

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Bakalářská práce**

**Postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na  
trhu stavebního spoření**

**Tereza Růžičková**

© 2010 ČZU v Praze

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na trhu stavebního spoření" 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 literatury 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 \_\_\_\_\_

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Kopecké a pracovníkům  
Českomoravské stavební spořitelny, a. s. za poskytnuté rady a informace, díky kterým  
jsem mohla vypracovat tuto bakalářskou práci.

# Postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na trhu stavebního spoření

---

## Status of company Českomoravské stavební spořitelny, a. s. in the market with building saving

### Souhrn

Bakalářská práce na téma „Postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na trhu stavebního spoření“ si klade za cíl zhodnotit současné postavení stavební spořitelny v porovnání s ostatními stavebními spořitelny a jinými produkty na finančním trhu, které řeší bytové potřeby obyvatel ČR, význam stavebního spoření v ČR a to s důrazem na postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. Tato práce se dělí na dvě části. Obsahem první je všeobecný popis stavebního spoření vzhledem ke všem stavebním spořitelnám, jeho historie, právní úpravy a výhody. Druhá část popisuje postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na trhu, a to nejen se stavebním spořením. Zaměřuje se na analyzování trhu z hlediska produktové nabídky stavební spořitelny, její postavení v bankovním sektoru a pozici stavebního spoření vůči jiným finančním produktům.

### Summary

Bachelor thesis on 'The position of the Ceskomoravska Stavebni Sporitelna, Inc. on the trade of building savings' aims at assessing the current status of the building saving bank in comparison with the other building saving banks and other products at the financial market which deal with housing needs of the Czech population. It also aims at the meaning of building savings in the Czech Republic with the emphasis on the position of the Ceskomoravska Stavebni sporitelna, Inc.

This thesis has two parts. The first part deals with the general description of building savings regarding all other building saving banks, its history, law modifications and benefits.

The second part describes the position of Ceskomoravska Stavebni sporitelna, Inc. on the market in general. It focuses on analyzing the market in terms of building bank product offer, its position in bank sector and position of building savings in comparison with other financial products.

**Klíčová slova:** stavební spoření, státní podpora, úroková sazba, cílová částka, úvěr/meziúvěr, vize a strategie ČMSS

**Keywords:** Building savings, State aid, rate, target amount, credit/intermediate credit, Vision and Strategy of the ČMSS

## OBSAH:

1	Úvod.....	3
2	Cíl práce a metodika.....	4
3	Historie stavebního spoření.....	4
3.1	Stavební spoření v České republice .....	5
4	Právní úprava stavebního spoření .....	6
4.1	Vznik stavebního spoření v ČR.....	6
4.2	Vymezení pojmů .....	7
4.2.1	Stavební spoření .....	7
4.2.2	Účastník stavebního spoření .....	7
4.2.3	Smlouva o stavebním spoření .....	7
4.2.4	Státní podpora .....	8
4.2.5	Změny zákona o stavebním spoření.....	8
4.2.6	Stavební spořitelna jako specializovaná banka .....	10
4.2.7	Další důležité právní normy .....	11
5	Specifika výhod stavebního spoření.....	12
5.1	Přínosy stavebního spoření pro klienty .....	12
5.2	Podpora bytové výstavby .....	13
5.3	Národohospodářské efekty.....	14
5.4	Státní podpora .....	14
5.5	Daňové úlevy .....	17
6	Trh stavebního spoření.....	18
6.1	Stavební spořitelny v ČR .....	18
7	Českomoravská stavební spořitelna, a.s. a její postavení na trhu stavebního spoření	21
7.1	Nové obchody .....	21
7.2	Úvěrové obchody .....	23
7.3	Poskytování úvěrů ze stavebního spoření .....	27
8	Produkty nabízené Českomoravskou stavební spořitelnou, a. s. ....	29
8.1	Stavební spoření .....	29
8.2	Úvěry / meziúvěry.....	30
8.2.1	Modelový příklad úvěru ze stavebního spoření .....	31
8.3	Podílové fondy .....	32
8.4	Penzijní připojištění .....	35
8.5	Rizikové životní pojištění .....	36
8.6	Doplňkové produkty .....	36
9	Obchodní strategie Českomoravské stavební spořitelny, a. s. ....	37
9.1	Obchodní cíle Českomoravské stavební spořitelny, a. s. ....	37
9.2	Zprostředkování obchodu.....	39
9.3	Dostupnost služeb ČMSS.....	41
10	Závěr .....	42
11	Seznam literatury .....	45
12	Přílohy .....	47

## 1 Úvod

Práce se zaměřuje na postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na trhu se stavebním spořením a řešení finančních potřeb. Tato stavební spořitelna svým portfoliem produktů řeší potřeby každého občana ČR a to v oblastech: financování bytových potřeb, zhodnocení úspor, zajištění na stáří a možnost uzavření doplňkových finančních produktů.

Bydlení má, vedle ekonomických aspektů, především významné aspekty sociální. Základem sociálních aspektů bydlení jsou skutečnosti, že bydlení je základní lidskou potřebou a samo o sobě slouží k naplňování dalších potřeb. Současně je bydlení důležitým prvkem, určujícím životní úroveň lidí.

Situace v oblasti bydlení je územně značně diferencovaná. Rozdíly jsou dány především ekonomickou a sociální situací v jednotlivých regionech a sídlech a projevují se ve vztahu nabídky a poptávky na lokálních trzích s byty a nemovitostmi.

Bydlení jako takové je ovlivňováno mnoha vnějšími faktory. K nejvýznamnějším patří prostorová alokace podnikání a situace na trhu práce, které způsobují lokální nesoulad mezi možností získat bydlení a možností nalézt pracovní uplatnění. Od roku 2008 na nabídku a poptávku včetně kupní síly a výše cen nemovitostí (včetně pozemků, bytů, domů), dále na výši úrokových sazeb bank vč. hypotečních bank a stavebních spořitelen a také na míru nezaměstnanosti, která ovlivňuje možnost splácení půjček obyvatel, má vliv celosvětová finanční krize.

Zhodnocení úspor je možno realizovat prostřednictvím stavebního spoření jako spořicího produktu, který je v současné době nejvýhodnějším spořicí produktem z pohledu nabízené úrokové sazby, prostřednictvím podílových fondů a doplňkových finančních produktů z nabídky ČMSS.

Penzijní reforma je v posledních letech velmi diskutovanou otázkou. Stále častěji se hovoří o aktivním podílu každého občana na zajištění penze a odklon od zajištění občanů důchodového věku pouze ze strany státu. V této oblasti je řešením uzavření penzijního připojištění a vyřešení vlastních bytových potřeb občanů již v produktivním věku. V nabídce ČMSS jsou také další bankovní produkty: vybrané produkty Poštovní spořitelny - Spotřebitelský úvěr, Postžirový účet nyní aktuálně přechází na Osobní konto, Červené konto, produkt německé pojišťovny R + V Rizikové životní pojištění a další.

## **2 Cíl práce a metodika**

Bakalářská práce je rozdělena do dvou základních celků – teoretickou a analytickou část.

Cílem teoretické části je shrnout problematiku stavebního spoření a dále provést analýzu trhu stavebního spoření v ČR se zaměřením na postavení ČMSS. V úvodní části práce je popsána historie vzniku a vývoj stavebního spoření jako specifického spořicího a úvěrového produktu. Dále uvádí právní normy a legislativní změny, které ovlivnily rozvoj stavebního spoření a možnost stavebních spořitelen poskytovat produkty k řešení zejména bytových potřeb klientů. Práce rovněž uvádí specifika výhod stavebního spoření, úvěru a meziúvěru ze stavebního spoření. V závěru této části práce jsou popsány a představeny jednotlivé stavební spořitelny, které působí na českém trhu stavebního spoření.

V analytické části se práce zaměřuje na rozbor a postavení Českomoravské stavební spořitelny, a. s. na trhu v ČR, uvádí výčet a popis produktů nabízených touto stavební spořitelnou. Zaměřuje se na konkrétní stavební spořitelnu a rozebírá její prodejní strategii, to je např. obchodní pole ČMSS, dostupnost služeb, způsob práce s klientským kmenem a strukturu odbytových sítí.

Cílem dané metodiky je popsat stavební spoření a především porovnat produkty ČMSS v čele se stavebním spořením s trhem v ČR. Předpokladem (hypotézou) bakalářské práce je, že kvalita produktu ovlivňuje postavení spořitelny na trhu. Přístup jsem použila kvantitativní – vycházím z teorie, metodu deduktivní. Procedura bakalářské práce je statistická – porovnání dat jednotlivých stavebních spořitel. Techniku sběru dat představuje převážně studium odborné literatury a zákonů a zejména interních dokumentů ČMSS.

## **3 Historie stavebního spoření**

Hlavním důvodem pro vznik stavebních spořitelen byla nedostupnost bankovních služeb umožňujících financování bydlení (zejména úvěrů) pro drobné klienty. Za předchůdce stavebního spoření jsou považovány building societies, které vznikaly v 18. století v Anglii. Zřejmě nejstarší spolek Kettley's Building Society vznikl roku 1775 v Birminghamu. Následovaly USA, Austrálie, Nový Zéland, Jižní Afrika a Brazílie. Tyto spolky měly obvykle účelový charakter – po dosažení svého cíle byly rozpuštěny.

Stavební spoření v podobě, v jaké je známe dnes, však vzniklo v Německu. V roce 1885 byla v Bielefeldu založena stavební spořitelna „Bausparkasse für Jedermann“ (Stavební spořitelna pro každého), avšak první stavební spořitelna na podnikatelském principu vznikla až po první světové válce. V roce 1921 založil Georg Kropp v německém městečku Wüstenrot „Společenství přátel Wüstenrot“ nejprve jako sdružení, později (v roce 1926) jako společnost s ručením omezeným. Potřeba obnovy Německa po první světové válce vytvořila pro rozvoj stavebního spoření příznivé podmínky. Vznikla řada stavebních spořitel a v tomto období došlo i k důležité změně – od původního poskytování úvěrů losováním se přešlo k systému přidělování úvěrů na základě předem stanovených podmínek tak, jak jej známe dnes. Druhá vlna bouřlivého rozvoje nastala v Německu po měnové reformě v roce 1948, především pak po roce 1953, kdy byla zavedena přímá státní podpora stavebního spoření. Stavební spořitelny v Německu se tak opět významně podílely na obnově bytového fondu a vydobily si pevné místo v systému financování bydlení.<sup>1</sup>

### **3.1 Stavební spoření v České republice**

V České republice byl systém stavebního spoření zaveden v roce 1993, kdy vstoupil v platnost „Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření“ (zákon 93/1993 Sb.)<sup>2</sup>. Při přípravě zákona o stavebním spoření bylo maximálně využito zkušeností ze zahraničí, kdy ve spolupráci s Ministerstvem financí ČR a Českou národní bankou byla připravována příslušná legislativní opatření. Ve stejném roce vznikly první čtyři stavební spořitelny a v roce následujícím další dvě, jsou to:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny – Buřinka,
- Wüstenrot stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna Komerční banky - Modrá pyramida,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- (Hypo stavební spořitelna).

---

<sup>1</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

<sup>2</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9



V roce 2008 se fúzí dvou posledních stavebních spořitelen – tedy Raiffeisen a Hypo, snížil počet na pět. Z těchto dvou stavebních spořitelen vznikla pouze jedna s názvem Raiffeisenbank. Díky dobře nastaveným podmínkám přestály české stavební spořitelny bez problémů devadesátá léta poznamenaná problémy řady bank a byly v bankovním sektoru stabilizujícím prvkem, jehož důvěryhodnost nebyla nikdy zpochybněna. Od prvních chvil klienti považovali stavební spoření především za výhodnou formu ukládání peněz. S postupem času se stavební spoření a jeho základní myšlenka – financování bydlení (koupě vlastního bytu, domu nebo rekonstrukce a renovace stávajícího) začíná velmi rychle prosazovat. Důležitým mezníkem byla novela z roku 2003, kterou byla snížena státní podpora a její vázací doba byla prodloužena o jeden rok. Touto změnou reagoval stát na klesající úroveň tržních úrokových sazeb a rostoucí objem čerpané státní podpory (zhodnocení vkladů na účtech stavebního spoření se státní podporou bylo podstatně vyšší než u jiných bankovních vkladů).<sup>3</sup>

## **4 Právní úprava stavebního spoření**

### **4.1 Vznik stavebního spoření v ČR**

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., který je označován jako zákon o stavebním spoření, byl schválen dne 25. února 1993 a účinnosti nabyl 1. dubna 1993. Tento zákon je základním právním předpisem, který upravuje problematiku stavebního spoření. Není příliš obsáhlý, má pouze 19 paragrafů. Vymezuje pojmy „stavební spoření“ a „účastník stavebního spoření“, určuje podmínky pro provozování stavebního spoření, státní podporu stavebního spoření, její výši a pravidla pro její poskytování. Rovněž stanoví obsah informačního systému, který je v souvislosti s poskytováním státní podpory provozován ministerstvem financí, a pravidla provozu tohoto systému. Velmi důležitým ustanovením je § 6, ve kterém je vymezen pojem „BYTOVÉ POTŘEBY“, neboť stavební spořitelny mohou poskytovat pouze úvěry, které jsou použity k řešení bytových potřeb (tzv. účelovost) účastníka stavebního spoření nebo osob jemu blízkých.

---

<sup>3</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

Je zajímavé, že okruh osob blízkých dle tohoto zákona (viz § 5 odst. 3) není shodný s vymezením pojmu osoba blízká v občanském zákoníku. Podle zákona o stavebním spoření jsou osobami blízkými pouze příbuzní v řadě přímé (rodiče-děti), sourozenci a manželé. Stavební spoření je podle zákona o stavebním spoření účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku (státní podpory) fyzickým osobám - účastníkům stavebního spoření.<sup>4</sup>

## **4.2 Vymezení pojmů**

### **4.2.1 Stavební spoření**

Stavební spoření může provozovat pouze stavební spořitelna. Stavební spořitelna je specializovanou bankou, která může vykonávat pouze činnosti uvedené v jí udělené bankovní licenci. Stavební spořitelny podléhají bankovnímu dohledu jako všechny ostatní banky.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající v:

- přijímání vkladů<sup>5</sup> od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů<sup>5</sup> účastníkům stavebního spoření,
- poskytování příspěvku fyzickým osobám<sup>6</sup> – účastníkům stavebního spoření.

### **4.2.2 Účastník stavebního spoření**

Účastníkem stavebního spoření mohou být fyzické osoby (vč. nezletilých osob prostřednictvím zákonného zástupce) nebo právnické osoby.

### **4.2.3 Smlouva o stavebním spoření**

Vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření je založen smlouvou o stavebním spoření. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na určitou cílovou částku,

---

<sup>4</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

<sup>5</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.

<sup>6</sup> § 5 odst. 3 písm. d) zákona ČNR č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření a rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších předpisů.

kteřá zahrnuje vklady účastnřka, úroky z nich, státnř podporu, úroky ze státnř podpory a úvř ze stavebnřho spořenř.<sup>7</sup>

#### **4.2.4 Státnř podpora**

Státnř podporu vřak mohou zřskat pouze osoby fyzickě, a to pouze takově, kteře splňují podmřnky uvedeně v § 4 odst. 2 zákona o stavebnřm spořenř, tedy:

- občaně České republiky<sup>8</sup>,
- občaně Evropskě unie, kteřým byl vydán průkaz nebo potvrzenř o pobytu na územř České republiky<sup>9</sup> a přřděleno rodně číslo přřslušným orgánem České republiky<sup>10</sup>,
- fyzickě osoby s trvalým pobytym na územř České republiky<sup>5</sup> a rodným číslem přřděleným přřslušným orgánem České republiky<sup>6</sup>.

Státnř podpora se v České republice vyplácř formou ročnřch zálloh. Poskytovaná zálaha státnř podpory v současné době činř 15% z uspořeně částky v přřslušném kalendářnřm roce, maximálně vřak z částky 20 000 Kř.

Pokud má účastnřř v jednom kalendářnřm roce uzavřeno vřice smluv, státnř podpora pak přřsluřř na ty smlouvy, u kteřých o jejř přřznánř účastnřř přřsemně požádal. Upřřednostňují se dřřve založeně smlouvy, ale v souřtu celková suma zálloh státnř podpory vřech smluv v daněm kalendářnřm roce nesmř přřsáhnout limit, tedy 3 000 Kř (15% z 20 000 Kř).<sup>11</sup>

#### **4.2.5 Změny zákona o stavebnřm spořenř**

Zákon o stavebnřm spořenř byl od roku 1993 pětkrát novelizován. Nejvřznamnějšř změny zákona o stavebnřm spořenř byly provedeny zákonom ř. 423/2003 Sb. Ten od 1. 1. 2004 změnil vřři státnř podpory stavebnřho spořenř na maximálně 3000 Kř (15 % z ročně uspořeně částky, maximálně vřak z 20 tis. Kř), zatímco do tě doby byla nejvřjšř státnř podpora až 4500 Kř (25 % z ročně uspořeně částky, maximálně z 18 tis. Kř).

---

<sup>7</sup> Zákon ř. 96/1993 Sb., o stavebnřm spořenř a státnř podpořě stavebnřho spořenř a o doplněně zákona České národnř rady

<sup>8</sup> Zákon ř. 40/1993 Sb., o nabyvánř a pozbřvánř státnřho občanstvř České republiky, ve zněně pozdějšřch přředpisů

<sup>9</sup> Zákon ř. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na územř České republiky a o změně některých zákonnů, ve zněně pozdějšřch přředpisů

<sup>10</sup> Zákon ř. 133/1999 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonnů (zákon o evidenci obyvatel), ve zněně pozdějšřch přředpisů

<sup>11</sup> LUKÁř, V., KIELAR, P. : Stavebnř spořenř a stavebnř spořitelny, 1.vydánř. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

Prodloužil i její tzv. vázací dobu z pěti na šest let. Novela přinesla možnost žádat státní podporu na více smluv současně. V praxi to znamená, že účastníkovi spoření může být poskytnuta státní podpora na několik smluv zároveň. Jako první se státní podpora připíše na nejstarší smlouvu, a pokud není vyčerpána její maximální roční výše, připíše se zbývající část postupně na novější smlouvy. Tato změna umožňuje nyní účastníkům rozdělit své finanční prostředky do několika smluv u jedné či více stavebních spořitelny a současně využívat státního příspěvku. Klient však sám musí zvážit výši nákladů spojených s paralelním uzavřením více smluv (poplatek za uzavření smlouvy, poplatek za vedení účtu). Současně byla u státní podpory upravena i možnost převodu nároku do dalšího roku nebo let. Klienti, kteří jednorázově vloží na účet stavebního spoření vyšší částku a v jednom roce spoří nad rámec limitu, z něhož se počítá státní podpora, mohou nově převést tyto úspory a nárokovat na ně státní podporu v dalších letech pouze u smluv, kde byla od jejich počátku státní podpora nárokována, a v průběhu stavebního spoření nebyl požadavek změněn.

Vedle toho došlo k rozšíření okruhu účastníků stavebního spoření zejména o občany členských států Evropské unie, kterým může být, při splnění podmínky jejich trvalého pobytu na území ČR, poskytována i státní podpora. Byla rozšířena a upřesněna definice bytových potřeb účastníka stavebního spoření, rozšířen okruh činností, které mohou stavební spořitelny vykonávat, a došlo i k dalším, z hlediska fungování systému stavebního spoření ne příliš významným, změnám. Poslední faktická novelizace, která znamenala podstatnější změny dosavadní právní úpravy, byl zákon č. 292/2005 Sb., který přinesl povinnost sjednat ve smlouvě o stavebním spoření výši úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření. Poslední dvě změny zákona provedené zákony č. 161/2006 Sb. a zákonem č. 342/2006 Sb. byly pouze drobné úpravy vyvolané změnami jiných právních předpisů.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

Nejzásadnější změny znázorňuje tabulka číslo 1.

**Tabulka č. 1: Přehled změn stavebního spoření v ČR od 1. 1. 2004**

Smlouvy uzavřené	do 31. 12. 2003	Od 1. 4. 2004
Uspořené částka potřebná pro získání maximální státní podpory	18 000 Kč	20 000 Kč
Maximální výše státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč
Procento z ročně uspořené částky	25%	15%
Převod úspor do dalších let	ano	ano, u smluv s požadavkem na státní podporu, který nebude po celou dobu trvání smlouvy změněn
Doba spoření	5 let	6 let
Státní podpora na více smluv	ne	ano, ale v součtu u všech smluv nepřekročí max. výši

Zdroj: Zákon o stavebním spoření

#### **4.2.6 Stavební spořitelna jako specializovaná banka**

Dalším velmi důležitým zákonem, který upravuje činnost stavebních spořitel, je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění. Tento předpis obsahuje základní pravidla činnosti bank, tedy i stavebních spořitel. Stavební spořitelna může stavební spoření provozovat pouze v případě, že jí Česká národní banka udělila bankovní licenci. V této licenci jsou výslovně uvedené všechny činnosti, které smí banka vykonávat. U stavebních spořitel je okruh těchto povolených aktivit výrazně užší než u ostatních bank a fakticky zahrnuje pouze činnosti, které jsou jako povolené uvedeny přímo v zákoně o stavebním spoření, konkrétně v jeho § 1 a § 9.<sup>13</sup>

Kromě přijímání vkladů a poskytování úvěrů mohou stavební spořitelny vykonávat např. tyto činnosti:

- poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby slouží k uspokojování bytových potřeb (tedy osobám, které nejsou účastníky stavebního spoření ani jejich osoby blízké),
- přijímat vklady od bank a finančních institucí (i zahraničních),
- poskytovat záruky za úvěry, které by jinak mohly poskytnout samy,
- provádět platební styk a jeho zúčtování, to však pouze v souvislosti s vlastní činností,

<sup>13</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

- uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému riziku a vykonávat finanční makléřství.

Je zřejmé, že okruh činností povolených stavební spořitelně je velmi úzký a zaměřený výhradně k výkonu činností bezprostředně souvisejících s vlastním stavebním spořením. Důvodem je především co největší možná eliminace rizik spojených s podnikáním na finančních trzích. Stavební spořitelny, vedle přijímání vkladů a poskytování úvěrů, mohou vykonávat činnosti nezbytné k vlastnímu provozu (platební styk, ukládání dočasně volných finančních prostředků a získávání finančních prostředků k poskytování úvěrů na mezibankovním trhu). Stavební spořitelna musí, stejně jako ostatní banky, před zahájením činnosti splnit podmínky, které jsou pro činnost banky stanovené (např. složení orgánů banky, řídicí a kontrolní systém, provozní podmínky, informační povinnosti, kapitálové a personální vybavení apod.). Průběžné plnění všech stanovených požadavků Česká národní banka pravidelně kontroluje, ať již formou kontrol na místě prováděných v několikaletých intervalech, tak i tzv. dohledem na dálku, kdy všechny banky musí zasílat ČNB pravidelně velké množství informací o svém hospodaření, činnosti, kapitálové přiměřenosti apod.<sup>14</sup>

#### **4.2.7 Další důležité právní normy**

Vedle zákona o stavebním spoření, zákona o bankách a regulatorních předpisů upravujících podnikání bank jsou pro činnost stavebních spořitelen důležitá ustanovení obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb., v platném znění), především ta, která upravují činnost akciové společnosti. Významná jsou rovněž ustanovení o smlouvě o úvěru a o běžném, resp. vkladovém účtu. Z občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., v platném znění) jsou významná např. ustanovení o právních úkonech, o zastoupení, společném jmění manželů, o zajištění závazků a mnoho dalších. S ohledem na skutečnost, že velkou část účastníků stavebního spoření tvoří nezletilí, je důležitý i zákon č. 94/1963 Sb., o rodině, ve znění pozdějších předpisů, především jeho ustanovení o rodičovské zodpovědnosti. Do činnosti stavebních spořitelen, stejně jako všech ostatních bank, výrazným způsobem zasahuje i zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Tento zákon je v praxi často nazýván zákonem „o praní špinavých peněz“, oblast

<sup>14</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

prevence proti legalizaci výnosů z trestné činnosti je pak označována i zkratkou AML (Anti Money Laundering). Ze zákona vyplývá mnoho povinností, jejichž cílem je zabránit legalizaci výnosů z trestné činnosti, nejčastěji z obchodu s drogami, obchodu s lidmi, se zbraněmi apod. Na danou oblast je zaměřena stále větší pozornost a povinnosti finančních institucí jsou opravdu poměrně obsáhlé. S ohledem na skutečnost, že podnikání stavebních spořitelen je regulováno stejně jako podnikání ostatních bank, musí se při své činnosti řídit i dalšími předpisy vydávanými Českou národní bankou. Těmi jsou především vyhlášky a opatření České národní banky, které zpravidla doplňují a upřesňují povinnosti vyplývající ze zákona o bankách. Mezi nejdůležitější takové předpisy patří vyhláška č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, vyhláška č. 247/2007 Sb., kterou se stanoví požadavky na řídicí a kontrolní systém bank a spořitelních a úvěrních družstev, opatření č. 33/2007 k pravidlům obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry apod. Pravidla pro podávání žádosti o státní podporu upravuje vyhláška č. 236/2005 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o stavebním spoření.<sup>15</sup>

## **5 Specifika výhod stavebního spoření**

### **5.1 Přínosy stavebního spoření pro klienty**

Zásadní výhoda stavebního spoření je neměnnost podmínek. Smlouva o stavebním spoření obsahuje nejen sjednanou úrokovou sazbu pro úročení vkladů, ale je stanovena i úroková sazba úvěru, která může být poskytnuta klientovi. Klient potřebuje jistotu pro dlouhodobé plánování, které mu pomáhají zajistit obě úrokové sazby, stanovené jako pevné. Spolu s úrokovými sazbami je předem fixně stanovena i výše měsíční splátky úvěru. Toto řešení zaručuje klientovi jistotu na řadu let dopředu, která zajišťuje podmínky, za nichž klient může (ale nemusí) v budoucnu získat úvěr.

Zhodnocení vkladů ve stadiu spoření je velice zajímavé a motivuje klienty ke spořivosti, a to díky státní podpoře. Většina klientů stavebních spořitelen si stavební spoření zřizuje pouze za účelem výhodného spoření, ale většina z nich se dostává do situace, kdy již

---

<sup>15</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

nejde jen o spoření, ale především o řešení otázek spojených s bydlením, a v tomto případě klienti velice ocení možnost získání výhodného úvěru.

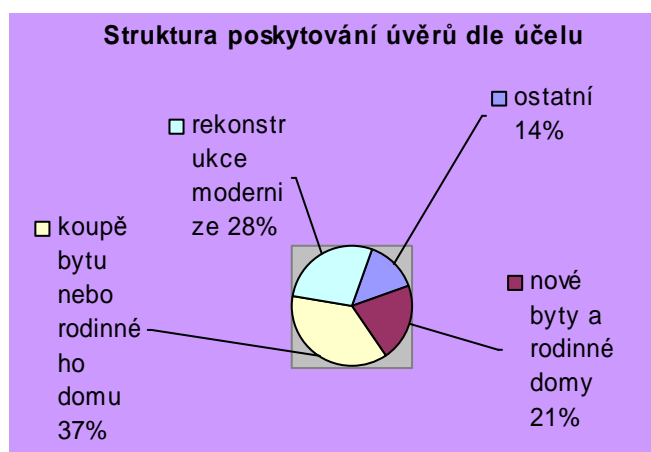
Úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření je pro všechny klienty stejná. Tím vzniká situace zvýhodnění některých klientů, kteří žádají o úvěry na menší peněžní částku. Úvěry na bydlení jsou totiž stavebními spořitelny poskytovány již od částky 20 – 30 tisíc Kč, což postačuje na malé úpravy.<sup>16</sup>

## 5.2 Podpora bytové výstavby

Úvěry poskytované stavebními spořitelny jsou nejčastěji využívaným produktem na uspokojování bytových potřeb v České republice. Stavební spořitelny poskytují 2/3 z celkového počtu úvěrů na bydlení. Počítáno podle objemu je tento podíl menší než 1/3, protože průměrná výše úvěru poskytnutého stavební spořitelnou je podstatně menší než průměrná výše hypotéky. Na rozdíl od hypotečních úvěrů mají úvěry poskytované stavebními spořitelny mnohem širší spektrum využití. Stavební spoření je využíváno nejen k financování nových bytů, ale i k jejich rekonstrukci a modernizaci.<sup>17</sup>

Strukturu poskytovaných úvěrů dle účelovosti ukazuje následující graf č. 1.

**Graf č. 1 – struktura poskytování úvěrů dle účelu - rok 2007**



Zdroj: internetové stránky Ministerstva financí ČR,

<<http://www.mfcr.cz>>

<sup>16</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

<sup>17</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008



Na výstavbu nových bytů je používána pouze část poskytovaných úvěrů (21 % objemu v roce 2007). Avšak i tato část je velmi významná. Tato skutečnost je patrná z porovnání počtu úvěrů poskytnutých na novou výstavbu s počtem nově zahájených bytových jednotek podle statistiky ČSÚ. Stavební spoření pomáhá financovat zhruba každou druhou novostavbu v ČR. To je velmi významné procento, kterého stavební spoření v ČR dosahuje i přesto, že nová bytová výstavba je pouze jednou z oblastí, na které se stavební spoření používá. Daleko více prostředků ze stavebního spoření jde na rekonstrukce a modernizace.

### **5.3 Národohospodářské efekty**

Z výše uvedených odstavců je patrné, že stavební spoření motivuje občany ke spoření a investování do bydlení. Státní podpora je mimo jiné pro mnoho lidí významným podnětem k tomu, že investují do své budoucnosti část svých prostředků, které by jinak použili pro okamžitou spotřebu. Tím, že se starají o své bydlení, zajišťují si tak svou životní úroveň do budoucna. To má kladné důsledky i pro stát, kterému se tím zmenšuje zátěž, související s podporou občanů v důchodovém věku. Díky stabilním podmínkám, které stavební spořitelny nabízejí, se zvyšuje i ekonomická stabilita domácností. Zmenšuje se citlivost domácností na ekonomické výkyvy (například změny úrokových sazeb). Stavební spoření má i další ekonomický efekt. Tím, že jsou prostředky občanů směřovány do bytové výstavby, dostává stavebnictví významný impuls. Vznikají nová pracovní místa, rozvíjí se podnikatelská činnost, a s tím rostou i daňové odvody, jejichž objem převyšuje vydanou státní podporu.<sup>18</sup>

### **5.4 Státní podpora**

V současné době se banky v ČR pohybují v období úrokových minim, ještě koncem roku 2007 byla úroková hladina vyhlášená ČNB 2,5%, v roce 2008 se hladina opět snížila a od konce prosince 2009 jsou úrokové sazby dokonce na úrovni 1% - je to stejná hodnota, jakou vyhlásila Evropská centrální banka. Konkrétní projevy této situace vidíme u spořicíh účtů. Banky nabízejí výhodné úročení a chtějí tak získávat prodejem vkladových účtů nové klienty. Skupina velkých bank na českém trhu na tuto

---

<sup>18</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

situaci reagovala nabídkou produktů, kde však vyšší úročení je pouze u vkladu do 50.000 Kč, při překročení této sumy se úročení prudce snižuje.<sup>19</sup>

Existence státní podpory zvyšuje pevné úrokové sazby dané stavebními spořitelny naspořených prostředků klientů, kteří státní podporu čerpají, a tím atraktivnost těchto spořicíh účtů zvyšují. V dnešní době lze říci, že úrokové sazby stavebních spořitelny a to bez státní podpory jsou konkurenceschopné spořicíh účtům jiných bank.

Konkrétní částky popisuje tabulka č. 2.

**Tabulka č. 2 - Snižování úrokových sazeb spořicíh účtů**

	01/ 2009	01/2010	po zdanění
<b>ING</b>	3 %	2,5 %	2,1%
<b>Bank</b>	2,7 %	1,85 %	1,57 %
<b>Česká spořitelna *</b>	3,0 %	2,5 %	2,1 %
<b>Komerční banka **</b>	3,0 %	2,0 %	1,7 %
<b>ČMSS bez podpory (Invest)</b>	2 %	2 %	2 % %
<b>ČMSS s podporou</b>	<b>6,94 %</b>	<b>6,94 %</b>	<b>6,94 %</b>

\* úroková sazba pro vklady do 50.000 Kč, nad 50.000 Kč je sazba 0,4 %

\*\* úroková sazba pro vklady do 50.000 Kč, nad 50.000 Kč je sazba 0,1 %

Zdroj: průzkum trhu ČMSS – spořicí účty na trhu ČR

Hlavní role státní podpory je role motivační. V době zakládání stavebního spoření je velmi důležité, aby výše státní podpory byla stanovena tak, aby motivovala co největší počet klientů a došlo co nejrychleji k dostatečnému navýšení zdrojů v kolektivu. V době, kdy je systém již zaběhnut, dochází zpravidla k její určité redukci. Obdobný vývoj byl i v dosavadní historii stavebního spoření v České republice. V době přijetí zákona (č. 96/1993.Sb.) měl každý klient právo získat státní podporu ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však 4500 Kč. Vázací lhůta, tedy období, po které nesmí klient nakládat s vkladem, aniž by přišel o státní podporu, byla stanovena na 5 let. Změnou zákona s účinností od 1. 1. 2004 se tato výše státní podpory změnila na 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však 3000 Kč a vázací lhůta byla prodloužena na 6 let. V praxi je výše státní podpory, kterou má klient možnost získat, omezená shora. Například činí-li státní podpora 15 % z vkladů účastníka, ale nejvýše

<sup>19</sup> prezentace místopředsedy představenstva ČMSS pana Kollera, 1/2010

3000 Kč/rok, a stane se, že klient za rok uspoří více než 20 000 Kč, jeho státní podpora bude stále 3000 Kč.<sup>20</sup>

Klientovy vklady snížené o úhrady (poplatky) jsou úročeny a takto zhodnocené jsou vzaty za základ pro propočtení nároku na státní podporu. Státní podpora je připisována ve formě záloh na účet a je tedy také úročena, a to stejně, jako je tomu u klienta vkladu (vklad je tedy zhodnocován nejen o úložky, ale i o úroky z vkladů, o státní podporu a o úroky ze státní podpory). Pro určení výše nároku na státní podporu je ministerstvem financí stanoven postup, kdy stavební spořitelny pravidelně každý rok (po skončení kalendářního roku) zasílají ministerstvu financí jmenný seznam klientů (hlavním identifikátorem klienta je jeho rodné číslo) s údaji o jeho vývoji na účtu stavebního spoření. Na základě seznamu, které ministerstvo financí obdrží od všech stavebních spořitelen, je v systému ministerstva vyhodnocováno, zda klient nenárokuje státní podporu na více smluv, resp. zda jeho nároky z více smluv nepřekračují stanovený zákonný limit. U smluv, uzavřených podle zákona platného do 31. 12. 2003 mohl klient uplatnit nárok na státní podporu pouze na jednu smlouvu. Změnou zákona s platností od 1. 1. 2004 má klient možnost nárokovat státní podporu u více smluv, avšak celková poskytnutá státní podpora nepřekročí stanovený limit. Klienti, kteří nárokují státní podporu jsou dále pomocí systému ministerstva financí a ministerstva vnitra porovnáváni s evidencí obyvatelstva.

Po vyhodnocení veškerých nároků jednotlivých stavebních spořitelen rozešle ministerstvo financí, v měsíci dubnu, všem stavebním spořitelnám jmenný seznam klientů s uvedenou výší nároku na státní podporu za minulý rok, který jsou stavební spořitelny povinny připsat klientům na jejich účet. Ve smyslu novely zákona ze dne 16. 6. 2005 jsou povinny úročit tyto zálohy státní podpory klientovi na jeho účtu ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna obdrží zálohu státní podpory od ministerstva financí. Nárok na státní podporu je třeba důsledně kontrolovat a je také předmětem přísné kontroly ministerstva financí (kontrolou se mimo jiné zabýval i Nejvyšší kontrolní úřad). Zjistí-li stavební spořitelna, že nárok na státní podporu klientovi nevznikl, respektive zanikl, potom má povinnost připsané zálohy státní podpory ministerstvu financí vrátit. K tomu účelu je vypsáno devět termínů za rok pro vrácení státní podpory. Nárokování, resp. připisování státní podpory v průběhu fáze

---

<sup>20</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

spoření probíhá v termínech stanovených ministerstvem financí. V případě, kdy klientovi nebyla za poslední rozhodné období záloha státní podpory ještě připsána a již mu byl poskytnut úvěr ze stavebního spoření, není tato dosud nepřipsaná částka státní podpory zahrnuta do výše uspořené částky, stejně tak nejsou v uspořené částce zohledněny úroky z této části státní podpory. Následně nárokováná a připsaná státní podpora je potom po jejím obdržení s klientem zúčtována, a to buď mimo poskytnutý úvěr ze stavebního spoření nebo v rámci tohoto úvěru (záleží na postupu konkrétní stavební spořitelny).<sup>21</sup>

Ve skutečnosti existují celkem tři kola nárokování státní podpory. První, tzv. předkolo, se týká pouze smluv uzavřených před 1. 1. 2004. Konkrétně do tohoto kola vstupují smlouvy ukončené v 1. pololetí kalendářního roku, tj. smlouvy, u kterých skončila doba spoření nejpozději do 30. 6. daného roku poskytnutím úvěru ze stavebního spoření nebo ukončením smlouvy po 5 letech od jejího uzavření bez poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Druhé, tzv. základní kolo. Do tohoto kola vstupují všechny uzavřené smlouvy kromě smluv, u kterých byla přiznána státní podpora v rámci 1. kola nárokování státní podpory. Do 2. kola nárokování státní podpory vstupují také smlouvy ukončené do 31. 12. daného roku poskytnutím úvěru ze stavebního spoření nebo ukončené po 5, resp. 6 letech od uzavření smlouvy ze stavebního spoření. Třetí kolo, tzv. dozálohové, se týká různých oprav nebo doplnění původně nepodchycených nároků státní podpory z předchozích kol nárokování.<sup>22</sup>

## 5.5 Daňové úlevy

Účastníci stavebního spoření mohou využít dvou daňových výhod. Především úroky, které získávají ve fázi spoření, nepodléhají 15% srážkové dani (§ 4 odst. 1s zákona o daních z příjmů). Kromě toho mají účastníci, kteří splácejí úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr, možnost odečíst od základu daně částku ve výši úroků zaplacených v daném roce, a to až do výše 300 000 Kč (§ 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů). Podmínkou je, že tento úvěr musí být použit na bytové potřeby, které zákon o daních z příjmů taxativně vyjmenovává. V současné době je výčet povolených účelů velmi široký a až na malé výjimky je shodný s bytovými potřebami uvedenými v

---

<sup>21</sup> SŮVOVÁ, H., a kol. : *Specializované bankovníctví*, Praha : Bankovní institut, 1997, s. 230-235

<sup>22</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

zákonu o stavebním spoření (§ 6 zákona o stavebním spoření). Pro uplatnění daňových výhod zákon o daních z příjmů v některých případech požaduje vlastnění nebo užívání bytové potřeby, na kterou je úvěr použit.<sup>23</sup>

## 6 Trh stavebního spoření

### 6.1 Stavební spořitelny v ČR

Stavební spořitelny jsou bankami podle Zákona o bankách a vztahuje se na ně stejný režim jako na univerzální banky. Podléhají speciálnímu zákonu o stavebním spoření, podle kterého může být povolení působit jako banka - stavební spořitelna vydáno až po souhlasu Ministerstva financí ČR. Dříve mohly stavební spořitelny provádět pouze stavební spoření, ale změna zákona, která je platná od 1. 1. 2004 stavebním spořitelnám umožňuje dělat i jinou obchodní činnost např. v oblasti pojišťovnictví, kapitálového trhu – podílové fondy aj. Poskytují sice i jiné služby než jen stavební spoření, ale tento produkt je stále hlavní činností stavebních spořitelen spolu s poskytováním úvěrů a meziúvěrů. V současné době působí v České republice pět stavebních spořitelen.



Na těchto základech můžete stavět

**Českomoravská stavební spořitelna**

ČMSS byla zapsána do obchodního rejstříku 20. srpna 1993 a svoji obchodní činnost zahájila v září téhož roku. Jejími akcionáři jsou Československá obchodní banka, a. s. s 55% výší podílu na hlasovacích právech a německá stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall AG s 45% výší podílu na hlasovacích právech. Je největší stavební spořitelnou na trhu v České republice, hodnota jejího základního kapitálu je více než dvojnásobná ve srovnání s ostatními stavebními spořitelkami. Z hlediska bilanční sumy se ČMSS řadí mezi největší peněžní ústavy v celém bankovním sektoru ČR. Tržní podíly ukazují, že je ČMSS dlouhodobě leaderem na trhu stavebního spoření ČR.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

<sup>24</sup> Českomoravská stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Českomoravské stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz>>.



### **Stavební spořitelna České spořitelny - (SSČS)**

SSČS byla zapsána do obchodního rejstříku 22. června 1994. Jejími akcionáři jsou Česká spořitelna, a. s. s 95% podílem akcií, který zvýšila v roce 2004, kdy odkoupila od Erste Bank 34,5% podíl základního kapitálu a Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG s 5% podílem akcií. V současné době se řadí na druhé místo na trhu. V posledních letech došlo ke změně vnitřního uspořádání společnosti. V rámci transformace došlo k fúzi obchodní sítě SSČS (pobočky ČS) s mobilní prodejní sítí České spořitelny.<sup>25</sup>



### **Modrá pyramida stavební spořitelny - (MPSS)**

Její jediným stoprocentním akcionářem je Komerční banka, a. s. Obchodní činnost zahájila 9. prosince 1993 jako čtvrtá stavební spořitelna v ČR. V roce 2004 změnila svůj obchodní název z Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky na Modrou pyramidu stavební spořitelnu. Její tržní podíly ziskovosti, počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření i počtu a objemu poskytnutých úvěrů ji standardně řadí na těsné 3. místo na trhu v ČR. Po sloučení RSTS a HYPO se MPSS v tržním podílu v počtu uzavřených smluv stavebního spoření propadla na čtvrté místo v rámci stavebních spořitel v ČR. V prestižní soutěži MasterCard Banka roku 2007 získala Modrá pyramida ocenění “Stavební spořitelna roku”.<sup>26</sup>



### **Raiffeisen stavební spořitelna**

Raiffeisen stavební spořitelna byla zapsána do obchodního rejstříku 4. září 1993. Svou obchodní činnost zahájila 7. září 1993 jako první stavební spořitelna v ČR pod názvem AR stavební spořitelna, a. s. Jejími zakladateli byli Agrobanka Praha a. s. a Raiffeisen

<sup>25</sup> Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.: *Domovská stránka Stavební spořitelny České spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.burinka.cz>>.

<sup>26</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Modré pyramidy stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.mpss.cz>>.

Bausparkasse GmbH. Přestože již v prvním roce svého působení uzavřela stavební spořitelna více než 89 tisíc smluv o stavebním spoření, následující čtyři roky pro ni nebyly příliš úspěšné. Ke změně obchodního jména došlo v návaznosti na změnu struktury akcionářů. Na základě rozhodnutí valné hromady z 3. března 1998 došlo k významné změně jejich struktury, kdy do té doby menšinový akcionář Raiffeisen Bausparkasse GmbH navýšil svůj podíl na 75 % všech akcií a zbývajících 25 % akcií převzala Raiffeisenbank, a. s. V návaznosti na tento krok změnila AR stavební spořitelna své obchodní jméno na Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. Počátkem roku 2008 se sloučila s HYPO stavební spořitelnou. Důvodem bylo zvýšení počtu klientů, rozšíření obchodní a prodejní sítě, lepší a rychlejší servis klientům a v neposlední řadě i zvýšení konkurenceschopnosti na trhu stavebního spoření v ČR. V současné době je aktuální složení akcionářů: Raiffeisen Bausparkass. Holding GmbH Wien 90 %, Raiffeisenbank a.s., Praha 10 %.<sup>27</sup>



#### **Wüstenrot stavební spořitelna**

Jejími akcionáři jsou Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart 55,92 % Wüstenrot Verwaltungs – und Dienstleistungen GmbH, Salzburg 43,5 %. Svojí obchodní činnost zahájila 11. listopadu 1993. Od roku 2004 vytvořila bankovní skupinu s Wüstenrot hypoteční bankou a Wüstenrot životní pojišťovnou a prodejní strategii si postavila na poskytování finančních služeb „pod jednou střešou“. Po sloučení RSTS a HYPO se Wüstenrot stal nejmenší stavební spořitelnou v České republice.<sup>28</sup>

Základní charakteristika jednotlivých stavebních spořitel je uvedena v Příloze č 1.

Všechny stavební spořitelny v České republice tvoří Asociaci českých stavebních spořitel (AČSS). Byla založena 29. června 2000 za účelem podpory společných zájmů stavebních spořitel působících v ČR. Její vznik navázal na několikaletou

---

<sup>27</sup> Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Raiffeisen stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.rsts.cz>>.

<sup>28</sup> Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Wüstenrot stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.wustenrot.cz>>.

neformální snahu jednotlivých členů prosazovat společné cíle a podporovat diskuzi o problematice bydlení a jeho financování. Vedle členství v Asociaci českých stavebních spořitelen jsou všechny stavební spořitelny plnoprávnými členy Bankovní asociace ČR, která sdružuje finanční instituce působící na českém trhu.<sup>29</sup>

## 7 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. a její postavení na trhu stavebního spoření

### 7.1 Nové obchody

Stavební spoření si za dobu své působnosti na finančním trhu vybudovalo image seriózního a spolehlivého sektoru.

Graf č. 2 a) ukazuje vývoj uzavřených obchodů v jednotlivých letech.

**Graf č. 2**

a) Vývoj počtu nových smluv

b) Průměrná cílová částka u nových smluv



zdroj: Asociace stavebních spořitelen, <http://acss.cz>

Z grafu je patrné, že od roku 1993, kdy stavební spoření vstoupilo na český trh mělo stoupající tendenci. Rok 2003 byl rokem rekordním v uzavírání nových obchodů a to z důvodu změny zákona o stavebním spoření (viz tabulka č. 1). V závěru roku 2003 klienti aktivně vyhledávali stavební spořitelny s cílem uzavřít stavební spoření za výhodnějších podmínek. V roce 2004 stavební spořitelny zaznamenaly pokles zájmu o stavební spoření ze strany obyvatel ČR. Další roky opět zaznamenaly nárůst v uzavírání nových obchodů neboť na bankovním trhu u spořicíh účtů v ČR došlo k poklesu

<sup>29</sup> Asociace stavebních spořitelen: *Domovská stránka Asociace stavebních spořitelen*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz>>.

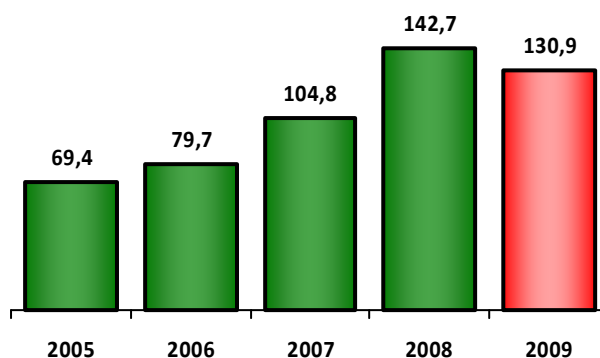


úrokových sazeb. Stavební spoření (viz. tabulka č. 1) je stále větším konkurenčním produktem ve srovnání s úrokovými sazbami spořicíh účtů ostatních bank ČR. Pokles nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2008 byl ovlivněn vzniklou hospodářskou a finanční krizí.

V grafu č. 2b) je znázorněn vývoj průměrné cílové částky u nových smluv. Průměrná cílová částka se zvyšuje, a to s ohledem na potřeby klientů. Růst popularity stavebního spoření podpořil také pokles úrokových sazeb na trhu, a tím růst atraktivity spořicí fáze stavebního spoření.

Graf č. 2b) ukazuje průměrnou cílovou částku stavebních spořitelny, která je ve srovnání s Českomoravskou stavební spořitelnou, a. s. nižší. Jedním z důvodů této průměrné cílové částky uzavírané v ČMSS je vysoký poměr úvěrů + meziúvěrů vůči vkladům (pojednáno níže viz graf č. 6). Aktuální průměrná cílová částka Českomoravské stavební spořitelny, a. s. činí 391.000,-Kč.

**Graf č. 3 - Nový obchod ČMSS - CČ v mld. Kč  
2005 - 2009**



Zdroj: materiály získané z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

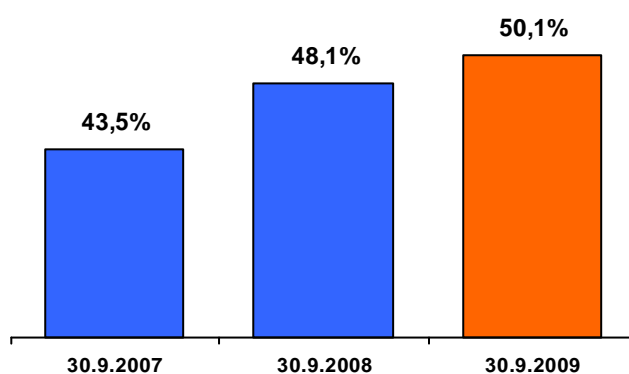
Z grafu č. 3 je patrné, že v počátcích stavebního spoření v ČR více klientů uzavíralo pouze spořicí smlouvy a nečerpalo úvěr/meziúvěr. Se zvyšující se potřebou čerpat Ú/MÚ se také zvyšuje sjednaná výše cílové částky a je tak ovlivněn nárůst uzavřených nových obchodů z pohledu jejich objemu.

Výše cílové částky ovlivňuje objem uzavřených nových obchodů. Graf č. 3 ukazuje vývoj nového obchodu v mld. Kč u Českomoravské stavební spořitelny, a. s. Mírný

pokles v roce 2009 byl ovlivněn celosvětovou finanční krizí, avšak lze říci, že tuto situaci ČMSS vzhledem k uzavřeným obchodům ustála.

Jedním z faktorů, který ukazuje na velikost stavební spořitelny, je počet platných smluv o stavebním spoření. V grafu č. 4 jsou uvedeny tržní podíly Českomoravské stavební spořitelny, a. s. vůči ostatním stavebním spořitelnám.

**Graf č. 4 : Tržní podíly ČMSS - Nový obchod - objem**



Zdroj: materiály získané z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Z grafu je patrné, že ČMSS v roce 2009 uzavřela takový objem nového obchodu jako ostatní čtyři stavební spořitelny celkem.

## 7.2 Úvěrové obchody

Podobně jako u nových smluv o stavebním spoření lze i poskytování úvěrů rozdělit do několika relativně podobných období:

1. Období 1993 -1996 – v tomto období byly poskytovány úvěry ve velmi omezeném počtu. Většímu využití bránily zejména:
  - a. velmi konzervativní zvyklosti obyvatelstva (úvěry neměly žádnou tradici),
  - b. vzhledem ke krátké době spoření velmi málo klientů splnilo podmínky pro přidělení cílové částky,
  - c. málo vyvinutá technická a metodická podpora poskytování úvěrů ve stavebních spořitelnách.
2. Období 1997 – 2002 – mírný nárůst úvěrového obchodu díky zařazení překlenovacích úvěrů do úvěrové nabídky.

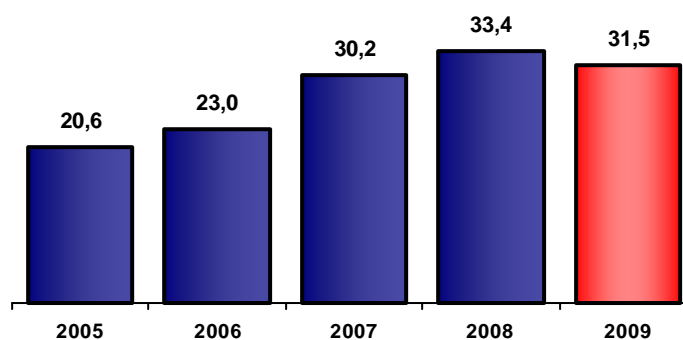
3. Období 2003 – 2009 – intenzivní růst úvěrového obchodu především díky rozšířené nabídce překlenovacích úvěrů, jejichž podmínky dosáhly, resp. překonaly nabídku hypotečních bank. Dále k růstu přispěly i další faktory jako obecné snížení úrokových sazeb na trhu (tzn. levnější půjčky), demografický vývoj (silné 70. ročníky řeší bytovou otázku), změna postoje obyvatelstva k půjčkám, pozitivní vývoj finanční síly domácností.<sup>30</sup>

S upevněním pozice stavebního spoření na trhu a působením stavebních spořitelen na klienty se počet klientů čerpajících úvěr/meziúvěr stále navyšuje, a tím se naplňuje smysl stavebního spoření a čerpání státní podpory, která je tak investována do zajištění bytových potřeb klientů. Celkově vysoký počet úvěrů potvrzuje jejich dostupnost pro široké vrstvy obyvatelstva, a podtrhuje tak sociální charakter stavebního spoření.

Vzhledem k potřebě klientů získat úvěr/meziúvěr od stavební spořitelny se průměrná cílová částka navyšuje.

Výše cílových částek se promítají do objemu poskytnutých úvěrů. Graf č. 5 ukazuje vývoj objemu uzavřených úvěrových smluv v mld. Kč ČMSS. V roce 2007 prvně tato hodnota překročila částku 30 mld. Kč a i v roce 2009 se hodnota pod vlivem finanční krize pod tuto sumu nedostala.

**Graf. č 5 - Úvěrový obchod ČMSS (objem v mld. Kč)  
2005 - 2009**



Zdroj: materiály získané z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

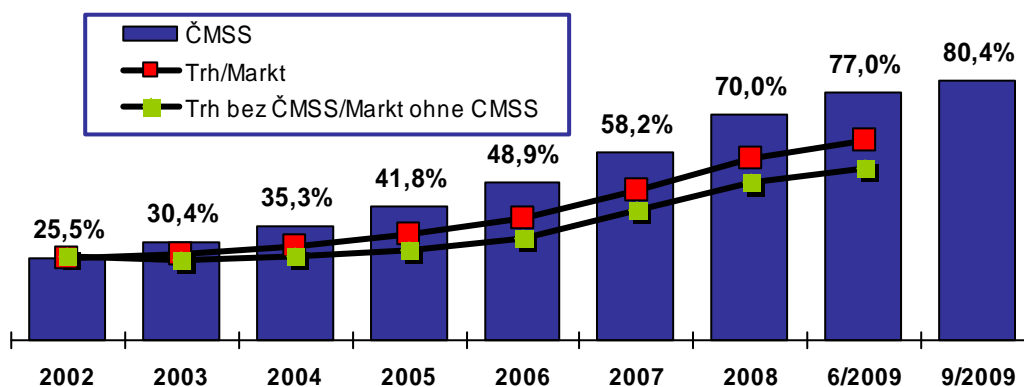
<sup>30</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

Mezi nejdůležitější statistické ukazatele, které se v systému stavebního spoření sledují, patří tzv. podíl úvěrů na vkladech klientů a je definován následujícím vztahem:

$$\text{Podíl úvěrů na vkladech} = \frac{\text{objem úvěrů ve stavu}}{\text{objem vkladů ve stavu}}^{31}$$

Vývoj definovaného podílu viz graf č. 6 dokazuje již definované základní vývojové trendy v novém obchodu viz graf č. 2. Zatímco do roku 2003 dominuje stavebnímu spoření růst spořicíh účtů, od roku 2004 začíná převažovat vliv úvěrového obchodu a ukazatel progresivně roste.

**Graf č. 6 – Poměr úvěry + meziúvěry / vklady – trh a ČMSS  
2002 – 2009**

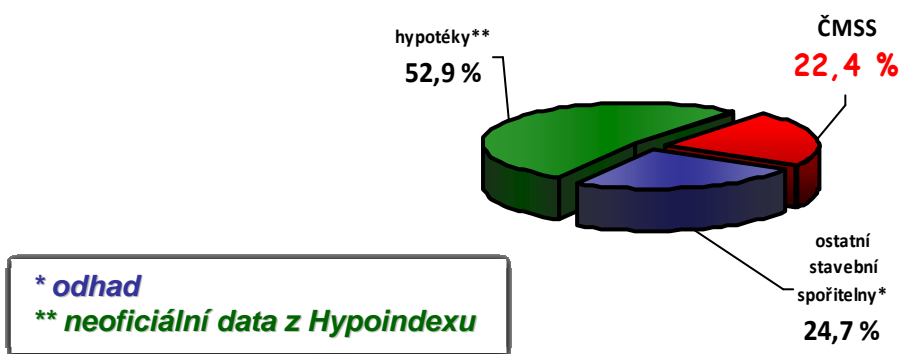


Zdroj: materiály získané z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Českomoravská stavební spořitelna, a. s. se může objemem poskytnutých úvěru/meziúvěrů srovnávat nejen s ostatními stavebními spořitelny, ale také s poskytnutými hypotékami v ČR. Tržní podíl ukazuje graf č. 7. Z celkového trhu všech bank a stavebních spořitelen v poskytnutých úvěrech na bydlení (úvěry ze stav. spoření + hypotéky) v ČR za rok 2009 činí podíl Českomoravské stavební spořitelny, a. s. 22,4 %, a tím se stává největším poskytovatelem úvěrů v České republice. Stavební spořitelny pak poskytnou srovnatelnou výši finančních prostředků ve srovnání s ostatními bankami, které poskytují hypotéky na bydlení. ČMSS svým podílem poskytne srovnatelnou výši finančních prostředků ve srovnání s ostatními stavebními spořitelny.

<sup>31</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

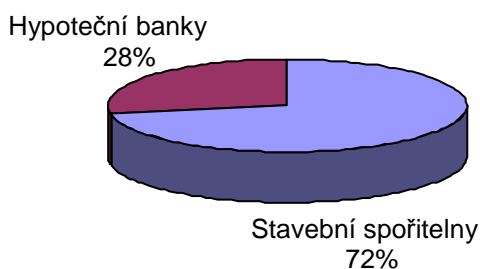
**Graf č. 7 - Úvěry na bydlení v ČR - 2009  
(úvěry ze stav. spoření + hypotéky)**



Zdroj: prezentace místopředsedy představenstva ČMSS pana Kollera

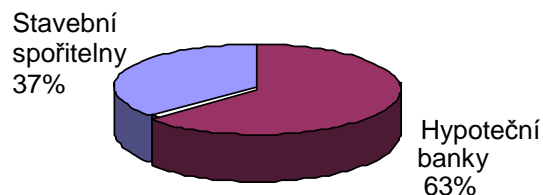
**Graf č. 8 : Financování bydlení v ČR v roce 2008 (srovnání stavebních spořitelen a hypotečních bank)**

**Počet poskytnutých úvěrů**



Zdroj: Asociace stavebních spořitelen  
<<http://acss.cz>>

**Objem poskytnutých úvěrů**



Zdroj: Asociace stavebních spořitelen  
<<http://acss.cz>>

Z grafů č. 8 je patrné, že v počtu uzavřených úvěrových smluv jsou stavební spořitelny úspěšnější než banky hypoteční. Na druhou stranu v objemu uzavřených úvěrových smluv jsou lepší hypoteční banky oproti stavebním spořitelnám. To dokazuje, že „podle statistických dat si lidé v roce 2008 vzali půjčku na bydlení v 72% případů ve

stavebních spořitelnách. Protože jsou tyto půjčky průměrně nižší než hypotéky, podílelo se stavební spoření z hlediska objemu na celkovém úvěrování bytových potřeb 37%. Celkově vysoký počet úvěrů ze stavebního spoření potvrzuje jejich dostupnost pro široké vrstvy obyvatelstva, a podtrhuje tak sociální charakter stavebního spoření.<sup>32</sup>

### 7.3 Poskytování úvěrů ze stavebního spoření

Splácení úvěrů ze stavebního spoření probíhá obdobně, jako např. u hypotečních úvěrů konstantními měsíčními splátkami. Stavební spoření však na rozdíl od hypotečních bank garantuje pevnou úrokovou sazbu sjednanou již v době uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je sjednána jako pevná až do splatnosti úvěru, a to dokonce několik let před jeho poskytnutím. Účastník tak předem zná výši úrokové sazby úvěru, aniž by se musel předem rozhodnout, zda tento úvěr vůbec využije.

Splátky úvěru (jistiny) se vrací zpět do kolektivu (fondu stavebního spoření) a takto získané zdroje jsou stavební spořitelnou opět dále využívány. Na rozdíl např. od hypotečních bank (v podmínkách ČR) stavební spořitelny umožňují klientovi rychlejší režim splácení úvěrů ze stavebního spoření, než jaký byl dohodnut v úvěrové smlouvě – umožňují tedy mimořádné splátky, případně bez sankcí umožňují klientům dřívější splacení celého úvěru. Tato pro klienty zcela jistě významná výhoda je dána opět charakterem úvěrových zdrojů. U hypotečních bank se jedná o zdroje, které si banka vypůjčila na určitou konkrétní dobu, a to za určitou částku (úrok) na mezibankovním trhu. Úvěry ze stavebního spoření jsou poskytovány z vkladů stáradajících účastníků stavebního spoření a úroková sazba, kterou stavební spořitelna za tyto zdroje platí, je za normálních okolností nižší než na mezibankovním trhu. Díky tomu jsou i úvěry ze stavebního spoření úročeny velmi nízkými úrokovými sazbami. Proto má stavební spořitelna v případě rychlejšího splacení úvěru zajištěnu dostatečnou úrokovou marži z reinvestice těchto volných prostředků do některého z instrumentů finančního trhu.

Stavební spořitelna splátkovou disciplínu klienta velmi přísně sleduje a při jejím porušení okamžitě reaguje. K tomu účelu mají stavební spořitelny vyvinut poměrně

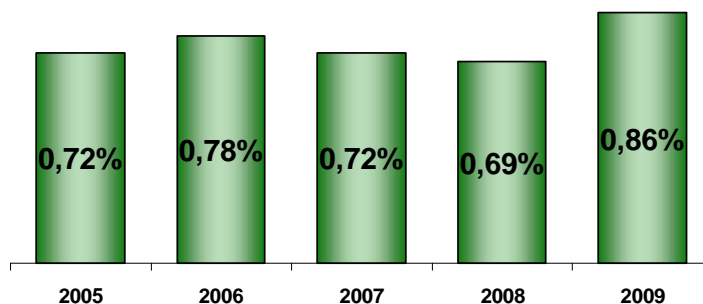
---

<sup>32</sup> Asociace stavebních spořitelen: *Domovská stránka Asociace stavebních spořitelen*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz>>.

složité, nicméně automatizovaný systém upomínkování klienta. Stavební spořitelna statisticky sleduje vývoj nesplácených úvěrů tzv. klasifikovaných úvěrů.<sup>33</sup>

Klasifikaci úvěrů ovlivňují mimo jiné podmínky stanovené stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru a od roku 2008 se na tomto ukazateli projevila ekonomická a hospodářská krize. Přesto Českomoravská stavební spořitelna, a. s. v tomto ukazateli má velmi dobré výsledky, což znázorňuje graf č. 9, který ukazuje, kolik může spořitelna maximálně ztratit z poskytnutých 100,- Kč (v roce 2009 tj. 86 „halčů“).

**Graf č. 9: Klasifikované / Špatné úvěry 2005 – 2009**  
na 100 Kč poskytnutých úvěrů – odložených úvěrů v %



Zdroj: prezentace předsedy představenstva ČMSS pana Staňury

„Lidé dluží stavebním spořitelnám více než 200 miliard Kč. Je třeba zdůraznit, že platební morálka klientů stavebních spořitelen je z hlediska celého finančního trhu velmi dobrá, neboť dlužník si již během fáze spoření reálně prověří své finanční možnosti.“<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

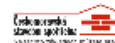
<sup>34</sup> Asociace stavebních spořitelen: *Domovská stránka Asociace stavebních spořitelen*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz>>.

## 8 Produkty nabízené Českomoravskou stavební spořitelnou, a. s.

V obrázku č. 1 je znázorněn vývoj produktové nabídky po změně zákona o stavebním spoření. V roce 2009 byly produkty doplněny o hypotéku od Lišky.

Obr. č. 1 – produktová nabídka ČMSS

Produktová nabídka CMSS			
1993-2003	2004 - 2005	2006 - 2007	2008
Stavební spoření	Stavební spoření	Stavební spoření	Stavební spoření
Úvery/Meziúvery	Úvery/Meziúvery	Úvery/Meziúvery	Úvery/Meziúvery
	Penzijní fond	Penzijní fond	Penzijní fond
	Zajištěný fond	Zajištěný fond	Zajištěný fond
	Smíšený fond	Smíšený fond	Smíšený fond
	Fond peněžního trhu	Fond peněžního trhu	Fond peněžního trhu
	Nový zajištěný fond	Dluhopisový fond	Dluhopisový fond
		Rizikové životní poj.	Rizikové životní poj.
		Postžiro	Postžiro
		Spotřebitelský úvěr	Spotřebitelský úvěr
		Lišácká karta	Cervené konto



Zdroj: databanka Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

### 8.1 Stavební spoření

Základním produktem Českomoravské stavební spořitelny, a. s. je stavební spoření, které je podporováno státem ve formě státní podpory a osvobozením z výnosů vkladů ze stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od zdanění.

Základní ukazatele produktu:

- státní podpora činí 15% z ročně uspořené částky, maximálně však 3000 Kč, což odpovídá roční uspořené částce 20000 Kč,
- vklady a připsané zálohy státní podpory jsou:
  - v tarifu ATRAKTIV úročeny 1% p.a.,
  - v tarifu INVEST a PERSPEKTIV úročeny 2% p. a.,
  - v tarifu KLASIK úročeny 3%,
  - smlouvy VOP (všeobecné obchodní podmínky) 09/1993, 11/1995, 09/2001 úročeny 3% p. a.,
- čistý úrokový výnos až 6,94% p. a. (v tarifu INVEST a PERSPEKTIV),



- po 6 letech spoření lze s uspořenou částkou a státní podporou libovolně disponovat,
- pokud splňuje podmínky pro její získání, má účastník nárok na státní podporu po celou dobu spoření,
- vklady účastníků jsou pojištěny podle zákona č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- úhrada za uzavření smlouvy činí 1% z cílové částky, maximálně však 15000 Kč,
- ČMSS nabízí novým klientům do 18 let zvýhodnění formou 50% snížení úhrady při uzavření prvotní smlouvy,
- jsou vyhlášovány krátkodobá zvýhodnění pro vybrané cílové skupiny klientů,
- poplatek za vedení účtu je 310 Kč/rok (je zohledněno pololetní uzavření/vypovězení smlouvy).<sup>35</sup>

Další údaje jsou uvedeny v příloze č. 2.

## 8.2 Úvěry / meziúvěry

Základem pro poskytnutí úvěru/meziúvěru (Ú/MÚ) je uzavření smlouvy o stavebním spoření. Poskytnutí Ú/MÚ naplňuje smysl stavebního spoření a ze strany státu je možno úroky Ú/MÚ daného roku odepisovat z daňového základu.

Hlavní výhodou stavebního spoření jsou pevné úrokové sazby, které dávají účastníkům jistotu, že nebudou v budoucnosti nuceni zvyšovat měsíční splátku úvěrů. Úrokové sazby z vkladů i úrokové sazby z úvěrů ze stavebního spoření jsou ze zákona sjednány jako pevné (s výjimkou možnosti změny úrokových sazeb po uplynutí vázací lhůty – viz § 5 odst. 7 zákona). Úrokové sazby překlenovacích úvěrů nejsou zákonem nijak regulovány a stavební spořitelny jejich výši stanovují v souladu se svou obchodní politikou.

Zákon také stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěrů ze stavebního spoření může činit nejvýše tři procentní body. V současné době stavební spořitelny tohoto maximálního rozpětí příliš nevyužívají, rozdíl mezi úrokovými sazbami se nejčastěji pohybuje kolem 2,5 procentního bodu.

---

<sup>35</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instrukční sešit ČMSS, Stavební spoření, 1/2010

Úvěr ze stavebního spoření je:

- v tarifu ATRAKTIV úročen 3,7% p. a.,
  - v tarifu INVEST a PERSPEKTIV úročen 4,8% p. a..
- splatnost úvěru až 14 let,
  - možnost získání meziúvěru v době, kdy ještě nevznikl nárok na přidělení cílové částky a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
  - ČMSS neúčtuje poplatek za uzavření úvěrové smlouvy,
  - poplatek za vedení Ú/MÚ účtu je 310 Kč/rok,
  - u produktů Topkredit, Topkredit Plus a Tophypo poloviční poplatek za vyřízení úvěrového případu,
  - nízké měsíční zatížení a prodloužená doba splatnosti až 28 let meziúvěru Tophypo,
  - akontace meziúvěru již od 0% (Topkredit, Popkredit Plus a Tophypo), u úvěrů KREDIT 90 již od 10% CČ,
  - není požadováno zajištění Ú/MÚ až do 500 tis. Kč (1 – 2 rizik. skupina),
  - lze ručit pouze dvěma ručiteli až do výše Ú/MÚ 700 tis. Kč (1 – 2 rizik. skupina),
  - ČMSS je největším poskytovatelem meziúvěrů a úvěrů za stavební spoření,
  - ČMSS ve srovnání se všemi bankami a stavebními spořitelny poskytuje nejvíce úvěrů do oblasti bydlení.<sup>36</sup>

Další údaje jsou uvedeny v příloze č. 2.

### 8.2.1 Modelový příklad úvěru ze stavebního spoření

Jako modelový klient byl zvolen 35letý ženatý muž se dvěma dětmi. Modelová situace se vztahuje na úvěr ze stavebního spoření, který bude čerpán na výši 1 mil. Kč, přičemž 700 tis. Kč bude použito na koupi privatizovaného bytu do osobního vlastnictví. Zbýlých 300 tis. Kč bude použito na rekonstrukci zmíněného bytu. Vzhledem k tomu, že je byt doposud ve vlastnictví státu, musí účastník ručit jinou nemovitostí. V modelové situaci byly splátky stanoveny ve výši 7498 Kč/měsíčně v době meziúvěru. Splátka je rozdělena na hrazení úroků a dospořování na účet stavebního spoření. Vzhledem k finanční situaci klienta byly splátky navýšeny na celkových 10 tis. Kč

---

<sup>36</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instrukční sešit ČMSS, Základy financování bydlení, 2/2010

měsíčně (jak po dobu meziúvěru, tak po dobu řádného úvěru). Tím se tedy doba splácení zmiňovaného úvěru zkrátila o 9 let. Po dobu čerpání meziúvěru se hradí částka také na stavební spoření, přičemž každý rok se klientovi stále připisuje státní podpora ve výši 3 tis. Kč a také úročení oněch vkladů 2% p.a. Tyto výhody značně snižují cenu úvěru. Úroky z meziúvěru se úročí z celé částky a to 5,1% z meziúvěru. Současně v této fázi klient dostává úroky ze svých vkladů na stavební spoření a to 2% úročením z vkladů. Po tom, co klient naspoří 41,12% z cílové částky, tedy v našem případě 411 tis. Kč a jeho hodnotící číslo (koeficient hodnocení klienta) více jak 64, převede se meziúvěr na tzv. řádný úvěr. Veškeré prostředky uhrazené na účet stavebního spoření se převedou na splacení meziúvěrového účtu, v tu chvíli zůstává závazek okolo 589 tis. Kč, který je úročen 4,8%. Klient může bez předchozího upozornění vložit na účet mimořádný vklad, případně zdarma úvěr předčasně splatit. Splácení tohoto úvěru, je zobrazeno v modelovém příkladu, příloha č. 3.

Následující produkty ČMSS jsou tzv. Cross-sellingové produkty (C-S produkty), tedy tzv. „křížové“ produkty, které jsou klientům nabízeny prostřednictvím obchodní sítě ČMSS a podmínky jednotlivých produktů jsou ze strany produktových dodavatelů (ČSOB AM, KBC AM, Union Investment, ČSOB Penzijní Fondy – Progres, Stabilita, R+V, Poštovní spořitelna a další) šité „na míru“ podle požadavků ČMSS. Produktoví dodavatelé ve většině případů zpracovávají zprostředkované C-S obchody ve svých společnostech, a tím smluvní vztah s klientem také uzavírají.

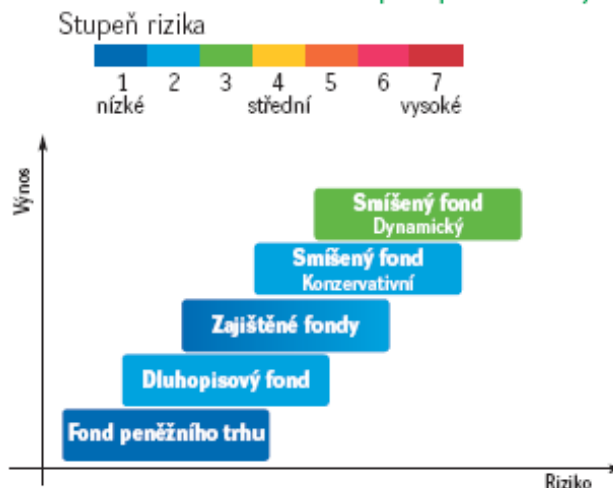
### **8.3 Podílové fondy**

Produktová nabídka stavebních spořitelen se neomezuje v současné době pouze na stavební spoření, ale tento základní produkt je doplněn nabídkou dalších produktů umožňujících zhodnotit volné finanční prostředky. Mezi tyto další služby patří investování do podílových fondů. V podílových fondech ČMSS spolupracuje s největšími evropskými společnostmi. ČMSS zprostředkovává investice do podílových fondů, které jsou připraveny ve spolupráci s finančními skupinami KBC a Union Investment. Jejich podílové fondy jsou registrovány v Belgii, Lucembursku nebo Německu. Německá investiční společnost Union Investment s belgickou společností KBC AM patří k největším v Evropě a vedle mnohaletých zkušeností jejich obraz dotváří i skutečnost, že mají ve správě investice o objemu výrazně přesahující 300 mld. euro a produkty nabízejí ve více než 10 zemích světa. Pro ilustraci v závěru roku 2009

bylo v ČR zainvestováno 226 mld. Kč, tj. téměř 9 mld. euro, tj. cca 3% z objemu investic, které spravují partneři ČMSS.

**Obr. č. 2: Produktová nabídka fondů s ČMSS seřazena podle potenciálních výnosů a rizik**

Produktová nabídka fondů s ČMSS seřazena podle potenciálních výnosů a rizik:



Zdroj: materiály získané z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Obrázek č. 2 a tabulka č. 3 ukazují přehled nabízených podílových fondů, vztah mezi výší rizika a výnosů u jednotlivých podílových fondů, kde fond Peněžního trhu je velmi konzervativní (tj. nízký úrok při zachování nízkého rizika) a tudíž s dalšími méně rizikovými podílovými fondy odpovídá nejvíce klientele stavební spořitelny. V nabídce jsou i fondy s vyšším rizikem za cenu vyšších úrokových sazeb.

**Tabulka č. 3: Přehled možností nabídky podílových fondů s ČMSS  
Jak podílový fond nabídnout klientovi?**

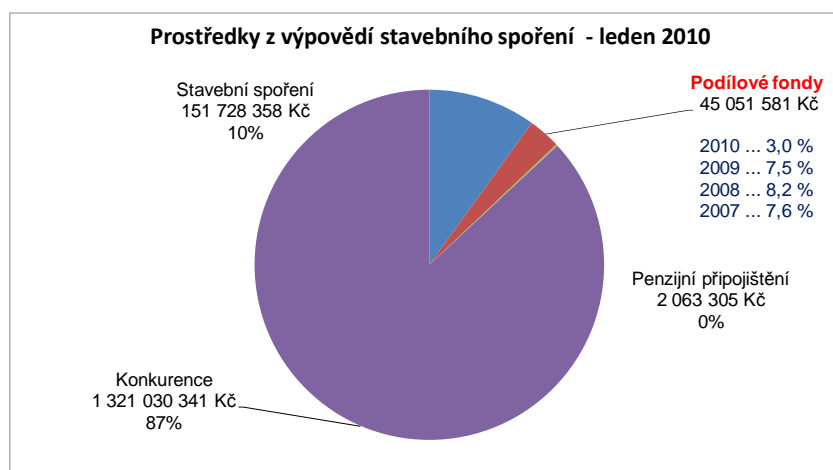
Typ fondu	Fond	Doporučený investiční horizont
<b>Smíšené fondy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Různé typy investorů (čím větší podíl akcií v portfoliu fondu, tím je fond vhodnější pro více dynamického investora)</li> <li>▪ Možnost vysokých výnosů</li> <li>▪ Větší kolísání ceny podílového listu</li> </ul>	- Smíšený fond dynamický	- 5 a více let
	- Smíšený fond konzervativní	- 3 a více let
<b>Zajištěné fondy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opatrný investor (mám rád své jisté)</li> <li>▪ Ochrana vložené investice a zároveň možnost podílet se na</li> <li>▪ Zajímavých výnosech akciových trhů</li> </ul>		Zpravidla 3 až 5 let (závisí na typu fondu)

Typ fondu	Doporučený investiční horizont
<b>Dluhopisový fond</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opatrný investor (preferuje výnos z cenných papírů s jistým výnosem, obzvláště státních dluhopisů)</li> <li>▪ Mírné kolísání ceny podílového listu</li> </ul>	3 až 5 let
<b>Fond peněžního trhu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Opatrný investor</li> <li>▪ Vhodný pouze pro zhodnocování peněz na krátkou dobu</li> <li>▪ Minimální kolísání ceny podílového listu, výnos na úrovni inflace by měl překonat výnosy termínovaných či běžných účtů</li> </ul>	0,5 až 3 roky

Zdroj: materiály získané z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

ČMSS nabídku podílových fondů do své nabídky zařadila především pro možnost nabídnout klientům, kteří vypoví po vázací lhůtě smlouvu o stavebním spoření, zajištění následného zhodnocení uspořené finanční prostředků prostřednictvím produktů ČMSS – především: následná smlouva o stavebním spoření, podílové fondy a další produkty ČMSS.

**Graf č. 10: Analýza převedení nasporených prostředků klienty z vypovězených smluv o stavebním spoření**



Zdroj: prezentace z Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Z grafu č. 10 je zřejmé, že do podílových fondů jsou z celkového objemu nasporených prostředků z vypovězených smluv o stavebním spoření vložena 3% (leden 2010), na následné smlouvy o stavebním spoření 10%. Největší procento (87%) odchází ke konkurenčním bankám. Cílem je těchto 87% snížit ve prospěch ČMSS, neboť je to

potenciál pro obchod stavební spořitelny, tedy převedení těchto naspořených prostředků do produktů nabízených ČMSS.<sup>37</sup>

#### **8.4 Penzijní připojištění**

Jedním z obchodních polí ČMSS, je zajištění na stáří, které si člověk v produktivním věku může ovlivnit jednak: vyřešením svých bytových potřeb, ale také produktem, který prostřednictvím spoření řeší poskytnutí finančních prostředků v důchodovém věku. V současné době jeden z takových produktů nabízejí penzijní fondy. V penzijním připojištění ČMSS spolupracuje s ČSOB Penzijními fondy (Stabilita + Progres).

Výhody penzijního připojištění:

- státní příspěvek až 1 800 Kč za rok,
- pro získání max. státního příspěvku činí min. měsíční příspěvek účastníka 500,- Kč
- daňové úlevy až 1 800 Kč ročně (jedná se o zaplacené příspěvky přesahující 6 000,- Kč v roce, max. výše odpočtu je 12 000,- Kč)
- bez poplatku za sjednání smlouvy a vedení účtů,
- bezpečné uložení finančních prostředků – dohled provádí ČNB, NKÚ, ČSOB, depozitář (UniCredit Bank Czech Republic, a. s.).

Zhodnocení prostředků ve srovnání s ostatními penzijními fondy na trhu ČR se ČSOB PF Progres řadí na první místo s průměrem za posledních 13 let 5,9%, ČSOB PF Stabilita na 6 místo s průměrem 4,9%.

Penzijní připojištění je právě tak jako stavební spoření podporováno ze strany státu státním příspěvkem. ČMSS tuto „dvojí“ státní podporu využívá ve finančním produktu „Liška plus +“ – klientům je nabízen balíček stavebního spoření a penzijního připojištění s finanční premií, která je po splnění daných podmínek zaúčtována na smlouvu stavebního spoření.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Základy investování, 1/2010

<sup>38</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Penzijní připojištění, 2/2010

## 8.5 Rizikové životní pojištění

Jednou z jistot občana, který si u banky vezme úvěr/meziúvěr je jeho pojištění, které v případě neschopnosti klienta splácet úvěr/meziúvěr tento jeho závazek řeší. Jedním takovým produktem, který zajišťuje jistotu klienta, je u ČMSS rizikové životní pojištění. V rizikovém životním pojištění (RŽP) ČMSS spolupracuje s německou Pojišťovnou R+V, která byla založena již v roce 1922 a řadí se mezi největší bankovní pojišťovny v Evropě. Tento produkt je založen na skupinovém pojištění, což je soukromé pojištění, které se vztahuje na skupinu pojištěných blíže vymezených v pojistné smlouvě, jejichž totožnost v době uzavření této smlouvy není obvykle známa. Nabídka skupinového RŽP ČMSS má prvky individuálního pojištění.

Produkt kryje riziko smrti způsobené jakoukoli nenadálou událostí.

Podmínky:

- minimální délka pojištění je 12 měsíců,
- výše pojistného příspěvku je závislá na věku, pohlaví a výši pojistné částky,
- v průběhu pojištění klesá pojistná částka a s ní i výše příspěvků na pojištění,
- minimální vstupní věk je 18 let,
- maximální věk pro přistoupení k pojištění je 65 let,
- nejvyšší pojistitelný věk je 75 let,
- minimální pojistná částka na jednu žádost o pojištění je 100 000 Kč,
- maximální pojistná částka na jednu žádost o pojištění je 3 mil Kč (na jedno rodné číslo),
- všechny osoby zahrnuté do pojištění musí vlastnit smlouvu u ČMSS (úvěrový nebo vkladový účet).

ČMSS využívá RŽP pro možnost pojištění jak spořicího účtu (smlouva o stavebním spoření do výše CC), tak především úvěrových smluv.<sup>39</sup>

## 8.6 Doplnkové produkty

Jsou to produkty, které řeší další potřeby klientů a nelze je pokrýt výše uvedenými produkty, především z důvodu nemožnosti zajištění účelovosti u Ú/MÚ nebo nesplněním podmínek pro poskytnutí Ú/MÚ, stanovených stavební spořitelnou –

---

<sup>39</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Rizikové životní pojištění, 1/2010

Hypotéka od Lišky (ve spolupráci ČMSS s Hypotéční bankou), Spotřebitelský úvěr (ve spolupráci ČMSS a Poštovní spořitelnou) – a dále produkty podporující strategii společnosti – další zhodnocování úspor a vkladů po ukončení cyklu stavebního spoření – Červené konto (ve spolupráci ČMSS a Poštovní spořitelny), založení bankovního účtu klienta (Postžirový účet – nyní aktuálně přechází na Osobní konto – produkt Poštovní spořitelny) pro zajištění bezhotovostního toku finančních prostředků mezi klientem a spořitelnou a naopak, a to za výhodných podmínek pro klienta.<sup>40</sup>

## **9 Obchodní strategie Českomoravské stavební spořitelny, a. s.**

V této části budou hodnoceny současné obchodní cíle Českomoravské stavební spořitelny, její obchodní strategie a nástroje, kterými dosahuje stanovené obchodní výsledky při nabídce služeb a finančních produktů. Stanovenou strategií je ČMSS schopna reagovat na změny, které nastávají na trhu.

Stavební spoření má v ČR za sebou sedmnáct let své existence a jeho vývoj vyvolal několik legislativních úprav. Po počátečním velkém úspěchu a přílivu především spořicími klientů musela vláda reagovat na stále rostoucí náklady na výdaje ve formě státní podpory stavebního spoření. Po úpravě výše vyplácené státní podpory se obchody stavební spořitelny v oblasti spoření snížily a ČMSS reagovala na tyto změny, především větší podporou poskytnutých úvěrových obchodů a zavedením nabídky jiných produktů tzv. Cross-sellingových produktů. Cílem bylo udržení a následné rozšíření portfolia vlastních klientů, zajištění provizních příjmů obchodním sítím, zvýšení odbytového výkonu a dosažení očekávaných ekonomických ukazatelů.

### **9.1 Obchodní cíle Českomoravské stavební spořitelny, a. s.**

Hlavní záměr obchodních cílů ČMSS spočívá v úvěrovém obchodě. Management stavební spořitelny si je vědom faktu, že úvěry jsou budoucností a proto je během posledních sedmi let prioritní důraz kladen na podporu úvěrového obchodu a jsou sledovány tržní podíly v počtu i objemu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Tato priorita má dva hlavní důvody: ekonomické hledisko (zisk stavební spořitelny) a “politické“ hledisko (naplnění základního principu stavebního spoření, kterým je financování bydlení a s tím spojené omezení diskuse o účelnosti

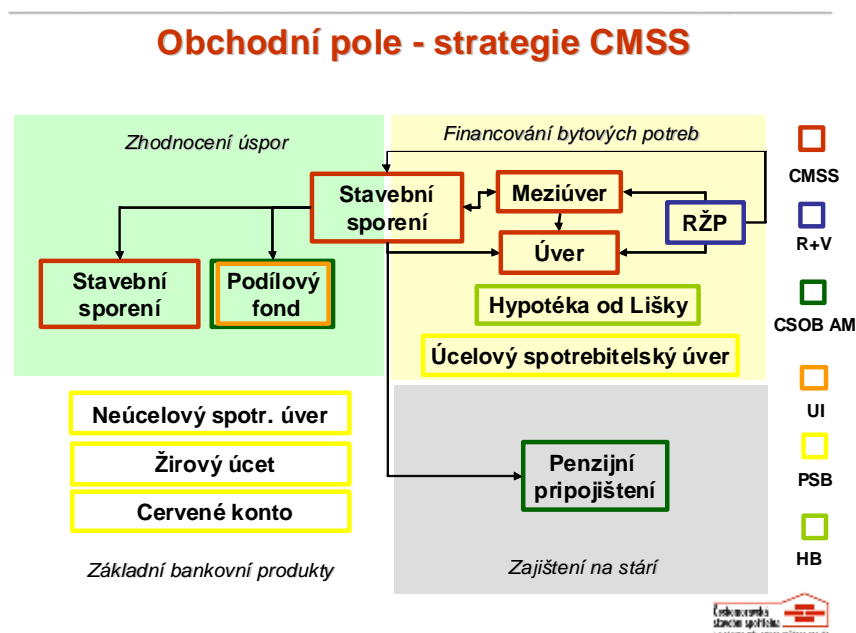
---

<sup>40</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s.



podpory stavebního spoření ze strany státu). Zaměření odbytové politiky ČMSS je orientováno na kvalitní péči o stávající klienty a s tím související možnou nabídku financování pomocí úvěrů ze stavebního spoření. Dalším cílem je zaměření se na “dotěžení“ trhu stavebního spoření a snaha ČMSS o získání klientů od konkurence. V neposlední řadě si tato stavební spořitelna stanovila za cíl udržet si do budoucna svoji stabilitu a ziskovost, progresivitu v řízení nákladů a řízení úvěrových rizik. Pro splnění všech výše uvedených cílů a úmyslem zajistit komplexní finanční servis celému svému portfoliu klientů, začala ČMSS po změně zákona o stavebním spoření (1. 1. 2004) na konci roku 2004 spolupracovat s bankovními partnery a uplatňovat prvky křížového prodeje (cross-selling). Obchodní síť ČMSS začala postupně zprostředkovávat vedle tzv. základních produktů (stavební spoření a Ú/MÚ) i další produkty (viz kapitola č. 8). Doplněním těchto produktů do prodejní nabídky se ČMSS stala mobilní bankou, která svoji obchodní strategii rozdělila do čtyř základních obchodních polí, které graficky znázorňuje obr. č. 3.

**Obrázek č. 3: Obchodní pole – strategie ČMSS**



Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

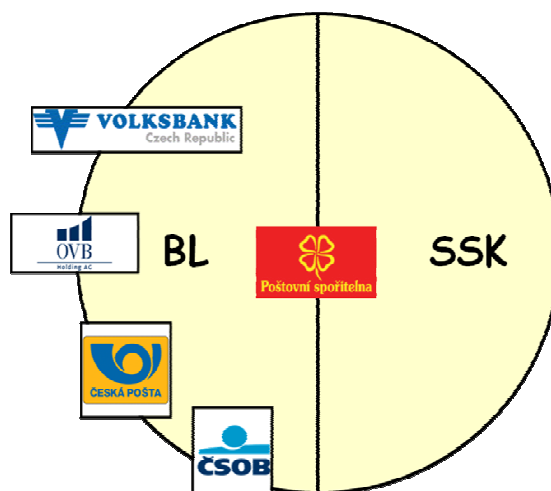
V roce 2006 byla stanovena vize ČMSS: “Od vedoucího postavení na trhu v obchodních činnostech stavebního spoření a financování bytových potřeb k vedoucí pozici poskytovatele finančních služeb v České republice”, která je

prostřednictvím stanovené strategie, obchodních cílů a ročních podnikatelských cílů naplňována.

## 9.2 Zprostředkování obchodu

ČMSS od počátku své obchodní působnosti využívá tzv. osobní prodej, který zajišťují smluvní partneři ČMSS – zprostředkovatelé, obchodní zástupci a Kooperační partneři. Osobní prodej je nejúčinnější forma prodeje bankovních produktů. Osobní kontakt se zákazníkem plní tři funkce: prodej, služba zákazníkovi a monitorování. Poradenský rozhovor staví svoji strategii na analýze potřeb klienta, jeho očekávání a přání. Následně je vypracován finanční plán klienta, který jeho potřeby co nejefektivněji řeší. Dochází také k posílení vzájemné vazby s klientem. Díky aktivní spolupráci klienta při poradenském rozhovoru lze lépe vyhovět jeho potřebám a velmi často lze návštěvu využít i k získání dalších kontaktů. ČMSS nyní aplikuje zavedené standardy péče o své klienty v rámci systému následné péče. Cílem tohoto konceptu je každoroční návštěva každého klienta ČMSS jeho osobním finančním poradcem. Při této návštěvě je klient informován o vývoji jeho investic, novinkách na trhu, jsou zjištěny aktuální potřeby klienta a nabídnuty nové produkty z nabídky stavební spořitelny. Smluvní partneři především uzavření obchodů zprostředkovávají. Samotné uzavření obchodu je na stavební spořitelně nebo produktových partnerských společnostech, které poskytují a následně zpracovávají C-S produkty.

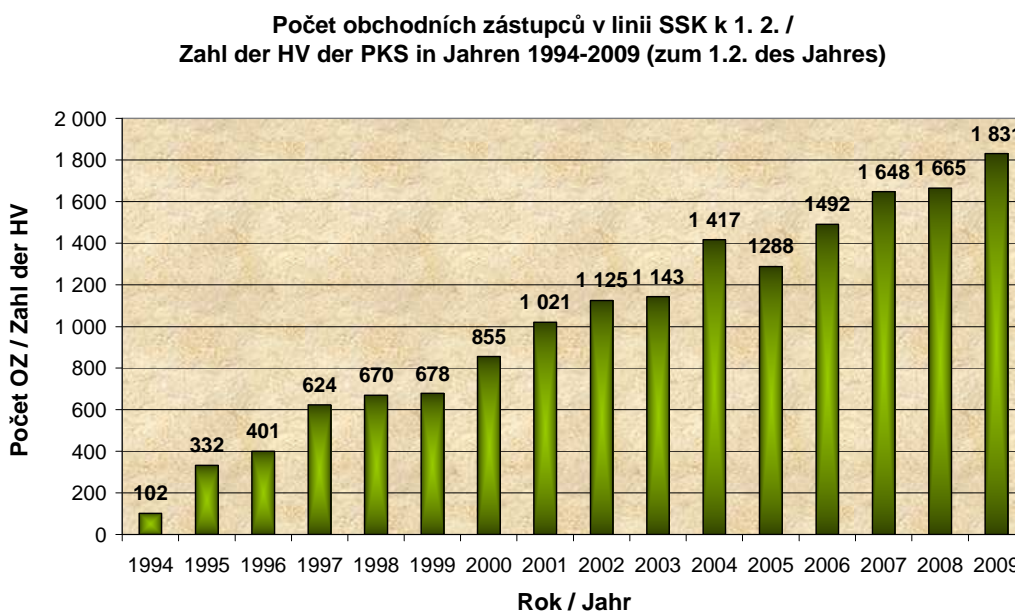
Obrázek č. 4: Distribuční kanály ČMSS



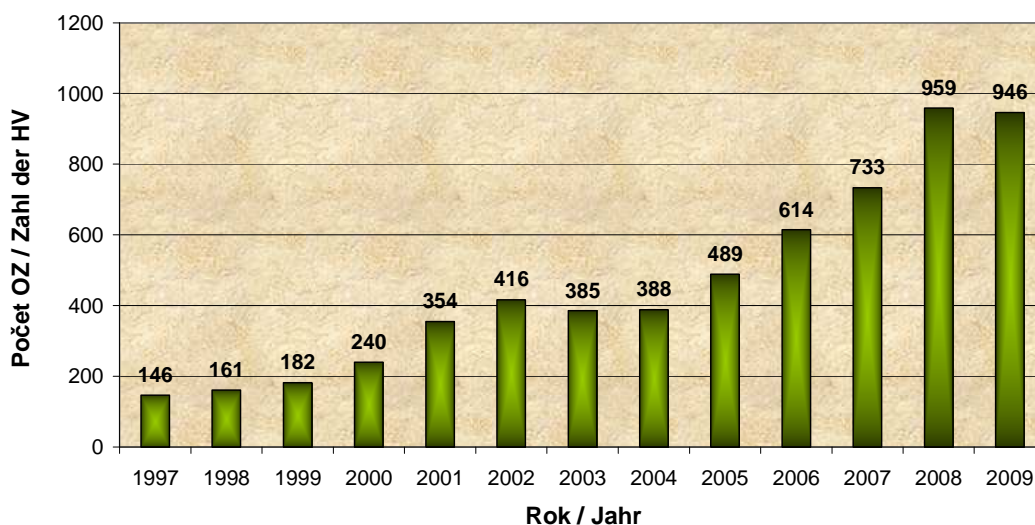
Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna

Odbytová struktura ČMSS se skládá ze dvou odbytových sítí, které zprostředkovávají obchody, vyhledávají a získávají nové klienty, poskytují poradenskou službu, pečují o klienty. Konkrétně se jedná o Bankovní linii / BL (tvořena OSVČ – zprostředkovateli a obchodními zástupci, kteří spolupracují s pobočkami ČSOB, Volksbank, Poštovní spořitelny, České pošty a OVB tzv. Kooperačními partnery – viz Obrázek č. 4) a Linii soukromého servisu pro klienty / SSK (tvořena pouze OSVČ – obchodními zástupci a zprostředkovateli). Vývoj počtu obchodních zástupců v jednotlivých liniích je znázorněn v grafu č. 11, zde je třeba říci, že na obchodech zprostředkovaných obchodními sítěmi mají největší podíl právě obchodní zástupci ČMSS, kterých je za SSK (Soukromý servis pro klienty) k 1. 2. 2010 celkem 1881 a v BL (Bankovní linie) ke stejnému datu 1051. ČMSS tedy disponuje obchodní sítí v počtu 2932 obchodních zástupců. Hlavním motivačním prvkem pro obchodního zástupce je jeho provizní příjem, který závisí na od objemu zprostředkovaných obchodů. Kariérní postup smluvních partnerů, konkrétní provizní sazby a další možnosti jsou popsány v tzv. Plánu kariéry a provizním systému ČMSS. Smluvní partneři ze strany spořitelny mají dále možnost získat další benefity a absolvovat bezplatný systém základního a nadstavbového vzdělávání, které ústředí ČMSS pro potřeby obchodních sítí aktuálně připravuje a organizuje.

**Graf č. 11a), b) – Vývoj nárůstu počtu obchodních zástupců v linii a) SSK, b) BL**



**Počet OZ BL v letech 1997-2009 (k 1.1.)**  
**Zahl der HV der Bankschiene in Jahren 1997-2009 (zum 1.1. des Jahres)**



Zdroj: prezentace Českomoravské stavební spořitelny, a. s.,

Pro efektivní zajištění následné péče se uplatňuje tzv. regionalizace, na základě které došlo k přerozdělení klientů podle logického předpokladu, že o klienta by měl vždy pečovat osobní poradce v blízkosti jeho bydliště. V Línii bankovní došlo také k zefektivnění spolupráce s kooperačními partnery – Českou poštou, ČSOB, Volksbank, Poštovní spořitelnou a OVB.

### 9.3 Dostupnost služeb ČMSS

Ke kontaktu s klienty dochází:

- přímo u klientů doma nebo v místě dle přání klienta,
- na pobočkách České pošty, ČSOB a dalších kooperačních partnerů,
- v kancelářích obchodních zástupců - Informační a poradenská centra ČMSS

(dále jen IPC), Poradenská místa - které jsou rozmístěny ve městech po celé ČR. Vzhledem k zajištění komfortu pro klienty a potřebnému vybavení jsou centrálou ČMSS stanoveny standardy, které musí takovéto místo splňovat. Tímto systémem je zajištěna dostupnost služeb ČMSS.

Na ústředí ČMSS zajišťuje poradenství, zprostředkování obchodů a servisní služby vč. administrativních úkonů Obchodní a poradenské centrum. Svým charakterem je odlišné od obchodních sítí, neboť zde poradenství zprostředkovávají zaměstnanci ČMSS, na rozdíl od obchodních sítí neprovádí tzv. aktivní obchod (vyhledávání klientů), ale obsluhují klienty, kteří navštíví ústředí ČMSS sami bez předchozího oslovení,

neprovádí následnou péči – klient má přiděleného jiného finančního poradce z řad obchodních zástupců.

Prodej bankovních produktů je orientován na zákazníky, kteří se stávají určujícím bodem úsilí společnosti. Cílem je vybudování dlouhodobého vztahu se zákazníkem. Zákazníkovi je třeba poskytnout v každém okamžiku komplexní finanční servis s rychlou reakcí na změny trhu. ČMSS má v současnosti téměř 2 miliony klientů (klienti mající stavební spoření 1 840 664 + klienti pouze s C-S produktem bez stavebního spoření 140 000), pro které se snaží zabezpečit kvalitní servis, tzv. následnou péči. Princip následné péče je závazek poskytovat pružný servis po celou dobu trvání smluvního vztahu. Klient je díky tomu v průběhu trvání smluvního vztahu aktuálně informován o novinkách, které ČMSS nabízí. Vzniká tak možnost dalších obchodů při průběžné optimalizaci dle potřeb klienta. K tomuto účelu smluvní partneři ČMSS mají ze strany ústředí ČMSS zajištěnu HW a SW podporu, mají dostupné informace o klientech a jejich uzavřených obchodech vč. informací o průběhu a stavu jednotlivých účtů. Cílem složení produktové nabídky ČMSS je možnost nabídnout klientovi finanční plán pro optimální řešení jeho krátkodobých, ale i dlouhodobých potřeb. Jistotou pro klienta je také možnost rozdělení jeho finančních prostředků na více finančních produktů u různých finančních institucí a tím možnost eliminace případných rizik, a to při zachování poradenství jednoho finančního poradce a uzavření smluv prostřednictvím ČMSS. Návštěva klienta v rámci následné péče je příležitost získání dalších kontaktů z rodiny a okolí klienta a v neposlední řadě dochází k minimalizaci rizika ztráty klienta a jeho odchodu ke konkurenci.<sup>41</sup>

## 10 Závěr

Stavební spoření je finančním produktem poskytujícím možnost efektivního spoření a následného financování bytových potřeb zájemců. V České republice funguje tento systém od roku 1993 a od té doby si získal důvěru cca 6 mil. klientů, z toho přibližně 1/3 jsou klienti Českomoravské stavební spořitelny, a. s. V průběhu 17 let svého působení stavební spořitelny naplňují smysl stavebního spoření, dostávají svých závazků vůči klientům a stavební spoření je tak bezpečným a stabilním finančním

---

<sup>41</sup> Rozhovor se zaměstnancem Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

produktem. V současné době stavební spořitelny poskytují úvěry na bydlení a to ve srovnání s trhem ČR, co se týká jejich počtu ve 47,1%, z toho ČMSS poskytuje sama 22,4%. V roce 2008 podíl úvěrů na vkladech na trhu v ČR dosáhl 50% a dále se zvyšuje. Z pohledu ČMSS v roce 2007 bylo dosaženo v tomto ukazateli 58,2% a v roce 2009 již 80,4%. Tento trend dokazuje, že úvěrový obchod se vyrovnal s novým obchodem a od roku 2008 jej i na trhu mírně začíná převyšovat. Tím stavební spoření naplňuje záměr jeho zavedení na finanční trh ČR.

Největší stavební spořitelnou v ČR je Českomoravská stavební spořitelna, a. s., která od svého založení v roce 1993 zaujímá vedoucí pozici na českém trhu jak v novém obchodu, tak v objemu poskytovaných úvěrů/meziúvěrů. To dokazuje, že v roce 2009 ČMSS na trhu stavebních spořitel v novém obchodě v tržních podílech dosáhla více jak 50% a v úvěrovém obchodu necelých 50%. Dosažené výsledky svědčí o kvalitě produktové nabídky a službách ČMSS, které se průběžně daří upravovat podle potřeb a podmínek trhu.

Práce popisuje trh stavebního spoření v ČR se zaměřením na vybranou stavební spořitelnu – Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s, ukazuje zejména její strategii, se kterou stavební spořitelna dosahuje významných obchodních výsledků. Díky odbytovým sítím, prostřednictvím kterých ČMSS nabízí občanům ČR své produkty, tato stavební spořitelna dosahuje výsledků uvedených v této práci. Díky systému následné péče je obsluhován kmen cca 2mil. klientů a to obchodními zástupci v počtu 2932 a prostřednictvím kooperačních partnerů. Pro dodržení systému následné péče, to je každoroční oslovení klienta ČMSS, přiděluje stavební spořitelna každému obchodnímu zástupci kolem 600 klientů do tzv. správy stavu. Obchodní zástupce má za povinnost tyto klienty v rámci následné péče jedenkrát do roka navštívit, zanalyzovat aktuální potřeby klienta, informovat ho o aktuální nabídce ČMSS a poskytnout klientovi servis, na základě kterého mohou být uzavřeny další obchody a tím řešeny aktuální potřeby klientů. Kromě péče o tyto klienty je cílem obchodního zástupce přivádět tzv. nové klienty a tím klientský kmen stabilizovat a dále rozšiřovat.

Svojí strategii ČMSS naplňuje také budováním své image, která se odráží ve vnímání základních produktů ČMSS a ČMSS jako takové:

- dle výzkumu trhu je ČMSS neznámější stavební spořitelnou – podpořená znalost s náповědou symbolu dosahuje 93% spontánní znalost 55%,

- dle výzkumu trhu je ČMSS nejlépe hodnocenou stavební spořitelnou v ČR v celé řadě kritérií, např. dostupnost úvěrů, dostupnost služeb, stabilita, dynamika, individuální přístup aj.,
- ČMSS vlastní nejsilnější symbol na trhu. Lišku zná 82% obyvatel ČR,
- ČMSS je nejvíce preferovaná stavební spořitelna u nových zákazníků, 41% lidí by si uzavřelo smlouvu právě u ČMSS a.s. Praha,
- ČMSS je nejznámější bankou poskytující úvěry na bydlení (znalost dosahuje 47,2%),
- dle průzkumu společnosti ICON je ČMSS výborně hodnocena i v porovnání s ostatními bankami (ČS, KB, ČSOB),
- při výběru finančního partnera zaujímá ČMSS vedoucí postavení spolu s Českou spořitelnou. Při rozhodování klientů kam uložit peníze, je ČMSS mezi stavebními spořitelkami i bankami dokonce na 1. místě,
- nejdostupnější stavební spořitelna – nejrozsáhlejší a stále se rozšiřující distribuční síť finančních poradců,
- největší počet smluvních firem (více než 1000) pro poskytování slev klientům ČMSS,
- klientský časopis Liška zdarma do každé domácnosti.

Budoucí vývoj stavebního spoření v ČR ovlivní především politika státu v oblasti podpory bydlení, postup při uvolňování regulovaného nájemného, daňová politika ČR, spolupráce a podpora v rámci EU atd. Zejména lze ale očekávat sílící konkurenci na poměrně ustáleném a zaplněném trhu stavebního spoření a jasnou orientaci stavebních spořitel na oblast financování a možnosti nabídky dalších produktů. S těmito trendy musí ČMSS počítat při stanovování budoucích obchodních cílů.

ČMSS by si měla následnou péčí o klienta udržet svůj klientský kmen a prostřednictvím odbytový síť tento klientský kmen prostřednictvím nových obchodů dále rozvíjet. Prioritou by měla zůstat produktová nabídka stavebního spoření a poskytování úvěrů. Ostatní, doplňkové produkty, jako je například pojištění úvěrů, by měly sloužit ke zvýšení kvality klientského servisu.

Svou prodejní strategie by ČMSS měla založit především na dosažených úspěších a silných stránkách, které se jí podařilo vybudovat.

## 11 Seznam literatury

LUKÁŠ, V., KIELAR, P. : Stavební spoření a stavební spořitelny, 1.vydání. Praha: Ekopres, s.r.o., 2007, 84 s., ISBN 978-80-86929-30-9

§ 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.

§ 5 odst. 3 písm.. d) zákona ČNR č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření a rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady

Zákon č. 40/1993 Sb., o nabytí a pozbytí státního občanství České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 133/1999 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Stavební spoření, studijní materiál pro základní kurs, 2008

Prezentace místopředsedy představenstva ČMSS pana Kollera, 1/2010

Prezentace předsedy představenstva ČMSS pana Staňury

SŮVOVÁ, H., a kol. : *Specializované bankovníctví*, Praha : Bankovní institut, 1997, s. 230-235

Českomoravská stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Českomoravské stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz>>.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.: *Domovská stránka Stavební spořitelny České spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.burinka.cz>>.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Modré pyramidy stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.mpss.cz>>.

Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Raiffeisen stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.rsts.cz>>.

Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s.: *Domovská stránka Wüstenrot stavební spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.wustenrot.cz>>.



Asociace stavebních spořitelny: *Domovská stránka Asociace stavebních spořitelny*. [www dokument]. Praha: 2008. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz>>.

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Stavební spoření, 1/2010

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Základy financování bydlení, 2/2010

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Průzkum trhu 2010

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Základy investování, 1/2010

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

Internetové stránky Ministerstva financí ČR, <<http://www.mfcr.cz>>

Průzkum trhu ČMSS – spořicí účty na trhu ČR

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Rizikové životní pojištění, 1/2010

Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a. s. – Instruktažní sešit ČMSS, Penzijní připojištění, 2/2010

Rozhovor se zaměstnancem Českomoravské stavební spořitelny, a. s

12 Přílohy  
PŘÍLOHA ČÍSLO 1

Přehled vybraných statistických informací o trhu stavebního spoření a hypotečních úvěrů v ČR

Stavební spoření – kolektiv	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	2005	2006	2007	2008
<b>Nové obchody</b>										
Počet	992 184	1 225 971	1 520 002	1 627 229	2 486 507	681 500	792 272	825 951	862 106	1 041 034
Cílová částka	139 651 969	166 380 984	202 920 901	226 030 335	472 343 241	x	x	184 771 393	241 254 149	311 501 915
<b>Stav platných smluv ve fázi spoření</b>										
Počet	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510
Cílová částka	412 764 991	502 877 706	613 815 989	741 335 100	1 099 170 612	x	x	1 189 103 534	1 280 531 468	1 421 588 310
Naspořená částka	93 629 175	110 399 979	133 309 247	180 190 192	236 815 091	287 077 000	328 987 000	359 848 350	384 880 010	401 061 041
<b>Stav platných úvěrů ze stavebního spoření</b>										
Počet	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870
Cílová částka	25 386 415	42 255 265	58 052 041	72 470 894	86 940 861	x	x	116 935 517	122 329 828	128 633 923
Saldo	8 415 686	14 207 317	18 522 685	21 916 736	25 099 025	28 735 000	31 751 000	35 073 459	38 911 743	42 875 539
<b>Stav platných překlenovacích úvěrů</b>										
Počet	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306
Cílová částka	19 691 137	18 168 720	20 545 435	27 869 584	43 928 661	x	x	112 580 596	157 902 984	203 052 674
Saldo	17 930 742	16 803 581	18 501 118	24 391 819	38 497 783	55 449 000	76 312 000	100 377 239	140 388 934	184 541 833
<b>Nové překlenovací úvěry</b>										
Počet	80 029	72 990	82 929	102 295	125 975	130 949	129 061	126 016	136 963	125 239
Cílová částka	13 148 846	12 389 721	14 840 101	19 770 200	30 251 821	x	x	48 206 878	68 563 951	71 164 457
Výše úvěru	12 845 885	12 074 452	14 720 075	19 604 327	29 998 833	x	39 897 214	48 075 178	68 373 478	70 970 448
<b>Nová přidělení</b>										

Počet	110 725	139 592	131 925	144 014	117 741	x	x	136 034	134 748	129 386
Cílová částka	17 620 950	23 542 408	22 772 311	24 895 649	21 843 096	x	x	29 093 102	32 633 701	33 057 890
<b>Nové úvěry ze stavebního spoření</b>										
Počet	102 170	107 202	101 454	101 528	105 722	x	115 629	109 139	103 842	94 607
Cílová částka	16 083 745	18 404 814	17 659 484	18 080 304	19 650 484	x	x	24 804 976	26 833 920	26 393 603
Výše úvěru	6 868 753	8 102 038	7 736 382	8 119 691	9 016 656	x	11 378 922	12 996 566	14 685 554	14 344 698
<b>Z toho úvěry použité na splacení PÚ</b>										
Počet	68 202	77 807	72 581	73 046	75 408	x	85 955	79 892	77 983	74 939
Cílová částka	10 241 874	13 068 347	12 252 870	12 491 792	13 558 585	x	x	17 716 225	19 248 780	21 026 833
Výše úvěru	4 535 889	5 720 429	5 403 270	5 632 291	6 236 307	x	8 270 845	9 439 490	10 540 512	11 669 994
<b>Nové úvěry a překlenovací úvěry celkem</b>										
Počet	113 997	102 385	111 802	130 777	156 289	163 834	158 735	155 263	162 822	144 907
Cílová částka	18 990 717	17 726 188	20 246 715	25 358 712	36 343 720	44 349 759	46 056 572	55 295 629	76 149 091	76 531 227
Výše úvěru	15 178 749	14 456 061	17 053 188	22 091 727	32 779 182	40 000 000	43 005 291	51 632 254	72 518 520	73 645 152
<b>Struktura nových Ú a PÚ celkem podle výše úvěru</b>										
<b>Absolutně</b>										
Nové byty a rodinné domy	3 756 112	2 885 688	2 967 599	3 437 158	6 173 633	8 000 000	8 443 804	9 825 431	15 113 834	13 716 455
Koupě bytu nebo rodinného domu	5 712 686	5 452 820	6 485 478	7 534 452	10 595 269	12 800 000	15 726 485	18 694 450	27 166 345	27 209 414
Rekonstrukce a modernizace	4 130 097	4 249 446	5 139 369	7 505 112	11 623 928	14 000 000	13 866 631	16 926 305	20 400 147	18 106 880
Ostatní	1 579 851	1 868 107	2 460 742	3 615 006	4 386 351	5 200 000	4 968 371	6 186 068	9 838 193	11 937 699
<b>Relativně</b>										
Nové byty a rodinné domy	24,7%	20,0%	17,4%	15,6%	18,8%	20%	19,6%	19,0%	20,8%	19,3%
Koupě bytu nebo rodinného domu	37,6%	37,7%	38,0%	34,1%	32,3%	32%	36,6%	36,2%	37,5%	38,3%
Rekonstrukce a modernizace	27,2%	29,4%	30,1%	34,0%	35,5%	35%	32,2%	32,8%	28,1%	25,5%
Ostatní	10,4%	12,9%	14,4%	16,4%	13,4%	13%	11,6%	12,0%	13,6%	16,8%
<b>Nové Ú a PÚ kumulovaně</b>										

Počet	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
Cílová částka	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	x	x	x	x	x
Výše úvěru	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!
<b>Výpovědi po uplynutí pětileté vázací lhůty</b>										
Počet	235 956	264 584	314 386	248 950*	301 605*	x	x	441 405	488 329	530 060
Cílová částka	33 563 843	37 049 497	44 144 000	35 380 880	43 751 615	x	x	77 294 947	81 573 150	100 427 830
Naspořená částka	17 737 776	21 104 011	25 987 028	20 120 451	23 170 903	x	x	50 231 569	48 116 855	55 173 964
<b>Státní podpora celkem</b>										
Připsaná	6 393 000	7 719 000	9 313 000	11 059 000	13 261 000	15 337 000	16 086 000	15 772 000	14 976 000	14 220 000
Vrácená	187 000	138 000	142 000	171 000	223 000	x	x	x	x	x
Skutečná	6 206 000	7 581 000	9 171 000	10 888 000	13 038 000	x	x	x	x	x
<b>Ukazatele kolektivu</b>										
Naspořená částka (% CČ)	22,7%	22,0%	21,7%	24,3%	21,5%	x	x	30,3%	30,1%	28,2%
Poměr úvěry/vklady	9,0%	12,9%	13,9%	12,2%	10,6%	10,0%	9,7%	9,7%	10,1%	10,7%
Poměr úvěry+meziúvěry/vklady	28,1%	28,1%	27,8%	25,7%	26,9%	29,3%	32,8%	37,6%	46,6%	56,7%

Stavební spoření - ekonomika	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bilanční suma	111 897 719	130 142 969	159 177 927	198 606 009	265 728 622	315 925 269	359 544 326	392 252 011	420 100 303	438 579 094
Základní jmění	4 300 000	4 300 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 560 000	4 560 000	4 639 200	4 220 364
Zisk po zdanění	1 657 221	872 734	1 216 400	1 591 153	1 129 618	1 092 629	2 086 631	2 633 014	3 254 935	4 495 451
Zaměstnanci	1 620	1 618	1 641	1 683	1 713	1 710	1 694	1 693	1 733	1 658

Hypotéky	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Nově poskytnuté</b>										
Počet	6 414	10 228	14 837	21 545	32 165	41 815	52 388	69 189	85 757	66 448
Objem	10 922 000	18 180 000	24 810 451	30 310 167	47 596 947	68 126 006	98 320 399	140 659 780	184 052 949	178 310 603
<b>Z toho fyzické osoby</b>										

Počet	6 103	9 780	14 250	21 002	31 478	40 985	51 026	67 344	83 344	64 497
Objem	5 657 000	10 343 000	14 768 468	22 532 310	36 212 394	51 959 481	72 068 812	100 839 687	142 288 921	113 927 177
<b>Nově poskytnuté kumulovaně</b>										
Počet	21 682	31 910	46 747	68 292	100 457	142 272	194 660	263 849	349 606	416 054
Objem	40 244 000	58 424 101	83 234 450	113 544 616	161 141 563	229 267 568	327 587 967	468 247 747	652 300 696	830 611 299
<b>Z toho fyzické osoby</b>										
Počet	19 780	29 560	43 810	64 812	96 290	137 275	188 301	255 645	338 989	403 486
Objem	18 580 000	28 963 045	43 691 468	66 223 778	102 436 172	154 395 653	226 464 465	327 304 152	469 593 073	583 520 250
<b>Průměrná úroková sazba hypoték</b>										
Procent	10,28	8,79	7,97	6,73	5,52	4,92	4,15	4,44	4,89	5,66
<b>Státní podpora hypoték</b>										
Objem	177 600	274 400	384 300	463 900	496 400	472 500	343 600	174 400	76 700	24 000

Bytová výstavba v ČR	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet dokončených bytů	23 734	25 206	24 759	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380
Počet zahájených bytů	32 900	32 377	28 983	33 606	36 496	39 037	40 381	43 747	43 796	43 531
Počet úvěrů na financování výstavby bytu	19 428	14 824	15 534	15 916	20 439	20 267	19 636	19 101	23 339	19 783
Podíl stavebního spoření na financování výstavby bytů	59%	46%	54%	47%	56%	52%	49%	44%	53%	45%

\* Zaokrouhlená data z výroční zprávy ASS ČR

Korunové hodnoty jsou v tis. Kč.

x: Data nejsou k dispozici.

\*: Bez údajů za HYPO stavení spořitelnu, která tyto informace neposkytla.

## PŘÍLOHA ČÍSLO 2

# Základní charakteristiky stavebních spořitelem a jejich produktů

Uvedené informace jsou čerpány z VOP, sazebníků úhrad stavebních spořitelem a z dalších informačních zdrojů - internetu, monitoringu tisku, telefonických dotazů na centrálách nebo u zástupců stavebních spořitelem.

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT
<b>Název</b>	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.
<b>Datum zahájení činnosti</b>	8.9.1993	1.7.1994	16.12.1993	7.9.1993	11.11. 1993
<b>Slogan</b>	"Na těchto základech můžete stavět" "Jednička v bydlení a finanční jistotě"	"Stavební spoření ... a máte pod buřinkou" "Financujeme lepší bydlení pro každého"	"Váš rodinný poradce" "Na rodině nám záleží"	"Specialisté na moderní bydlení"	"Řešení Vašeho bydlení"
<b>Symbol</b>	liška	buřinka	pyramida	specialista	střecha
<b>Základní jmění</b>	1,5 mld. Kč	750 mil. Kč	500 mil. Kč	650 mil. Kč	1,07 mld. Kč
<b>Akcionáři</b>	ČSOB, a.s. 55 % Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (SRN) 45 %	Česká spořitelna, a.s. 95 % Bausparkasse der Oesterreichischen Sparkasen 5,0 %	Komerční banka, a.s. 100 %	Raiffeisen Bausparkass. Holding GmbH Wien 90 % Raiffeisenbank a.s., Praha 10 %	Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart 55,92 % Wüstenrot Verwaltungs – und Dienstleistungen GmbH, Salzburg 43,5 %

<b>Adresa ústředí</b>	Vinohradská 3218/169 100 17 Praha 10	Vinohradská 180 3 130 00 Praha	Bělehradská 128/222 120 21 Praha 2	Koněvova 2747/99 130 45 Praha 3	Na Hřebenech II, 1718/8 140 23 Praha 4
<b>Telefon/Fax</b>	ústředna: 225 221 111 informace o spojení a úvěrech: 225 225 225 informace o dalších produktech: 225 228 228	tel.: 224 309 111 fax: 224 309 112	tel.: 222 824 111 fax: 222 824 113 info-linka: 222 824 777	tel.: 271 031 111 fax: 222 581 156	centrála: 257 092 200 PŘÍTEL: 257 092 092 fax: 257 092 149
<b>Bezplatná klientská linka</b>	800 120 100	800 207 207	800 101 524	800 11 22 11	800 225 555
<b>Internet</b>	<a href="http://www.cmss.cz">www.cmss.cz</a>	<a href="http://www.burinka.cz">www.burinka.cz</a>	<a href="http://www.modrapyramida.cz">www.modrapyramida.cz</a>	<a href="http://www.rsts.cz">www.rsts.cz</a>	<a href="http://www.wuestenrot.cz">www.wuestenrot.cz</a>
<b>E-mail</b>	info@cmss.cz	<a href="mailto:burinka@sscs.cz">burinka@sscs.cz</a>	info@modrapyramida.cz	rsts@rsts.cz	kontakt@wuestenrot.cz
<b>Časopis</b>	Liška	-	Pyramida	Svět bydlení - internetový magazín	Wüstenrot

	<b>ČMSS</b>	<b>StS ČS</b>	<b>MPSS</b>	<b>RAIFFEISEN</b>	<b>WÜSTENROT</b>
<b>Základní podmínky produktu</b> (přehled základních úhrad - viz samostatná tabulka v závěru)					
<b>Cíl. č. - minimální</b>	40 000 Kč, PD 150 000 Kč	40 000 Kč	50 000 Kč	50 000 Kč	20 000 Kč
<b>Tarify st. spoření</b>	Invest: rychlá, standardní Atraktiv: rychlá, standardní Perspektiv: dlouhodobá	2 % / 4,75 %	Tarif KREDIT Varianty: R - rychlá S - standardní P - pomalá	S 041 - spořicí S 061 - úvěrový	OK - optimální kreditní ON - optimální normální OS - optimální speciální OF - optimální finanční
<b>Minimální smluvní měs. vklad dle VOP</b>	Invest 0,6 % z CČ Atraktiv 0,6 % CČ Perspektiv 0,53 % CČ	0,5 % z CČ (doporučené)	0,5 % z CČ (doporučené)	0,3 % z CČ S 041 0,2 % z CČ S 061	0,5 % z CČ (OF, ON, OS) 0,25 % z CČ (OK) (doporučené)

Mimoř. vklady	Možné	Možné	Možné	Možné	Možné
Úrok z vkladů	Invest 2 % p.a. Atraktiv 1 % p.a. Perspektiv 2 % p.a.	2 % p. a.	2 % p.a.	2 % p.a. S 041 1 % p.a. S 061	1,0 % p.a. 2,2 % p.a.
Úroková zvýhodnění	U smluv uzavřených do 31.8.2001 (VOP 1993, 1995) bez čerpání úvěru 4,5% úročení vkladů zpětně.	-	U smluv uzavřených do 30.6.2001 bez čerpání úvěru 4,5% úročení vkladů zpětně.	u smluv uzavřených do 31. 5. 2003 úrok 3 % p.a. z vkladů zpětně u tarifů D-01 nebo M-01 po 5 letech spoření a po vypovězení smlouvy za předpokladu, že nebyl poskytnut úvěr.	11-12/2005 20 % úroků po 7 letech spoření po přidělení. U smluv uzavřených do 31. 10. 2003 bez čerpání úvěru mimoř. úrok 25 % dosud připsaných úroků po 5 letech spoření, 30 % po 6 letech a 40 % po 7 letech spoření. U smluv do 30.4.2003 mimořádný úrok dle podmínek ve smlouvě. • 15.10.2008- <b>28.2.2009</b> smlouvy o SS uzavřené v tomto období, které neuplatní nárok na úvěr ze SS mají nárok a) po 6ti letech na 20% z dosud připsaných úroků, b) po 7 letech na 30% a c) po 8mi letech na 40% z dosud připsaných úroků
Sankce při výpovědi do 5/6 let	0,5 % z CČ	zdarma (0,5% z CČ při prominutí 3 měsíční výpovědní lhůty)	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ 2,0 % (expr.výplata) z CČ	0,9 % z CČ



<p><b>Ve fázi spoření lze provést:</b> - zvýšení CČ</p>	<p>Zvýšení: Přípustné, ale u smluv, kde se mění dosavadní tarif na tarif s jinou úrokovou sazbou, je účtována úhrada kromě 1 % za zvýšení CČ také úhrada za přechod do jiného tarifu - viz sazebník.</p>	<p>Přípustné U smluv uzavřených do 30.11.2002 je zvýšení možné jen se změnou tarifu. Úhrada: 0,5 % z částky, o kterou je CČ zvýšena</p>	<p>Přípustné. U smluv uzavřených do 31.8.2003 s přechodem na nový tarif a poplatkem 1/3 připsaných úroků. Úhrada: 1 % z navyšované částky (max. 10 000Kč)</p>	<p>Přípustné, u smluv s nárokem na úrokovou bonifikaci se tento nárok ruší Úhrada: 1 % z částky, o kterou je CČ zvýšena</p>	<p>Přípustné Úhrada: 1 % z částky, o kterou je CČ zvýšena (max. 30.000 Kč)</p>
<p>- snížení CČ</p>	<p>zdarma</p>	<p>zdarma</p>	<p>zdarma</p>	<p>zdarma</p>	<p>0,9 % z rozdílu CČ min. 100 Kč</p>
<p>- změna varianty, změna tarifu</p>	<p>Změna varianty - zdarma Změna tarifu - U smluv uzavřených do 31.10.2002 (VOP 1993, 1995, 2001) je možný přechod do nabízených tarifů i do tarifu Klasik. Z tarifu Klasik je možný přechod pouze do nabízených tarifů. Přechod mezi tarify je zpoplatněn ve výši: z tarifu s 3 % ú.s. na tarif s 2 % ú. s. ve výši 1/3 dosud připsaných úroků, z tarifu s 3 % ú. s. na tarif s 1 % ú. s. ve výši 2/3 dosud připsaných úroků, z tarifu s 2 % ú. s. na tarif s 1 % ú. s. ve výši 1/2 dosud připsaných úroků</p>	<p>Přípustná změna varianty.</p>	<p>Přípustná změna varianty. Úhrada za změnu tarifu: 1/3 z dosud připsaných úroků</p>	<p>změna tarifu na S041 uzavř. do 31.10.02 1/3 z připsaných úroků ke dni změny změna tarifu na S061 uzavř. do 31.10.02 2/3 z připsaných úroků ke dni změny změna tarifu možná pouze na S061 uzavř. od 1.11.02 1/2 z připsaných úroků ke dni změny změna tarifu S 061 na jiný tarif není možná</p>	<p>První změna bezplatně, 100 Kč za 2. a každou další změnu</p>

<b>- rozdělení smluv</b>	Přípustné	Přípustné	Přípustné	Přípustné	Přípustné
<b>Karenční lhůta</b>	Neuplatňuje se.	Neuplatňuje se.	-	-	-

	<b>ČMSS</b>	<b>StS ČS</b>	<b>MPSS</b>	<b>RAIFFEISEN</b>	<b>WÜSTENROT</b>
<b>Úvěry</b>					
<b>Úrok z úvěru</b>	Invest 4,8 % p.a. Atraktiv 3,7 % p.a. Perspektiv 4,8 % p.a.	4,75 % p.a.	R, S a P - 5 % p.a. S a P - 4 % p. a. P - 3 % p. a.	S 041 4,9 % p. a. S 061 3,5 % p. a.	3,7 % p. a. (vklady 1 %) 4,9 % p. a. (vklady 2,2 %)
<b>Podmínky poskytnutí úvěru (přidělení)</b>	min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu: 40 % CČ - Invest 38 % CČ - Atraktiv 35 % CČ - Perspektiv, hodnotící číslo nejméně 64	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40 % CČ, bodové hodnocení 220	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40% CČ, parametr ohodnocení nejméně 55	Min. doba spoření 2 roky, min. zůstatek na účtu 40 % CČ, ukazatel zhodnocení nejméně 64	Min. doba spoření 21 měsíců, min. zůstatek na účtu: 40 % CČ - OF 50 % CČ - ON, OS 30 % CČ - OK bodové ohodnocení 600 bodů
<b>Max. výše poskytnutého úvěru</b>	60 % CČ Invest 62 % CČ Atraktiv 65 % CČ Perspektiv	60 % CČ	60 % CČ	60 % CČ	50 % CČ - ON a OS 60 % CČ - OF 70 % CČ - OK

<p><b>Min. měs. splátka úvěru ( % z CČ) a přibližná doba splácení úvěru při min. měs. splátkách</b></p>	<p>IR - 0,8 %, cca 7 let 8měs. IS - 0,6 %, cca 11 let 10měs. AR - 0,8 %, cca 7 let 6měs. AS - 0,6 %, cca 10 let 5měs. PD - 0,53 %, cca 14 let 1měs. U úvěru nižšího než 60 % CČ lze upravit výši splátky tak, aby byla využita doba splatnosti.</p>	<p>0,55 %, cca 13 let</p>	<p>PV 0,45% 12let 0,6% 10let 0,75% 8let RV 0,75% 8let SV 0,6% 10let 0,9% 6let</p>	<p>S 041 - 0,5 % cca 13 let S 061 - 0,7 % cca 11 let</p>	<p><u>ON - 0,5 %</u> 10 let 8 měs. (3,7 %) / 11 let 4 měs. (4,9 %) <u>OS - 0,6 %</u> 8 let 6 měs. (3,7 %) / 8 let 11 měs. (4,9 %) <u>OF - 0,7 %</u> 8 let 9 měs. (3,7 %) / 9 let 2 měs. (4,9 %) <u>OK - 0,7 %</u> 10 let 7 měs. (3,7 %) / 11 let 3 měs. (4,9 %)</p>
<p><b>Rozhodný den</b></p>	<p>12x do roka poslední den měsíce</p>	<p>12x do roka poslední den v měsíci</p>	<p>4x do roka poslední den čtvrtletí</p>	<p>12x do roka poslední den v měsíci</p>	<p>12x do roka poslední den v měsíci</p>
<p><b>Zajištění - bez zajištění</b></p>	<p>do 500 000 Kč</p>	<p>do 400 000 Kč</p>	<p>do 300 000 Kč</p>	<p>do 500 000 Kč</p>	<p>do 400 000 Kč</p>
<p><b>Zajištění - se zajištěním</b></p>	<p><u>do 600 000 Kč</u> 1 ručitel nebo fin. pohledávka nebo nemovitost <u>do 700 000 Kč</u> 2 ručitelé nebo fin. pohledávka nebo nemovitost <u>nad 700 000 Kč</u> finanční pohledávka nebo nemovitost</p>	<p><u>nad 400 000 Kč</u> nemovitost nebo hotovost</p>	<p><u>300 000 až 500 000 Kč</u> 1 ručitel <u>nad 500 00 Kč</u> nemovitost</p>	<p><u>500 000 - 600 000 Kč</u> 1 ručitel <u>600 000 - 700 000 Kč</u> 2 ručitelé <u>nad 700 000 Kč</u> nemovitost</p>	<p><u>400 000 až 600 000 Kč</u> 1 - 2 ručitelé nebo nemovitost + ŽP nebo nemovitost + ŽP <u>nad 600 000 Kč</u> nemovitost + ŽP</p>

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT
<b>Překlenovací úvěry (PÚ)</b>					
<b>Úrokové sazby (v % p.a.) a podmínky - základní nabídka</b>	<u>Kredit Standard</u> <b>4,8 % pro všechny doby splatnosti</b> <u>Kredit 90</u> <b>5,8 % splatnost 36 měs.a méně</b> <b>6,2 % splatnost 72 měs.a méně</b> <b>6,6 % splatnost &gt; 72 měs.</b>	<u>TREND</u> splatnost až 18 let - 6,35 %, pevná min. měs. splátka 0,85 % z CČ - 5,95 %, fix. 3 roky min. měs. splátka 0,82 % z CČ	úrokové sazby neměnné 6 let <u>PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR</u> akontace do 20% CČ - 6,59 %* bez zajiš., ručitel akontace od 20% CČ - 6,29 %* bez zajiš., ručitel Program <u>Bydlení</u> akontace do 35% CČ - 5,70 %* nemovitost, vklad, BZ akontace od 35 % CČ - 5,30 %* nemovitost, vklad, BZ Program <u>Rekonstrukce</u> akontace do 35% CČ - 6,20 %* nemovitost, vklad, BZ akontace od 35 % CČ - 6,00 %* nemovitost, vklad, BZ <u>RYCHLOÚVĚR</u> max. výše úvěru 300.000,- Kč bez zajištění - 6,29 %* od 20% CČ - 6,59 %* 0 - 20% CČ do 24hod klient obdrží sdělení jakou částku a výši sazby může získat	úrokové sazby neměnné 5 let <u>SPEKTRUM</u> akontace od 10% CČ, úvěr od 50 tis., do 150 tis. bez zajištění 5,90* % <u>BEZ ČEKÁNÍ</u> smlouva starší 24 měsíců, zůstatek na účtu stav.spoř.min.30% CČ do 400 tis. bez zajištění 4,9 % smlouva starší 48 měsíců, zůstatek na účtu stav.spoř.min.35% CČ 3,9 % <u>DOBŘÝ ZNÁMÝ</u> akontace od 0% CČ, do 300 tis. bez zajiš. 5,3* % <u>HELIOS</u> (úvěr na financování fotovoltaického zařízení) akontace od 0% CČ, úvěr od 300 tis. se zástavou nemovitosti 4,9* % bez zástavy nemovitosti 5,1* %	<u>PARTNER</u> akontace 0 %, splatnost až 20 let 6,8 % CČ 20-200 tis. Kč, bez zajištění zástavním právem k nemovitosti, var.OF 6,1 % CČ min. CČ od 20 tis. Kč, zajištění nemovitostí, var.OF

Topkredit

4,8 % splatnost 72  
měs.a méně  
5,1 % splatnost > 72  
měs.

Topkredit plus

5,5 % splatnost 72  
měs.a méně  
5,8 % splatnost > 72  
měs.

Tophypo

5,0 % splatnost 72  
měs.a méně  
5,7 % splatnost > 72  
měs.

úroková sazba  
fixována na 6 let

HYPO TREND

zajištěný nemovitostí  
splatnost až 28 let  
- 5,95 % pevná  
min. měs. splátka  
0,67 % z CČ  
- 5,15 % fix. 3 roky  
min. měs. splátka  
0,61 % z CČ

HYPOÚVĚR

zajištěný nemovitostí, min. výše  
úvěru 300 tis. Kč, splatnost až 28  
let

Lze financovat až do 80% hodnoty  
nemovitosti

4,89 %\* ak. do 35 % CČ

4,59 %\* ak. od 35 % CČ

HYPOÚVĚR 100

zajištěný nemovitostí, min. výše  
úvěru 300 tis. Kč

- 5,59%\*

HYPOÚVĚR GARANT

garance výše splátek po celou  
dobu splácení  
akontace od 0%, min. výše úvěru  
300 tis. Kč

- 5,14 %\*, zajiš. nemovitost

HYPOÚVĚR GARANT 100

garance výše splátek po celou  
dobu splácení  
akontace od 0%, min. výše úvěru  
300 tis. Kč

- 5,84 %\*, zajiš. nemovitost

HORIZONT

akontace od 0 % CČ, úvěr  
od 300 tis.Kč, zajištění  
nemov.

4,9\* %

NÍZKÁ HYPOSPLÁTKA

akontace od 0 % CČ, úvěr  
od 300 tis.Kč,  
splatnost až 23 let  
5,1\* %

\*sazba se snižuje o 0,1%,  
pokud bude úvěr zajištěn  
pro případ smrti a trvalých  
následků

SUPERÚVĚR

min. doba spoření v rodině 1  
rok u jakékoliv stavební  
spořitelny

akontace 0 %

5,8 % var.OF

6,5 % družstevní bydlení,  
var.OF

akontace od 10 %

5,9 % var.OK

akontace od 40 %

4,8 % var.OF

2,5 % max. 6 měsíců do  
přidělení, var.OF

akontace od 50 %

4,8 % var.OS

2,5 % max. 6 měsíců do  
přidělení, var.OS

	-	-	<u>VIP úvěr</u> 5,89 %*  Právnícké osoby <u>RENOUVĚR Multi</u> modernizace, privatizace 5,09 % bez zajiš. 4,99 % nemovitost, vklad, bank.záruka	<u>PANEL KREDIT</u> na opravy a rekonstrukci panelového domu, možná vazba na státní program s dotací úroků <u>PANEL KREDIT PLUS</u> akontace 0%, fixní úr.sazba 5 let 3,5%	<u>REVIT PLUS</u> pro družstvo nebo spol. vlastníků, bez akontace úrok ze st. spoření od 3,7 % pro nájemníky a vlastníky bytů na modernizaci do 200 tis. Kč na byt bez akontace úrok z překl.úvěru 5,3% - 5,53 %, vazba na stát. progr. s dotací úroků
	-	-	* Výše úrokové sazby je podmíněna současným uzavřením Modrého konta nebo Modrého konta Plus. Pokud není současně uzavřeno Modré konto nebo Modré konto Plus je uvedená úroková sazba vyšší o 0,1% p.a.	-	-

	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT
<b>Překlenovací úvěry (PÚ) - pokračování</b>					
<b>Bonita</b> <b>(uvádí se nezajištěné částky)</b>	<p><u>I. - II. riziková skupina</u> do 500 tis. Kč S + R zjednoduš. kontrola bonity <u>nad 500 tis. Kč</u> údaje o příjmu + detail. kontrola bonity</p> <p><u>III. riziková skupina</u> údaje o příjmu + detail. kontrola bonity KŽM=1,00</p> <p>I. - II. skupina - rezerva 10 %</p> <p>III. skupina - rezerva 20 %</p> <p>Topkredit, Tophypo: I. - II. skupina rezerva 5 %</p> <p>III. skupina rezerva 15 %</p>	Vychází se ze životního minima	<p>Vychází z existenčního minima (EM) odvozeného od ŽM: I. rizik.sk.: EM na prvního člena domácnosti 5700,- a na každého dalšího se připočítává 2200,- Kč + 20% rezerva vypočítávaná výše splátky</p> <p>II. rizik.sk.: EM na prvního člena domácnosti 6500,- a na každého dalšího se připočítává 2700,- Kč + 20% rezerva vypočítávaná z výše splátky.</p> <p>V 1. RS jsou zařazeni klienti, kteří ručí nemovitostí nebo vkladem, a ti co mají spoření 15 měsíců před přidělením cílové částky.</p> <p>V 2. RS jsou všichni ostatní.</p>	Po odečtení pravidelných měsíčních výdajů musí zůstat částka rovna min. 1,3 násobku ŽM.	<p>Životní minimum: <u>do 49 999 Kč</u> 1,1 násobek <u>50 000 - 99 999 Kč</u> 1,2 násobek <u>100 000 - 249 999 Kč</u> 1,3 násobek <u>250 000 - 399 999 Kč</u> 1,4 násobek <u>400 000 a více</u> 1,5 násobek PÚ pro podnikatele na základě ročního obratu</p>

<b>Zajištění:</b> - bez zajištění	I. - II. riziková skupina do 500 tis. Kč III. riziková skupina do 100 tis. Kč	<u>TREND</u> - do 400 tis. Kč	Ve 2. RS: vždy - dle výše úvěru (viz níže). V 1. RS.: může být přidělen do 300 000 Kč bez zajištění pokud klientovi zbývá 15 a méně měsíců do přidělení ÚSS + možnost tzv. VIP úvěru, kdy do výše 200 tis. není potřeba zajištění - pro klienty, kteří alespoň rok splácí bezproblémově úvěr	viz. úrokové sazby PÚ	<u>Partner</u> do 50 tis. Kč bez zajištění <u>Superúvěr</u> do 400 tis. Kč bez zajištění
- se zajištěním	I. - II. riziková skupina - viz. úvěry III. riziková skupina <u>do 200 000 Kč</u> - 1 ručitel nebo pohledávka nebo nemovitost <u>do 300 000 Kč</u> - 2 ručitelé nebo pohledávka nebo nemovitost <u>nad 300 000 Kč</u> - pohledávka nebo nemovitost TOPKREDIT - nemovitost TOPKREDIT Plus - nemovitost TOPHYPO - nemovitost	<u>TREND</u> - nad 400 tis. Kč <u>HYPOTREND</u> - vždy nemovitost	1.RS: <u>300-500tis.</u> ...1 ručitel 2.RS: <u>do 300 000 Kč</u> 1 ručitel <u>do 500 000 Kč</u> 2 ručitelé  <u>nad 500 000 Kč</u> <u>nemovitost</u> Hypoúvěr, Hypoúvěr 100, Garant, Garant 100: vždy nemovitost	viz. úrokové sazby PÚ	<u>Partner</u> 50 až 200 000 Kč 1-2 ručitel nebo nemovitost + ŽP nad 200 000 Kč 1-2 nemovitost + ŽP <u>Superúvěr</u> 300 až 400 000 Kč 1-2 ručitelé nebo nemovitost + ŽP nad 400 000 tis. nemovitost



	ČMSS	StS ČS	MPSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT
<b>Stavební spoření - přehled základních úhrad *</b>					
Úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření	1 % CČ, max. 15 000 Kč	0,5 % CČ min. 1 500 Kč max. 7 500 Kč	1 % CČ, max. 10 000 Kč klient 0-15 let do 50 tis. Kč CČ zdarma, 50 - 200 tis. Kč 0,5% CČ klient 16-21let (první smlouva) do 200 tis. Kč CČ 0,5 % z CČ	1 % z CČ 0,85 % z CČ u klientů do 25 let	1 % z CČ, max. 30 000 Kč
Úhrada za vedení vkladového účtu (ročně)	310 Kč	s úrokovou sazbou 2% 305 Kč s úrokovou sazbou 3% 470 Kč s úrokovou sazbou 4% 550 Kč	300 Kč (25 Kč měsíčně)	Dle tarifu: 79 Kč nebo 90 Kč čtvrtletně	250 Kč, START pro nezletilé - zdarma
Roční výpis z účtu - vkladový	zdarma	zdarma výpis z účtu s úrokovou sazbou z vkladů 3 %, 4 % p. a. je zpoplatněn úhradou ve výši 30 Kč	19 Kč	Dle tarifu : 22 Kč nebo zdarma	poštou 30 Kč elektronicky zdarma
<b>Úvěry</b>					
Úhrada za uzavření úvěrové smlouvy	zdarma	zdarma	zdarma, 0,5 % z výše úvěru za zpracování záručních listin (max. 2 500 Kč)	zdarma	zdarma

Úhrada za vedení úvěrového účtu (ročně)	310 Kč	305 Kč	300 Kč (25 Kč měsíčně)	90 Kč čtvrtletně	250 Kč
Roční výpis z účtu - úvěrový	zdarma	zdarma	zdarma	22 Kč	poštou elektronicky 30 Kč zdarma
<i>Překlenovací úvěry</i>					
Úhrada za uzavření meziúvěrové smlouvy	0,5 % objemu meziúvěru Kredit Standard 1 % objemu meziúvěru Kredit 90 0,5 % objemu meziúvěru Topkredit, Topkredit plus, Tophypo (max. 15 000 Kč)	Aktuální nabídka do 31.3.2010 Zdarma Jinak: 1 % z výše meziúvěru min. 1 500 Kč, max. 7 500 Kč	1% z výše meziúvěru (max. 10 000 Kč) 0,5 % z výše úvěru za zpracování záručních listin (max. 2 500 Kč)	1 % z úvěru (min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč)	1 % z CČ fyz. osoby - min. 900 Kč, max. 15 000, práv. osoby - min. 900 Kč, max. 30 000 Kč
Úhrada za vedení meziúvěrového účtu (ročně)	310 Kč	305 Kč	25 Kč měsíčně	90 Kč čtvrtletně	250 Kč
Roční výpis z účtu - meziúvěrový	zdarma	zdarma	zdarma	22 Kč	poštou elektronicky zdarma zdarma

**Poznámka:** \* akce a zvýhodnění pro vybrané produkty a cílové skupiny klientů jsou uvedeny v přehledu akcí stavebních spořitelén

**PŘÍLOHA ČÍSLO 3**  
**- propočítaný model před navýšením splátek**

**Model 6.04**

Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

	Datum uzavření	03.03.2010
	Cílová částka	1 000 000,00 Kč
Informace	VOP	03/06 Invest:Standard
o smlouvě	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.03.2019
	Splacení úvěru	01.11.2029
	Datum uzavření	03.03.2010
	Cílová částka	1 000 000,00 Kč
	VOP	03/06 Invest:Standard
Meziúvěr	Datum modelování	03.03.2010
	Počet měsíců od data modelování do přidělení CČ	108
	Datum přidělení cílové částky	31.03.2019
	Úroková sazba meziúvěru	5,10 %
	Vklady	367 032,00 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Úroky	36 329,00 Kč
Naspořená	Státní podpora	24 000,00 Kč
částka	Úhrady	-16 200,00 Kč
	Úhrady za meziúvěr	-5 000,00 Kč
	Celkem naspořeno	406 161,00 Kč
	Úroky	36 329,00 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
Výnos ve	Státní podpora	24 000,00 Kč
fázi	Státní podpora připsaná dodatečně	6 000,00 Kč
spoření	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady	-21 200,00 Kč
	Výnos	45 129,00 Kč
Finanční	Úroky z úvěru	157 524,40 Kč
náklady	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	456 450,00 Kč

	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z vkladů	-36 329,00 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-24 000,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	-6 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	21 200,00 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	3 100,00 Kč
	Celkové finanční náklady	571 945,40 Kč
	Úložky ve fázi spoření	367 032,00 Kč
	Splátky úvěru	749 463,40 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
Celkové náklady	Úroky z meziúvěru	456 450,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	-6 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Náklady celkem	1 566 945,40 Kč
Efektivita	Naspořeno / Cílová částka	41,12 %
	Úvěr / Cílová částka	58,88 %

	Datum	Událost	Měsíční platby			
			spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
Události		Uzavření smlouvy, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
	03.03.2010	Zahájení pravidelného spoření.	3248,00			3248,00
		Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 108.				
		Mimořádná úložka ve výši 13 000,00 Kč, zůstatek je 5 938,00 Kč, HČ 0.				
	18.04.2010	Čerpání meziúvěru 1 000 000,00 Kč při sazbě 5.1 % p.a. snižené o úhradu 5 000,00 Kč. Vyplaceno 995 000,00 Kč.				

31.05.2010	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	5 950,00	9198,00
30.06.2010	Změna pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	4 250,00	7498,00
31.12.2017	Dosaženo hodnotící číslo 64.		
31.12.2018	Naspořeno 40 % cílové částky.		
	Konec pravidelného spoření.	0,00	4250,00
	Spoření ukončeno přidělením.		
	Ukončení spoření, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.		
31.03.2019	Naspořená částka činí 411 161,00 Kč.		
	Dodatečně bude připsána státní podpora 6 000,00 Kč.		
	Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 588 839,00 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.		
	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	0,00	0,00
21.04.2019	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.		
01.05.2019	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.	5880,00	5880,00
21.04.2020	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.		
	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.	2583,40	2583,40
01.11.2029	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.	0,00	0,00

**- propočítaný model po navýšení splátek na 10 tis. Kč měsíčně**

## Model 6.04

Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Informace o smlouvě	Datum uzavření	03.03.2010
	Cílová částka	1 000 000,00 Kč
	VOP	03/06 Invest:Standard
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.01.2016
	Splacení úvěru	15.12.2020
Meziúvěr	Datum uzavření	03.03.2010
	Cílová částka	1 000 000,00 Kč
	VOP	03/06 Invest:Standard
	Datum modelování	03.03.2010
	Počet měsíců od data modelování do přidělení CČ	70
	Datum přidělení cílové částky	31.01.2016
Úroková sazba meziúvěru	5,10 %	
Naspořená částka	Vklady	439 000,00 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Úroky	27 233,70 Kč
	Státní podpora	15 000,00 Kč
	Úhrady	-14 340,00 Kč
	Úhrady za meziúvěr	-5 000,00 Kč
	Celkem naspořeno	461 893,70 Kč
Výnos ve fázi spoření	Úroky	27 233,70 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Státní podpora	15 000,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	6 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady	-19 340,00 Kč
	Výnos	28 893,70 Kč
Finanční náklady	Úroky z úvěru	63 441,00 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	294 950,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z vkladů	-27 233,70 Kč
Bonusy	0,00 Kč	

	Státní podpora ve fázi spoření	-15 000,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	-6 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	19 340,00 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	1 240,00 Kč
	Celkové finanční náklady	330 737,30 Kč
	Úložky ve fázi spoření	439 000,00 Kč
	Splátky úvěru	597 787,30 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
Celkové náklady	Úroky z meziúvěru	294 950,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	-6 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Náklady celkem	1 325 737,30 Kč
Efektivita	Naspořeno / Cílová částka	46,69 %
	Úvěr / Cílová částka	53,31 %

Datum	Událost	Měsíční platby			
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
03.03.2010	Zahájení pravidelného spoření.	6000,00			6000,00
	Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 70. Mimořádná úložka ve výši 13 000,00 Kč, zůstatek je 8 690,00 Kč, HČ 0.				
18.04.2010	Čerpání meziúvěru 1 000 000,00 Kč při sazbě 5.1 % p.a. snížené o úhradu 5 000,00 Kč. Vyplaceno 995 000,00 Kč.				

31.05.2010	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	5 950,00	11950,00
30.06.2010	Změna pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	4 250,00	10250,00
30.04.2015	Naspořeno 40 % cílové částky.		
31.10.2015	Dosaženo hodnotící číslo 64.		
	Konec pravidelného spoření.	0,00	4 250,00
	Spoření ukončeno přidělením.		
	Ukončení spoření, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.		
31.01.2016	Naspořená částka činí 466 893,70 Kč.		
	Dodatečně bude připsána státní podpora 6 000,00 Kč.		
	Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 533 106,30 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.		
	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	0,00	0,00
	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.	10000,00	10000,00
15.02.2016	Měsíční splátka úvěru 10 000,00 Kč je vyšší než 6 000,00 Kč, kterou stanovují platné VOP pro tarifní variantu 03/06 Invest:Standard.		
21.04.2016	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.		



	Dodatečně připsána		
21.04.2017	státní podpora 3 000,00 Kč.		
	Upravená poslední pravidelná měsíční	11787,30	11787,30
15.12.2020	splátka úvěru.		
	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.	0,00	0,00

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými  
obchodními podmínkami stavebního spoření".

Verze Modelu 6.04: 2009-04-14