

Poptávka stavebního prostředí v souvislosti se změnami v legislativě

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

JUDr. Dana Zapletalová, Ph.D

Brno 2017

Rád bych poděkoval za cenné rady JUDr. Daně Zapletalové, Ph.D. Dále bych rád poděkoval Petru Drábkovi, který mi poskytl rady a znalosti ohledně stavebního spoření.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Poptávka stavebního prostředí v souvislosti se změnami v legislativě**

vypracoval/a samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědom/a, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 22. května 2017

Abstract

The objective of this bachelor thesis is to describe following topic „Demand of the construction environment in the connection with legislation changes". In this thesis I will specify changes in legislation and economic standards that influence this product. I will compare demand of building savings on the czech market and I will compare it with similar product on the market. In the end of the thesis I will predict the future development and I will evaluate the satisfaction of the customers by using survey.

Keywords

Building savings, legislation changes of building savings, savings banks, financial markets

Abstrakt

Cílem této bakalářské práce je popsat a rozebrat téma „ Poptávka stavebního prostředí v souvislosti se změnami v legislativě". Specifikuji právní úpravy a ekonomické normy ovlivňující tento produkt. Dále provedu porovnání nabídky stavebních spoření na českém trhu a jejich následnou komparaci vůči obdobným produktům na trhu. Na závěr provedu predikci budoucího vývoje a formou dotazníků vyhodnotím spokojenost klientů s produktem stavebního spoření.

Klíčová slova

Stavební spoření, právní úprava stavebního spoření, stavební spořitelny, finanční trhy.

Obsah

1	Úvod a cíl práce	15
1.1	Úvod.....	15
1.2	Cíl práce.....	15
1.3	Metodika	15
2	Literární rešerše	16
2.1	Stavební spoření	16
2.2	Základní charakteristika stavebního spoření.....	16
2.3	Uzavření stavebního spoření.....	19
2.4	Kdo si může založit stavební spoření	20
2.5	Státní podpora	20
2.6	Kontrolní mechanismy pro státní podporu	23
2.7	Výpověď stavebního spoření.....	24
2.8	Vznik a vývoj stavebního spoření	25
2.9	Vývoj poptávky po stavebním spoření.....	26
2.10	Budoucí vývoj stavebního spoření	28
2.10.1	Zásahy státu.....	29
2.10.2	Reakce stavebních spořitelén na ekonomické tlaky	29
2.10.3	Možnosti dalšího vývoje	30
2.11	Zákon o stavebním spoření	30
2.11.1	Zákon č. 96/1993 sb.....	30
2.11.2	Zákon č. 83/1995 sb.....	32
2.11.3	Zákon č. 423/2003 Sb.....	32
2.11.4	Zákon č. 348/2010 Sb.....	32
2.11.5	Zákon č. 303/2013 Sb.....	33
2.11.6	Zákon č. 104/2016 Sb. a Zákon č. 461/2016 Sb.....	33
2.12	Porovnání výhodnosti stavebního spoření	33
2.12.1	Vnitřní výnosové procent - stavební spoření jako investice	34
2.12.2	Roční procentní sazba úvěru - čerpání úvěru	34

3	Vlastní práce	36
3.1	Stavební spořitelny v České republice	36
3.1.1	Českomoravská stavební spořitelna	36
3.1.2	Modrá pyramida stavební spořitelna	38
3.1.3	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.....	39
3.1.4	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.....	40
3.1.5	Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.....	41
3.2	Porovnání výnosnosti stavebních spoření.....	43
3.3	Porovnání úvěrů ze stavebního spoření.....	44
3.4	Porovnání stavebního spoření se spořicími účty	46
3.5	Dotazník - názory a zkušenosti účastníků stavebního spoření	47
4	Závěr	53
5	Literatura	54

Seznam obrázků

Obr. 1	Průběh stavebního spoření s úvěrem Zdroj: Liška - učební materiál pro obchodní zástupce	18
Obr. 2	Princip stavebního spoření s čerpání meziúvěru Zdroj: Liška - učební materiál pro obchodní zástupce	19
Obr. 3	Průběh výpovědi stavebního spoření Zdroj: Učební materiál pro obchodní zástupce	25
Obr. 4	Objem poskytnutých úvěrů Zdroj: Ministerstvo financí ČR	26
Obr. 5	Počet poskytnutých úvěrů Zdroj: Ministerstvo financí ČR	27
Obr. 6	Počet smluv ve fázi spoření Zdroj: Ministerstvo financí ČR	27
Obr. 7 ČR	Počet nově uzavřených smluv Zdroj: Ministerstvo financí 28	
Obr. 8	Spořicí účty k prosinci 2016 Poznámka: zeleně zbarvení = služba je zdarma Zdroj: VOP bankovních institucí	46

Seznam tabulek

Tab. 1	Klient má uzavřeno více stavebních spoření	21
Tab. 2	Klient si předspoří na účtu stavebního spoření	22
Tab. 3	Nabídka tarifů od Českomoravské stavební spořitelny	37
Tab. 4	Nabídka tarifů od Modré pyramidy	38
Tab. 5	Nabídka tarifů od Raiffeisen stavební spořitelny	40
Tab. 6	Nabídka tarifů od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.	41
Tab. 7	Nabídka tarifů Wüstenrot - stavební spořitelny a.s.	42
Tab. 8	Porovnání stavebního spoření	44
Tab. 9	Srovnání úvěru ze stavebního spoření	45

1 Úvod a cíl práce

1.1 Úvod

Stavební spoření nabízí možnost, jak se finančně zajistit do budoucnosti. Tento produkt dále otevírá možnost zvýhodněného úvěru od stavební spořitelny, který je klientovy nabídnut, při dosažení určitého procenta naspořené částky k poměru cílové částce. Momentálně je stavební spoření po šesti letech bezúčelné, to znamená, že klient nemusí použít našetřené finance na financování bydlení, avšak může je použít na cokoliv, například na dovolenou. Klient u stavebního spoření také ocení jeho stálost, a bezpečnost, jelikož je vklad pojištěný a úroková procenta jsou fixní při dodržení smluvních podmínek. Stavební spoření tak otvírá klientům možnosti pro financování jejich snů, koníčků a bydlení.

Pro toto zadání jsem se rozhodl, jelikož pracuji jako obchodní zástupce u Českomoravské stavební spořitelny a mám k tomuto produktu velice blízko, protože sám mám stavební spoření zřízené již několik let.

1.2 Cíl práce

Cílem práce je vymezit ekonomická a právní specifika stavebního spoření, jeho místo na trhu finančních produktů a pokusit se o predikci jeho budoucího vývoje. Dále se zaměřím na vývoj a změny v poptávce po produktech stavebního spoření.

1.3 Metodika

Bakalářskou práci rozdělím na rešeršní část a vlastní práci. V první části provedu rozbor odborné literatury, právních předpisů a dalších zdrojů nejnovějších poznatků o zkoumané problematice. Pozornost budu věnovat principům fungování stavebního spoření, úloze státu a legislativě. Ve vlastní práci provedu dotazníkovou formou průzkum zaměřený na názory a zkušenosti účastníků stavebního spoření. Provedu analýzu českého trhu se stavebním spořením a provedu komparaci českých stavebních spořitel. Abych splnil své cíle, využiji v rešeršní části metody analýzy, syntézy a abstrakce. V teoretické části provedu šetření formou dotazníku, jeho vyhodnocení a metody indukce, analogie a abstrakce.

2 Literární rešerše

V této části popíšeš, co je stavební spoření a jeho průběh a charakteristiku. Dále budu psát o právních úpravách, které ovlivnily stavební spoření.

2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je finanční produkt, který byl vytvořen za účelem nutnosti financování vlastního bydlení. Ceny domů a bytu jdou momentálně několik po sobě jdoucích let nahoru, a pořízení vlastního bydlení je bez půjčky či hypotéky skoro nemyslitelné. Stavební spoření částečně funguje jako konkurenční produkt právě vůči hypotékám, avšak využívá jiných metod. Právě tyto rozdílné metody přináší stavebnímu spoření jeho konkurenceschopnost, stabilitu a oblíbenost.

Zjednodušený pohled na fungování stavební spoření je založeno na kolektivitě účastníků, kdy jedni spoří a tedy své finance dávají spořitelně a jiní, kteří mají potřebu koupě například bytu můžou z tohoto účtu čerpat finance. Jedinci, kteří jsou ve fázi spoření, jsou odměněni úroky z vkladu a státní podporou, a naopak lidé čerpající z tohoto účtu platí spořitelně a spořitelům úroky, z půjčené finanční částky.¹

Stavební spoření je tedy vhodné pro klienty, kterým nevadí vázací doba 6 let. Tento produkt je vhodný také, a to především, pokud klient plánuje využívat následných úvěrových produktů. Dále slouží jako spořicí nástroj, který je podporovaný státem finanční částkou, jež se počítá deseti procenty z vkladu, přičemž maximální státní příspěvek je 2 000 Kč ročně.²

2.2 Základní charakteristika stavebního spoření

Situace na trhu finančních služeb se změnila od doby, kdy bylo stavební spoření nabídnuto prvně. Avšak důvody využívání tohoto produktu zůstávají do dnešního dne stejné. Investice do vlastního bydlení je pro většinu obyvatel největší investicí v životě. Stavební spoření je již v základu svého principu konstruováno tak, aby klientovi zajistilo přístup k dlouhodobému financování. Stabilita stavebního spoření je významná především v době, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu, který je kritickým prvkem při financování bydlení, a také v období vysokých úrokových sazeb.

Při financování vlastního bydlení se většinou využívá vlastních a cizích zdrojů. Stavební spoření tyto dva prvky výhodně spojuje a navíc je podporováno státem. Klient v průběhu využívání stavebního spoření prochází dvěma fázemi. Při uzavření smlouvy si stanoví cílovou částku a také tarif, ve kterém chce spořit.

¹ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014.s.11.

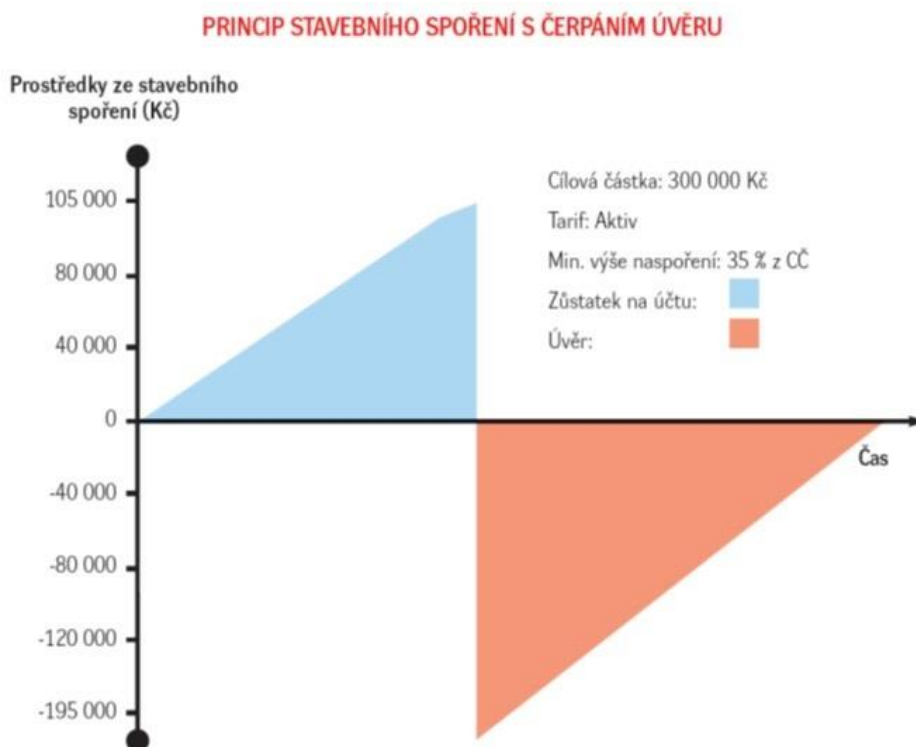
² Měšec. *Stavební průvodce* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>

Tento tarif je klíčový pro určení parametrů spoření (výši úrokové sazby, měsíční vklady) a budoucích podmínek určujících získání úvěru a jeho splácení (úrokovou sazbu úvěru, výši měsíční splátky).

První fází je spoření, které je charakteristické střednědobou délkou trvání. Ta je většinou 6 let. Klient může smlouvu vypovědět kdykoliv, avšak může tak přijít o úroky a státní podporu. Pokud má klient zájem o získání úvěru ze stavebního spoření, může jej získat přidělením cílové částky, čímž klient vstupuje do druhé úvěrové fáze.

Po přidělení cílové částky je klientovi naspořená částka vyplacena a pokud má uzavřenou úvěrovou smlouvu, může čerpat ze stavebního spoření. Úvěr může být přidělen ve výši naspořené částky a je zde pravidlo využití těchto prostředků na financování bytových potřeb. Úvěr je splácen pravidelnými splátkami po dobu několika let. Úroková sazba je limitována zákonem. Přijetí úvěru není pro klienta podmínkou, může ho tedy odmítnout. Klient poté ukončí fázi spoření a zároveň celý smluvní vztah se stavební spořitelnou.³ Na následujícím obrázku č. 1 můžeme vidět, jak probíhá průběh stavebního spoření s čerpáním úvěru.

³ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014.s.12

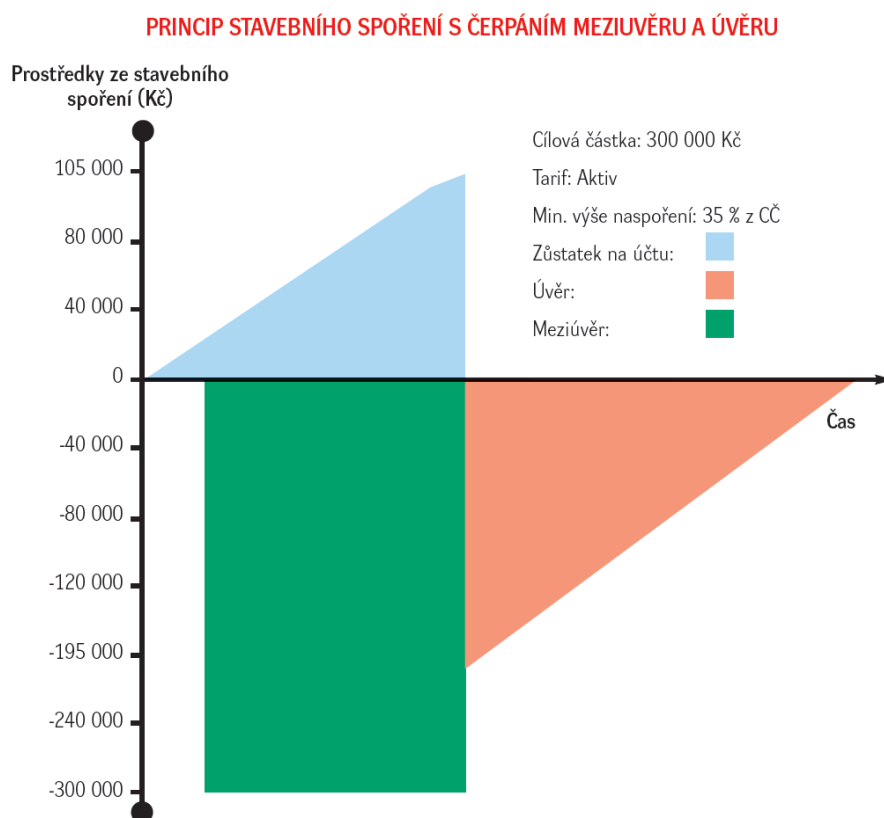


Obr. 1 Průběh stavebního spoření s úvěrem
 Zdroj: Liška - učební materiál pro obchodní zástupce⁴

Kromě úvěru může spořitelna klientovi nabídnout takzvaný překlenovací úvěr. Tento druh úvěru využijí ti, kdo chtějí získat prostředky na financování bytových potřeb dříve. Klient tak tedy nemusí čekat na přiřazení řádného úvěru a překlenovací úvěr mu pomůže dosáhnout minimální požadované částky potřebné pro řádný úvěr. Spořitelna může klientovi překlenovací úvěr nabídnout buď hned při založení stavebního spoření, nebo v průběhu jeho platnosti. Překlenovací úvěr není splácen postupně, ale je jednorázově splacen v okamžiku přidělení určenou cílovou částkou. Úvěr ze stavebního spoření a naspořená částka tedy splatí tento překlenovací úvěr.⁵ Popis průběhu stavebního spoření s překlenovacím úvěrem je zobrazen na obrázku č.2.

⁴ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22].

⁵ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014.s.42.



Obr. 2 Princip stavebního spoření s čerpáním meziúvěru
 Zdroj: Liška - učební materiál pro obchodní zástupce⁶

2.3 Uzavření stavebního spoření

Smlouva o stavebním spoření je s klienty uzavíraná na dobu neurčitou a to buď elektronickou nebo písemnou formou na předtištěném formuláři, který poskytne stavební spořitelna. Pro klienta, který se rozhodl založit si stavební spoření je kritickým faktorem takzvaná vázací doba. Ta momentálně činí 6 let. Tato doba je důležitá především pro klienty, kteří plánují využít stavební spoření jako investiční produkt a využít státní podpory, kterou získají pouze pokud překročí šestiletou hranici. Státní podpora je připisována na účet formou zálohy a v případě vypovězení smlouvy je vrácena ministerstvu financí České republiky. Pro klienty, kteří plánují využít meziúvěr nebo úvěr ze stavebního spoření není vázací doba příliš důležitá. Takový klient se snaží především o splnění podmínek pro získání úvěru, v těchto podmínkách není vázací doba důležitá. Vazací doba je vždy počítána od data podpisu návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření. Jakmile uplyne vázací doba, stavební spoření automaticky nekončí, ale pokračuje

⁶ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22]. s.5.

dále. Klient se sám rozhodne, kdy stavební spoření vypoví. Jediné na co si musí dávat pozor je, aby nepřekročil cílovou částku.⁷

2.4 Kdo si může založit stavební spoření

Stavební spoření si nemůže založit kdokoliv. Existují zákonem dané podmínky, které musejí stavební spořitelny dodržovat. Pokud se stavební spoření rozhodne založit občan České republiky, stačí mu předložit občanský průkaz nebo cestovní pas. U občanů, kteří pocházejí ze zemí EU, mají povolený pobyt na území ČR a příslušný orgán ČR jim přidělil rodné číslo, je potřeba předložit průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství. Cizinci s trvalým pobytem na území ČR a přiděleným rodným číslem příslušným orgánem ČR potřebují předložit průkaz o povolení k pobytu cizince. Právnícká osoba s přiděleným IČO pak předkládá doklad o přidělení IČO, úředně ověřený podpisový vzor osob oprávněných jednat za PO a výpis z obchodního rejstříku.

Stavební spoření není věkově omezeno. Za nezletilého účastníka uzavírá smlouvu jeho zákonný zástupce. Zákonným zástupcem je rodič nebo soudem přidělená osoba (opatrovník, poručník). Tento zástupce může za nezletilého založit stavební spoření pouze v případě, že není uveden v registru dlužníků.⁸

2.5 Státní podpora

Stavební spoření je podporované státem formou státního příspěvku. Tento příspěvek od státu je pro klienta velkou motivací k uzavření stavebního spoření a naopak pro stát je výhodné, aby si občané vytvářeli rezervy a investovali do bydlení nebo šetřili na stáří.

Státní podpora je ovlivněna politickými rozhodnutími a finanční situací státu. Vláda Petra Nečase nestihla prosadit návrh Miroslava Kalouska na fixaci využití státní podpory pouze na financování bydlení. Dále neprošla změna, která by dovolovala nabízet stavební spoření také bankám. Změna státní podpory zasáhla smlouvy uzavřené i před rokem 2003, takže i pro tyto smlouvy platí státní podpora v maximální výši 2000 Kč. Zrušeno bylo taktéž osvobození úroků od daně z příjmu a momentálně jsou zdaněny 15 % sazbou a platí pro ně tedy stejné podmínky jako pro úroky v bance.⁹

⁷ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22].s.8.

⁸ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22].s.9.

⁹Akutálně. *Stavební spoření snížení státní podpory* [online]. 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.aktualne.cz/wiki/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/r~i:wiki:699/?redirected=1494430457>

Státní podpora od roku 2011 činí 10 % z ročně uspořené částky (ale maximálně 2 000 Kč), což odpovídá roční uspořené částce 20 000 Kč. Státní podporu může získat:

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

Státní podpora je po 6 letech neúčelová. Státní podporu může klient získat na více stavebních spoření zároveň, podmínkou ovšem je, že v součtu nesmí podpora přesáhnout částku 2 000 Kč a podpora je připisována podle data smlouvy. Na starší smlouvu bude státní podpora připsána jako první. Situaci, kdy má klient více smluv, popisuje tabulka č. 1. Klient si také může takzvaně předspořit, protože částka přesahující 20 000 Kč v jednom roce, se z hlediska posuzování nároku účastníka na státní podporu převádí do následujícího kalendářního roku (viz. tabulku č. 2). Právnícké osoby nemají na státní podporu nárok.

Tab. 1 Klient má uzavřeno více stavebních spoření

Zdroj: učební materiál pro obchodní zástupce ČMSS¹⁰

Smlouva číslo	Uzavřena dne	Nárok na státní podporu	Uspořená částka za rok/Kč	Poskytnutá SP za rok /Kč
1	1. 1. 2007	ANO	10 000	1 000
2	1. 6. 2008	ANO	15 000	1 000
3	1. 12. 2009	ANO	5 000	0

¹⁰ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22].s.22.

Tab. 2 Klient si předspoří na účtu stavebního spoření

Zdroj: Učební materiál pro obchodní zástupce ČMSS¹¹

Rok	Nárok na SP	Roční uspořená částka (Kč)	Základna pro výpočet SP (Kč)	Záloha státní podpory (Kč)
2008	ANO	112 000	112 000	3 000
2009	ANO	0	92 000	3 000
2010	ANO	0	72 000	3 000
2011	ANO	0	52 000	2 000
2012	ANO	0	32 000	2 000
2013	ANO	0	12 000	1 200
Záloha státní podpory za 6 let				14 200

Funkce státní podpory tedy spočívá v principu podpory financování bydlení pro občany. Stát může účastníka podpořit ve fázi úvěru nebo ve fázi spoření. Ve fázi úvěru stát podpoří účastníka stavebního spoření tak, že mu díky státní podpoře sníží cenu poskytnutého úvěru. Dalším zvýhodněním ze strany státu je možnost uplatnit daňové zvýhodnění. Ve fázi spoření státní podpora zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů na účtech stavebního spoření a napomáhá tak ke tvorbě vlastního kapitálu jednotlivých účastníků stavebního spoření. Našetřené peníze jsou důležitým předpokladem, protože pokud účastník nemá žádné vlastní finanční prostředky a nemovitost je pořizována pouze z úvěru, je zde vysoké riziko pro věřitele, ale i pro samotného dlužníka. Proto je státní podpora důležitou motivací ke spoření. Dalším důležitým důvodem k poskytnutí státní podpory je fakt, že stavební spořitelny potřebují tvořit zdroje pro poskytování úvěrů. Díky zhodnocení vkladů za pomoci státní podpory ve fázi spoření, dává stavební spořitelně možnost úročit vklady účastníků ve fázi spoření nízkou úrokovou sazbou. Tímto mechanismem vzniká zdroj levných prostředků, který mohou stavební spořitelny použít na poskytování úvěrů. Stavební spořitelny mají povinnost tyto úvěry poskytovat za zákonem stanoveným úrokovým rozpětí mezi úrokovou sazbou úvěrů ze stavebního spoření a vkladů. Tato pravidla jsou nastavena, aby nedocházelo ke zneužití těchto prostředků. Čím nižší úrokovou sazbu nabídne stavební spořitelna ve fázi spoření, tím nižší úrok může získat z poskytnutého úvěru. Proto v dnešní době jsou nižší úrokové procenta, avšak úvěry ze stavebního spoření jsou pro účastníky velice levné. Státní podpora je vyplácena

¹¹ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22]./s.22.

tedy i těm účastníkům, kteří naspořené peníze neinvestují do bydlení, protože také oni svými vklady spoluvytvářejí levné zdroje pro poskytování výhodných úvěrů.¹²

2.6 Kontrolní mechanismy pro státní podporu

Státní podpora je zátěží pro státní rozpočet, a proto stát využívá kontrolních mechanismů, které zajišťují, aby byly tyto státní prostředky vynakládány efektivně. Tyto mechanismy jsou:

- Účelovost poskytovaných úvěrů.
- Dohled státu nad VOP (všeobecné obchodní podmínky).
- Omezené rozpětí mezi úročením vkladů a úvěrů.
- Povinnost poskytování úvěrů.
- Omezení aktivních obchodů stavebních spořitelén.

Účelovost poskytovaných úvěrů je důležitá z hlediska efektivního využití prostředků z pohledu státu. Proto je zákonem stanoveno, na jaké účely mohou být tyto úvěry ze stavebního spoření použity, a ministerstvo financí dohlíží, jestli jsou poskytované úvěry opravdu používány v souladu se zákonem.

Stát dohlíží na stavební spořitelny, jestli zveřejnily všeobecné obchodní podmínky, které jsou povinnou součástí každé smlouvy o stavebním spoření. Tyto VOP schvaluje Ministerstvo financí ČR. Stát takto získává kontrolu nad tím, aby stavební spoření naplňovalo cíle určené státem. V zájmu státu také je, aby podmínky pro získání úvěru nebyly pro účastníka příliš obtížně splnitelné, protože jinak by se stavební spoření stalo pouze spořicíím produktem. Avšak stát také hlídá, aby získání úvěru nebylo až příliš snadné a nevznikl tak stavební spořitelně problém s likviditou.

Omezené rozpětí mezi úročením vkladů a úvěrů funguje jako omezující mechanismus pro spořitelny. Účastník stavebního spoření má nárok na státní podporu a může tak pro něho být stavební spoření zajímavé už při nízkých úrokových sazbách. Proto mohou stavební spořitelny nabízet svým klientům nižší úrok. Je tedy důležité, aby úvěry ze stavebního spoření měly úrokovou sazbu omezenou v závislosti na úročení vkladů. Díky tomuto omezení nemohou stavební spořitelny snížit úročení vkladů (o hodnotu odpovídající státní podpoře) a nabízet úvěry za tržní úrokové sazby. Stavební spořitelny by takto mohly zahrnout část státní podpory do svého zisku. Úroková sazba ze stavebního spoření může převyšovat úrokovou sazbu vkladu nejvýše o tři procentní body. Funguje tedy mechanismus, který zajistí, že pokud spořitelna sníží úročení vkladů, musí také snížit úrok požadovaný u úvěrů.

Stavební spoření je také unikátní v tom, že jsou stavební spořitelny povinny poskytnout účastníkovi úvěr ze stavebního spoření za pro něho výhodných podmínek. Výhodnost těchto podmínek je zaručena smlouvou a lidé si často zřizují

¹² LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. s.78.

stavební spoření aby si do budoucna zajistili výhodné podmínky pro úvěr ze stavebního spoření.

Stavební spořitelny jsou omezeny v aktivních obchodech. Výše uvedené mechanismy zajišťují, že pokud stavební spořitelna sníží úročení vkladů, musí snížit také úročení ze stavebního spoření. Tento mechanismus by mohli stavební spořitelny obcházet například poskytováním spotřebitelských úvěrů, u kterých není úroková sazba omezená. Proto stát zákonem omezuje činnosti stavebních spořitelny a určuje, které činnosti mohou vykonávat. Finanční prostředky směřjí stavební spořitelny ukládat pouze u bank, případně mohou nakupovat bezpečné cenné papíry (státní dluhopisy, dluhopisy bank, hypoteční zástavní listy). Tyto investice jsou zpravidla málo úročeny a spořitelnám se více vyplatí poskytovat úvěry ze stavebního spoření. Jedinou výjimkou jsou překlenovací úvěry a úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb. Tyto úvěry jsou poskytovány pouze tehdy, pokud to není na úkor poskytování úvěrů ze stavebního spoření.¹³

2.7 Výpověď stavebního spoření

Pokud se klient rozhodne vypovědět smlouvu, začne běžet standardní výpovědní lhůta, která podle smlouvy o stavebním spoření trvá 3 měsíce a její platnost začíná 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, nebo po jiném pozdějším datu stanoveném účastníkem. Výpověď smlouvy se vždy podává pouze písemnou formou a podává se vždy k poslednímu dni v měsíci.¹⁴ Průběh výpovědi je zobrazen na obrázku č. 3. Výpovědní lhůtu lze zkrátit při domluvě se stavební spořitelnou. Jestliže chce klient výpovědní dobu zkrátit, musí dodržet předepsané podmínky stavební spořitelny (například převod finanční částky na vkladový účet stavebního spoření vedený ve stavební spořitelně). Při výplatě stavebního spoření musí být podpisy účastníka nebo zákonných zástupců vždy ověřeny. Podpis může ověřit obchodní zástupce stavební spořitelny, Czech Point, ČSOB, notář nebo matrika.

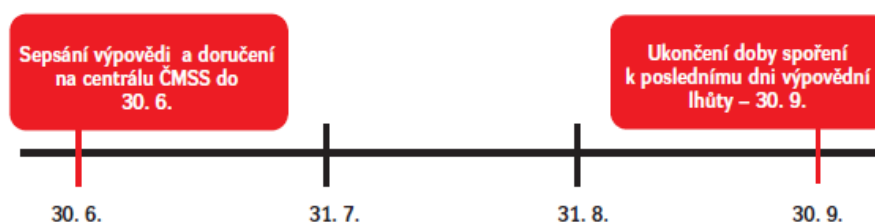
Samostatnou kategorií výpovědi smlouvy o stavebním spoření jsou nezletilí klienti. Jestliže proběhne ukončení smlouvy do 6 let od jejího uzavření, musí být doložen souhlas opatrovnického soudu k výpovědi - je postupováno podle § 893 Nového Občanského zákoníku. Rozhodnutí soudu musí být pravomocné. Smlouva ukončená po 6 letech od jejího uzavření musí být podepsána oběma zákonnými zástupci. Podpisy musí být ověřené a také je nutné dodat kopii rodného listu nezletilého nebo jiného úředního dokladu, ze kterého bude zřejmé, že se jedná o jeho zákonného zástupce. Opatrovnický soud v tomto případě není nutný. V případě, že jeden z rodičů nezletilého odmítne podepsat, je vyžadován souhlas

¹³ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. s.78-79.

¹⁴ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22]./s.31.

opatrovnického soudu. Jestliže se o nezletilého stará pouze jedna osoba (matka neuvědla otce v rodném listě, vdovec atd.) stačí doklad dokazující tuto skutečnost (úmrtní list, rodný list atd.).¹⁵

Příklad načasování výpovědi smlouvy o stavebním spoření:



Obr. 3 Průběh výpovědi stavebního spoření
Zdroj: Učební materiál pro obchodní zástupce ČMSS¹⁶

2.8 Vznik a vývoj stavebního spoření

Počátky spoření jsou připisovány Anglii, kde v roce 1775 vzniklo sdružení Ketley's Building Society, které bylo založené na vzájemné pomoci s financováním bydlení, ale i jako pomoc pro podnikání drobných řemeslníků.¹⁷

Další vývoj stavebního spoření byl zaznamenán v Německu a Rakousku-Uhersku. Produkt se dostal na finanční trh v druhé polovině 19. století. Na našem území fungovaly takzvané kampeličky a raiffeisenky. Postupným vývojem vznikly dva modely – spořitelní družstva a stavební spořitelny. Za první skutečnou stavební spořitelnu, která byla vedená v moderním pojetí, lze považovat „Společenství přátel Wüstenrot“. Velkou oblibu si stavební spoření získalo po první světové válce v Německu, kdy byla potřeba obnovit bytové škody. Spořitelny se potýkaly s velkým počtem zájemců a musely nahradit losovací systém přiřazení za systém hodnotícího čísla. Tento přidělovací systém je využíváný do dnes. Od roku 1934 lze část spořicí částky placené do stavebního spoření odečíst od daňového základu. Další velký růst poptávky po stavebním spoření byl v Německu po druhé světové válce, kdy byla státní podpora v roce 1952 ve výši 25 % - 35 %.¹⁸

¹⁵ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22]./s.34

¹⁶ HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22]./s.31.

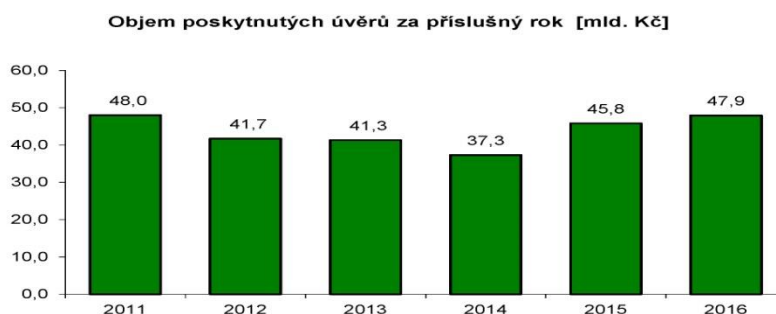
¹⁷ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7. KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010.s.10.

¹⁸ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. s.10.

V České republice funguje stavební spoření od počátku 90. let. Zákon o stavebních spořitelnách vstoupil v platnost při vzniku České republiky pod číslem 96/1993. Stavební spoření je v České republice natolik oblíbený produkt, že ho má přibližně každý druhý občan. Velkou podporou pro stavební spoření byla státní podpora, ale také bohaté prodejní zkušenosti zahraničních spořitel. Stavební spořitelny si v České republice vybudovaly silnou a stabilní pozici s dobrou pověstí. Dnes působí na trhu v České republice pět stavebních spořitel. Tyto spořitelny jsou: Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna a Wustenrot - stavební spořitelna.¹⁹

2.9 Vývoj poptávky po stavebním spoření

Obr. 4 Objem poskytnutých úvěrů
Zdroj: Ministerstvo financí ČR²⁰

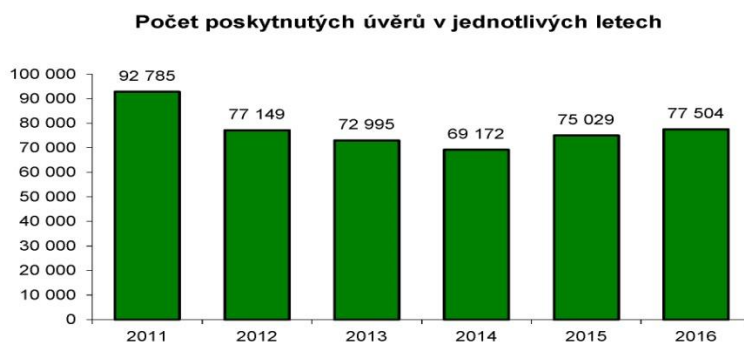


Z grafu lze vyčíst, že pomalu roste objem poskytnutých úvěrů. Nízké úrokové sazby jsou motivací pro klienty uzavírat nové úvěry za výhodných podmínek. Roste tedy objem finančních prostředků poskytnutých ve formě úvěru.

¹⁹ KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010 s.14.

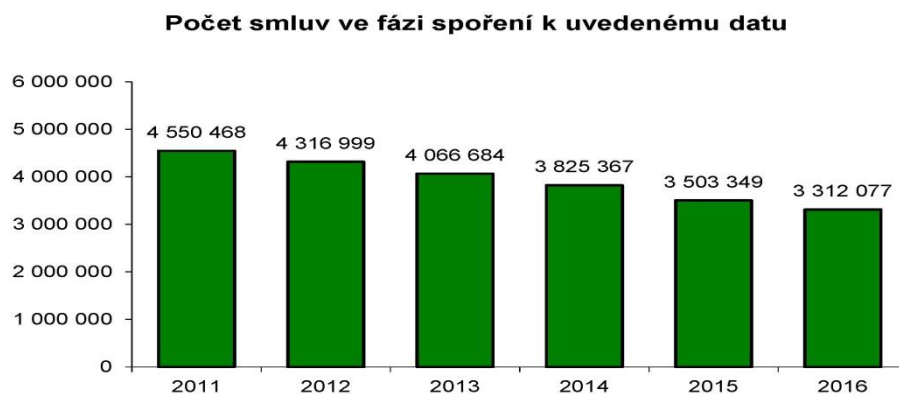
²⁰ Ministerstvo financí. *Vývoj stavebního spoření* [online]. 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni>.

Obr. 5 Počet poskytnutých úvěrů
Zdroj: Ministerstvo financí ČR



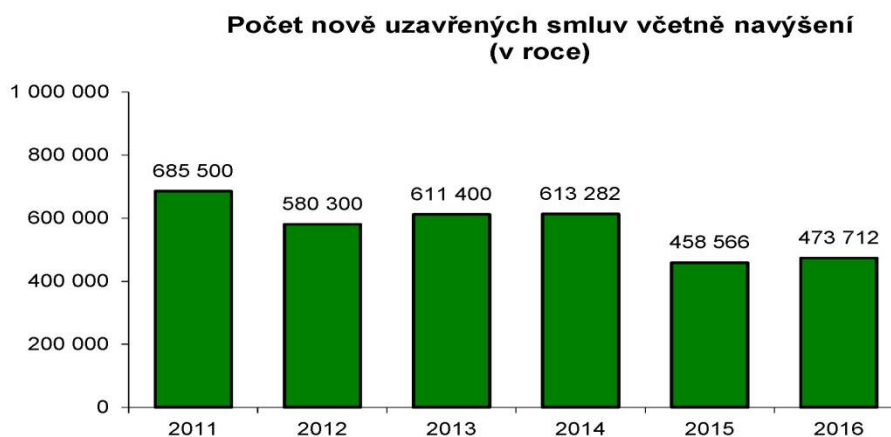
Graf vypovídá o rostoucím počtu uzavřených úvěrů. S návazností na předešlý graf roste teda počet i objem poskytnutých úvěrů.

Obr. 6 Počet smluv ve fázi spoření
Zdroj: Ministerstvo financí ČR



Klesá počet smluv ve fázi spoření a lze tedy předpokládat, že lidé více využívají úvěru ze stavebního spoření a méně se zaměřují na spoření.

Obr. 7 Počet nově uzavřených smluv
Zdroj: Ministerstvo financí ČR



V návaznosti na předchozí graf lze předpokládat, že rostoucí počet smluv znamená, že účastníci stavebního spoření mají spíše zájem o úvěr ze stavebního spoření. Na druhou stranu stavební spoření založené v roce 2016 ještě nemohli přejít do úvěrové fáze, jelikož nesplňují 24 měsíční lhůtu.

2.10 Budoucí vývoj stavebního spoření

V současné době vidíme rostoucí nabídku tarifů a rozmanitost nabídky. V počátcích stavebního spoření bylo obvyklé, že stavební spořitelny kopírovaly nabízené tarify zahraničních partnerů. Mění se také struktura smlouvy kde stavební spořitelny pomalu přesouvají informace ze všeobecných obchodních podmínek do samostatných smluv o stavebním spoření, či do sdělení vyhlášených stavební spořitelnou. Jedná se ze strany spořitelny o logický krok, jelikož veřejné obchodní podmínky schvaluje ministerstvo financí a tento proces trvá určitou dobu. Spořitelny tedy mohou přesunem důležitých parametrů do textu samotné smlouvy o stavebním spoření (která již nepodléhá schvalovacímu procesu ministerstva financí) rychleji měnit svojí nabídku.²¹

²¹ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. s.100.

2.10.1 Zásahy státu

V průběhu působení stavebního spoření na českém trhu prošlo stavební spoření několika úpravami, avšak nejdůležitější byly úpravy z roku 2004 a 2011. Tyto novely přinesly snížení státního příspěvku, a to z původních 25 % na 15 % a posléze na 10 %. Tento zásah byl ze strany státu adekvátní, na druhou stranu kvůli nim zájem o stavební spoření pochopitelně klesl.

Objevují se úvahy o omezení klientů, kteří se zaměřují na stavební spoření jako investici finančních prostředků. Politici mylně vycházejí z předpokladů, že státní podpora by měla patřit pouze těm, kteří ji využijí na bytové potřeby. Tyto úvahy neberou v potaz fungování stavebního spoření a mechanismu, kdy právě tito jedinci pomáhají k získání úvěru ze stavebního spoření ostatním účastníkům za výhodných podmínek.

Naopak z regulačního hlediska je stát poměrně pasivní. Silným regulačním nástrojem je schvalování všeobecných podmínek. Tento nástroj stát využívá minimálně, akceptuje vyvádění jednotlivých parametrů stavebního spoření mimo všeobecné obchodní podmínky a tedy i mimo kontrolu státu. Stát také minimálně komentuje nastavení konkrétních parametrů nabízených produktů a vzniká tak nepřehledná situace na trhu stavebních spoření. Kritika státu dopadá na poměr mezi naspořenými vklady účastníků a poskytnutými úvěry, ale na druhou stranu stát schvaluje všeobecné obchodní podmínky, které mají na danou problematiku přímý vliv.²² Osobně si myslím, že právě na toto se stát v budoucnu zaměří a bude se snažit regulovat stavební spořitelny skrz všeobecné obchodní podmínky.

2.10.2 Reakce stavebních spořitel na ekonomické tlaky

Dlouhodobý pokles úrokových sazeb na finančním trhu a změna struktury klientů tlačí na spořitelny, aby volily své budoucí bilance velice opatrně. V roce 2004 došlo k rozkolísání trhu, přičemž následky jsou pro stavební spořitelny citelné dodnes. Stavební spořitelny jsou zatíženy starými smlouvami, které jsou uzavřené za pro klienty výhodných podmínek, avšak neodpovídají současné ekonomické realitě a stavební spořitelny bedlivě sledují tyto smlouvy a hlídají, jestli klient neporušil smluvní podmínky, aby mohla stavební spořitelna smlouvu vypovědět a nebo převést do aktuálních tarifů. Tento postoj stavebních spořitel na klientům, kteří mají výhodně uzavřené smlouvy poškozují dobrou pověst spořitel, protože klienti se nechtějí vzdát svých výhodných podmínek a mají pocit, že stavební spořitelny jednají nesprávně.²³

²² LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. s.101-103.

²³ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. s.104.

2.10.3 Možnosti dalšího vývoje

V minulosti vycházely stavební spořitelny z německých a rakouských zkušeností. V roce 1993 byl zákon o stavebním spoření vytvořen na míru pro stavební spoření. Je tedy možné, že i nyní budou české stavební spořitelny čerpat inspiraci z Německa a Rakouska. V těchto zemích se stalo stavební spoření mimo jiné i nástrojem pro spoření na důchodový věk. Tento nástroj vyplývá z Reisterovy reformy a stát účastníkům stavebního spoření přispívá na důchodový věk. Tento příspěvek je samozřejmě podmíněn dalšími omezeními, například prodlouženou dobu spoření. Rakouský příklad dále poukazuje na možnosti využití stavebního spoření při financování studia, nebo zdravotní péče.

Stavební spoření má velký potenciál a stát ho může využít všude, kde je zapotřebí dlouhodobých zdrojů financování.

Rád bych zde citoval odborníka na stavební spoření Petra Drábka, který je manažerem obchodního týmu a pracuje u Českomoravské stavební spořitelny přes 20 let. Podle jeho slov čeká stavební spoření toto:

„ Stavební spoření jako produkt patří dneska do základního portfolia většiny rodin a klienti díky němu vytvářejí rezervy a je především nedílnou součástí financování bydlení. Budoucnost stavebního spoření spočívá v potřebě dofinancování nákupu nemovitostí z vlastních zdrojů. Nároky na vlastní zdroje se postupně zvyšují a spořitelny budou do budoucna ještě více požadovat určité procento vlastních zdrojů při poskytování půjček. Další výhodou je také to, že rodiče mohou spořit pro své děti a v dospělosti jim předat naspořené peníze jako základ pro budování vlastního bydlení. Moderní technologie nastupují i v oblasti stavebního spoření a spořitelny nabízejí klientům uzavřít stavební spoření on-line. Stavební spoření je znova na vzestupu a můžeme očekávat v nejbližší době rostoucí zájem o tento produkt. ”

2.11 Zákon o stavebním spoření

Stavební spoření je upravováno legislativně. Jeho základem je zákon č. 96/1993 sb., který byl ale v průběhu let dále upravován. V této části podrobně rozeberu tento zákon a u dalších zákonů se zaměřím na změny, které tyto zákony přinesly. Budu se především věnovat právním úpravám ovlivňujícím stavební spoření a účastníka stavebního spoření.

2.11.1 Zákon č. 96/1993 sb.

Tento zákon jako první definoval základní pojmy stavebního spoření v zákonech České republiky. V zákonu je definováno stavební spoření jako: „účelové spoření založené na přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování

úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření."²⁴

Provozovatel stavebního spoření je banka, které je přiděleno povolení a předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle zákona o stavebních spořitelnách a také je její činnost pod dohledem České národní banky.

Účastník stavebního spoření je fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, která podepíše smlouvu o stavebním spoření. V této smlouvě se účastník zaváže spořit dle dohodnutých podmínek. Všeobecné obchodní podmínky zaručují účastníkovi nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, jestliže splňuje podmínku zajištění jeho návratnosti. Tento úvěr je účelový a může sloužit pouze na financování bytových potřeb. Spořitelna může nabídnout úvěr účastníkovi nejdříve až po 24 měsících. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladu a úrokovou sazbou z úvěru může být maximálně 3 procentní body. Stavební spořitelna může po účastníkovi žádat, aby si sjednal životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplívající ze smlouvy v případě invalidity nebo smrti účastníka. Stavební spořitelna kontroluje, zda účastník, vynaložil finance podle stanovených podmínek. Jestliže nejsou tyto finance vynaloženy účelově podle smlouvy, je spořitelna oprávněna požadovat okamžité vrácení peněz ve lhůtě stanovené ve smlouvě o stavebním spoření. Účastník může mít založenou pouze jednu smlouvu, na kterou čerpá státní podporu.

Bytové potřeby jsou definovány jako:

- koupě bytu;
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení;
- koupě stavebního pozemku za účelem výstavby bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení;
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí;
- stavební úprava nebytového prostoru na byt;
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.²⁵

Tyto bytové potřeby, na které poskytne stavební spořitelna úvěr, se musí nacházet na území České republiky.

Státní podpora náleží účastníkovi při splnění podmínek stanovených zákonem a je připisována formou zálohy z rozpočtu České republiky. Poskytovaná záloha činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč. Pokud účastník přesáhne hranici 18 000 Kč, jsou tyto prostředky převedeny do dalšího roku spoření. Jestliže účastník stavebního spoření nemá zájem o úvěr ze

²⁴ Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: . Praha, 1993, ročník 1993, částka 27, číslo 96.

²⁵ Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: . Praha, 1993, ročník 1993, částka 27, číslo 96.

stavebního spoření a chce získat státní podporu, nesmí po dobu 5 let s vkladem manipulovat.²⁶

2.11.2 Zákon č. 83/1995 sb.

Jedná se o první novelu upravující zákon o stavebních spořitelnách. Účastníkem stavebního spoření může být nyní i právnická osoba se sídlem na území České republiky a s identifikačním číslem organizace, přiděleným příslušným orgánem České republiky. Nově mohou spořitelny poskytovat úvěr, který může účastník použít na dřívější úhradu nákladů na bytové potřeby a to i v případě, kdy nemá ještě nárok na řádný úvěr. Jedná se o překlenovací úvěr a je připisovaný ve výši cílové částky. Dále je možné uzavírat více smluv o stavebním spoření, avšak dostávat státní podporu může účastník pouze na jednu smlouvu. Naspořenou částku nemůže účastník v době spoření převést na jiného účastníka.²⁷

2.11.3 Zákon č. 423/2003 Sb.

Díky této právní úpravě může být účastníkem stavebního spoření nově také občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky. Ve smlouvě o stavebním spoření je vyžadováno prohlášení účastníka, zda v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení lze změnit jednou ročně. Také je přidána možnost financovat z poskytnutého úvěru bytové potřeby osob blízkých (příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel). Stavební spořitelna je od tohoto zákona oprávněna změnit úrokovou sazbu, jestliže účastník odmítl úvěr ze stavebního spoření a uplynula lhůta 6 let.

Důležitou úpravou byla změna vázací doby, a to na 6 let. Státní podpora byla snížena na 15 % ročně z uspořené částky, avšak maximálně 3 000 Kč ročně. Tyto změny platí pouze pro smlouvy uzavřené po 31. 12. 2003. Úpravy se tedy nedotkly starších smluv, které měly lepší podmínky.²⁸

2.11.4 Zákon č. 348/2010 Sb.

Tento zákon přinesl pro účastníky stavebního spoření snížení státní podpory na 10 % z ročně uspořené částky, maximálně však 2 000 Kč ročně. Stát také přistoupil ke zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a zavedl jednorázovou 50 % daň na státní podporu za rok 2010. Tyto změny

²⁶ *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.* In: . Praha, 1993, ročník 1993, částka 27, číslo 96.

²⁷ *Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č.96/1993 - o stavebním spoření a státní podpoře.* In: . Praha, 1995, ročník 1995, částka 18, číslo 83.

²⁸ *Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č.96/1993 - o stavebním spoření a státní podpoře.* In: . Praha, 2003, ročník 2003, částka 139, číslo 423.

ovlivnily všechny smlouvy bez ohledu na to, kdy a za jakých podmínek byly uzavřeny.²⁹

Nález ústavního soudu 199/2011 sb. zrušil tuto novelu ke dni 31.12.2011, jelikož podle Ústavního soudu byla tato novela přijata neústavním způsobem. Ústavní soud také poukázal na retro-aktivnost 50 % zdanění státní podpory a s okamžitou platností toto ustanovení zrušil.³⁰

2.11.5 Zákon č. 303/2013 Sb.

Nový občanský zákoník přinesl změny mnoha zákonů a dotkl se také stavebního spoření. Hlavní změnou, která se týkala účastníka stavebního spoření je, že již nemůže převést práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o stavebním spoření na jinou osobu, jestliže dojde k jeho úmrtí. Pozůstalí tak již nemají možnost dále spořit na jeho jméno nebo čerpat úvěr ze stavebního spoření.³¹

2.11.6 Zákon č. 104/2016 Sb. a Zákon č. 461/2016 Sb.

Tento zákon zjednodušil výpovědi smluv uzavřené na nezletilé účastníky. Jestliže všichni zákonní zástupci souhlasí s ukončením smlouvy po šestileté vázací době, není potřeba rozhodnutí opatrovnického soudu.³²

Druhý zákon dovoluje zařadit registrované partnery mezi osoby blízké.³³

2.12 Porovnání výhodnosti stavebního spoření

Klienti, kteří mají zájem uzavřít stavební spoření se budou zajímat o to, jaké stavební spoření je nejvýhodnější a ve které stavební spořitelně toto spoření uzavřít. Stavební spoření má dvě fáze a je pouze na klientovi, jestli se zajímá více o spořicí fázi, nebo o úvěrovou fázi. Vzhledem k tomu, že tyto dva cíle velice ovlivňují výběr spoření, existují dva ukazatele, které usnadňují výběr stavebního spoření. Klient může samozřejmě obě fáze kombinovat a snažit se najít nejlepší možné řešení.

²⁹ Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č.96/1993 - o stavebním spoření a státní podpoře. In: . Praha, 2010, ročník 2010, částka 128, číslo 348.

³⁰ Nález ústavního soudu. In: 119. Praha, 2011, ročník 2011, částka 45, číslo 119.

³¹ Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s rekonstrukcí občanského práva. In: . Praha, 2013, ročník 2013, částka 116, číslo 303.

³² Zákon, kterým se mění zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře. In: . Praha, 2016, ročník 2016, částka 185, číslo 461.

³³ Zákon, kterým se mění zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře. In: . Praha, 2016, ročník 2016, částka 41, číslo 104.

2.12.1 Vnitřní výnosové procento - stavební spoření jako investice

Jestliže se klient zajímá o co největší zhodnocení svého vkladu, potom mu jako ukazatel pomůže právě vnitřní výnosové procento. Tento typ klienta nemá do budoucna zájem o úvěr ze stavebního spoření. Výnos ze stavebního spoření na jedné straně zvyšuje státní podpora, na druhé straně je snižován o poplatky stavebního spořitelny. Za použití vnitřního výnosového procenta (IRR) získáme úrokovou sazbu. IRR je definováno jak úroková sazba, při které je čistá současná hodnota peněžních toků nulová. Můžeme je tedy dostat řešením rovnice:

$$\sum_t \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t}$$

Kde CF_t je hodnota peněžního toku v období t . V našem případě budou hodnoty CF_t tvořit konstantní měsíční úložky a jedna hodnota CF bude poslední výplata naspořené částky. Jestliže za jednotku času t dosadíme rok, dostaneme hodnotu IRR v procentech za rok. Kdybychom chtěli dosadit za t měsíce, musíme hodnotu vypočteného IRR vynásobit dvanácti abychom získali hodnotu v p.a.

IRR je závislé na mnoha faktorech. Mezi nejdůležitější patří pochopitelně státní podpora. Vzhledem ke způsobu jejího výpočtu mají na hodnotu IRR vliv měsíční úložky a délka spoření. Dalším důležitým faktorem jsou poplatky. Poplatek za zřízení stavebního spoření je ovlivněn cílovou částkou. Pokud tedy chceme spořit za účelem zhodnocování vkladů, musíme cílovou částku vypočítat tak, abychom zbytečně neplatili vysoký poplatek. Stavební spořitelny také obvykle požadují spořit minimální částku měsíčně, obvykle to bývá 0,5 % z cílové částky. Také je potřeba dát pozor, abychom nezvolili cílovou částku příliš nízkou, a v důsledku toho nepřespořili.

Doba spoření je klíčovým faktorem, protože státní podpora zhodnotí každou korunu, kterou účastník na stavební spoření vloží pouze jednou. Státní podpora je stanovena jako procento z ročně uspořené částky. Platí pravidlo, že s rostoucí dobou spoření se snižuje efekt státní podpory. Pro klienta, který chce nejlépe zhodnotit finance, je tedy nejlepší možností vypovědět stavební spoření po šesti letech. Samozřejmě při tom stále platí předpoklad správně zvolené cílové částky.

Pro co nejvíce efektivní zhodnocení je potřeba správně nastavit výši měsíční úložky. Státní podpora se počítá maximálně z 20 000 Kč ročně, to znamená, že efektivní měsíční úložka má svojí horní hranici. Je potřeba také započítat úroky a poplatky.³⁴

2.12.2 Roční procentní sazba úvěru - čerpání úvěru

Pokud účastník stavebního spoření plánuje uzavřít úvěr ze stavebního spoření, bude se nejvíce řídit roční procentní sazbou úvěru (RPSN). RPSN se využívá pro

³⁴ LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014.s.82-90.

výpočet nákladů spojených se splácením úvěru poskytnutého stavební spořitelnou. Výpočet RPSN probíhá podle rovnice:

$$\sum_t \frac{CF_t}{(1 + RPSN)^t}$$

přičemž CF_t je hodnota peněžního toku v období t . Čerpání úvěru, jeho splátky a veškeré další poplatky a náklady se počítají do těchto peněžních toků. U RPSN platí jednotná pravidla ohledně volby časové jednotky. RPSN je podle evropské směrnice a na ní navazujícím českým zákonem o spotřebitelském úvěru nastaveno tak, že se čas t počítá v letech. Díky této regulaci můžeme jednodušeji porovnávat úvěry.

Úvěry ze stavebního spoření využívají RPSN stejně jako jakékoliv jiné úvěry. Při výpočtu abstrahujeme od nákladů souvisejících se zajištěním úvěru. Tyto náklady se různí a mohou se pohybovat od nulové hranice až po tisícové částky. Stavební spořitelny většinou neúčtují další poplatky za poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, díky tomu jsou měsíční poplatky jediným faktorem, který zvyšuje RPSN. Extrahujeme také od minulých výnosů ze stavebního spoření, protože účastníka budou zajímat především náklady spojené s úvěrem ze stavebního spoření.

3 Vlastní práce

V této části provedu komparaci stavebních spoření nabízených pěti stavebními spořitelny, které momentálně na českém trhu jsou. Dále porovnáám stavební spoření se spořicími účty. Kapitulu uzavřu analýzou dotazníku spokojenosti klientů se stavebním spořením. Tento dotazník najdete v příloze této práce. U stavebních spořitelen jsem zpracoval základní informace a nabídku tarifů. Podrobnou nabídku stavebního spoření, úvěrů ze stavebního spoření a meziúvěrů jsem vypracoval do rozsáhlé tabulky, která se nachází v příloze. Tuto tabulku jsem vypracoval na základě informací z VOP, sazebníků úhrad stavebních spořitelen a z dalších informačních zdrojů (internetu, monitoringu tisku, telefonických dotazů na centrálách nebo u zástupců stavebních spořitelen).

3.1 Stavební spořitelny v České republice

V České republice momentálně působí 5 již výše zmíněných stavebních spořitelen. Každá z nich má své charakteristiky a svůj historický vývoj a samozřejmě i svoji klientelu. V následujícím textu se budu věnovat krátké charakteristice těchto stavebních spořitelen a následně zanalyzuji jejich aktuální nabídku stavebního spoření. Spořitelny nabízejí několik tarifů a variant a záleží na klientovy, jaké jsou jeho cíle. Rozhodujícím faktorem, který tarif a variantu vybrat, je pro účastníka stavebního spoření vždy důvod uzavření spoření. Jestliže klient plánuje pouze spořit, zvolí pravděpodobně variantu s nejvyšším procentem výnosnosti. Klient, který se zajímá o úvěr ze stavebního spoření, se bude zaměřovat především na výši budoucích úroků z meziúvěru a úvěru.

Stavební spořitelny v České republice jsou vedeny pod Asociací českých spořitelen. Tato asociace vznikla v roce 2000 a jejími členy bylo tehdy všech šest stavebních spořitelen, které tehdy působily na českém trhu. V roce 2006 došlo ke změně fungování společenství a z dříve neformální skupiny vzniklo uskupení s právní subjektivitou. Od té doby je Asociace českých stavebních spořitelen zájmovým sdružením právnických osob. V roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a.s. a HYPO stavební spořitelny a počet členů asociace byl takto zredukován na pět.³⁵

3.1.1 Českomoravská stavební spořitelna

Jedná se o největší českou stavební spořitelnu a největšího poskytovatele úvěrů v České republice. Bankovní licenci získala 2. srpna 1993 a od té doby se jí

³⁵ Stavebky. *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/asociace-ceskych-stavebnich-sporitelen/>

podářilo uzavřít 5,6 milionu smluv. V roce 2015 se spořitelně jako první na českém trhu povedlo překonat hranici milion poskytnutých úvěrů a každý čtvrtý dům či byt v České republice byl postaven či rekonstruován právě díky financím od Českomoravské stavební spořitelny. Momentální klientela Českomoravské stavební spořitelny činní zhruba 1,3 milionu osob. Jejimi akcionáři jsou ČSOB, která má 55 % podíl, a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG s 45 % podílem.³⁶

Sloganem spořitelny je: „Seberte odvalu a žijte, jak chcete vy“ a „najděte se ve vlastním“. Symbolem je liška a stavební cihličky. Základní jmění je 1,5 mld. Kč a ze všech spořitelen se jedná o nejvyšší částku.³⁷

Tab. 3 Nabídka tarifů od Českomoravské stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna			
Tarif	Úroková sazba	Pravidelný poplatek	Poplatek za uzavření smlouvy
Akce následná smlouva ¹	0,5 % + 0,5%-0,7 %*	360 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč
Aktiv spořicí	0,5 % + 0,5% 0,7 %*	360 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč
Prémie 1000 ²	0,5 % +0,5%- 0,7 %*	360 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč
Prémie pro děti a mladé ³	0,5 % +0,5%- 0,7 %*	360 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč

Poznámka č.1 - Prémie 1000 Kč pro klienty, kteří v období od 1.4 - 30.6.2017 splácí řádný úvěr ze stavebního spoření a nemají současně uzavřenou jinou smlouvu o stavebním spoření u ČMSS.

Poznámka č.2 - Prémie 1000 Kč pro klienty kteří: nikdy neměli ss., měli smlouvu ukončenou nejpozději 31.12.2015, měli k 9.5.2017 aktivní smlouvu v tarifu INVEST.

Poznámka č.3 - Prémie až 1000 Kč pro mladé do věku 21 let.

Zdroj: VOP ČMMS

Podmínka pro získání 0,7% * je spoření delší jak 6 let, ovšem maximálně 9 let. Po devíti letech již Českomoravská stavební spořitelna tento bonus na účet nepřipisuje. Pro získání 0,5 % je podmínkou minimální doba spoření 6 let a ukládat minimálně 0,5 % z cílové částky měsíčně s možností předplacení

³⁶ CMSS. Zpravodaj [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/zpravodaj/tiskove-zpravy/stavebni-sporeni-2017-mirny-rust-novych-smluv-i-uveru>

³⁷ CMSS. O nás [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>

mimořádným vkladem. Smlouva musí být ukončena výpovědí (klient se rozhodl nečerpat úvěr ze stavebního spoření).³⁸

3.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrá pyramida byla založena v roce 1993 německou firmou BHW holding AG, která měla již tehdy dlouhodobé zkušenosti z německého trhu stavebního spoření a Českou pojišťovnou a.s. V roce 1995 došlo ke změně jména spořitelny. Původně se spořitelna jmenovala Všeobecná stavební spořitelna a nově byla přejmenována na Všeobecnou stavební spořitelnu Komerční banky a.s. Finální změna jména spořitelny proběhla v roce 2006, kdy se název změnil na Modrou pyramidu stavební spořitelny, a.s. Momentálně vlastní 100 % akcií Komerční banka a.s. Slogan společnosti je: „Váš rádce na finance“ a symbolem je pyramida. Spořitelna vydává časopis pod názvem Finanční rádce. Základní jmění činí 652,5 mil Kč.³⁹

Tab. 4 Nabídka tarifů od Modré pyramidy

Modrá pyramida			
Tarif	Úroková sazba	Pravidelný poplatek	Poplatek za uzavření smlouvy
Mopísek ¹	0,5 % + 0,5 %*	300 Kč ročně	Zdarma pro klienty do 10 let
Moudré spoření	0,5 % + 0,5 %*	300 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 10 000 Kč
Mopy Junior ²	0,5 % + 0,5 %*	300 Kč ročně	0,5 % z cílové částky
Spoření třetího věku ³	0,5 % + 0,5 %*	300 Kč ročně	Zdarma pro klienty od 55 let

Poznámka č.1- pro klienty do 10 let, maximální cílová částka je 150 000 Kč a musí se jednat o novou nebo následnou smlouvu, to znamená, že klient nesmí mít žádnou jinou spořicí smlouvu (smlouva ve fázi úvěru nebo meziúvěru není překážkou).

Poznámka č.2 - podmínkou je být ve věku od 11 do 21 let.

Poznámka č.3 - stavební spoření je určené pro klienty od 55 let. Výhodou je možnost ukončení smlouvy již po 3 letech bez sankčního poplatku avšak klient tak ztratí úrokový bonus a nemá nárok na státní podporu.

Zdroj: VOP Modré pyramidy

Podmínka pro získání úrokového bonusu 0,5 %* je u všech tarifů splnění následujících podmínek;

³⁸ CMSS. *Stavební spoření* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>

³⁹ Modrá pyramida. *O náš* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas>

- Zůstatek nižší než 300 000 Kč;
- Dodržení šestileté lhůty;
- Obratová podmínka - součet vkladů klienta v každém ukončeném kalendářním roce musí být minimálně 0,5 % z cílové částky za každý ukončený měsíc daného roku. Do vkladů se nepočítá státní podpora ani úroky.⁴⁰

3.1.3 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Stavební spořitelna vznikla v roce 1993 a jejími zakladateli byly Agrobanka Praha a Raiffeisen Bausparkasse GmbH. Jedná se o vůbec první stavební spořitelnu založenou na území České republiky. V roce 1988 se spořitelna stala součástí skupiny Raiffeisen, která působí v 37 zemích světa. V roce 2008 proběhlo sloučení s HYPO stavební spořitelnou. Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH drží 90 % akcií a 10 % akcií náleží Raiffeisenbank, a.s. Slogan stavební spořitelny je: „k bydlení jednoduše“. Symbolem je specialista a základní jmění činí 650 mil Kč.⁴¹

⁴⁰ Modrá pyramida. *Online-nastroje* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/kalkulacky>

⁴¹ RSTS. *O nás* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/o-nas/>

Tab. 5 Nabídka tarifů od Raiffeisen stavební spořitelny

Raiffeisen stavební spořitelna			
Tarif	Úroková sazba	Pravidelný poplatek	Poplatek za uzavření smlouvy
Felix S 174 ¹	0,3 %	320 Kč ročně, po 72 měsících 352 Kč ročně	Zdarma
Hypo U 173 ²	0,10 %	320 Kč ročně, po 72 měsících 352 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč
Reko U 172 ³	0,10 %	320 Kč ročně, po 72 měsících 352 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč
Spoření S 171	1 %	320 Kč ročně, po 72 měsících 352 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 15 000 Kč
Spoření S 171 ⁴ online	1 %	320 Kč ročně, po 72 měsících 352 Kč ročně	0,5 % z cílové částky
Spoření S 171 pro děti ⁵	1 %	320 Kč ročně, po 72 měsících 352 Kč ročně	Zdarma

Poznámka č.1 - klient může mít pouze jednu smlouvu v tarifu Felix S 174. Tuto smlouvu lze uzavřít pouze tehdy, jestliže klient má zavřenou další smlouvu o stavebním spoření (souběžnou smlouvu). Maximální cílová částka je 5 mil. Kč. Úrok lze zvýšit o variabilní složku, která je proměnlivá a její výši vyhláší spořitelna formou Oznámení. Úroky jsou připsovány měsíčně. V tomto tarifu nelze nárokovat státní podporu.

Poznámka č.2 a č.3 - tyto spoření jsou zaměřené na budoucí úvěr ze stavebního spoření.

Poznámka č. 4 - smlouva uzavřená za pomoci internetového formuláře na webových stránkách stavební spořitelny. Tento formulář je posláno doručeno klientovi kurýrní službou k podpisu. Výhodou je poloviční poplatek. Výše cílové částky je limitována na 200 000 tis. Kč.

Poznámka č.5 - účastník musí být mladší 20 let a cílová částka je uzavírána maximálně na 100 000 Kč.

Zdroj: VOP Raiffeisen stav. spořitelny

3.1.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna vznikla v roce 1994 a spadá do finanční skupiny České spořitelny. Česká spořitelna a.s. vlastní 100 % podíl akcií a výše základního kapitálu je 750 mil. Kč. Symbolem je červená buřinka a slogan je „stavební spoření ... a máte pod buřinkou“ a „financujeme lepší bydlení pro každého“.⁴²

⁴² Burinka. *Základní informace* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>

Tab. 6 Nabídka tarifů od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.			
Tarif	Úroková sazba	Pravidelný poplatek	Poplatek za uzavření smlouvy
Standart ¹	1%	325 Kč ročně	1 % z cílové částky
Standard online	1%	325 Kč ročně	Paušálně 495 Kč

Poznámka č. 1- stavební spořitelna nabízí jediný tarif, který není pojmenovaný. Proto je v tabulce uveden jako „standart“.

Poznámka č. 2 - Tarif je nabízen v cílových částkách 150 000 Kč nebo 300 000 Kč. Klient vyplní internetový formulář, vše vytiskne a osobně odnese na pobočku spořitelny.

Zdroj: VOP stavební spořitelny České spořitelny⁴³

3.1.5 Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

V roce 1921 byl v německém městečku Wüstenrot založen „Spolek přátel“, který se řídil heslem „Každé rodině střechu nad hlavou“. Tento spolek byl stavebním kamenem pro vznik stavebního spoření v Evropě.

Wüstenrot byla mezinárodní značkou v době, kdy byl v České republice přijat zákon o stavebním spoření a stavební spořitelna tak snadno přinesla na trh ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí. V roce 1998 byla založena Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. a v roce 2003 zahájila činnost Wüstenrot hypoteční banka a.s. Mezi další významné mezníky společnosti patří zavedení depozitních produktů a internetového bankovníctví v letech 2010 a 2011. V roce 2016 se jediným akcionářem spořitelny stala Allianz pojišťovna, a.s. Základní kapitál činí 1,07 mld. Kč a momentálně spořitelna nemá žádný reklamní symbol.⁴⁴

⁴³ Burinka. *Produkty* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/>

⁴⁴ Wüstenrot. *Profil společnosti* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>

Tab. 7 Nabídka tarifů Wüstenrot - stavební spořitelny a.s.

Wüstenrot - stavební spořitelny a.s.			
Tarif	Úroková sazba	Pravidelný poplatek	Poplatek za uzavření smlouvy
ProSpoření OF-S	0,5 + 0,7 %*	324 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 30 000 Kč
ProSpoření OF-S + Kamarád ¹	0,5 + 0,7 %*	324 Kč ročně	Zdarma
ProSpoření OF-S + Kamarád + ²	0,5 + 0,7 %*	324 Kč ročně	Zdarma
ProSpoření OF-S online ³	0,5 + 0,7 %*	324 Kč ročně	0,5 % z cílové částky. maximálně 30 000 Kč
ProÚvěr OY-U	0,5 %	324 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 30 000 Kč
ProÚvěr OZ- U	0,5 %	324 Kč ročně	1 % z cílové částky. maximálně 30 000 Kč

Poznámka č.1 - pro mladé lidi do věku 24 let zvýhodněná smlouva Wüstenrot kamarád. Uzavření smlouvy je zdarma a musí být uzavřena na pevnou cílovou částku 150 000 Kč a během prvních čtyř měsíců na ní musí být uloženo nejméně 1500 Kč. Po uplynutí čtyřměsíční lhůty je možno cílovou částku změnit. Při změně cílové částky však může dojít ke ztrátě nároku na úrokový bonus.

Poznámka č.2 - pro mladé lidi do věku 24 let zvýhodněná smlouva Wüstenrot kamarád. Uzavření smlouvy je zdarma a musí být uzavřena na pevnou cílovou částku 300 000 Kč a během prvních čtyř měsíců na ní musí být uloženo nejméně 3000 Kč. Po uplynutí čtyřměsíční lhůty je možno cílovou částku změnit. Při změně cílové částky však může dojít ke ztrátě nároku na úrokový bonus.

Poznámka č.3 - Wüstenrot nabízí klientům možnost uzavřít stavební spoření na internetu. Na webových stránkách klient vyplní formulář, který pak vytiskne a donese na libovolné poradenské místo Wüstenrot nebo odešle poštou. Výhodou je nižší cena za uzavření stavebního spoření.

Poznámka č.4 a č.5 - jedná se o tarify uzavírané pro budoucí využití úvěru ze stavebního spoření. U těchto tarifů nelze získat překlenovací úvěr.

Zdroj: VOP Wüstenrot - stavební spořitelny

Bonus ve výši 0,7 %* lze získat za těchto podmínek:

- Pouze za dobu prvních sedmi let spoření.
- Roční vklady účastníka v období mezi 2. - 6. kalendářním rokem vždy k 31.12. musí být v rozmezí 6 - 9 % ze sjednané cílové částky.
- Účastník nesmí uzavřít smlouvu o úvěru.

- V době prvních sedmi let od uzavření smlouvy nesmí nastat zvýšení nebo snížení cílové částky, přespoření cílové částky, ukončení smlouvy a nebo vyplacení byt' jen části z uspořené částky z důvodu exekuce.⁴⁵

3.2 Porovnání výnosnosti stavebních spoření

Abych mohl porovnat tarify různých stavebních spořitelén, musím použít sjednocenou metodiku. Ve výpočtu je zahrnuta státní podpora, všechny poplatky a daně. Rozhodl jsem se využít čistou úrokovou sazbu. Tato sazba mi umožňuje objektivně porovnat výhodnost nabídek. V případě spoření je pro klienta důležité, kolik peněz po určité době naspoří. Ve smlouvě je zpravidla uváděna nominální úroková míra, avšak pro porovnání je nevhodná, protože úrok závisí nejen na nominální úrokové sazbě, ale i na způsobu úročení a také na tom, jak často jsou připisovány úroky k jistině. Dalším důvodem je, že kromě úroků jsou pro klienta důležité poplatky, které mohou podstatně změnit výhodnost produktu. Čistá úroková míra tedy představuje jakýsi základní ideální účet bez poplatků; zdanění a úroky se na tento účet připisují měsíčně. Tento základní účet budu nadále porovnávat právě s nabídkami stavebních spořitelén.

⁴⁵ Wuestenrot. *Sporeni* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/sporeni/prosporeni>

Tab. 8 Porovnání stavebního spoření

Tarif	ČUS	Celkem naspořeno (Kč)
MPSS Mopísek	3,517 %	136 093
MPSS Spoření třetího věku	3,517 %	136 093
SSČS Standart online	3,384 %	135 539
RSTS SPOŘENÍ S 171 online	3,338 %	135 346
MPSS Mopy junior	3,322 %	135 281
ČMSS Prémie pro děti a mladé	3,214 %	134 836
ČMSS Akce Následná smlouva	3,214 %	134 836
ČMSS Prémie 1000	3,214 %	134 836
RSTS Spoření S 171	3,141 %	134 534
SSČS Standart	3,129 %	134 487
MPSS Moudré spoření	3,125 %	134 468
Wüst ProSpoření OF-S + Kamarád	3,077 %	134 270
Wüst ProSpoření OF-S + Kamarád +	3,077 %	134 270
ČMSS Aktiv spořicí	3,017 %	134 029
Wüst ProSpoření OF-S online	2,883 %	134 478
Wüst ProÚvěr OY-U	2,688 %	132 688
Wüst ProÚvěr OZ-U	2,688 %	132 688
RSTS REKO U 172	2,351 %	131 338
RSTS Hypo U 173	2,351 %	131 338

Zdroj: veřejná nabídka tarifů stavebních spořitelien

Měsíční úložku jsem vybral 1 700 Kč, protože tato částka je momentálně nejvíce efektivní pro plné čerpání státní podpory. Každá tarif má své omezení a například nejlepší tarif dle tabulky MPSS Mopísek je určen pouze pro klienty do 10 let. Souhrn podmínek a omezení je přiložen v příloze a nebo stručně shrnut výše.

3.3 Porovnání úvěrů ze stavebního spoření

Při porovnávání úvěrů se klient zajímá především o čekací dobu na přidělení úvěru, čistou úrokovou sazbu přiděleného úvěru a požadované zajištění (doplňkové produkty jako jsou investiční rizikové pojištění, rizikové pojištění atd.). Čistá úroková sazba v případě úvěrů se vypočítá velice podobně, jako v případě výnosnosti stavebního spoření. V nabídce úvěrů nejprve zjistíme, jak dlouho bude trvat splácení tohoto úvěru při započtení všech poplatků. Následně spočítáme, jakou úrokovou sazbou by musel být úročen ideální úvěrový účet, který by byl při stejných splátkách splacen ve stejný okamžik. A tento ideální úvěrový účet by neměl mít žádné poplatky a úroky se připisují k jistině jednou měsíčně. Úroková sazba takového ideálního úvěru, který nemá žádné poplatky, je právě čistá úroková sazba.

Tab. 9 Srovnání úvěru ze stavebního spoření

Tarif	Čekací doba (roky)	ČUS
MPSS ALFA	2	4,263 %
RSTS SPOŘENÍ S 171	2,08	5,074 %
SSČS Standart	2,92	3,990 %
ČMSS Aktiv spořicí	2,92	4,614 %
RSTS REKO U 172	3,42	4,258 %
Wüst ProÚvěr OZ - U	3,42	4,534 %
RSTS HYPO U 173	3,92	3,994 %
ČMSS Aktiv 15	3,92	4,428 %
Wüst ProSpoření OF-S	4,00	5,015 %
Wüst ProÚvěr OY-U	4,42	3,351 %
ČMSS AKTIV 20	5,25	4,497 %
ČMSS AKTIV 25	6,58	4,411 %
ČMSS AKTIV 30	7,75	4,400 %

Zdroj: veřejná nabídka úvěru ze stavebního spoření stavebních spořitel

Cílovou částku jsem zvolil 100 000 Kč. Všechny tarify mají smluvní podmínky, které lze nalézt v příloze této bakalářské práce. Nepoužil jsem RPSN jelikož využívá úroků připisovaných jednou ročně a úroky přibývají během roku s mocninou času, zatímco u čistého toku přibývají úroky lineárně s časem. Čistá úroková sazba se více přibližuje realitě a počítá s měsíčním připisováním úroků, které využívá většina spořicích účtů.

3.4 Porovnání stavebního spoření se spořicími účty

Přehled vybraných spořicíh účtů																	prosinec 2016	
Banka	mBank		Air Bank		ING	Poštovní spořitelna	ČSOB	RB	ČS	Sberbank		MONETA	Wüstenrot	ZUNO		Equa bank	Unicredit Bank	
Název	eMax Plus		Spořicí účet		ING Konto	Červené konto	Spořicí účet	eKonto Flexi	Spoření ČS	Fér spoření PLUS		Genius	Wüstenrot Spořicí účet	SPOŘENÍ	SPOŘENÍ PLUS	Spořicí účet HIT		Spořicí účet PRIMA
Úrok.sazba (v % p.a.)	0,05	0,30	0,30	1,00	0,50	0,20	0,20	0,75	0,4	0,53	0,83	0,5	0,2 + bonus	0,05	0,40	0,20	0,80	0,20
Pro jakou částku (v Kč)	od 0 Kč	do 100tis.	do 250tis.		do 400tis.	do 250tis.	do 250tis.	do 150tis.	do 200 tis.	do 300tis.		do 100 tis.	30tis. až 1,5mil.	od 0 Kč	do 200tis.	do 200tis.	do 200tis.	do 500tis.
Roční úrok při vkladu 100.000 Kč (včetně 15% zdanění)	43 Kč	255 Kč	255 Kč	854 Kč	426 Kč	170 Kč	170 Kč	640 Kč	341 Kč	451 Kč	708 Kč	426 Kč	170 Kč	43 Kč	341 Kč	170 Kč	682 Kč	170 Kč
Připisování úroků	měsíčně		měsíčně		čtvrtletně	měsíčně	měsíčně	měsíčně	měsíčně	čtvrtletně		měsíčně	měsíčně	denně	měsíčně		čtvrtletně	
Nutnost vedení BÚ	ano		ne	ano	ne	ne	ano	ano	ne	ne	ano	ano	ne	ano	ano	ano		ne
Podmínka/Poznámka	-	A	-	B	-	-	-	C	-	-	D	E	F	-	G	-	H	-

Obr. 8 Spořicí účty k prosinci 2016

Poznámka: zeleně zbarvení = služba je zdarma

Zdroj: VOP bankovních institucí⁴⁶

Podmínky:

- A. platba kartou alespoň 4 000 Kč měsíčně;
- B. 5x měsíčně platba kartou;
- C. vedení běžného účtu eKonto KOMPLET, SMART nebo STUDENT za poplatek nebo při splnění podmínek;
- D. vedení běžného účtu Activ nebo Optimal za poplatek nebo zdarma při splnění podmínek;
- E. kreditní příjem alespoň 7 000 Kč měsíčně na BÚ (při splnění této podmínky je zároveň vedení BÚ zdarma);
- F. bonus: při fixaci na 3 měsíce + 0,1 %, na 6 měsíců + 0,2 % na 9 měsíců + 0,3 %, na 12 měsíců + 0,4 %;
- G. Úrok se připisuje pouze v měsících, kdy nedošlo k výběru peněz + vedení Účtu Plus za poplatek nebo zdarma při splnění podmínek;
- H. 3x měsíčně platba kartou nebo připsání alespoň 10 000 Kč na BÚ měsíčně.

Stavební spoření se obtížně porovnávají, jelikož se jedná o velice unikátní produkt. Pokud spoření srovnáme s výše uvedenými spořicími účty, tak má stavební spoření vyšší procenta výnosnosti, avšak spořicí účty nejsou vázány šestiletou lhůtou. Je pravda, že i stavební spoření lze vypovědět a ztratit tak státní

⁴⁶ Souhrn všech zdrojů k tabulce - viz. kapitola zdroje

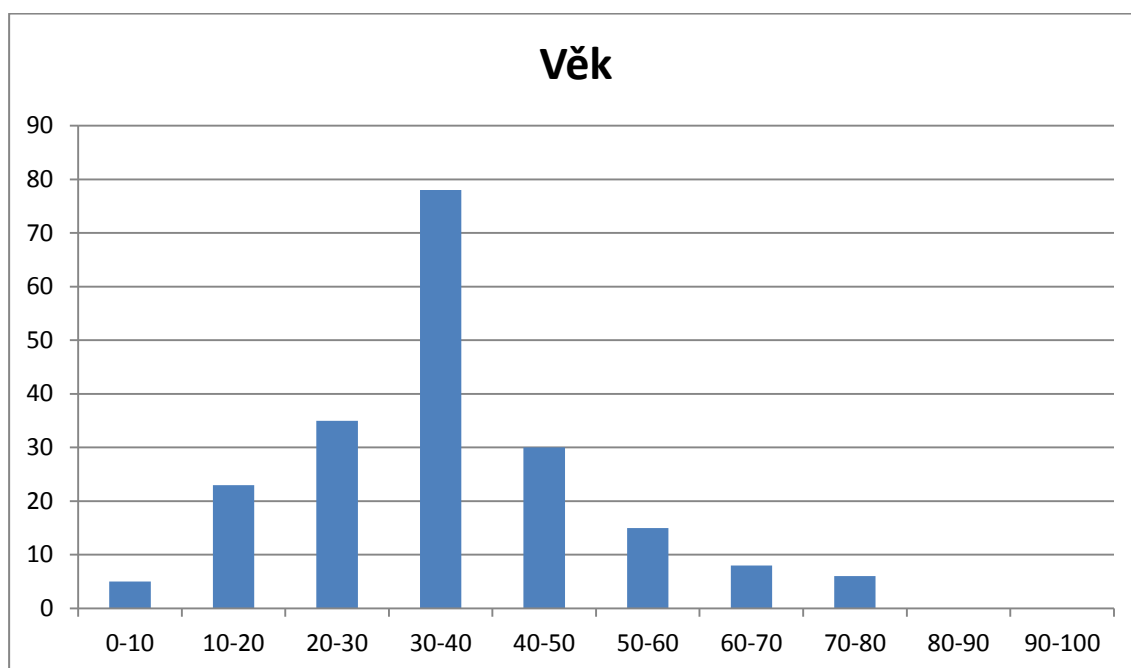
podporu a zpravidla i bonusové úroky. Výpovědní lhůta stavebního spoření je okolo 3 měsíců (lze urychlit). Finance ze stavebního spoření lze získat i dříve a to přijetím cílové částky. Stavební spoření také nabízí úvěr ze stavebního spoření a to je další velká konkurenční výhoda oproti spořicímu účtu. Pokud tedy klientovi nevadí spořit 6 let, případně plánuje úvěr, je stavební spoření výhodnější. Důležitým faktorem je státní podpora, která vysoce zvyšuje výnosová procenta z vkladu.

3.5 Dotazník - názory a zkušenosti účastníků stavebního spoření

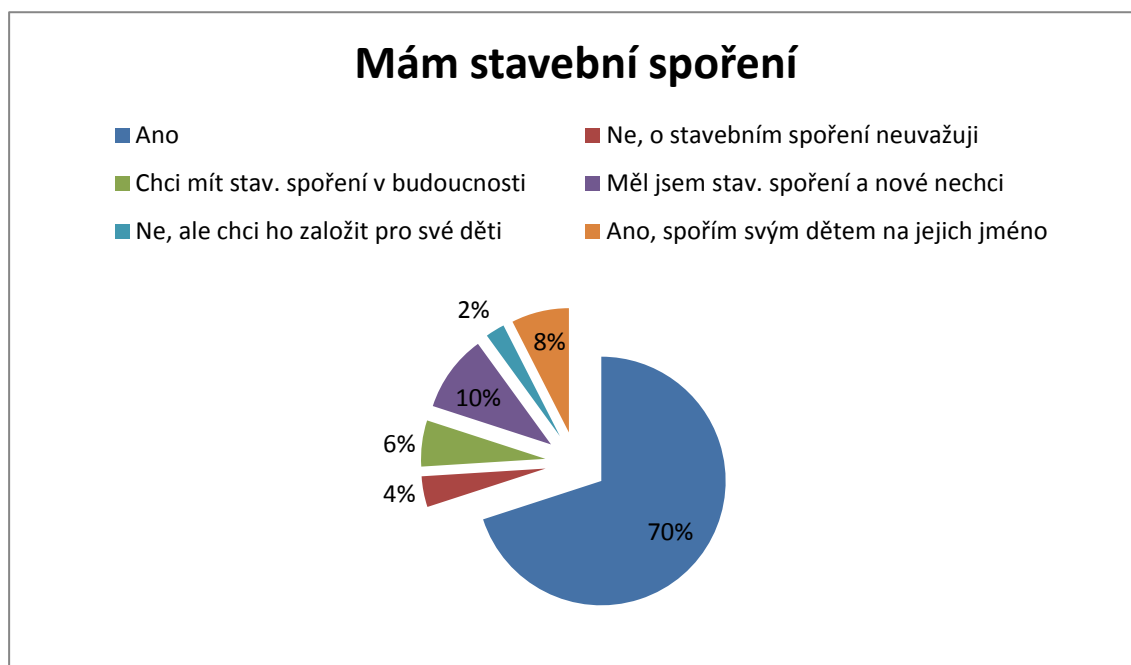
Dotazníkové šetření jsem šířil mezi své klienty, ale i po sociálních sítích. Nashromáždil jsem 200 vyplněných dotazníků. V této kapitole provedu analýzu získaných odpovědí. Celý dotazník je v přílohách. Dotazníku se účastnilo 105 žen a 95 mužů. Státní podpora byla rozhodující pro 175 účastníků spoření.

Otázky v dotazníku:

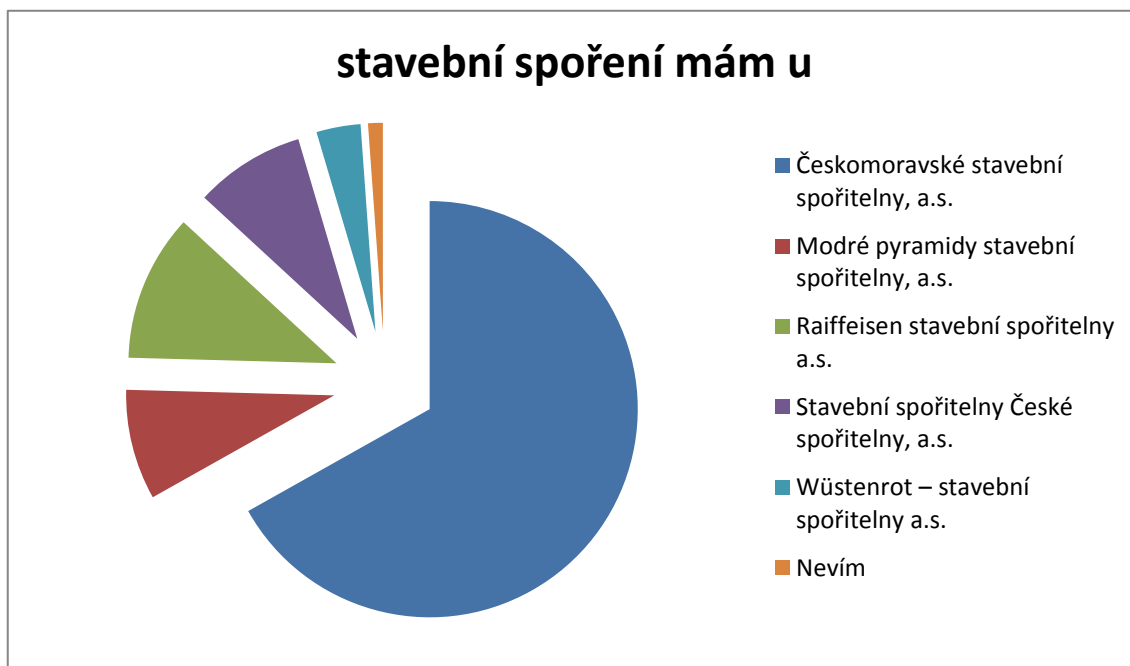
- Pohlaví
- Věk
- Mám stavební spoření
- Stavební spoření mám založené u
- Stavební spoření jsem si založil s cílem
- Peníze ze stavebního spoření použiji na
- Státní podpora byla pro mě při založení rozhodující
- Spokojenost s následnou péčí
- Jak jste spokojená se svým finančním poradcem
- Stavební spoření naplnilo mé očekávání
- Se stavebním spořením jsem spokojný/spokojená
- Podmínky stavebního spoření jsou pro mě srozumitelné



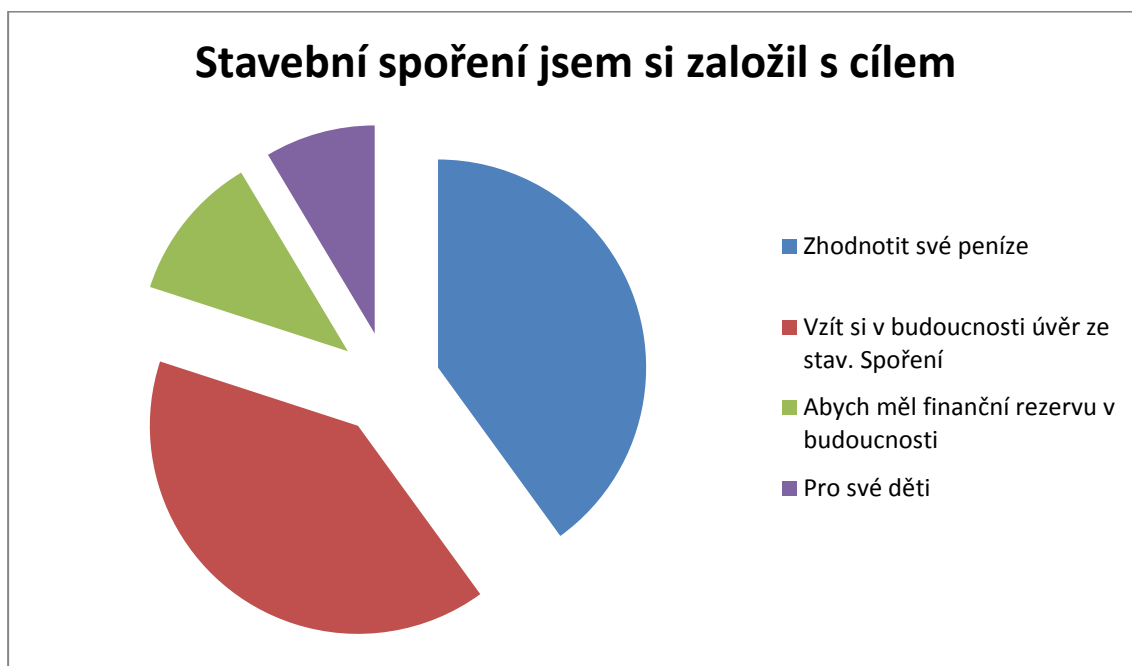
Nejvíce účastníků bylo ve věkové kategorii mezi 30-40 lety. Jedná se o kategorii lidí v produktivním věku, kteří právě přemýšlejí o zajištění do budoucnosti a plánují vlastní bydlení a k tomu mohou využít právě úvěr ze stavebního spoření.



Po této otázce zbylo relevantních 175 odpovědí jelikož 140 lidí odpovědělo ano, 20 že stavební spoření mělo, ale již nechce nové a 15 lidí spoří na jméno svých dětí.



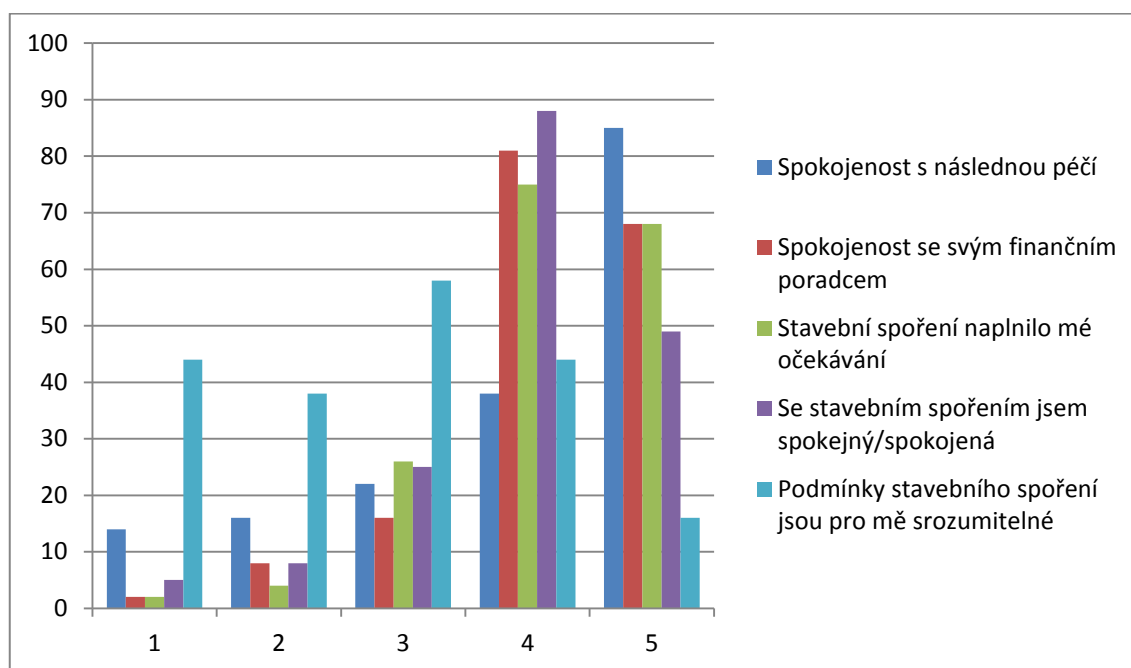
Hlavní zastoupení má Českomoravská stavební spořitelna. Jednak má nejvíce klientů a také jsem dotazník šířil mezi své klienty, kteří jsou právě u Českomoravské stavební spořitelny.



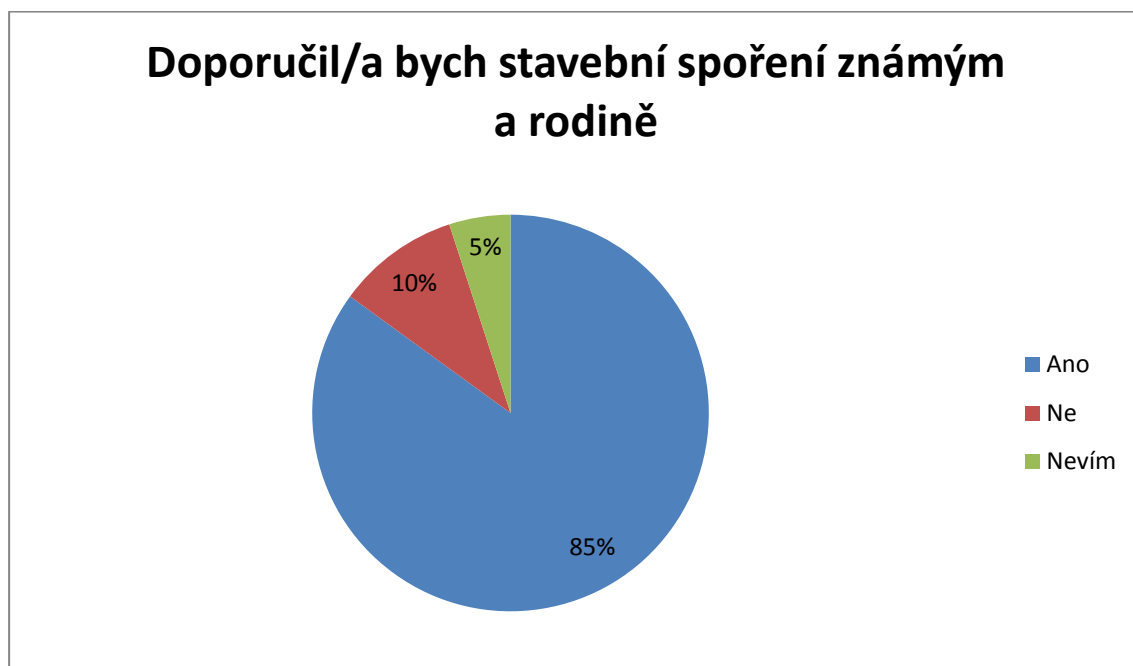
Většina lidí zhodnocuje své finance a nebo má v plánu vzít si úvěr ze stavebního spoření



Hlavním využitím našetřených financí je investice do bydlení.



Klienti přidělovali jednotlivým otázkám body kde 1 je nejhorší výsledek a 5 nejlepší. Podle grafu mají klient problém se orientovat v podmínkách stavebního spoření. Spokojenost s následnou péčí o klienta (péče následující po uzavření smlouvy) také nedopadla moc dobře. Toto může být způsobeno tím, že finanční poradci se již nestarají o klienty, kteří jim dali „vydělat“. Na druhou stranu lidé jsou spokojeni se svým finančním poradcem i když je tam prostor pro zlepšování. Klienti jsou poměrně spokojení se stavebním spořením a naplňuje jejich očekávání.



Podle tohoto grafu by většina lidí doporučila stavební spoření známým nebo rodině. Tento fakt je podpořený tím, že stavební spoření považuje za zvlášť zajímavé 59 % Čechů⁴⁷

Výsledky dotazníku tedy nasvědčují tomu, že klienti jsou vesměs spokojení se stavebním spořením i se stavebními spořitelny.

⁴⁷ Acss. *Aktuality* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/aktuality/prvni-barometr-roku-2017-stavebni-spozeni-povazuje-za-zvlast-zajimave-59-cechu/>

4 Závěr

Stavební spoření má pevné místo na trhu finančních produktů. Osobně si myslím, že stavební spoření je nenahraditelný produkt a jeho popularita vzroste. Do budoucna bych viděl častější uzavírání stavebního spoření přes internet. Avšak díky ověřování podpisů je tato cesta teprve v počátcích. Státní podpora činní stavební spoření to, čím je a stát může takto motivovat občany k úsporám. Stavební spořitelny mají v ČR velmi dobrou pověst. Z osobní zkušenosti vím, že lidé reagují přívětivě pokud je oslovím jako klienty Českomoravské stavební spořitelny a věřím, že i klienti ostatních spořitelen jsou spokojení. Ze strany státu se obávám politických cílů a bojů, které by mohli poškodit a znevýhodnit stavební spoření, například snížením státní podpory nebo účelovosti i po šesti letech spoření.

Nabídka tarifů je velice rozsáhlá a v této práci jsem se pokusil o přehledné srovnání aktuálních tarifů z pohledu výnosnosti a úvěrové výhodnosti. Osobně si myslím, že nabídka je příliš matoucí a pro klienty nepřehledná (viz. dotazník). Trh úvěrů je taky velice obsáhlý a stát se tento trh snaží aktuálně regulovat povinností pro obchodní zástupce splnit zkoušky u ČNB. Tyto zkoušky jsou povinné pro všechny, kteří chtějí nabízet úvěry.

5 Literatura

- Acss. *Aktuality* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/aktuality/prvni-barometr-roku-2017-stavebni-sporeni-povazuje-za-zvlast-zajimave-59-cechu/>
- Akutálně. *Stavební spoření snížení státní podpory* [online]. 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.aktualne.cz/wiki/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/r~i:wiki:699/?redirected=1494430457>
- Burinka. *Produkty* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/>
- Burinka. *Základní informace* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
- CMSS. *O nás* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>
- CMSS. *Stavební spoření* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>
- CMSS. *Zpravodaj* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/zpravodaj/tiskove-zpravy/stavebni-sporeni-2017-mirny-rust-novych-smluv-i-uveru>
- Csob. *Sporici produkty* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/sporici-produkty/sporici-ucet>
- Equabank. *Sporici ucet* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/sporeni/sporici-ucet>
- Erasvet. *Sporení* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.erasvet.cz/informace-k-produktum/urokove-sazby/sporeni.aspx>
- HLAVA, Petr. *Stavební spoření: e-learningový kurz* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-22]./
- KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.
- Mbank. *Osobní finance* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/sporeni/emax-plus/>
- Měsíc. *Stavební průvodce* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>
- Ministersvo financí. *Vývoj stavebního spoření* [online]. 2016 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni>
- Modrá pyramida. *O nás* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas>
- Modrá pyramida. *Online-nastroje* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas>
- Modrá pyramida. *Online-nastroje* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/kalkulacky>
- Moneta. *Urokove sazby* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky#urokove-sazby>
- Nález ústavního soudu. In: 119. Praha, 2011, ročník 2011, částka 45, číslo 119.
- ngbank. *ING konto* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.ingbank.cz/ing-konto/>
- Rb. *Sporeni a investovani* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/sporeni-a-investovani/sporeni/ekonto-flexi>
- RSTS. *O nás* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/o-nas/>
- Sberbank. *Sporici ucty* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/obcane/sporici-ucty>

- Stavebky. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/asociace-ceskych-stavebnich-sporitelen/>
- Unicreditbank. *Urokové sazby* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/urokove-sazby.html>
- Wuestenrot. *Profil společnosti* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>
- Wuestenrot. *Sporeni* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/sporeni/prosporeni>
- Wuestenrot. *Sporici učet* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/sporeni/sporici-uce>
- Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*. In: . Praha, 1993, ročník 1993, částka 27, číslo 96.
- Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č.96/1993 - o stavebním spoření a státní podpoře*. In: . Praha, 1995, ročník 1995, částka 18, číslo 83.
- Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č.96/1993 - o stavebním spoření a státní podpoře*. In: . Praha, 2003, ročník 2003, částka 139, číslo 423.
- Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č.96/1993 - o stavebním spoření a státní podpoře*. In: . Praha, 2010, ročník 2010, částka 128, číslo 348.
- Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s rekonstrukcí občanského práva*. In: . Praha, 2013, ročník 2013, částka 116, číslo 303.
- Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o spotřebitelském úvěru*. In: . Praha, 2016, ročník 2016, částka 100, číslo 258.
- Zákon, kterým se mění zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře*. In: . Praha, 2016, ročník 2016, částka 41, číslo 104.
- Zákon, kterým se mění zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře*. In: . Praha, 2016, ročník 2016, částka 185, číslo 461.
- Zuno. *Uroky* [online]. [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: <https://www.zuno.cz/pomoc/uzitecne-informace/urok>

Přílohy

