

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Stavební spoření v České republice**

**Klára Cinková**

© 2023 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Klára Cinková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Stavební spoření v České republice**

Název anglicky

**Building savings in the Czech Republic**

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je provést deskripční bankovního produktu stavebního spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Práce si dále klade za cíl analyzovat vývoj tohoto produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny působící na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta. Dílčím cílem práce je identifikovat souvislost mezi stavebním spořením a regionálním rozvojem a event. zhodnotit dopad zkoumaného finančního produktu na regionální rozvoj.

### Metodika

Rešeršní část bakalářské práce, týkající se historie, vzniku a základních pojmů stavebního spoření a jeho průběhu, bude zpracována především na základě prostudování získané odborné literatury a právních norem upravujících tuto problematiku. Jako zdroj aktuálních dat budou využity internetové stránky stavebních spořitel, Asociace českých stavebních spořitel a další internetové stránky týkající se stavebního spoření.

Praktická část práce se bude zabývat základními ukazateli vývoje stavebního spoření v ČR. Data budou získána na internetových stránkách Ministerstva financí České republiky. Dále budou představeny stavební spořitelny působící na trhu v České republice, budou využity jednak dokumenty, letáky, brožury a magazíny vydávané jednotlivými stavebními spořitelny, dále internetové stránky stavebních spořitel a celá problematika bude event. probírána v rámci odborné konzultace s pracovníky stavebních spořitel. Dále bude modelován fiktivní zájemce o stavební spoření, který vybírá nejvhodnější produkty ve stavebních spořitelny. Tyto produkty budou následně porovnány s cílem vybrat pro fiktivního klienta nejvhodnější produkt. Bude identifikována souvislost mezi stavebním spořením a regionálním rozvojem.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 4/2022 – 6/2022

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 6/2022 – 7/2022

Vlastní práce – analytická část: 7/2022 – 10/2022

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2022 – 11/2022

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2022



**Doporučený rozsah práce**

35 – 45 stran

**Klíčová slova**

Stavební spoření, státní podpora, analýza, fiktivní klient, doporučení, regionální rozvoj.

---

**Doporučené zdroje informací**

JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? GRADA, 2011, ISBN: 978-80-247-3670-9

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7

LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr. Stavební spoření a stavební spořitelny, GRADA, 2014, ISBN: 978-80-87865-05-7

RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

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

ÚZ 1428 Bankovníctví, Praní špinavých peněz, Finanční konglomeráty, Stavební spoření, Centrální evidence účtů. Sagit, 2021. ISBN 978-80-7488-465-8

---

**Předběžný termín obhajoby**

2022/23 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 27. 12. 2022

**prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 22. 2. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2023

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Stavební spoření v České republice" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské 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 bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. března 2023

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D. za čas, odborné vedení a cenné rady, které mi věnoval při zpracování mé bakalářské práce.

# Stavební spoření v České republice

## Abstrakt

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavební spoření a vysvětlit základní pojmy, které se týkají tohoto tématu. Dílčím cílem práce je identifikovat souvislost mezi stavebním spořením a regionálním rozvojem a event. zhodnotit dopad zkoumaného finančního produktu na regionální rozvoj. Dále si klade za cíl doporučit fiktivnímu klientovi nejvýhodnější stavební spoření. Práce je rozdělena do dvou částí: teoretickou a praktickou.

Teoretická část představuje produkt stavebního spoření, jeho historii a jeho průběh od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Dále se zabývá stavebními spořitelny, které působí na českém trhu. Popisuje i problematiku regionálního rozvoje a detailněji se zaměřuje na Královehradecký kraj.

Praktická část se věnuje charakteristice a porovnání produktů stavebního spoření nabízených na českém trhu. Na základě dotazníkového šetření jsou vymodelováni dva fiktivní klienti z Královehradeckého kraje, kterým je následně doporučeno stavební spoření. Prvním fiktivním klientem je studentka, ve věku 25 let s čistým příjmem 9 999 Kč měsíčně. Dle preferencí je doporučen ke spoření produkt od Raiffeissen Stavební spořitelny, a. s., která nabízí zhodnocení úspor až do výše 7,69 % ročně. Druhým fiktivním klientem je zaměstnanec, ve věku 50 let s čistým příjmem 25 000 Kč měsíčně. Dle preferencí je doporučen ke spoření i následnému úvěru produkt od Modré pyramidy, a. s., kde činí základní spořicí úroková sazba 0,50 % a úvěrová sazba 3,49 %. Je identifikována souvislost mezi stavebním spořením a regionálním rozvojem. Dále je zkoumán dopad uvedeného finančního produktu na regionální rozvoj v Královehradeckém kraji.

**Klíčová slova:** stavební spoření, státní podpora, analýza, fiktivní klient, doporučení, regionální rozvoj

# Building savings in the Czech Republic

## Abstract

The aim of the bachelor's thesis is to describe the building savings bank product and explain the basic concepts related to this topic. The partial goal of the work is to identify the connection between building savings and regional development and eventually evaluate the impact of the examined financial product on regional development. It also aims to recommend the most advantageous construction savings to a fictitious client. The work is divided into two parts: theoretical and practical.

The theoretical part presents the building savings product, its history and its course from the conclusion of the contract to obtaining the loan. It also deals with building societies that operate on the Czech market. It also describes the issue of regional development and focuses in more detail on the Hradec Králové region.

The practical part is devoted to the characteristics and comparison of building savings products offered on the Czech market. On the basis of a questionnaire survey, two fictitious clients from the Hradec Králové region are modeled, to whom construction savings are subsequently recommended. The first fictitious client is a student, aged 25, with a net income of CZK 9,999 per month. According to preferences, a product from Raiffeissen Stavební spořitelna, a. s. is recommended for savings, which offers an appreciation of savings of up to 7.69% per year. The second fictitious client is an employee, aged 50, with a net income of CZK 25,000 per month. According to preferences, a product from Modrá pyramida, a.s. is recommended for savings and a subsequent loan, where the basic savings interest rate is 0.50% and the loan rate is 3.49%. The connection between building savings and regional development is identified. Furthermore, the impact of the mentioned financial product on regional development in the Hradec Králové Region is examined.

**Keywords:** building savings, state support, analysis, fictitious client, recommendation, regional development



# Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>12</b>
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>14</b>
3.1  Obecná charakteristika stavebního spoření .....	14
3.2  Historie stavebního spoření .....	15
3.2.1  Německo.....	15
3.2.2  Česká republika.....	16
3.3  Legislativa.....	17
3.4  Fáze spoření .....	18
3.4.1  Smlouva o stavebním spoření.....	18
3.4.2  Cílová částka.....	19
3.4.3  Státní podpora.....	19
3.4.4  Poplatky a úroková sazba .....	20
3.5  Fáze úvěry.....	21
3.5.1  Přidělení.....	21
3.5.2  Úvěr ze stavebního spoření.....	22
3.5.3  Překlenovací úvěr.....	23
3.6  Ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	24
3.7  Výhody a nevýhody stavebního spoření.....	25
3.8  Stavební spořitelny v České republice .....	25
3.8.1  Modrá pyramida, a. s.....	26
3.8.2  MONETA Stavební spořitelna, a.s. ....	26
3.8.3  ČSOB Stavební spořitelna, a.s.....	27
3.8.4  Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. ....	27
3.8.5  Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	28
3.9  Regionální rozvoj.....	28
3.9.1  Region Královehradeckého kraje.....	29
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>30</b>
4.1  Produkty stavebního spoření na českém trhu .....	30
4.2  Porovnání produktů.....	33
4.3  Analýza dotazníkového šetření .....	35
4.3.1  Fiktivní klient 1 .....	43
4.3.2  Fiktivní klient 2.....	44
4.4  Doporučené stavební spoření.....	45
4.5  Souvislost regionálního rozvoje a stavebního spoření .....	47
4.6  Srovnání regionů v bytové výstavbě .....	48

<b>5 Závěr .....</b>	<b>50</b>
<b>6 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>52</b>
<b>7 Seznam obrázků, tabulek a grafů.....</b>	<b>56</b>
7.1 Seznam obrázků .....	56
7.2 Seznam tabulek .....	56
7.3 Seznam grafů .....	56
<b>Přílohy.....</b>	<b>57</b>

# 1 Úvod

Stavební spoření je produkt určený ke zhodnocení finančních prostředků, či k řešení bytové situace. Spořit peníze a myslet na budoucnost by měl každý z nás. Jednou z možností je založení účtu stavebního spoření, které se těší v České republice dlouhodobé oblibě, a to i díky tomu, že se jedná o velmi nízkorizikový produkt s dobrým zhodnocením.

Financování vlastního bydlení je jednou z největších investic v životě, i proto se stát rozhodl na tyto náklady přispět a občany podpořit. Jednou z největších výhod stavebního spoření je právě státní podpora, která je nyní za splněných podmínek ve výši 10 % ročně z naspořené částky, ale zároveň v maximální výši 2 000 Kč za rok. Kompetence a pravomoci ohledně stavebního spoření má z pozice státu Ministerstvo financí, dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

V České republice si nyní klienti mohou vybírat nejvhodnější produkt od pěti stavebních spořitelen, kterými jsou Modrá pyramida, a. s., MONETA Stavební spořitelna, a. s., ČSOB Stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. Jedná se o velkou konkurenci, díky které se spořitelny předhánějí s nabídkou nejvýhodnějších úroků, nejnižších poplatků i zajímavých marketingových akcí, na které nalákají zájemce o stavební spoření. Bakalářská práce popíše a porovná aktuální nabídky spořitelen.

Z hlediska regionálního rozvoje lze předpokládat přísun finančních prostředků do regionů, ve kterých klienti stavebních spořitelen bydlí. Peníze z úvěru ze stavebního spoření musí být použity na bydlení, i to následně zlepší kvalitu života obyvatel daného regionu. Výstavba novostaveb dopomůže k rozrůstání, prosperitě a konkurenceschopnosti místa do budoucnosti. Stavební spoření zvyšuje motivaci lidí k investicím do bydlení, které se stane dostupnější pro širší skupinu obyvatel.

Regionální rozvoj může být řešen různými způsoby, a to jak vládními, tak soukromými organizacemi. V České republice působí například Ministerstvo pro místní rozvoj, které se regionálním rozvojem zabývá a řídí fondy a programy na podporu rozvoje regionů, obcí a měst. I přes podporu regionálního rozvoje v České republice stále existují rozdíly mezi jednotlivými regiony, zejména mezi městy a venkovem. Je tedy důležité v této podpoře regionálního rozvoje pokračovat a zvyšovat účinnost a efektivitu podpory pro dosažení vyrovnaného rozvoje v celé České republice.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavebního spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Práce si dále klade za cíl analyzovat vývoj tohoto produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny působící na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta z Královehradeckého kraje. Dílčím cílem práce je identifikovat souvislost mezi stavebním spořením a regionálním rozvojem a event. zhodnotit dopad zkoumaného finančního produktu na regionální rozvoj.

### **Metodika**

Rešeršní část, viz kapitola 3 obsahuje teoretická východiska a lze ji rozdělit na tři pomyslné podkapitoly. První část je zpracována na základě prostudování odborné literatury, právních norem upravující tuto problematiku a internetových zdrojů. Na základě získaných informací je popsána základní charakteristika stavebního spoření, historie, upravující legislativa, obě fáze stavebního spoření – spořicí i úvěrová fáze, možnosti ukončení smlouvy, výhody a nevýhody stavebního spoření. Druhá část představuje stavební spořitelny na českém trhu, viz kapitola 3.8. Informace o jednotlivých spořitelnách jsou získány z internetových stránek jednotlivých spořitelen, z internetové stránky stavebky.cz, která také pracuje s touto problematikou a z veřejných rejstříků pomocí internetové stránky justice.cz. V poslední řadě je na základě prostudování odborné a světové literatury popsána problematika regionálního rozvoje, viz kapitola 3.9, která se následně v podkapitole 3.9.1 zaměří na region Královehradeckého kraje. Na základě údajů z Českého statistického úřadu dochází k deskripci tohoto kraje ve smyslu základní charakteristiky, průměrné mzdy a bytové situace obyvatel.

Praktická část bakalářské práce představuje produkty stavebních spořitelen na českém trhu, viz kapitola 4.1. Tyto informace jsou získány z internetových stránek, sazebníků, letáků a dokumentů jednotlivých stavebních spořitelen v České republice. Následně dochází k porovnání těchto produktů v kategoriích, které se týkají nejvýhodnějších úroků z vkladů, poplatků za vedení účtu, uzavření smlouvy a výpisu z účtu. Následuje kapitola 4.3, ve které je vyhodnocené dotazníkové šetření. Dotazník je zpracován na

internetové stránce Survio.cz a následně rozeslán vybraným respondentům z Královehradeckého kraje. Z nejčastěji vybraných odpovědí jsou vymodelováni dva fiktivní klienti, s cílem založení účtu u stavební spořitelny. V následující kapitole je dle preferencí fiktivních klientů doporučené stavební spoření. Prvnímu fiktivnímu klientovi je doporučeno nejvýhodnější stavební spoření od Raiffeisen Stavební spořitelny, proto stěžejním zdrojem jsou stránky rsts.cz. Druhý fiktivní klient preferuje k založení produktu Modrou pyramidu. Pro nabídnutí nejvýhodnějšího produktu je využita konzultace s manažerem řízení úvěrových smluv přímo v Modré pyramidě Janem Šímou. Popsána je i souvislost regionálního rozvoje a stavebního spoření. Za využití údajů z Českého statistického úřadu dojde k porovnání regionů v bytové výstavbě, viz. kapitola 4.6.

Celou bakalářskou práci zakončuje kapitola 5, kde jsou shrnuty výsledky práce.

## 3 Teoretická východiska

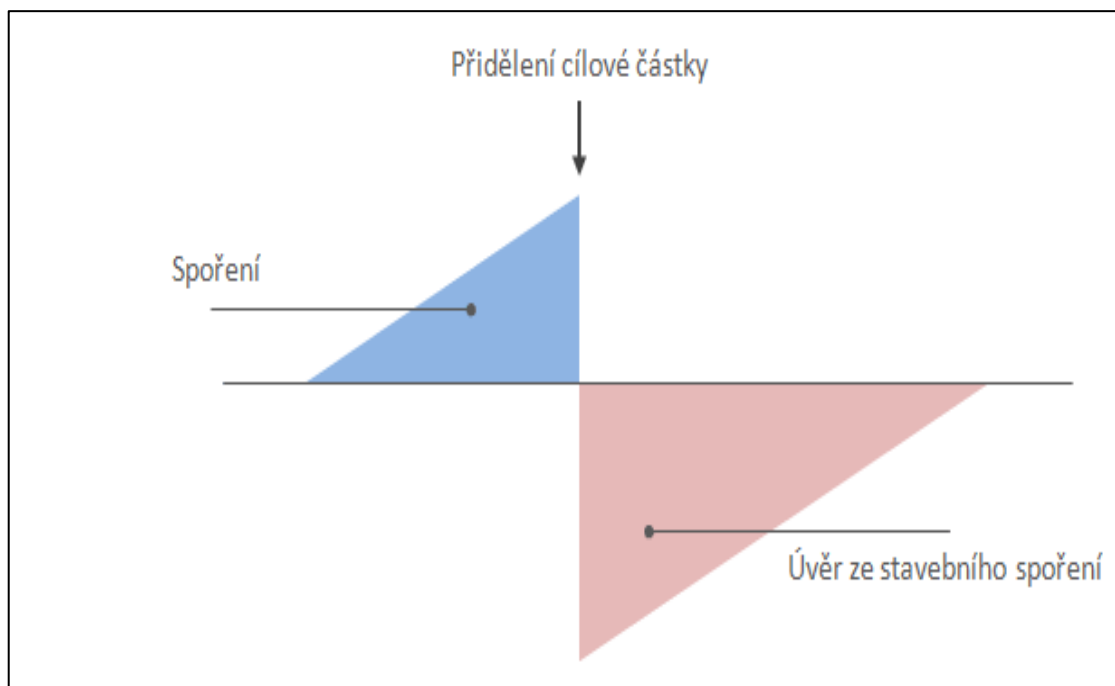
### 3.1 Obecná charakteristika stavebního spoření

Spoření lze obecně specifikovat jako pravidelné odkládání finančních prostředků, kde je předem známá úroková sazba za časový úsek. Jedná se o způsob, jak uchovat hodnotu peněz a ochránit ji před inflací za nízkorizikových podmínek. Na bankovním trhu existuje celá řada spořicíh produktů nabízené bankami, či stavebními spořitelny. Mezi tyto produkty lze zařadit například klasické spořicí účty, termínované vklady nebo stavební spoření (Janda, 2011).

Stavební spoření je specifický bankovní produkt, který vznikl pro potřeby financování vlastního bydlení. Investice do bydlení představuje pro většinu obyvatel největší investici v jejich životě, proto princip stavebního spoření zajišťuje přístup k dlouhodobému investování téměř pro každého. Financovat bydlení je možné z vlastních i cizích zdrojů – jinými slovy z vlastních úspor či úvěru. Stavební spoření oba tyto zdroje spojuje a využívá výhod, které obě varianty nabízí. Jedná se proto o velmi oblíbený a rozšířený produkt. Motivaci k tomuto druhu spoření navíc dodává stát, který nabízí při splnění podmínek získání státní podpory (Lukáš, Keilar, 2014).

Celý produkt lze rozdělit do dvou částí, které jsou znázorněné na obrázku č. 1. Prvním krokem je uzavření smlouvy o stavebním spoření, kdy si účastník spoření zvolí cílovou částku, tarif a podmínky pro získání úvěru a jeho splácení. Po uzavření smlouvy o stavebním spoření vstupuje účastník do fáze spoření, která není nijak časově limitována a trvá zpravidla několik let. Možnost ukončit spořicí fázi lze dvěma možnými způsoby. Účastník smlouvy se může rozhodnout pro získání úvěru ze stavebního spoření, které získává po přidělení cílové částky za podmínek stavební spořitelny. Přidělením této částky vstupuje účastník do druhé fáze – úvěrové. Tato fáze není pro účastníky spoření povinná, proto pokud účastník nemá o úvěr zájem, má možnost smlouvu o stavebním spoření kdykoli vypovědět a ukončit fázi spoření i celý smluvní vztah se stavební spořitelnou (Lukáš, Keilar, 2014).

Obrázek 1 Fáze stavebního spoření



(stavebky.cz, cit. online 2022-06-27)

## 3.2 Historie stavebního spoření

Počátek stavebního spoření se datuje do roku 1775, kdy v Anglii ve městě Birmingham vzniklo první sdružení Ketley's Building Society. Nešlo pouze o potřebu financovat vlastní bydlení, ale i o podporu začínajících drobných řemeslníků. Jednou z možností byla vzájemná spolupráce a pomoc, jak získat potřebné finance. Později se otázkami financování bydlení a drobného podnikání začaly zabývat i další evropské země. Podle anglického vzoru vzniká v 19. století v Německu a Rakousko-Uhersku celá řada různých spolků a svépomocných družstev (Keilar, 2010).

### 3.2.1 Německo

Roku 1924 založil George Kropp první skutečnou moderní stavební spořitelnu založenou na podnikatelském principu. Stalo se tak v Německu a nesla název „Společenství přátel Wüstenrot“. K velkému rozvoji stavebního spoření v Německu přispělo poválečné období, kdy bylo zapotřebí obnovit válkou zničené domovy obyvatel (Lukáš, Keilar, 2014).

Zásadní změnu přinesly třicátá léta, kde se poprvé zavedlo přidělovací kritérium tzv. hodnotícího čísla namísto losování. Další významný a intenzivní vývoj na stavební spoření mělo období „hospodářského zázraku“, které odstartovala měnová reforma roku 1948. V

letech 1948 až 1971 došlo k nadměrně velkému počtu uzavřených smluv, kdy za pouhých 23 let vzrostl počet z 300 tisíc na 12 milionů. V roce 1973 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření a byl tak vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti (acss.cz, cit. online 2022-06-26a).

Dnes je neodmyslitelnou součástí německého finančního trhu. Podle německého modelu stavebního spoření je založen jeho systém i v České republice (Lukáš, Keilar, 2014).

### **3.2.2 Česká republika**

Do České republiky se stavební spoření přeneslo počátkem 90. let. Přípravy prvního zákona o stavebním spoření začaly již v roce 1992, nicméně tento zákon vstoupil v platnost až po vzniku České republiky pod číslem 96/1993.

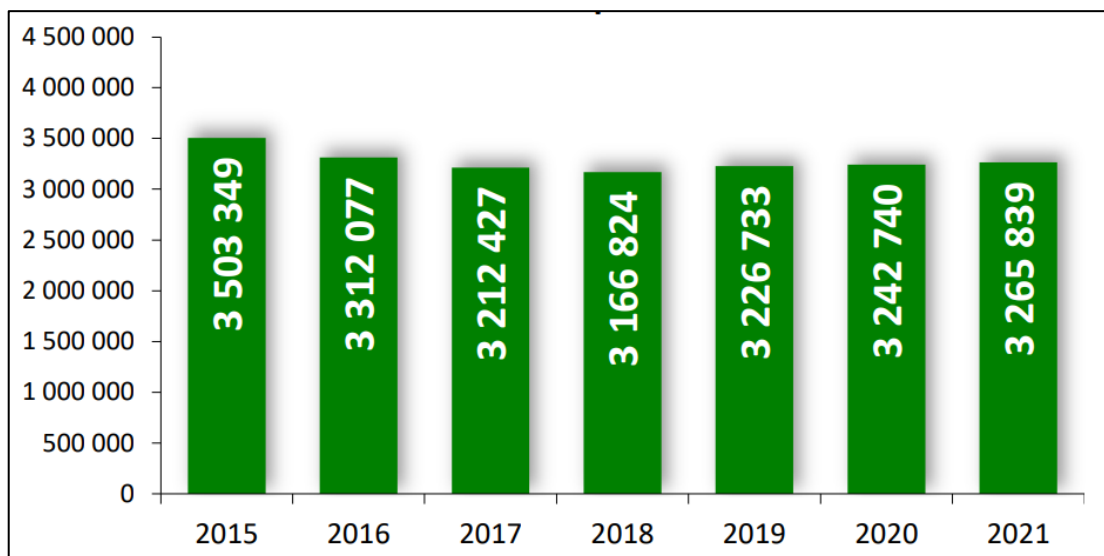
Následně vznikly stavební spořitelny s částečnou účastí rakouských či německých společností. V roce 1993 vznikly celkem čtyři stavební spořitelny – AR stavební spořitelna, Všeobecná stavební spořitelna, Wüstenrot – Stavební spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna. O rok později přibyly další dvě spořitelny – ČS-stavební spořitelna a HYPO stavební spořitelna, která jako jediná nepůsobí dodnes, protože byla v roce 2008 sloučena s dnešní Raiffeisen stavební spořitelnou. Zbýlých pět spořitelen působí na českém finančním trhu pod jiným názvem dodnes (Keilar, 2010; stavebky.cz, cit. online 2022-06-28).

Tento druh spoření se dostal velmi rychle do povědomí obyvatel, u kterých získal na popularitě. K úspěchu pomohla i státní podpora, která byla velkou motivací pro začátek spoření nových účastníků, i díky tomu má dnes stavební spoření každý druhý občan. Stavební spořitelny byly a stále jsou vnímány jako bezpečné a spolehlivé finanční ústavy (Keilar, 2010).

V roce 2003 vstoupila v platnost novela výrazně upravující podmínky stavebního spoření. V důsledku toho uzavřelo smlouvu o stavebním spoření výrazný počet lidí. Změny se týkaly prodloužení vázací doby z pěti na šest let a maximální částky státní podpory. Úroveň počtu sjednaných smluv je stabilní na úrovni kolem 3,2 milionu, viz. obrázek 2 (acss.cz, cit. online 2022-06-26e).



Obrázek 2 Počet smluv ve fázi spoření ke konci roku [ks]



(acss.cz, cit. online 2022-06-27)

### 3.3 Legislativa

Základní právní předpis upravující činnost a provozování stavebních spořitelen a stanovení parametrů produktu je **Zákon č. 96/1993** o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon nabyt účinnosti 1. dubna 1993 a od té doby byl mnohokrát novelizován. V platnost vstoupil ve čtyřech částech, třetí část byla později zrušena. V nynější platnosti je složen z 19 paragrafů.

**První část** se týká stavebního spoření a spadají do ní paragrafy: vymezení pojmu stavebního spoření, provozovatel stavebního spoření, účastník stavebního spoření, smlouva o stavebním spoření, bytové potřeby, všeobecné obchodní podmínky, smrt účastníka, další činnosti stavební spořitelny a informační systém. Do **druhé části** spadají paragrafy týkající se státní podpory: výše státní podpory, poskytování státní podpory, výplata státní podpory, práva a povinnosti stavební spořitelny, evidence státní podpory, dozor nad dodržováním podmínek pro poskytování státní podpory, poskytování a porovnávání údajů, vrácení státní podpory. Poslední **čtvrtá část** se týká závěrečných ustanoveních (ÚZ 1428, 2021).

K tomuto zákonu lze přidat i další zákony spadající do legislativy stavebních spořitelen. Stavební spořitelny se v některých oblastech řídí stejnými předpisy jako běžné banky, proto se řídí i Zákonem o bankách **č. 21/1992 Sb.** Dalším důležitým zákonem je Zákon o spotřebitelském úvěru **č. 257/2016 Sb.**, který nabyt účinnosti 1. prosince 2016. Tento zákon zapracovává předpisy Evropské unie týkající se práv a povinností, zároveň i

působností orgánů v oblasti při zprostředkování a poskytování spotřebitelského úvěru. Dále upravuje činnost osob, které jsou oprávněné zprostředkovávat a poskytovat tento spotřebitelský úvěr. V neposlední řadě je nutno zmínit Zákon o České národní bance č. **6/1993 Sb.**, tento zákon nabyl účinnosti 1. ledna 1993 a upravuje činnost České národní banky (acss.cz, cit. online 2022-06-26d).

### **3.4 Fáze spoření**

Fáze spoření je první částí, která je povinná pro všechny účastníky. Po formálních záležitostech začíná účastník stavebního spoření pravidelně ukládat finanční prostředky ve prospěch stavební spořitelny, kde se dle předem daných podmínek zhodnocují (Lukáš, Keilar. 2014).

#### **3.4.1 Smlouva o stavebním spoření**

Jde o specifický druh smlouvy, kterou může uzavřít fyzická, nebo právnická osoba se stavební spořitelnou, tím se tato osoba stává účastníkem stavebního spoření a zavazuje se k pravidelnému měsíčnímu spoření. Zároveň získává nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (Lukáš, Keilar. 2014).

V první části zákona o stavebním spoření jsou přesně definovány důležité náležitosti smlouvy o stavebním spoření. Smlouva se obvykle skládá z dvou dokumentů. První dokument obsahuje všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření dané stavební spořitelny. V druhém dokumentu, který lze označit jako formulář, jsou uvedené informace o klientovi. Formulář musí dále obsahovat výši cílové částky, výši úrokové sazby z vkladů i úvěru, výši úplaty a způsob splácení. Klient svým podpisem na formuláři stvrzuje celou smlouvu o stavebním spoření, tedy oba dokumenty (stavebky.cz, cit. online 2022-07-04; ÚZ 1428, 2021).

Je možné uzavřít několik smluv najednou, spoření není ani věkově omezené, proto je tento finanční produkt oblíbeným prostředkem pro spoření dětí, za které jsou odpovědní jejich zákonní zástupci (mesec.cz, cit. online 2022-06-27a).

### **3.4.2 Cílová částka**

Při sepisování smlouvy, tudíž na úplném začátku je nutné zvolit cílovou částku. Tato částka představuje hodnotu všech vkladů, státní podpory, úroků a úvěru, po odečtení poplatků stavební spořitelny. Cílovou částku je možné v průběhu splácení snížit, eventuelně pokud to daná spořitelna umožňuje i zvýšit. Za zvýšení je však obvykle účtován poplatek. Pokud dojde ke změně cílové částky, mění se i další náležitosti smlouvy, které se pojí s cílovou částku. Nastane přepočítání hodnotícího čísla a změna měsíční úložky (mesec.cz, cit. online 2022-06-27b; Lukáš, Keilar. 2014).

Jedná se tedy o celkový objem finančních prostředků pro financování bytových potřeb. Tato částka ovlivňuje několik dalších parametrů například poplatky či měsíční úložku, nebo splátku. Výši částky si určí účastník sám, obvykle v celých tisících a v minimální výši, která je u každé spořitelny individuální (Lukáš, Keilar. 2014).

### **3.4.3 Státní podpora**

Účastníkem stavebního spoření může být téměř kdokoli, jak fyzická osoba, tak právnická. Přísnější podmínky jsou kladeny na získání státní podpory, na kterou má nárok pouze osoba fyzická. Zákon přesně definuje, kdo má na státní podporu nárok. Nezbytnou podmínkou je přidělené rodné číslo. Tuto podmínku splňují pouze občané České republiky, občané Evropské Unie, kterým bylo rodné číslo přiděleno a jsou držiteli povolení k pobytu na území České republiky, nebo fyzické osoby s rovněž přiděleným rodným číslem a trvalým pobytem na území České republiky. Jestli tato osoba splňující podmínky stanovené zákonem má zájem o státní podporu, je nezbytné, aby byla tato informace uvedena ve smlouvě o stavebním spoření.

Státní podporu nárokuje stavební spořitelna jednou ročně u Ministerstva financí České republiky. Na účet stavebního spoření se přičítá pouze záloha, tato záloha je účastníkovi vyplacena až po splnění všech podmínek stanovených zákonem. Pokud se tak nestane ztrácí účastník na státní podporu nárok a finanční částka je vrácena ministerstvu.

Od roku 2011 je výše státní podpory ohraničena shora na maximální částku 2 000 korun českých. Hodnota státní podpory je 10 procent z naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 korun. Toto omezení se vztahuje na účastníka, nikoli na smlouvu. Pokud osoba uzavře více smluv, nárokuje se státní podpora v pořadí od té nejdříve uzavřené až do dočerpání maximální částky. Za určitých podmínek lze, pokud účastník naspoří více než

20 000 Kč, převést rozdíl mezi naspořenou částkou a touto částkou do dalších let (Lukáš, Keilar, 2014).

Naspořené peníze včetně státní podpory lze vybrat po uplynutí doby spoření šesti let, tuto dobu stanovuje zákon a je nutné ji dodržet, jinak účastník ztrácí na státní podporu nárok (financnivzdelavani.cz, cit. online 2022-06-26c).

#### **3.4.4 Poplatky a úroková sazba**

Na rozdíl od ostatních bank jsou poplatky, které si účtují stavební spořitelny za své služby upraveny v zákoně. Jedná se o poplatky nezbytně související s vedením účtu stavebního spoření, a to do doby ukončení spořicí fáze a nejdéle po dobu šesti let od uzavření smlouvy. V této fázi je vypovězení smlouvy o stavebním spoření omezené, proto takto zákon chrání účastníky před nadměrným zvyšováním poplatků. Výše poplatků je předem stanovená ve smlouvě, i tak je ovšem možné, že se jejich výše bude v budoucnu zvyšovat, například o míru inflace. Poplatek za uzavření smlouvy se pohybuje obvykle ve výši 1 % z cílové částky a slouží ke krytí nákladů, které vzniknou se založením nové smlouvy.

Poplatky mohou být cílem různých slev při marketingových akcích spořitelien. Dalším poplatkem je poplatek za vedení účtu, který bývá ve výši 300 Kč ročně. Každá spořitelna má svůj vlastní sazebník poplatků, který pravidelně aktualizuje (Lukáš, Kieilar, 2014).

Úrok je částka, která hraje významnou úlohu ovlivňující výhodnost jak z pohledu věřitele, tak z pohledu dlužníka. Je obecně chápán jako odměna věřiteli neboli náhrada za dočasnou ztrátu kapitálu, dále za nejistotu a riziko, která souvisí s půjčením kapitálu (Radová a kol., 2013).

U stavebního spoření představuje úroková sazba pevnou částku, která je dána rozdílem mezi úrokovou sazbou pro úročení vkladů a poskytnutí úvěru. Tato částka nesmí podle zákona přesáhnout tři procentní body. Výjimkou z tohoto zákona jsou klienti, kteří neprojeví o poskytnutí úvěru zájem (Kieilar, 2010).

### 3.5 Fáze úvěry

Cílem stavebního spoření není jen ukládání a spoření peněz. Hlavním důvodem poskytování státní podpory je vytváření lepších předpokladů a zpřístupnit zdroje pro financování vlastního bydlení či bytových potřeb obyvatel. Pro tento účel lze využít možnosti úvěru, který stavební spořitelny nabízejí. Úvěrová fáze je pro účastníky stavebního spoření dobrovolná. Jedná se ovšem o hlavní přínos produktu stavebního spoření, je totiž úročena nízkou a neměnnou úrokovou sazbou, díky státní podpoře a regulací zákonem. Ten zároveň vymezuje jeho účelovost, a to pouze na bytové potřeby, které se musí nacházet na území České republiky (financnivzdelavani.cz, cit. online 2022-06-26a).

Výčet bytových potřeb (ÚZ 1428, 2021):

- výstavba domu či bytu,
- údržba, či změna stavby,
- koupě pozemku ve spojení s výstavbou bytu či domu,
- splácení členského podílu nebo vkladu týkající se bytových potřeb,
- vypořádání společného jmění manželů, pokud je věcí vypořádání úhrada týkající se bytových potřeb,
- splácení úvěru, či zápůjčky využitých na financování bytových potřeb.

#### 3.5.1 Přidělení

Přidělení úvěru je pojem typický pouze pro stavební spoření a představuje podmínku, ne však jedinou, pro poskytnutí úvěru. Stavební spořitelny poskytují úvěry z naspořených vkladů všech účastníků, nelze proto tyto úvěry poskytovat neomezeně. Jedná se o spravedlivý proces posuzování, zda žadatel splňuje dané podmínky a má na úvěr nárok. Pokud tak nastane, je mu přidělena cílová částka, kterou stavební spořitelna potvrzuje, že má dostatek finančních prostředků na jeho vyplacení. Naspořené vklady mohou být vyplaceny ihned po přidělení, nicméně úvěr lze čerpat až po podepsání úvěrové smlouvy.

Aby mohla být účastníkovi přidělena cílová částka musí splnit podmínky stavební spořitelny. Cílová částka bude přidělena po souhlasu účastníka. Mezi další podmínky spadají nabytí hodnotícího čísla k požadovanému dni a povinnost naspoření předem stanovené částky, která bývá obvykle ve výši 40 procent cílové částky. Tyto dvě podmínky jsou

důležité pro finanční stabilitu stavebních spořitelen. Poslední podmínkou je splnění zákonem dané minimální doby spoření, která odpovídá 24 měsícům. Tyto základní čtyři podmínky mají všechny spořitelny stejné (Lukáš, Keilar, 2014).

Pokud zájemce nedosáhne na přidělení cílové částky, znamená to, že kdyby stavební spořitelna tento úvěr poskytla, dostala by se do problémů se zajištěním zdrojů. I po přidělení cílové částky má účastník možnost pokračovat ve spoření a úvěr odmítnout. Přidělení neznamena poskytnutí úvěru, žadatel totiž nemusí splňovat podmínky týkající se úvěrové smlouvy (Keilar, 2010).

### **3.5.2 Úvěr ze stavebního spoření**

Úvěr ze stavebního spoření poskytuje výši rozdílu mezi částkou cílovou a částkou naspořenou (Keilar, 2010).

Jednotlivé detaily smluvního vztahu jsou zahrnuty v úvěrové smlouvě. Důležitým a nezbytným krokem musí být prokázání schopnosti splácet úvěr, proto je nutné doložení příjmů, dále i přiměřené zajištění úvěru například zástavou nemovitosti. Velký důraz je kladen i na kontrolu, zda byly finanční prostředky použity pouze na bytové potřeby, tato podmínka je pod kontrolou Ministerstva financí České republiky. Mezi typické dokumenty, které dále stavební spořitelny vyžadují je například výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouva, stavební povolení či kupní smlouva.

Splátky úvěru jsou předem dané již ve smlouvě o stavebním spoření. Na dobu splatnosti má vliv úroková sazba, výše splátek a výše čerpaného úvěru. Účastník má volnost při splácení splátek, stavební spořitelna stanoví den, do kterého musí splátka dorazit do stavební spořitelny, není proto problém splácet o pár dní dříve. Je zde možnost i mimořádné splátky či předčasného splacení celého úvěru, a to bez omezení (Lukáš, Keilar, 2014).

Nejjednodušším splácením je ovšem platba inkasem, kdy se platba strhne z účtu klienta automaticky a ten se pak nemusí o nic starat.

Dalším specifickým úvěrů ze stavebního spoření je způsob jeho zajištění. Požadavky stavební spořitelny závisí především na výši úvěru, které jsou dohledatelné na webových stránkách spořitelen. U nižších úvěrů je obvyklá i možnost čerpání bez zajištění, popřípadě ručení ručitele. Tuto výhodu účastníkovi poskytuje fakt, že stavební spořitelna zná jeho platební historii. Je to tedy rozdílný způsob, než jaký je obvyklý například u hypotéky, kde se úvěr zajišťuje vždy nemovitostí (Srový, 2009).

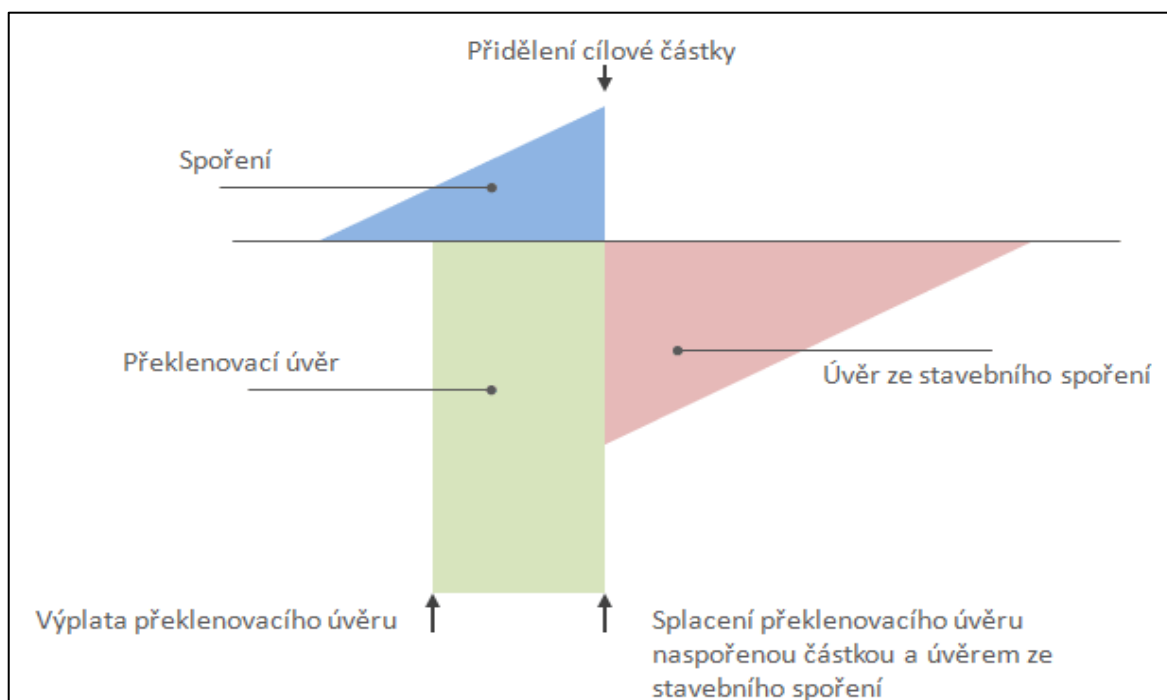
### 3.5.3 Překlenovací úvěr

Čekání na přidělení cílové částky může trvat několik let. Pokud nastane situace, kdy účastník potřebuje řešit bytové potřeby dříve, než vznikne nárok na úvěr má možnost využít tzv. překlenovací úvěr neboli meziúvěr. Tento druh úvěru je určený na překlenutí doby do přidělení cílové částky a je vázán ke stavebnímu spoření. Je poskytován už ve fázi spoření a není nutné splnění podmínek pro přidělení, i když je většinou poskytován ve výši cílové částky, viz. obrázek 3. Smlouvu o stavebním spoření lze uzavřít ve stejný čas jako smlouvu o překlenovacím úvěru. Možnost trvání meziúvěru se tedy pohybuje v rozmezí od několika měsíců i po celou dobu spořicí fáze (Keilar, 2010).

Splácení tohoto druhu úvěru je jednorázové až po přidělení cílové částky, jde tedy o velmi specifický způsob, oproti postupnému splácení klasických úvěrů. Od vyplacení až po splacení hradí účastník pouze úroky z vyčerpané jistiny, které ovšem nejsou přísně regulovány a úročí se podstatně vyšší úrokovou mírou než u úvěru ze stavebního spoření.

Aby účastník dosáhl na přidělení cílové částky zůstává mu povinnost, i přes to, že čerpá překlenovací úvěr, spořit na svůj stávající spořicí účet. Předčasné splacení není obvyklé a často je za něj požadovaná náhrada, proto je výhodnější finanční prostředky vložit na stavební spoření a urychlit tak období čekání na přidělení cílové částky (Lukáš, Keilar, 2014).

Obrázek 3 Překlenovací úvěr



(stavebky.cz, cit. online 2022-06-27)

### 3.6 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Doba spoření je časově neomezená a smlouva zůstává v platnosti i po přidělení cílové částky a následného čerpání úvěru. Smlouva o stavebním spoření může být ukončena z několika důvodů. Vypovědět smlouvu, odstoupit od smlouvy nebo dohodou o ukončení může samotný účastník, nebo stavební spořitelna. Mezi další důvody lze zahrnout splacení úvěru, smrt účastníka, nebo zánik právnické osoby, která je v pozici účastníka. Nejčastějším důvodem ukončení je výpověď – typická pro účastníky, kteří nemají zájem o úvěr. Oproti tomu účastníci úvěrové fáze ukončují smluvní vztah zpravidla splacením úvěru.

Každá stavební spořitelna má uvedené podmínky ukončení smlouvy ve Všeobecných obchodních podmínkách.

Po doručení výpovědní smlouvy o stavebním spoření začíná od prvního dne následujícího měsíce platit většinou tříměsíční výpovědní lhůta. Při podávání výpovědi účastníkem je důležité dodržet vázací dobu, která představuje jednu z podmínek získání státní podpory. Předčasné vypovězení smlouvy účastníkem může být také zpoplatněno stavební spořitelnou. Pokud tuto výpověď podává účastník stavebního spoření, může tak učinit z jakýchkoliv důvodů, oproti tomu, stavební spořitelna pouze za určitých podmínek. Dále zde neexistuje možnost vybrat pouze část vložených prostředků, v případě výpovědi spořitelna převede všechny prostředky zpět na účet účastníka. Za nezletilé účastníky podává výpověď zákonný zástupce.

Pokud se stane, že během trvání smlouvy o stavebním spoření účastník zemře, smlouva o stavebním spoření končí a naspořená částka, včetně záloh na státní podpory se stává součástí pozůstalosti. V roce 2014 byla zrušena možnost pokračování dědice ve spoření a následného čerpání úvěru.

Ve všeobecných podmínkách si dále stavební spořitelna vyhrazuje právo odstoupení od smlouvy. Stane se tak, pokud účastník, ani po upozornění stavební spořitelnou neplní povinnosti, v kterých se zavázal při podpisu smlouvy. Neexistuje zde výpovědní lhůta a smlouva se v tomto případě ruší od úplného počátku (Lukáš, Kielar, 2014).



### **3.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření**

Státní podpora se řadí mezi nejvýznamnější výhody stavebního spoření, i přes její pokles na maximální výši 2 000 Kč ročně se jedná o velmi výhodný výnos. Další výraznou výhodou stavebního spoření je možnost po uplynutí vázací doby použít naspořené peníze k jakýmkoliv účelům (Landa, 2011).

Jedná se o velmi bezpečný a nízkorizikový produkt, protože ho mohou poskytovat pouze stavební spořitelny podle zákona a zvláštních oprávnění. Všechny vklady účastníků na stavebním spoření jsou ze zákona pojištěné. Výše představuje částku 100 000 eur. Pokud by se tedy stalo, že stavební spořitelna zkrachuje, účastník o svoje naspořené peníze nepřijde (acss.cz, cit. online 2022-06-26b; banky.cz, cit. online 2022-06-27a).

Jde o nejčastější způsob, jak rodiče spoří svým dětem, i to podporuje výhoda čerpání státní podpory v rámci rodiny (Lukáš, Keilar, 2014).

Hlavní nevýhodou stavebního spoření je vázací doba 6 let, při které nemá účastník možnost manipulace s vkladem. Stejně jako všech vkladových produktů se i stavebního spoření týká srážková daň (Landa, 2011).

Pokud se účastník rozhodne stavební spoření ukončit před uplynutím vázací doby, přichází o celou státní podporu, toto rozhodnutí je navíc spořitelnou zpoplatněno. Za tuto dobu se i zvyšuje riziko přijetí změny zákona o snížení státní podpory (banky.cz, cit. online 2022-06-27b).

### **3.8 Stavební spořitelny v České republice**

Stavební spořitelnou se rozumí specializovaná banka, poskytující svým klientům zejména služby stavebního spoření podle své bankovní licence a zvláštního oprávnění (financnivzdelavani.cz, cit. online 2022-06-26b).

V České republice působí v roce 2022 celkem pět stavebních spořitel, původní počet se zmenšil v listopadu roku 2008, kdy došlo k sloučení dvou z nich. Všechny stavební spořitelny sdružuje Asociace českých stavebních spořitel, již od roku 2020. Jsou taktéž právoplatnými členy České bankovní asociace a Evropského sdružení stavebních spořitel (acss.cz, cit. online 2022-06-26c).

### 3.8.1 Modrá pyramida, a. s.

Modrá pyramida byla v roce 1993 založená jako Všeobecná stavební spořitelna, a. s. celkem třemi akcionáři – Komerční bankou, a.s., Českou pojišťovnou a. s. a BHW holding AG. Dnešní název nese od roku 2006, téhož roku se stala Komerční banka po odkoupení akciových podílů jediným akcionářem (stavebky.cz, cit. online 2022-07-13a).

Od založení poskytla svým klientům téměř 200 miliard korun a pomohla statisícům klientům a jejich rodinám k bydlení. Více než 700 poradců Modré pyramidy poskytuje finanční poradenství na 200 poradenských místech v celé České republice (modrapyramida.cz, cit. online 2022-06-27).

Datum vzniku:	9. prosince 1993
Adresa sídla:	Praha 2, Bělehradská 128, čp.222, PSČ 12021
Identifikační číslo:	60192852
Právní forma:	Akciová společnost
Akcionář:	Komerční banka, a.s., IČ: 453 17 054
Základní kapitál:	562 500 000,- Kč
Počet členů představenstva:	4
Počet členů dozorčí rady:	3

(or.justice.cz, cit. online 2022-06-27a)

### 3.8.2 MONETA Stavební spořitelna, a.s.

Společnost pod názvem Wüstenrot a.s. založili celkem čtyři akcionáři s mezinárodní účastí. Název MONETA Stavební spořitelna nese tato společnost od roku 2020, kdy se jediným akcionářem stala MONETA Money bank (stavebky.cz, cit. online 2022-07-13b).

Datum vzniku:	28. září 1992
Adresa sídla:	Vyskočilova 1442/1b, Michle, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	47115289
Právní forma:	Akciová společnost
Akcionář:	MONETA Money Bank, a.s., IČ: 256 72 720
Základní kapitál:	1 070 364 160,- Kč
Počet členů představenstva:	7
Počet členů dozorčí rady:	3

(or.justice.cz, cit. online 2022-06-27b)

### 3.8.3 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

V roce 1993 zahájila svou činnost Českomoravská stavební spořitelny, a.s. dnešní ČSOB Stavební spořitelna, a. s. Tento dnešní název má od 12. března 2020 poté, co se stala v květnu 2019 ČSOB stavební spořitelna stoprocentním akcionářem (stavebky.cz, cit, online 2022-07-13c).

Od zahájení činnosti poskytla přes 1,1 milionu úvěrů na bydlení a uzavřela přibližně 8 milionů smluv o stavebním spoření (csobstavebni.cz, cit. online 2022-06-27).

Datum vzniku:	27. srpna 1993
Adresa sídla:	Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo:	49241397
Právní forma:	Akciová společnost
Akcionář:	Československá obchodní banka, a. s., IČ: 000 01 350
Základní kapitál:	1 500 000 000,- Kč
Počet členů představenstva:	4
Počet členů dozorčí rady:	3

(or.justice.cz, cit. online 2022-06-27e)

### 3.8.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Tato společnost založili jako ČS-stavební spořitelna a. s. dva akcionáři českého a německého původu. Roku 2001 byla přejmenovaná na dnešní název a o 13 let později se stala jediným akcionářem Česká spořitelna (stavebky.cz, cit. online 2022-07-13d).

Datum vzniku:	22. června 1994
Adresa sídla:	Praha 3, Vinohradská 180/1632, PSČ 13011
Identifikační číslo:	60197609
Právní forma:	Akciová společnost
Akcionář:	Česká spořitelna, a.s., IČ: 452 44 782
Základní kapitál:	750 000 000,- Kč
Počet členů představenstva:	3
Počet členů dozorčí rady:	5

(or.justice.cz, cit. online 2022-06-27c)

### 3.8.5 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. byla založena v roce 1993 jako první stavební spořitelna v České republice. O 5 let později se stala součástí finanční skupiny Raiffeisen, jenž působí v 37 zemích světa. V roce 2008 se společnost sloučila s HYPO stavební spořitelnou a jediným stoprocentním akcionářem se stala Raiffeisenbank, a. s. (rsts.cz, cit. online 2022-06-27b).

Za 25 let klientům napůjčovala 110 miliard korun na lepší bydlení. Historicky nejvýše poskytla spořitelna na bydlení v roce 2017 a to 10,9 miliard korun (rsts.cz, cit. online 2022-06-27a).

Datum vzniku:	4. září 1993
Adresa sídla:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo:	49241257
Právní forma:	Akciová společnost
Akcionář:	Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901
Základní kapitál:	650 000 000,- Kč
Počet členů představenstva:	3
Počet členů dozorčí rady:	4

(or.justice.cz, cit. online 2022-06-27d)

## 3.9 Regionální rozvoj

Tématika týkající se regionálního rozvoje a regionální politiky je stále více aktuální a začíná nabírat na popularitě u politiků i odborníků různých profesí. Snaha snížit rozdíly mezi regiony se začala v České republice dostávat do popředí od druhé poloviny 90. let 20. století. Význam vzniku nerovností pro ekonomický i sociální vývoj společnosti je zásadní otázkou, na kterou není objasněna odpověď. Existuje několik teorií regionálního rozvoje, které jsou často protikladné a vysvětlují principy odlišně. Základním principem ovšem zůstává snaha vyrovnání rozdílů mezi jednotlivými regiony. Lze je rozlišit na dvě velké skupiny: teorie divergenční a konvergenční. Jednotlivé teorie si snaží vysvětlit základní otázky, mezi které lze zařadit názor na roli státu v ekonomice, vznik rozdílů nerovnosti pro ekonomický a sociální vývoj a vývoj pro společnost. Stanovení cílů a vymezení regionu je základním předpokladem pro existenci regionální politiky, která je zaměřena na konkurenceschopnost státu a zmírnění ekonomických a sociálních problémů v zaostávajících regionech.

Regionální rozvoj a regionální politika prošla několika vývojovými fázemi. Nejstarší vývojovou etapou je neoklasický přístup, který používá nástroje zajišťující zvyšování mobility pracovních sil. Další etapou je keynesiánský přístup, dále neomarxistický, neoliberární a institucionální. Současné období vychází z neoliberárních přístupů a řeší příčiny regionálních problémů, namísto nejen jejich následků. Zdůrazňují podporu malých a středních firem, propagace a tvorba technických inovací a decentralizační opatření ve veřejné správě (Blažek, Uhlíř, 2002).

Zlepšení kvality života je aspektem regionálního rozvoje, který jej odlišuje od čistě ekonomického rozvoje. Současná debata o ekonomickém rozvoji zaměřeném na znalostech vzbuzuje zájem řady vědních oborů. Strukturální změna vyvolaná globalizací zvyšuje konkurenční tlak na firmy, které musí uvádět inovativní produkty na trh ještě rychleji. K tomu napomáhají inovace a uvědomění si, že je regionální rozvoj důležitým aspektem (Schätzl, Diez, 2012).

### **3.9.1 Region Královehradeckého kraje**

Královehradecký kraj se nachází na severovýchodě Čech. Společně s Pardubickým a Libereckým krajem tvoří region soudržnosti Severovýchod. Posledním sousedním krajem je kraj Středočeský. Statutární město Hradec Králové je hlavním centrem tohoto kraje, který je rozdělen do pěti okresů, a to na Hradec Králové, Trutnov, Náchod, Rychnov nad Kněžnou a Jičín. S rozlohou 4 759 km<sup>2</sup> se řadí na 9. místo v pořadí krajů. V 448 obcích zde žilo v roce 2021 celkem 542 583 obyvatel (czso.cz, cit. online 2023-02-10).

Průměrná měsíční hrubá mzda v Královehradeckém kraji dosahovala v 1. pololetí roku 2022 výše 36 784 Kč, oproti 1. pololetí roku 2021 vzrostla o 1 724 Kč, tj. o 4,9 %. Je to o 2 249 Kč méně než celorepublikový průměr, který činili 39 033 Kč. V porovnání s ostatními kraji České republiky je Královehradecký kraj na pátém místě. Ve stejném časovém období bylo 194,3 tisíc osob zaměstnáno subjekty s pracovištěm v Královehradeckém kraji, i toto číslo představuje růstový trend (czso.cz, cit. online 2023-02-12).

V roce 2021 žili obyvatelé Královehradeckého kraje v 282 400 bytech, z toho nejvíce v rodinných domech, kterých je 160 917, v bytových domech 116 580 a 4 850 je celkem ostatních budov určených k bydlení (czso.cz, cit. online 2023-02-14).

## 4 Vlastní práce

### 4.1 Produkty stavebního spoření na českém trhu

Na českém trhu nabízí produkty týkající se stavebního spoření pět stavebních spořitelen. Rozdíly mezi nimi jsou ve výši nabízeného úroku k zhodnocení, poplatků za sjednání stavebního spoření či za vedení účtu. Odlišují se i částkou, kterou si spořitelny účtují za výpis ze spořicího účtu. Pro získání budoucích klientů používají i marketingové akce a výhody.

#### **Modrá pyramida, a. s.**

Modrá pyramida nabízí zájemcům o stavební spoření produkt „Moudré stavební spoření“, který nabízí zhodnocení úspor až do výše 6,05 % ročně. Základní úroková sazba je 0,5 %, plus lze za splnění podmínek připočítat úrokový bonus. Zhodnocení je včetně státní podpory. Při založení společně s novým účtem u Komerční banky lze dosáhnout zhodnocení až 6,5 % ročně.

Za uzavření smlouvy o stavebním spoření a zvýšení cílové částky si spořitelna počítá poplatek ve výši 1 % z cílové částky, maximálně však 10 000 Kč. Vedení účtu je zpoplatněno částkou 300 Kč ročně. Výpis ze spořicího účtu u Modré pyramidy stojí 25 Kč. Produkt lze zřídit z poradenských míst, či z aplikace MP Home.

Při zájmu o úvěr ze stavebního spoření nabízí Modrá pyramida úrokovou sazbu 3,49 %. Úvěr lze získat za splnění podmínek, kterými jsou: spořit alespoň 2 roky a naspoření alespoň 25 % z cílové částky. Tento produkt lze sjednat na kterékoliv pobočce poradenských míst ([modrapyramida.cz](http://modrapyramida.cz), cit. online 2023-02-15).

K porovnání byl vybrán produkt „Moudré spoření – úvěrový tarif“, který nabízí úvěrový úrok 3,49 %, vedení úvěru 300 Kč ročně i s možností mimořádné splátky. Splatnost úvěru je 30 let ([banky.cz](http://banky.cz), cit. online 2023-03-05).

#### **MONETA Stavební spořitelna, a. s.**

Stavební spoření od MONETY Stavební spořitelny nabízí zájemcům zhodnocení až do výše 6,44 % ročně. Garantovaná úroková roční sazba činí 3 % z vkladu. V zhodnocení je započítaná rovněž maximální státní podpora.

Pokud cílová částka přesáhne částku do 200 000 Kč nabízí spořitelna sjednání zdarma, nicméně nepřesáhne-li tuto částku účtuje ji poplatek 1 % z cílové částky. Vedení účtu ročně

vyjde klienta na 324 Kč. Elektronický výpis stavebního spoření je zdarma, pokud by měl klient zájem o zasílání výpisu poštou, tak je tato služba zpoplatněna částkou 50 Kč. Sjednat stavební spoření lze online i na kterékoliv pobočce, pro stávající klienty nabízí možnost sjednání v internetovém bankovníctví.

Pokud by měl klient zájem o získání úvěru ze stavebního spoření musí spořit alespoň dva roky se státní podporou a naspořit 40-50 % z cílové částky. Úroková sazba se pohybuje dle tarifu od 3,50 % ročně (moneta.cz, cit. online 2023-02-15).

K porovnání byl vybrán produkt „NaÚvěr“ s úrokem 5,19 %. Vedení úvěrového účtu je zdarma, splatnost úvěru je 30 let a není zde možnost mimořádné splátky (banky.cz, cit. online 2023-03-04).

### **ČSOB Stavební spořitelna, a. s.**

Stavební spoření od ČSOB Stavební spořitelny nabízí za splnění podmínek zhodnocení až 6,4 % ročně. Tato sazba zahrnuje základní úrokovou sazbu, která činí 1,5 % z vkladů ročně. Pokud bude klient pravidelně měsíčně spořit splněním podmínek získá roční úrokový bonus 1 %. Dalším předpokladem pro získání 6,4 % zhodnocení je splnění podmínek a získání maximální státní podpory. A v poslední řadě získání prémie, která je nyní ve výši 2 500 Kč za sjednání stavebního spoření online a cílovou částkou od 500 000 Kč do 680 000 Kč.

Uzavření smlouvy o stavebním spoření a výpis ze stavebního spoření nabízí tato spořitelna zdarma. Zdarma nabízí i změnu cílové částky. Poplatky za vedení vkladového účtu jsou ve výši 360 Kč ročně. ČSOB Stavební spořitelna nabízí sjednání online, pro stávající klienty ČSOB zřízení stavebního spoření v internetovém bankovníctví, nebo přes obchodního zástupce.

Pokud by měl klient zájem využít následného úvěru, tak základní sazba řádného úvěru činí 4,5 % (csobstavebni.cz, cit. online 2023-02-15).

K porovnání úvěrových produktů byl vybrán tarif „Stavební spoření – úvěrový tarif“, který nabízí úrok 3,60 %. Vedení tohoto úvěru u ČSOB stojí 360 Kč a splatnost úvěru je 30 let. Není zde možnost mimořádné splátky (banky.cz, cit. online 2023-03-01).

### **Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.**

Stavební spořitelna České spořitelny nabízí zhodnocení až do výše 6,8 % ročně. Skládá se z garantovaného úroků 2,5 %, státní podpory a bonusu 2 500 Kč, pokud účastník spoření naspoří do 5 měsíců od uzavření smlouvy 2 500 Kč a splní podmínky, kterými jsou sepsání smlouvy do 31. března 2023 a dodržení minimální doby spoření 2 roky.

Uzavření stavebního spoření i změnu cílové částky nabízí spořitelna zdarma. Vedení účtu je zpoplatněno částkou 325 Kč ročně. Výpis z účtu v elektronické verzi nabízí spořitelna zdarma, nicméně poštou je tato služba zpoplatněna částkou 50 Kč. Stavební spoření lze sjednat online, na pobočce, nebo v aplikaci George.

V případě zájmu o úvěr ze stavebního spoření je pevná úroková sazba ve výši 4,5 % ročně. Mimořádné splácení úvěru je zdarma a dobu splatnosti lze až na dobu 13 let. Podmínkami pro získání úvěru je spořit alespoň 2 roky se státní podporou a naspoření 35 % z cílové částky. Sjednat produkt lze na pobočkách spořitelny (burinka.cz, cit. online 2023-02-15).

K porovnání byl vybrán produkt „Stavební spoření – úvěrový tarif“, který nabízí úvěrový úrok 4,50 %. Sjednání úvěru je zdarma, ale vedení úvěrové účtu vyjde klienta na 325 Kč ročně. Splatnost je 28 let a není zde možnost mimořádné splátky (banky.cz, cit. online 2023-03-03).

### **Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.**

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí zájemcům o stavební spoření výnos až 7,69 % a to v případě spojení stavebního spoření s chytrým účtem od Raiffeisenbank. Úrok z vkladů ve pohybuje až do výše 3,2 % ročně.

Uzavření smlouvy a změna cílové částky je dle tarifu, buď zdarma nebo do výše 1 % z cílové částky, maximálně 15 000 Kč. Vedení účtu se platí čtvrtletně ve výši od 88 Kč dle tarifu. Elektronický výpis ze stavebního spoření je zdarma, papírově poštou pak za 22 Kč. Sjednat stavební spoření lze online nebo přes poradenská místa.

Úvěr ze stavebního spoření má garantovanou úrokovou sazbu od 2,99 % ročně, tato sazba je v případě tarifu HYPO U 173. Lze upravit splátky a čerpat individuálně. Pro získání úvěru je nutné spořit na stavebním spoření alespoň 2 roky a naspořit minimálně 35-40 % z cílové částky. Zažádat o úvěr lze prostřednictvím finančního poradce od Raiffeisenbank (rsts.cz, cit. online 2023-02-15).



K porovnání úvěrových produktů byl od Raiffeisen stavební spořitelny vybrán produkt „Stavební spoření – Tarif Hypo“. Úvěrový úrok je 2,99 % a za vedení účtu si spořitelna účtuje 360 Kč. Je zde možnost mimořádné splátky a splatnost úvěru je 30 let (banky.cz, cit. online 2023-03-06).

## 4.2 Porovnání produktů

### Stavební spoření

Tabulka 1 Porovnání stavebního spoření

Stavební spořitelna	Maximální výnos	uzavření smlouvy	vedení účtu ročně	výpis elektronický/pošta
Modrá pyramida, a. s.	6,50 %	1 % z CČ	300 Kč	25/25 Kč
MONETA Stavební spořitelna, a. s.	6,44 %	1 % z CČ	324 Kč	0/50 Kč
ČSOB Stavební spořitelna, a. s.	6,40 %	zdarma	360 Kč	0/0 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	6,80 %	zdarma	325 Kč	0/50 Kč
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	7,69 %	zdarma nebo 1 % z CČ	352 Kč	0/22 Kč

(vlastní zpracování dle aktuálních sazebníků spořitel, 2023)

Dle tabulky 1 je patrné, že nejvýhodnější zhodnocení úspor nabízí za splnění podmínek Raiffeisen stavební spořitelna, a to o 0,89 procentních bodů více než Stavební spořitelna České spořitelny tj. 7,69 %. Následuje Modrá pyramida s výnosem až 6,50 %. Poté MONETA Stavební spořitelna a nejméně výhodný produkt z pohledu maximálního zhodnocení nabízí ČSOB Stavební spořitelna, která nabízí úrok o 1,29 procentních bodů méně než Raiffeisen stavební spořitelna tj. 6,40%

Uzavřít smlouvu je dle poplatků nejvýhodnější u ČSOB Stavební spořitelny, či Stavební spořitelny České spořitelny, které nabízejí tuto službu zdarma.

Nejnižší poplatky za vedení účtu má Modrá pyramida, která klientům účtuje 300 Kč ročně, o 24 Kč více si účtuje MONETA Stavební spořitelna. Nejvyšší poplatky za vedení má ČSOB Stavební spořitelna, a to o 60 Kč ročně více než Modrá pyramida tj. 360 Kč.

Výpis ze stavebního spoření elektronicky nabízí Modrá pyramida o 25 Kč dražší než zbylé spořitelny, které tuto službu nabízí klientům zdarma. Pokud klient upřednostňuje papírový výpis poštou, zaplatí nejvíce u MONETY Stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny, které si tuto službu účtují poplatkem 50 Kč. O 28 Kč levnější je Raiffeisen

stavební spořitelna, následuje o 25 Kč levnější Modrá pyramida. ČSOB stavební spořitelna pak tuto službu nabízí zdarma.

## Úvěr ze stavebního spoření

Tabulka 2 Porovnání úvěrů ze stavebního spoření

Stavební spořitelna	Úrok	Vedení účtu ročně	Splatnost úvěru	Možnost mimořádné splátka
Modrá pyramida, a. s.	3,49 %	300 Kč	30 let	Ano
MONETA Stavební spořitelna, a. s.	5,19 %	0 Kč	30 let	Ne
ČSOB Stavební spořitelna, a. s.	3,60 %	360 Kč	30 let	Ne
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	4,50 %	325 Kč	28 let	Ne
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.	2,99 %	360 Kč	30 let	Ano

(vlastní zpracování dle banky.cz, 2023)

Nejvýhodnější úrok nabízí Raiffeisen stavební spořitelna, která v produktu „Tarif Hypo“ nabízí úvěrový úrok ve výši 2,99 %. O 0,5 procentních bodů vyšší tj. 3,49 % nabízí úrok Modrá pyramida. Ve srovnání se na třetím místě umístil produkt „Úvěrový tarif“ od ČSOB Stavební spořitelny, který má úrok ve výši 3,60 %. Stavební spořitelna České spořitelny se svým produktem zaujímá čtvrté místo s výší úroku 4,50 %. Nejvyšší úvěrový úrok nabízí MONETA Stavební spořitelna, která nabízí o 2,2 procentních bodů vyšší úrok tj. 5,19 než první zmíněná Raiffeisen stavební spořitelna.

Vést úvěrový účet se vyplatí nejvíce klientům u MONETY Stavební spořitelny, která nabízí tuto službu zdarma. Poté se umístila Modrá pyramida, která si účtuje za vedení účtu 300 Kč ročně. O 25 Kč více si připlatí klienti Stavební spořitelny České spořitelny. Shodně 360 Kč stojí vedení úvěrového účtu u ČSOB Stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny.

Uvedené produkty jsou splatné v řádu 30 let, jediný úvěrový produkt od Stavební spořitelny České spořitelny má splatnost úvěru 28 let.

Pokud je pro klienta důležitá možnost mimořádné splátky úvěru bude pro něj vhodný produkt od Modré pyramidy, či Raiffeisen stavební spořitelny, které tuto službu nabízejí.

### 4.3 Analýza dotazníkového šetření

Cílem dotazníkového šetření je modelace dvou fiktivních klientů, kteří byli stanoveny na základě nejčastějších odpovědí respondentům. Následně je jim dle jejich preferencí přidělen nejvýhodnější produkt týkající se stavebního spoření.

Dotazník byl zpracován online formou pomocí společnosti Survio. Odkaz na vyplnění byl rozeslán mezi respondenty s trvalým bydlištěm v Královéhradeckém kraji. Celkový počet respondentů je 60.

#### Otázka č. 1

*Graf 1 Odpovědi k otázce č. 1*

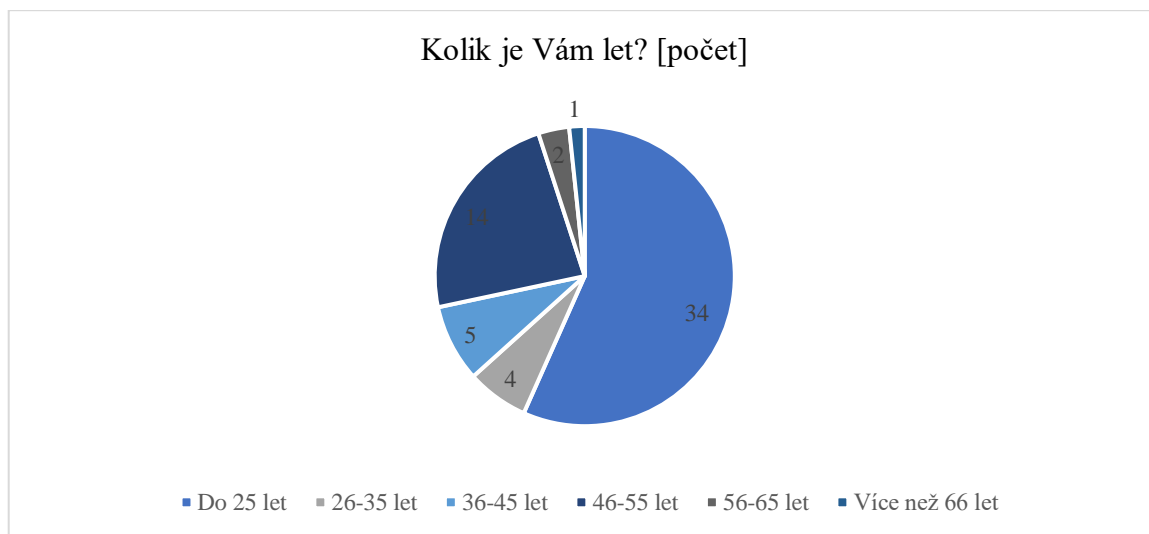


*(vlastní zpracování, 2023)*

Z celkového počtu 60 respondentů bylo osloveno 32 žen a 28 mužů, viz graf 1. Po přepočítání na procenta ženy zastupují většinu z 53,3 % a muži zastupují menšinu z 46,7 %.

## Otázka č. 2

Graf 2 Odpovědi k otázce č. 2

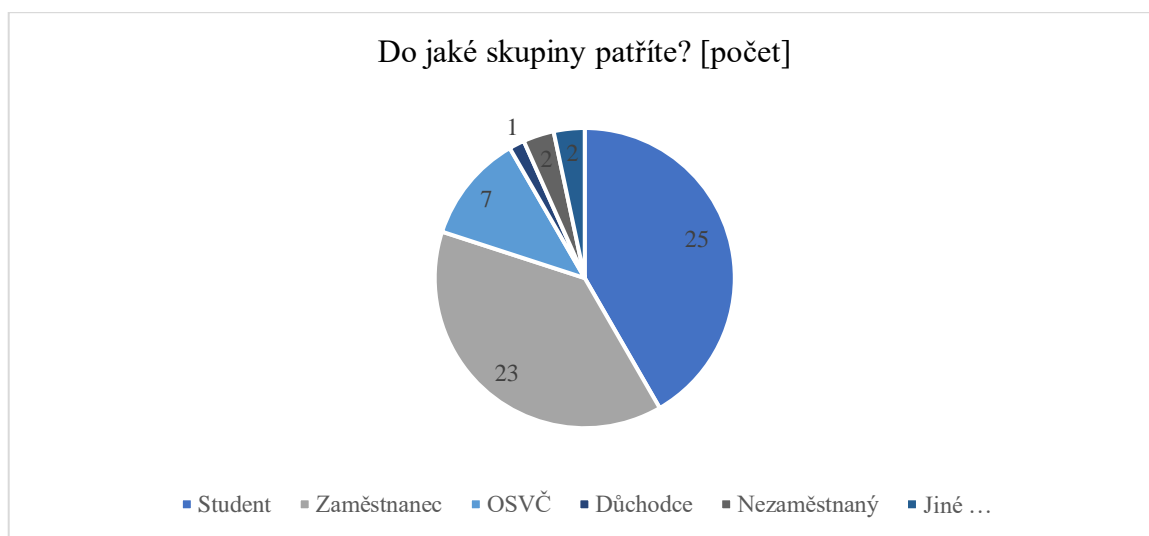


(vlastní zpracování, 2023)

V druhé otázce byli respondenti rozděleny do věkových skupin. Dle grafu 2 je patrné, že nejvíce dotazovaných, a to 34 je ve věku do 25 let. Tato skupina představuje 56,7 %. Druhou nejčastěji zastoupenou věkovou skupinou s celkovým počtem 14, jsou respondenti ve věku 46-55 let, v procentuálním zastoupení 23,3 %. Následuje věková skupina 36-45 let s počtem 5, který představují 8,3 %. Dále na otázku týkající se věku se přiřadili 4 respondenti do věkové skupiny 26-35 let. 3,3 % odpovídají 2 respondentům ve věkové skupině 56-65 let. Pouze 1 člověk je v dotazníkovém šetření starší 66 let.

### Otázka č. 3

Graf 3 Odpovědi k otázce č. 3

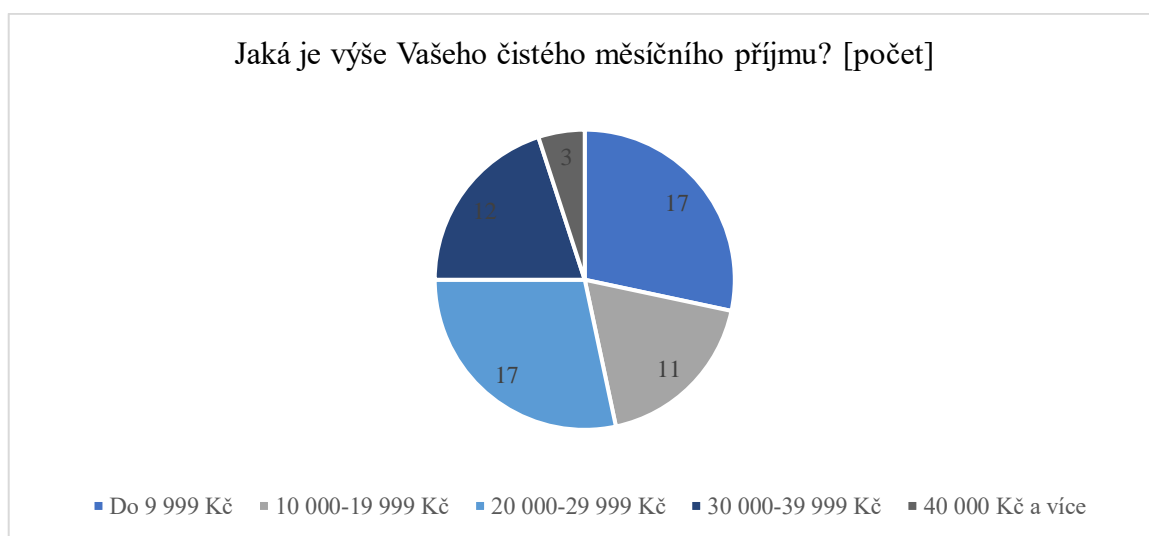


(vlastní zpracování, 2023)

Dle grafu 3 je patrné, že nejvíce oslovených respondentů jsou studenti, a to v počtu 25 a představují tak 41,7 % z celkového počtu. Na druhém místě byli zaměstnanci, kterých je 23. Do skupiny osob samostatně výdělečně činných se zařadilo celkem 7 respondentů. Poté 2 nezaměstnaný a 1 důchodce. Pro 2 dotázané nebyla vhodná odpověď na výběr, proto 1 respondent uvedl, že je na rodičovské dovolené a druhý zaznamenal odpověď student a zároveň OSVČ.

### Otázka č. 4

Graf 4 Odpovědi k otázce č. 4



(vlastní zpracování, 2023)

Z grafu 4 lze vyčíst, že 17 respondentů, tj. 28,3 % odpovědělo, že jejich čistý měsíční příjem dosahuje výše, která nepřesahuje 9 999 Kč. Stejný počet respondentů uvedlo příjem mezi 20 000 a 29 999 Kč. 12 respondentů se nachází ve skupině, jejichž příjem je v rozmezí 30 000 – 39 999 Kč. Další početná skupina 11 respondentů má příjem mezi 10 000 – 19 999 Kč. Pouhé 3 oslovení se zařadili do skupiny s příjmem nad 40 000 Kč.

### Otázka č. 5

*Graf 5 Odpovědi k otázce č. 5*

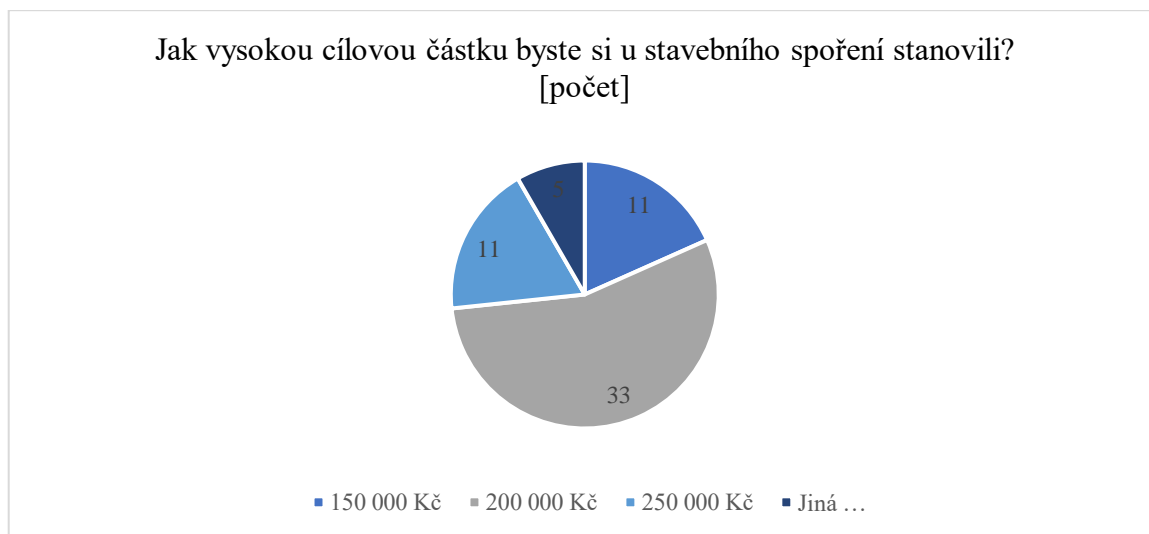


*(vlastní zpracování, 2023)*

Ochota a schopnost spořit si své finanční prostředky rozdělilo respondenty do 4 skupin. V nejpočetnější, v které je zastoupeno 24 respondentů, a představují tak 40 %, se pohybuje částka ke spoření od 1 000 až 1 499 Kč. 19 respondentů by dle svých možností bylo schopno spořit v rozmezí 1 500 – 1 999 Kč. Poslední významnou skupinu se spořením od 2 000 – 2 499 Kč měsíčně zastupuje 14 dotázaných, který představují 23,3 %. Celkových 60 respondentů doplňují poslední 3 respondenti, kteří zvolili možnost jiná, viz graf 5.

## Otázka č. 6

Graf 6 Odpovědi k otázce č. 6

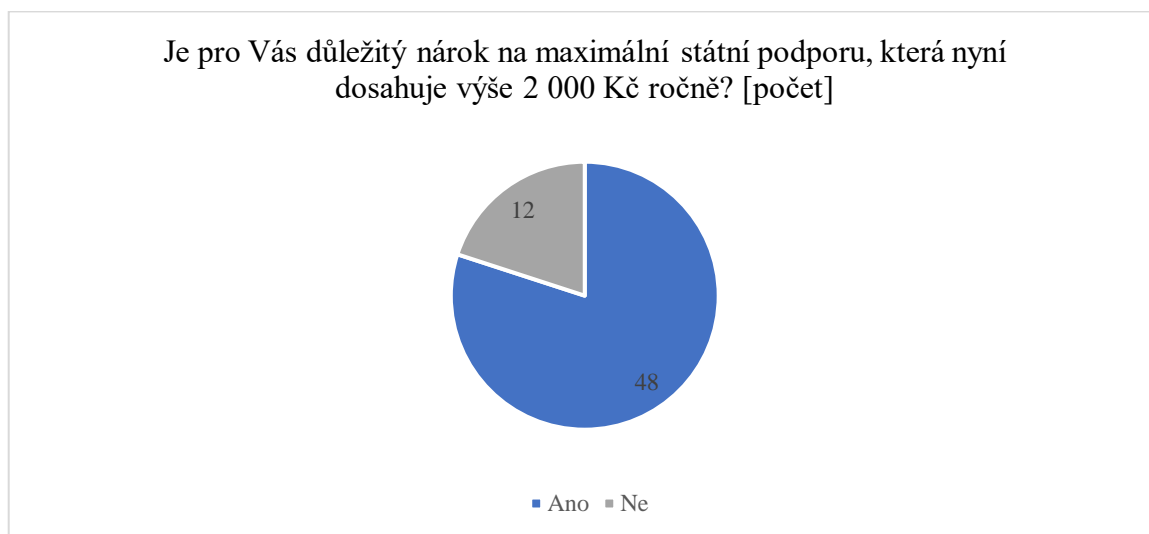


(vlastní zpracování, 2023)

Z grafu 6 lze vyčíst nejčastější odpověď respondentů týkající se cílové částky, kterou se stala částka 200 000 Kč a zvolilo by si ji 55 % dotazovaných, což představuje 33 potvrzujících odpovědí. O 22 hlasů méně s podílem 18,3 % získaly odpovědi 150 000 Kč a 250 000 Kč. 5 z dotázaných by si zvolilo jinou cílovou částku a představují tak 8,4 %.

## Otázka č. 7

Graf 7 Odpovědi k otázce č. 7



(vlastní zpracování, 2023)

Dle výsledků znázorněných v grafu 7 je zřejmé, že velká většina přesně 80 % má zájem o využití maximální státní podpory. Pouze pro 20 % dotázaných není maximální výše státní

podpory podstatná. Z toho výsledku lze předpokládat, že státní podpora představuje důležitou součást stavebního spoření.

### Otázka č. 8

Graf 8 Odpovědi k otázce č. 8



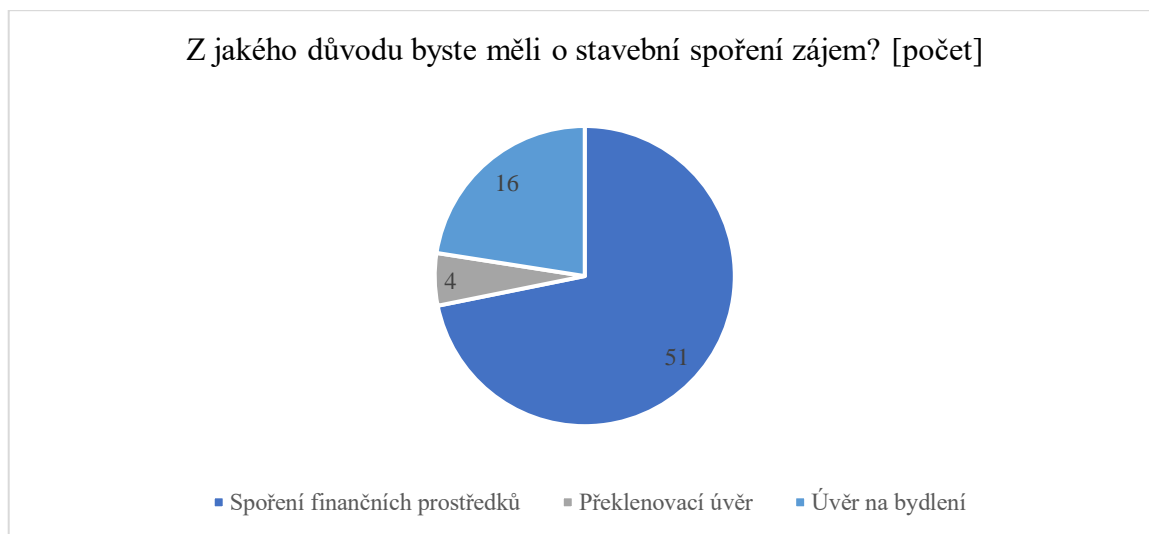
(vlastní zpracování, 2023)

U této otázky, byli respondenti upozorněni, že minimální doba spoření pro získání státní podpory je 6 let, i proto se nejčastější odpovědí týkající se délky spoření stala právě doba 6 let, tuto odpověď zvolilo 51,7 %, tedy 31 respondentů. Méně než 6 let by spořilo 16 odpovídajících, kteří představují 26,7 % a více než 6 let by spořilo 13 respondentů, kteří odpovídají zbývajícím 21,6 % z celkových dotázaných, viz graf 8.



## Otázka č. 9

Graf 9 Odpovědi k otázce č. 9



(vlastní zpracování, 2023)

U této otázky bylo možno vybrat více odpovědí zároveň, jelikož stavební spoření nejčastěji využívá spoření i následného úvěru na bydlení. I přesto by produkt nejvíce respondentů využilo ke spoření finančních prostředků, druhá nejčtenější odpověď je úvěr na bydlení. Nejméně z dotazovaných by využilo překlenovací úvěr, jak je možné vidět na grafu 9.

## Otázka č. 10

Jaká z níže uvedených položek je pro Vás nejdůležitější?

Tabulka 3 Odpovědi k otázce č. 10

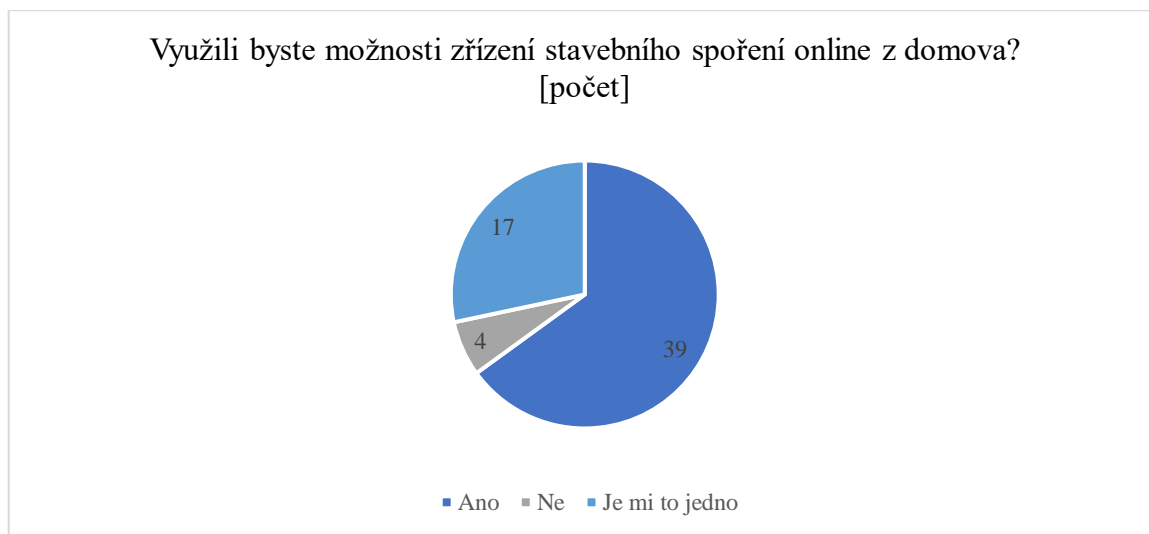
1. Místo	Nejvýhodnější úroky z vkladů
2. Místo	Nejnižší poplatky za vedení účtu
3. Místo	Sjednání stavebního spoření zdarma

(vlastní zpracování, 2023)

V této otázce měli respondenti seřadit položky dle svých preferencí. U dotazovaných se jako nejdůležitější požadavek při rozhodování projevila odpověď týkající se nejvýhodnějších úroků z vkladů, kterou umístilo nejvíce respondentů na první místo, viz tabulka 1. Na druhé místo pak nejnižší poplatky za vedení účtu a nejméně důležité je pro respondenti sjednání stavebního spoření zdarma.

### Otázka č. 11

Graf 10 Odpovědi k otázce č. 11

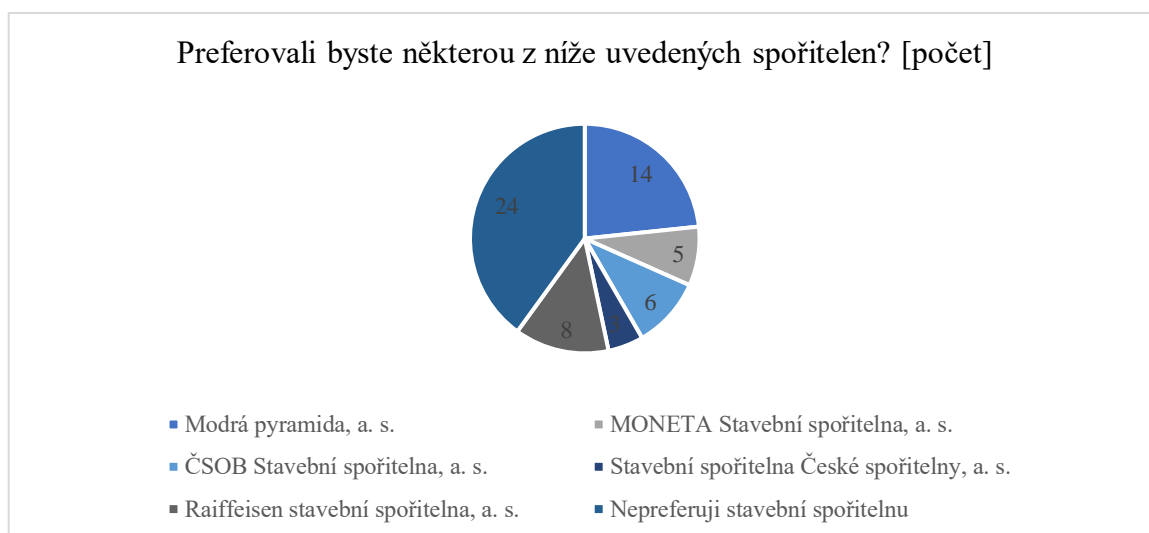


(vlastní zpracování, 2023)

Dle grafu 10 je patrné, že většina z dotazovaných celkem 65 %, v zastoupení 39 respondentů by ocenilo, kdyby stavební spořitelna, u které si budou zařizovat stavební spoření umožňovala zřízení online z domova. Pouhé 4 respondenty, by tato nabídka nezaujala a 17 respondentům na této možnosti nezáleží.

### Otázka č. 12

Graf 11 Odpovědi k otázce č. 12



(vlastní zpracování, 2023)

Při zakládání smlouvy o stavebním spoření by 40 % tj. 24 respondentů neupřednostnilo žádnou z uvedených stavebních spořitelen. Modrou pyramidu by upřednostnilo 23,3 % z

dotazovaných, dále se umístila Raiffeisen stavební spořitelna, následně ČSOB Stavební spořitelna a MONETA Stavební spořitelna. Nejméně preferovanou spořitelnou se stala dle dotazníkového šetření Stavební spořitelna České spořitelny, kterou by zvolili pouze 3 respondenti, viz graf 11.

#### 4.3.1 Fiktivní klient 1

První fiktivní klient byl stanoven na základě nejčastějších odpovědí z dotazníkového šetření, přesné počty odpovědí jsou uvedené v tabulce č. 4. Celkový počet oslovených respondentů byl 60.

Prvním fiktivním klientem je žena ve věku 25 let, studuje a její čistý příjem dosahuje výše 9 999 Kč. Je ochotna spořit 1 250 Kč měsíčně a zvolila by si cílovou částku 200 000 Kč. 6 let je doba, kterou by ráda spořila, díky které by měla nárok na státní podporu, tu chce využít v maximální výši. Účel sjednání její smlouvy je spoření finančních prostředků, nikoliv úvěr. Při volbě produktu jsou pro ni důležité nejvýhodnější úroky z vkladů a ocení spořitelnu, které nabízí zřízení stavebního spoření přímo z domova. Nepreferuje žádnou určitou stavební spořitelnu.

Tabulka 4 Fiktivní klient 1

Otázka	Odpověď	Počet odpovědí
Pohlaví	Žena	32
Věk	25 let	34
Zařazení	Student	25
Čistý příjem	9 999 Kč / měsíčně	17
Spoření	1 250 Kč / měsíčně	24
Cílová částka	200 000 Kč	33
Max. státní podpora	Ano	48
Doba spoření	6 let	31
Účel	Spoření finančních prostředků	51
Preference č. 1	Nejvýhodnější úroky z vkladů	1. místo
Preference č. 2	Zřízení z domova	39
Stavební spořitelna	Nepreferuje	24

(vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023)

### 4.3.2 Fiktivní klient 2

Druhý fiktivní klient byl stanoven na základě druhých nejčastěji zmíněných odpovědí z dotazníkového šetření, přesné počty odpovědí jsou uvedené v tabulce č. 5. Celkový počet oslovených respondentů je 60.

Druhým fiktivním klientem byl zvolen muž ve věku 50 let. Čistý příjem z jeho zaměstnání činí 25 000 Kč. Je ochotný si spořit 1 750 Kč měsíčně, cílovou částku by si stanovil ve výši 150 000 nebo 250 000 Kč. Pro tohoto klienta není rozhodující využití maximální státní podpory. Rád by spořil méně než 6 let za účelem úvěru na bydlení. Při rozhodování by ocenil nejnižší poplatky za vedení účtu, naopak pro něj není důležitá možnost zřízení účtu z domova. Preferuje zřízení produktu u Modré pyramidy.

Tabulka 5 Fiktivní klient 2

Otázka	Odpověď	Počet odpovědí
Pohlaví	Muž	28
Věk	50 let	14
Zařazení	Zaměstnanec	23
Čistý příjem	25 000 Kč / měsíčně	17
Spoření	1 750 Kč / měsíčně	19
Cílová částka	250 000 / 150 000 Kč	11
Max. státní podpora	Ne	12
Doba spoření	Méně než 6 let	16
Účel	Úvěr na bydlení	16
Preference č. 1	Nejnižší poplatky za vedení	2. místo
Preference č. 2	Neocenění zřízení z domova	17
Stavební spořitelna	Modrá pyramida, a. s.	14

(vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2023)

## 4.4 Doporučené stavební spoření

### Fiktivní klient 1

Ke spoření finančních prostředků je fiktivnímu klientovi č. 1 doporučeno stavební spoření od Raiffeisen Stavební spořitelny. Základní úroková sazba je 0,50 %. Ve výpočtu, viz tabulka č. 6 je počítáno s úrokovým zvýhodněním 2,70 %. Mezi podmínky tohoto zvýhodnění patří pravidelné měsíční spoření, od uzavření smlouvy nelze nakládat s uspořenou částkou, nedojde k změně cílové částky a zůstatek na účtu klienta nepřesáhne jeden milion korun. Další podmínkou je měsíční spoření částky minimálně ve výši 0,30 % z částky cílové. Tato podmínka bude splněna, protože klientka si zvolila cílovou částku 200 000 Kč a je schopna měsíčně spořit 1 250 Kč. Celkový úrok je tedy 3,20 %. S tímto měsíčním vkladem nedosáhne na maximální státní podporu. Pro maximální státní podporu by musela být klientka schopna spořit minimálně 1 700 Kč měsíčně. Sjednání stavebního spoření je zdarma. Je zde možnost založení z domova na stránkách spořitelny.

Tabulka 6 Fiktivní klient 1 - spoření

Suma vkladů	90 000 Kč
Státní podpora	9 000 Kč
Úroky	10 080 Kč
Daň z úroků	1 512 Kč
Poplatky za vedení účtu	2 112 Kč
<b>Celkem naspořeno</b>	<b>105 456 Kč</b>

(vlastní zpracování, 2023)

Suma vkladů představuje měsíční částku ke spoření ve výši 1 250 Kč, která se bude spořit po dobu šesti let každý měsíc. Státní podpora dosáhne výše 9 000 Kč. Připsané úroky od stavební spořitelny jsou ve výši 10 080 Kč. Z těchto úroků je nutné odečíst daň, která představuje 15 procent. Raiffeisen Stavební spořitelna si účtuje za vedení účtu čtvrtletně 88 Kč, za 6 let klientka zaplatí za vedení účtu 2 112 Kč. Celkem naspoří 105 456 Kč.

Je zde možnost získat odměnu navíc. Při sjednání stavebního spoření a chytrého účtu od Raiffeisenbank bude připsána odměna ve výši 1000 Kč poté, co by klientka požádala o převod běžného účtu do Raiffeisenbank. Navíc pokud by klientka zaplatila každý měsíc alespoň 3krát platební kartou, může získat každý měsíc 500 Kč po dobu půl roku.

## Fiktivní klient 2

Dle preferencí klienta je doporučené stavební spoření od Modré pyramidy. Fiktivnímu klientu č. 2 byla na základě konzultace s pracovníkem Modré pyramidy doporučena následná nabídka. Smlouva je založena k 28.02.2023, kdy začíná spořicí část. Předpokládaný termín přidělení je 30.06.2026.

### Spořicí část

Návrh smlouvy byl k 28.02.2023, kdy začíná i spoření. Ukončení spoření je naplánováno na 01.03.2029. Dle přání klienta je měsíční částka ke spoření 1 750 Kč a cílová částka ve výši 250 000 Kč. Předpokládaný termín přidělení je 30.06. 2026. Úrok z úspor představuje 0,5 %, pokud by klient splnil podmínky lze dosáhnout i na bonusový úrok, nicméně v této fázi lze počítat pouze se základní sazbou. Vklady celkem za dobu spoření představují 126 000 Kč, připsaná státní podpora od začátku spoření je 12 571 Kč. Konečný zůstatek na smlouvě o stavebním spoření je 138 288 Kč. Připsané úroky celkem dosáhnou výše 1 990 Kč, viz tabulka 6. Zpracovaná kalkulace spoření je v příloze č. 1.

Tabulka 7 Fiktivní klient 2 - spořicí část

Smlouva založena	28.02.2023
Cílová částka	250 000 Kč
Zahájení – ukončení spoření	28.02.2023 – 01.03.2029
Předpokládaný termín přidělení	30.06.2026
Úrok z úspor	0,5 %
Vklady celkem za dobu spoření	126 000 Kč
Připsaná státní podpora celkem	12 571 Kč
Konečný zůstatek na smlouvě o SS	138 288 Kč
Připsané úroky celkem	1 990 Kč

*(vlastní zpracování dle návrhu Modré pyramidy, 2023)*

Předpokládaný datum přidělení je 30.06.2026, k tomuto dni je konečný zůstatek na smlouvě o stavebním spoření 76 374 Kč a státní podpora celkem 6 942 Kč.

## Úvěrová část

Zůstatek úvěrového účtu je ke dni 30.06.2026 174 993 Kč. První splátka úvěru proběhne 31.07. 2026. Měsíční splátka je ve výši 2 250 Kč a skládá se z jistiny, úroku a dodatečných nákladů. Dodatečnými náklady jsou poplatky za vedení účtu, které se platí ročně se splátkou k 31.1. Celková splatnost úvěru je 7 let. Úroková sazba je 3,49 %. Poslední splátka proběhne 30.11.2033 ve výši 1 447 Kč, tato částka představuje zůstatek z 31.10.2033. Jako doplňující informaci je nutno zmínit, že roční procentní sazba nákladů je 4,47 %, suma plateb je 204 664 Kč a počet plateb je 89. To znamená, že klient zaplatí o 29 671 Kč více, než je výše úvěru. První rok úvěru je uveden v tabulce č. 7. Zpracovaná kalkulace úvěru je v příloze č. 2.

Tabulka 8 Fiktivní klient 2 - úvěrová část

Období	Splátka	Jistina	Úrok	Dodatečné náklady	Zůstatek
30.06.2026	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	174 993 Kč
31.07.2026	2 250 Kč	1 676 Kč	424 Kč	150 Kč	173 251 Kč
31.08.2026	2 250 Kč	1 746 Kč	504 Kč	0 Kč	171 503 Kč
30.09.2026	2 250 Kč	1 751 Kč	499 Kč	0 Kč	169 751 Kč
31.10.2026	2 250 Kč	1 757 Kč	493 Kč	0 Kč	167 994 Kč
30.11.2026	2 250 Kč	1 762 Kč	488 Kč	0 Kč	166 231 Kč
31.12.2026	2 250 Kč	1 767 Kč	483 Kč	0 Kč	164 464 Kč

(vlastní zpracování dle návrhu Modré pyramidy, 2023)

## 4.5 Souvislost regionálního rozvoje a stavebního spoření

Regionální rozvoj a stavební spoření jsou dvě odlišné oblasti, které však spolu mohou souviset, jelikož stavební spoření může být významným nástrojem pro podporu regionálního rozvoje. Přispívá zlepšovat dostupnost bydlení, a tím i kvalitu života obyvatel v regionech.

Stavební spoření je jeden ze způsobů, jakým si mohou lidé naspořit peníze na bydlení. Tyto peníze pak mohou použít na výstavbu či rekonstrukci svého bydlení. Stavební spoření tedy může podporovat regionálního rozvoj tím, že motivuje lidi k investicím do bydlení v regionech, kde jsou ceny nemovitostí nižší. To může vést k tomu, že se lidé budou více

stěhovat do menších měst a obcí, což může pozitivně podpořit rozvoj těchto oblastí a pomoci snížit nerovnoměrné rozložení obyvatelstva v zemi.

Z hlediska regionálního rozvoje lze předpokládat přísun finančních prostředků do regionů, ve kterých klienti stavebních spořitelén bydlí. Peníze z úvěru ze stavebního spoření musí být použity na bydlení, i to následně zlepší kvalitu života v daném regionu. Výstavba novostaveb dopomůže k rozrůstání, prosperitě a konkurenceschopnosti místa do budoucnosti.

Fiktivní klienti mají trvalé bydliště v Královehradeckém kraji, tím lze předpokládat přísun finančních prostředků právě do tohoto regionu, které dopomůžou k zmenšování rozdílů mezi regiony.

#### 4.6 Srovnání regionů v bytové výstavbě

Tabulka 9 Srovnání regionů ve výstavbě [počet]

<b>Kraj</b>	<b>Nová výstavba</b>	<b>Změna dokončených staveb</b>	<b>Celkem</b>
Hlavní město Praha	4 534	694	5 228
Středočeský kraj	5 735	641	6 376
Jihočeský kraj	1 680	45	1 725
Plzeňský kraj	2 109	304	2 413
Karlovarský kraj	528	77	605
Ústecký kraj	1 037	253	1 290
Liberecký kraj	755	109	864
Královehradecký kraj	1 455	270	1 725
Pardubický kraj	1 416	206	1 622
Kraj Vysočina	1 606	262	1 868
Jihomoravský kraj	4 071	718	4 789
Olomoucký kraj	1 765	151	1 916
Zlínský kraj	1 318	151	1 469
Moravskoslezský kraj	2 234	457	2 691
<b>Celkem</b>	<b>30 243</b>	<b>4 338</b>	<b>34 581</b>

(vlastní zpracování dle czso.cz, 2023)



Dle tabulky č. 9 je patrné, že v roce 2021 bylo na území České republiky dokončeno 34 581 bytů, z toho 1 725 v Královehradeckém kraji. To řadí tento kraj společně s Jihočeským na 10. místo v pořadí krajů. Na prvním místě je kraj Středočeský s 6 376 dokončenými byty za rok 2021, hned za ním Praha s celkovým počtem 5 228. Oproti tomu, na posledním místě je kraj Karlovarský s pouhými 605 byty.

Ve všech krajích převládá nová výstavba před změnou na již dokončených stavbách. Nových výstaveb má nejvíce Středočeský kraj o 1 201 před druhou Prahou. Nejméně nových výstaveb má Karlovarský kraj o 5 207 méně než Středočeský kraj. Nejvíce změn na dokončených stavbách se uskutečnilo v Jihomoravském kraji, a to 718. Poté druhá Praha má o 24 změn méně (czso.cz, cit. online 2023-02-28).

Z tabulky č. 9 je patrné, že Královehradecký kraj za zbytkem republiky zaostává. Přísun finančních prostředků fiktivních klientů ze stavebního spoření napomůže tento rozdíl zmírnit.

## 5 Závěr

Stavební spoření je produkt finančního trhu sloužící nejen ke spoření a zhodnocení finančních prostředků, ale také k snadnější cestě k bydlení či rekonstrukci. Jedná se o velmi oblíbený produkt na českém trhu i díky státní podpoře, kterou lze za splnění podmínek získat. Pokud se účastník rozhodne pouze spořit finanční prostředky, může je využít po ukončení spoření na cokoliv. To neplatí v případě úvěru ze stavebního spoření, který je účelový a musí být dle zákona č. 96/1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření použit na bytové potřeby.

Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít téměř kdokoli. Zájemce o stavební spoření by si měl předem rozmyslet, zda má zájem i o úvěr ze stavebního spoření, kolik je ochotný měsíčně spořit, jak dlouho by rád spořil a jaká cílová částka je pro něj ideální. Poté je důležité vybrat dle svých preferencí nejvýhodnější produkt na českém trhu. S tím mohou pomoci online kalkulačky, internetové stránky spořitelů, konzultace přímo ve spořitelně, či finanční poradce. Zájemci o stavební spoření si mohou na českém trhu vybrat z nabídky pěti spořitelů. Nabídky se odlišují výší úroků a poplatků, marketinkových akcí, či výhod.

V bakalářské práci bylo dle dotazníkového šetření doporučeno stavební spoření fiktivním klientům. Prvním je studentka, které je 25 let a její čistý měsíční příjem činí 9 999 Kč. Založit smlouvu o stavebním spoření se rozhodla z důvodu spoření a zhodnocení finančních prostředků. Bylo ji doporučeno stavební spoření od Raiffeisen Stavební spořitelny, a. s., která nabízí za splnění podmínek zhodnocení až do výše 7,69 % ročně.

Druhým klientem je zaměstnanec, ve věku 50 let s čistým příjmem 25 000 Kč měsíčně. Účelem založení stavebního spoření je úvěr na bydlení. Produkt byl dle preferencí klienta doporučen u Modré pyramidy, a. s. Základní úroková sazba doporučeného spoření je 0,50 %, po přidělení úvěru je úvěrová sazba 3,49 %. Úvěr by se splácel 7 let a představoval by rozdíl mezi naspořenou částkou a cílovou částkou.

Fiktivní klienti jsou z Královehradeckého kraje, proto se očekává přísun finančních prostředků právě do tohoto regionu. Zlepší kvalitu života obyvatel a zajistí prosperitu a konkurenceschopnost místa do budoucna. Důležitým bodem je i snaha snížit rozdíly mezi jednotlivými regiony. Co se bytové výstavby týče Královehradecký kraj za zbytkem krajů v České republice zaostává. V roce 2021 je počet novostaveb v Královehradeckém kraji 1 455. Změn na dokončených stavbách byl v tomto kraji 270. Celkový počet řadí tento kraj až na 10. místo v pořadí krajů v České republice.

Stavební spoření má i pozitivní dopad na regionální rozvoj. Podporuje investice do bydlení či obnovu budov a tím zvyšuje kvalitu bydlení obyvatel v regionech. Region je poté atraktivnější pro obyvatele, investory i podnikatele.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje

BLAŽEK, Jiří, UHLÍŘ, David. Teorie regionálního rozvoje. Univerzita Karlova v Praze: Nakladatelství Karolinum, 2002, ISBN: 80-246-0384-5

JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? GRADA, 2011, ISBN: 978-80-247-3670-9

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7

LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr. Stavební spoření a stavební spořitelny, GRADA, 2014, ISBN: 978-80-87865-05-7

RADOVÁ, J. -- DVOŘÁK, P. -- MÁLEK, J. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

SCHÄTZL, Ludwig, DIEZ, Javier Revilla. Technological Change and Regional Development in Europe. Springer Science & Business Media, 2012, ISBN 9783642574672

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

ÚZ 1428 Bankovníctví, Praní špinavých peněz, Finanční konglomeráty, Stavební spoření, Centrální evidence účtů. Sagit, 2021. ISBN 978-80-7488-465-8

### Internetové zdroje

*acss.cz AČSS: členové AČSS* [online]. 2019 [cit. 2022-06-26c].

Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>

*acss.cz AČSS: historie stavebního spoření* [online]. 2019 [cit. 2022-06-26a].

Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

*acss.cz AČSS: Jak funguje?* [online]. 2019 [cit. 2022-06-26b].

Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/jak-funguje/>

*acss.cz AČSS: legislativa* [online]. 2019 [cit. 2022-06-26d].

Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/legislativa/>

*acss.cz AČSS: stavební spoření v ČR* [online]. 2019 [cit. 2022-06-26e].

Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>

*acss.cz Počet smluv ve fázi spoření ke konci roku. In: AČSS.CZ: Grafy stavebního spoření* [online]. 2019 [cit. 2022-06-27].

Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

*banky.cz Banky.cz: Jaké jsou VÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ?* [online]. 2022 [cit. 2022-06-27a].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní/stavebni-sporeni/>

banky.cz *Banky.cz: Jaké nevýhody má stavební spoření?* [online]. 2022 [cit. 2022-06-27b].  
Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/stavebni-sporeni/>

banky.cz *Banky.cz: Moudré spoření - úvěrový tarif - Úvěr ze stavebního spoření* [online].  
[cit. 2023-03-05].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/modra-pyramida-stavebni-sporitelna/moudre-sporeni-uverovy-tarif/>

banky.cz *Banky.cz: NaÚvěr - Úvěr ze stavebního spoření* [online]. [cit. 2023-03-04].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/moneta-stavebni-sporitelna/nauver/>

banky.cz *Banky.cz: Stavební spoření - Tarif Hypo - Úvěr ze stavebního spoření* [online].  
[cit. 2023-03-06].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/stavebni-sporitelna-ceske-sporitelny/stavebni-sporeni-uverovy-tarif/>

banky.cz *Banky.cz: Stavební spoření - úvěrový tarif - Úvěr ze stavebního spoření* [online].  
[cit. 2023-03-03].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/stavebni-sporitelna-ceske-sporitelny/stavebni-sporeni-uverovy-tarif/>

banky.cz *Banky.cz: Stavební spoření - úvěrový tarif - Úvěr ze stavebního spoření* [online].  
[cit. 2023-03-01].

Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/csob/stavebni-sporeni---uverovy-tarif-csob/>

burinka.cz *Burinka.cz: Stavební spoření* [online]. [cit. 2023-02-15].

Dostupné z: <https://www.burinka.cz/stavebni-sporeni/>

csobstavebni.cz *ČSOB Stavební spořitelna: o nás* [online]. [cit. 2022-06-27].

Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/o-nas#skupina-csob>

csobstavebni.cz *ČSOB Stavební spořitelna: Stavební spoření* [online]. [cit. 2023-02-15].

Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni>

czso.cz *Český statistický úřad: Bytová výstavba - mezikrajské srovnání* [online]. [cit. 2023-02-28]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=STA002D320201B&z=T&f=TABULKA&katalog=all&c=v1378~8\\_\\_RP2021#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=STA002D320201B&z=T&f=TABULKA&katalog=all&c=v1378~8__RP2021#w=)

czso.cz *Český statistický úřad: Byty podle obydlenosti a druhu domu a podle krajů* [online]. [cit. 2023-02-14].

Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4952&katalog=all&pvo=SLD21073-KR&pvo=SLD21073-KR#w=>

czso.cz *Český statistický úřad: Charakteristika kraje* [online]. 2023 [cit. 2023-02-10].

Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xh/strucna\\_charakteristika\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xh/strucna_charakteristika_kraje)

czso.cz *Český statistický úřad: Průměrná mzda v Královéhradeckém kraji v 1. pololetí reálně klesla o 7,6 %* [online]. [cit. 2023-02-12].

Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/prumerna-mzda-v-kralovehradeckem-kraji-v-1-pololeti-realne-klesla-o-76->

financnivzdelavani.cz *Finanční vzdělávání: Co je to stavební spořitelna?* [online]. 2021 [cit. 2022-06-26b].

Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/co-je-stavebni-sporitelna>

financnivzdelavani.cz *Finanční vzdělávání: Jak to funguje?* [online]. 2021 [cit. 2022-06-26c].

Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/stavebni-sporeni/jak-to-funguje>

financnivzdelavani.cz *Finanční vzdělávání: možnosti čerpání úvěru ze stavebního spoření* [online]. 2021 [cit. 2022-06-26a].

Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/stavebni-sporeni/moznost-cerpani-uveru>

mesec.cz *Měšec.cz: Co je cílová částka stavebního spoření?* [online]. [cit. 2022-06-27b].

Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/co-je-cilova-castka/>

mesec.cz *Měšec.cz: Stavební spoření* [online]. [cit. 2022-06-27a]. Dostupné z:

<https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/stavebni-sporeni/>

modrapyramida.cz *Modrá pyramida: Moudré stavební spoření* [online]. [cit. 2023-02-15].

Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sporeni/moudre-stavebni-sporeni>

modrapyramida.cz *Modrá pyramida: O Modré pyramidě* [online]. [cit. 2022-06-27].

Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh>

moneta.cz *Moneta Stavební spořitelna: Stavební spoření* [online]. [cit. 2023-02-15].

Dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni>

or.justice.cz Výpis z obchodního rejstříku: ČSOB Stavební spořitelna, a.s. *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. [cit. 2022-06-27e].

Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=68416&typ=PLATNY>

or.justice.cz Výpis z obchodního rejstříku: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. [cit. 2022-06-27a].

Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=56147&typ=PLATNY>

or.justice.cz Výpis z obchodního rejstříku: MONETA Stavební Spořitelna, a.s., *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. [cit. 2022-06-27b].

Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=701975&typ=PLATNY>

or.justice.cz Výpis z obchodního rejstříku: Raiffeisen stavební spořitelna a.s. *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. [cit. 2022-06-27d].

Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=449350&typ=PLATNY>

or.justice.cz Výpis z obchodního rejstříku: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. *Veřejný rejstřík a Sběrka listin* [online]. [cit. 2022-06-27c].

Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=685787&typ=PLATNY>

rsts.cz *Raiffeisen stavební spořitelna: o Raiffeisen stavební spořitelně* [online]. [cit. 2022-06-27b]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

rsts.cz *Raiffeisen stavební spořitelna: statistika* [online]. [cit. 2022-06-27a].

Dostupné z: <https://www.rsts.cz/25let/statistika>

rsts.cz *Raiffeisen stavební spořitelna: Stavební spoření* [online]. [cit. 2023-02-15].

Dostupné z: <https://www.rsts.cz/stavebni-sporeni/>

stavebky.cz KIELAR, Petr. Překlenovací úvěr. In: *Stavebky.cz: Překlenovací úvěr* [online]. [cit. 2022-06-27a].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/vite-jaky-je-rozdil-mezi-preklenovacim-uverem-a-uverem-ze-stavebniho-sporeni/>

stavebky.cz KIELAR, Petr. Schéma stavebního spoření s úvěrem ze stavebního spoření. In: *Stavebky.cz: Úvěr ze stavebního spoření* [online]. [cit. 2022-06-27b].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/vite-jaky-je-rozdil-mezi-preklenovacim-uverem-a-uverem-ze-stavebniho-sporeni/>

stavebky.cz *Stavebky.cz: ČSOB Stavební spořitelna, a.s.* [online]. [cit. 2022-07-13c].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/cmss/>

stavebky.cz *Stavebky.cz: modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. [cit. 2022-07-13a].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/mpss/>

stavebky.cz *Stavebky.cz: MONETA Stavební Spořitelna, a.s.* [online]. [cit. 2022-07-13b].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/wust/>

stavebky.cz *Stavebky.cz: smlouva o stavebním spoření* [online]. [cit. 2022-07-04].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/smlouva-o-stavebnim-sporeni/>

stavebky.cz *Stavebky.cz: stavební spoření v České republice* [online]. [cit. 2022-06-28].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/historie-stavebniho-sporeni/>

stavebky.cz *Stavebky.cz: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.* [online]. [cit. 2022-06-13d].

Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/sscs/>

## 7 Seznam obrázků, tabulek a grafů

### 7.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Fáze stavebního spoření.....	15
Obrázek 2 Počet smluv ve fázi spoření ke konci roku [ks] .....	17
Obrázek 3 Překlenovací úvěr.....	23

### 7.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Porovnání stavebního spoření.....	33
Tabulka 2 Porovnání úvěrů ze stavebního spoření .....	34
Tabulka 3 Odpovědi k otázce č. 10.....	41
Tabulka 4 Fiktivní klient 1 .....	43
Tabulka 5 Fiktivní klient 2 .....	44
Tabulka 6 Fiktivní klient 1 - spoření.....	45
Tabulka 7 Fiktivní klient 2 - spořicí část.....	46
Tabulka 8 Fiktivní klient 2 - úvěrová část.....	47
Tabulka 9 Srovnání regionů ve výstavbě [počet].....	48

### 7.3 Seznam grafů

Graf 1 Odpovědi k otázce č. 1 .....	35
Graf 2 Odpovědi k otázce č. 2 .....	36
Graf 3 Odpovědi k otázce č. 3 .....	37
Graf 4 Odpovědi k otázce č. 4 .....	37
Graf 5 Odpovědi k otázce č. 5 .....	38
Graf 6 Odpovědi k otázce č. 6 .....	39
Graf 7 Odpovědi k otázce č. 7 .....	39
Graf 8 Odpovědi k otázce č. 8 .....	40
Graf 9 Odpovědi k otázce č. 9 .....	41
Graf 10 Odpovědi k otázce č. 11.....	42
Graf 11 Odpovědi k otázce č. 12.....	42



## **Přílohy**

Příloha 1 Kalkulace spoření.....	58
Příloha 2 Kalkulace úvěru .....	59

# Příloha 1

Příloha 1 Kalkulace spoření

	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., sídlo: Bělehradská 128, čp. 222, 120 21 Praha 2, IČO: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu B, ve vložce 2281 (dále jen „MPSS“)	Nabídka zpracována dne: <b>28.02.2023</b>			
<b>Průběh stavebního spoření</b>					
<b>Základní informace</b>					
Jméno, příjmení, rok narození / Název PO, IČO klienta	pan Pavel				
Smlouva založena	28.02.2023	Změna smlouvy			
Tarif/ Varianta	ALFA I.	Nárok na státní podporu <input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
<b>Informace o produktu</b>					
Cílová částka	250 000	Kč	Vklady celkem za dobu spoření	126 000	Kč
Zahájení - ukončení spoření (od - do)	28.02.2023 - 01.03.2029		Připsaná státní podpora celkem (od zahájení spoření)	12 571	Kč
Předpokládaný termín přidělení	30.06.2026		Konečný zůstatek na smlouvě o SS	138 288	Kč
Úrok z úspor	0,5 %		Připsané úroky celkem (od zahájení spoření)	1 990	Kč
Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.					
Váš finanční poradce	Šíma, Jan		Pozice		
Telefon		E-mail			
Na základě této předběžné nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.					
Marketingové akce					
Obecné informace před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, jsou k dispozici na <a href="http://www.modrapyramida.cz">www.modrapyramida.cz</a> . Konkrétní předmluvní informace v souladu se zákonem obdrží klient při návrhu smlouvy.					

(Zdroj: Modrá pyramida, a. s., 2023)

## Příloha 2

Příloha 2 Kalkulace úvěru

	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., sídlo: Bělehradská 128, čp. 222, 120 21 Praha 2, IČO: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu B, ve vložce 2281 (dále jen „MP“)	Nabídka zpracována dne: <b>28.02.2023</b>					
<b>Předběžná kalkulace úvěru</b>							
<b>Základní informace</b>							
Jméno, příjmení, rok narození / Název PO, IČ klienta	pan Pavel						
Smlouva založena	28.02.2023	Změna smlouvy	Tarif	ALFA I.	Nárok na státní podporu	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
<b>Informace o produktu</b>							
Název produktu	Úvěr ze stavebního spoření		Akontace* (Vklady na účtu SS)		Kč		
Cílová částka (Zvolená ČČ)	250 000	Kč	Připsaná státní podpora celkem (od zahájení spoření)	6 942	Kč		
Zvolené zajištění úvěru	<input type="checkbox"/> bez zajištění <input type="checkbox"/> ručitel <input type="checkbox"/> záruka+nem.		Konečný zůstatek na smlouvě o SS	76 374	Kč		
Předpokládaný termín přidělení	30.06.2026		* aktuální zůstatek na účtu stavebního spoření				
Předpokládaný termín čerpání			Celková splatnost úvěru	7,0	let		
Měsíční splátka	2 250	Kč	Úroková sazba	3,49	%	Fixace sazby	
<b>Doplňující informace</b>							
RPSN	4,47	%	RPSN Suma plateb	204 664	Kč	RPSN Počet plateb	89
Pro osobní představení naší nabídky mě, prosím, kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle.							
Váš finanční poradce	Šíma, Jan		Pozice				
Telefon		E-mail					
Na základě této předběžné nabídky nevzniká právní nárok na získání uvedeného produktu.							
Marketingové akce							
Na www.modrapyramida.cz jsou spotřebitelé trvale k dispozici informace o spotřebitelském úvěru.							

(Zdroj: Modrá pyramida, a. s., 2023)