypo“. Základní úroková sazba těchto úvěrů je od 2,5 % p. a.. Naprostou novinkou je speciální nabídka úvěrů zajištěných nemovitostí pro vybrané klienty. Ten je nabízen se sazbou 1,7 % p.a.

### 6.2.1.1 Tarif „Aktiv“

Tento tarif je základem portfolia Českomoravské stavební spořitelny a je nabízen v pěti variantách. U všech je stejná úroková sazba z vkladů i úvěrů. Liší se hodnotícím číselným faktorem a také minimální splátkou úvěru ze stavebního spoření.

**Tabulka 5- Varianty Tarifu Aktiv**

Tarifní varianta	úroková sazby vkladů/úvěru	Minimální procento naspoření	Min. splátka úvěru (v % z CČ)	Hodnotící číselný faktor
Aktiv Spořicí	0,5 %*/3,5 %	35 %	2,00 %	63
Aktiv 15	0,5 %*/3,5 %	35 %	0,93 %	45
Aktiv 20	0,5 %*/3,5 %	35 %	0,72 %	33
Aktiv 25	0,5 %*/3,5 %	35 %	0,60 %	26
Aktiv 30	0,5 %*/3,5 %	35 %	0,56 %	22

Pozn. \*klient, který nečerpá úvěr a splní další předepsané podmínky, má nárok na úrokový bonus.

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2016), vlastní zpracování

Pro klienta, který chce pouze spořit, je určen produkt „Aktiv Spořicí“. Při této variantě je možné získat navíc úrokový bonus k základní úrokové sazbě. Jeho výše závisí na délce spoření. Pokud plánuje klient spořit minimálně šest let tak za období od jednoho až do šesti let mu náleží bonus ve výši 0,5 p. b. V případě devíti letého spoření pak v období od sedmého až do devátého roku získá bonus 0,7 p. b.

Dalšími podmínkami pro získání bonusu dále je:

- Smlouva o stavebním spoření musí běžet minimálně šest let v tarifu „Aktiv Spořicí“.
- Klient musí ukládat alespoň 0,5 % z cílové částky měsíčně. Tuto částku si lze předplatit mimořádným vkladem.
- Smlouvu je třeba ukončit výpovědí. Klient tedy nemůže čerpat překlenovací úvěr ani žádný úvěr ze stavebního spoření.

#### Výpočet výše úrokového bonusu

V případě, že klient spoří minimálně šest let, výše úrokového bonusu se rovná úroku za prvních šest let spoření. Pokud bude klient spořit alespoň devět let, získá bonus ve výši úroku za prvních šest let spoření, který bude zvýšený o 0,7 p. b. úroku ze zůstatku od konce šestého do konce devátého roku. Úrokový bonus je po dobu spoření pouze evidován. Ve chvíli kdy je smlouva výpovědí ukončena, vyplácí se tento bonus společně s uspořenou částkou.

Z toho tedy vyplývá, že po dobu 6 let spoření lze počítat s jednocentním úročením vkladů. Pro klienta není složité splnit podmínky pro získání tohoto bonusu. Nepříliš potěšující je ale skutečnost, že ke změně úrokového bonusu dochází skokově až po šesti

a devíti letech spoření. Tedy ať klient spoří 6, 7, nebo 8 let, připsaná částka bonusu je stále stejná a její výše se změní až po uplynutí devátého roku spoření.

S uzavřením stavebního spoření jsou samozřejmě spojeny i poplatky. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření u Českomoravské stavební spořitelny zaplatí klient poplatek ve výši 1 % z cílové částky. Za vedení vkladového účtu dále zaplatí 360 Kč ročně. Další poplatky mohou být spojeny s případnou změnou tarifu a jsou stanoveny jako podíl z úroků v různé výši. Ta je závislá na tom, z kterého tarifu a na jaký se smlouva mění. Poplatek je stanoven i v případě zvýšení pojistné částky. „Úhrada za zvýšení cílové částky činí 1 % z rozdílu výše cílové částky po zvýšení a před zvýšením.“ (ČMSS, cit. online 2017-09-5) Účastník spoření je povinen ukládat pravidelný roční vklad nejméně ve výši jednoho tisíce korun českých není-li stanoveno jinak.

#### **6.2.1.2 Řádný úvěr ze stavebního spoření**

Klienti, kteří plánují využít stavební spoření pouze k úročení svých vkladů na něm obecně příliš nezískají. Výhodnější to ale může beze sporu být pro ty, kteří plánují čerpat úvěr ze stavebního spoření. Jak již bylo uvedeno výše, v tarifu „Aktiv“ mohou získat úvěr ze stavebního spoření se sazbou 3,5 % p. a.. Je třeba si uvědomit, že se jedná o úrokovou sazbu budoucí, jelikož úvěr ze stavebního spoření lze čerpat nejdříve po dvou letém spoření. Obvykle je to však ještě později, a to po šesti až sedmi letech. To je časový horizont, ve kterém nelze výši úrokových sazeb odhadovat. Sazba není podmíněna zajištěním úvěru pomocí zástavního práva k nemovitosti. Tato úroková sazba je neměnná po celou dobu splácení úvěru. Na takovou sazbu budou mít tedy nárok i klienti, kteří by si rádi půjčili jen kupříkladu stotisíc korun na rekonstrukci bytu.

Co se tedy týká charakteristiky jednotlivých variant tarifu „Aktiv“ vzhledem k čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření situace se má následovně:

- Tarif „Aktiv Spořicí“ může být v případě čerpání úvěru výhodný díky krátké čekací době na přidělení úvěru. Tato krátká doba je patrná z vysokého hodnotícího číselného faktoru, jehož hodnota je 63. Nevýhodou, ale může být výše splátky, která je nejvyšší z nabízených variant a to 2 % z cílové částky úvěru.
- Klienti, kteří počítají s úvěrem spíše zvolí některou z variant Aktiv 15 až 30. Přičemž, zde platí, že čím vyšší číslo, tím je tarif pomalejší.
- Obtížné situaci jsou vystavení ti klienti, kteří si nejsou jisti, jestli využijí nabídky úvěru řádného nebo překlenovacího. Tím, že si zvolí některou z variant Aktiv 15 až 30

se totiž automaticky zavazují, že „...budou čerpat meziúvěr/úvěr ze stavebního spoření“. V případě, že tento slib není dodržen, ČMSS má právo převést smlouvu o stavebním spoření na variantu „Aktiv spořicí“. Není zcela jisté, za jakých podmínek ČMSS tuto ne příliš přesně formulovanou podmínku uplatní, je ale určitě dobré, aby si klient uvědomil, že taková situace změny smlouvy může nastat.

O tom, zda bude muset být úvěr zajištěn zástavním právem na nemovitost rozhoduje úvěrová angažovanost. Při částce vyšší než 900 000 Kč se již klient bez zástavního práva neobejde.

Výše úvěru ze stavebního spoření je závislá na stanovené cílové částce a dále také částce, která je již naspořena. Co se týká poplatků za poskytnutí řádného úvěru, jediný poplatek, který klient bude platit je za správu úvěrového účtu účastníka, který činí 360 Kč ročně.

Aby mohla být klientovi přidělena cílová částka, musí klient splnit podmínky stanovené bankou.

### **Rozhodný den**

Tímto termínem je chápán poslední den každého měsíce, který předchází tři měsíce před měsícem přidělení cílové částky.

U tarifu „Aktiv 20“ klient dosáhne rozhodného dne nejdříve tehdy, pokud splní čtyři základní podmínky.

- Doba, po kterou klient spoří, je minimálně 21 měsíců,
- minimálně musí mít naspořeno 35 % z cílové částky;
- výše hodnotící čísla je minimálně 64,
- hodnotící číselný faktor je 33,

Jak již bylo zmíněno v kapitole 4.3.1.3 – hodnotící číslo, jedná se o údaj na základě kterého stavební spořitelna přiděluje úvěry ze stavebního spoření. Platí, že čím vyšší je hodnotící číslo, tím je vyšší šance na poskytnutí úvěru. Každá spořitelna využívá pro výpočet vlastní vzorec. Ten lze zjistit ve všeobecných obchodních podmínkách.

#### Obrázek 5 - Výpočet hodnotícího čísla

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{\left( \frac{\text{výkon úspor}}{\text{k rozhodnému dni}} \right) * \left( \frac{\text{hodnotící číselný faktor dle varianty}}{\text{faktor}} \right) * \left( \frac{\text{výkonnostní faktor}}{\text{faktor}} \right)}{\text{cílová částka}}$$

Zdroj: www.cmss.cz (online, 2016),

#### Obrázek 6 - Výpočet výkonnostního faktoru

$$\text{Výkonnostní faktor} = \frac{\text{zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni}}{\text{minimální procento naspoření}}$$

Zdroj: www.cmss.cz (online, 2016)

Výkon úspor z prvního vzorce se stanoví jako podíl připsaných úroků a úrokové sazby. Nerozhoduje proto, jakou úrokovou sazbou se vklady úročí – podíl je konstantní.

Hodnotící číselný faktor je různý podle varianty spoření a platí, čím je hodnotící číselný faktor vyšší, tím dříve je úvěr přidělen. Nejvyšší hodnotící číselný faktor je u varianty „Aktiv“ spořicí, a naopak nejnižší u „Aktiv 30“.

O zohlednění výše uspořené částky a státní podpory na účtu stavebního spoření se stará výkonnostní faktor, dává ho do poměru k výši požadovaného naspoření z cílové částky, podle zvoleného tarifu.

Dalšími požadavky jsou:

- „Od data uzavření smlouvy o stavebním spoření, ode dne přidělení cílové částky uplynulo nejméně 24 měsíců.“
- Zůstatek na účtu účastníka činil k rozhodnému dni nejméně částku odpovídající minimálnímu procentu naspoření danému sjednanou tarifní variantou
- Smlouva o stavebním spoření dosáhla k rozhodnému dni alespoň toho hodnotícího čísla, které bylo pro příslušný rozhodný den stavební spořitelnou určeno, nejméně však 64.
- Účastník písemně potvrdí, že přijme přidělenou cílovou částku, a to nejpozději do konce měsíce předcházejícího oznámenému měsíci přidělení.“  
(ČMSS, cit. online 2017-09-5)

### 6.2.1.3 Překlenovací úvěry

V případě, že klient potřebuje čerpat úvěr dříve, nabízí se mu u ČMSS několik různých variant překlenovacích úvěrů. Jedná se o:

- Čtyři překlenovací úvěry „Kredit“. Tyto úvěry jsou bez zajištění.
- Dvě varianty překlenovacího úvěru „Top“, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.
- Dvě speciální nabídky pro refinancování a vybranou skupinu klientů.

Pokud vezmeme v úvahu i nabídku základních tarifů Aktiv, s nimiž je možné překlenovací úvěry kombinovat, vznikne velká řada možností. Nabídka je tedy dost nepřehledná. Tato práce tedy poskytuje zjednodušený přehled, aby bylo možné se v produktech zorientovat.

#### Překlenovací úvěry bez zajištění

U ČMSS nalezneme celkem čtyři s názvem „Kredit“. Výše úrokových sazeb se u nich různí a určuje se spořicí výkonem (u ČMSS ten pojem nalezneme jako výkon úspor klienta), jedná se o veličinu, která je úměrná k délce a intenzitě spoření na klientském účtu či účtech. Lze ho vyjádřit jako:

Obrázek 7 - Výpočet spořicího výkonu

$$\text{spořicí výkon} = \frac{\text{součet všech úroků}}{\text{úroková sazba}}$$

Zdroj: ČMSS.cz (online, 2016)

V závislosti na výši spořicího výkonu je klientovi nabídnuta příslušná varianta překlenovacího úvěru „Kredit“ i s příslušnou úrokovou sazbou. To lze vidět v tabulce níže.

Tabulka 6 - Varianty překlenovacího úvěru Kredit

Typ překlenovacího úvěru	Úroková sazba	Spořicí výkon	Výše úvěru
Kredit Max	4,40 %	150 000 a více	do 900 tis. Kč
Kredit Plus	5,10 %	30 000 až 149 999	do 600 tis. Kč
Kredit Refin	5,50 %	libovolný	do 600 tis. Kč
Kredit Start	6,10 %	do 29 999	do 300 tis. Kč

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2016); www.cmss.cz (online, 2016), vlastní zpracování

Z tabulky také vyplývá, že produkt „Kredit Refin“ disponuje libovolnou výší spořicího výkonu. Důvodem je, že pro tento produkt není ukazatel důležitý. Podstatné je to, že musí být splněna alespoň jedna za následujících podmínek.

- „Klient musí mít pozitivní úvěrovou historii u jiné banky nebo stavební spořitelny.
- *Překlenovací úvěr je určen ke koupi nebo výstavbě domu nebo koupi pozemku nebo převodu členských práv a povinností u družstevního bytu.*“(Stavebky.cz, cit. online 2017-09-05)

Z úrokových sazeb lze u těchto meziúvěrů získat slevy až do osmi desetin procentního bodu., podmínkou je sjednání některého z pojistných produktů.

- Při sjednání investičního životního pojištění se sazba sníží o 0,4 p. b..
- U rizikového životního pojištění jde o snížení o 0,2 p. b.
- A pojištěním majetku a odpovědnosti získá klient zvýhodnění 0,2 p. b..

### **Překlenovací úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti**

Hlavní rozdíl mezi úvěry „Topkredit“ a „Tophypo“ je v tom, na jak dlouho je u nich sjednána pevná úroková sazba. U „Topkredit“ je stanovena pevná úroková sazba až do přidělení cílové částky, zatímco u „Tophypo“ je pevná sazba sjednána na dobu 3 nebo 6 let. U obou z nich závisí výše úrokové sazby na výši úvěrového případu, jak je uvedeno v tabulce.

**Tabulka 7 - Přehled úrokových sazeb pro Topkredit a Tophypo**

Objem úvěrového případu	Topkredit	Tophypo Fix 3	Tophypo Fix 6
do 900 000 Kč	2,60 %	2,70 %	2,60 %
900 000 Kč - 2 000 000 Kč	2,40 %	2,50 %	2,40 %
2 000 000 Kč a více	2,30 %	2,40 %	2,30 %

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2016), vlastní zpracování

Klient může dosáhnout snížení úrokových sazeb v případě, že zároveň s některým z překlenovacích úvěrů uzavře i smlouvu na vybraný pojišťovací produkt. Naopak zvýšit se úroková sazba může v případě, že při posuzování úvěruschopnosti žadatele ČMSS vyhodnotí, že riziko poskytnutí úvěru je vysoké. Sazba se také zvyšuje o jeden procentní bod tehdy, překročí-li výše úvěru 90 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Zvýhodnění při uzavření pojišťovacích produktů je u překlenovacích úvěrů menší než u řádných úvěrů ze stavebního spoření. Celkově se může jednat o zvýhodnění ve výši čtyři desetiny procentního bodu.

- Při sjednání investičního životního pojištění se úroková sazba sníží o 0,2 p.b.

- A při uzavření rizikového životního pojištění a pojištění majetku a odpovědnosti je to shodně sleva 0,1 % p.b.

#### **6.2.1.4 Refinancování úvěru**

V případě, že by klient žádal o překlenovací úvěr pro potřeby splacení jiného úvěru poskytnutého jinou bankovní institucí, tedy by chtěl refinancovat svůj úvěr, může získat překlenovací úvěr „Top Refin“. Jedná se prakticky o překlenovací úvěr „Topkredit“ nebo „Tophypo“ s šestiletou fixací úrokové sazby, který je nabízen bez zajištění až do výše 1 mil. Kč. Předpokladem je, že převáděný úvěr trvá minimálně 12 měsíců.

#### **6.2.1.5 Speciální nabídka poskytovaná ČMSS**

Jak již bylo zmíněno na začátku tohoto přehledu produktů, Českomoravská stavební spořitelna poskytuje některým klientům nízkou sazbu úročení úvěru, která je 1,7 % p. a. K jejímu získání je třeba splnit minimálně jednu z těchto podmínek:

- *„Úvěr bude použit ke splacení úvěru zajištěného nemovitostí poskytnutého jinou bankou, přičemž tento úvěr byl řádně splácen nejméně dva roky.*
- *Nebo dlužníkem je učitel/učitelka, nebo lékař/lékař či zdravotník/zdravotnice (mezi učitele se počítají učitelé od mateřských škol až po vysoké školy, mezi zdravotní sestry, sanitáři, veterináři, lékárníci, atd.)*
- *Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a s výjimkou úrokové sazby se řídí podmínkami překlenovacího úvěru „Topkredit“ nebo „Tophypo“ s šestiletou fixací.“* (Stavebky.cz, cit. online 2017-09-05)

Se všemi meziúvěry jsou také spojeny poplatky. Jednak je to poplatek za správu meziúvěru a účtu účastníka, který slouží k přijímání splátek úroků z meziúvěru, ten je 360 Kč ročně. Dále klient zaplatí poplatek za poskytnutí každého meziúvěru kromě „Kredit Max“, který je zdarma. Poplatky se pohybují od 0,5 % až do 1 % z objemu meziúvěru. Ostatní služby jsou zdarma.



## Přehled poplatků

Poplatky týkající se stavebního spoření

- Úhrada za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky
- Zvýšení cílové částky 1 % z rozdílu cílových částek
- Úhrada za vedení vkladového účtu 360 Kč ročně

Poplatky týkající se úvěru ze stavebního spoření:

- Úhrada za správu úvěru a účtu účastníka 360 Kč ročně

Poplatky týkající se překlenovacího úvěru:

- Úhrada za správu meziúvěru a účtu účastníka 360 Kč ročně
- Úhrada za poskytnutí meziúvěru:
  - Kredit Max zdarma
  - Kredit Plus, Kredit Refin 0,5 % z objemu meziúvěru
  - Kredit Start 1 % z objemu meziúvěru
  - Topkredit, Tophypo, Top Refin 0,5 % z objemu meziúvěru

Úhrada za mimořádné požadavky klienta:

- Vypovězení smlouvy o stavebním spoření od 6 let bez souvisejícího meziúvěrového účtu 0,5 % z cílové částky
- Vypovězení smlouvy o stavebním spoření se souvisejícím meziúvěrovým účtem 5 % z cílové částky
- Mimořádný výpis z účtu 50 Kč

Klientovi ČMSS nabízí spoření s přibližně jedním procentním úrokem (0,5 % plus 0,5 p.b. bonus). Nejedná se o nic neobvyklého.

Významně však narostlo množství překlenovacích úvěrů, ve kterých je pro běžného klienta náročné se zorientovat. Překlenovací úvěry bez zajištění nemovitosti může klient získat se sazbou 4,4 % p. a., což je podmíněno spořicí výkonem. Vzhledem k tomu, že klient má možnost zahrnout do této veličiny i další smlouvy, nemusí to být podmínkou nesplnitelnou. Co se týká překlenovacích úvěrů se zajištěním zástavním právem k nemovitosti, klient může získat zajímavou úrokovou sazbu 1,7 % p. a.. Tato nabídka je sice podmíněna podmínkami jako je účel úvěru (refinancování), nebo zaměstnáním žadatele ve vzdělávání či zdravotnictví, ale své klienty si jistě najde.

## **6.2.2 Produkty Stavební spořitelny České spořitelny**

Stavební spořitelna, která je také někdy označovaná jako Buřinka, působí na českém trhu od roku 1994 a je součástí finanční skupiny České spořitelny, která patří mezi kapitálově nejsilnější seskupení na tuzemském trhu.

Tato instituce je svým nabízeným produktovým portfoliem dobrým kontrastem k Českomoravské stavební spořitelně, jejímž portfoliem se práce zabývala v předchozí části. U stavební spořitelny lze sjednat totiž pouze jeden tarif stavebního spoření. Ten v současné době nemá žádný marketingový název, a proto bude v práci označován jako „Standard“.

Tento produkt lze sjednat s minimální dobou spoření 6 let. Úroková sazba z vkladů je v současné době ve výši 1 % p. a.. Řádný úvěr ze stavebního spoření může klient získat s úvěrovou sazbou od 3,99 % p.a.. Překlenovací úvěry ze stavebního spoření je možné nalézt celkem tři. Jedná se o Trend, Úvěr od buřinky a Hypo úvěr od Buřinky. Každý z nich má ještě několik variant podle délky fixace úrokové sazby a podle hodnoty LTV, tedy poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti, kterou dlužník poskytuje jako zástavu.

### **6.2.2.1 Tarif Standard**

Jak již bylo uvedeno, jedná se o jediný produkt stavebního spoření u Stavební spořitelny. Úroková sazba z vkladů, kterou klient získá, je ve výši 1 %. V dokumentu Sdělení stavební spořitelny České spořitelny může klient nalézt informaci o možném zvýšení úrokové sazby z vkladů po uplynutí šesti let spoření o 0,05 procentního bodu. Podmínky, kdy k tomu dochází však již uvedeny nejsou. Minimální cílová částka, pro kterou lze stavební spoření uzavřít je 40 000 Kč a banka uvádí doporučený měsíční vklad 0,5 % z cílové částky. Minimální doba spoření je opět 6 let.

Co se týká poplatků, klient zaplatí za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky a každý rok také poplatek za vedení účtu ve výši 325 Kč. Pokud se však klient rozhodne uzavřít smlouvu o stavebním spoření online, poplatek je stanoven paušálně ve výši 495 Kč. Výše poplatku není tedy závislá na cílové částce. Nevýhodou však může být, že online lze sjednat smlouvu s cílovou částkou maximálně do výše 300 000 Kč.

Při online sjednání nabízí Buřinka klientům dvě varianty uzavření. Obě začínají tak, že klient vyplní návrh smlouvy na webu spořitelny. Liší se až krokem následujícím. Klient buď podepíše smlouvu u prodejce, což spočívá v tom, že vyplněný návrh smlouvy vytiskne, odnese na pobočku a podepíše se zástupce České spořitelny, nebo zašle sken či fotografii dvou platných osobních dokladů a jeden výpis z účtu tyto dokumenty odešle přes webové

rozhraní České spořitelny. Následuje provedení první platby na účet stavebního spoření, přičemž účet, ze kterého klient první platbu provede musí patřit právě zájemci a musí to být ten účet, jehož výpis byl spořitelně odeslán.

### 6.2.2.2 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Na produkt Standard navazuje řádný úvěr ze stavebního spoření, který v této práci bude označován stejným názvem.

Úroková sazba, kterou je úročen úvěr Standard je 3,99 % p.a.. V případě, že klient bude čerpat úvěr až po uplynutí šesti let stavebního spoření, může získat úrokovou sazbu ve výši 2,99 % p. a.. Minimální splátka úvěru ze stavebního spoření, je vždy 0,55 % z cílové částky.

Klientovi bude přidělena cílová částka v případě, že splní podmínky, která stanovuje Buřinka. Nárok na úvěr vzniká po minimálně 24 měsících spoření od doby uzavření smlouvy pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Klient musí naspořit minimálně 35 % z cílové částky (dříve je jednalo o 40%) a minimální bodové ohodnocení smlouvy pro poskytnutí úvěru je 220 bodů. Název bodové ohodnocení je zástupným termínem pro hodnotící číslo a podle metodiky České spořitelny se jeho výše zjistí z následujícího vzorce.

#### Obrázek 8 - Výpočet bodového ohodnocení

$$BH = \frac{UČ + SP + ÚF}{0,004 * CČ}$$

Zdroj:www.hypindex.cz (online, 2016)

Ve vzorci figurují následující veličiny

- BH = bodové hodnocení
- UČ = uspořena částka
- SP = zálohy státní podpory evidované na účtu účastníka
- ÚF = úrokový faktor (ve výpočtu nahrazuje rozlišení jednotlivých variant spíše časově. Například pro smlouvy uzavřené od 1.11. 2013 je to 55násobek připsaných úroků)
- CČ = cílová částka

Pokud je žadatel klientem České spořitelny, pro získání úvěru mu stačí předložit občanský průkaz. Pokud však má účet u jiné banky, bude požadováno potvrzení příjmů od zaměstnavatele nebo daňové přiznání, poslední výpis z běžného účtu, kam žadatel chodí výplata a ten stejný výpis za období před 6 měsíci. To že úvěr byl použit na bydlení se následně dokládá smlouvou, fakturami, účtenkami a podobně.

Pokud bude úvěr Standart sjednán na částku vyšší než 800 000 Kč je navíc vyžadováno zástavní právo k nemovitosti. V takovém případě klient ještě dokládá výpis z katastru, znalecký posudek atd.

Při sjednání tohoto druhu úvěru klient neplatí žádné další poplatky. A to ani za poskytnutí úvěru nebo zavedení účtu.

### 6.2.2.3 Překlenovací úvěr

V případě, že klient potřebuje získat peněžní prostředky dříve než po uplynutí 2 let spoření, bude mu poskytnut překlenovací úvěr, kde není žádná podmínka o minimální výši naspořené částky. V Buřince lze žádat o překlenovací úvěr Trend a dále o dva překlenovací úvěry, které svou svým fungováním poněkud netypické. Jedná se o Úvěr a Hypoúvěr od Buřinky.

#### Překlenovací úvěr bez zajištění

Překlenovací úvěr Trend je poskytnut klientovi až do výše 800 tisíc Kč. Není po něm tedy vyžadováno zajištění zástavním právem k nemovitosti. Pokud ovšem o úvěr požádají dvě osoby, které budou chtít financovat družstevní byt či privatizovat, mohou získat úvěr až do výše 1,5 milionu Kč bez zajištění nemovitosti.

Jak lze vidět v následující tabulce, produkt Trend existuje ve třech variantách. Ty se od sebe liší délkou fixace úrokových sazeb. Z této délky je odvozena také rozdílná výše úrokové sazby, a takzvaná minimální měsíční platba. Jedná se o částku, která ve fázi překlenovacího úvěru zahrnuje úroky z překlenovacího úvěru i dospořování (tento pojem označuje povinnost klienta spořit na svůj účet stavebního spoření, aby po určité době bylo možné přidělení cílové částky). Splátka úvěru se poté rovná výši právě této minimální měsíční platby. V případě, že klient čerpá překlenovací úvěr Trend, platí vyšší splátky než v případě řádného úvěru ze stavebního spoření. Délka splatnosti úvěru je až 18 let.

**Tabulka 8 - Přehled tarifů produktu Trend**

Fixace úrokové sazby	Úroková sazba	Minimální měsíční platba
3 roky (Fix 3)	5,30 %	0,78 % cílové částky
6 let (Fix 6)	6,40 %	0,84 % cílové částky
10 let (Fix 10)	6,85 %	0,86 % cílové částky

Zdroj: [www.csas.cz](http://www.csas.cz) (online, 2016), vlastní zpracování

V případě, že klient má na svém účtu stavebního spoření v okamžiku poskytnutí překlenovacího úvěru naspořeno alespoň 10 % cílové částky, získává zvýhodněné podmínky.

Úroková sazba se mu snižuje 0,35 p. b. a minimální měsíční platba se snižuje o 0,08 % z cílové částky.

Poplatky u překlenovacího úvěru Trend jsou ve výši 1 % z cílové částky, minimálně však 1 500 Kč a maximálně 7 500 Kč za poskytnutí úvěru. Za vedení účtu ročně klient zaplatí 310 Kč.

### Úvěr od Buřinky

Je netypickým překlenovacím úvěrem, od překlenovacích úvěrů jiných poskytovatelů se liší tím, že je splácen již v průběhu fáze spoření. Klient na svůj účet stavebního spoření ukládá pouze minimální požadovanou částku a to 0,1 % z cílové částky. K přidělení úvěru ze stavebního spoření dochází automaticky po uplynutí 20 měsíců, což je lhůta daná zákonem.

Klient tedy své platby využívá převážně ke splácení překlenovacího úvěru, jenž je automaticky po dvou letech změněn na úvěr ze stavebního spoření.

Úvěr je poskytován ve stejných maximálních částkách jako varianta Trend. Tedy v případě jedné osoby do výše 800 tisíc a případě dvou osob za podmínky, že budou financovat družstevní byt či privatizaci, až 1,5 mil Kč bez zajištění nemovitosti.

Úroková sazba tohoto úvěru je tvořena netypickým způsobem. Základní sazba překlenovacího úvěru je v případě fixace úrokové sazby na 3 nebo 6 let ve výši 8,45 % p. a. V případě pevné úrokové sazby po celou dobu splatnosti je to 6,05 %. Obě sazby jsou následně sníženy o tzv. „slevu“. Ta může být stejná po celou dobu splatnosti úvěru, nebo může být fixovaná pouze na určitou dobu. Výše zvýhodnění potažmo celé úrokové sazby je závislé právě na době fixace slevy a na výši úvěru.

Následující tabulka uvádí výsledné úrokové sazby, tedy sazby po slevě pro tři varianty tohoto typu překlenovacího úvěru a pro úvěr ze stavebního spoření. Zároveň zde je uvedena i úroková sazba, kterou se úročí vklady na účtu stavebního spoření.

**Tabulka 9 - Přehled tarifů Úvěr od Buřinky**

Druh úvěru	Úroková sazba z vkladů p.a.	Úroková sazby úvěrů p.a.	
		do 400 tis	400 tis. a více
Úvěr od buřinky fix 3	5,45 %	5,25 %	4,85 %
Úvěr od buřinky fix 6	5,45 %	5,55 %	5,15 %
Úvěr od buřinky 3,05% / 6,05%	3,05 %	6,05 %	5,65 %

Zdroj: www.csas.cz (online, 2016), vlastní zpracování

Po skončení doby fixace může být výše slevy změněna. Výsledná úroková sazba však nemůže překročit 8,45 % p.a.. Nebo-li výši úrokové sazby při nulové slevě. Tento úvěr může být poskytnut ve výši od 40 do 800 tis. Kč a jeho splatnost je až 18 let.

Poplatek za poskytnutí úvěru je 1 % z cílové částky, minimálně 1 000 Kč, maximálně 7 500 Kč.

### Úvěr se zástavním právem k nemovitosti

Pokud klient požaduje částku vyšší než 800 tis. Kč, může čerpat Hypoúvěr od Buřinky. Ten je alternativou k hypotečnímu úvěru. To, jak kvalitně je úvěr zajištěn odráží ukazatel LTV (poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti). Tento ukazatel následně ovlivňuje výši úrokových sazeb.

Hypoúvěr funguje stejně jako úvěr od Buřinky, který je podrobně rozepsán výše. I zde se překlenovací úvěr splácí již při spořicí fázi a klient spoří pouze minimální částku (0,1 % z cílové částky) a po 24 měsících je mu přidělen úvěr ze stavebního spoření.

Úroková sazba je zde konstruována jako fixní část, která se snižuje o část variabilní. Pevná sazba je v současnosti 5 % p.a. a je stejná po celou dobu splatnosti. Variabilní část se poté různí podle doby fixace úrokové sazby, která může být 3, 6, nebo 10 let, dále podle výše překlenovacího úvěru, a hodnoty LTV.

**Tabulka 10 - Přehled tarifů Hypoúvěru**

Tarif produktu	Velikost LTV	Fixace úrokové sazby v letech úroková sazba po slevě		
		3	6	10
Hypoúvěr od Buřinky 80	0 % - 80 %	2,45 %	2,4 5%	2,95 %
Hypoúvěr od Buřinky 90	80 %-90 %	3,25 %	3,25 %	3,75 %

Zdroj: www.csas.cz (online, 2016), vlastní zpracování

Tabulka ukazuje, že Česká spořitelna nabízí dva tarify tohoto produktu, které jsou odvozeny od velikosti ukazatele LTV. Zároveň v ní lze vidět i velikost úrokových sazeb za jednotlivá období fixace. Česká spořitelna velikost úrokové sazby sníží ještě o 0,1 % tehdy, pokud je objem poskytovaného úvěru 1 milion korun českých nebo vyšší.

Sazby uvedené v tabulce platí jak pro překlenovací úvěr, tak pro úvěr ze stavebního spoření v době, na jakou je sjednána fixace. Po skončení tohoto období nemůže úroková sazba překročit 5 % p. a. Splátlost tohoto typu úvěru je až 30 let.

Hypoúvěr od Buřinky není spojen s žádnými poplatky.

## Přehled poplatků

### Poplatky týkající se stavebního spoření

- Úhrada za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky
- Zvýšení cílové částky 1 % z rozdílu cílových částek
- Úhrada za vedení vkladového účtu
  - s úrokovou sazbou z vkladů 1 % a nižší 325 Kč
  - s úrokovou sazbou z vkladů 2 % 370 Kč
  - s úrokovou sazbou z vkladů 3 % nebo 4 % 600 Kč

### Poplatky týkající se úvěru ze stavebního spoření

- Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření zdarma
- Úhrada za správu úvěru a účtu účastníka 310 Kč ročně

### Poplatky týkající se překlenovacího úvěru

- Úhrada za správu meziúvěru a účtu účastníka
  - Trend a Úvěr od Buřinky zdarma
  - Hypoúvěr od Buřinky zdarma
- Úhrada za poskytnutí meziúvěru
  - Trend a Úvěr od buřinky 1 % cílové částky, minimálně 1 000 Kč, maximálně 7 500 Kč
  - Hypoúvěr od Buřinky zdarma

### Úhrada za mimořádné požadavky klienta

- Vypovězení smlouvy o stavebním spoření od 6 let bez souvisejícího meziúvěrového účtu 0,5 % z cílové částky
- Mimořádný výpis z účtu 50 Kč
- Přespoření cílové částky 1 % z rozdílu zůstatku účtu a cílové částky

## 6.3 Porovnání produktů hypoteční úvěry

### Výběr hypoteční banky

V České republice působí několik bank, u kterých může klient žádat o hypoteční úvěr. Jedná se o tyto instituce:

- Air Bank, a.s.
- Fio banka, a.s.
- Expobank CZ a.s.
- Hypoteční banka, a. s.
- Komerční banka, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- UniCredit Bank
- Sberbank CZ, a.s.
- Moneta Money Bank, a.s.
- Equa bank, a.s.
- mBank S.A, organizační složka
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Při rozhodování o tom, jaká banka bude nejhodnější pro poskytnutí hypotéky se z pravidla výběr uskutečňuje na základě několika srovnávacích kritérií. Prvním z nich je bezesporu výše úrokové sazby. Tu hypoteční banky odvozují od bonity klienta. Přičemž platí, že čím lepší bonita, tím nižší úroková sazba. Sazby uvedené na webových stránkách či v jiných materiálech jsou sazby nejnižší a získá je jen úzká skupina nejlepších klientů. Výhodnější úrokové sazby získávají klienti v bankách, kde jsou nějakým způsobem známí. Mají tam například otevřený nějaký účet. Další možností, jak si snížit úrokovou sazbu je například uzavřít určitá pojištění, která ale znamenají pro klienta jiný druh nákladu, proto je třeba tuto variantu zvážit. Často jsou hypoteční úvěry uzavírány díky poradenským společnostem jako jsou Partners, Fincentrum atd., díky množství uzavřených smluv mohou klientům často sjednat úvěr s podmínkami, které by klient sám nezískal.

Dalším kritériem při výběru bývá výše bankovních poplatků. Zde je třeba vzít v úvahu poplatek za schválení úvěru, který se odvozuje od výše hypotečního úvěru a pohybuje se v řádu tisíců korun českých. Dále nebývá zanedbatelný ani poplatek za vedení účtu a poplatky za mimořádné úkony, jako například změny ve smlouvě aj.



Klient se také rozhoduje i podle toho, jak rychle mu bude úvěr poskytnut. Pokud vše probíhá hladce bývá úvěr sjednán za dva až tři týdny

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěry již nelze čerpat až do výše vkladu zástavního práva k nemovitosti, bude pro klienta určitě rozhodující i výše čerpání tohoto úvěru. Omezená je i minimální částka čerpání. Úvěr lze z většiny institucí čerpat, pokud je požadovaná částka vyšší než 300 tisíc Kč. U několika málo z nich je hranice nižší a klient může získat hypoteční úvěr i na 200 tisíc Kč.

Vzhledem k tomu, že banka zkoumá bonitu žadatele, potřebuje doložit relativně velké množství dokumentů, z nichž může tuto informaci vyčíst.

Pokud je žadatel zaměstnancem musí doložit:

- občanský průkaz nebo jiný průkaz totožnosti,
- kopii mzdového listu nebo výplatní pásky potvrzené zaměstnavatelem,
- potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu,
- ostatní příjmy domácnosti (dědictví, renta, úroky apod.).

Podnikatelé a živnostníci dokládají:

- občanský průkaz nebo jiný průkaz totožnosti,
- živnostenský list, případně vydané koncese,
- potvrzení od správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny o prováděných platbách na zdravotním a sociálním pojištění,
- přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední dva roky, které musí být potvrzené finančním úřadem,
- ostatní příjmy (pronájem, cenné papíry, apod.).

Kromě příjmů banky zajímají také výdaje domácnosti, ze kterých lze vyčíst, jak vysoká je životní úroveň v domácnosti, ale i to, jestli klient pro daný bankovní dům nepředstavuje přílišné riziko. Bude tedy nutné doložit:

- smlouvy o případných úvěrech (leasing, spotřebitelská půjčka apod.),
- smlouvy o stavebním spoření, penzijním připojištění,
- další pojistné smlouvy + doklady o platbách pojistného,
- doložení ostatních individuálních pravidelných výdajů (například výživné),
- doložení ostatní závazků (např. ručitelské prohlášení apod.).

Dokumenty, jež se dokládají k nemovitosti, se liší podle toho, zda je nemovitost kupována nebo stavěna. Obecně se jedná o tyto dokumenty:

- nabývací titul k nemovitosti, kterým může být například kupní nebo darovací smlouva, rozhodnutí o vypořádání dědictví apod.,
- výpis z katastru nemovitostí (většinou nesmí být starší nebo 3 měsíce),
- snímek z katastrální mapy (většinou ne starší než 1 rok),
- znalecký odhad nemovitosti (banky mají v mnohých případech vlastního odhadce, „cizí“ odhady proto nemusí akceptovat),
- pojistná smlouva k nemovitosti,
- dohoda nebo rozhodnutí soudu formou notářského zápisu v případě rozšíření či zúžení společného jmění manželů stanového zákonem.

V případě stavby či rekonstrukce se pak bude jednat navíc o:

- geometrický plán k dané stavbě,
- Výpis z bankovního účtu sloužící k doložení vlastních finančních prostředků nutných k úhradě rozdílu rozpočtu stavby a prostředků z hypotečního úvěru,
- územní rozhodnutí nebo stavební povolení s doložkou nabytí právní moci,
- přehled rozpočtových nákladů na výstavbu nebo rekonstrukci,
- podepsaná smlouva o dílo,
- časový plán čerpání, není-li součástí výše uvedené smlouvy o dílo.

Pokud žadatel nakupuje nemovitost, dokládá navíc:

- výpis z bankovního účtu sloužící k doložení vlastních finančních prostředků nutných k úhradě rozdílu rozpočtu stavby a prostředků z hypotečního úvěru
- kupní smlouvu nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě.

Pokud je hypotéka použita ke splácení jiného úvěru, předkládá žadatel:

- původní úvěrovou smlouvu,
- původní zástavní smlouvu,
- souhlas původní banky s refinancováním (gpf.cz, cit. online 2017-09-06).

Následující kapitola bude věnována konkrétním produktům, které nabízejí dvě vybrané hypoteční banky. Bude se jednat o Hypoteční banku a.s. a Českou spořitelnu a.s.. Banky byly zvoleny tak aby měly rozdílné portfolio produktů a zároveň patřily do stejných finančních skupin jako stavební spořitelny vybrané v předchozí kapitole.

### 6.3.1 Produkty Hypoteční banky a.s.

Hypoteční banka, a.s. byla založena v lednu roku 1991 jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru, tehdy pod názvem Českomoravská hypoteční banka a.s.. V září roku 1995 získala od ČNB licenci pro emitování hypotečních zástavních listů a začala se specializovat na hypoteční úvěry pro fyzické osoby. V tomto segmentu je dlouhodobě jednou z nejvýznamnějších a díky tomu je největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice.

Jménem Hypoteční banka a.s. se na českém trhu prezentuje od ledna roku 2006. Jejím majoritním vlastníkem a jediným akcionářem je Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB), která je vlastníkem například i Českomoravské stavební spořitelny. ČSOB spadá do mezinárodní finanční skupiny KBC Group NV.

Hypoteční banka sdílí s jejím majoritním vlastníkem tzv. multibrandovou strategii, v níž je na českém hypotečním trhu průkopníkem. Znamená to, že nabízí hypoteční úvěry nejen ve vlastní síti, ale připravuje hypoteční produkty i pro mateřskou společnost ČSOB a další její dceřiné společnosti jako například výše zmíněnou Českomoravskou stavební spořitelnu nebo Poštovní spořitelnu a další.

U hypoteční banky můžeme nalézt hypotéky na koupi bytu, ať už ho klient chce pořídit pro potřeby bydlení či k pronájmu, pro nákup rodinného domu, pozemku, dále také pro stavbu či rekonstrukci. Nechybí ani americká hypotéka. Jedná se o hypoteční úvěr, který není účelově vázán, a možnost refinancování.

Co se týká první skupiny produktů, která slouží na nákup bytu, domu či stavebního pozemku nebo rekonstrukci, je jejich základ vždy stejný.

Všechny hypoteční úvěry lze čerpat od částky 300 000 Kč až do výše 90 % z ceny nemovitosti. Jediný úvěr, který se v tomto kritériu vymyká, je úvěr sloužící pro koupi bytu, který má být pronajímán. Zde je banka ochotná zapůjčit maximální výši rovnající se 60 % hodnoty nemovitosti u bytu a u bytového domu 80 % hodnoty nemovitosti. Doba splácení úvěru je vždy 5-40 let. Podle této doby se také stanoví výše splátky. Fixovat úvěrovou sazbu jde na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let i více.

Dále proto budou uvedeny pouze ty informace, která jsou rozdílné pro jednotlivé produkty.

## **Hypotéka na byt**

Je produktem, který klientovi umožní nákup bytu či spoluvlastnického podílu. Hypotéka umožňuje také vypořádat majetkové poměry, nebo převést členská práva. Za předpokladu, že klient může ručit nemovitostí, kterou má v osobním vlastnictví, je tento produkt vhodný i pro koupi družstevního bytu.

V případě, že by si klient přál financovat hypotečním úvěrem nemovitost, kterou plánuje dále pronajímat, může využít Hypotéku na pronájem. Splátky, které plynou z této hypotéky může pokrývat příjmy z pronájmu. Realitní hypotéka je poskytována do 60 % hodnoty nemovitosti. U bytových domů to může být až do 80 % hodnoty nemovitosti.

## **Hypotéka na rodinný dům**

Pro koupi nebo úpravu jednotlivých částí rodinného domu či koupi spoluvlastnického podílu se hodí tento produkt. O následující hypotéku může žádat jedna osoba, ale také až čtyři lidé ze dvou domácností. Domácností jsou míněny fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně hradí náklady na své potřeby.

## **Hypotéka na pozemek**

Tímto produktem může klient financovat nákup stavebního pozemku, na kterém může vybudovat nemovitost podle vlastních představ.

Finanční prostředky mohou být čerpány jednorázově, nebo postupně během 12 měsíců. V případě výstavby až po dobu 24 měsíců.

## **Hypotéka na stavbu a rekonstrukci**

Jak už z názvu vyplývá, lze tento produkt využít na stavbu či rekonstrukci. Právě zde se může klientovi hodit možnost, že banka přidá až o 20 % více finančních prostředků z původní výše sjednané hypotéky. I přesto, že tuto možnost lze využít u všech hypotečních úvěrů (viz dále), v tomto případě bude čerpání peněz navíc nejpravděpodobnější. Vzhledem k možnosti prodražení stavby či rekonstrukce.

Pro všechny typy úvěrů platí, že banka poskytuje všem klientům, kteří se rozhodnou pro uzavření hypoteční smlouvy, některé výhody.

- Jednou z nich je expresní ocenění bytu zdarma a na počkání u nově dokončených nemovitostí jejíž hypoteční úvěr nepřesáhne 5 mil Kč a bude do 90 % hodnoty nemovitosti.

- Banka si zdarma obstará výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy.
- Klient může čerpat během splácení tzv. doplňkovou část, kterou lze použít na neočekávané výdeje a jiné účelové investice. Úroková sazba bude stejná jako u hypotečního úvěru. Doplňkovou část lze čerpat jednorázově nebo postupně, vždy ale maximálně do výše 20 % z aktuálně čerpané hypotéky. Tato část je zajištěna nemovitostí stejně jako hypoteční úvěr.
- Pokud bude mít nemovitost dostačenou zástavní hodnotu, nemusí klient dokládat během výstavby nebo rekonstrukce žádné faktury ani účtenky.
- V případě, že klient již vložil do nemovitosti vlastní finanční prostředky může si je nechat od banky zpětně proplatit a využít je pro něco jiného. Zpětně proplacená částka může být od 1 880 000 Kč až do 90 % výše hypotečního úvěru. V případě nižší částky může využít produkty Hypotéka na cokoliv.
- Pokud si klient nechá zaslat nezávaznou nabídku na e-mail. Banka garantuje stejnou úrokovou sazbu po dobu 30 dnů.

Vzhledem k tomu, že výše úrokové sazby je prakticky u každého klienta jiná byl pro představu využit modelový příklad. Následující tabulka ukazuje výši úrokových sazeb v jednotlivých délkách fixace úrokových sazeb. V případě, že by klient chtěl čerpat úvěr na nemovitost ve výši 3 miliony korun. A tento úvěr by se rozhodl splácet 25 let. V prvním případě by hodnota hypotečního úvěru byla 2 miliony a ve druhém 2,5 milionu korun.

**Tabulka 11 - výše úrokových sazeb podle délky fixace**

Výše půjčky	Výše úrokové sazby (v%) při období fixace							
	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let	20 let	30 let
2 milionů korun	3,69	2,69	2,79	3,09	3,29	3,69	3,69	3,79
2,5 milionu korun	4,49	3,29	3,39	3,89	4,09	4,49	4,49	4,59

Zdroj: [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

S čerpáním hypotečního úvěru u Hypoteční banky jsou spojeny tyto poplatky:

- Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality) zdarma
  - Poskytnutí úvěru na bydlení zdarma
  - Poskytnutí úvěru v případě refinancování zdarma
  - Standardní ocenění bytu/nebytové jednotky odhadcem 3 900 Kč
  - Ocenění rodinného domu, nebo objektu k rekreaci a pozemku 4 900 Kč
  - Poskytnutí neúčelové části úvěru na bydlení 2 900 Kč
  - Čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad
  - Zástavního práva do katastru nemovitostí sjednané ve smlouvě 1 900 Kč
  - Správa a vedení úvěrového obchodu 150,- Kč/měsíc
- (Hypoteční banka, cit. online 2017-09-06)

### 6.3.2 Produkty České spořitelny a.s.

Česká spořitelna byla založena v roce 1852 jako první spořitelní instituce na území dnešní České republiky. Od roku 2000 je členem Erste Group. Jejími klienty jsou občasné, malé i střední firmy, města, obce ale i korporace. Od převzetí skupinou Erste Group se zaměřuje i na korporátní a bonitní klienty.

Hypoteční úvěry poskytuje fyzickým osobám, ať už pro účely nákupu bydlení, pronájmu nebo podnikání, hypotéku s proměnnou úrokovou sazbou i americkou hypotéku a refinancování.

#### Hypotéka České spořitelny

V současnosti nabízí Česká spořitelna v kategorii hypoték pouze jeden jediný produkt. Ten je možné využít na koupi nemovitosti pro bydlení, majetkové vypořádání či stavební práce týkající se nemovitosti. Případně pro refinancování.

Kromě zástavního práva k nemovitosti může banka požadovat i další zajištění, např. vinkulaci životního pojištění, ručení nebo zástavní právo k účtu.

Úvěr lze čerpat až 24 měsíců a období splácení trvá od 5 do 30 let. Po tuto dobu je úroková sazba buď fixní na určité období, které je sjednáno ve smlouvě, v současnosti to může být na 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10 a 15 let. Nebo může být úroková sazba variabilní, potom je stanovena jako

součet referenční sazby (zpravidla 1 M PRIBOR<sup>2</sup>) k rozhodnému dni a příslušné marže, a to po každou dobu fixace. Ke změně proměnné úrokové sazby dochází v důsledku změny referenční úrokové sazby; výše marže se nemění. Výše úvěru může být od 300 tis Kč až do 95 % hodnoty nemovitosti.

Česká spořitelna na svých internetových stránkách uvádí, že hypoteční úvěr lze získat s úrokovou sazbou od 2,49 % p.a..

Vzhledem k tomu, že se úrokové sazby z tohoto úvěru liší u každého klienta, uvádí práce porovnání úrokových sazeb z dvou modelových případů, pro které jsou použity podklady z kalkulačky na webu České spořitelny.

Když si oba klienti chtějí vzít hypotéku na nemovitost v hodnotě 3 miliony korun. První z nich chce čerpat úvěr ve výši 2 miliony korun tento úvěr se rozhodl splácet 25 let, a doba fixace úrokové sazby je 5 let. Jeho úroková sazba z úvěru by tedy byla 2,49% p.a.. Druhý klient by si však za stejných podmínek čerpal 2 500 0000 Kč, úroková sazba pro něj by už byla 3,49% p.a..

Pro další období fixace bohužel není možné data v online kalkulačce zobrazit. Sazby uvedené v příkladu z kalkulačky počítají s tím, že klient získá slevu z úrokové sazby.

Existují dvě situace při kterých bude klientovi poskytnuta zvýhodněná úroková sazba. A to pokud bude klient splácet úvěr pomocí svého aktivně využívaného osobního účtu, poskytne mu banka slevu ve výši pět desetin procentního bodu, další slevu ve výši dvě desetiny procentního bodu získá, pokud si sjedná pojištění schopnosti splácet.

Výše poplatků je u České spořitelny následující:

- |   |               |
|---|---------------|
| • Poskytnutí úvěru na bydlení                               | zdarma        |
| • Poskytnutí úvěru v případě refinancování                  | zdarma        |
| • Standardní ocenění bytu/nebytové jednotky odhadcem        | 3 900 Kč      |
| • Ocenění rodinného domu, nebo objektu k rekreaci a pozemku | 4 900 Kč      |
| • Cena za 1. čerpání  | zdarma        |
| • Hypotéka až do 95 % hodnoty nemovitosti                   | 3 000 Kč      |
| • Správa a vedení úvěrového obchodu                         | 150,-Kč/měsíc |

(Stavební spořitelna, cit. online 2017-09-06)

---

<sup>2</sup> Sazba PRIBOR z anglického PRague InterBank Offered Rate je odhad úrokové sazby, za kterou by byla referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu.

## 7 Modelové příklady

Tato část práce bude věnována modelovým příkladům, ve kterých bude zjišťováno, kolik bude stát klienta vybraný úvěr ze stavebního spoření, nebo hypoteční úvěr. Na základě výpočtu bude vybrán vhodnější produkt pro každý případ.

Modelové příklady se budou týkat koupě a rekonstrukce bytu a stavby domu. Pro výpočty byly zvoleny produkty Českomoravské stavební spořitelny a Hypoteční banky, které patří k největším na českém trhu a zároveň poskytují velké portfolio produktů. Výpočty jsou prováděny pomocí webových kalkulaček. U každého typu produktu, ať se jednalo o stavební spoření či hypoteční úvěr, bylo vždy zvažováno několik tarifů daného produktu, z nichž je v práci popsán ten nejvhodnější pro danou modelovou situaci.

U všech variant výpočtu je počítáno s anuitní splátkou při stále stejné výši úrokových sazeb, neboť jejich budoucí vývoj nelze odhadovat.

### 7.1 Koupě bytu

30-ti letý muž uvažuje o koupi bytu do osobního vlastnictví. Jeho hrubý měsíční příjem je 34 000 Kč. Cena bytu, který by si chtěl do osobního vlastnictví pořídit je 2 000 000,- Kč, z vlastních zdrojů může uhradit 220 000,- Kč. Na zbylých 1 780 000,- Kč potřebuje získat úvěr. Tento úvěr by chtěl splácet maximálně 20 let.

#### 7.1.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

Financování řádným úvěrem ze stavebního spoření je možné v případě, že by se klient rozhodl svou potřebu nákupu bytu odložit o několik let. Tato situace by byla možná v případě, kdy by například spekuloval na pokles cen nemovitostí v následujících letech. Nebo bydlí v bytě, který náleží městu a má informaci, že bytový fond se bude za několik let privatizovat. Nájemce zde má předkupní právo.



**Tabulka 12 - Financování koupě bytu řádným úvěrem**

<b>Použitý tarif</b>	<b>Aktiv 20</b>
Cílová částka	2 000 000 Kč
<b>Fáze spoření</b>	
Úroková sazba z vkladů	0,50 %
Akontace	220 000 Kč
Měsíční úložka	10 000 Kč
Čekání na dobu přidělení úvěru	71 měsíců
Naspořená částka	938 829 Kč
<b>Fáze úvěru</b>	
Výše úvěru ze stavebního spoření	1 061 170,69 Kč
Úroková sazby úvěru ze SS	3,50 %
Výše měsíční splátky	14 400 Kč
Počet měsíčních splátek	83,12
<b>Poplatky</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Součet zaplacených poplatků	22 117 Kč
<b>Za úvěr zaplaceno celkem</b>	<b>1 219 045 Kč</b>

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2018), vlastní zpracování

Pro potřeby tohoto klienta byl vybrán tarif Aktiv 20, jedná se o středně rychlý tarif z hlediska přidělení úvěru ze stavebního spoření, takže čekání na jeho přidělení nepřesahuje 6 let. Zároveň ve fázi úvěru tento tarif nemá až tak vysoké splátky. U rychlejšího tarifu Aktiv 15 byla měsíční splátka vypočtena na 18 400 Kč. Taková splátka je nepřijatelná v případě, kdy má klient čistou mzdu lehce přesahující 25 000 Kč a pravděpodobně i další náklady spojené se současným bydlením. Aby při variantě Aktiv 20 získal úvěr za necelých 6 let, musel by měsíčně ukládat 10 000 Kč. Naspořil by tak 938 800 Kč a na zbylý 1 061 000 by čerpal úvěr. Tam by splátky činily 14 400 Kč. Po necelých sedmi letech, tj. v roce 2031 by byl tento úvěr splacen a náklady na jeho čerpání by byly necelých 158 000 Kč. Klient bude muset tedy zvážit, zda je pro něj takto nastavená výše splátek přijatelná

## 7.1.2 Financování překlenovacím úvěrem

Klient se rozhodl, že nákup bytu nechce odkládat, proto se rozhodl zjistit, jaká by byla situace v případě, že by žádal o poskytnutí překlenovacího úvěru.

**Tabulka 13 - Financování koupě bytu překlenovacím úvěrem**

Cílová částka	2 000 000 Kč
<b>Fáze spoření - čerpání překlenovacího úvěru Tophypo 90 Fix6</b>	
Úroková sazby z vkladů	0,50 %
Úroková sazby překlenovacího úvěru	3,10 %
Akontace	200 000 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	5 000,00 Kč
Měsíční dospořování	4 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	9 166,67 Kč
Délka fáze spoření v měsících	125
<b>Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření Aktiv 20</b>	
Úroková sazby úvěru ze stavebního spoření	3,50 %
Výše měsíční splátky	14 400 Kč
Počet splátek	103,21
<b>Poplatky</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru	1 000 Kč
Poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Poplatky zaplacené za celou dobu splácení	29 686 Kč
<b>Za překlenovací úvěr zapláceno celkem</b>	<b>2 907 726 Kč</b>

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2018), vlastní zpracování

Aby bylo splněno kritérium klienta o délce splácení, byl vybrán tarif Topkredit 90 v kombinaci s navazujícím tarifem Aktiv 20. Tarif Topkredit má výhodu v tom, že po celou dobu splácení se u něj nemění úroková sazba. Klient se proto nemusí bát jejího pravděpodobného nárůstu v budoucnu. Jako by tomu bylo například u tarifu Tophypo, kde je možné fixovat úrokovou sazbu na 3 nebo na 6 let. V tomto případě je na první pohled zřejmé, že tento druh úvěru je podstatně dražší než úvěr předcházející. Klient v tomto případě zaplatí o více než 900 000 Kč více a to i v případě, že už má naspořeno 220 000 Kč. Výše splátek je téměř stejná jako u řádného úvěru ze stavebního spoření. Celý tento úvěr bude splacený za 19 let, tj. v roce 2037. Což je zároveň i pomalejší, než varianta čerpání řádného úvěru.

### 7.1.3 Financování hypotečním úvěrem

Pokud by klient požádal o hypoteční úvěr pro financování nákupu nemovitosti. A rozhodl se požadovat nejdelší možnou dobu fixace, tedy 20 let, zaplatil by na nemovitosti za 2 000 000 Kč o 765 tisíc korun více, při měsíční splátce 11 348 Kč. Mohl získat i nižší úrokovou sazbu, pokud by využil kratší doby fixace. Avšak pokles úrokových sazeb již pravděpodobně nenastane a například v roce 2008 byla průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů 5,7 % p.a. Nelze vyloučit, že tato situace se na hypotečním trhu bude za několik let pět opakovat.

Tabulka 14 - Financování koupě bytu hypotečním úvěrem

Cena nemovitosti	2 000 000 Kč
<b>Výše půjčky</b>	<b>1 780 000 Kč</b>
Doba splácení	240 měsíců
Doba fixace	20 let
Úroková sazba	4,59 %
Měsíční splátka	11 348 Kč
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za vyřízení a čerpání úvěru	5 800 Kč
Poplatky za vedení účtu	36 000 Kč
<b>Náklady na hypoteční úvěr celkem</b>	<b>2 765 276 Kč</b>

Zdroj: www.hypotecnibanka.cz (online, 2018), vlastní zpracování

Pokud tedy porovnáme všechny 3 varianty, ze kterých si klient může vybírat, je jednoznačně nejvýhodnější v tuto chvíli hypoteční úvěr. I přes nejvyšší úrokovou sazbu ve výsledku tento úvěr vyjde nejlevněji a klienta nejméně zatíží měsíční splátky.

Při koupi bytu v ceně 2 000 000 Kč a využití vlastních prostředků ve výši 220 000 Kč by pro klienta bylo nejvýhodnější, pokud by mohl financovat své bydlení z řádného úvěru ze stavebního spoření. Čerpal by totiž úvěr ve výši zhruba 1 061 000 Kč. Za tuto půjčku by zaplatil navíc 157 000 Kč, včetně všech poplatků. Pokud by však bylo třeba aby svojí finanční situaci řešil čerpáním úvěru okamžitě, bylo by pro klienta výhodnější čerpat hypoteční úvěr. Na celkových nákladech ušetří v takovém případě více než 150 000 Kč. A to i v případě, že by si přál úrokovou sazbu svého úvěru fixovat na 20 let. Tedy by jeho úroková sazba byla o více než jeden procentní bod vyšší. Důležitou roli v tomto rozdílu hraje výše poplatků. Poplatky jsou u překlenovacího úvěru velmi vysoké, za celou dobu čerpání klient zaplatí kolem 75 000 Kč. U hypotečního úvěru je to necelých 42 000 Kč. Další nevýhodou překlenovacího úvěru je také výše splátek. V první polovině splácení klient sice platí o 2 100 Kč méně, než by tomu bylo u hypotečního úvěru. Kde je splátka stále 11 348 Kč, ve druhé polovině splácení je však splátka již 14 400 Kč. V průměru jsou splátky u překlenovacího úvěru o 200 Kč vyšší než u hypotéky.

## 7.2 Rekonstrukce bytu

Manželský pár plánuje rekonstrukci bytu. Předpokládá, že na ní budou potřebovat 500 000 Kč. Našetřeno má 50 000 Kč a jejich společný hrubý příjem je 42 000 Kč. Úvěr by chtěl splatit do deseti let.

### 7.2.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

Pokud si manželský pár bude chtít všechny chystané změny v rámci rekonstrukce nejdříve v klidu promyslet, může využít nabídky financovat plánovanou rekonstrukci řádným úvěrem ze stavebního spoření. Jako nejvýhodnější z nabídky Českomoravské stavební spořitelny byl vybrán tarif Aktiv 20. V této variantě trvá přidělení úvěru o 5 měsíců déle, než u varianty Aktiv 15, to se však vyplatí, protože naspořená částka je vyšší, a proto je úvěr levnější o několik desítek tisíc korun.

Tabulka 15 - Financování rekonstrukce úvěrem ze stavebního spoření

Použitý tarif	Aktiv 20
Cílová částka	500 000 Kč
<b>Fáze spoření</b>	
Úroková sazba z vkladů	0,50 %
Akontace	50 000 Kč
Měsíční úložka	5 000 Kč
Čekání na dobu přidělení úvěru	48 měsíců
Naspořená částka	299 282 Kč
<b>Fáze úvěru</b>	
Výše úvěru ze stavebního spoření	200 718 Kč
Úroková sazby úvěru ze SS	3,50 %
Výše měsíční splátky	3 600 Kč
Počet měsíčních splátek	61,4 měsíců
<b>Poplatky</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Součet zaplacených poplatků	20 124 Kč
<b>Za úvěr zaplaceno celkem</b>	<b>241 164 Kč</b>

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

Ve spořicí fázi vloží klienti část svých úspor jako akontaci. Měsíčně budou ukládat 5 000 Kč. Celkem tedy naspoří 299 282, 46 Kč. Úvěr tedy budou čerpat pouze ve výši 200 717 Kč a jejich měsíční splátka bude nižší než částka, kterou spořili. Na tomto úvěru přeplatí finanční instituci 36 040 Kč. Celý úvěr bude splacený v roce 2027.

## 7.2.2 Financování překlenovacím úvěrem

Klienti nechtějí rekonstrukci bytu o několik let odkládat, rozhodli se zjistit, jaká by byla jejich situace, pokud by si vzali překlenovací úvěr.

Tabulka 16 - Financování rekonstrukce překlenovacím úvěrem bez zajištění

Cílová částka	500 000 Kč
<b>Fáze spoření - čerpání překlenovacího úvěru Kredit Max</b>	
Úroková sazby z vkladů	0,50 %
Úroková sazby překlenovacího úvěru	4,90 %
Akontace	50 000 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	2 042 Kč
Měsíční dospořování	3 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	5 042 Kč
Délka fáze spoření v měsících	58
<b>Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření Aktiv 15</b>	
Úroková sazby úvěru ze stavebního spoření	3,50 %
Výše měsíční splátky	4 650 Kč
Počet splátek	64,11
<b>Poplatky</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru	1 000 Kč
Poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Poplatky zaplacené za celou dobu splácení	22 905 Kč
<b>Za překlenovací úvěr zapláceno celkem</b>	<b>663 433,40</b>

Zdroj: www.stavebky.cz (online, 2018), vlastní zpracování

V případě, že by klienti nechtěli, nebo nemohli ručit nemovitostí, získali by překlenovací úvěr Kredit Max, aby se doba splácení co nejvíce přiblížila požadavkům klientů. Byl vybrán jako navazující tarif Aktiv 15. Posuzován byl ještě Aktiv 20, ale ten je splácen ještě o několik měsíců déle a zároveň je zde i vyšší nákladová náročnost celého úvěru. V tomto případě klienti budou splácet asi o 2 měsíce déle, než původně zamýšleli a při cílové částce 500 000 Kč zaplatí ČMSS o necelých 164 000 Kč více, než kdyby rekonstrukci financovali z vlastních prostředků.

**Tabulka 17 - Financování rekonstrukce překlenovacím úvěrem se zajištěním**

Cílová částka	500 000 Kč
<b>Fáze spoření - čerpání překlenovacího úvěru Topkredit 80</b>	
Úroková sazby z vkladů	0,50 %
Úroková sazby překlenovacího úvěru	2,90 %
Akontace	50 000 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	1 208,33 Kč
Měsíční dospořování	4 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	5 208,33 Kč
Délka fáze spoření v měsících	50
<b>Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření Aktiv 15</b>	
Úroková sazby úvěru ze stavebního spoření	3,50 %
Výše měsíční splátky	4 650 Kč
Počet splátek	58,07
<b>Poplatky</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru	1 000 Kč
Poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Poplatky zaplacené za celou dobu splácení	22 482 Kč
<b>Za překlenovací úvěr zapláceno celkem</b>	<b>602 924 Kč</b>

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

Pokud by se však manželé rozhodli ručit svou nemovitostí, mohli by na poskytnutém překlenovacím úvěru značně ušetřit. Celkem by je úvěr stál 602 924 Kč a byl by splacen ještě o rok dříve.

### 7.2.3 Financování hypoteční úvěrem

Aby bylo porovnání kompletní je třeba vzít do úvahy i fakt, že rekonstrukci lze financovat hypotečním úvěrem. Hypoteční banka poskytne úvěr na 450 000 Kč s desetiletou dobou fixace s úrokovou sazbou 4,29 %.

**Tabulka 18 - Financování rekonstrukce hypotečním úvěrem**

Cena rekonstrukce	500 000 Kč
<b>Výše půjčky</b>	<b>450 000 Kč</b>
Doba splácení	120 měsíců
Doba fixace	10 let
Úroková sazba	4,29 %
Měsíční splátka	4 618 Kč
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za vyřízení a čerpání úvěru	5 800 Kč
Poplatky za vedení účtu	18 000 Kč
<b>Náklady na hypoteční úvěr celkem</b>	<b>577 997 Kč</b>

Zdroj: [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

Pokud manželé nechtějí s rekonstrukcí otálet, bylo by jim pravděpodobně doporučeno využít ručení nemovitostí. Rozdíl jak u překlenovacího úvěru, tak u hypotéky je proti překlenovacímu úvěru bez zajištění v řádech desetitisíců korun. To je způsobeno výši úrokové sazby. Pokud by nemovitostí ručili i v tomto případě, vyplatí se jim nejvíc financovat rekonstrukci hypotečním úvěrem. Při půjčce ve výši 450 000 Kč zde ušetří proti překlenovacímu úvěr cca 25 000 Kč, což je jistě nejlepší varianta. U hypotečního úvěru v této výši navíc není potřeba dokládat faktury o výši investovaných prostředků v případě, že rekonstruovaná nemovitost je zároveň zástavou. Úvěr by se mohl o několik tisíc prodražit v případě, že by čerpání úvěru probíhalo po částech několikrát. Banka si totiž za první čerpání, šesté a každé další účtuje 1 000 Kč. Poslední výhodou je, že výše splátek u hypotečního úvěru za celou dobu nepřesáhne 5 000 Kč.

## 7.3 Stavba domu

Mladý manželský pár plánuje stavbu domu. Rodinný dům budou stavět na pozemku, který již mají v osobním vlastnictví. Celá stavba by je měla vyjít na 3 000 000 Kč. Zároveň z vlastních prostředků můžou zaplatit 300 000 Kč. Společný měsíční hrubý příjem je 50 000 Kč. Do budoucna plánují založit rodinu, což bude mít vliv na výši jejich příjmů. A je to i důvodem, proč by chtěli začít stavět co nejdříve. Úvěr by chtěl splácet maximálně 25 let.

### 7.3.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

V tomto případě, se řádný úvěr ze stavebního spoření příliš nevyplatí, aby mladý pár dosáhl na řádný úvěr při přijatelné výši splátek, čekal by na něj přes 7 let. Úvěr by pak spláceli 8 let. Pravidelné měsíční úložky a následné splátky jsou také docela vysoké. Jedinou výhodou může být, že výsledný úvěr ve výsledku nebude až tak drahý vzhledem k tomu, jak vysokou částku jsou schopní manželé za 7 let naspořit.

Tabulka 19 - Financování stavby domu úvěrem ze stavebního spoření

Použitý tarif	Aktiv 25
Cílová částka	3 000 000 Kč
<b>Fáze spoření</b>	
Úroková sazba z vkladů	0,50 %
Akontace	300 000 Kč
Měsíční úložka	12 000 Kč
Čekání na dobu přidělení úvěru	87 měsíců
Naspořená částka	1 396 328 Kč
<b>Fáze úvěru</b>	
Výše úvěru ze stavebního spoření	1 603 672 Kč
Úroková sazby úvěru ze SS	3,50 %
Výše měsíční splátky	18 000 Kč
Počet měsíčních splátek	103,25
<b>Poplatky</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Součet zaplacených poplatků	23 805 Kč
<b>Za úvěr zapláceno celkem</b>	<b>1 882 485 Kč</b>

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

Pokud by manželé zvažovali financování takto vysoké částky překlenovacím úvěrem, byl by pro něj u ČMSS nejvýhodnější tarif Tophypo 90 s fixací na 6 let. Tarif s fixací na 3 roky má sice o několik desetin nižší úrokovou sazbu, avšak kratší doba fixace znamená potencionálně vyšší riziko. Tarif Topkredit by pravděpodobně vhodný také nebyl. Důvodem



je, že z tarifů Aktiv je nejlevnějším z nich Aktiv 20, kde jsou následné měsíční splátky již 21 600 Kč.

### 7.3.2 Financování překlenovacím úvěrem

Jak dokládá následující tabulka, tento úvěr je splacený za relativně dlouhou dobu 22 a půl roku a jeho výše splátek je relativně dost vysoká. Tento úvěr však vychází levněji než úvěr hypoteční. Další rozdíly jsou uvedeny v následujícím textu.

**Tabulka 20 - Financování stavby domu překlenovacím úvěrem**

Cílová částka	3 000 000 Kč
<b>Fáze spoření - čerpání překlenovacího úvěru Tophypo 90 Fix6</b>	
Úroková sazby z vkladů	0,50 %
Úroková sazby překlenovacího úvěru	3,10 %
Akontace	300 000 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	7 750,00 Kč
Měsíční dospořování	6 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	13 750,00 Kč
Délka fáze spoření v měsících	139
<b>Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření Aktiv 30</b>	
Úroková sazby úvěru ze stavebního spoření	3,50 %
Výše měsíční splátky	16 800 Kč
Počet měsíčních splátek	131,07
<b>Poplatky související s poskytnutým úvěrem</b>	
Uzavření smlouvy ze stavebního spoření	15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu stavebního spoření	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru	1 000 Kč
Poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru	360 Kč/ročně
Poplatek za poskytnutí úvěru ze SS	0 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu ze SS	360 Kč/ročně
Poplatky zaplacené za celou dobu splácení	92 204 Kč
<b>Za překlenovací úvěr zapláceno celkem</b>	<b>4 505 470,20</b>

Zdroj: [www.stavebky.cz](http://www.stavebky.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

### 7.3.3 Financování hypotečním úvěrem

Poslední variantou je čerpání hypotečního úvěru. Jak dokládá následující tabulka ve výsledku by hypoteční úvěr manželský pár stál, podle tabulky výše, dokonce víc než úvěr překlenovací. Zde je ovšem potřeba brát v potaz, že úrok je fixován na 6 let. U hypotečního úvěru je fixace možná na celou dobu splácení, tedy 25 let.

**Tabulka 21 - Financování stavby domu hypotečním úvěrem**

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
<b>Výše půjčky</b>	<b>2 700 000 Kč</b>
Doba splácení	300 měsíců
Doba fixace	25 let
Úroková sazba	4,59 %
Měsíční splátka	15 146 Kč
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za vyřízení a čerpání úvěru	5 800 Kč
Poplatky za vedení účtu	45 000 Kč
<b>Náklady na hypoteční úvěr celkem</b>	<b>4 594 521 Kč</b>

Zdroj: [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz) (online, 2018), vlastní zpracování

V tomto případě, vychází o několik tisíc levněji překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Je to dáno poměrně nízkou úrokovou sazbou tohoto úvěru, která je 3,1 % p.a. u překlenovacího úvěru a 3,5 % p.a. u přiděleného řádného úvěru. Je však potřeba vzít v úvahu fakt, že sazba 3,1 % p.a. je fixována pouze na 6 let. Velkou výhodou však je, že sjednaná sazba z navazujícího úvěru se sazbou 3,5 % p.a. je sazbou sjednanou do budoucna a nebude se měnit.

Hypoteční úvěr v tomto modelovém příkladu vychází o necelých 90 tisíc korun dráž. Což je způsobeno dlouhou dobou fixace a tedy z toho vyplývající vysokou úrokovou sazbou. Pokud by se klienti rozhodli například pro 15ti letou dobu fixace, dostanou úrokovou sazbu ve výši 4,49 % p.a. a v této chvíli už by ušetřili na hypotečním úvěru více než 100 000 Kč. To ovšem platí pouze v případě, že úrokové sazby nebudou v tomto období dramaticky růst.

## 8 Zhodnocení výsledků a doporučení

Jak již bylo několikrát zmíněno, aby bylo možné zvolit vhodný produkt pro financování bydlení, vždy záleží na mnoha faktorech, kterými jsou situace na finančním trhu v danou dobu a očekávaný vývoj, ale také konkrétní situace klienta a jeho potřeby. Proto nelze jednoznačně říci, že pro koupi bytu je vhodnější využít za všech okolností hypoteční úvěr a pro rekonstrukci stavebního spoření.

Na základě modelových příkladů z předchozí kapitoly je však možné vyvodit určité závěry.

U koupě bytu v hodnotě 2 000 000 Kč a v případě, že klient využije své finanční prostředky ve výši 220 000 Kč se jeví jako nejvýhodnější využití řádného úvěru ze stavebního spoření. Úvěr, který by čerpal, by byl ve výši zhruba 1 061 000 Kč a čerpat by ho mohl za necelých 6 let. Bance by ve výsledku za půjčku zaplatil něco málo přes 1 219 000 Kč, tedy navíc by zaplatil 157 000 Kč včetně všech poplatků.

Ne vždy, je ale možné na čerpání úvěru čekat tak dlouho. V případě okamžitého čerpání vyšel výhodněji hypoteční úvěr. Na celkových nákladech klient ušetří více než 150 000 Kč. A to i v případě, že by si přál úrokovou sazbu svého úvěru fixovat na 20 let. Na tak dlouhé období fixace, jsou poskytované úrokové sazby zpravidla podstatně vyšší z toho důvodu, že banka nemůže počítat s tím, že se klientovi úroková sazba zvýší v budoucnu.

Důležitou roli v tomto rozdílu hraje výše poplatků. Poplatky jsou u překlenovacího úvěru velmi vysoké, za celou dobu čerpání klient zaplatí kolem 75 000 Kč. U hypotečního úvěru je to necelých 42 000 Kč. Další nevýhodou překlenovacího úvěru je také výše splátek. V první polovině splácení klient sice platí o 2 100 Kč méně, než by tomu bylo u hypotečního úvěru, kde je splátka stále 11 348 Kč, ve druhé polovině splácení je však splátka již 14 400 Kč. V průměru jsou splátky u překlenovacího úvěru o 200 Kč vyšší než u hypotéky.

U rekonstrukce bytu v ceně 500 000 Kč při naspořených 50 000 Kč, je situace obdobná. V případě, že by byla rekonstrukce odložena o čtyři roky, mohli by manželé čerpat nejvhodnější z variant a to řádný úvěr ze stavebního spoření. Za zmíněné čtyři roky by byli schopni při měsíčních úložkách ve výši 5 000 Kč a vložené akontaci 50 000 Kč naspořit zhruba 299 000 Kč a na čerpaném úvěru ve výši necelých 201 000 Kč by zaplatili pouze 36 000 Kč navíc. Pokud by však nebylo zbytné bylo by jim pravděpodobně doporučeno, aby za poskytnutý úvěr ručili nemovitostí, neboť by dosáhli jednoznačně výhodnějších podmínek. Dále by si navíc mohli zvolit mezi čerpáním překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru, kde

opět finančně lépe vychází úvěr hypoteční. Pokud by si totiž půjčili 450 000 Kč, proti překlenovacímu úvěru je vyjde o 25 000 Kč levněji. V případě hypotečního úvěru v této výši navíc u Hypoteční banky, která by úvěr poskytla není nutné dokládat faktury o výši investovaných prostředků. V případě, že je rekonstruovaný objekt současně použit jako zástava. Úvěr by se ovšem prodražil v případě, že by nebyl čerpán jednorázově. Určitou výhodou překlenovacího úvěru ze stavebního spoření může být i to, že doba splácení je o jeden rok menší proti úvěru hypotečnímu.

V poslední případě si chtěl mladý manželský pár stavět rodinný dům. Postavit takovou nemovitost by mělo stát 3 000 000 Kč, ale 300 000 Kč by bylo placeno z našetřených peněz. I zde je pochopitelně nejvýhodnější čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. Pokud to však situace nedovoluje nastane náročná volba mezi překlenovacím úvěrem a úvěrem hypotečním. V modelovém příkladu totiž oba tyto úvěry vykazaly podobné výsledky o něco dražší byla hypotéka a to o necelých 90 000 Kč. Zde by tedy bylo potřeba podobně zvážit i další parametry.

Pokud vezmeme v úvahu výši splátek, tak ta je v průměru u překlenovacího úvěru vyšší. V případě, že se však zaměříme na výši splátek v průběhu úvěru zjistíme, že 11 let bude u překlenovacího úvěru splátka o 1 396 Kč nižší, což může být výhodou v případě, že manželé plánují založit rodinu a jeden z příjmů se jim na určitou dobu podstatně sníží. Další výhodou překlenovacího úvěru je doba splácení, která je kratší o dva a půl roku. V případě stavby však může dojít k prodražení prací a zde může být výhodné čerpat hypotéku. Hypoteční banka totiž umožňuje zvýšení zapůjčené částky až od 20 % při stejných smluvních podmínkách. U stavebního spoření však se změnou cílové částky klient automatické přijímá nové všeobecné obchodní podmínky a zároveň jsou s navýšením cílové částky spojeny další poplatky.

V případě, že by však šla stavba bez komplikací, byl by pro manželský pár pravděpodobně výhodnější překlenovací úvěr ze stavebního spoření.

Z modelových příkladů je tedy jasně patrné, že v případech, kdy se klient včas připraví na to, že bude řešit své bytové potřeby v jakékoli podobě, ušetří díky stavebnímu spoření velkou část finančních prostředků. Někaký druh spoření je navíc dnes již v této oblasti naprostou nutností, neboť banky na českém trhu neposkytují od 1. října 2016, kdy bylo vydáno doporučení ČNB, stoprocentní hypoteční úvěry. (Což zahrnuje všechny úvěry se zástavou nemovitosti.). Výše hypotéky k zástavní hodnotě nemovitosti by neměla překročit 95 %,

navíc Česká národní banka určila hranici pro hypoteční úvěry s LTV od 85 % do 95 %. V tomto pásmu je bankám umožněno poskytovat pouze 10 % z celkového objemu těchto úvěrů. Pro klienty to v praxi znamená, že úvěry u kterých je třeba čerpat více než 80 % hodnoty nemovitosti použité jako zástavní, buď nejsou poskytovány nebo jsou dražší a jejich cena se odvíjí od výše jaká je požadována.

Stavební spoření sice nenabízí příliš vysoké zhodnocení úspor, stále však klient získá možnost bezrizikově spořit a navíc získat státní podporu, kterou jiné spořicí produkty nenabízejí.

## 9 Závěr

Stavební spoření je produktem, který pro zajištění bytových potřeb využily v České republice statisíce klientů. Úvěr, který z něj lze čerpat je totiž možné využít nejen na koupit bytu či domu k trvalému bydlení i na jeho rekonstrukci. Dále z něj lze financovat i nákup či rekonstrukci chaty nebo chalupy. Velkým konkurentem tohoto produktu je však hypoteční úvěr. Nabídka bankovních domů u obou těchto produktů je velmi široká a volba nejvhodnější je tak složitá a vyžaduje klientovu značnou pozornost.

Otázku bydlení v současnosti či blízké minulosti bezesporu začalo řešit velké množství lidí. Důvodem byly velmi nízké úrokové sazby, které se dotkly historického minima. Podle hypoindexu Fincentra se v prosinci 2016 pohybovaly průměrné úrokové sazby na hranici 1,77 %. Tato situace byla naprosto ideální pro ty klienty, kteří zvažovali půjčku velkého finančního obnosu. Realitní trh na tuto situaci reagoval prudkým nárůstem cen nemovitostí. Náklady na vlastní bydlení ještě navýšila daň z nabytí nemovitých věcí, kterou od listopadu 2016 platí kupující. Další problém pro žadatele navíc představuje doporučení České národní banky o hypotečních úvěrech. Bylo vydáno v červnu roku 2017 a říká poskytovatelům, že by ukazatel LTV žádného retailového úvěru zajištěné nemovitostí neměl přesáhnout 90 %. Zároveň bylo poskytovatelům doporučeno, aby podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných nemovitostmi jejichž ukazatel LTV je v intervalu 80 - 90 % nepřekročil víc než 15 % objemu úvěrů se zástavou za čtvrtletí. Pro žadatele o úvěr to obvykle znamená našetřit asi 20 % z ceny nemovitosti z vlastních prostředků.

I přes značný pokles popularity stavebního spoření po roce 2003 je stále v ČR uzavřeno kolem půl milionu smluv ročně. Tento produkt je populární hlavně díky dobrému zhodnocení finančních prostředků, které zvyšuje státní podpora, je vysoce bezpečné a úvěry jsou dostupné. Podpora státu klienty stále do určité míry motivuje, aby investovaly do svého bydlení. Charakteristickým rysem pro stavební spoření dříve bylo, že úvěry byly poskytovány spíše v nižších částkách a tedy i s kratší dobou splatnosti. Neobvyklé nejsou úvěry ze stavebního spoření které lze splácet i více než 20 let a horní hranice úvěru, o který si může klient zažádat není nijak omezena. Díky čemuž tyto úvěry konkurují hypotékám, které v posledních několika letech zažívají boom a i v následujících letech budou pravděpodobně stále pro klienty atraktivní. Právě díky již výše zmíněnému poklesu úrokových sazeb.

Hlavní výhodou hypotečního úvěru je možnost čerpat vysokou částku a díky tomu, že lze nastavit dlouhou dobu splácení, je výše splátek relativně nízká a zatížení rodinného rozpočtu není tedy tak velké. Nabízených hypotečních úvěrů je mnoho, liší se zejména výší poplatků, úrokovou sazbou a rychlostí přidělení finančních prostředků.

V případě, že budou oba tyto produkty porovnány, za výhodu u hypotečního úvěru lze jednoznačně považovat rychlost s jakou je možné tento úvěr vyřídit a získat finanční prostředky. Vzhledem k tomu, že řádný úvěr ze stavebního spoření lze získat nejdříve po dvou letech spoření a překlenovací úvěr bývá zase dražší než úvěr hypoteční. Na druhou stranu chce-li dnes klient získat větší částku na zajištění bydlení, musí počítat se „spoluúčastí“ ve výši zhruba 20 % z ceny nemovitosti. Pokud tedy bude otázku bydlení řešit s dostatečným předstihem, stavební spoření je pro něj ideální produkt. Zároveň bývá dnes klientům často doporučováno, aby si pokud je to možné, při splácení takto vysokých úvěrů spořily a využívaly možnosti předčasných splátek. Neboť tím ušetří další finanční prostředky.

Stavební spoření je tedy bezpečným způsobem, jak uložit a relativně dobře zúročit finanční prostředky, po uplynutí doby spoření navíc můžou být finanční prostředky využity i na jiný účel než je bydlení. Úrokové sazby ze stavebního spoření jsou stabilnější než u hypotečních úvěrů, díky tomu, že zdroje pro financování úvěrů stavební spořitelna získává ze svých dočasně volných prostředků. Velkou výhodou je i to, že při podpisu smlouvy o stavebním spoření si klient sjednává i výši sazby pro případný úvěr. Stavební spoření je však stále výhodnější spíše pro ukládání nižších částek, při ukládání vyšších částek po delší dobu klesá výhodnost tohoto produktu

Podstatnou roli v rozhodování může hrát i to, jak bude úvěr zajištěn. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Dále mohou být vyžadovány i různá pojištění jako například pojištění proti živelným pohromám., často také životní pojištění klienta. U stavebního spoření způsob ručení vychází z výše čerpaného úvěru. Do určité hodnoty klientovi stačí pouze zajištění ručitelem, způsob ručení se odvíjí od výše čerpané částky.

Ani v případě analýzy jednotlivých kladů a záporů těchto dvou produktů není možné jednoznačně říci, který způsob financování je vhodnější. Je třeba vždy posuzovat přání a požadavky každého z klientů a přihlížet k jejich finanční situaci, až na základě těchto informací lze zvolit vhodnější z produktů.

Nabízené produkty na bankovním trhu se neustále vyvíjejí, aby byla pro klienty co nejzajímavější. Může se stát, že odpovědí na potřebu klientů spořit, bude opětovný růst popularity stavebního spoření, které klientům umožní s předstihem získat dostatečné množství peněz pro jednodušší financování vlastního bydlení.



## 10 Seznam použitých zdrojů

### Bibliografické zdroje:

- DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2000. Poradce. 89 s. ISBN 80-716-9894-6.
- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). 681 s. ISBN 80-720-1515-X.
- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. 341 s. ISBN 80-707-9079-2.
- JUŘÍK, Pavel. *Historie bank a spořitelen v Čechách a na Moravě*. Praha: Libri, 2011. Eupress. 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.
- POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9462-7.
- POLOUČEK, Stanislav. *České bankovníctví na přelomu tisíciletí*. Ostrava: Ethics, 1999. ISBN 80-238-3982-9.
- PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. 124 s. ISBN 80-865-1729-2
- PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. Bankovníctví. 398 s. ISBN 80-902-2432-6.
- SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. Osobní a rodinné finance. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava, Vladimír ČECHÁK a Zuzana PETERSKÁ. *Bankovníctví*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2005. Eupress. 201 s. ISBN 80-867-5453-7.

### Internetové zdroje:

- Anuitní splácení. *Kurzy.cz* [online]. Praha, 2015, 2015 [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver-dle-splaceni-anuitni/>
- Ceník hypoték. *Česká spořitelna* [online]. Praha, 2016, 1.12.2016 [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)

- Cíle Asociace Českých stavebních spořitelén. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, 2014 [cit. 2017-08-17]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>
- Co je to cílová částka?. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, 2014 [cit. 2017-08-17]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/co-je-to-cilova-castka/>
- Co to je?. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, 2014 [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>
- Česká národní banka: 1993 - současnost. *Historie ČNB* [online]. Praha: Česká národní banka, 2003, 2003 [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: [http://www.historie.cnb.cz/cs/dejiny\\_instituce/ceska\\_narodni\\_banka/index.html](http://www.historie.cnb.cz/cs/dejiny_instituce/ceska_narodni_banka/index.html)
- Dokumenty a zasebníky: Všeobecné obchodní podmínky, reklamační řád, sazebníky úhrad a jiné dokumenty. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha, 2014 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/#obchodni-podminky>
- Historie hypotečních úvěrů. *Partners* [online]. Praha, 2014, 2014 [cit. 2017-11-10]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, 2014, 2014 [cit. 2017-08-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- Hypoteční trh stoupl na rekordních 225 mld. Kč. *České noviny* [online]. Praha, 2016, 2016 [cit. 2017-11-12]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/hypotecni-banka-hypotecni-trh-stoupl-na-rekordnich-225-mld-kc/1436051>
- Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypoindex.cz* [online]. Praha, 2017, 14.03.2017 [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- Hypoteční zástavní list (HZL). *Kurzy.cz* [online]. Praha, 2016, 2016 [cit. 2017-11-06]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-zastavni-list/>
- Hypotéka na bydlení: víte, jaké dokumenty musíte bance doložit?. *Gepard finance* [online]. Praha, 2015, 20.5.2015 [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-na-bydleni-vite-jake-dokumenty-musite-bance-dolozit>

- KIELAR, Petr. Kdy může stavební spořitelna změnit úrokovou sazbu?. *Stavebky.cz* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-08-18]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/kdy-muze-stavebni-sporitelna-zmenit-urokovou-sazbu/>
- Nová nabídka Lišky je složitá, ale své klienty si najde. *Stavebky.cz* [online]. Praha, 2016, 1.7.2016 [cit. 2017-09-5]. Dostupné z: [http://www.stavebky.cz/nova-nabidka-lisky-je-slozita-ale-sve-klienty-si-najde/#id\\_tooltip2](http://www.stavebky.cz/nova-nabidka-lisky-je-slozita-ale-sve-klienty-si-najde/#id_tooltip2)
- Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů. *Hypoteční banka* [online]. Praha, 2016, 15.8.2016 [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>
- O ČNB. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2000 [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)
- PODPORA HYPOTÉK PRO MLADÉ LIDI NA STARŠÍ BYTY. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. Praha, 2017, 19.01.2017 [cit. 2017-11-06]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
- Předmluvní informace o stavebním spoření. *ČMSS.cz* [online]. Praha, 2016, 1. 7. 2016 [cit. 2017-09-5]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/webdata/docs/predsmluvni-info-1-7-2016.pdf>
- Rozdělení hypoték. *Finance.cz* [online]. Praha, 2016, 2016 [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- Rozdělení hypoték. *Golemfinance* [online]. Praha, 2016, 2016 [cit. 2017-11-05]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/rozdeleni-hypotek>
- Sazebník Hypoteční banky, a.s. *Hypoteční banka* [online]. Praha, 2016, 1.12.2016 [cit. 2017-09-06]. Dostupné z: [https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1364/sazebnik\\_01-12-2016.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1364/sazebnik_01-12-2016.pdf)
- Státní podpora – historie vývoje podmínek. *Stavebky.cz* [online]. Praha, 2014, 2014 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>
- Stavební spoření. *Ministerstvo financí ČR* [online]. Praha, 2015, 2015 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.psfv.cz/cs/tipy-navody/stavebni-sporeni>

- Stavební spoření. *Pracovní skupina pro finanční vzdělání: Ministerstvo financí Česká republika* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2015, 2015 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <https://www.psfv.cz/cs/tipy-navody/stavebni-sporen>
- TŮMA, Ondřej. Stavební spoření a konec roku: Hlídáte si státní podporu?. *Peníze.cz* [online]. Praha, 2013, 11. 12. 2013 [cit. 2017-08-27]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/277156-stavebni-sporeni-a-konec-roku-hlidate-si-statni-podporu>
- Účastník stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, 2014 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/ucastnik-stavebniho-sporeni/>
- Všeobecné obchodní podmínky. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. Praha, 2014, 1.1.2014 [cit. 2017-09-5]. Dostupné z: [https://www.cmss.cz/uploads/pdf/vop/VOP\\_1\\_2014\\_web-OPR-II.pdf](https://www.cmss.cz/uploads/pdf/vop/VOP_1_2014_web-OPR-II.pdf)
- Výše státní podpory a způsob výpočtu. *Stavebky.cz* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/vyse-statni-podpory-a-zpusob-vypoctu/>
- Vývoj stavebního spoření. *Ministerstvo financí ČR* [online]. Praha, 2017, 2017 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni>
- Zákon č. 96/1993 Sb.: Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. *Zákony.cz* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-08-17]. Dostupné z: <http://www.zakony.cz/zakon-SB1993096>
- Zákon o bankách: Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. *Business center.cz* [online]. Praha: Business center.cz, 1998 [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/banky/>