

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Stavební spoření v České republice**

**Lenka Červenková**

© 2023 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lenka Červenková

Veřejná správa a regionální rozvoj – c.v. Šumperk

Název práce

**Stavební spoření v České republice**

Název anglicky

**Building savings in the Czech Republic**

### Cíle 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. 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 spořitelnami, dále internetové stránky stavebních spořitel a celá problematika bude event. probrána v rámci odborné konzultace s pracovníky stavebních spořitel. Dále bude modelován fiktivní zájemce o stavební spoření, který vybírá nejvhodnější produkty ve stavebních spořitelnách. 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**

KALÁTOVÁ, V. Finanční zralost – klíč k finanční spokojenosti. Praha: Plot, 2021. ISBN 978-80-7428-370-3

LOCHMANOVÁ, A. Bankovníctví. Prostějov: Computer Media, 2018. ISBN 978-80-7402-305-7

LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 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

RINDOVÁ, I., ROHLÍKOVÁ, J. Zdanění mezd , platů a ostatních příjmů ze závislé činnosti v roce 2021. Ostrava: Anag, 2021. ISBN 978-807554-307-3

ŠUBRT, B., A KOLEKTIV. Abeceda mzdové účetní. Ostrava: Anag, 2022. ISBN 978-80-7554-349-3

TYL, T., SYROVÝ, P. Osobní finance – řízení financí pro každého. Praha: Grada, 2021. ISBN 978-80271-3123-5

ÚZ 1428. Bankovníctví, finanční trh, banky, spořitelny a úvěrní družstva, praní špinavých peněz, finanční konglomeráty, centrální evidence účtů, ozdravné postupy při řešení krize, stavební spoření. Ostrava: 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 10. 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 12.3.2023

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D. za odborné vedení, vstřícný přístup a postřehy k této bakalářské práci.

# Stavební spoření v České republice

## Abstrakt

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavební spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru ze stavebního spoření. 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 eventuálně zhodnotit dopad zkoumaného finančního produktu na regionální rozvoj. Práce se skládá ze dvou částí.

V teoretické části je popsána historie a vznik stavebního spoření, základní pojmy, jednotlivé fáze stavebního spoření, daňové zvýhodnění úvěrů na bydlení a regionální rozvoj.

V praktické části jsou analyzovány základní ukazatele v letech 2013 - 2021 dle údajů zveřejňovaných Ministerstvem financí, dále jsou představeny jednotlivé stavební spořitelny. Na základě vyhodnocení dotazníkového šetření, byli vytvořeni dva fiktivní klienti, kterým byl vybrán nejvhodnější produkt. První fiktivní klientka je žena ve věku 25 let, středoškolského vzdělání, její příjem činí 32 000,- Kč. Této klientce byl vybrán produkt od MPSS Vánoční prémie. Po šesti letech spoření obdrží klientka 144 909,- Kč. Druhý fiktivní klient je muž ve věku 55 let, vyučen v oboru, jeho příjem je 29 000,- Kč. Tomuto klientovi byl vybrán produkt od MPSS Vánoční prémie. Po ukončení spoření dostane 247 703,- Kč. Produkt stavební spoření zvyšuje kvalitu života obyvatel a tím má vliv i na regionální rozvoj.

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

# **Building savings in the Czech Republic**

## **Abstract**

The main aim of the bachelor thesis is to carry out a description of building savings in the Czech Republic, to explain the basic terminology related to building savings and its course from the signing into a contract of a building savings to obtaining a loan. The next aim is to analyse the development of this product according to basic indicators and an introduction of banks offering building savings account in the Czech Republic, to characterize their products and choose the best product for a fictitious client. The partial goal is to identify the connection between building savings and regional development and later evaluate the impact of the examined financial product on the regional development. The thesis consists of two parts. The theoretical part describes the history and origin of building savings, its basic terminology, individual phases of building savings, tax benefits for housing loans and regional development. The practical part describes the development of building savings in the Czech Republic according to basic indicators from 2013 to 2021 according to data published by the Ministry of Finance. Furthermore, individual savings banks operating in the Czech Republic are introduced here. Based on the evaluation of the questionnaire survey, two fictitious clients were created and the best products were chosen for them. The first fictitious client is a woman, 25, with finished secondary education, her income is 32,000 CZK. A product from MPSS Christmas Premium was chosen for this client. After six years of having an account, the client would receive 144,909 CZK. The second fictitious client is a man, 55, with finished vocational school, his income is 29,000 CZK. A product from MPSS Christmas premium was chosen for this client. After concluding the saving, this client would receive 247,703 CZK. The building savings increase the quality of life of the population and thus they also have an impact on regional development.

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

# Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>13</b>
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
3.1 Vznik stavebního spoření .....	15
3.2 Stavební spořitelny v České republice .....	17
3.3 Definice a princip stavebního spoření .....	19
3.4 Smlouva o stavebním spoření .....	19
3.5 Změna smlouvy .....	23
3.6 Ukončení smlouvy .....	24
3.7 Stavební spoření pro nezletilé .....	24
3.8 Fáze stavebního spoření .....	25
3.8.1 Fáze spoření .....	26
3.8.2 Úvěrová fáze.....	26
3.9 Regionální rozvoj .....	31
<b>4 Praktická část.....</b>	<b>32</b>
4.1 Vývoj stavebního spoření dle základních ukazatelů v letech 2013-2021 .....	32
4.1.1 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření .....	32
4.1.2 Průměrná cílová částka .....	33
4.1.3 Smlouvy ve fázi spoření .....	33
4.1.4 Vyplacená státní podpora .....	34
4.1.5 Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření .....	35
4.1.6 Naspořená částka .....	35
4.1.7 Úvěry celkem.....	36
4.2 Stavební spořitelny v České republice .....	39
4.2.1 ČSOB Stavební spořitelna .....	39
4.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna .....	40
4.2.3 MONETA Stavební spořitelna .....	40
4.2.4 Raiffeisen stavební spořitelna.....	41
4.2.5 Stavební spořitelna České spořitelny.....	42
4.3 Porovnání stavebních spořitel .....	42
4.3.1 Nově uzavřené smlouvy (včetně zvýšení cílové částky) za rok 2021 .....	42
4.3.2 Komparace nabídek jednotlivých stavebních spořitel .....	43
4.4 Dotazníkové šetření.....	44
4.5 Vytvoření fiktivních klientů.....	47
4.6 Vícekriteriální analýza pro prvního fiktivního klienta.....	48
4.7 Vícekriteriální analýza pro druhého fiktivního klienta .....	50

4.8 Dopad stavebního spoření na regionální rozvoj .....	53
<b>5 Závěr .....</b>	<b>54</b>
<b>6 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>56</b>
<b>7 Přílohy.....</b>	<b>61</b>

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1 Barometr obliby spoření ve 2. čtvrtletí roku 2022 .....	18
Obrázek č. 2 Fáze stavebního spoření .....	26
Obrázek č. 3 Schéma přidělení cílové částky .....	27
Obrázek č. 4 Průběh stavebního spoření.....	28
Obrázek č. 5 Překlenovací úvěr .....	29

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Počet nových smluv stavebního spoření včetně zvýšení cílové částky k 31.12.2021 .....	18
Tabulka č. 2 Vývoj státní podpory v ČR .....	21
Tabulka č. 3 Srovnání překlenovacích úvěrů k 23.5.2022.....	30
Tabulka č. 4 Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v letech 2013-2021 [ks] ..	32
Tabulka č. 5 Vývoj průměrné cílové částky v letech 2013-2021 [tis. Kč] .....	33
Tabulka č. 6 Smlouvy ve fázi spoření v letech 2013-2021 [ks] .....	34
Tabulka č. 7 Vyplacená státní podpora [mld. Kč] .....	34
Tabulka č. 8 Průměrná státní podpora na smlouvu o stavebním spoření [Kč] .....	35
Tabulka č. 9 Naspořená částka [mld. Kč].....	36
Tabulka č. 10 Počet úvěrů celkem [ks].....	37
Tabulka č. 11 Objem úvěrů celkem [mld. Kč] .....	38
Tabulka č. 12 Přehled nejvýhodnějších nabídek stavebních spořitelny říjen 2022 .....	43
Tabulka č. 13 Nejvyšší dosažené vzdělání .....	45
Tabulka č. 14 Povolání .....	45
Tabulka č. 15 Hrubý měsíční příjem v Kč.....	45
Tabulka č. 16 Volba stavební spořitelny .....	46
Tabulka č. 17 Nejdůležitější kritérium při výběru stavební spořitelny.....	46
Tabulka č. 18 Preferovaná výše cílové částky .....	46
Tabulka č. 19 Četnost plateb.....	47
Tabulka č. 20 Využití finančních prostředků ze stavebního spoření .....	47
Tabulka č. 21 Charakteristika prvního fiktivního klienta .....	48
Tabulka č. 22 Nabídka produktů pro prvního fiktivního klienta .....	49
Tabulka č. 23 Data pro analýzu prvního fiktivního klienta .....	49
Tabulka č. 24 Charakteristika druhého fiktivního klienta .....	51
Tabulka č. 25 Nabídka produktů pro druhého fiktivního klienta .....	51
Tabulka č. 26 Data pro analýzu druhého fiktivního klienta .....	52

## Seznam grafů

Graf č. 1 Počet nových smluv v letech 1993–2021 v ČR [ks].....	17
Graf č. 2 Počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů [ks] .....	37
Graf č. 3 Objem úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů [mld. Kč].....	39
Graf č. 4 Počet smluv založených v roce 2021 dle jednotlivých stavebních spořitelen .....	43
Graf č. 5 Struktura respondentů dle pohlaví a věku .....	44

## Seznam použitých zkratk

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelen
ČSOBS	ČSOB Stavební spořitelna, a.s.
ČUS	Čistá úroková sazba
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
MSS	MONETA Stavební spořitelna, a.s.
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
SFPI	Státní fond podpory investic
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

## 1 Úvod

Otázka bydlení je pro mnoho občanů klíčovou. Situace na trhu nemovitostí se nevyvíjí právě ideálně a získat hypotéku začíná být téměř nemožné. Podmínky pro schválení hypotéky se zpříšňují a mnoho lidí na ni již nemusí dosáhnout, protože nemají potřebné finanční prostředky nebo si ji prostě nemohou dovolit. Jedním z možných řešení, jak situaci řešit, je produkt stavebního spoření se státní podporou, kterým by si naspořili nějaké finanční prostředky, jež by následně mohli použít při pořízení bydlení. Výhodou tohoto produktu je, že se dá využít i při potřebě finančních prostředků na rekonstrukci.

Od svého počátku v České republice v roce 1993 je tento produkt hojně využívaným nástrojem k financování vlastního bydlení. Na trhu se vyskytuje pět společností, zabývajících se stavebním spořením. Jsou to: ČSOB Stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, MONETA Stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny.

Stavební spoření má stále značný podíl na trhu bankovních produktů. Důvodem může být bezpečnost tohoto produktu oproti jiným produktům, které sice mohou mít lepší zhodnocení investic, ale také nemusí mít žádné, protože jsou rizikovější.



## **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. Dílčím cílem práce je identifikovat souvislost mezi stavebním spořením a regionálním rozvojem a eventuálně zhodnotit dopad zkoumaného finančního produktu na regionální rozvoj.

### **Metodika práce**

Rešeršní část bakalářské práce, týkající se historie, vzniku, základních pojmů stavebního spoření a jeho průběhu, viz. kapitola 3, byla zpracována především na základě prostudování získané odborné literatury a právních norem upravujících tuto problematiku. Jako zdroj aktuálních dat byly využity internetové stránky stavebních spořitelen, Asociace českých stavebních spořitelen a další internetové stránky týkající se stavebního spoření. Praktická část práce se zabývala zpracováním základních ukazatelů vývoje stavebního spoření v České republice v letech 2013 -2021, viz. podkapitola 4.1. Data byla získána na internetových stránkách Ministerstva financí České republiky. Následně byla data zpracována do přehledných tabulek s grafickým znázorněním a popsán jejich vývoj v posledních letech.

V podkapitole 4.2 byly představeny stavební spořitelny působící na trhu v České republice. Pro zpracování této části byly využity dokumenty, letáky, brožury a magazíny vydávané jednotlivými stavebními spořitelny, dále internetové stránky jednotlivých stavebních spořitelen.

V podkapitole 4.3 bylo provedeno srovnání jednotlivých stavebních spořitelen podle počtu nově uzavřených smluv (včetně zvýšení cílové částky) za rok 2021 a vyobrazení v grafickém znázornění. Na základě dat z webových stránek stavebky.cz byla provedena komparace nejvýhodnějších nabídek jednotlivých stavebních spořitelen a popsány nejlepší a nejhorší nabídky.

Dotazníkové šetření, vytvoření fiktivních klientů a výběr vhodné nabídky je popsáno v podkapitole 4.4. Dotazníkové šetření probíhalo v období od 11.8.2022 do 11.10.2022. Dotazník byl určen osobám, které už mají zkušenosti se stavebním spořením. Dotazníkové šetření probíhalo online dotazníkem vytvořeným na Survio.com. Dotazník byl rozšiřován přes odkaz na sociální síti a přímým rozesíláním e-mailem. Dotazník celkem vyplnilo 91 osob, 56 % osob přes odkaz obdrženy v e-mailu a 44 % přes sociální síť. Výsledky dotazování jsou zpracovány do přehledných tabulek. Z výsledků byli vymodelováni dva fiktivní klienti. První fiktivní klient je žena ve věku 25 let, středoškolské vzdělání s měsíčním příjmem 32 000,- Kč. Druhý fiktivní klient je muž, 55 let, vyučen v oboru s měsíčním příjmem 29 000,- Kč. Oběma klientům byl na základě vícekritériální analýzy variant vybrán nejvhodnější produkt.

Dopad stavebního spoření na regionální rozvoj je rozebírán v podkapitole 4.5. Pro tuto část byly využity materiály Státního fondu podpory investic.

V závěru, viz kapitola 5, je provedeno shrnutí celé práce a zjištěných poznatků.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Vznik stavebního spoření

Vznik stavebního spoření se datuje od roku 1775, kdy byla založena první stavební spořitelna s názvem Building Society v Birminghamu v Anglii. S jeho nabídkou přišla spořitelna Ketley's Building Society. Principem fungování byly vklady členů, ze kterých se poskytovaly úvěry na bydlení. Bylo zjištěno, že na jeden dům musel jednotlivec šetřit zhruba deset let. Deset členů však našetřilo na jeden dům za pouhý rok. Další rok našetřili na další dům. Tyto domy se přidělovaly na základě losování mezi členy. Vzájemnou spoluprací si lidé pomáhali k vlastnímu bydlení. Tato myšlenka se postupně šířila i do ostatních evropských zemí. Začala vznikat spousta občanských záložen a kempeliček. Každá měla své stanovy, ale společným rysem bylo, že byly zakládány lidmi, kteří se vzájemně znali. To eliminovalo možnost nesplácení úvěru. Lidé, kteří se znají, přece dodržují své dohody. (zpravy.aktualne.cz, cit. 6.5.2022)

Rozšíření do dalších zemí Evropy pokračovalo ve druhé polovině 19. století především v Německu a Rakousko-Uhersku. V roce 1885 v Bielefeldu zakládá pastor von Bondeschwingh stavební spořitelnu s názvem Stavební spořitelna pro každého. Velký rozmach stavebního spoření přišel s poválečnou rekonstrukcí v letech 1924 až 1929, kdy Georg Kropp vytvořil Společenství přátel Wüstenrot. (acss.cz, cit. 6.5.2022)

Tato stavební spořitelna pomáhala lidem při financování bydlení již na podnikatelském principu. Při obnově válkou zničeného bydlení vznikala spousta podobných sdružení. Podmínkou, aby mohl být lidem poskytnut úvěr, bylo nejdříve spoření. V prvních letech se úvěr poskytoval na základě losování. Jak ale postupně přibývalo účastníků stavebního spoření, muselo se přidělování úvěrů řešit jiným způsobem. Ve 30. letech 20. století byl vyvinut systém, který používal hodnotící číslo<sup>1</sup>, které se používá dodnes. Tehdy také začíná první nepřímá podpora státu formou odečtu části úložek od daňového základu.

Po druhé světové válce nastal v Německu další velký rozmach stavebního spoření. Bylo nutné inovovat válkou poškozené domy. V roce 1952 se stavební spoření pevně začlenilo mezi produkty podporující bydlení zavedením již přímé státní podpory ve výši 25 % - 35 %.

---

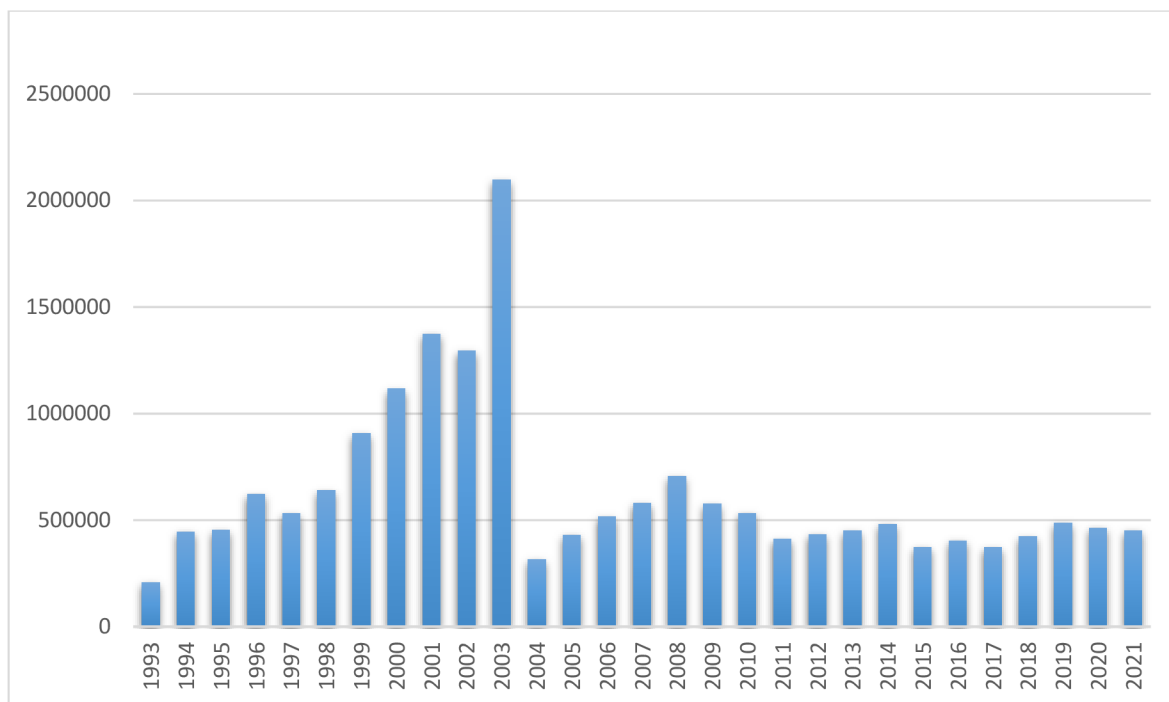
<sup>1</sup> Kritérium, které určuje stavební spořitelna a které ovlivňuje nárok na úvěr ze stavebního spoření, resp. přidělení cílové částky. Ukazuje spořicí výkon, tedy výši a intenzitu spoření.

Během devadesátých let minulého století stavební spoření nachází své příznivce i v jiných zemích např. v České republice, Slovensku, Rumunsku, Chorvatsku a Maďarsku. (Lukáš, Kielar, 2014)

V České republice začíná éra stavebního spoření od roku 1993, kdy vyšel zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Základy při tvorbě zákona byly použity z německého modelu, ale byly nastaveny na zdejší podmínky. Např. v Německu si musí účastníci sami žádat o státní podporu na daňových úřadech, zatímco v České republice žádají o státní podporu stavební spořitelny a přeposílají ji jednotlivým klientům.

Tento produkt v České republice vyvolal obrovský zájem obyvatel. V grafu č. 1 je vidět, že bylo uzavřeno 220 000 smluv již v prvním roce existence produktu. Státní podpora činila 25 procent, maximálně však 4 500 Kč. Stavební spořitelny již ve druhém roce své činnosti poskytovaly úvěry nejen na financování výstavby nových domů, ale i na modernizaci bydlení a rekonstrukce. Nejvíce smluv bylo uzavřeno v roce 2003 před plánovaným snížením státní podpory, bylo to 2 097 338 smluv. Snížení se mělo týkat pouze nových smluv založených od roku 2004, u starých, které byly založeny do konce roku 2003, platila původní výše státní podpory. Státní podpora byla snížena na 15 procent, maximálně činila 3 000 Kč, vázací lhůta byla prodloužena na šest let. Další změna nastala v roce 2011, kdy došlo k dalšímu snížení státní podpory na nynějších 10 procent, maximálně 2 000 Kč. Stavební spoření je i přes mírný pokles stále velmi oblíbeným produktem a udržuje si již několik let stabilní místo na trhu spořicíh produktů. Klientům nabízí flexibilní spoření, možnost čerpání státní podpory, která zvyšuje zhodnocení vložených prostředků a zároveň vysokou úroveň bezpečnosti. Vklady jsou pojištěny dle zákona o bankách č. 21/1992 Sb. v garantované výši sto procent vkladů do maximální výše 100 000 EUR na jedno rodné číslo u jedné stavební spořitelny. (Kalátová, 2021)

Graf č. 1 Počet nových smluv v letech 1993–2021 v ČR [ks]



Zdroj: stavebky.cz, cit. 7.5.2022; vlastní zpracování, 2022

### 3.2 Stavební spořitelny v České republice

V České republice může stavební spoření provozovat pouze specializovaná banka, která vlastní zvláštní oprávnění. Nyní funguje v České republice pět stavebních spořitel, které jsou členy Asociace českých stavebních spořitel. Toto podnikání je regulováno přísnými pravidly. Díky těmto striktním pravidlům se ani jedna stavební spořitelna nedostala do žádných potíží. Stavební spořitelny postupně přešly do vlastnictví domácích bankovních skupin. Je tak možné klientům nabídnout na jednom místě komplexní služby v rámci celé nabídky bankovních služeb. (acss.cz, cit. 15.6.2022)

Z údajů v tabulce č. 1 je patrné, že na trhu v České republice působí tyto spořitelny: ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (ČSOBS), která má největší počet nově uzavřených smluv v roce 2021, druhou spořitelnou je Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS), třetí je Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS), čtvrtou je Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSTS) a poslední je MONETA stavební spořitelna, a.s. (MSS).

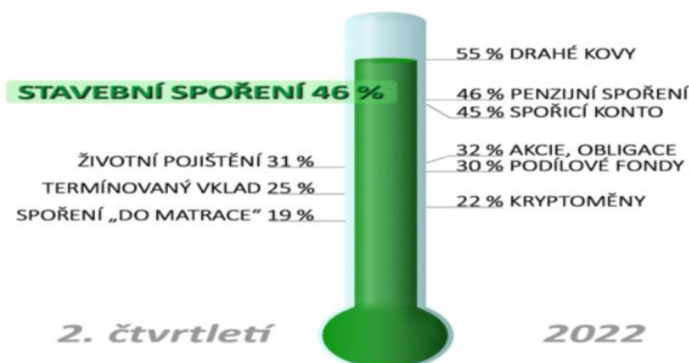
Tabulka č. 1 Počet nových smluv stavebního spoření včetně zvýšení cílové částky k 31.12.2021

Stavební spořitelna	Počet smluv
SSČS	97094
RSTS	85379
MSS	59626
MPSS	114872
ČSOBS	163416
Celkem	<b>520387</b>

Zdroj: stavebky.cz, cit. 8.5.2022; vlastní zpracování, 2022

Barometr oblíbenosti spoření ukazuje, jaké způsoby ukládání nebo spoření peněz považují Češi za nejzajímavější. Z obrázku č. 1 je zřejmé, že i přes rychle rostoucí inflaci stavební spoření získalo druhé místo hned za drahými kovy. Stavební spoření poskytuje stabilní výnos se státní podporou. Vysoká inflace má vliv i na stavební spoření. Pro účastníky stavebního spoření jsou nyní mnohem zajímavější řádné úvěry ze stavebního spoření. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření si účastník zároveň fixuje i úrokovou sazbu úvěru, která je zákonem regulována s rozdílem maximálně tři procentní body. To se v době rostoucích úrokových sazeb u hypoték ukazuje jako velká výhoda. Zhruba dva miliony účastníků mají aktuálně nárok na úvěr se zaručenou úrokovou sazbou kolem čtyř procent. V porovnání s dnešními úrokovými sazbami hypoték, které se nyní pohybují okolo sedmi procent a kvůli rostoucí inflaci mohou dále růst, je stavební spoření se čtyřmi procenty mnohem výhodnější.

Obrázek č. 1 Barometr oblíbenosti spoření ve 2. čtvrtletí roku 2022



Zdroj: acss.cz, cit. 20.6.2022

### **3.3 Definice a princip stavebního spoření**

Zákon 96/1993 Sb. definuje stavební spoření jako účelové spoření, které přijímá účastnické vklady a zároveň jim poskytuje úvěry a státní podporu ze stavebního spoření. (ÚZ 1428, 2021)

Tento produkt je účelovým druhem spoření, při kterém si účastník spoření po určitou dobu vkládá finanční prostředky do stavební spořitelny. Za své vklady získává úrok a možnost čerpat státní podporu, která je limitovaná výší vkladů. Při splnění dalších podmínek, má nárok na úvěr ze stavebního spoření. (Syrův, Tyl, 2021)

### **3.4 Smlouva o stavebním spoření**

Smlouva o stavebním spoření je zvláštní druh smlouvy, který je definován v Zákoně o stavebním spoření. Může být uzavřena fyzickou, ale i právnickou osobou, s tím rozdílem, že státní podporu získá pouze fyzická osoba. Podpisem smlouvy se účastník upisuje ke spoření sjednané částky s možností zisku úvěru na bydlení.

Ve smlouvě si účastník stanoví, jakou chce výši cílové částky, zda požaduje státní podporu, kolik si bude ukládat, jaká jsou kritéria pro udělení cílové částky a úroková sazba pro vklady i následný úvěr. Součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky, sazebník poplatků a výše úrokových sazeb. (Radová a kol., 2021)

#### **Cílová částka**

Velmi důležitým parametrem je cílová částka, protože nastavuje maximální hranici poskytnutého úvěru a také se dle výše cílové částky platí poplatek za uzavření smlouvy. Dále se cílová částka používá i pro stanovení pravidelné úložky či splátky úvěru a používá se ve vzorci pro výpočet hodnotícího čísla. Výši cílové částky si nastavuje účastník podle svých potřeb a plánů. Stavební spořitelny mají určenou pouze minimální výši dle svých podmínek. Maximální výše není nijak omezena.

Při podcenění volby výše cílové částky, může nastat situace, kdy účastník naspoří více než je stanovená cílová částka. Jedná se o tzv. přespoření. Nejčastěji se to stává v případě delší doby spoření nebo při vyšších úložkách. Stavební spořitelny mají tuto situaci popsanou ve svých Všeobecných obchodních podmínkách. Je však dobré této situaci předcházet, protože

je na stavební spořitelně, jak situaci vyřeší. Jednou z možností je i ukončení smlouvy. (Kalátová, 2021)

### **Státní podpora**

Na státní podporu, poskytovanou se státního rozpočtu České republiky, má nárok pouze fyzická osoba, která splnila zákonem stanovené podmínky. Může to být občan České republiky nebo občan EU, který má povolení k pobytu a přidělené rodné číslo nebo fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem. V roce 2022 činí státní podpora 10 % z naspořené částky, maximálně z 20 000 Kč ročně, to znamená maximálně 2 000 Kč za rok. (ÚZ 1428, 2021)

Jeden účastník může mít uzavřeno více smluv na stavební spoření. Státní podpora je poskytována postupně od nejstarší smlouvy po novější, avšak celková výše státní podpory může být v součtu maximálně 2 000 Kč ročně. (Kalátová, 2021)

Pokud účastník ve smlouvě požádá o státní podporu a splní předepsané podmínky, tak po skončení kalendářního roku spořitelna přepočítá nárok a požaduje podporu po Ministerstvu financí ČR. To přeošle částku na účet spořitelny, která ji připiše na spořicí účet účastníka. Podpora je obvykle připisována koncem dubna následujícího roku.

Pokud účastník smlouvu zruší před uplynutím vázací lhůty<sup>2</sup> 6 let, státní podporu nedostane. V případě exekuce, kdy jsou prostředky ze spořicího účtu převedeny na účet oprávněné osoby dle exekučního příkazu, jde o nakládání s naspořenými prostředky a účastník přichází o nárok na státní podporu. Stavební spořitelna je povinna všechny zálohy na státní podporu vrátit zpět Ministerstvu financí. Informaci o zablokování stavebního spoření zasílá účastníkovi exekutor, stavební spořitelna tuto povinnost nemá. Smlouva ale platí dál a účastník může pokračovat ve spoření. Dnem převodu mu však běží nová vázací lhůta 6 let. (novinky.cz, cit. 12.6.2022)

### **Vývoj státní podpory**

Státní podpora existuje od vzniku stavebního spoření v roce 1993. Od této doby prošla několika změnami, které jsou znázorněny v tabulce č. 2.

V letech 1993-2003 se státní podpora počítala z maximálně 18 000,- Kč a činila 4 500,- Kč. Vázací lhůta byla pětiletá. Podpora se poskytovala pouze na jednu smlouvu. První velká změna přišla v roce 2004, kdy se státní podpora snížila na 3 000,- Kč a počítala se

---

<sup>2</sup> Vázací lhůta je období, které je definováno zákonem a během kterého nesmí účastník manipulovat s naspořenými prostředky, aby nepřišel o nárok na státní podporu. V roce 2022 činí vázací lhůta 6 let.



z 20 000,- Kč. Vázací doba se prodloužila na šest let a podpora byla poskytována i na více smluv do maximální částky 3 000,- Kč. Tyto podmínky platily pouze na nově uzavřené smlouvy od roku 2004, a proto bylo do konce roku 2003 uzavřeno rekordních 2 097 338 smluv. Další snížení státní podpory nastalo v roce 2011 a tyto podmínky trvají dosud. Maximální státní podpora činí 2 000,- Kč ročně a počítá se z 20 000,- Kč. Státní podpora může být poskytnuta na více smluv až do maximálních 2 000,- Kč ročně.

Tabulka č. 2 Vývoj státní podpory v ČR

	<b>1993-2003</b>	<b>2004-2010</b>	<b>2011- dosud</b>
<b>Sazba</b>	25 %	15 %	10 %
<b>Max. základ</b>	18 000,- Kč	20 000,- Kč	20 000,- Kč
<b>Max. st. podpora</b>	4 500,- Kč	3 000,- Kč	2 000,- Kč
<b>Vázací lhůta</b>	5 let	6 let	6 let
<b>Podpora více smluv</b>	ne	ano	ano

Zdroj: Kalátová, 2021; vlastní zpracování, 2022

## Úložka

Úložka je pravidelná měsíční částka, kterou účastník vkládá na svůj spořicí účet a kterou si sjednal ve smlouvě. Tato částka je odvozována z cílové částky. Většinou se pohybuje v rozmezí 0,3 – 0,8 % cílové částky. Neplnění této povinnosti může vést až k ukončení smlouvy. Stavební spořitelny však k ukončení smlouvy sahají velmi výjimečně.

Účastník si může spořit i větší částky, např. pokud chce rychleji získat úvěr, vloží na účet mimořádnou úložku a tím si zajistí rychlejší přidělení cílové částky a výhodnější podmínky úvěru. Nebo v případě nepříznivé životní situace může spořitelnu požádat o snížení či dokonce dočasné přerušování úložek. (Lukáš, Kielar, 2021)

## Kritéria pro udělení cílové částky

Kritéria pro přidělení cílové částky jsou dána zákonem a dle nastavených podmínek konkrétního tarifu zvoleného klientem. Většinou je nutno dodržet minimální dobu spoření, která dle zákona činí minimálně 2 roky, nevztahuje se však na překlenovací úvěry. Druhou

podmínkou je mít naspořené určité procento vkladů, obvykle čtyřicet procent, záleží na zvoleném tarifu. Poslední podmínkou je dosažení určitého hodnotícího čísla. Toto číslo si stanovuje každá spořitelna samostatně. Hodnotící číslo počítají spořitelny na konci měsíce, s výjimkou MPSS, která ho počítá pouze na konci čtvrtletí, tedy čtyřikrát ročně.

Některé spořitelny vyžadují pouze některé podmínky např. Modrá pyramida od roku 2017 požaduje pouze první dvě podmínky. (gpf.cz, cit. 11.5.2022)

### **Úroková sazba pro vklady i následný úvěr**

Úroková sazba vkladů i úroková sazba úvěrů je vždy obsažena ve smlouvě. Je stanoveno, že jejich rozdíl může být maximálně tři procentní body. Toto rozmezí je hlavním bodem ochrany zájmů státu. Zájmem státu je podpora bydlení a toto opatření jej zajišťuje. Pokud jsou nízké úroky z vkladů, musí mít stavební spořitelna nastavené i nízké úroky z úvěrů. Takto nastavené úrokové sazby jsou neměnné po celou dobu trvání smlouvy. Výjimkou je situace, kdy účastník spoří více než 6 let, má nárok na úvěr, ale nechce ho čerpat. V tom případě může spořitelna změnit úrokovou sazbu.

### **Nominální úroková sazba**

Nominální úroková sazba je sjednaná ve smlouvě. Není vhodná na srovnávání produktů, protože nezohledňuje způsob úročení, četnost připisování úroků k jistině, zdanění vkladů, poplatky ani připsanou státní podporu.

### **Čistá úroková sazba**

Čistá úroková sazba obsahuje všechny výnosy i náklady účtu. V případě spoření závisí konečná částka k vyplacení na nominální úrokové sazbě, poplatcích, daních a státní podpoře. V případě čerpání úvěru závisí konečná částka ke splacení na nominální úrokové sazbě a všech poplatcích. (stavebky.cz, cit. 12.5.2022)

### **Poplatky**

Stavební spoření je zatíženo dvěma základními druhy poplatků. Je to poplatek za uzavření smlouvy, který se platí jednorázově a poplatek za vedení účtu, který se platí pravidelně.

Poplatek za uzavření smlouvy činí většinou jedno procento z cílové částky. U některých stavebních spořitelén je stanoven horní limit a u vyšších cílových částek je poplatek omezen a už se nezvedá.

Účastníci, kteří mají stavební spoření pouze jako spoření tzv. přátelští účastníci, nastavují cílovou částku co nejmenší, aby zbytečně neplatili vysoký poplatek. Stavební spořitelny proto často nabízejí akční slevy na tento poplatek nebo při uzavírání smlouvy přes internet je poplatek menší či je dokonce vrácen na spořicí účet zpět.

Poplatek za vedení účtu si každá stavební spořitelna účtuje jinak, může to být měsíčně, kvartálně nebo ročně. A konečná částka se může lišit i v řádech stokorun. Tento poplatek smí stavební spořitelna měnit, dle ujednání obsaženého ve smlouvě.

Dalšími poplatky jsou poplatek za poskytnutí úvěru, za vedení účtu úvěru ze stavebního spoření, za poskytnutí překlenovacího úvěru a za vedení účtu překlenovacího úvěru.

Poplatky se neplatí přímo, ale stavební spořitelna si je strhává z došlých vkladů účastníka. Toto právo na strhávání nezaplacených poplatků jí vzniká dle Všeobecných obchodních podmínek. (stavebky.cz, cit. 14.5.2022)

### **Hodnotící číslo**

Pro získání úvěru potřebuje účastník dosáhnout stanovené míry hodnotícího čísla. Jedná se o koeficient, který je úměrný spořicímu výkonu. Každá spořitelna má vlastní stanovenou hodnotu tohoto koeficientu a jeho výši smí měnit. Tento koeficient počítají spořitelny každý měsíc, pouze MPSS jej počítá čtvrtletně. (hypindex.cz, cit. 11.6.2022)

### **Tarif**

Tarif jsou různé varianty produktu stavební spoření. Tarif stanovuje úroky z vkladů a z úvěru, částku pravidelné úložky, kritéria pro udělení úvěru a výši splátky úvěru. Tarif může ovlivnit i výši některých poplatků.

## **3.5 Změna smlouvy**

V životě nastávají případy, kdy po určitém čase účastník zjistí, že mu smlouva nevyhovuje a potřeboval by ji změnit. Lze se tedy se stavební spořitelnou dohodnout na změně smlouvy. Může se jednat např. o změnu cílové částky, rozdělení cílové částky, změnu tarifu nebo převedení nároku na úvěr na jiného účastníka. Jelikož jsou to podstatné změny, může spořitelna požadovat další změnu nebo i poplatek za změnu. (Kalátová, 2021)

### **3.6 Ukončení smlouvy**

Nejčastější příčinou ukončení smlouvy o stavebním spoření je splacení úvěru ze stavebního spoření nebo výpověď smlouvy v případě, že účastník nežádá po uplynutí vázací lhůty o úvěr. Dalšími možnostmi, jak ukončit smlouvu je odstoupení od smlouvy, úmrtí účastníka, dohoda o ukončení nebo zánik právnické osoby.

#### **Výpověď smlouvy**

Smlouvu mohou vypovědět obě strany. Následující měsíc po doručení výpovědi začíná ubíhat tříměsíční výpovědní lhůta. Tuto variantu používají zpravidla přátelští účastníci, kteří stavební spoření využívají pouze jako spořicí produkt a nechtějí si brát úvěr. Výpověď musí mít ověřený podpis buď přímo pracovníkem spořitelny nebo úředně ověřený podpis v případě doručení poštou. Při výpovědi je potřeba dávat pozor na uplynutí vázací lhůty, aby nedošlo ke ztrátě nároku na státní podporu. Účastník smí smlouvu ukončit kdykoliv, ale stavební spořitelna pouze za stanovených podmínek. Většinou, pokud účastník neplní své závazky.

#### **Odstoupení od smlouvy**

V případě neplnění závazků ze strany účastníka může stavební spořitelna odstoupit od smlouvy. Pak se smlouva zruší od samého začátku. Je to ukončení bez výpovědní lhůty. Ve všeobecných obchodních podmínkách jsou stanovena kritéria pro odstoupení.

#### **Úmrtí účastníka**

Pokud zemře účastník stavebního spoření, jde naspořená částka i se státní podporou (i v případě, že smlouva trvala kratší dobu než 6 let) do dědického řízení.

#### **Dohoda o ukončení smlouvy**

Smlouvu lze skončit i dohodou obou stran.

#### **Zánik právnické osoby**

Pokud právnická osoba zanikne, skončí i smlouva. (Lukáš, Kielar, 2014)

### **3.7 Stavební spoření pro nezletilé**

Pokud chtějí rodiče naspořit nějaké finanční prostředky pro své děti, velmi často k tomu využívají právě stavební spoření.

### **Uzavření smlouvy**

Zákonný zástupce, což je většinou jeden z rodičů, může uzavřít stavební spoření na své nezletilé dítě. Některé spořitelny umožňují založit spoření pro děti i on-line. Zasílat prostředky na spoření může kdokoli např. i prarodiče. Prostředky na stavebním spoření se však stávají majetkem nezletilého a občas není možné smlouvu jednoduše vypovědět.

### **Výpověď smlouvy**

Smlouvu za nezletilého mohou vypovědět rodiče bez souhlasu opatrovnického soudu pouze za splnění dvou podmínek. A to jsou podpisy obou zákonných zástupců nezletilého a uplynutí vázací lhůty tedy šesti let. Pak mohou podat výpověď stavebního spoření a získat prostředky ze spoření.

Pokud není některá podmínka splněna, musí o ukončení rozhodnout opatrovnický soud.

(Kalátová, 2021)

## **3.8 Fáze stavebního spoření**

Stavební spoření je složeno ze dvou fází. Je to fáze spoření a fáze čerpání úvěru. Ve fázi spoření si účastník pravidelně ukládá úločky na své spořicí konto. Na toto konto jsou připisovány i úroky z vkladů a státní podpora, pokud si o ni účastník požádal. Fáze spoření může skončit buď výpovědí účastníka po uplynutí vázací lhůty a vyplacením naspořených prostředků na jeho bankovní účet nebo přidělením úvěru a čerpáním finančních prostředků na bydlení. V tomto případě musí ale naspořit nejméně 40% částky, dle podmínek každé spořitelny a dosáhnout hodnotícího čísla, aby mohl mít přidělen úvěr. Tyto situace jsou znázorněny na obrázku č. 2. Stavební spoření je vlastně kombinací spoření finančních prostředků a možností využití úvěru na financování vlastní bytové potřeby. (Blažek, Vrabcová, 2019)

Bytové potřeby jsou stanoveny zákonem 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Bytovými potřebami jsou: koupě bytu; výstavba nebo koupě stavby na bydlení; koupě stavebního pozemku; údržba, změna či modernizace stavby; úprava nebytového prostoru na byt; splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, je-li členství spojeno s nájmem bytu. (Radová a kol., 2021)

Obrázek č. 2 Fáze stavebního spoření



Zdroj: financniagramotnost.mfcr.cz, cit. 19.5.2022

### 3.8.1 Fáze spoření

První fází stavebního spoření je fáze spořicí. Účastník si vkládá pravidelné úložky na své spořicí konto, kam se načítají i úroky z vkladů a připsaná státní podpora. Touto fází si projdou všichni účastníci stavebního spoření bez ohledu na to, zda budou čerpat úvěr či nikoliv. Z obrázku č. 2 je zřejmé, že si účastník vybere své naspořené prostředky po uplynutí vázací doby nebo se rozhodne pro čerpání úvěru a tím přechází do druhé fáze stavebního spoření.

### 3.8.2 Úvěrová fáze

Hlavním posláním stavebního spoření je poskytování úvěrů. Spořicí fáze slouží k získání prostředků na financování těchto úvěrů. Stanovená úroková míra je stejná po celý čas splácení úvěru. Zákonem je určeno, že rozdíl mezi úrokovou mírou úvěru a úrokovou mírou vkladů může být maximálně tři procentní body. Tím je zajištěna regulace a tyto úrokové sazby se řadí k nejnižším na trhu. K tomu, aby účastník získal úvěr, musí nějaký čas spořit. V případě, že potřebuje úvěr rychleji, může čerpat překlenovací úvěr. U tohoto typu úvěru však již není regulovaná úroková míra.

### Proces přidělení

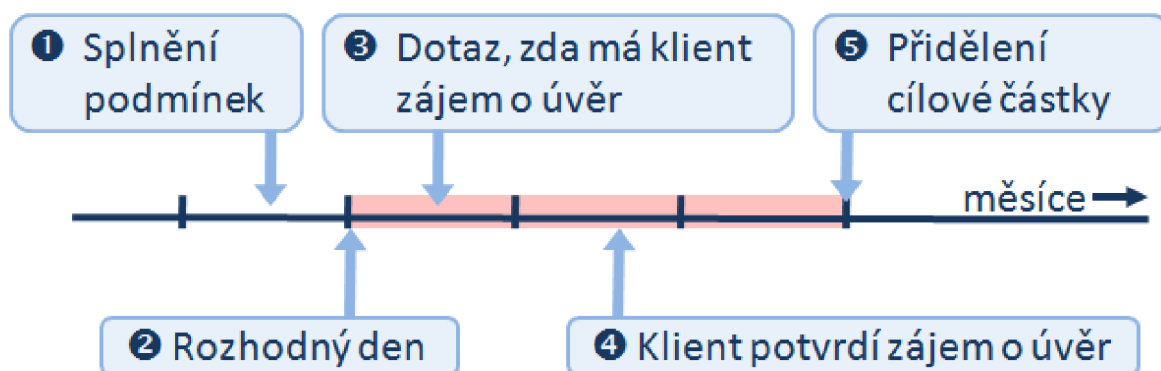
Stavební spoření funguje na principu matematického modelu tak, že vklady účastníků ze spořicí fáze jsou dostačující na poskytování úvěrů. Jsou tedy určeny podmínky k získání úvěru a jeho splácení. Když účastník požádá o úvěr a současně splnil stanovené podmínky,

je mu přidělena cílová částka. Cílovou částku tedy tvoří účastníkovy naspořené prostředky, které mohou být poskytnuty ihned po přidělení. Zbytek se vyplatí po uzavření úvěrové smlouvy. Účastník je povinen prokázat, že má příjmy dostatečné na splácení úvěru a tento úvěr i dostatečně zajistit např. zástavou nemovitosti či ručitelem.

### Podmínky pro přidělení

Aby mohla být účastníkovi stavebního spoření přidělena cílová částka, je nutné splnit několik základních podmínek: hodnota naspořené částky, která musí dosáhnout předepsané výše, smlouva musí dosáhnout určenou výši hodnotícího čísla a musí trvat alespoň dva roky, účastník musí udělit souhlas s přidělením. Splnění podmínek se váže na rozhodný den, který připadá u většiny spořitelen na tři měsíce před vlastním přidělením.

Obrázek č. 3 Schéma přidělení cílové částky



Zdroj: stavebky.cz, cit. 11.5. 2022

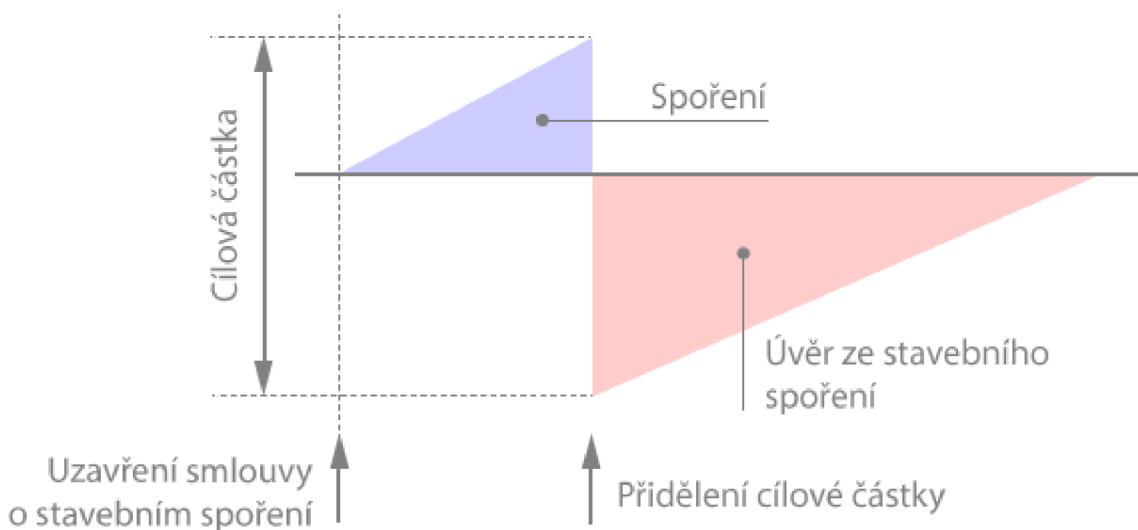
V obrázku č. 3 je znázorněn postup při přidělování cílové částky.

Přidělování zkoumá spořitelna jednou měsíčně. Každému účastníkovi, jehož smlouva splňuje podmínky pro přidělení, zasílá dopis s informacemi o možnosti přidělení cílové částky a poskytnutí úvěru. Spořitelna pak čeká, kteří účastníci souhlasí s přidělením, aby jim mohla být cílová částka přidělena a čerpán úvěr. Pokud účastník neodpoví, jeho smlouva běží dál jako spoření. Svůj souhlas může dát později nebo vůbec. Je to na rozhodnutí každého účastníka. (Lukáš, Kielar, 2014)

## Úvěr ze stavebního spoření

Cílem stavebního spoření je poskytování úvěru na bydlení. Úroková sazba je předem daná a je po celou dobu stejná a nemění se. Dle zákona smí být tento úvěr použit pouze na financování bytových potřeb. Stavební spořitelny si nastavují podmínky pro poskytování úvěrů samostatně. Z obrázku č. 4 je patrné, že úvěr je schválen, až po udělení cílové částky a výše úvěru činí rozdíl mezi cílovou a naspořenou částkou. (Kalátová, 2021)

Obrázek č. 4 Průběh stavebního spoření



Zdroj: stavebky.cz, cit. 20.5.2022

Při vyřizování úvěru se uzavírá úvěrová smlouva, v níž jsou uvedeny konkrétní podmínky. Dle výše úvěru může být požadováno zajištění úvěru například zástavou nemovitosti nebo ručitelem a účastník dokládá, že dokáže splácet úvěr ze svých příjmů a také účel úvěru. Ten může být pouze na bytové potřeby. Tato podmínka je pod kontrolou ministerstva financí. Účastník dokládá například nájemní smlouvu, výpis z katastru nemovitostí, stavební povolení atd.

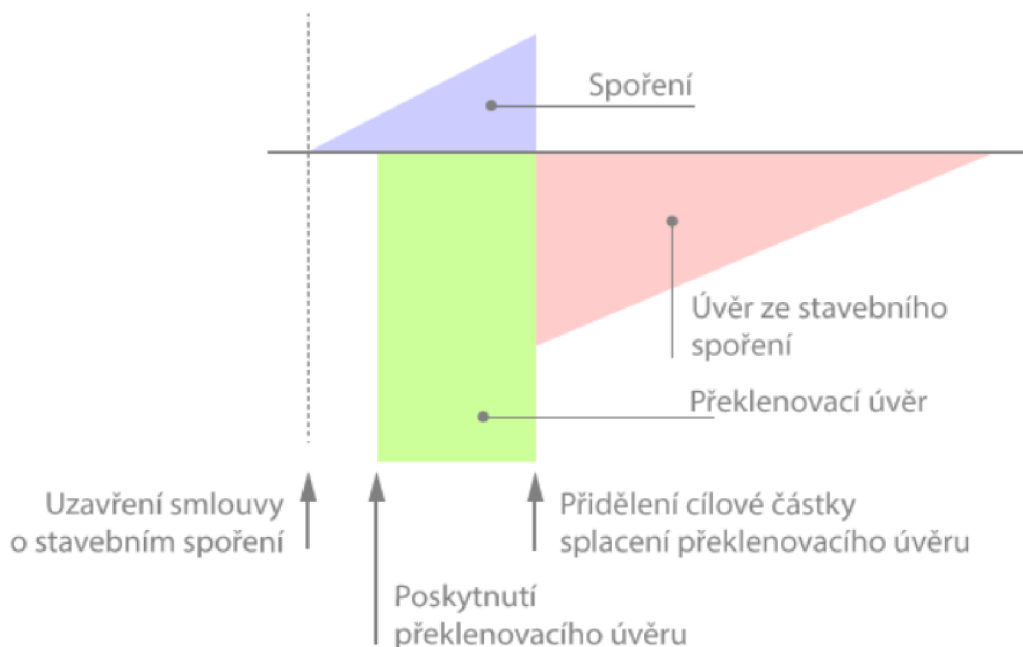
Ve smlouvě o stavebním spoření je stanovena výše splátky, ze které je následně vypočítána délka splatnosti. Při splácení lze kdykoliv vložit mimořádnou splátku či doplatit celý úvěr bez sankcí. V případě vložení mimořádné splátky lze dokonce snížit splátku při stejné době splacení. Stejná úroková míra po celou dobu platnosti je velkou výhodou stavebního spoření. (Lukáš, Kielar, 2014)



## Překlenovací úvěr

K překlenutí doby od uzavření smlouvy a vznikem nároku na čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření se používá překlenovací úvěr. Je to možná alternativa k hypotečnímu úvěru. Lze ho čerpat i ve vyšších částkách a vyřízení je rychlé. Pro poskytnutí je potřeba splnit podmínky, které si stanoví spořitelna, protože na poskytnutí úvěru není právní nárok. Úrokové sazby překlenovacích úvěrů nejsou regulovány jako sazby řádných úvěrů ze stavebního spoření, proto jsou jejich sazby vyšší a nejsou neměnné, mohou být spořitelnou i změněny. Na obrázku č. 5 je vidět, že při poskytnutí překlenovacího úvěru se spořicí účet rozdělí na dvě části, a to na část spoření a překlenovací úvěr. U překlenovacího úvěru dochází pouze ke splácení úroků do doby změny na řádný úvěr. Ve spořicí části se bude dále pokračovat ve spoření až do doby přidělení cílové částky. Jakmile je přidělena cílová částka, je překlenovací úvěr změněn na řádný úvěr, který má sazbu úroků stanovenou ve smlouvě a tato sazba je fixní po celou dobu splácení. Nevýhodou překlenovacích úvěrů je i nemožnost předčasného splacení. Z toho plyne, že je výhodnější rychleji spořit a vkládat mimořádné vklady na spořicí účet, aby byla rychleji přidělena cílová částka a překlenovací úvěr rychleji změněn na řádný. (Lochmannová, 2018)

Obrázek č. 5 Překlenovací úvěr



Zdroj: stavebky.cz, cit. 22.5.2022

Překlenovací úvěry tvoří podstatnou část úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny. Sazby překlenovacích úvěrů jsou na úrovni sazeb hypotečních úvěrů poskytovaných bankami. Přesto, že má překlenovací úvěr srovnatelně vysokou sazbu úroků, má jednu velkou výhodu. Po určité době je překlenovací úvěr změněn na úvěr ze stavebního spoření, který má úrokovou sazbu pevně stanovenou ve smlouvě na celou dobu splácení. V tabulce č. 3 jsou porovnány nabídky překlenovacích úvěrů. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, jeho výše činí 3 mil. Kč. Splatnost zhruba 20 let a splátka je 21 000 Kč měsíčně. Jsou zde zahrnuty i poplatky za poskytnutí úvěru a poplatky za vedení účtu.

Tabulka č. 3 Srovnání překlenovacích úvěrů k 23.5.2022

Spořitelna	Tarif	Počet splátek	Fixace	Čistá úroková sazba <sup>3</sup>	RPSN
<b>MSS</b>	HYPOpůjčka ProBydlení + NaÚvěr Z2 80 Fix	231,8	FIX	5,476 %	5,616 %
<b>SSČS</b>	Hypoúvěr od Buřinky 80 Fix-6	236,8	6	5,625 %	5,772 %
<b>RSTS</b>	HYPOsplátka 80 Fix-5	251,2	5	6,001 %	6,169 %
<b>MPSS</b>	Hypoúvěr 80 Fix-5	255,9	5	6,109 %	6,283 %
<b>ČSOBS</b>	Topkredit 80 Fix-6 + Komfort 30	271,3	6	6,429 %	6,621 %

Zdroj: stavebky.cz, cit. 30.5.2022; vlastní zpracování, 2022

### Daňové zvýhodnění úvěrů

V roce 1998 byl zaveden odpočet od základu daně, a to částky úroků z hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, které jsou použity na financování bytové potřeby. Tento odečet může uplatnit pouze účastník smlouvy. V případě více účastníků smlouvy je možnost, že si úroky uplatní pouze jeden účastník v plné výši nebo si částku úroků rovnoměrně rozdělí všichni účastníci smlouvy. (Rindová, Rohlíková, 2021)

V ročním zúčtování daně z příjmů si lze odečíst částku zaplacených úroků z úvěru ze stavebního spoření včetně překlenovacích úvěrů poskytnutých na bytové potřeby. Základ

<sup>3</sup> Čistá úroková sazba – obsahuje všechny výnosy i náklady účtu do úrokové sazby

daně si lze snížit až o 150 000,- Kč ročně na bytové potřeby obstarané po 1.1.2021. Na bytové potřeby obstarané před 1.1.2021 si lze základ daně snížit až o 300 000,- Kč ročně. Podmínkou je poskytnutí úvěru na bytové potřeby. Vždy je nutno doložit potvrzení vydané stavební spořitelnou a doklady prokazující bytové potřeby např. výpis z katastru nemovitostí, kupní smlouva atd. (Šubrt a kol., 2022)

### **3.9 Regionální rozvoj**

Regionální rozvoj je dle Stejskala a Kovárníka aktivace využití místního rozvojového potenciálu, růst konkurenceschopnosti a zvyšování socioekonomického potenciálu určitého územního celku. Jedná se o snahu místních aktérů zaměřenou na zlepšení ekonomické i sociální úrovně a zlepšení kvality života zdejších obyvatel. (Stejskal, Kovárník, 2009)

Ministerstvo pro místní rozvoj shromažďuje finanční prostředky z fondů Evropské Unie a vypisuje operační programy, které zohledňují rozdílné výchozí podmínky a cíle různých typů území a tím podporuje rovnoměrný rozvoj regionů České republiky. (mmr.cz, cit. 28.1.2023)

Ministerstvo pro místní rozvoj zřídilo zákonem č. 211/2000 Sb. Státní fond podpory investic SFPI, který má za úkol podporu rozvoje bydlení v České republice a podporu udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů ve veřejném zájmu. Základem bytové politiky státu je sdílená odpovědnost jednotlivce s nenahraditelnou rolí státu.

Hlavními pilíři politiky SFPI jsou stabilní prostředí pro bydlení, zajištění dostupnosti a podpora zvyšování kvality bydlení, které jsou realizovány úvěrovými programy. (sfpi.cz, cit. 28.1.2023)


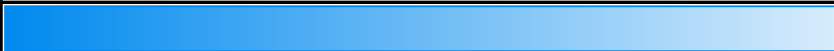







## 4 Praktická část

### 4.1 Vývoj stavebního spoření dle základních ukazatelů v letech 2013-2021

Ministerstvo financí České republiky zveřejňuje na svých webových stránkách čtvrtletně report základních ukazatelů vývoje stavebního spoření v České republice. Mezi základní ukazatele jsou zařazeny tyto údaje: počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření; průměrná cílová částka u nových smluv; počet smluv stavebního spoření ve fázi spoření; vyplacená státní podpora; průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu; naspořená částka; úvěry celkem; úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry.

#### 4.1.1 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Tabulka č. 4 Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v letech 2013-2021 [ks]

Rok	Počet ks	Nově uzavřené smlouvy
2013	449 588	
2014	481 439	
2015	373 096	
2016	403 259	
2017	370 707	
2018	422 048	
2019	485 176	
2020	461 885	
2021	449 899	










Zdroj: mfc, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

Tabulka č. 4 zachycuje vývoj nově uzavřených smluv stavebního spoření. Nejméně nově uzavřených smluv bylo v roce 2017 a to 370 707 smluv. Poté došlo k menšímu nárůstu nově uzavřených smluv na 422 048 smluv v roce 2018. Od roku 2019 dochází k pomalému klesání počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření. V roce 2020 činil roční pokles 5 %, ze 485 176 smluv na 461 885 smluv tj. o 23 291 smluv méně oproti roku 2019 a v roce 2021 je to pokles 2,6 % ze 461 885 smluv na 449 899 smluv, tedy o 11 986 smluv méně. Je tedy vidět mírně klesající zájem o produkt stavebního spoření.

#### 4.1.2 Průměrná cílová částka

Tabulka č. 5 zobrazuje vývoj průměrné cílové částky. Z tabulky je patrné, že i při klesajícím zájmu o stavební spoření, dochází k nárůstu průměrné cílové částky. V roce 2020 byla průměrná cílová částka 455 900 Kč, což byl nárůst o 5,9 %, tedy zvýšení o 25 400 Kč a v roce 2021 již činila průměrná cílová částka 808 700 Kč, což je o 77,4 % více proti roku předchozímu, tj. zvýšení o 352 800 Kč proti roku 2020, kdy byla cílová částka 455 900 Kč. Klienti stavebních spořitelů tedy uzavírají smlouvy s většími cílovými částkami.

Tabulka č. 5 Vývoj průměrné cílové částky v letech 2013-2021 [tis. Kč]










Rok	Objem (tis. Kč)	Objem
2013	371	
2014	336	
2015	371,1	
2016	383,9	
2017	396,5	
2018	470,1	
2019	430,5	
2020	455,9	
2021	808,7	

Zdroj: mfc, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

#### 4.1.3 Smlouvy ve fázi spoření

V tabulce č. 6 je znázorněn vývoj počtu smluv stavebního spoření ve fázi spoření. Od roku 2013 dochází k postupnému snižování smluv ve fázi spoření. V posledních třech letech je počet smluv ve fázi spoření téměř stabilní. V roce 2020 činil počet smluv ve fázi spoření 3 242 740, což byl nárůst pouze o 0,5 % proti roku 2019 s 3 226 733 smlouvami. V roce 2021 byl počet smluv 3 265 839, což je o 0,7 % více, tj. o 23 099 smluv více než v roce 2020. Smlouvy ve spořicí fázi se tedy drží na určité výši a téměř se nemění.

Tabulka č. 6 Smlouvy ve fázi spoření v letech 2013-2021 [ks]

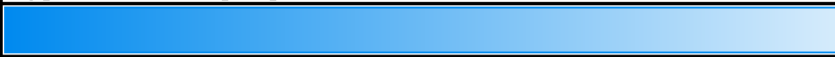








Rok	Počet ks	Smlouvy ve fázi spoření
2013	4 066 684	
2014	3 825 367	
2015	3 503 349	
2016	3 312 077	
2017	3 212 427	
2018	3 166 824	
2019	3 226 733	
2020	3 242 740	
2021	3 265 839	

Zdroj: mfer, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

#### 4.1.4 Vyplacená státní podpora

Z tabulky č. 7 je mezi lety 2013 až 2018 zřejmý trend postupného snižování vyplacené státní podpory, ale od roku 2019 se trend obrací a hodnota vyplacené státní podpory se začíná pozvolna zvyšovat. V roce 2020 bylo zvýšení ve vyplacených státních podporách vyšší o 3,5 %, tj. zvýšení z 3,978 mld. Kč na 4,118 mld. Kč, zvýšení činilo 0,14 mld. Kč, a v roce 2021 činilo zvýšení 2,9 %, tedy zvýšení o 0,12 mld. Kč na 4,238 mld. Kč. Vývoj vyplacené státní podpory kopíruje vývoj počtu smluv ve fázi spoření.

Tabulka č. 7 Vyplacená státní podpora [mld. Kč]

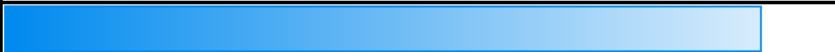







Rok	Objem (mld Kč)	Vyplacená státní podpora
2013	4,953	
2014	4,761	
2015	4,562	
2016	4,28	
2017	3,947	
2018	3,916	
2019	3,978	
2020	4,118	
2021	4,238	

Zdroj: mfer, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

#### 4.1.5 Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření

Průměrná státní podpora přiznaná na jednu smlouvu stavebního spoření se od roku 2013, kdy činila 1 316 Kč, postupně zvyšuje, jak je patrné z tabulky č. 8. Tento růst znamená zvyšování úložek klientů stavebních spořitelů, čímž se zvyšuje i vyplacená státní podpora. V roce 2019 činila průměrná státní podpora 1 434 Kč a v roce 2020 činila 1 461 Kč, zvedla se tak o 27 Kč. Údaje z roku 2021 nejsou ještě uvedeny. Je zřejmé, že průměrná státní podpora na smlouvu nedosahuje maximální výše, což je 2 000 Kč na smlouvu.

Tabulka č. 8 Průměrná státní podpora na smlouvu o stavebním spoření [Kč]

Rok	Objem (Kč)	Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu
2013	1 316	
2014	1 315	
2015	1 327	
2016	1 342	
2017	1 373	
2018	1 397	
2019	1 434	
2020	1 461	
2021	neuveдено	


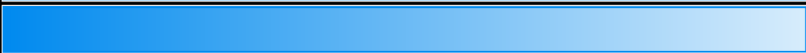







Zdroj: mfer, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

#### 4.1.6 Naspořená částka

Jak je patrné v tabulce č. 9, naspořená částka se od roku 2013, kdy činila 429,110 mld.Kč, až do roku 2018, kdy byla 355,037 mld. Kč, neustále snižovala. Od roku 2019 dochází k zastavení poklesu a velmi mírnému vzestupu naspořené částky. V roce 2020 činila naspořená částka 362,653 mld. Kč, což je nárůst o 0,8 %, tj nárůst o 2,921 mld. Kč. V roce 2021 byla naspořená částka 366,259 mld. Kč, to je nárůst o 1 % oproti předchozímu roku, tj. o 3,606 mld. Kč více.

Naspořená částka se v posledních třech letech velmi pomalu zvyšuje. Klienti stavebních spořitelů pozvolna zvyšují částky svých pravidelných i nepravidelných úložek.

Tabulka č. 9 Naspořená částka [mld. Kč]

Rok	Objem (mld. Kč)	Naspořená částka
2013	429,110	
2014	413,576	
2015	384,225	
2016	362,603	
2017	358,904	
2018	355,037	
2019	359,732	
2020	362,653	
2021	366,259	

Zdroj: mfcf, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

#### 4.1.7 Úvěry celkem

Hned na první pohled na tabulku č. 10 je jasné, že počet úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny má od roku 2013 výrazný klesající trend. V roce 2020 bylo celkem poskytnuto stavebními spořitelny 520 333 úvěrů. Je to pokles o 6,3 %, tj. o 35 035 úvěrů méně. V roce 2021 bylo poskytnuto již jen 490 714 úvěrů, což činí pokles o 5,7 %, tj. pokles o 29 619 úvěrů. Z dostupných údajů Ministerstva financí činil počet poskytnutých úvěrů za druhé čtvrtletí roku 2022 již 484 535 úvěrů. Lze předpokládat, že v roce 2022 bude počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření zhruba na stejné úrovni jako v roce 2021. Je to důsledek vysokých úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Úroky úvěrů ze stavebního spoření jsou nyní nižší než úroky hypotečních úvěrů. Lidé se tedy vracejí k úvěrům ze stavebního spoření, které mají garantovanou výši úrokových sazeb úvěrů již při založení spoření. Sazby jsou neměnné a stálé po celou dobu splácení.



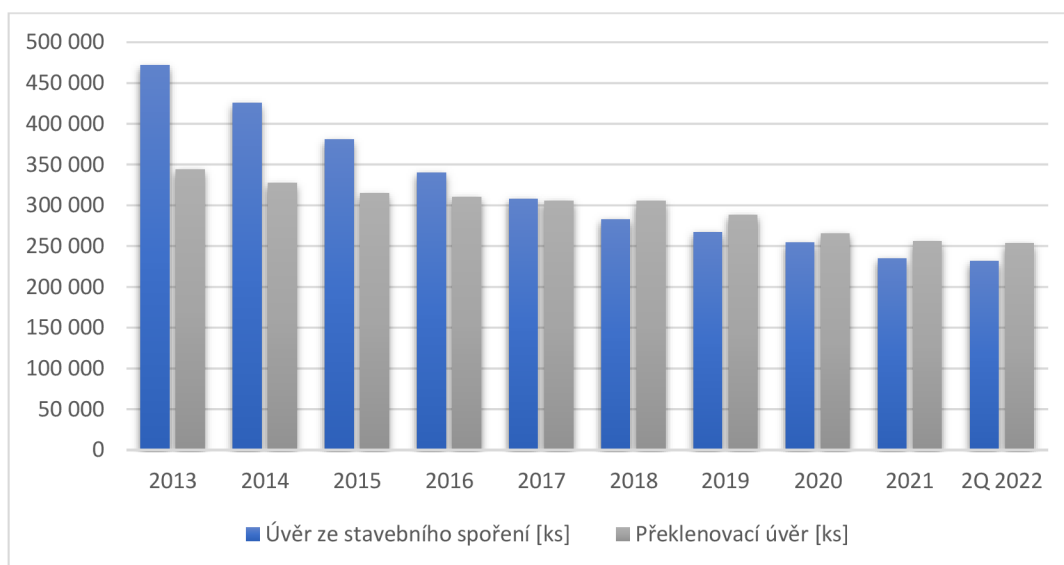
Tabulka č. 10 Počet úvěrů celkem [ks]

Rok	Počet (ks)	Úvěry celkem
2013	815 160	
2014	752 558	
2015	695 439	
2016	650 214	
2017	612 982	
2018	588 165	
2019	555 368	
2020	520 333	
2021	490 714	

Zdroj: mfc, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

Graf č. 2 znázorňuje počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Početně nejprve výrazně převažovaly úvěry ze stavebního spoření. Od roku 2018 převažují překlenovací úvěry. V roce 2021 byl počet překlenovacích úvěrů 256 039 a počet úvěrů ze stavebního spoření 234 675, což je více než překlenovacích úvěrů o 21 364 smluv. Počet úvěrů za 2. čtvrtletí je již skoro na stejné úrovni, jako za celý rok 2021. Počet překlenovacích úvěrů činí 253 175 a počet úvěrů ze stavebního spoření je 231 360, tj. o 21 815 překlenovacích úvěrů více.










Graf č. 2 Počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů [ks]



Zdroj: mfc, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

V tabulce č. 11 je vidět, že ačkoli od roku 2013 klesá celkový počet poskytnutých úvěrů, objem poskytnutých úvěrů oproti tomu roste. V roce 2020 byly poskytnuty úvěry v hodnotě 293,490 mld. Kč, což je meziroční nárůst o 5,5 %, tj. o 15,384 mld. Kč více. V roce 2021 činil objem poskytnutých úvěrů 319,327 mld. Kč, to je nárůst o 8,8 %, tj. o 25,837 mld. Kč více. Údaje z 2. čtvrtletí roku 2022 činí 334,085 mld. Kč a jsou již nyní vyšší než čísla za celý loňský rok. Klienti stavebních spořitelén tedy v mnohem větší míře využívají úvěrů ze stavebních úvěrů.

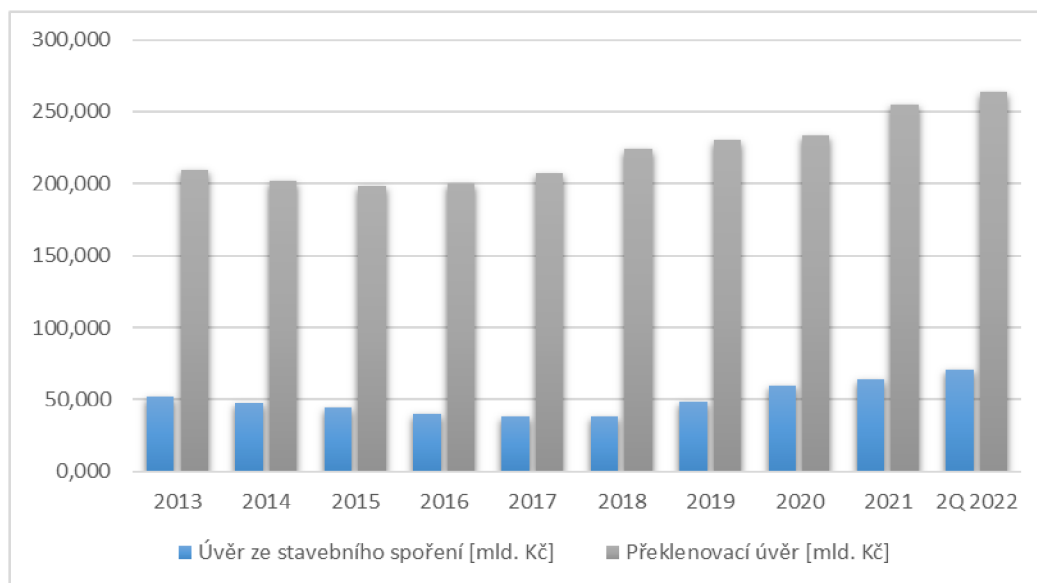
Tabulka č. 11 Objem úvěrů celkem [mld. Kč]

Rok	Objem (mld. Kč)	Úvěry celkem
2013	261,411	
2014	249,625	
2015	242,655	
2016	240,594	
2017	245,689	
2018	262,945	
2019	278,106	
2020	293,490	
2021	319,327	

Zdroj: mfer, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

V grafu č. 3 je zřetelně vidět naprostá převaha objemu překlenovacích úvěrů nad úvěry ze stavebního spoření. Od roku 2017 dochází k postupnému nárůstu objemu úvěrů. V roce 2020 došlo k nárůstu o 5,5 % na objem 293,490 mld. Kč. V roce 2021 byl objem úvěrů 319,327 mld. Kč, což je zvýšení o 8,8 %. Za druhé čtvrtletí roku 2022 je objem již 326,365 mld. Kč a tento údaj překonal rok 2021. Dá se předpokládat, že do konce roku se objem poskytnutých úvěrů ještě zvýší a konečné číslo bude mnohem vyšší. Zvedá se objem jak překlenovacích úvěrů, tak i úvěrů ze stavebního spoření.

Graf č. 3 Objem úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů [mld. Kč]



Zdroj: mfer, cit. 27.8.2022; vlastní zpracování, 2022

## 4.2 Stavební spořitelny v České republice

V České republice v současné době působí pět stavebních spořitelen. Jsou to: ČSOB Stavební spořitelna; Modrá pyramida stavební spořitelna; MONETA Stavební spořitelna; Raiffeisen stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny.

### 4.2.1 ČSOB Stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna a.s. byla založena v červnu 1993. Od té doby s klienty sjednala zhruba 8 milionů smluv o stavebním spoření a poskytla přibližně 1,1 milionů úvěrů na bydlení. Její obchodní síť zahrnuje přibližně 2000 obchodních zástupců. Je členem skupiny ČSOB a její jediný akcionář je Československá obchodní banka. V březnu roku 2021 změnila název na ČSOB Stavební spořitelna. (csobstavebni.cz, cit. 3.10.2022)

Největší stavební spořitelnou je v České republice ČSOB Stavební spořitelna. V roce 2021 uzavřela ČSOB Stavební spořitelna 163 416 nových smluv (včetně zvýšení cílové částky), což je z celkového počtu 520 387 smluv 31,4 %. Cílová částka nových smluv činila 171 686 mil. Kč. Počet poskytnutých úvěrů (součet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů) činil 17 581, tedy 25,5 % z celkového počtu 68 945 úvěrů. (csobstavebni.cz, cit. 2.10.2022)

ČSOB Stavební spořitelna nabízí založení stavebního spoření online nebo u obchodních zástupců. Poplatek za uzavření stavebního spoření je zdarma, úroková sazba je 1,5 %, poplatek za vedení účtu činí 360,- Kč za rok, viz. příloha č. 2. Od 1.11.2022 do 31.12.2022 je možno získat prémii 2 000,-Kč pro smlouvy s cílovou částkou 500 000 Kč a vyšší v tarifní variantě Trend Spořicí, dále je možné získat prémii za vysoké vklady, která činí 5 % vkladů převyšujících 20 000,- Kč v daném kalendářním roce, nejvýše 1000,- Kč ročně, po dobu čtyř let, viz. příloha č. 3. (csobstavebni.cz, cit. 18.11.2022)

#### **4.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna**

Modrá pyramida stavební spořitelna funguje od prosince 1993. Za celou dobu svého fungování poskytla klientům Modrá pyramida na úvěrech zhruba 200 miliard korun. Přes 400 000 klientům pomohla tato stavební spořitelna k lepšímu bydlení. Dnes má 200 poradenských center, kde pomáhá klientům více než 700 zkušených poradců, kteří poskytují finanční poradenství. (modrapyramida.cz, cit. 4.10.2022)

V roce 2021 bylo u Modré pyramidy uzavřeno 114 872 nových smluv (včetně zvýšení cílové částky), což je podíl 22,1, % z celkového počtu smluv. Cílová částka nových smluv činila 70 568 mil. Kč. Počet poskytnutých úvěrů (součet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů) činil 14 541, to je 21,09 % z celkového počtu úvěrů. (modrapyramida.cz, cit. 3.10.2022)

Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí založení stavebního spoření u obchodních zástupců. Poplatek za uzavření stavebního spoření je zdarma, úroková sazba je 0,5 %, poplatek za vedení účtu činí 325,- Kč za rok. MPSS nabízí Vánoční prémii, kdy je k základní úrokové sazbě nabízen bonus plus 3 % na dobu šesti let spoření. Dále je možnost získat prémii za vyšší počáteční vklad ve výši 2 000,- při vkladu nejméně 50 000,- Kč nebo prémie 5 000,- Kč při vkladu vyšším než 100 000,- Kč, viz. příloha č. 4. (modrapyramida.cz, cit. 18.11.2022)

#### **4.2.3 MONETA Stavební spořitelna**

Wüstenrot – stavební spořitelna vznikla v roce 1993. Od té doby poskytla přes 75 miliard korun na úvěrech k financování bydlení. V roce 2020 se stala součástí finanční skupiny

MONETA a její název se změnil na MONETA Stavební spořitelna, a.s. (moneta.cz, cit. 4.10.2022)

V roce 2021 bylo u MONETY Stavební spořitelny uzavřeno 59 626 smluv (včetně zvýšení cílové částky), což je podíl 11,46 % z celkového počtu. Cílová částka nových smluv činila 22 601 mil. Kč. Počet poskytnutých úvěrů (součet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů) činil 3 661, to je 5,31 % z celkového počtu úvěrů. (moneta.cz, cit. 5.10.2022)

MONETA Stavební spořitelna nabízí založení stavebního spoření online i u obchodních zástupců. Poplatek za uzavření stavebního spoření je zdarma, úroková sazba je 2,5 %, poplatek za vedení účtu činí 324,- Kč za rok. Dle přílohy č. 7 probíhá do 31.12.2022 akce bonus 2 000 Kč. Podmínkou pro získání bonusu je nová smlouva v tarifu ProSpoření, cílová částka musí být minimálně 150 000 Kč a do čtyř měsíců musí být vloženo nejméně 6 % z cílové částky, tento vklad musí být proveden i v následujících letech. (moneta.cz, cit. 18.11.2022)

#### **4.2.4 Raiffeisen stavební spořitelna**

AR stavební spořitelna vznikla v září 1993. V roce 1998 se změnila na Raiffeisen stavební spořitelnu. Po celé České republice je rozmístěno 180 poradenských míst. (rsts.cz, cit.5.10.2022)

V roce 2021 bylo u Raiffeisen stavební spořitelny uzavřeno 85 379 smluv (včetně zvýšení cílové částky), což je podíl 16,41 % z celkového počtu. Cílová částka nových smluv činila 75 791 mil. Kč. Počet poskytnutých úvěrů (součet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů) činil 11 167, to je 16,2 % z celkového počtu úvěrů. (rsts.cz, cit. 4.10.2022)

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí založení stavebního spoření online i u obchodních zástupců. Poplatek za uzavření stavebního spoření je zdarma, úroková sazba je 3 %, poplatek za vedení účtu činí 352,- Kč za rok. Dle přílohy č. 6 nabízí Raiffeisen stavební spořitelna

prémii za vyšší vklad až do výše 5 000 Kč. Při výši vkladu 30 000 Kč a výše jeémie 1 500 Kč a při vkladu 100 000 Kč a výše jeémie 5 000 Kč. (rstcs.cz, cit. 18.11.2022)

#### **4.2.5 Stavební spořitelna České spořitelny**

Stavební spořitelna České spořitelny byla založena v roce 1994. Její spoření Buřinka pomáhá s financováním lepšího bydlení. Buřinku si lze sjednat i on-line bez návštěvy pobočky. (burinka.cz, cit. 4.10.2022)

V roce 2021 bylo u Stavební spořitelny České spořitelny uzavřeno 97 094 smluv (včetně zvýšení cílové částky), což je podíl 18,66 % z celkového počtu. Cílová částka nových smluv činila 35 934 mil. Kč. Počet poskytnutých úvěrů (součet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů) činil 21 995, to je 31,9 % z celkového počtu úvěrů. (burinka.cz, cit. 5.10.2022)

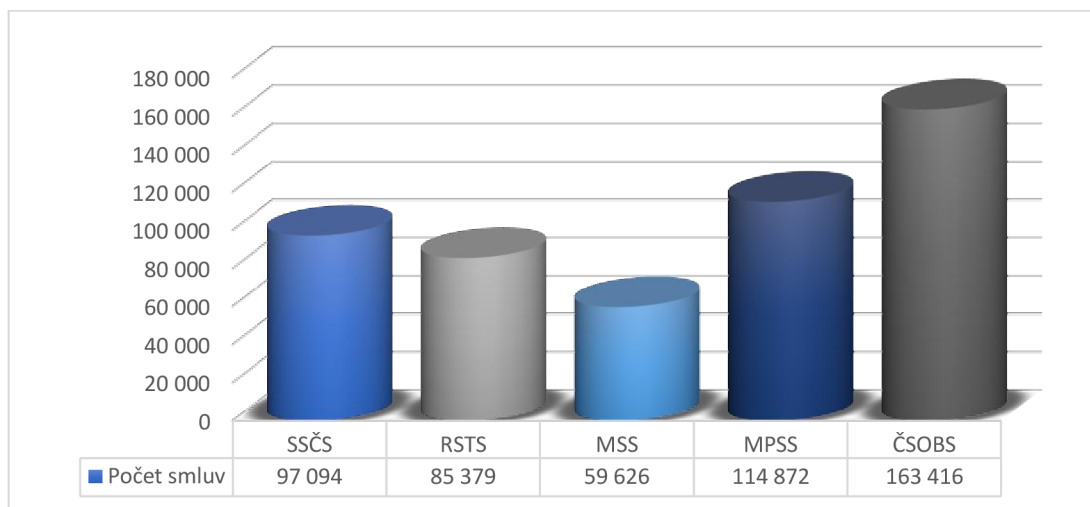
Stavební spořitelna České spořitelny nabízí založení stavebního spoření online i u obchodních zástupců. Poplatek za uzavření stavebního spoření je zdarma, úroková sazba je 2,5 %, poplatek za vedení účtu činí 325,- Kč za rok. Při uzavření nové smlouvy dostane klient prémii 2 500 Kč. Smlouva nesmí být vypovězena během prvních dvou let, viz. příloha č. 5.0 (burinka.cz, cit. 18.11.2022)

### **4.3 Porovnání stavebních spořitelen**

#### **4.3.1 Nově uzavřené smlouvy (včetně zvýšení cílové částky) za rok 2021**

V České republice bylo v roce 2021 uzavřeno 520 387 nových smluv stavebního spoření. V grafu č. 4 je vidět, že nejúspěšnější stavební spořitelnou v roce 2021 byla ČSOB Stavební spořitelna, která uzavřela 163 416 nových smluv (včetně zvýšení cílové částky). Na druhém místě se umístila Modrá pyramida stavební spořitelna se 114 872 smlouvami, na třetím místě byla Stavební spořitelna České spořitelny s 97 094 smlouvami, čtvrté místo obsadila Raiffeisen stavební spořitelna s 85 379 smlouvami a poslední místo zbylo na MONETA Stavební spořitelnu s 59 626 smlouvami.

Graf č. 4 Počet smluv založených v roce 2021 dle jednotlivých stavebních spořitelen



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

#### 4.3.2 Komparace nabídek jednotlivých stavebních spořitelen v říjnu 2022

V tabulce č. 12 jsou uvedeny nejvýhodnější tarify ke 4. říjnu 2022, které lze uzavřít i bez nutnosti sjednat smlouvu na další produkt. Měsíční vklad činí 1 700 Kč po celých 6 let. Výpočet zohledňuje státní podporu, poplatky i daně a je proveden standartní metodikou.

Tabulka č. 12 Přehled nejvýhodnějších nabídek stavebních spořitelen říjen 2022

Spořitelna	Sjednání on-line	Tarif	Čistá úroková míra %	Celkem naspořeno Kč
SSČS	ano	Standard pro děti	5,810	146 120
SSČS	ano	Standard	5,534	144 863
MONETA	ano	ProSpoření	5,386	144 197
RSTS	ano	SPOŘENÍ Akce	5,236	143 529
MPSS	ne	Moudré spoření	5,179	143 273
ČSOBS	ano	Trend Spořicí + akce	5,000	142 474

Zdroj: stavebky.cz, cit. 7.10.2022; vlastní zpracování, 2022

Nejlepší zhodnocení vkladů nyní nabízí SSČS se stavebním spořením pro děti Standard pro děti s čistou úrokovou mírou 5,810 % a Standard s čistou úrokovou mírou 5,534 %. Naopak nejmenší zhodnocení nyní nabízí ČSOBS s tarifem Trend Spořicí s probíhající akcí a čistou úrokovou mírou 5 %.

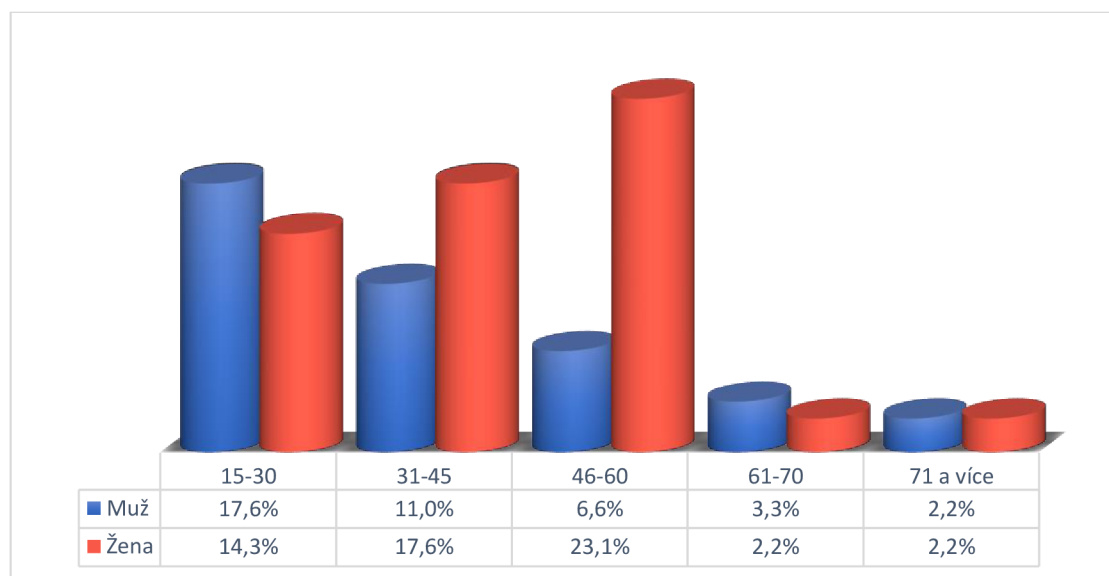
Ovšem tyto údaje jsou v této turbulentní době velmi proměnlivé, protože stavební spořitelny reagují na zvyšující se inflaci a snaží se zvedat úrokové sazby a nabízet klientům ještě další bonusy. Poplatek za uzavření spoření se neplatí u žádné stavební spořitelny, a tak jsou hlavními kritérii úročení vkladů a poplatek za vedení účtu.

#### 4.4 Dotazníkové šetření

V období od 11.8.2022 do 11.10.2022 probíhalo dotazníkové šetření na téma Stavební spoření, viz. příloha č. 1. Tento dotazník byl určen osobám, které už někdy v minulosti použily stavební spoření nebo ho právě nyní využívají. Dotazníkové šetření probíhalo online dotazníkem vytvořeným na Survio.com. Dotazník byl rozšiřován přes odkaz na sociální sítě a přímým rozesláním e-mailem. Dotazník vyplnilo celkem 91 osob, z toho 56 % osob použilo odkaz obdržžený v e-mailu a 44 % vyplnilo dotazník přes sociální sítě.

Cílem dotazníkového šetření bylo vytvoření dvou fiktivních klientů, kterým bude vybráno pro ně nejvhodnější stavební spoření.

Graf č. 5 Struktura respondentů dle pohlaví a věku



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

V grafu č. 5 je vidět, že dotazník vyplnilo 59,3 % žen a 40,7 % mužů. Nejvíce zastoupenou věkovou skupinou je rozmezí 15 – 30 a to 31,9 %, dále 46 – 60 a to 29,7% a nejméně se účastnilo respondentů ve věkové hranici 71 a více let pouhých 4,4 %.



Tabulka č. 13 zobrazuje nejvyšší dosažené vzdělání respondentů. Nejvíce respondentů dosáhlo středoškolské vzdělání s maturitou 40,6 %, druhým nejvíce dosaženým vzděláním je vyučení v oboru s 26,4 % a nejméně naopak vyšší odborné pouze 4,4 %.

Tabulka č. 13 Nejvyšší dosažené vzdělání

Vzdělání	Základní	Vyučení v oboru	Středoškolské s maturitou	Vyšší odborné	Vysokoškolské	Celkem
Počet odpovědí	5	24	37	4	21	91
% podíl	5,5 %	26,4 %	40,6 %	4,4 %	23,1 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Tabulka č. 14 ukazuje povolání respondentů. Převážná většina respondentů jsou zaměstnanci 79,1 %, druhou největší skupinou jsou důchodci se 7,7 % a nejméně 1,1 % mají shodně mateřská dovolená a bez zaměstnání.

Tabulka č. 14 Povolání

Povolání	Student	Zaměstnanec	OSVČ	Mateřská dovolená	Důchodce	Bez zaměstnání	Celkem
Počet odpovědí	5	72	5	1	7	1	91
% podíl	5,5 %	79,1 %	5,5 %	1,1 %	7,7 %	1,1 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Hrubý měsíční příjem respondentů je znázorněn v tabulce č. 15. Nejvíce respondentů má svůj hrubý měsíční příjem v rozmezí 30 000 - 44 999 Kč a to 39,6 % a druhým nejvíce zastoupeným příjmem je 15 000 – 29 999 Kč, což je 30,7 % respondentů, naopak nejméně respondentů 4,4 % má měsíční příjem vyšší než 60 000 Kč.

Tabulka č. 15 Hrubý měsíční příjem v Kč

Hrubý měsíční příjem	Do 14 999 Kč	15 000 – 29 999 Kč	30 000 – 44 999 Kč	45 000 – 59 999 Kč	60 000 a více Kč	Celkem
Počet odpovědí	9	28	36	14	4	91
% podíl	9,9 %	30,7 %	39,6 %	15,4 %	4,4 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Volba stavební spořitelny je znázorněna v tabulce č. 16. 31,9 % respondentů využívá ke svému stavebnímu spoření SSČS, druhou nejoblíbenější je MPSS se 30,7 %, třetí nejvyužívanější je ČSOB a RSTS shodně se 16,5 % a nejméně využívanou stavební spořitelnou je mezi těmito respondenty MSS s pouhými 4,4 %.

Tabulka č. 16 Volba stavební spořitelny

Stavební spořitelna	ČSOB	MPSS	SSČS	RSTS	MSS	Celkem
Počet odpovědí	15	28	29	15	4	91
% podíl	16,5 %	30,7 %	31,9 %	16,5 %	4,4 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Při výběru stavební spořitelny se nejvíce respondentů zaměřuje na úrokovou sazbu spoření 37,4 %, následuje poplatek za uzavření s 20,9 %, dalších 19,7 % dá na doporučení svých přátel, 14,3 % se řídí osvědčenou značkou stavební spořitelny a dále vidíme v tabulce č. 17, že nejméně důležité kritérium je poplatek za vedení účtu pouze 7,7 %.

Tabulka č. 17 Nejdůležitější kritérium při výběru stavební spořitelny

Výběr SS	Úroková sazba spoření	Poplatek za vedení účtu	Poplatek za uzavření SS	Doporučení přátel	Značka SS	Celkem
Počet odpovědí	34	7	19	18	13	91
% podíl	37,4 %	7,7 %	20,9 %	19,7 %	14,3 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

V tabulce č. 18 jsou uvedeny preferované cílové částky. Nejčastěji volenou částkou je rozmezí 100 000 – 199 999 Kč a to u 37,4 % respondentů, druhou nejčastěji volenou cílovou částkou je 200 000 – 299 999 Kč u 34,0 % a nejméně si volilo 2,2 % respondentů částku do 99 999 Kč.

Tabulka č. 18 Preferovaná výše cílové částky

Výše cílové částky	Do 99 999 Kč	100 000 - 199 999 Kč	200 000 - 299 999 Kč	300 000 - 399 999 Kč	400 000 - 499 999 Kč	Nad 500 000 Kč	Celkem
Počet odpovědí	2	34	31	9	6	9	91
% podíl	2,2 %	37,4 %	34,0 %	9,9 %	6,6 %	9,9 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Tabulka č. 19 zobrazuje nejpoužívanější četnosti plateb na stavební spoření. Je zde jasná převaha pravidelných měsíčních vkladů na stavební spoření. Nejvíce respondentů 81,3 % si ukládá úločky na své stavební spoření měsíčně. Ročně si ukládá své vklady 15,4 % respondentů. Individuální úločky používá pouze 2,2 % respondentů a čtvrtletně si ukládá své prostředky pouhé 1,1 % respondentů.

Tabulka č. 19 Četnost plateb

Četnost plateb	Měsíční	Čtvrtletní	Roční	Individuální	Celkem
Počet odpovědí	74	1	14	2	91
% podíl	81,3 %	1,1 %	15,4 %	2,2 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Jak je vidět v tabulce č. 20, nejvíce respondentů 30,8 % využívá produkt stavebního spoření jako výhodné spoření. Avšak 26,4 % již využívá stavební spoření na bytové potřeby a dalších 25,3 % využívá úvěr na bydlení k pořízení nového bydlení či na rekonstrukci. Pouhých 9,9 % respondentů využívá stavební spoření jako spoření pro děti nebo 7,7 % jako spoření na stáří.

Tabulka č. 20 Využití finančních prostředků ze stavebního spoření

Využití finančních prostředků ze SS	Výhodné spoření	Spoření na bytové potřeby	Spoření pro děti	Spoření na stáří	Využití úvěru na bydlení	Celkem
Počet odpovědí	28	24	9	7	23	91
% podíl	30,8 %	26,4 %	9,9 %	7,7 %	25,3 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

## 4.5 Vytvoření fiktivních klientů

Dílčím cílem dotazníkového šetření bylo vytvoření dvou fiktivních klientů, kterým bude vybrán nejvýhodnější produkt na základě preferencí dle dotazníkového šetření.

### První fiktivní klient

Prvním fiktivním klientem je žena, ve věku 25 let. Její nejvyšší dosažené vzdělání je středoškolské s maturitou a je zaměstnancem firmy. Její hrubý měsíční příjem činí 32 000 Kč. Bydlí na vesnici. Produkt stavebního spoření využívá poprvé. Nejdůležitějším kritériem je pro ni úroková sazba spoření. Stavební spoření si uzavře na pobočce. Cílovou částku si zvolí 175 000 Kč, s měsíční platbou ve výši 1700,- Kč. Chce využívat státní podporu, ale zatím neplánuje využití úvěru. Finanční prostředky ze stavebního spoření využije jako výhodné spoření.

### Druhý fiktivní klient

Druhým fiktivním klientem je muž, ve věku 55 let. Je vyučen v oboru a je osoba samostatně výdělečně činná. Jeho hrubý měsíční příjem činí 29 000 Kč. Bydlí ve městě. Stavební

spoření využívá již podruhé. Nejdůležitějším kritériem je pro něj poplatek za uzavření stavebního spoření. Stavební spoření uzavře prostřednictvím finančního poradce. Cílovou částku preferuje 250 000 Kč, s měsíční platbou 3 000 Kč. Státní podporu využije, plánuje využití úvěru. Finanční prostředky využije jako spoření na bytové potřeby.

#### 4.6 Vícekriteriální analýza pro prvního fiktivního klienta

Tabulka č. 21 popisuje prvního fiktivního klienta. Je to žena ve věku 25 let. Její nejvyšší dosažené vzdělání je středoškolské s maturitou a je zaměstnancem firmy. Její hrubý měsíční příjem činí 32 000 Kč. Bydlí na vesnici. Produkt stavební spoření využívá poprvé. Nejdůležitějším kritériem je pro ni úroková sazba spoření. Stavební spoření si uzavře na pobočce. Cílovou částku si zvolí 175 000 Kč, s měsíční platbou ve výši 1 700,- Kč. Chce využívat státní podporu, ale zatím neplánuje využití úvěru. Finanční prostředky ze stavebního spoření využije jako výhodné spoření.

Tabulka č. 21 Charakteristika prvního fiktivního klienta

Pohlaví	Žena
Věk	25 let
Nejvyšší dosažené vzdělání	středoškolské s maturitou
Povolání	zaměstnanec
Hrubý měsíční příjem	32 000,- Kč
Bydliště	vesnice
Nejdůležitější kritérium při výběru stavebního spoření	Úroková sazba spoření
Cílová částka	175 000,- Kč
Platba	1 700,- Kč / měsíčně
Využití státní podpory	Ano
Využití úvěru ze stavebního spoření	Ne
Využití finančních prostředků ze stavebního spoření	Výhodné spoření

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Tabulka č. 22 Nabídka produktů pro prvního fiktivního klienta

Tarif	Úroková sazba	Poplatek za vedení Kč	Poplatek za uzavření Kč	ČUS	Celkem naspořeno Kč
<b>MPSS Vánoční prémie</b>	3,5 %	325,-	-	5,543 %	144 909,-
<b>SSČS Standard</b>	2,5 %	325,-	-	5,534 %	144 863,-
<b>RSTS Spoření akce</b>	3 %	352,-	-	5,218 %	143 451,-
<b>MSS ProSpoření Premium akce</b>	2,5 %	324,-	-	4,824 %	141 698,-
<b>ČSOB Trend spořicí + akce</b>	1,5 %	360,-	-	4,717 %	141 228,-

Zdroj: modrapyramida.cz, burinka.cz, csobstavebni.cz, rsts.cz, moneta.cz, stavebky.cz, cit. 14.11,2022; vlastní zpracování, 2022

Hodnocení jednotlivých nabídek bylo provedeno vícekriteriální analýzou variant, metodou bazické varianty. Nejprve byly určeny váhy jednotlivých kritérií. Pro tuto mladou ženu jsou nejdůležitější úroky stavebního spoření. Mají tedy váhu 0,6, dalším kritériem je celková naspořená částka, má váhu 0,3 a nejméně důležitým kritériem je poplatek za vedení, má váhu 0,1. Dále byla stanovena povaha jednotlivých kritérií, zda jsou maximalizační nebo minimalizační. Poslední bylo určení bazické hodnoty.

Tabulka č. 23 Data pro analýzu prvního fiktivního klienta

<b>MPSS</b>	3,5	325	144 909
<b>SSČS</b>	2,5	325	144 863
<b>RSTS</b>	3	352	143 451
<b>MSS</b>	2,5	324	141 698
<b>ČSOBS</b>	1,5	360	141 228
<b>Povaha</b>	<b>MAX</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
<b>Váha <math>v_j</math></b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>
<b>Bazická hodnota <math>y^B</math></b>	<b>3,5</b>	<b>324</b>	<b>144 909</b>

Zdroj: vlastní zpracování 2022

Nejprve byly normalizovány kritériální hodnoty vzhledem k bazické hodnotě  $y^B$  a poté vypočítán pro jednotlivé varianty celkový užitek. Nakonec bylo srovnáno pořadí od největšího užítku.

Výpočet				Užitek $U_i$	Pořadí
<b>MPSS</b>	1	0,9969	1	0,9997	<b>1</b>
<b>SSČS</b>	0,7143	0,9969	0,9997	0,8282	<b>3</b>
<b>RSTS</b>	0,8571	0,9205	0,9899	0,9033	<b>2</b>
<b>MSS</b>	0,7143	1	0,9778	0,8219	<b>4</b>
<b>ČSOBS</b>	0,4286	0,9000	0,9746	0,6395	<b>5</b>

Pro definovanou fiktivní klientku vychází nejlépe stavební spoření od MPSS s vánoční prémie, kde získá 144 909,- Kč, při ročním poplatku 325,- Kč a úrokem 3,5 %. Naspořená částka by činila 122 400,- Kč, úroky a bonusy 11 451,- Kč, státní podpora 13 008,- Kč. U vítězné stavební spořitelny je díky Vánoční prémie o 0,5 % lepší úroková sazba a celková naspořená částka je vyšší o 1 458,- Kč oproti v pořadí druhé stavební spořitelně.

Jako druhá nejlepší možnost vyšlo stavební spoření od RSTS Spoření akce, z něhož by klientka získala 143 451,- Kč, při ročním poplatku 352,- Kč a úrok taktéž 3 %, vklady by činily 122 400,- Kč, úroky 10 156,- Kč a státní podpora 13 007,- Kč.

A na třetím místě je stavební spoření SSČS, celková naspořená částka po šesti letech by činila 144 863,- Kč, roční poplatek 325,- Kč, ale úrok pouze 2,5 %, naspořená částka 122 400,- Kč, úroky a bonusy 11 245,- Kč, státní podpora 13 168,- Kč.

#### 4.7 Vícekritériální analýza pro druhého fiktivního klienta

Dle tabulky č. 24 je druhým fiktivním klientem muž ve věku 55 let. Je vyučen v oboru a je osoba samostatně výdělečně činná. Jeho hrubý měsíční příjem činí 29 000,- Kč. Bydlí ve městě. Stavební spoření využívá již podruhé. Nejdůležitějším kritériem je pro něj poplatek za uzavření stavebního spoření. Stavební spoření uzavře prostřednictvím finančního poradce. Cílovou částku preferuje 250 000,- Kč, s měsíční platbou 3 000,- Kč. Státní podporu využije, plánuje využít úvěru. Finanční prostředky využije jako spoření na bytové potřeby.

Tabulka č. 24 Charakteristika druhého fiktivního klienta

Pohlaví	Muž
Věk	55 let
Nejvyšší dosažené vzdělání	Vyučen v oboru
Povolání	OSVČ
Hrubý měsíční příjem	29 000,- Kč
Bydliště	město
Nejdůležitější kritérium při výběru stavebního spoření	Poplatek za uzavření smlouvy
Cílová částka	250 000,- Kč
Platba	3 000,- Kč / měsíčně
Využití státní podpory	Ano
Využití úvěru ze stavebního spoření	Ano
Využití finančních prostředků ze stavebního spoření	Spoření na bytové potřeby

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Tabulka č. 25 Nabídka produktů pro druhého fiktivního klienta

Tarif	Úroková sazba	Poplatek za vedení Kč	Poplatek za uzavření Kč	ČUS	Celkem naspořeno Kč
<b>MPSS Vánoční prémie</b>	3,5 %	325,-	-	4,525 %	247 703,-
<b>SSČS Standard</b>	2,5 %	325,-	-	4,230 %	245 464,-
<b>RSTS Spoření akce</b>	3 %	352,-	-	4,207 %	245 291,-
<b>ČSOBS spořicí + akce</b>	1,5	360,-	-	4,084 %	244 366,-
<b>MSS Prospoření premium</b>	2,5	324,-	-	3,819 %	242 380,-

Zdroj: modrapyramida.cz, burinka.cz, csobstavebni.cz, rsts.cz, moneta.cz, stavebky.cz, cit. 14.11,2022; vlastní zpracování, 2022

Pro tohoto muže byl nejdůležitějším parametrem poplatek za uzavření stavebního spoření. Nyní však každá stavební spořitelna nabízí uzavření zdarma. Dalším velmi důležitým kritériem je poplatek za vedení účtu, který má váhu 0,7, celková naspořená částka 0,2 a úrok má váhu 0,1.

Tabulka č. 26 Data pro analýzu druhého fiktivního klienta

<b>MPSS</b>	3,5	325	247 703
<b>SSČS</b>	2,5	325	245 464
<b>RSTS</b>	3	352	245 291
<b>ČSOBS</b>	1,5	360	244 366
<b>MSS</b>	2,5	324	242 380
<b>Povaha</b>	<b>MAX</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
<b>Váha <math>v_j</math></b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,2</b>
<b>Bazická hodnota <math>y^B</math></b>	<b>3,5</b>	<b>324</b>	<b>247 703</b>

Zdroj: vlastní zpracování 2022

Výpočet				Užitek $U_i$	Pořadí
<b>MPSS</b>	1	0,9969	1	0,9978	<b>1</b>
<b>SSČS</b>	0,7143	0,9969	0,9907	0,9674	<b>2</b>
<b>RSTS</b>	0,8571	0,9205	0,9903	0,9281	<b>4</b>
<b>ČSOBS</b>	0,4286	0,9000	0,9865	0,8702	<b>5</b>
<b>MSS</b>	0,7143	1	0,9785	0,9671	<b>3</b>

Pro druhého fiktivního klienta vychází opět nejlépe MPSS Vánoční prémie, kde klienti získávají po celých šest let úročení 3,5 %. Roční poplatek za vedení účtu činí 325,- Kč a celkem získá 247 703,- Kč. Jeho vklady činí 216 000,- Kč, úroky a bonusy činí 19 864,- Kč, státní podpora 13 789,- Kč. Poplatky za vedení účtu činí 1 950,- Kč. Vítězná varianta má o 1 % vyšší úrokovou sazbu a celková naspořená částka je vyšší o 2 239,- Kč.

Druhou nejlepší možností dle nastavených kritérií je SSČS, jejíž celková naspořená částka je 245 464,- Kč, při úroku 2,5 % a ročním poplatku 325,- Kč. Vlastní vklady jsou 216 000,- Kč, úroky a bonusy 17 414,- Kč, státní podpora 14 000,- Kč a poplatky za vedení účtu 1 950,- Kč.

Třetí místo obsadila MSS s úrokovou sazbou 2,5 %, ročním poplatkem 324,- Kč. Vklady klienta činí 216 000,- Kč, úroky 14 583,- Kč, státní podpora 13 791,- Kč a poplatky za vedení účtu 1 994,- Kč.

Z těchto dvou případů je jasné, že v případě zájmu o produkt stavební spoření se vyplatí sledovat akční nabídky jednotlivých spořitelů a srovnávat si podmínky. Poplatek za uzavření se nyní neplatí u žádné stavební spořitelny, takže se liší pouze v poplatku za vedení



účtu, úročení. Případné akční nabídky mohou velmi změnit i za normálních podmínek podprůměrný produkt.

#### **4.8 Dopad stavebního spoření na regionální rozvoj**

V roce 2022 byly neustále zvyšovány sazby u hypotečních úvěrů. Občané ztratili možnost získat své vlastní bydlení nebo rekonstruovat stávající bydlení. Stát se snaží pomoci občanům poskytováním půjčky na bydlení pro mladé z programu Vlastní bydlení, který spravuje Státní fond podpory investic. Pro rok 2022 bylo vyčleněno 700 milionů Kč. Peníze lze čerpat na pořízení či modernizaci obydlí. Podmínkou pro zájemce je manželství či registrované partnerství, z nichž alespoň jednomu nebylo 40 let nebo osoba do 40 let, která pečuje o dítě do 15 let. Žadatel nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem obydlí a v minulosti již tento úvěr nečerpal. Stát nabízí sazbu 2,49 % ročně s fixací na 5 let. Sazba se snižuje o 0,2 % za každé dítě do 15 let. Minimální sazba nesmí být nižší než 1 % ročně. Při modernizaci jsou půjčky splatné do 10 let a při pořízování obydlí do 30 let. Při modernizaci je možnost čerpat 50 – 750 tis. Kč a při pořízování rodinného domu maximálně 3,5 milionu Kč. (mesec.cz, cit. 27.12.2022)

Pro rok 2023 však již není tento program vypsán a občané ho nemohou využívat. V tomto období je tedy řešením vysokých úrokových sazeb využití stavebního spoření. U stavebního spoření je sazba úvěru daná již při podpisu smlouvy a po celou dobu splácení úvěru je neměnná. Stavební spoření tedy podporuje regionální rozvoj, protože pomáhá občanům získat finanční prostředky na rekonstrukci či na pořízení vlastního bydlení a tím zvyšovat jejich spokojenost a kvalitu života v regionech. Stavební spoření má tedy pozitivní vliv na rozvoj regionu a kvalitu života občanů. Spokojený občan má větší zájem i o rozvoj svého okolí a zlepšování kvality života všech občanů v dané oblasti.

## 5 Závěr

Stavební spoření je již od roku 1993 v České republice velmi oblíbeným produktem, který je využíván na pořízení bydlení či rekonstrukci nebo jako spořicí produkt a je podporován státem. Oblíbenost stavebního spoření velmi ovlivňují vládní zásahy. Dle údajů uvedených na stránkách Ministerstva financí, bylo nejvíce nových smluv založeno v roce 2003, a to 2 097 338 smluv, před úpravou státní podpory, která se snižovala ze 4 500,- Kč na 3 000,- Kč ročně. V roce 2011 došlo k další úpravě státní podpory na 2 000,- Kč při vkladu 20 000,- Kč. V posledních třech letech dochází k postupnému snižování počtu nových smluv. V roce 2021 byl pokles o 2,6 %. Zároveň ale dochází ke zvyšování cílové částky. V roce 2021 se zvedla průměrná cílová částka o 77,4 % na 808 700,- Kč oproti předchozímu roku. Může to být způsobeno i tím, že některé stavební spořitelny např. SSČS zavedly minimální cílovou částku 500 000,- Kč. V dnešní situaci, kdy jsou hypoteční úvěry velmi drahé kvůli vysokým úrokovým sazbám, se zvyšuje počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření, protože nabízí úrokovou sazbu danou již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření, které jsou nyní nižší než u hypoték.

Na trhu v České republice se vyskytuje pět stavebních spořitelen. Jsou to ČSOB Stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Moneta Stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna a stavební spořitelna České spořitelny. V roce 2021 měla nejvíce nově uzavřených smluv ČSOBS se 163 416 smlouvami. Druhá byla MPSS se 114 872 smlouvami a třetí SSČS s 97 094 smlouvami.

Na základě dotazníkového šetření, které probíhalo v období od 11.8. 2022 do 11.10.2022 a zúčastnilo se ho 91 osob, byli vytvořeni dva fiktivní klienti, kteří si vybírají stavební spoření. Prvním fiktivním klientem je žena, ve věku 25 let. Její nejvyšší dosažené vzdělání je středoškolské s maturitou a je zaměstnancem firmy. Její hrubý měsíční příjem činí 32 000 Kč. Bydlí na vesnici. Produkt stavební spoření využívá poprvé. Nejdůležitějším kritériem je pro ni úroková sazba spoření. Stavební spoření si uzavře na pobočce. Cílovou částku si zvolí 175 000 Kč, s měsíční platbou ve výši 1700,- Kč. Chce využívat státní podporu, ale zatím neplánuje využití úvěru. Finanční prostředky ze stavebního spoření využije jako výhodné spoření.

Na základě výsledků vícekritériální analýzy variant byly vybrány tyto produkty:

pro první fiktivní klientku vychází nejlépe stavební spoření od MPSS s vánoční premií, kde získá 144 909,- Kč, při ročním poplatku 325,- Kč a úrokem 3,5 %. Naspořená částka by činila 122 400,- Kč, úroky a bonusy 11 451,- Kč, státní podpora 13 008,- Kč. U vítězné stavební spořitelny je díky Vánoční premií o 0,5 % lepší úroková sazba a celková naspořená částka je vyšší o 1 458,- Kč oproti v pořadí druhé stavební spořitelně.

Druhým fiktivním klientem je muž, ve věku 55 let. Je vyučen v oboru a je osoba samostatně výdělečně činná. Jeho hrubý měsíční příjem činí 29 000,- Kč. Bydlí ve městě. Stavební spoření využívá již podruhé. Nejdůležitějším kritériem je pro něj poplatek za uzavření stavebního spoření. Stavební spoření uzavře prostřednictvím finančního poradce. Cílovou částku preferuje 250 000,- Kč, s měsíční platbou 3 000,- Kč. Státní podporu využije, plánuje využití úvěru. Finanční prostředky využije jako spoření na bytové potřeby.

Pro našeho druhého fiktivního klienta vychází opět nejlépe MPSS Vánoční premie, kde klienti získávají po celých šest let úročení 3,5 %. Roční poplatek za vedení účtu činí 325,- Kč a celkem získá 247 703,- Kč. Jeho vklady činí 216 000,- Kč, úroky a bonusy činí 19 864,- Kč, státní podpora 13 789. Poplatky za vedení účtu činí 1 950,- Kč. Vítězná varianta má o 1 % vyšší úrokovou sazbu a celková naspořená částka je vyšší o 2 239,- Kč.

Lze tedy konstatovat, že je při vybírání stavebního spoření velmi užitečné porovnat úrokové sazby a poplatky za vedení účtu, protože všechny stavební spořitelny nyní nabízí stavební spoření bez poplatku za uzavření smlouvy. Před uzavřením smlouvy je dobré prostudovat akční nabídky každé stavební spořitelny a její podmínky, protože dokáží velmi ovlivnit výslednou naspořenou částku.

Při vysokých úrokových sazbách u hypoték a neotevření programu Vlastní bydlení od Státního fondu na podporu investic v roce 2023, který podporoval bydlení mladých lidí, je stavební spoření nejspodnější cestou k rekonstrukci stávajícího bydlení či k pořízení vlastního bydlení. Stavební spoření tedy podporuje regionální rozvoj přes zvyšování kvality života tamních obyvatel. Jedním z důležitých pilířů spokojenosti obyvatel je zajištění kvalitního bydlení. Spokojení obyvatelé mají větší zájem o dění ve svém okolí a snaží se zlepšit celkovou kvalitu života všech obyvatel dané oblasti, tím že se zapojují do různých veřejných aktivit, které zvyšují socioekonomický potenciál regionu a jeho konkurenceschopnost.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje

BLAŽEK, Lukáš, VRABCOVÁ, Pavla, 2019, *Finanční gramotnost*. 1. vyd.: VŠEM. ISBN 978-80-88330-33-2

KALÁTOVÁ, Veronika, 2021. *Finanční zralost klíč k finanční spokojenosti*. 1. vyd. Praha: Plot. ISBN 978-80-7428-370-3

LOCHMANNOVÁ, Alena, 2018. *Bankovníctví základy bankovníctví*, Prostějov: Computer Media. ISBN 978-80-7402-305-7

LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr, 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-05-7

RADOVÁ, Jarmila a kol., 2021. *Finanční matematika pro každého*, 8. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4831-3

RINDOVÁ, Iva, ROHLÍKOVÁ, Jana, 2021. *Zdanění mezd, platů a ostatních příjmů ze závislé činnosti v roce 2021*, 29.vyd. Ostrava: Anag. ISBN 978-80-7554-307-3

STEJSKAL, Jan, KOVÁRNÍK, Jaroslav, 2009. *Regionální politika a její nástroje*. 1. vyd. Praha: Portál. ISBN 978-80-7367-588-2

SYROVÝ, Petr, TYL, Tomáš, 2021. *Osobní finance řízení financí pro každého*. 4 aktual. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-3123-5

ŠUBRT, Bořivoj a kol., 2022. *Abeceda mzdové účetní*. 32. aktua. vyd. Olomouc: Anag. ISBN 978-80-7554-349-3

ÚZ 1428, 2021. *Bankovníctví, finanční trh, banky, spořitelny a úvěrní družstva, praní špinavých peněz, finanční konglomeráty, centrální evidence účtů, ozdravné postupy při řešení krize, stavební spoření*. Ostrava: Sagit. ISBN 978-80-7488-465-8

### Internetové zdroje

Acss.cz, *Historie stavebního spoření*, [online]. [citace 6.5.2022].  
Dostupné z [www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni](http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni)

Acss.cz, *Barometr oblíbenosti spoření: Drahé kovy táhnou, kryptoměny padají*, [online]. [citace 20.6. 2022]  
Dostupné z [www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/tiskove-zpravy/barometr-oblíbenosti-sporeni-drahe-kovy-tahnou-kryptomeny-padaji](http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/tiskove-zpravy/barometr-oblíbenosti-sporeni-drahe-kovy-tahnou-kryptomeny-padaji)

Acss.cz, *Stavební spoření v ČR*, [online]. [citace 15.6.2022]  
Dostupné z [www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr](http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr)

Burinka.cz, *O nás*, [online]. [citace 4.10.2022]  
Dostupné z [www.burinka.cz/o-nas](http://www.burinka.cz/o-nas)

Burinka.cz, *Parametry produktu*, [online]. [citace 16.11.2022]  
Dostupné z [www.burinka.cz/media/2021/10/infomacni-list-produktu-stavebni-sporeni.pdf](http://www.burinka.cz/media/2021/10/infomacni-list-produktu-stavebni-sporeni.pdf)

Burinka.cz, *Stavebko od Buřinky ještě výhodněji!*, [online]. [citace 8.10.2022]  
Dostupné z [www.burinka.cz/aktuality/stavebko-od-burinky-jeste-vyhodneji-bez-poplatku-za-sjednani-s-bonusem-2-500-kc-a-garantovany-urokem-25-rocne/](http://www.burinka.cz/aktuality/stavebko-od-burinky-jeste-vyhodneji-bez-poplatku-za-sjednani-s-bonusem-2-500-kc-a-garantovany-urokem-25-rocne/)

Burinka.cz, *Stavební spoření*, [online]. [citace 14.11.2022]  
Dostupné z [www.burinka.cz/stavebni-sporeni/](http://www.burinka.cz/stavebni-sporeni/)

Burinka.cz, *Výroční zpráva 2021*, [online]. [citace 5.10.2022]  
Dostupné z [gql.burinka.cz/media/2022/04/vyrocní-zprava-sscs-2021.pdf](http://gql.burinka.cz/media/2022/04/vyrocní-zprava-sscs-2021.pdf)

Csobstavebni.cz, *O nás*, [online]. [citace 3.10.2022]  
Dostupné z [www.csobstavebni.cz/o-nas](http://www.csobstavebni.cz/o-nas)

Csobstavebni.cz, *Přehled produktů stavebního spoření*, [online]. [citace 17.11.2022]  
Dostupné z [www.csobstavebni.cz/files/prehled-produktu-stavebniho-sporeni-od-26-8-2022.pdf](http://www.csobstavebni.cz/files/prehled-produktu-stavebniho-sporeni-od-26-8-2022.pdf)

Csobstavebni.cz, *Podmínky marketingové akce*, [online]. [citace 16.11.2022]  
Dostupné z [www.csobstavebni.cz/files/premie-2000-kp-11-22.pdf](http://www.csobstavebni.cz/files/premie-2000-kp-11-22.pdf)

Csobstavebni.cz, *Stavební spoření jednoduše online*, [online]. [citace 18.11.2022]  
Dostupné z [www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni](http://www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni)

Csobstavebni.cz, *Stavební spoření jednoduše online*, [online]. [citace 14.11.2022]  
Dostupné z [www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni#kalkulacka](http://www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni#kalkulacka)

Csobstavebni.cz, *Výroční zpráva za rok 2021*, [online]. [citace 2.10.2022]  
Dostupné z [www.csobstavebni.cz/files/vyrocní-zprava-csobs-31122021.pdf](http://www.csobstavebni.cz/files/vyrocní-zprava-csobs-31122021.pdf)

Financnigramotnost.mfcr.cz, *Jaké jsou fáze stavebního spoření*, [online]. [citace 19.5.2022]  
Dostupné z [financnigramotnost.mfcr.cz/cs/tipy-navody/tipy-a-navody-financi-vzdelavani/stavebni-sporeni](http://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/tipy-navody/tipy-a-navody-financi-vzdelavani/stavebni-sporeni)

Gpf.cz, *Přidělení cílové částky*, [online]. [citace 11.5.2022]  
Dostupné z [www.gpf.cz/prideleni-cilove-castky](http://www.gpf.cz/prideleni-cilove-castky)

Hypindex.cz, ZÁMEČNÍK, Petr, *Kdy dostanete úvěr ze stavebního spoření? Rozhoduje hodnotící číslo*, [online]. [citace 11.6.2022]  
Dostupné z [www.hypindex.cz/clanky/kdy-dostanete-uver-ze-stavebniho-sporeni-rozhoduje-hodnotici-cislo](http://www.hypindex.cz/clanky/kdy-dostanete-uver-ze-stavebniho-sporeni-rozhoduje-hodnotici-cislo)

Mfcr.cz, *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.6.2022 včetně komentáře*, [online]. [citace 27.8.2022]

Dostupné z [www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2022/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-48479](http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2022/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-48479)

Mesec.cz, *Stát mladým nabízí levné úvěry na bydlení. Takovou sazbu v bance nenajdete*, [online]. [citace 27.12.2022]

Dostupné z [www.mesec.cz/clanky/statni-pujcka-na-bydleni-pro-mlade-v-roce-2022](http://www.mesec.cz/clanky/statni-pujcka-na-bydleni-pro-mlade-v-roce-2022)

Mmr.cz, *Regionální rozvoj*, [online]. [citace 28.1.2023]

Dostupné z [mmr.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj](http://mmr.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj)

Modrapyramida.cz, *O modré pyramidě*, [online]. [citace 4.10.2022]

Dostupné z [www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh](http://www.modrapyramida.cz/o-modre/nas-pribeh)

Modrapyramida.cz, *Podmínky marketingové akce Vánoční prémie 2 000*, [online]. [cit. 17.11.2022]

Dostupné z [www.modrapyramida.cz/getmedia/9509c1f6-3efd-4e10-bdce-76e8c29a16ca/Podminky-marketingove-akce-Vanocni-premie-2000-kod-164.pdf.aspx](http://www.modrapyramida.cz/getmedia/9509c1f6-3efd-4e10-bdce-76e8c29a16ca/Podminky-marketingove-akce-Vanocni-premie-2000-kod-164.pdf.aspx)

Modrapyramida.cz, *Spoření*, [online]. [citace 18.11.2022]

Dostupné z [www.modrapyramida.cz/sporeni](http://www.modrapyramida.cz/sporeni)

Modrapyramida.cz, *Vánoční prémie*, [online]. [citace 14.11.2022]

Dostupné z [www.modrapyramida.cz/vanocni-premie](http://www.modrapyramida.cz/vanocni-premie)

Modrapyramida.cz, *Výroční zpráva 2021*, [online]. [citace 3.10.2022]

Dostupné z [www.modrapyramida.cz/getmedia/b2c6aa31-2491-49e3-929d-19be58e9286d/MPSS\\_VZ\\_2021\\_CZ.pdf.aspx](http://www.modrapyramida.cz/getmedia/b2c6aa31-2491-49e3-929d-19be58e9286d/MPSS_VZ_2021_CZ.pdf.aspx)

Moneta.cz, *Podmínky marketingové akce úroková prémie za vyšší vklad*, [online]. [citace 16.11.2022]

Dostupné z [www.moneta.cz/documents/20143/11819153/mss-podminky-akce-urokova-premie-podzim-2022.pdf/f37674e7-3664-ca58-93d7-456843ead675](http://www.moneta.cz/documents/20143/11819153/mss-podminky-akce-urokova-premie-podzim-2022.pdf/f37674e7-3664-ca58-93d7-456843ead675)

Moneta.cz, *Stavební spoření plně online*, [online]. [citace 18.11.2022]

Dostupné z [www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni](http://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni)

Moneta.cz, *Stavební spoření plně online*, [online]. [citace 14.11.2022]

Dostupné z [www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni](http://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni)

Moneta.cz, *Výroční zpráva 2021*, [online]. [citace 5.10.2022]

Dostupné z [investors.moneta.cz/documents/12270853/20133645/mss-vyrocní-zprava-2021-cz.pdf](http://investors.moneta.cz/documents/12270853/20133645/mss-vyrocní-zprava-2021-cz.pdf)

Moneta.cz, *Základní údaje*, [online]. [citace 4.10.2022]

Dostupné z [www.moneta.cz/kody-bank/kod-banky-7970](http://www.moneta.cz/kody-bank/kod-banky-7970)

Novinky.cz, BUŘÍNSKÁ, Barbora, *Exekuci stavebního spoření smlouva nekončí. Běží opět od začátku*, [online]. [citace 12.6.2022]

Dostupné z [www.novinky.cz/finance/clanek/exekuci-stavebniho-sporeni-smlouva-nekonci-bezi-opet-od-zacatku-41542](http://www.novinky.cz/finance/clanek/exekuci-stavebniho-sporeni-smlouva-nekonci-bezi-opet-od-zacatku-41542)

Rsts.cz, *Akční výnos na stavebním spoření*, [online]. [citace 18.11.2022]

Dostupné z [www.rsts.cz/sporici-tarif/?\\_ga=2.247093956.1797743505.1665251883-2016384537.1665251883#modal-detail-price](http://www.rsts.cz/sporici-tarif/?_ga=2.247093956.1797743505.1665251883-2016384537.1665251883#modal-detail-price)

Rsts.cz, *Okénko do historie*, [online]. [citace 5.10.2022]

Dostupné z [www.rsts.cz/25let/historie](http://www.rsts.cz/25let/historie)

Rsts.cz, *Akční výnos na stavebním spoření*, [online]. [citace 14.11.2022]

Dostupné z [www.rsts.cz/stavebni-sporeni/](http://www.rsts.cz/stavebni-sporeni/)

Rsts.cz, *Přehled úrokových sazeb pro překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření fyzických osob*, [online]. [citace 17.11.2022]

Dostupné z [www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/#oznameni](http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/#oznameni)

Rsts.cz, *Výroční zpráva 2021*, [online]. [citace 4.10.2022]

Dostupné z [www.rsts.cz/vyrocni-zpravy](http://www.rsts.cz/vyrocni-zpravy)

Stavebky.cz, *Co dnes, při rostoucích úrokových sazbách, nabízejí překlenovací úvěry*, [online]. [citace 30.5.2022]

Dostupné z [www.stavebky.cz/co-dnes-pri-rostoucich-urokovych-sazbach-nabizeji-preklenovaci-uvery](http://www.stavebky.cz/co-dnes-pri-rostoucich-urokovych-sazbach-nabizeji-preklenovaci-uvery)

Stavebky.cz, *Čistá úroková sazba*, [online]. [citace 12.5.2022]

Dostupné z [www.stavebky.cz/cista-urokova-sazba](http://www.stavebky.cz/cista-urokova-sazba)

Stavebky.cz, *Nové smlouvy o stavebním spoření – počet*, [online]. [citace 8.5.2022].

Dostupné z [www.stavebky.cz/nove-smlouvy-o-stavebnim-sporeni-pocet](http://www.stavebky.cz/nove-smlouvy-o-stavebnim-sporeni-pocet)

Stavebky.cz, *Poplatky*, [online]. [citace 14.5.2022].

Dostupné z [www.stavebky.cz/poplatky](http://www.stavebky.cz/poplatky)

Stavebky.cz, *Překlenovací úvěr*, [online]. [22.5.2022]

Dostupné z [www.stavebky.cz/preklenovaci-uver](http://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver)

Stavebky.cz, *Přidělení cílové částky*, [online]. [citace 11.5.2022]

Dostupné z [www.stavebky.cz/prideleni-cilove-castky](http://www.stavebky.cz/prideleni-cilove-castky)

Stavebky.cz, *Říjnový přehled nabídek stavebních spořitelů vede Buřinka*, [online]. [citace 7.10.2022]

Dostupné z [www.stavebky.cz/rijnovy-prehled-nabidek-stavebnich-sporitelen-vede-burinka/](http://www.stavebky.cz/rijnovy-prehled-nabidek-stavebnich-sporitelen-vede-burinka/)

Stavebky.cz, *Srovnání stavebního spoření*, [online]. [citace 14.11.2022]

Dostupné z [www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-sporici-tarify/](http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-sporici-tarify/)

Stavebky.cz, *Úvěr ze stavebního spoření*, [online]. [citace 20.5.2022]  
Dostupné z [www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni](http://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni)

Stavebky.cz, *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření*, [online]. [citace 7.5.2022].  
Dostupné z [www.stavebky.cz/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-sporeni](http://www.stavebky.cz/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-sporeni)

Zpravy.aktualne.cz, HOVORKOVÁ, Kateřina, *Stavebko vzniklo v Anglii v 18. století jako losovačka. Před 25 lety přišlo i k nám*, [online]. [citace 6.5.2022]  
Dostupné z [zpravy.aktualne.cz/ekonomika/historie-stavebniho-sporeni-od-losovani-po-uvery/r~21e41dd6d05f11e89271ac1f6b220ee8](http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/historie-stavebniho-sporeni-od-losovani-po-uvery/r~21e41dd6d05f11e89271ac1f6b220ee8)



## **7 Přílohy**

### **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Dotazník

Příloha č. 2 ČSOB - přehled produktů stavebního spoření

Příloha č. 3 ČSOB - podmínky marketingové akce

Příloha č. 4 MPSS - podmínky marketingové akce

Příloha č. 5 SSČS - parametry produktu

Příloha č. 6 RSTS - přehled úrokových sazeb pro překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření fyzických osob

Příloha č. 7 MSS - podmínky marketingové akce

## Stavební spoření

Dobrý den,

jmenuji se Lenka Červenková a studuji Provozně ekonomickou fakultu na ČZU v Praze a obracím se na Vás s prosbou o vyplnění dotazníku o stavebním spoření, který bude sloužit jako podklad pro vytvoření fiktivního klienta k mé bakalářské práci.

Vyplnění dotazníku Vám zabere pouze několik minut.

Dotazník je anonymní. Děkuji za vyplnění

### 1 Pohlaví

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

muž  žena

### 2 Věk

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

15 - 30 let  31 - 45 let  46 - 60 let  61 - 70 let  71 a více let

### 3 Nejvyšší dosažené vzdělání

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

základní  vyučení v oboru  středoškolské s maturitou  vyšší odborné  vysokoškolské

### 4 Vaše povolání

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

student  zaměstnanec  OSVČ  mateřská dovolená  důchodce  bez zaměstnání

### 5 Bydliště

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

vesnice  město

---

## 6 Váš hrubý měsíční příjem (dotazník je anonymní)

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- do 14 999 Kč  15 000 - 29 999 Kč  30 000 - 44 999 Kč  45 000 - 59 999 Kč  60 000 a více

## 7 Využil/a jste již někdy stavební spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ano  ne

## 8 Využíváte produkt stavební spoření v současnosti?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ano  ne

## 9 Stavební spoření jsem využil/a již?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- jedenkrát  dvakrát  třikrát  vícekrát

## 10 Volba stavební spořitelny?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ČSOB stavební spořitelna  Modrá pyramida stavební spořitelna  stavební spořitelna České spořitelny  Raiffeisen stavební spořitelna  
 Moneta stavební spořitelna

## 11 Při výběru stavební spořitelny je nejdůležitější?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- úroková sazba spoření  poplatek za vedení účtu  poplatek za uzavření stavebního spoření  doporučení přátel  
 značka stavební spořitelny

---

## 12 Preferovaný způsob uzavření smlouvy stavebního spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- online  na pobočce  prostřednictvím finančního poradce

## 13 Výše cílové částky?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- do 99 999 Kč  100 000 - 199 999 Kč  200 000 - 299 999 Kč  300 000 - 399 999 Kč  400 000 - 499 999 Kč
- nad 500 000 Kč

## 14 Četnost plateb?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- měsíční  čtvrtletní  roční  individuální

## 15 Výše pravidelné úložky?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- do 499 Kč  500 - 999 Kč  1 000 - 1 499 Kč  1 500 - 1 999 Kč  více než 2 000 Kč

## 16 Čerpáte státní podporu?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ano  ne

## 17 Plánujete využít úvěr ze stavebního spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- ano  ne

## 18 Využití finančních prostředků ze stavebního spoření?

Nápověda k otázce: *Vyberte jednu odpověď*

- výhodné spoření  spoření na bytové potřeby  spoření pro děti  spoření na stáří  využití úvěru na bydlení

## Přehled produktů stavebního spoření

Platný od: 26. 8. 2022

ČSOB Stavební spořitelna, a.s. nabízí tarify a tarifní varianty s parametry uvedenými v tabulce.

**K čemu jsou tarifní varianty vhodné:**

- Tarifní varianta Trend Spořicí je určená pro spoření a zhodnocení prostředků díky zajímavé úrokové sazbě a státní podpoře.
- Tarifní varianty Trend 15-30 jsou určeny pro financování bytových potřeb pomocí úvěru/meziúvěru.

**Způsob sjednání:**

Tarifní variantu Trend Spořicí lze sjednat online nebo osobně u obchodního zástupce či obchodních partnerů ČSOB Stavební spořitelny. Ostatní varianty pouze osobně u obchodních zástupců či partnerů.

Název tarifní varianty	Úroková sazba z vkladů (p.a.)	Bonus (p.a.)	Úroková sazba z úvěru (p.a.)	Minimální procento naspoření je rovno	Minimální splátka úvěru je	Hodnotící číselný faktor
Trend Spořicí	1,5 %	1,0 % *	4,5 %	15 % cílové částky	2,50 % cílové částky	170
Trend 15	1,5 %	-	4,5 %	35 % cílové částky	0,88 % cílové částky	52
Trend 20	1,5 %	-	4,5 %	35 % cílové částky	0,72 % cílové částky	35
Trend 25	1,5 %	-	4,5 %	30 % cílové částky	0,74 % cílové částky	30
Trend 30	1,5 %	-	4,5 %	30 % cílové částky	0,66 % cílové částky	25

\* v 1.-6. roce od uzavření smlouvy, při splnění podmínek Bonusového programu Trend

Zdroj: csobstavebni.cz, cit. 17.11.2022

## Podmínky marketingové akce

„Prémie 2 000 Kč za uzavření smlouvy o stavebním spoření + Prémie za vysoké vklady (KP)“



**Platnost akce: od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022\***

**Název akce: „Prémie 2 000 Kč + Prémie za vysoké vklady (KP)“, zkrácený název akce: „2 000 Kč + vysoké vklady (KP)“**

Podmínkou pro získání premii je splnění všech níže uvedených podmínek marketingové akce „Prémie 2 000 Kč + Prémie za vysoké vklady (KP)“:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření	• od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022
Kombinace s jinými marketingovými akcemi	• nelze kombinovat s jinými marketingovými akcemi, pouze s akcí „Předčasná výpověď smlouvy o stavebním spoření bez poplatku“.
Minimální doba spoření	• 6 let (zákonná vázací doba) Pokud bude smlouva vypovězena před koncem vázací doby, klient ztrácí nárok na prémii.
Další podmínky	Zkrácený název akce „2 000 Kč + vysoké vklady (KP)“ musí být uveden ve smlouvě. • Akce se vztahuje na první nebo následnou smlouvu v tarifní variantě Trend Spořicí s cílovou částkou 500 000 Kč nebo vyšší uzavřenou fyzickou osobou. • Smlouva nemůže vzniknout rozdělením jiné smlouvy. • Akcí nelze sjednat na pobočkách České pošty.

### Specifické podmínky Prémie 2 000 Kč:

Vložení vkladu ve výši	0,5 % z cílové částky do konce druhého kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém byla smlouva uzavřena.
Změny smlouvy	Při snížení cílové částky na hodnotu nižší než 500 000 Kč nebo při změně tarifní varianty klient ztrácí nárok na prémii a Prémie nebude připsána.

Prémie ve výši 2 000 Kč bude připsána po splnění všech výše uvedených podmínek nejpozději do konce 5. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla smlouva uzavřena.

### Specifické podmínky Prémie za vysoké vklady:

Vložení vkladů ve výši	• převyšujících částku 20 000 Kč v daném kalendářním roce.  Vklady převyšující v daném kalendářním roce částku 40 000 Kč se z hlediska posuzování práva na tuto Prémii převádí do následujícího kalendářního roku.
Podmínky při sjednání meziúvěru nebo úvěru	Pokud klient uzavře s touto smlouvou související smlouvu o meziúvěru nebo úvěru, zanikne mu počínaje rokem uzavření smlouvy o meziúvěru nebo úvěru právo na získání prémie za vysoké vklady. Prémie za vysoké vklady připsaná na účet klienta před uzavřením smlouvy o meziúvěru nebo úvěru zůstává klientovi zachována.

Prémie ve výši 5 % z vkladů převyšujících částku 20 000 Kč v daném kalendářním roce bude připsána nejpozději k 30. 4. roku, který následuje po kalendářním roce, v němž klient splnil podmínky pro získání prémie. Maximální výše prémie v jednom kalendářním roce činí 1 000 Kč, pokud klient vloží 40 000 Kč nebo více. Prémii lze získat maximálně v prvních čtyřech kalendářních letech. Rok, ve kterém byla smlouva uzavřena, je považován za první kalendářní rok.

\* ČSOB Stavební spořitelna, a.s. má právo změnit podmínky akce. ČSOB Stavební spořitelna, a.s. si vyhrazuje právo akci předčasně ukončit. Příjemce prémie je zcela odpovědný za splnění svých případných daňových povinností vyplývajících z daňových předpisů České republiky, které jsou spojené s přijetím prémie. Ke dni platnosti této akce se ukončují předchozí marketingové akce „Prémie 1000 Kč + Prémie za vysoké vklady (KP)“ původně platná od 26. 8. 2022 do odvolání.

(Kód marketingové akce 164)

# Podmínky marketingové akce Vánoční prémie 2000



Modrá pyramida

## Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.,

se sídlem Bělehradská 128, č. p. 222, 120 21 Praha 2, IČ 60192852, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2281 (dále jen „my“)

### I. Podmínky pro zapojení se do akce

- Marketingová akce Vánoční prémie 2000 (dále jen „akce“) je určena pro naše stávající i nové klienty, ale pouze pro nové smlouvy o stavebním spoření. Akce je určena jenom pro fyzické osoby. Klient má nárok na uzavření jenom jedné smlouvy s touto akcí.
- Do akce se můžete zapojit tak, že s námi uzavřete novou smlouvu o stavebním spoření (dále jen „smlouva“) a v návrhu na její uzavření bude v poli Marketingová akce uveden kód 164.
- Začátek akce nastává datem, kdy nám byl doručen řádně vyplněný návrh na uzavření smlouvy a byly splněny veškeré zde či v návrhu uvedené podmínky. Vaše zapojení se do akce trvá do posledního dne měsíce, ve kterém uplyne 6 let od začátku akce.

### II. Popis akce

- Zvýhodnění úročení zůstatku**

Po dobu vašeho zapojení se do akce získáváte benefit ve formě vrstveného úročení zůstatku na účtu stavebního spoření. Celý zůstatek bude úročen standardním úrokem tarifu Alfa, a navíc získáte i úrokový bonus 3 % p. a.

Zvýhodnění úročení se vztahuje na veškeré prostředky vložené na účet klienta ponížené o případné poplatky hrazené dle Sazebníku úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., za poskytované služby pro fyzické osoby, popřípadě dle Sazebníku úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., za poskytované služby pro právnické osoby (dále jen „sazebník úhrad“).

Úrokový bonus pro vás budeme evidovat a při dodržení podmínek akce vám jej po skončení doby vašeho zapojení se do akce připsáme na účet stavebního spoření.
- V rámci akce Vám umožníme nastavit si cílovou částku maximálně na 1 000 000 Kč.**
- Prémie**

Pokud s námi uzavřete novou smlouvu v této akci a ve stanovené lhůtě pro vložení prostředků vložte na účet minimálně 50 000 Kč, získáváte jako další benefit prémii na účet stavebního spoření ve výši 2000 Kč. Lhůta pro vložení prostředků (dále jen „upisovací období“) počíná běžet od začátku akce a končí uplynutím čtvrtého měsíce po prvním dni měsíce následujícího po dni začátku akce. Prémii vám připsáme na účet stavebního spoření do dvou měsíců od skončení upisovacího období ve formě úrokové prémii.\*
- Uzavření smlouvy bez poplatku**

V rámci akce neplatíte úhradu za uzavření smlouvy

### III. Změny parametrů smlouvy v době vašeho zapojení se do akce

- V době vašeho zapojení se do akce můžete snížit cílovou částku.
- V případě, že budete chtít cílovou částku navýšit, provedeme toto navýšení za standardních podmínek. Poplatky a tím spojené jsou stanoveny v Sazebníku úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., za poskytované služby pro fyzické osoby (dále jen „sazebník úhrad“). Navýšením cílové částky se neručí ani neprodlužuje doba vašeho zapojení se do akce.

### IV. Porušení podmínek akce

- Nedodržení minimální výše vkladu v upisovacím období pro získání prémie**

Nevložíte-li v upisovacím období požadovaný minimální vklad 50 000 Kč, rozhodujícím datem je datum připsání finančních prostředků na váš příslušný účet stavebního spoření, ztrácíte nárok na připsání této úrokové prémie.
- Změna tarifu**

Pokud v průběhu vašeho zapojení se do akce dojde u smlouvy ke změně tarifu na jiný tarif než sjednaný tarif Alfa, pozbýváte nárok na připsání úrokového bonusu za celou dobu, na kterou bylo sjednáno vaše zapojení se do akce.
- Výplata naspořených prostředků před uplynutím doby vašeho zapojení se do akce**

Pokud v průběhu vašeho zapojení se do akce zrušíte smlouvu a necháte si vyplátit naspořené prostředky, pozbýváte nárok na připsání zvýhodněného úročení za celou dobu, na kterou bylo sjednáno vaše zapojení se do akce.

Zároveň v tomto případě je Modrá pyramida oprávněna vám zpětně odúčtovat připsanou úrokovou prémii, která Vám byla připsána na váš účet na základě splnění podmínek minimálního vkladu.
- Nakládání s vkladem před uplynutím doby vašeho zapojení se do akce**

Pokud z vaší strany dojde k nakládání s vkladem před uplynutím doby vašeho zapojení se do akce, pozbýváte nárok na připsání zvýhodněného úročení za celou dobu, na kterou bylo sjednáno vaše zapojení se do akce.
- Přijetí nabídky úvěru ve fázi PKÚ**

Uzavřete-li během vašeho zapojení se do akce smlouvu o úvěru, jejímž předmětem bude poskytnutí úvěru ve fázi PKÚ, pozbýváte nárok na připsání zvýhodněného úročení za celou dobu, na kterou bylo sjednáno vaše zapojení se do akce.
- Přijetí nabídky úvěru ve fázi PDÚ**

Uzavřete-li během vašeho zapojení se do akce smlouvu o úvěru, jejímž předmětem bude poskytnutí úvěru ve fázi PDÚ, či v souvislosti s tím požádáte o výplatu naspořených prostředků, pozbýváte nárok na připsání zvýhodněného úročení za celou dobu, na kterou bylo sjednáno vaše zapojení se do akce.
- Výplata prostředků z titulu exekuce nebo z titulu započtení vkladu**

Budou-li finanční prostředky ze smlouvy během vašeho zapojení se do akce vyplaceny z titulu exekuce nebo bude-li vaše pohledávka na výplatu těchto prostředků započtena, pozbýváte nárok na připsání zvýhodněného úročení za celou dobu, na kterou bylo sjednáno vaše zapojení se do akce.
- Ve všech výše uvedených případech a výjimkou porušení podle písm. a) a b) vaše zapojení se do akce končí.**

Poplatky za další úkony jsou uvedeny v sazebníku úhrad.

Vyhrazujeme si právo akci kdykoliv předčasně ukončit.

\*Úroková prémie podléhá dani z příjmů fyzických osob vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně.



# Online stavební spoření od Buřinky

## Parametry produktu



### ZHDNOCENÍ

- Výše úrokové **sazby z vkladů 2,5 % ročně** garantovaná po dobu 6 let.
- **Státní podpora 10 %** z ročně uspořené částky, maximálně 2 000 Kč za kalendářní rok.
- **Bonus 2 500 Kč** na jednu smlouvu klienta uzavřenou v období od 1. června 2022 do 31. prosince 2022.
- Celkové **zhodnocení vkladů až 6,8 % ročně** při spoření 20 000 Kč každý rok. Hodnota zohledňuje bonus, cenu za roční správu a vedení účtu a úroky před zdaněním.



### POPLATKY

- Uzavření stavebního spoření **aktuálně zdarma pro všechny**.
- Navýšení cílové částky **zdarma** pro smlouvy uzavřené od 1. května 2022.
- Cena za správu a **vedení účtu 325 Kč** ročně (platí se předem a počítá se od doby sjednání na dalších 12 měsíců, nikoliv za kalendářní rok).



### PRAVIDLA A PODMÍNKY

- **Bonus 2 500 Kč** připišeme na jednu smlouvu klienta sepsanou v období od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022. Bonus připišeme do 1 měsíce od uzavření smlouvy. Při vypovězení smlouvy před uplynutím doby spoření 2 roky bonus odebereme.
- **Online** je možno sjednat spoření s cílovou částkou **do 1 milionu Kč**. Spoření s vyšší cílovou částkou je možno sjednat jen v pobočkách ČS, případně u našich externích partnerů.
- Výpis **1x ročně k 31. 12.** za uplynulý kalendářní rok. Průběh spoření je možné sledovat v internetovém bankovníctví George.
- Zákonná lhůta doby spoření pro získání nároku na výplatu státní podpory je **6 let**.
- Možnost získání úvěru ze stavebního spoření se sazbou **4,5 % ročně po 2 letech**.
- Možnost předčasného zrušení spoření před 6. rokem bez sankce, s nárokem na úroky, ale bez nároku na státní podporu.
- Výpovědní doba 3 kalendářní měsíce s možností rychlé **výplaty do týdne** bez poplatku v případě standardních podmínek.
- Vklady jsou ze zákona pojištěny až do výše 100 000 EUR.



**STAVEBNÍ**   
spořitelna České spořitelny



**Přehled úrokových sazeb  
pro překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření fyzických osob**

Produkt	Tarif	Období úrokové sazby (fixace)			
		Úroková sazba pro fázi překlenovacího úvěru <sup>7</sup>			
		3 roky	5 let	7 let	10 let
REKOpůjčka anuitní	Anuitní	od 7,14% p.a.	od 6,94 % p.a.	x	x
DRUŽSTEVNÍ bydlení anuitní	Anuitní	od 6,84 % p.a.	od 6,64 % p.a.	x	x
REKOpůjčka	REKO	od 7,14 % p.a.	od 6,94 % p.a.	x	x
HYPOsplátka	HYPO	od 6,24% p.a.	od 6,14% p.a.	Od 6,14% p.a.	od 6,14% p.a.

<sup>7</sup> Jedná se o minimální úrokové sazby (od), finální výše je určena interním hodnocením kvality klienta v kombinaci s hodnotou LTV (loan to value), pojištěním úvěru sjednaným u UNIQA pojišťovny, a.s. a splácením úvěru – viz přírázky.

**Přírázky:**

**1) Přírázka v případě zajištění úvěru pojištěním sjednaným u UNIQA pojišťovny, a.s.:**

- o 0,00 % p.a. za podmínky zajištění úvěru pojištěním sjednaným u UNIQA pojišťovny, a.s. pro případ úmrtí, přiznání invalidity třetího stupně a dlouhodobé pracovní neschopnosti,
- o 0,05 % p.a. za podmínky zajištění úvěru pojištěním sjednaným u UNIQA pojišťovny, a.s. pro případ úmrtí a přiznání invalidity třetího stupně,
- o 0,10 % p.a. za podmínky zajištění úvěru pojištěním sjednaným u UNIQA pojišťovny, a.s. pro případ úmrtí,
- o 0,15 % p.a. v případě, že pojištění není sjednáno.

**2) Přírázka za splácení úvěru:**

- o 0,00 % p.a. z CHYTRÉHO účtu zřízeného u Raiffeisenbank a.s. v souvislosti s poskytovaným úvěrem,
- o 0,10 % p.a. jiným způsobem u produktu REKOpůjčka/REKOpůjčka anuitní a DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ anuitní
- o 0,40 % p.a. jiným způsobem u produktu HYPOsplátka

Tento Přehled úrokových sazeb pro překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření fyzických osob je platný od 14. 11. 2022.

Změny úrokových sazeb budou vyhlášeny novým Přehledem úrokových sazeb pro překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření fyzických osob, které bude zveřejněn v sídle Raiffeisen stavební spořitelny a.s., na jejích poradenských místech a na jejích internetových stránkách [www.rsts.cz](http://www.rsts.cz).

V Praze dne 9. 11. 2022

# PODMÍNKY MARKETINGOVÉ AKCE ÚROKOVÁ PRÉMIE ZA VYŠŠÍ VKLAD

**Platnost akce:** od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022\*

**Název marketingové akce:** Úroková prémie podzim 2022

**Marketingová akce platí pouze pro fyzické osoby bez omezení věku.**

## **Úroková prémie podzim 2022 za vyšší vklad na stavební spoření od MONETA Stavební Spořitelny**

Úroková prémie podzim 2022 se vypočte jako procentní hodnota ze součtu vkladů klienta vložených na účet stavebního spoření v období platnosti akce (dále jen „Úroková prémie podzim 2022“). Výše procentní hodnoty pro výpočet Úrokové prémie podzim 2022 bude **rovna 2,5 %**. Podmínkou připsání Úrokové prémie podzim 2022 na účet stavebního spoření je splnění podmínek marketingové akce Úroková prémie podzim 2022.

### **Úroková prémie podzim 2022 bude klientovi připsána na účet stavebního spoření po splnění následujících podmínek:**

- ▶ uzavření smlouvy o stavebním spoření v tarifu ProSpoření (dále jen „Smlouva“) v době od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022,
- ▶ vklad v minimální výši 50 000 Kč na účet stavebního spoření ke Smlouvě nejpozději do 31. 12. 2022,
- ▶ základem pro stanovení Úrokové prémie podzim 2022 je součet peněžních prostředků vložených na účet stavebního spoření ke Smlouvě v období platnosti akce, tj. od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022.

Po splnění všech podmínek bude Úroková prémie podzim 2022 připsána na účet stavebního spoření ke dni 1. 1. 2024.

**Úroková prémie podzim 2022 klientovi náleží pouze za předpokladu dodržení minimální doby spoření 6 let (zákonná vázací doba) v rámci Smlouvy.** Pokud bude Smlouva ukončena před uplynutím minimální doby spoření, klientovi na Úrokovou prémii podzim 2022 nárok nevzniká a v tomto případě bude Úroková prémie podzim 2022 z účtu stavebního spoření odúčtována (s výjimkou zahájení čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření ke Smlouvě).

Akci je možné kombinovat s dalším zvýhodněním platným v době uzavření Smlouvy.

\* MONETA Stavební Spořitelna, a.s., si vyhrazuje právo kdykoliv změnit podmínky marketingové akce Úroková prémie podzim 2022 nebo ji předčasně ukončit.

Klient bere na vědomí, že Úroková prémie podzim 2022 podléhá dani z příjmu fyzických osob vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně.