

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Pedagogická fakulta

Katedra matematiky

**SROVNÁNÍ SPOTŘEBITELSKÉHO  
ÚVĚRU S PŘEKLENOVACÍM  
ÚVĚREM STAVEBNÍHO SPOŘENÍ**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí bakalářské práce:  
RNDr. Vladimíra Petrášková, Ph.D.

Autor:  
Lenka Böhmová

České Budějovice, leden 2012

## Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci na téma Srovnání spotřebitelského úvěru s překlenovacím úvěrem stavebního spoření jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích .....

(podpis)

## **Anotace**

Bakalářská práce obsahuje přehled spotřebitelských úvěrů a překlenovacích úvěrů stavebního spoření. Cílem je porovnat nabídku těchto finančních produktů z různých hledisek. Ke každému finančnímu produktu je uveden názorný příklad výhodnosti či nevýhodnosti této nabídky.

## **Annotation**

Bachelor thesis contains an overview of consumer loans and bridging loans building society. The aim is to compare the range of financial products on the Czech banking market from various perspectives. Each financial product is shown an illustrative example of favorable or unfavorable to this offer.

Ráda bych tímto poděkovala RNDr. Vladimíře Petráškové, Ph. D., vedoucí práce, za metodické vedení, odbornou pomoc, cenné a věcné připomínky, rady a náměty, kterých se mi od ní dostalo v průběhu zpracování této bakalářské práce.

Dále bych chtěla touto cestou poděkovat paní Aleně Hejné, obchodnímu zástupci Českomoravské stavební spořitelny a.s., za odbornou pomoc v oblasti překlenovacích úvěrů.

# OBSAH

<b>1. ÚVOD</b>	<b>6</b>
<b>2. STRUČNÝ PŘEHLED HISTORIE BANKOVNICTVÍ</b>	<b>7</b>
<b>3. FINANČNÍ POTŘEBA JEDNOTLIVCE</b>	<b>9</b>
<b>4. BANKOVNÍ ÚVĚRY</b>	<b>11</b>
<b>4.1. Spotřebitelské úvěry</b>	<b>14</b>
<b>4.1.1 Základní rozdělení úvěrů</b>	<b>14</b>
<b>4.1.2 Spotřebitelský úvěr, půjčka – poplatky</b>	<b>15</b>
<b>4.1.3 Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů</b>	<b>16</b>
<b>5. STAVEBNÍ SPOŘENÍ</b>	<b>17</b>
<b>5.1 Historie stavebního spoření</b>	<b>17</b>
<b>5.2 Jaké stavební spořitelny v České republice fungují</b>	<b>18</b>
<b>5.3 Kdo může uzavřít stavební spoření</b>	<b>20</b>
<b>5.4 Výhody stavebního spoření</b>	<b>21</b>
<b>5.5 Nevýhody stavebního spoření</b>	<b>22</b>
<b>5.6 Úvěr</b>	<b>23</b>
<b>5.6.1 Jak efektivně čerpat úvěr ze stavebního spoření</b>	<b>25</b>
<b>5.7 Překlenovací úvěr</b>	<b>28</b>
<b>6. MODELOVÉ PŘÍKLADY</b>	<b>30</b>
<b>7. ZÁVĚR</b>	<b>51</b>
<b>8. POUŽITÁ LITERATURA</b>	<b>52</b>
<b>9. PŘÍLOHY</b>	<b>54</b>

# 1. ÚVOD

Účelem této práce je zřehlednit bankovní produkty na dnešním trhu. Zaměřím se na překlenovací úvěr stavebního spoření a spotřební úvěry. Každý, kdo se nyní nebo někdy v budoucnu chystá stavět, přestavovat, rekonstruovat nebo třeba jen radikálněji upravovat byt, musí zároveň s projektem řešit financování svého záměru. Na to je potřeba dostatek peněz, které si lze vypůjčit. Ovšem vyznat se, které produkty jsou pro něj nejvýhodnější, je v dnešní době dost obtížné.

Finanční produkty, na které jsou neustále reklamy, nabízející nejvýhodnější podmínky, nemusejí být tím nejlepším řešením. I když se tyto produkty neustále mění (konkurenční boj), je stále nejrozzumnější zjistit si, co nejvíce o těchto produktech, které souvisejí s vašimi potřebami a zvážit jen tu, která je nejvýhodnější. Nemělo by se zapomínat i na možnost finančního konzultanta.

V jednotlivých kapitolách je přiblížena historie bankovníctví a druhy úvěru, které jsou hlavním tématem této práce.

Tato práce by měla být co nejvíce nápomocná při výběru uvedených finančních produktů na českém trhu.

## 2. STRUČNÝ PŘEHLED HISTORIE BANKOVNICTVÍ

Určitě nejdůležitější úlohou bank je shromažďování úspor a přeměnu úspor ve specifický druh kapitálu, tzv. zápůjční kapitál. Spolu s pojišťovnami, spořitelny, úvěrovými družstvy, rizikovým kapitálem, leasingovými firmami atd. tvoří takzvaný systém finančních zprostředkovatelů. Historicky první banky vznikaly již ve středověku, především v Itálii a v Anglii. Vznik bankovníctví v těchto státech souviselo s financováním rostoucího obchodu a zámořských cest. Komerční bankovníctví v Anglii počalo například i díky zlatníkům. Zlatníci začali přijímat do úschovy zlato a další cennosti a vydávali jejich majitelům stvrzenky o úschově. Jednalo se vlastně o něco podobného jako dnešní úschovny či sejfy. Majitel stvrzenek si mohl po zaplacení poplatku kdykoliv svůj majetek (zlato a jiné cennosti) vyzvednout zpět. Někdy se stávalo, že jednotliví zákazníci takových úschoven nedostali zpět přesně stejný kus zlata, jaký si uložili. A od toho už byl jen kousek k tomu, že i stvrzenky na uložené drahé kovy mohly vystupovat za plnohodnotnou náhradu zlata a začít obíhat jako papírové peníze – bankovky.

Po čase se ukázalo, že může být uložené množství zlata aj. využito pro prospěch úschoven. Tyto cennosti ležely v úschovněch bez dalšího účelu a nepřinášely nikomu žádnou další prosperitu. A tak tyto prostředky mohly být dále půjčeny osobám za úplatu – úrok. To můžeme považovat za první náznak moderních bank s částečnou, nikoli stoprocentní rezervou na vklady.

K jednomu z největších rozmachů úvěrů došlo až s přechodem k monopolnímu kapitalismu. Technická náročnost mnohonásobně vzrostla ve srovnání s počátky průmyslové revoluce a s tím se zvýšily i potřeby na financování, které většinou přesáhly i možnosti samofinancování či využití vlastních zdrojů. V té době dochází ke vzniku akciových společností. K těmto společnostem se připojují i banky. Tím vzniká takzvaný finanční kapitál a zároveň soustava základních bankovních úvěrových nástrojů, která se čas od času vylepšuje novými produkty.

Bankovní soustava dnešního světa je již velmi rozmanitá a složitá. Jejím základem jsou nezávislé centrální banky, komerční banky, investiční banky, specializované finanční domy atd. [1]



### 3. FINANČNÍ POTŘEBA JEDNOTLIVCE

Co si pod pojmem finanční potřeba můžeme představit? Možná, že nejsnazší vysvětlení je, zjištění potřeby peněz pro dlouhodobé nebo krátkodobé účely. Existuje řada různých věřitelů. Např. spořitelny a úvěrové společnosti se specializují převážně na půjčky na nemovitosti. Zato komerční banky poskytují půjčky veškerého druhu. Mezi věřiteli jsou podstatné rozdíly v podmínkách úvěru, tedy v úroku, splatnosti, ručení aj.

Jediným důvodem, proč si člověk potřebuje půjčit peníze, je ten, že mu jednoduše peníze došly. Lidé potřebují peníze pro dva základní krátkodobé účely: zaplatit dluh(y) nebo si koupit, co potřebují. Existuje mnoho příčin, proč mohou peníze dojít, všechny však jsou způsobeny nerovnováhou mezi příjmy a výdaji. Aby jednotlivec mohl ekonomicky existovat, musí být jeho příjmy a výdaje v souladu a to takovým způsobem, že příjmy neustále převyšují výdaje. Tento vztah platí i pro podniky.

Příjem peněz lze obvykle předpokládat z platu dané osoby. Navíc se u něho očekává předpokládané množství účtů, které má zaplatit, tedy výdaje. Pokud částka pobíraného platu převyšuje nutné výdaje, vždy jsou na běžném účtu peníze. Někdy jich tam může být více, jindy méně, ale vždy vykazují přebytek.

Ovšem může přijít doba, kdy potřeba hotovosti je vyšší než je finanční hotovost na běžném účtu. Příkladem takové situace může být zaplacení nečekaných a nepojištěných lékařských účtů, modernizace vybavení či koupě auta.

Co v takovém případě lze udělat, když vzniknou výdaje a je třeba hotovost navíc? Zažádat o zvýšení platu? Za normálních okolností jsou možné dva způsoby, jak postupovat: sáhnout do úspor nebo si potřebné peníze vypůjčit. Pokud jsou k dispozici úspory a vzniklý výdaj je velký, je tento způsob lepší. Když však žádné úspory nemáme, zbývá jediná cesta, odložit výdaj nebo si nutnou částku vypůjčit z některých dostupných zdrojů.

Pokud si chcete vypůjčit, musíte vykázat jak ochotu, tak schopnost půjčku splatit. Ochotný být sice můžete, ale pokud je potřeba přeci jen značná, bude asi obtížné věřitele přesvědčit, aby půjčku poskytl.

Shrneme-li daný problém, jsme schopni demonstrovat několik důležitých faktů:

a) Nemůžete utrácet více, než vyděláte (Příjmy musí převyšovat výdaje nebo se aspoň výdajům rovnat).

b) Stane-li se, že výdaje přesáhnou příjmy, pak musíte sáhnout do úspor nebo něco ze svého majetku prodat, aby jste získali hotovost.

c) Nemůžete-li hotovost získat z úspor nebo prodejem něčeho, co vlastníte, pak si musíte vypůjčit.

Když jste určili, kolik peněz potřebujete, ať už krátkodobých anebo dlouhodobých, je dalším krokem nalezení věřitele, který by Vám tuto půjčku poskytl. Existuje mnoho úvěrujících institucí a zdrojů peněz. V průběhu týdne se určitě běžně v televizi setkáváte s reklamami, které Vás lákají na bezstarostně usměvavé tváře, které si bez problémů a většinou i bez věřitele okamžitě půjčí od zmíněných institucí. Chválí prospěšnost těchto služeb anebo říkají, jak je snadné vypůjčit si od „finanční společnosti XYZ“. Slogan jedné finanční společnosti je „Jsme pyšní na to, že Vám můžeme půjčit peníze“. Tento postoj na Vás zapůsobí tak, že byste nejrady vyskočili z křesla a hnali se ven, abyste nějaké peníze „získali“ i pro sebe. A nemusí to být jen v televizi. Propagační materiály finančních společností vidáte na každém kroku.

„Vědět, jak rybařit, znamená vědět především, kde rybařit.“ Čím více víte o úvěrující instituci nebo společnostech, od kterých si chcete vypůjčit, tím větší šance máte na to, že půjčku získáte a to za nejlepších podmínek.

## 4. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Banky napříč celým trhem nabízejí svým klientům řadu produktů. Bankovní půjčka (úvěr) je rozhodně nejvyužívanější. Jedná se o dočasné poskytnutí peněžních prostředků bankou, které musí následně klient instituci vrátit i s úrokem. Úroková sazba je obvykle v procentech vyjádřená suma, kterou musí každý dlužník navíc bance za poskytnutí půjčky zaplatit. Výše úroku je dána dobou trvání, velikostí úvěru nebo vkladu tzv. jistiny a velikostí úrokové míry, která je odvozená od státem stanovené diskontní sazby. Základní úroková sazba se stanovuje s přihlédnutím k diskontní sazbě centrální banky, popřípadě na základě sazeb mezibankovního trhu. Komerční banky si základní úrokové sazby o nějaké to procento zvýší než jak je stanoveno v centrální bance. Ovšem nejen základní sazbu, ale i cenu, která je základem pro půjčování domácí měny je ovlivněna měnovou politikou centrální banky. Tyto sazby jsou označovány podle světových vzorů jednotlivě. Název představuje počáteční písmena anglických slov INTER-BANK OFFERED RATE (tj. česky mezibankovně nabízená sazba) a první písmena jsou iniciály měst nebo-li sídel finančního trhu. Asi nejznámějším je LIBOR, nebo-li londýnská mezinárodní sazba trhu. Dále můžeme uvést jako příklad SIBOR (Singapur), FIBOR (Frankfurt) aj. Zkratka pro sazbu pražského mezibankovního peněžního trhu je PRIBOR.

Jsou-li úroky vyšší, snižuje se poptávka po půjčkách. Ve druhém případě by se měla poptávka naopak zvýšit. Toto pravidlo nemusí platit ve všech situacích. Centrální banka se snaží snižováním a zvyšováním úroku ovlivnit celkový objem poskytnutých úvěrů a na základě toho i celkovou výši peněz v ekonomice. Někdy mohou nastat i neobvyklé extrémy např. mimořádné zvýšení úrokových sazeb aj. Tak se i stalo v období finanční krize v České republice v červnu 1997. Centrální banka dočasně zvýšila úrokové sazby s cílem úplně zastavit půjčování peněz a záměrem vyvolat vlnu vkladů. Cílem tohoto jednání bylo především zabránit znehodnocení koruny vůči ostatním měnám a samozřejmě zabránit útoků spekulantů na naší měnu.

Míra inflace může také ovlivnit výši úroků. Inflaci chápeme jako opakovaný růst cen v ekonomice. Ceny jednotlivých druhů zboží se po určitém čase zvyšují (platí zákon nabídky a poptávky, tudíž se ceny mohou samozřejmě i snižovat), cenová hladina roste. Cenová hladina je zjednodušeně řečeno "průměrná cena zboží". Zdražování, které vidíme na zvyšující se ceně benzínu, jídla, bydlení a dalšího zboží je tedy změnou cenové hladiny, tedy inflací. Podstatou inflace je nadměrné množství peněz v oběhu, které není investováno, ani jinak uplatněno a které se promítá do vzestupu cen. Mezi priority centrální banky patří podpora tvorby úspor, tj. stimulace vkladů.

Spoření se přestane vyplácet, když se úrok z pohledu vkladatele bude neúnosně odlišovat od míry inflace. Lidé budou své úspory přeměňovat ve statky, které jsou více odolné inflaci např. nemovitosti nebo si své peníze raději utratí. Dalším faktorem, který ovlivňuje výši úroků, je síla měny. Klesá-li měnový kurs (měna „slábne“), úrokové sazby mají tendenci růst, neboť se centrální banka snaží zdražit domácí měnu a povzbudit růst domácích úspor. V tomto případě je pro majitele peněz výhodnější peníze uložit na výhodný úrok v domácí měně.

Na výši úroků působí také běžné vlivy tržní konkurence, podobně jako na ceny zboží a služeb. Vliv hospodářské soutěže působí i na peněžních trzích ve formě konkurence mezi komerčními bankami, ale i mezi bankami a jejich klienty. V době investičních vln stoupá poptávka pro úvěrech. Poptávka začne převyšovat nabídku a vytvářejí se předpoklady pro růst úrokových sazeb. Je-li nabídka vyšší než poptávka úrokové sazby mají tendenci klesat. Konkurenční boj také převládá mezi bankami, leasingovými společnostmi a rizikovým kapitálem. Cílem tohoto konkurenčního boje je získat co nejvíce málo rizikových klientů. Jako marketingovými lákadly při zápasu o klienta jsou většinou nové produkty, individuální přístup s maximální snahou přiblížit se jeho potřebám, dárkové předměty aj.

Právně je problematika úvěrů upravena především občanským (smlouva o půjčce) a obchodním zákoníkem (smlouva o úvěru), dále v zákoně o bankách, o ČNB a v opatřeních, které vydává .

## Specifika bankovních půjček

U bankovních půjček se uplatňují určitá specifika, která v nebankovním sektoru rozhodně nenaleznete. U bank je totiž vždy velmi důležité, aby daná půjčka byla řádně splacena. Vymáhání prostředků po svých klientech stojí banky příliš mnoho prostředků, a proto raději více prověří klienta, než mu půjčku poskytnou. Banky nechtějí podstupovat velké riziko, a proto je půjčka v bance spojena s řadou administrativních náležitostí, které musí žadatel bezpodmínečně splnit, aby danou půjčku dostal.

Díky vyššímu prověření klienta jsou bankovní půjčky levnější, tedy mají nižší úrok a RPSN než půjčky na srovnatelnou částku a na stejnou dobu u nebankovních institucí, které nevyžadují takové důsledné prověření. To tvoří z bankovních půjček oblíbený nástroj pro každého žadatele, který nemá problémy s platební morálkou.

## Registr dlužníků

Pro banku je velmi důležitým ukazatelem registr dlužníků. Zde je totiž evidován každý, kdo měl ať už jakýkoliv problém třeba i s jedinou splátkou svých závazků v minulosti. Banky nahlížením do registru dlužníků zjišťují, zda právě klient, který žádá o půjčku nemá stále nějaké závazky, či velmi špatnou platební morálku. Právě nahlídnutím do registru dlužníků často banky zamítnou žádost o půjčku. Avšak pokud žadatel neměl se splácením v předešlých několika letech problémy, banka obvykle půjčku bez problému schválí a vydá dané peněžní prostředky.

**Nezapomeňte:** Než si vyberete danou banku pro získání půjčky nezapomeňte si projít nabídky i od jiných bankovních institucí a porovnat si tak i jiné půjčky na trhu. Za důležitý údaj je brána hodnota RPSN, čím je tato hodnota nižší, tím méně za Vaši půjčku ve výsledku zaplatíte. Co údaj RPSN udává? Jde o Roční Procentní Sazbu Nákladů, jsou to procenta z dlužné částky, která zaplatíte za každý rok splácení Vaší půjčky a tato hodnota Vám pomůže se lépe orientovat.

Dále je důležité zvolit si vhodnou délku splácení dlužné částky. Vždy pečlivě prostudujte veškeré smlouvy a pokud je to možné, nepodléhejte časové tísní při

podepisování takové smlouvy. Nezapomeňte, že Vaším hlavním úkolem je půjčku řádně splácet a než si peníze půjčíte, ujistěte se, že pro Váš stávající rozpočet to nebude velká zátěž. [2]

## 4.1 Spotřebitelské úvěry

Každý chce žít lépe, být obklopen pěknými věcmi, dosáhnout na nějaký standard. K tomu je ostatně každodenně přesvědčován v reklamách. A mnoho lidí využívá produktů nabízených v reklamách, aby svůj vysněný standard dosáhnul co nejrychleji. Proto spotřebitelské úvěry patří mezi nejvyužívanější úvěry, a stále si získávají větší oblibu. Jsou dobrou alternativou pro toho, kdo má hlouběji do kapsy.

Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány fyzickým osobám - občanům starším 18 let, se státním občanstvím ČR a trvalým bydlištěm na území ČR (nebo cizincům s trvalým pobytem v ČR).

### **Někdy je třeba splnit tuto podmínku!**

Některé banky vyžadují, aby klient měl vedený účet, a to po určitou stanovenou dobu (např. 3 měsíce), nebo si jej založil při vyřízení žádosti o úvěr.

### 4.1.1 Základní rozdělení spotřebitelských úvěrů

Bankovní spotřebitelské úvěry rozdělujeme podle dvou základních kritérií:

**účelové** - zde banky požadují doložení použití úvěru. Tyto úvěry jsou potom klienty využívány na nákup spotřebních věcí (tzn. zboží a služeb). Na financování nemovitostí většinou banky (pokud takto úvěry rozdělují) poskytují úvěry za nižší úrokovou sazbu a s delší dobou splatnosti (předpokládá se vyšší půjčená částka

bankou). U většiny účelových úvěrů banky vyplácí úvěr bezhotovostně a to přímo na účet prodejce (zboží, služeb, nemovitostí) po předložení faktury klientem.

**neúčelové** - naproti tomu neúčelové úvěry se vyznačují tím, že mají vyšší úrokové sazby a klient je může použít k libovolnému účelu. Nemusí tudíž dokládat bance použití půjčených peněz. Banka tyto peníze vyplatí klientovi buď v hotovosti, nebo je bezhotovostně převede na klientem určený účet.

### **4.1.2 Spotřebitelský úvěr, půjčka - poplatky**

V této kapitole uvedeme popis poplatků, které za spotřebitelský úvěr zaplatíte.

#### **Poplatky a způsob výplaty**

Poplatky, které banky vybírají od klientů lze rozdělit do dvou skupin:

- jednorázové: poplatky za posouzení a zpracování úvěru
- opakující se: poplatek za vedení či správu úvěru

Některé banky vybírají poplatek již při podání žádosti o úvěr (jeho výše je určena procentem z požadované výše, nebo pevně danou částkou). Tento poplatek banky většinou klientovi nevrací. Ani v případě zamítnutí jeho žádosti o spotřebitelský úvěr. Jiné provádějí posouzení úvěru bezplatně a poplatek inkasují od klienta až v případě kladného vyřízení jeho žádosti o úvěr (výše poplatku je určena obdobně). Jiným typem poplatku je poplatek za vedení nebo správu účtu (úvěru). Tento poplatek u některých úvěrů není vybírán. Pokud ano, tak ročně vás tyto poplatky mohou přijít na 100 až 1000 Kč.

## **Když klient neplatí**

V případech, kdy dlužníci nejsou schopni vyrovnat úvěr tak, jak bylo původně dohodnuto, uplatňují banky několik způsobů likvidace těchto problematických úvěrů. Vždy se přitom snaží postupovat tak, aby pro ně celá záležitost znamenala co možná nejmenší ztráty. Můžeme rozlišit pět postupů, které banky v těchto situacích využívají. Pokud se klient dostane nezávinně do potíží, sáhnou obvykle banky ke změnám podmínek uzavřené úvěrové smlouvy. Mění úrokové sazby, stejně jako období pro čerpání a následné splacení úvěru. Často také dochází ke změnám původních způsobů splacení úvěru. Dalším běžným užívaným nástrojem jsou sankce. Mohou nabývat podoby zvýšených úroků a zejména tehdy, kdy klient neplatí včas splátky, úroky nebo jiné poplatky. Druhou variantou sankcí bývají tzv. úvěrové sankce, které se týkají neplnění povinnosti spojené s čerpáním úvěrů, typickou sankcí tohoto druhu je například pozastavení čerpání. Sankce se uplatňují také jako smluvní pokuty, například při předčasném splacení úvěru.

### **4.1.3 Výhody a nevýhody spotřebitelského úvěru, půjčky**

Jednoznačnou a největší výhodou spotřebitelského úvěru je okamžité uspokojení vašich současných potřeb bez nutnosti dlouhodobě spořit. Jedná se především o rozdělení jednorázové platby na několik menších částí. Nezapomínejme, že spotřebitelský úvěr má i své nevýhody, kterými jsou:

- , zaplatíte více než si půjčíte (půjčená částka + úrok+ poplatky)
- , většinou musíte prokázat pravidelný příjem a jeho výši – týká se převážně bankovních úvěrů, u splátkového prodeje do 20 000 Kč nemusíte příjem dokládat
- , vyřízení trvá delší dobu – týká se bankovních úvěrů
- , banky obvykle vyžadují spoustu různých potvrzení a dokladů
- , v některých případech je nutné sehnat ručitele, nebo se zaručit jiným majetkem



## 5. STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření vzniklo pro široké spektrum obyvatel, aby jim bylo umožněno formou výhodných podmínek spoření řešit a realizovat vlastní bytovou otázku. Přestože je primárně určeno k financování vlastního bydlení. Jeho využití je však mnohem širší. Stavební spoření zahrnuje fázi spoření a následně nároku na úvěr. V průběhu spoření můžete čerpat státní podporu a po jeho skončení získáváte, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Je vhodným spořicíím produktem pro všechny, kteří mají na příštích 6 let jasno, že uspořené finance nebudou potřebovat. A zvláště pro ty, kteří chtějí využívat následné úvěrové produkty stavebních spořitelen.

### 5.1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření má mnoholetou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie, kde snahy pořídit si samostatně vlastní střechu nad hlavou, byly dost neúspěšné. Za tímto účelem se spojilo několik lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům, a začali spořit společně. Naspořená částka byla dána k dispozici tomu jedinci, který potřeboval postavit dům co nejrychleji. Ten dále již nespořil, ale platil splátky. Celá situace se opakovala tak dlouho, až byly uspokojeny potřeby všech.

Historicky první stavební spořitelna se jmenovala Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu, z kterého se následně financovaly úvěry na jejich bytové účely.

V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu pod názvem Stavební spořitelna pro každého. První vlnu rozkvětu stavebního spoření zažilo Německo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až

1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. Druhá vlna rozvoje byla zaznamenána po 2. světové válce, znovu kvůli nedostatku bytů.

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů. Což způsobilo vysokou poptávku po stavebním spoření. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku roku 1948 jich bylo něco přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů. Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

Začátek osmdesátých let zažívalo stavební spoření slabý období. Díky všeobecně dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva se uklidnila i situace na trhu s byty. S velkými změnami na přelomu devadesátých let se však situace výrazně zlepšila.

V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Dnes má stavební spoření pevnou pozici i v Chorvatsku, Rumunsku a Číně.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením [Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření](#). Další úpravy přinesly novely zákona o stavebním spoření (zákon č.83/1995Sb.zákon 423/2003Sb a zákon 292/2005Sb).

## **5.2 Jaké stavební spořitelny v České republice fungují**

V České republice podniká pět stavebních spořitel: Stavební spořitelna České spořitelny, Českomoravská stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna (HYPO

stavební spořitelna), Modrá pyramida stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna. Systém fungování stavebního spoření je u všech stavebních spořitelen stejný, ale každá stavební spořitelna nabízí trochu jiné podmínky a nastavení.

V tabulce 1 je uveden vývoj podmínek stavebního spoření během jeho existence.

**Tab. 1: Vývoj podmínek stavebního spoření**

	Stav do 31.12.2003	Stav od 1.1.2004	Stav od 1.1.2011 Vztahuje se na všechny smlouvy 10%, max.2000Kč
Státní podpora	25%, max. 4500 Kč	15%, max.3000Kč	
„Ideální úložka“	18 000Kč/rok	20 000Kč/rok	20 000Kč/rok
Věkové omezení pro státní podporu	Ne	Ne	Ne
Vázací doba	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smlouvách	Ne	Ano	Ano
Účastníci spoření	ČR	ČR a EU (od 1.5.2004)	ČR a EU (od 1.5.2004)
Danění úroku	Ne	Ne	Ano 15%

### **Hlavní důvod snížení státní podpory**

Podmínky státní podpory se změnilly u smluv v roce 2004 a v roce 2010. Co vedlo stát k těmto změnám? Jedním z argumentů pro snížení státní podpory bylo, že klienti stavebních spořitelen využívali produkt převážně jako výhodný spořicí nástroj. Je ale pravděpodobné, že velká část klientů úspory použila na investici do bydlení i přesto, že nečerpali úvěr.

Novelizace zákona o stavebním spoření měla v horizontu 10 let státu přinést úsporu až 63 mld. Kč. Informace o plánovaném snížení státní podpory však byla zveřejněna ještě před nabytím účinnosti novely, lidé zareagovali zvýšeným zájmem o stavební spoření (v roce 2003 bylo uzavřeno přes 2 milióny smluv, pro srovnání v roce 2004 jen 314 tisíc) a objem peněz vyplacených státem ještě vzrostl. [3]

Z informací Ministerstva financí vyplývá, že za 1. pololetí roku 2011 byla vyplacena státní podpora v celkové výši 10,493 mld. Kč. Pro porovnání, státní podpora poskytnutá za 1. pololetí roku 2010 činila 11,208 mld. Kč, tedy o cca 715 mil. Kč více než za sledované období. Chce-li stát v době narůstajícího vládního dluhu šetřit, příspěvek na stavební spoření ke škrtání přímo vybízí. Proč by vlastně měli všichni daňoví poplatníci přispívat na neúčelové spoření. I když stejně legitimní je otázka, proč by měli přispívat na spoření účelové.

K lepšímu se podmínky stavebního spoření s velkou pravděpodobností měnit nebudou, naopak lze předpokládat jejich zpřísnění.

### **5.3 Kdo může uzavřít stavební spoření**

Státní podporu může získat pouze účastník stavebního spoření - fyzická osoba, a to občan ČR. Dále občan EU, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR, a konečně fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR.

## 5.4 Výhody stavebního spoření

I po prvním lednu 2011 pokračují akční nabídky stavebních spořitelén. Ty mají stále velký zájem o uzavření nových smluv s klienty. Dál se snaží, aby jejich produkty i po změnách ve výši státní podpory dál zůstávaly zajímavými. Proto neváhají a atraktivnost svého produktu podtrhují akčními nabídkami.

- státní podpora činí 10 % ročně z naspořené částky. Ústavní soud zrušil novelu zákona, podle které se státní podpora za rok 2010, připisovaná ovšem v roce 2011, zdanila 50 %. U smluv, uzavřených před rokem 2004 tak za rok 2010 znovu činí 4 500 korun, u novějších 3 000 korun. Zbývající změny, podle nichž se od roku 2011 sjednocuje státní podpora u všech smluv o stavebním spoření sjednocuje na 2 000 korun, a úroky se daní 15 procenty, ponechal Ústavní soud do konce roku 2011 beze změny. To znamená, že od ledna 2012 bude vyplácena státní podpora ve výši 2000 korun, bez ohledu na to, kdy byla uzavřena smlouva.
- zvýhodněný úrok na první rok spoření (Modrá pyramida).
- nabídka kombinací dvojnásobného úroku v prvním roce spoření spolu se slevou na poplatku (Raiffeisen stavební spořitelna), ale nabídka je určena jen pro klienty v určitém věku.
- slevy z poplatku na uzavření smlouvy nebo prémie ve výši úhrady poplatku za uzavření smlouvy. Ale pozor! Sleva na poplatku se vždy váže na výši cílové částky. To by nemělo klienta vést k tomu, aby se nechal zlákat na tak vysokou cílovou částku, kterou ve skutečnosti nepotřebuje nebo na ni není dobře finančně vybaven. Od výše cílové částky se totiž odvíjí i jeho spořicí povinnost.
- nárok na úvěr na bydlení, který je pevně úročen, a lze jej bez sankcí předčasně splatit.
- možnost použití peněz na cokoli (po ukončení stavebního spoření). Ta možnost se v budoucnu možná také změní.
- vklady jsou ze zákona pojištěny na částku 100 000 eur od roku 2011 (Do roku 2008 byly vklady pojištěny jen do 25 tisíc eur, navíc se do tohoto

limitu vyplácelo jen 90 procent částky. V roce 2008 se zvýšilo pojištění na 50 tisíc eur a zároveň se zrušila takzvaná spoluúčast).

· bonusy pro nezletilé klienty Např. 50% slevu z poplatku u Českomoravské stavební spořitelny aj.

· vánoční dárky jednotlivých stavebních spořitelen. Např. soutěž o cestu kolem světa (Českomoravská stavební spořitelna), soutěž o automobil Škoda Roomster, LCD televizory a notebooky (Modrá pyramida), přívěšky na klíče aj.

## 5.5 Nevýhody stavebního spoření

Jako účastník stavebního spoření uzavřete smlouvu o stavebním spoření na určitou cílovou částku. Po uzavření smlouvy zaplatíte poplatek za uzavření smlouvy a začnete spořit. Jednotlivé platby na účet stavebního spoření můžete ukládat buď pravidelně (např. měsíčně) nebo nepravidelně, případně zvolit spoření jednou za rok. V předchozí podkapitole jsme se dozvěděli jaké má stavební spoření výhody, ale všechno má svůj rub i líc. I tento produkt má své nevýhody. Podívejme se na „stinné“ stránky stavebního spoření:

· jistou nevýhodou stavebního spoření je, že na svoje peníze nesmíte po dobu 6 let (tzv. vázací lhůty) sáhnout. V případě vypovězení smlouvy o stavebním spoření byste ztratili nárok na státní podporu a navíc museli spořitelně zaplatit sankci za předčasnou výpověď, která obvykle činí 0,5 % z cílové částky. Šest let je minimální doba spoření, nikoli maximální. Pokud nepřekročíte cílovou částku, můžete na jednu smlouvu spořit i déle než 6 let. Potom může smlouva sloužit jako výhodný likvidní termínovaný účet. Standardní výpovědní lhůta je sice 3měsíční, ale stavební spořitelny jsou často schopny vyplatit peníze i výrazně dříve.

· nesmíte zapomenout, že v čistém výnosu je třeba vedle poplatků zohlednit také inflaci. Čím vyšší inflace, tím nižší reálný výnos.

- úroky z vkladů ze stavebního spoření již nejsou osvobozeny od daně z příjmů. Nově se z nich platí 15% srážková daň.
- každá stavební spořitelna si za uzavření smlouvy účtuje úhradu ve výši okolo 1 % z cílové částky, na kterou smlouvu uzavřete. Např. za smlouvu na 350 000 Kč tedy jednorázově zaplatíte 3 500 Kč. Obdobně je zpoplatněno navýšení cílové částky, uhradíte 1 % z rozdílu mezi stávající a novou cílovou částkou.
- spořitelně platíte poplatek za vedení účtu, ten se pohybuje od 250 Kč do 360 Kč ročně podle stavební spořitelny.
- nejdůležitější je zvolit správný tarif a cílovou částku. Pokud jste si jisti, že úvěr na bydlení nebudete potřebovat ani za pár let, nejvýhodnější je sjednat si smlouvu v tzv. spořicí tarifní variantě. Úročení vkladů se pohybuje u spořicích smluv okolo 2 % ročně, záleží na konkrétní spořitelně. Sazba je pevná a platí po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření. Pokud ale změníte názor a úvěr budete potřebovat, vklad budete mít sice lépe úročen, ale úvěr je dražší.

## 5.6 Úvěr

Úvěr ze stavebního spoření se také nazývá “klasický“ či “řádný“, je původní produkt spořitelny, pevně spjatý se samotným stavebním spořením. Vzhledem ke státní podpoře stavebního spoření je tento úvěr omezen několika podmínkami. Samozřejmostí je existence spoření. Jeho přidělení je dále ze zákona omezeno dvouletou čekací lhůtou, naspořením určitého procenta cílové částky a dosažením stanovené výše tzv. hodnotícího čísla. Kvůli těmto podmínkám mající značnou nepružnost a neschopnost reagovat na aktuální potřeby klientů přišly spořitelny na trh s překlenovacími úvěry viz. kapitola níže.

Když se klientovi nabízí úvěr, mělo by mu být vysvětleno, jak v něm budou jeho peníze pracovat, co tam vše platí atd. Člověk by řekl „samozřejmost“. Realita je ale

jinde. Nejčastěji je klient seznámen s úrokem, splátkou, dobou splatnosti – a tím to končí.

První a bohužel i poslední na co se klient dívá, je úrok. Proto obchodní zástupci často spoléhají na to, že klienta oslní tím, že úroky u úvěru ze stavebního spoření jsou nižší než u hypotečního úvěru. Ale není úrok jako úrok a srovnávat splátku u úvěru ze stavebního spoření a splátku u hypotéky, to je jako srovnávat jablka a hrušky. Každý úvěr má jinou strukturu výpočtu splátky a hlavně – musíme brát v potaz, že většina úvěrů ze stavebního spoření je zatížena překlenovacím úvěrem viz. kapitola překlenovací úvěr.

### **Základní podmínky pro splnění řádného úvěru:**

- , mít naspořeno 40 procent cílové částky,
- , dosáhnout potřebného hodnotícího čísla,
- , mít uzavřené stavební spoření, které trvá min. 2 roky.

Klient, který po 6 letech nemá zájem o využití výhodného úvěru, může smlouvu o stavebním spoření vypovědět a své zhodnocené peníze (vklady, státní podpora, úroky z vkladů a státní podpory) vybrat a použít dle vlastního uvážení.

### **Výhody a nevýhody:**

- , poplatek za úvěr ze stavebního spoření je zhruba 500 Kč ročně, podle konkrétní spořitelny, plus poplatek za vyřízení úvěru, cca 0,5 % z cílové částky. Někdy stavební spořitelny nabízí „akci“, ať na úrokové sazby, nebo na poplatky, v takovém případě je poplatek minimální,
- , v případě úvěru ze stavebního spoření je třeba doložit účelovost celého úvěru, také i vlastních naspořených peněz – jednoduše řečeno si za ně nemůžete odletět na dovolenou, ale musíte je využít na „bydlení“. Úvěr ze stavebního spoření totiž lze poskytnout pouze na financování bytových potřeb účastníka. „Financováním bytových potřeb účastníka“ se ale rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se



pak pro tyto účely považuje příbuzný v řadě přímé sourozenec a partner (manžel a manželka),

největší výhodou úvěrů ze stavebního spoření je, že se u stavebních spořitelny dá získat poměrně vysoký úvěr, aniž by klient musel ručit nemovitostí. Například u ČMSS se dá takto získat až 500 000 Kč (s vkladem klienta až 800 000) bez ručení nemovitostí. Podmínkou je naspořit či vložit do stavebního spoření 38 % cílové částky (cca 300 000 Kč).

další výhodou je, že úvěry ze stavebního spoření (až na výjimky) se dají bez sankcí doplatit dříve, pouze je k tomu potřeba souhlas dané stavební spořitelny.

Jedinou radou, jak si vybrat nejlepší úvěr, je nenechat se zmámit lákavými „pohádkami“ o úrocích a vše si řádně promyslet.

### **5.6.1 Jak efektivně čerpat úvěr ze stavebního spoření**

Chcete-li čerpat úvěr ihned nebo znáte termín čerpání, přijměte přidělení cílové částky k oznámenému či pozdějšímu termínu. Tzn. vyplňte žádost o přidělení cílové částky a zašlete ji do stavební spořitelny do měsíce poté, co vám spořitelna oznámí, že na úvěr máte nárok. Počínaje tímto datem můžete čerpat cílovou částku za předpokladu, že budete mít uzavřenou smlouvu o úvěru a úvěr řádně zajištěn nebo můžete čerpat pouze zůstatek na účtu a úvěr až později. Výše úvěru se rovná rozdílu cílové částky a aktuálního zůstatku účtu stavebního spoření. Po termínu přidělení už nespořte, pokud nechcete snižovat výši úvěru.

Neznáte-li termín čerpání, nedělejte nic. Dalším spořením byste si snižovali výši úvěru. Na uzavření smlouvy o úvěru je většinou lhůta deset měsíců od data přijetí přidělení. Stavební spořitelna vám připraví cílovou částku k vyplacení nejpozději k poslednímu dni třetího měsíce po obdržení vaší žádosti o přidělení.

Chcete-li získat úvěr ze stavebního spoření co nejrychleji, nesmíte zapomínat na "hodnotící číslo". Jak je uvedeno [11] pomocí tohoto matematického ukazatele stavební spořitelny stanovují pořadí klientů ve frontě na získání nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Čím vyšší je hodnotící číslo spoření, tím blíže jste proti jiným klientům k úvěru ze stavebního spoření. A vaše hodnotící číslo je tím vyšší, čím déle a čím více spoříte.

Každá spořitelna nejenže má pro tento ukazatel poněkud odlišný název, ale i konkrétní výpočet se v jednotlivých spořitelnách liší, ačkoliv v principu se hodně podobají. Hodnotící číslo je vyjadřováno zlomkem, kde čítec odráží množství úspor a spořicí variantu a jmenovatel zase vyjadřuje cílovou částku spoření.

Každá spořitelna říká „hodnotícímu číslu“ jinak: u ČMSS a HYPO stavební spořitelna je to „hodnotící číslo“, u Raiffeisen stavební spořitelna „ukazatel zhodnocení“, Českomoravská stavební spořitelna mu říká „bodové hodnocení“, Modrá pyramida „parametr ohodnocení“ a Wüstenrot stavební spořitelna „ohodnocovací číslo“. Hodnotící číslo si sami nemůžete vypočítat, pokud neznáte koeficient tarifní varianty. Přesto je dobré vědět, jaké náležitosti musíte splnit, aby bylo dosaženo lepšího hodnotícího čísla.

## **$H\check{C} = (\text{zůstatek na účtu} \times \text{koeficient tarifní varianty})/\text{cílová částka}$**

Ze způsobu výpočtu hodnotícího čísla jasně odvodíme jednoduchá pravidla pro ovlivnění rychlosti přidělení úvěru. Úvěr získáme tím rychleji:

- ♣ **čím více budeme spořit** (když na účet vložíte na začátku spoření vysokou částku, úvěr získáte rychleji, než když budete vkládat menší vklady postupně; když budete spořit měsíčně, získáte úvěr rychleji, než kdybyste vždy na konci roku vložili jednorázový vklad rovnající se součtu všech měsíčních částek atd.)
- ♣ **čím rychlejší variantu spoření zvolíme**; souvisí s předchozím odstavcem – rychlejší spořicí varianta vyžaduje rychlejší spoření, tedy vyšší částky v kratším časovém intervalu
- ♣ **čím nižší bude zvolená cílová částka**; cílovou částku je možné v průběhu spoření i snížit, když je příliš vysoká a stačil by menší úvěr – díky tomu se zvýší

hodnotící číslo a tím pádem i šance na úvěr a navíc se snáze splní podmínka minimální naspořené částky

Spořitelny nepočítají hodnotící čísla všech klientů každý den, ale vždy je přepočítávají v pravidelných, pevně daných termínech (některé v měsíčních, jiné ve čtvrtletních intervalech). Samozřejmě, čím častěji daná spořitelna hodnotící čísla přepočítává, tím lépe, protože tím urychluje zvyšování hodnotícího čísla a získání úvěru – když se hodnotící číslo přepočte už na konci dubna, místo aby se počítalo až na konci června, získáte nárok na úvěr o dva měsíce dříve, což v některých případech (třeba při koupi bytu) může sehrát svou roli.

Jistý význam (i když ne tak zásadní) má i konkrétní podoba vzorce hodnotícího čísla v té které spořitelně, přičemž konkrétní způsob výpočtu u své spořitelny naleznete v jejich všeobecných obchodních podmínkách.

## Hodnotící číslo a stavební spořitelny

Tab. 2: Přehled hodnotících čísel jednotlivých stavebních spořitelen

<b>Spořitelna</b>	<b>Název</b>	<b>Počet ohodnocovacích dnů za rok</b>	<b>Minimální hodnota hodnotícího čísla pro získání úvěru</b>
<b>ČMSS</b>	hodnotící číslo	12	64,000
<b>Hypo</b>	hodnotící číslo	4	6,500
<b>Raiffeisen</b>	ukazatel zhodnocení	12	64
<b>SSČS</b>	bodové hodnocení	12	220
<b>VSS KB</b>	parametr ohodnocení	4	55
<b>Wuestenrot</b>	ohodnocovací číslo	4	600

Z tabulky je jasné, že v souvislosti s hodnotícím číslem se stavební spořitelny dělí na dvě poloviny: Stavební spořitelna České spořitelny, Českomoravská stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna počítají hodnotící číslo třikrát častěji než

HYPO stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna. Konkrétní velikost hodnotícího čísla na vaší smlouvě (tj. kolik vám zbývá naspořit) zjistíte na výpise z účtu vašeho spoření nebo vám ho sdělí přímo ve spořitelně.

## 5.7 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr nebo také meziúvěr je úvěr, který slouží k "překlenutí" doby, než získáte nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr se poskytuje po dobu, dokud klient nesplní všechny podmínky k poskytnutí řádného úvěru. Je to v podstatě jakási forma dospořování, k němuž zároveň klient stavební spořitelně platí úroky. Klient v podstatě úvěr nesplácí, ale pouze dospořuje a k tomu platí úroky z celého úvěru, tedy i z vlastních naspořených peněz.

Překlenovací úvěry stavební spořitelny poskytují až do výše cílové částky po splnění stanovených podmínek. Stejně jako řádný úvěr ze stavebního spoření tak i překlenovací úvěr musíte použít k financování bytových potřeb v souladu se zákonem. Můžete jej čerpat jednorázově i postupně. Úroková sazba je sjednána v úvěrové smlouvě. Překlenovací úvěr můžete splácet i 25 let. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok.

Můžeme si uvést příklad. V případě že máte cílovou částku například 400.000 Kč, museli byste mít naspořeno 160.000 Kč (40 %). Řádný úvěr by pak spočíval v možnosti, půjčit si zbývajících 240.000 Kč. Za několik set tisíc si sice můžete zrekonstruovat byt či dům, ale nemůžete si ho koupit. V takovém případě byste si stanovili cílovou částku hned na začátku podstatně vyšší, např. na 2.000.000 Kč. To ovšem budete čekat i několik let na přidělení řádného úvěru. Po určité době spoření účastník dosáhne 40 % své cílové částky a splní další podmínky pro poskytnutí (doba spoření 24 měsíců), vzniká mu při dostatečném zajištění právní nárok na levný úvěr, s jehož pomocí už lze financovat koupi domu či bytu. V případě, že účastník stavebního spoření nesplní všechny podmínky pro přidělení cílové částky, stavební spořitelna mu může poskytnout překlenovací úvěr. Ten není úvěrem ze stavebního spoření a není nárokovatelný.

Překlenovací úvěry však nebývají nejlevnější. Pokud spořitelna poskytne překlenovací úvěr, rozdělí se stavební spoření vlastně na dvě paralelně probíhající části: v části spoření se musí i nadále spořit, aby časem vznikl nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. V části překlenovacího úvěru bude přidělena celková požadovaná částka (úvěr nebude představovat pouze rozdíl mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou, jak je to v případě řádného úvěru), a tak se splácí úroky z celého objemu peněz. Tzn. i z peněz, které jste si naspořili na váš spořicí účet.

V rámci splátek překlenovacího úvěru se nesplácí žádná jistina. To znamená, že na rozdíl od splátek klasického úvěru ze stavebního spoření nebo hypotéky, se úroky v čase nezmenšují, stejně jako se nesnižuje dlužná částka. Překlenovací úvěr je splacen až přidělením klasického úvěru ze stavebního spoření. Pak se teprve začíná splácet jistina ( řádný úvěr ze stavebního spoření) a úroky se v čase snižují. Při splácení překlenovacího úvěru splácíte pouze a jenom úroky. To znamená, že se nesnižuje částka, kterou máte vypůjčenou, čímž se však úvěr prodražuje.

Překlenovací úvěr může být, stejně jako úvěr ze stavebního spoření čerpán jednorázově, zálohově i postupně. Výhodou je, že úroky z překlenovacího úvěru lze odečítat od daňového základu.

O překlenovací úvěr můžete požádat prakticky ihned po uzavření smlouvy se stavebním spořením, záleží však na spořitelně, kdy vám jej poskytne. Některé spořitelny poskytují úvěr už při nulové akontaci, jiné vyžadují akontaci 20% ale i 40%.

## 6. MODELOVÉ PŘÍKLADY

V modelových příkladech budou porovnány tři spotřebitelské úvěry s překlenovacím úvěrem ČMSS. Před srovnáváním spotřebitelských produktů se nejdříve seznámíme s informacemi, které dostává každý klient.

Nejdříve začneme překlenovacím úvěrem ČMSS. Jak uvádí sama stavební spořitelna, vybrali jsme jednu z nejvýhodnějších variant (tarif) s ohledem na to, zda chcete výhodně spořit, nebo plánujete v budoucnu využít výhodný úvěr ze stavebního spoření:

### Stavební spoření v TARIFU INVEST

Tento tarif stavebního spoření je nejvýhodnější zejména pro výhodné zhodnocení svých úspor. Současně je možné využít široké nabídky překlenovacích úvěrů k financování svého bydlení včetně rekonstrukce či modernizace.

- úroková sazba z vkladů je 2 % p.a.pokud budete čerpat úvěr, úročení bude 4,8 % p.a.
- minimální procento naspoření je 40 % z cílové částky
- minimální cílová částka je 40 000 Kč

je nabízen ve dvou variantách:

**Standardní** - minimální splátka úvěru je 0,6 % cílové částky

**Rychlá** - minimální splátka úvěru je 0,8 % cílové částky

[4]

Všechny spotřebitelské úvěry mají podobné podmínky, proto jsem vybrala tyto tři zástupce: Expres půjčka od GE Money Bank, Perfektní půjčka od Komerční Banky a OSOBNÍ PŮJČKA od společnosti Cetelem.

## **EXPRES PŮJČKA od GE Money Bank - Peníze do 5 minut**

Vypůjčit si můžete částku od 30 000 do 600 000 Kč. Po předběžném schválení žádosti následuje ověření uvedených údajů a podpis smlouvy na pobočce GE Money Bank. Peníze máte k dispozici na běžném účtu do 5 minut od podpisu smlouvy.

### **Doba splácení, úroky a poplatky**

Dobu splácení si můžete rozvrhnout až na 96 měsíců. V závislosti na vaší finanční situaci a preferencích můžete Expres půjčku splácet 24, 30, 40, 50, 60, 72, 84 a 96 měsíců. Úroková sazba je pevná po celou dobu trvání úvěru.

### **Způsob splácení**

Platba Expres půjčky probíhá pravidelně přímo z běžného účtu vedeného u GE Money Bank. Pokud u této společnosti nemáte běžný účet, založení je zdarma a to před podpisem smlouvy. Výše splátky je neměnná po celou dobu splácení. Datum splátky si můžete stanovit sami, v průběhu splácení jej můžete i změnit. Půjčku můžete kdykoli předčasně splatit v plné výši nebo i částečně. Navíc získáte [Infolimit](#), unikátní službu na českém trhu, díky níž již po 4 měsících od založení běžného účtu vždy a všude máte možnost zjistit kolik peněz ještě můžete vybírat

## **Doplnění Expres půjčky**

Pro naše klienty je nyní připravena novinka Doplnění Expres půjčky, která vám jednoduše umožní doplnit si vaši stávající Expres půjčku o již splacenou částku do původní výše jistiny úvěru.

## **Výhodné pojištění**

Pro případ plné pracovní neschopnosti, ztráty zaměstnání nebo invalidity III. stupně si můžete přímo u nás uzavřít výhodné pojištění.

[5]

## **Perfektní půjčka od KB - Půjčka bez rizika**

Perfektní půjčka je určena občanům České republiky, cizincům s trvalým pobytem v ČR nebo občanům členských zemí EU s povolením k přechodnému nebo trvalému pobytu v ČR.

Vypůjčit si můžete hotovostní nebo bezhotovostní úvěr v rozmezí od 30 000 do 600 000 Kč. Úroková sazba je 15,9 % p.a. pro všechny splatnosti. Maximální splatnost doba splatnosti je 6 let. Splácí se vždy z běžného účtu u KB. Perfektní půjčka je určena výhradně pro osobní a nepodnikatelské potřeby. Tento produkt umožňuje rozložit si splácení úvěru na dobu, která nejvíce vyhovuje klientovi a také možnost splácet v den, který je pro klienta nejvýhodnější (například po výplatě) a také možnost splatit předčasně bez jakýchkoli sankcí.

### **Výhody Perfektní půjčky:**

- půjčka zcela bez poplatků
- okamžité rozhodnutí o možnosti úvěru



- , pro klienty s předschválenými úvěrovými limity možnost zřízení úvěru on line pomocí internetového bankovníctví MojeBanka
- , vyřízení do 24 hodin (pro klienty s předschváleným úvěrovým limitem)
- , možnost úvěru bez zajištění
- , částečné nebo úplné předčasné splacení bez sankcí
- , možnost získat zdarma pojištění proti nesplácení úvěru (dlouhodobá nemoc, ztráta zaměstnání, invalidita, úmrtí)

### **Nezbytnosti Perfektní půjčky:**

- , 2 doklady totožnosti (OP a např. cestovní pas)
- , podklady prokazující váš příjem
- , potvrzení o výši příjmu
- , nebo daňové přiznání za poslední zdaňovací období včetně dokladu o zaplacení daně

[6]

## **Osobní půjčka Cetelem**

S produktem Osobní půjčka Cetelem máte možnost půjčit si na nové bydlení či rekonstrukci, na nové i ojeté auto nebo prostě půjčit si na cokoli jiného. Půjčka je poskytována on-line, po telefonu nebo na pobočce. U půjčky přes internet nebo po telefonu stačí jen zaslat podepsanou smlouvu a do několika dnů máte finanční prostředky na Vašem účtu.

### **Osobní půjčka na bydlení**

Úroková sazba je od 6,9 % ročně. Výše úvěru se pohybuje v rozmezí 50 000 - 1 000 000 Kč. Doba splacení je 6 - 120 měsíců. Tato půjčka je vhodná na rekonstrukci bydlení, nemovitost, vybavení domácnosti

## Potřebné doklady k žádosti o Osobní půjčku Cetelem

- , úvěrovou smlouvu s aktuálním datem a podpisy na označených místech
- , vyplněný a podepsaný osobní dotazník
- , potvrzení o výši příjmu (klienta i partnera ve společné domácnosti) nebo poslední 2 výplatní pásky
- , kopii posledního výpisu z Vašeho bankovního účtu (všechny strany výpisu)
- , oboustrannou kopii dokladu totožnosti
- , oboustrannou kopii dokladu totožnosti partnera (pokud je partner uveden v žádosti)
- , oboustrannou kopii Vašeho druhého dokladu totožnosti (řidičský průkaz, cestovní pas, zbrojní průkaz apod.)
- , popřípadě další doklady pro účelovou půjčku (kupní smlouvy, faktury, objednávky apod.)
- , doklady pro žádost o Combi půjčku

## Podmínky žádosti o Osobní půjčku Cetelem

- , jsem fyzická osoba
- , jsem osoba plně způsobilá k právním úkonům
- , jsem starší 18 let
- , mám bankovní účet u některé z bank v ČR
- , mám zajištěn trvalý zdroj příjmu, například:
  - nejsem ve zkušební době
  - nejsem ve výpovědní lhůtě
  - nejsem na mateřské dovolené, apod.

Termín splácení je vždy do **15. kalendářního dne** v měsíci.

## Schopnosti splácet

Pojištění schopnosti splácet dává jistotu, že budete schopni splácet úvěr i v případě nenadálé situace – dlouhodobé nemoci, ztráty zaměstnání nebo invalidity III. stupně či úmrtí.

Výběr je z těchto druhů pojištění:

[Pojištění pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně a úmrtí](#)

, 3,99 % z měsíční splátky

[Pojištění pro případ pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně a úmrtí pro vás a vašeho partnera](#)

, 6,99 % z měsíční splátky

[Pojištění pro případ ztráty zaměstnání, pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně a úmrtí](#)

, 6,99 % z měsíční splátky

[Pojištění pro případ úmrtí](#)

, 4,99 % z měsíční splátky

Není zapotřebí vyplňovat speciální zdravotní dotazník, ani individuálně platit pojistné. Úhrada za pojištění bude automaticky zahrnuta ve splátce úvěru a každý měsíc odvedena pojišťovně.

[7]

## 1.Příklad:

V prvním modelovém příkladě si běžný spotřebitel půjčuje 150 000,00 Kč na rekonstrukci svého bytu. Nemá žádné úspory a má stálý pravidelný příjem. Neručí žádným majetkem.

V případě ČMSS si půjčuje spotřebitel, který nemá žádný stavební spoření. Zakládá si nové stavební spoření se státní podporou. Od cílové částky 150 000,00 Kč je

odečteno 1% z cílové částky tedy 1500,00 Kč. Vyplacená částka činí 148 500,00 Kč. Klient musí naspořit 40% cílové částky ( v tomto případě je to 60 000,00 Kč) a dosáhnou hodnotícího čísla 64. To je dosaženo 33 měsíc v říjnu 2014, kdy je zůstatek účtu 85 953,00 Kč (vstupní úložka 16 900,00 Kč + měsíčními splátkami 33x2 037, 40 Kč + státní podpora 4 000,00 Kč 2013 a 2014 + úrok 1 526,8 Kč – daň z úroků 228,00 Kč – úhrada za vedení účtu aj. 3 480,00 Kč).

Finanční náklady u stavebního spoření jsou 42 558,30 Kč. Tato částka se skládá z úroku z úvěru 7 818,30 Kč, úroku z meziúvěru 27 450,00 Kč a úhrad 7 290,00 Kč (5640+1650). Stavební spořitelna si tyto finanční náklady snížila o daňovou úsporu z úvěrových úroků -1172,74 Kč, daňovou úsporu z meziúvěrových úroků -4117,50 Kč, úroků z vkladů -3244,10 Kč a státní podporu -8000,00 Kč. Celkové finanční náklady činí 26 023,96 Kč.

<b>Informace o smlouvě</b>	Datum uzavření	24.1.2012
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.1.2015
	Splacení úvěru	1.12.2020
<b>Finanční náklady</b>	Úroky z úvěru	7 818,30 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	-1 172,74 Kč
	Úroky z meziúvěru	27 450,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-4 117,50 Kč
	Úroky z vkladů	-3 244,10 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-4 000,00 Kč
	St.podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	-4 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	5 640,00 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	1 650,00 Kč
	Celkové finanční náklady	26 023,96 Kč

Meziúvěr bude splácen od ledna 2012 do ledna 2015 tedy 36 měsíců. Každý tento měsíc bude klient platit 2 799,90 Kč (spoření 2 037,40 Kč a meziúvěr 762,50 Kč). Celková částka spoření je 73 346,40 (36 x 2 037,40) a splátky úroků z meziúvěru 27 450,00 Kč (36x762,50).

V období 36 měsíců je klientovi připsána státní podpora ve výši 2 000,00 Kč (celkem 4 000,00 Kč) a to v dubnu 2013 a 2014. Dále jsou mu připsány úroky z naspořené částky za celé období 36 měsíců v celkové hodnotě 3 244,10 Kč, které jsou podle zákona zdaněny 15% v celkové hodnotě 485,00 Kč za období 36 měsíců.

Od 1.3.2015 do 1.12.2020 (69 měsíců) splácí klient úvěr ve výši 900,00 Kč měsíčně (poslední splátka 1.12.2020 je 502,80 Kč). I v tomto období je klientovi připsána státní podpora ve výši 2 000,00 Kč a to v dubnu 2015 a 2016.

Datum	Událost	Měsíční platby			
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
24.1.2012	Uzavření smlouvy, cílová částka 150 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest: Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2% p.a.				
	Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 36.				
25.1.2012	Mimořádná úložka ve výši 16 900,00 Kč, zůstatek je 15070,00 Kč, HČ 0.				
31.1.2012	Čerpání meziúvěru 150 000,00 Kč při sazbě 6,1% p.a. snížené o úhradu 1 500,00 Kč. Vyplaceno 148 500,00 Kč.				
1.2.2012	Zahájení pravidelného spoření.	2037,4			2037,4
29.2.2012	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		762,5		2799,9
30.11.2013	Naspořeno 40% cílové částky.				
31.10.2014	Dosaženo hodnotící číslo 64 (do 12 měsíců od naspoření 40% c.č.).				
31.1.2015	Konec pravidelného spoření.	0			762,5
	Spoření ukončeno přidělením.				
	Ukončené spoření, cílová částka 150 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
	Naspořená částka činí 92 865,50 Kč				
	Dodatečně bude připsána státní podpora 4000,00 Kč.				
	Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 57 134,50 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,8 % p.a.				
	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0		0
1.3.2015	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků			900	900
21.4.2015	Dodatečně připsána státní podpora 2000,00 Kč				
21.6.2016	Dodatečně připsána státní podpora 2000,00 Kč				
1.12.2020	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			502,8	502,8
	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0	0

V rozvržení po měsících vypadá splácení meziúvěru takto:

Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Daň (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
2012.01	16900,00	2160,00				14740,00	0,067
2012.02	2037,40					16777,40	0,498
2012.03	2037,40					18814,80	1,013
2012.04	2037,40					20852,20	1,566
2012.05	2037,40					22889,60	2,176
2012.06	2037,40					24927,00	2,838
2012.07	2037,40					26964,40	3,555
2012.08	2037,40					29001,80	4,326
2012.09	2037,40					31039,20	5,154
2012.10	2037,40					33076,60	6,034
2012.11	2037,40					35114,00	6,968
2012.12	2037,40			497,30	74,00	37574,70	7,957
2013.01	2037,40	660,00				38952,10	8,994
2013.02	2037,40					40989,50	10,013
2013.03	2037,40					43026,90	11,230
2013.04	2037,40		2000,00			47064,30	12,446
2013.05	2037,40					49101,70	13,755
2013.06	2037,40					51139,10	15,117
2013.07	2037,40					53176,50	16,533
2013.08	2037,40					55213,90	18,003
2013.09	2037,40					57251,30	19,528
2013.10	2037,40					59288,70	21,107
2013.11	2037,40					61326,10	23,241
2013.12	2037,40			1029,50	154,00	64239,00	26,163
2014.01	2037,40	660,00				65616,40	28,638
2014.02	2037,40					67653,80	31,425
2014.03	2037,40					69691,20	34,670
2014.04	2037,40		2000,00			73728,60	39,037
2014.05	2037,40					75766,00	42,667
2014.06	2037,40					77803,40	46,503
2014.07	2037,40					79840,80	50,555
2014.08	2037,40					81878,20	54,823
2014.09	2037,40					83915,60	59,318
2014.10	2037,40					85953,00	64,040
2014.11	2037,40					87990,40	69,001
2014.12	2037,40			1562,80	234,00	91356,60	75,287
2015.01	2037,40	660,00		154,50	23,00	92865,50	80,350
<b>Celkem</b>	<b>90246,40</b>	<b>4140,00</b>	<b>4000,00</b>	<b>3244,10</b>	<b>485,00</b>	<b>92865,50</b>	

Ve sloupci úložka se v lednu 2010 vkládá první úložka v hodnotě 16 900,-- Kč. Tato částka je vypočítaná z 10% cílové částky (v tomto případě 15 000,--) + vklad 1000,-- + vedení účtu 900,--. Následující úložky jsou již pravidelným spoření. Ve sloupci úhrada jsou uvedeny částky za vedení dvou účtů. Jedním účtem dospořujete a druhým splácíte úroky.

Celkové shrnutí meziúvěru

Meziúvěr ročně	Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
	2012	8387,5	150000	8387,5	150000	1258,13
	2013	9150		9150	150000	1372,5
	2014	9150		9150	150000	1372,5
	2015	762,5		762,5	150000	114,38
	<b>Celkem</b>	<b>27450</b>	<b>150000</b>	<b>27450</b>	<b>150000</b>	<b>4117,51</b>

Celkové shrnutí vedení úvěru

Úvěr ročně	Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
	2015	11000		57134,5	2250,7	48385,2	337,61
	2016	12800	330		1992,5	37907,7	298,88
	2017	10800	330		1556	28993,7	233,4
	2018	10800	330		1128,1	19651,8	169,22
	2019	10800	330		679,7	9861,5	101,95
	2020	10402,8	330		211,3	0	31,7
	<b>Celkem</b>	<b>66602,8</b>	<b>1650</b>	<b>57134,5</b>	<b>7818,3</b>	<b>0</b>	<b>1172,76</b>

Úvěr je splácen od 1.3.2015. V případě splácení úvěru je již jen jeden účet (v případě splácení meziúvěru jsou účty dva). Roční náklady na vedení úvěrového účtu jsou 330,-- Kč.

## Produkt GE Money Bank:

Expres půjčka od GE Money Bank má pravidelné měsíční splátky 3 367,07 Kč. Poplatek za poskytnutí úvěru je stejný jako 1% z cílové částky u stavebního spoření, tedy 1 500,00 Kč. Tato půjčka má dobu splacení 60 měsíců. GE Money Bank si počítá i finanční náklady nejen za vedení úvěrového účtu, ale i za vedení běžného účtu, který je podmínkou uzavření úvěru. Celková částka splatná spotřebitelem je 211 504,20 Kč. To jsou celkové finanční náklady 61 504,20 Kč.

Počet měsíčních splátek	60 měsíců
Úroková sazba	12,40%
Měsíční splátka	3367,07 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	1500 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	69 Kč
Měsíční poplatek za vedení běžného účtu	59 Kč
Poplatek za bezhotovostní příchozí transakci	5 Kč
RPSN	15,6%
Měsíční úhrada za pojištění	216 Kč*
<b>Celková částka splatná spotřebitelem</b>	<b>211 504,20 Kč</b>

\*Komplexní soubor pojištění si může sjednat fyzická osoba (zaměstnanec), která splňuje k datu podpisu smlouvy o úvěru tyto podmínky:

- je zaměstnána na dobu neurčitou a byla zaměstnána nepřetržitě též v předcházejících 12 měsících a není ve zkušební době
- nepodala ani neobdržela výpověď z pracovního poměru, nezrušila se zaměstnavatelem okamžitě pracovní poměr ani neobdržela okamžité zrušení pracovního poměru ze strany zaměstnavatele, neobdržela od



zaměstnavatele ani nezaslala zaměstnavateli návrh na skončení pracovního poměru dohodou

## Produkt Cetelem

Společnost Cetelem s produktem Osobní půjčka je sjednána na dobu 60 měsíců v pravidelných měsíčních splátkách 3 692,00 Kč. Cetelem uvádí celkovou částku splatnou klientem ve výši 221 520 Kč. To jsou finanční náklady ve výši 71 520,00 Kč.

Výše měsíční splátky	3 692 Kč
Délka splácení	60 měsíců
RPSN	17,87
Roční úroková sazba	13,49%
<b>Celková částka splatná klientem</b>	<b>221 520 Kč*</b>

\*Soubor pojištění v sobě zahrnuje pojištění pro případ úmrtí, invalidity III. stupně, pracovní neschopnosti a pro případ ztráty zaměstnání. Částka ve výši 6,99 % sjednané měsíční splátky je již zahrnuta do měsíčních splátek úvěru.

## Produkt KB s produktem Perfekt půjčka

Také Perfekt půjčka od KB je sjednána na dobu 60 měsíců při pravidelných měsíčních splátkách 3 681,00 Kč. Celkové částka splatná klientem je 221 772,78 Kč. Z toho finanční náklady činí 71 772,78 Kč.

Délka splácení	60 měsíců
Výše měsíční splátky	3 681,00 Kč
RPSN	18,10%
Úroková sazba	15,90%
<b>Celková částka splatná klientem</b>	<b>221 772,78 Kč</b>

## **Vyhodnocení:**

Je jednoznačné, že stavební spoření je finančně méně nákladné než spotřebitelský úvěry. Finanční náklady u stavebního spoření jsou 42 558,30 Kč. (Stavební spoření uvádí tuto částku sníženou o státní podporu, úroky z vkladů a daňové úspore z meziúvěru a úvěru. Tedy celkové finanční náklady činí 26 023,96 Kč.) Expres půjčka od GE Money Bank uvádí celkové finanční náklady 61 504,20 Kč. Společnost Cetelem s produktem Osobní půjčka má celkové finanční náklady 71 520,00 Kč a konečně Perfekt půjčka od KB s celkovými náklady 71 772,78 Kč.

## 2.Příklad

Ve druhém modelovém příkladě si spotřebitel půjčuje částku 350 000 Kč na rekonstrukci bytu. Nemá žádné úspory a má stálý pravidelný příjem. V tomto případě klient ručí svým majetkem.

Jako v prvním příkladu ani tady nemá běžný spotřebitel žádné stavební spoření a začíná spořit od nuly:

V případě ČMSS si půjčuje spotřebitel, který nemá žádný stavební spoření. Zakládá si nové stavební spoření se státní podporou. Klient musí naspořit 40% cílové částky ( v tomto případě je to 140 000,00 Kč a to 100 měsíc dne 30.12.2021) a dosáhnou hodnotícího čísla 64 (v tomto případě 119 měsíc dne 30.4.2020).

<b>Informace o smlouvě</b>	Datum uzavření	24.1.2012
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.3.2022
	Splacení úvěru	1.7.2032
<b>Finanční náklady</b>	Úroky z úvěru	52 852,10 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	-7 927,82 Kč
	Úroky z meziúvěru	149 450,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-22 417,50 Kč
	Úroky z vkladů	-14 516,10 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-11 732,00 Kč
	St.podpora připsaná dodatečně (po zdanění)	-1 733,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	10 760,00 Kč
	Úhrady ve fázi splacení úvěru	3 300,00 Kč
	Celkové finanční náklady	158 035,68 Kč

Finanční náklady u stavebního spoření jsou 216 362,10 Kč. Tato částka se skládá z úroku z úvěru 52 852,10 Kč, úroku z meziúvěru 149 450,00 Kč a úhrad 14 060,00 Kč (10760+3300). Stavební spořitelna si tyto finanční náklady snížila o daňovou úsporu z úvěrových úroků -7 927,82 Kč, daňovou úsporu z meziúvěrových úroků -22 417,50 Kč, úroků z vkladů -14 516,10 Kč a státní podporu -13 465,00 Kč. Celkové finanční náklady činí 158 035,68 Kč.

	Datum	Událost	Měsíční platby			
			spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
Události	24.1.2012	Uzavření smlouvy, cílová částka 350 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest: Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2% p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 122.				
	25.1.2012	Mimořádná úložka ve výši 5 000,00 Kč, zůstatek je 1170,00 Kč, HČ 0.				
	31.1.2012	Čerpání meziúvěru 350 000,00 Kč při sazbě 4,2% p.a.				
	1.2.2012	Zahájení pravidelného spoření.	1050,00			1050,00
	29.2.2012	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		1225,00		2275,00
	30.4.2020	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
	30.12.2021	Naspořeno 40% cílové částky.				
	31.3.2022	Konec pravidelného spoření.	0,00			1225,00
		Spoření ukončeno přidělením.				
		Ukončené spoření, cílová částka 350 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest: Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
		Naspořená částka činí 146 415,10 Kč				
		Dodatečně bude připsána státní podpora 1733,00 Kč.				
		Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 203 584,90 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,8 % p.a.				
		Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0,00		0,00
	21.4.2022	Dodatečně připsána státní podpora 1423,00 Kč			2100,00	2100,00
	1.5.2022	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků				
	21.4.2023	Dodatečně připsána státní podpora 310,00 Kč				
	1.7.2032	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru. Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			1804,00	1804,00
					0,00	0,00

V rozvržení po měsících vypadá splácení meziúvěru takto:

Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Daň (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
2012.01	5000	4160				840	0,002
2012.02	1050					1890	0,023
2012.03	1050					2940	0,057
2012.04	1050					3990	0,102
2012.05	1050					5040	0,159
2012.06	1050					6090	0,228
2012.07	1050					7140	0,309
2012.08	1050					8190	0,403
2012.09	1050					9240	0,508
2012.10	1050					10290	0,625
2012.11	1050					11340	0,754
2012.12	1050			130,6	19	12501,6	0,896
2013.01	1050	660				12891,6	1,043
2013.02	1050					13941,6	1,191
2013.03	1050					14991,6	1,373
2013.04	1050		1250			17291,6	1,56
2013.05	1050					18341,6	1,769
2013.06	1050					19391,6	1,99
2013.07	1050					20441,6	2,224
2013.08	1050					21491,6	2,469
2013.09	1050					22541,6	2,726
2013.10	1050					23591,6	2,995
2013.11	1050					24641,6	3,276
2013.12	1050			390	58	26023,6	3,872
2014.01	1050	660				26413,6	4,164
2014.02	1050					27463,6	4,511
2014.03	1050					28513,6	4,852
2014.04	1050		1227			30790,6	5,216
2014.05	1050					31840,6	5,591
2014.06	1050					32890,6	5,979
2014.07	1050					33940,6	6,378
2014.08	1050					34990,6	6,79
2014.09	1050					36040,6	7,213
2014.10	1050					37090,6	7,648
2014.11	1050					38140,6	8,096
2014.12	1050			660,1	99	39751,7	8,555
2015.01	1050	660				40141,7	8,994
2015.02	1050					41191,7	9,507
2015.03	1050					42241,7	10,006
Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Daň (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Daň (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
2015.04	1050		1250			44541,7	10,006
2015.05	1050					45591,7	10,527

2015.06	1050					46641,7	11,059
2015.07	1050					47691,7	11,604
2015.08	1050					48741,7	12,161
2015.09	1050					49791,7	12,73
2015.10	1050					50841,7	13,31
2015.11	1050					51891,7	13,903
2015.12	1050			935	140	53736,7	14,508
2016.01	1050	660				54126,7	15,126
2016.02	1050					55176,7	15,735
2016.03	1050					56226,7	16,398
2016.04	1050		1273			58549,7	17,057
2016.05	1050					59599,7	17,738
2016.06	1050					60649,7	18,431
2016.07	1050					61699,7	19,136
2016.08	1050					62749,7	19,852
2016.09	1050					63799,7	20,581
2016.10	1050					64849,7	21,322
2016.11	1050					65899,7	22,075
2016.12	1050			1215	182	67982,7	22,839
2017.01	1050	660				68372,7	23,62
2017.02	1050					69422,7	24,361
2017.03	1050					70472,7	25,219
2017.04	1050		1297			72819,7	26,04
2017.05	1050					73869,7	26,883
2017.06	1050					74919,7	27,739
2017.07	1050					75969,7	28,607
2017.08	1050					77019,7	29,487
2017.09	1050					78069,7	30,379
2017.10	1050					79119,7	31,283
2017.11	1050					80169,7	32,198
2017.12	1050			1500,2	225	82494,9	33,126
2018.01	1050	660				82884,9	34,073
2018.02	1050					83934,9	34,968
2018.03	1050					84984,9	36,003
2018.04	1050		1321			87355,9	36,99
2018.05	1050					88405,9	38
2018.06	1050					89455,9	39,023
2018.07	1050					90505,9	40,056
2018.08	1050					91555,9	41,102
2018.09	1050					92605,9	42,16
<b>Datum</b>	<b>Úložka (Kč)</b>	<b>Úhrada (Kč)</b>	<b>Podpora (Kč)</b>	<b>Úrok (Kč)</b>	<b>Daň (Kč)</b>	<b>Zůstatek (Kč)</b>	<b>HČ</b>
<b>Datum</b>	<b>Úložka (Kč)</b>	<b>Úhrada (Kč)</b>	<b>Podpora (Kč)</b>	<b>Úrok (Kč)</b>	<b>Daň (Kč)</b>	<b>Zůstatek (Kč)</b>	<b>HČ</b>
2018.10	1050					93655,9	43,23
2018.11	1050					94705,9	44,312
2018.12	1050			1790,8	268	97278,7	45,406
2019.01	1050	660				97668,7	46,522
2019.02	1050					98718,7	47,575
2019.03	1050					99768,7	48,79

2019.04	1050		1346			102165	49,946
2019.05	1050					103215	51,125
2019.06	1050					104265	52,317
2019.07	1050					105315	53,52
2019.08	1050					106365	54,735
2019.09	1050					107415	55,962
2019.10	1050					108465	57,202
2019.11	1050					109515	58,452
2019.12	1050			2086,8	312	112340	59,715
2020.01	1050	660				112730	61,004
2020.02	1050					113780	62,26
2020.03	1050					114830	63,616
2020.04	1050		1371			117251	64,944
2020.05	1050					118301	66,296
2020.06	1050					119351	67,659
2020.07	1050					120401	69,035
2020.08	1050					121451	70,423
2020.09	1050					122501	71,822
2020.10	1050					123551	73,234
2020.11	1050					124601	74,657
2020.12	1050			2388,4	358	127681	76,093
2021.01	1050	660				128071	77,556
2021.02	1050					129121	78,933
2021.03	1050					130171	80,519
2021.04	1050		1397			132618	82,023
2021.05	1050					133668	83,55
2021.06	1050					134718	85,09
2021.07	1050					135768	86,641
2021.08	1050					136818	88,204
2021.09	1050					137868	89,779
2021.10	1050					138918	91,367
2021.11	1050					139968	92,966
2021.12	1050			2695,6	404	143310	96,847
2022.01	1050	660				143700	98,721
2022.02	1050					144750	101,087
2022.03	1050			723,6	108	146415	104,118
<b>Celkem</b>	<b>133100</b>	<b>10760</b>	<b>11732</b>	<b>14516,1</b>	<b>2173</b>	<b>146415</b>	
<b>Datum</b>	<b>Úložka (Kč)</b>	<b>Úhrada (Kč)</b>	<b>Podpora (Kč)</b>	<b>Úrok (Kč)</b>	<b>Daň (Kč)</b>	<b>Zůstatek (Kč)</b>	<b>HČ</b>

Celkové shrnutí meziúvěru

Meziúvěr ročně	Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
	2012	13475,00	350000,00	13475,00	350000,00	2021,25
	2013	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2014	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2015	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2016	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2017	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2018	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2019	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2020	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2021	14700,00		14700,00	350000,00	2205,00
	2022	3675,00		3675,00	350000,00	551,25
	<b>Celkem</b>	<b>149450,00</b>	<b>350000,00</b>	<b>149450,00</b>	<b>350000,00</b>	<b>22417,50</b>

Celkové shrnutí vedení úvěru ročně

Úvěr ročně	Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
	2022	18223,00		203584,90	6981,70	192343,60	1047,26
	2023	25510,00	330,00		8586,20	175749,80	1287,93
	2024	25200,00	330,00		7799,90	158679,70	1169,99
	2025	25200,00	330,00		6980,60	140790,30	1047,09
	2026	25200,00	330,00		6121,90	122042,20	918,29
	2027	25200,00	330,00		5222,00	102394,20	783,30
	2028	25200,00	330,00		4278,90	81803,10	641,84
	2029	25200,00	330,00		3290,50	60223,60	493,57
	2030	25200,00	330,00		2254,70	37608,30	338,21
	2031	25200,00	330,00		1169,20	13907,50	175,38
	2032	14404,00	330,00		166,50	0,00	24,98
	<b>Celkem</b>	<b>259737,00</b>	<b>3300,00</b>	<b>203584,90</b>	<b>52852,10</b>	<b>0,00</b>	<b>7927,84</b>

Půjčka u ČMSS je sjednán na dobu 10 let a 3 měsíce. Finanční náklady u stavebního spoření jsou 216 362,10 Kč.



### GE Money Bank Expres půjčka

GE Money Bank sjednává půjčku maximálně do 96 měsíců. Pravidelná měsíční splátka je 5573,74 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem je 551 347,04 Kč. Finanční náklady jsou 201 347,04 Kč.

Počet měsíčních splátek	96 měsíců
Úroková sazba	11,40%
Měsíční splátka	5573,74 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	3500 Kč
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	69 Kč
Měsíční poplatek za vedení běžného účtu	59 Kč
Poplatek za bezhotovostní příchozí transakci	5 Kč
RPSN	13,1%
Měsíční úhrada za pojištění	357 Kč
<b>Celková částka splatná spotřebitelem</b>	<b>551 347,04 Kč</b>

### Produkt Osobní půjčka od Cetelem

I tato půjčka je sjednána na maximální dobu 84 měsíců s pravidelnými měsíčními splátkami 6589,00 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem je 553 476,00 Kč. Finanční náklady jsou 203 476 Kč.

Výše měsíční splátky	6589 Kč
Délka splácení	84 měsíců
RPSN	15,11%
Roční úroková sazba	11,90%
<b>Celková částka splatná klientem</b>	<b>553 476 Kč</b>

## **KB s produktem Perfekt půjčka nabízí:**

Maximální doba splácení u tohoto produktu je 72 měsíců. Pravidelná měsíční výše je 7 637 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem je 548 259,08 Kč. Finanční náklady činí 198 259,08 Kč.

Délka splácení	72 měsíců
Výše měsíční splátky	7637,00 Kč
RPSN	17,50%
Úroková sazba	15,90%
<b>Celková částka splatná klientem</b>	<b>548 259,08 Kč</b>

## **Vyhodnocení:**

S ohledem na různou délku splácení a tím pádem i rozdílnou výši měsíční splátky je nejvýhodnější produkt Perfekt půjčka od Komerční Banky, kde finanční náklady činí 198 259,08 Kč.

## **7. ZÁVĚR:**

Nemůžeme jednoznačně říci, který produkt z nabízených na trhu je nejlepší. Každý má své specifické vlastnosti, které dokážete ocenit, až po přihlédnutí k vaší potřebě. Splňujete-li podmínky pro úvěr stavebního spoření, je tento produkt samozřejmě výhodnější než překlenovací úvěr. Začínáte-li od tzv. nuly, je překlenovací úvěr stavebního spoření se státním příspěvkem přeci jenom méně výhodný. Spotřebitelské úvěry mají omezenou dobu splatnosti a v takovém případě se navyšují měsíční splátky. Je-li úvěr splacen dříve je nesporné, že výše finančních nákladů je nižší.

## 8. POUŽITÁ LITERATURA

### Literatura:

Jak si vzít úvěr, doc.Ing.Michael Kroh, CSc., Praha 1999, vydala GRADA Publishing, spol. s r. o.

Jak si půjčovat peníze Oliver G.Wood, Jr. William C. Barksdale, jr. , Praha 1994, vydala Victoria Publishing, a. s.,

### Webové stránky:

Přehled a informace o financích - [www.finance.cz](http://www.finance.cz)

Přehled a informace o financích - [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

Českomoravská stavební spořitelna - [www.cmss.cz](http://www.cmss.cz)

GE Money Bank - [www.gemoney.cz](http://www.gemoney.cz)

Komerční banka - [www.kb.cz](http://www.kb.cz)

Přehled produktu stavebního spoření:

<http://www.zlatakoruna.info/clanky/27-3-stavebni-sporeni/24249-stavebni-sporitelny-lakaji-i-letos-na-vyhody>

Státní podpora:

[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_63743.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_63743.html) a

[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_63741.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_63741.html)

11.prosince 2011

Ministerstvo financí – [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

## Odkazy:

- [1] KROH, Michael. Jak si vzít úvěr. Praha: GRADA Publishing, 1999
- [2] 10.října.2011 <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/>
- [3] 12. listopadu 2011 <http://www.penize.cz/bydleni/18474-vyplati-se-jeste-stavebni-sporeni>
- [4] 16. listopadu 2011 [http:// www.cmss.cz](http://www.cmss.cz)
- [5] 16.listopadu 2011 [http:// www.gemoney.cz](http://www.gemoney.cz)
- [6] 17.listopadu 2011 <http://www.kb.cz>
- [7] 17.listopadu 2011<http://www.cetelem.cz>
- [8] <http://www.mfcr.cz>
- [9] <http://www.ftv.cz>

## **9. PŘÍLOHY:**

### **I. Novela zákona v oblasti stavebního spoření**

Ministerstvo financí zveřejňuje nejdůležitější informace ke změnám, které se připravují v oblasti stavebního spoření v souvislosti s koncepční změnou.

Vláda schválila návrh zákona, kterým se mění podmínky stavebního spoření (dále jen „novela“). Novela byla vládou předložena k projednání Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky – legislativní proces stále probíhá a novela může dostat změn. Předpokládané datum nabytí účinnosti novely je 1. ledna 2014. Následující text popisuje změny, které nastanou, bude-li novela schválena v předloženém znění. Novela obsahuje 2 zásadní koncepční změny:

- zavedení účelového vyplácení státní podpory
- rozšíření okruhu poskytovatelů stavebního spoření o univerzální banky.

Podrobněji k jednotlivým změnám:

#### **1. Zavedení účelového vyplácení státní podpory**

##### **Hlavní cíl opatření:**

Zajistit, aby výdaje státu určené na podporu financování bydlení byly skutečně použity na tento účel, alternativně na účel podpory zajištění na stáří.

##### **Podrobnější popis opatření:**

První navrhovanou změnou je zavedení účelového vyplácení státní podpory stavebního spoření, a to na bytové potřeby. Zavedení tohoto opatření je reakcí na kritiku

současného stavu, kdy stavební spoření představuje pro většinu účastníků výhodný spořicí produkt podporovaný státem. Prostředky poskytnuté státem (státní podpora) nejsou však ve všech případech využívány na podporovaný účel. Navrhuje se, aby účelovost na bytové potřeby, které jsou definovány v ustanovení § 6 zákona o stavebním spoření, byla zavedena na částky připsané státní podpory, na kterou vznikne nárok po nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. po 1. lednu 2014) u všech smluv (smlouvy uzavřené po datu i před datem účinnosti novely). Vzhledem k tomu, že je státní podpora připsována stavebním spořitelnám formou ročních záloh vyplývajících z nároků za uplynulý celý rok, budou nároky na státní podporu za rok 2014 vypláceny z rozpočtu roku 2015. Účelovost státní podpory bude nutné stavebním spořitelnám prokazovat na zálohy připsané od roku 2015 (výjimkou jsou smlouvy uzavřené před rokem 2003, které budou vypovězeny v průběhu 1. pololetí roku 2014 – na ně je poslední státní podpora připsána již na podzim 2014 a bude zatížena povinností doložení účelu).

Jako alternativa k využití státní podpory na financování bytových potřeb je navržena možnost převést celou uspořenou částku účastníka a připsané zálohy státní podpory do III. penzijního pilíře (penzijní připojištění a doplňkové penzijní spoření). V tomto případě bude moci účastník, který v okamžiku ukončení smlouvy o stavebním spoření nebude zamýšlet realizaci výdajů na bytovou potřebu, využít alternativní řešení, které bude spočívat ve využití prostředků ze státního rozpočtu na státem podporovaný účel – zajištění na stáří. V případě zvolení této varianty si účastník dohodne s penzijní společností, zda převedená uspořená částka a státní podpora bude představovat mimořádný příspěvek, nebo předplatné penzijního připojištění/doplňkového penzijního spoření.

Na převedenou a účelově vázanou státní podporu nebudou náležet státní příspěvky. V případě vyplacení odbytného se převedená státní podpora bude vracet zpět státu (Ministerstvu financí) v nominální hodnotě.

Do budoucna je počítáno s další alternativou k účelovému využití státní podpory - použití částky státní podpory na úhradu školného na vysokých školách. Tato úprava bude předložena v rámci připravovaného zákona o vysokých školách, na který bude navázána. Z toho důvodu nebyla předložena jako součást zmíněného návrhu zákona.

## **Dopady opatření na účastníky stavebního spoření:**

Opatření se dotkne všech účastníků, kteří budou mít smlouvu o stavebním spoření ve spořicí fázi po 1. lednu 2014 – tedy jak nových, tak i dříve uzavřených smluv.

Pokud se účastník rozhodne doložit účel financování bytových potřeb (které jsou definovány v ustanovení § 6 zákona o stavebním spoření), pak bude prokazovat tento účel pouze pro částku státní podpory, na kterou vznikne nárok po 1. lednu 2014, jinými slovy na státní podporu ke vkladům vloženým po 1. lednu 2014. Na uspořenou částku (vlastní vklady účastníka a připsané úroky z těchto vkladů a úroky z připsaných záloh státní podpory) a všechny státní podpory, na které vznikl nárok před 1. lednem 2014 (tedy vč. státní podpory, která se vztahuje ke vkladům vloženým v roce 2013 a je na účty připsána v dubnu 2014) se účelovost nevztahuje – tyto částky lze čerpat na libovolný účel.

Pokud se účastník rozhodne doložit účel zajištění na stáří, pak musí převést celou uspořenou částku a všechny připsané zálohy státní podpory (zjednodušeně vše, co má na účtu stavebního spoření) do účastnického fondu III. penzijního pilíře.

Pokud účastník nedoloží účel financování bytových potřeb či zajištění na stáří, přichází pouze o státní podporu, na kterou mu vznikl nárok po 1. lednu 2014. Naopak o státní podporu, na kterou mu vznikl nárok dříve (tedy vč. státní podpory připsané na účet v dubnu 2014), nepřichází.

### **Pro názornost:**

Situace č. 1: Účastník uzavřel smlouvu o stavebním spoření před nabytím účinnosti novely zákona, tj. před 1. lednem 2014, smlouvu nevypověděl a spoří dál. Na účet účastníka byly do konce roku 2014 připisovány zálohy státní podpory. Tyto zálohy státní podpory budou v případě ukončení smlouvy o stavebním spoření po uplynutí vázací doby vyplaceny bez nutnosti prokazování účelovosti, protože na ně vznikl nárok před 1. lednem 2014. Týká se to i zálohy připsané v dubnu 2014, protože ta se váže k vkladům v roce 2013.



Účastníkovi vznikne nárok na státní podporu ke vkladům vloženým v průběhu roku 2014 a v následujících letech. Tyto zálohy státní podpory budou připsány na účet účastníka v roce 2015 a následujících letech a budou v případě ukončení smlouvy o stavebním spoření po uplynutí vázací doby vyplaceny až na základě prokázání účelovosti. Pokud účastník neprokáže účelovost, přijde pouze o ty státní podpory, na které vznikl nárok po 1. lednu 2014.

Situace č. 2: Účastník uzavře smlouvu o stavebním spoření po nabytí účinnosti novely zákona, tj. po 1. lednu 2014. Veškeré zálohy státní podpory vyplacené stavebním spořitelnám na účet účastníka budou účastníkovi v případě ukončení smlouvy o stavebním spoření (po uplynutí vázací doby) vyplaceny pouze po prokázání účelovosti.

Situace č. 3: Účastník se rozhodne doložit účelovost v podobě zajištění na stáří. v tomto případě musí účastník na své penzijní připojištění nebo své doplňkové penzijní spoření převést všechny prostředky ze svého účtu stavebního spoření. Převod provede stavební spořitelna po prokázání existence platné smlouvy. Alternativně může účastník převést prostředky na penzijní připojištění nebo doplňkové penzijní spoření osob blízkých. Následně si účastník s penzijní společností domluví, jak bude převedené prostředky využívat, tj. zda budou mít charakter předplatného, nebo se bude jednat o mimořádný příspěvek. Na převedenou částku státní podpory, na kterou vznikl nárok po 1. lednu 2014, nebude možné žádat o státní příspěvek v penzijním připojištění nebo doplňkovém penzijním spoření a nebude ani součástí odbytného.

Situace č. 4 - zvláštní případ: Účastník vypoví v první polovině roku 2014 smlouvu, kterou uzavřel do konce roku 2003. Poslední státní podpora, tedy za rok 2014, je u tohoto typu smluv vyplacena již na podzim 2014, ovšem vznikl na ni nárok až v tomto roce (protože se vztahuje ke vkladům vloženým v roce 2014), bude tedy vyplacena až na základě prokázání účelovosti.

## **2. rozšíření okruhu poskytovatelů stavebního spoření o univerzální banky**

### **Hlavní cíl opatření:**

Posílit konkurenci na straně nabídky stavebního spoření a posílit stabilitu trhu.

### **Podrobnější popis opatření:**

V současné době je stavební spoření poskytováno 5 stavebními spořitelny (úzce specializovanými bankami). Cílem navrženého opatření je posílení konkurenčního prostředí, neboť stavební spoření budou moci nabízet také univerzální banky bez nutnosti zakládat novou specializovanou instituci – stavební spořitelnu. Tato úprava přinese vyšší stabilitu trhu díky možnosti vyšší diverzifikace rizik na straně poskytovatelů. Z důvodu potřeby adaptace trhu na tuto koncepční změnu bude univerzálním bankám umožněno získat povolení k poskytování stavebního spoření nejdříve k 1. lednu 2015, naopak stavební spořitelny mohou požádat o rozšíření své bankovní licence již od 1. ledna 2014.

### **Dopady opatření na účastníky stavebního spoření:**

Z pohledu občanů rozšíření poskytovatelů neovlivní bezpečnost vkladů, neboť stavební spořitelny i univerzální banky podléhají dohledu České národní banky a vklady i s úroky jsou pro případ úpadku stavební spořitelny či univerzální banky kryty Fondem pojištění vkladů až do výše 100 000 EUR (tj. cca 2,5 milionů Kč).

Opatření také neovlivní základní podmínky stavebního spoření – v nezměněné podobě zůstává nárok na státní podporu, nárok na úvěr ze stavebního spoření za splnění zákonem stanovených podmínek, pevně stanovená sazba z vkladů a sazba z úvěru ze stavebního spoření a maximální úroková marže (rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a z úvěru ze stavebního spoření v rámci dané smlouvy).

## **II. FPV – Fond pojištění vkladu**

### **Výše náhrady a způsob výplaty**

FPV vyplácí náhrady vkladů poté, co obdrží písemné oznámení České národní banky o neschopnosti banky, stavební spořitelny nebo družstevní záložny dostát svým závazkům vůči vkladatelům („oznámení o platební neschopnosti“). V případě, že se jedná o pobočku zahraniční banky, která má své vklady připojištěny u FPV, obdrží FPV oznámení o platební neschopnosti od příslušného orgánu bankovního dohledu domovského státu.

### **Výše náhrady**

Náhrada vkladů se poskytuje do 100% jejich výše. Maximální výše náhrady je 100 000 EUR na jednoho klienta v jedné bance, stavební spořitelně či družstevní záložně. Náhrady za devizové vklady jsou vypláceny v české měně.

Poznámka: Pro účely výplaty náhrady vkladů se sečtou všechny vklady jednoho vkladatele vedené u jedné banky, stavební spořitelny nebo družstevní záložny včetně úroků vypočtených ke dni vydání oznámení o platební neschopnosti. V případě, že je vklad na účtu veden pro dva a více spolumajitelů, potom je podíl spolumajitele účtu roven zlomku, v jehož čitateli je celková částka na účtu a ve jmenovateli počet spolumajitelů, pokud vkladatelé při založení či dispozici s účtem nedoloží jinou výši podílu.

### **Přepočet kurzu Eura**

Ekvivalent limitu v českých korunách se přepočte podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB ke dni vydání oznámení o platební neschopnosti. U devizových vkladů se přepočet na českou korunu provádí také podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB ke dni vydání oznámení o platební neschopnosti.

## **Výplata náhrady**

Výplata náhrad musí být zahájena do 20 pracovních dní od data vydání oznámení o platební neschopnosti. Vkladatel nemusí o výplatu náhrady žádat. Informace o zahájení výplaty a jejím způsobu se zveřejňuje prostřednictvím tisku, web stránek Fondu, web stránek platebně neschopné instituce a také prostřednictvím vyplácející banky.

Výplaty náhrad probíhají po dobu 3 let ode dne jejich zahájení (tzn., že vkladatel si může náhradu vkladu vyzvednout kdykoli od data, kdy je výplata náhrad zahájena až do uplynutí 3 letého promlčecího období). Náhrady jsou vypláceny prostřednictvím banky s širokou pobočkovou sítí, a to jak výplatou v hotovosti, tak i formou bezhotovostního převodu.

### **Praktické příklady:**

#### Účet u jedné pojištěné instituce s vkladem nižším než 100 000 €

Na běžném účtu paní Kateřiny je uloženo 900 000 Kč. Instituce, kde je účet veden oznámila neschopnost dostát svým závazkům. Fond pojištění vkladů tak při kurzu 25 Kč/EUR vyplatí paní Kateřině 900 000 Kč, neboť tato částka nepřesahuje 2 500 000 Kč (100 000 €).

#### Dva účty na jednu osobu u jedné pojištěné instituce s vkladem vyšším než 100 000 €

Slečna Mirka má na spořicí účtu u instituce, která oznámila neschopnost dostát svým závazkům, uloženo 2 200 000 Kč. Na termínovaném účtu u stejné instituce má uloženo dalších 1 000 000 Kč. Dohromady tak má Mirka u jedné instituce na své jméno uloženo 3 200 000 Kč. Od Fondu pojištění vkladu ji bude při kurzu 25 Kč/EUR vyplaceno 2 500 000 Kč (100 000 €). Zbývá částka, tedy 700 000 Kč bude tvořit pohledávku za bankou v insolvenčním řízení a slečna Mirka bude mít nárok na poměrné uspokojení z výnosu konkursní podstaty.

### Více účtů u více pojištěných institucí na jednu osobu

Pan Rostislav má své úspory uloženy v instituci, která oznámila neschopnost dostát svým závazkům. Jejich celková výše je 1 200 000 Kč. Bohužel, ve stejné době oznámila neschopnost dostát svým závazkům také druhá instituce, kde má pan Rostislav uloženo dalších 800 000 Kč. Od Fondu pojištění vkladu mu bude při kurzu 25 Kč/EUR vyplaceno 1 200 000 + 800 000 Kč, neboť ani jedna z částek nepřesáhla hranici 2 500 000 Kč (100 000 €) a každý z účtů je veden u jiné finanční instituce.

### Více účtů u jedné pojištěné instituce na více osob

Paní Michaela a její manžel Richard měli své spořicí účty vedeny u instituce, která oznámila neschopnost dostát svým závazkům. Michaela měla na svém účtu uloženo 2 200 000 Kč a Richard 1 300 000 Kč. U této instituce měli manželé současně veden společný běžný účet, na kterém měli uloženo celkem 44 000 Kč. Fond pojištění vkladů tak při kurzu 25 Kč/EUR paní Michaele vyplatí 2 222 000 Kč (tj. 2 200 000 + 22 000 Kč jako polovinu zůstatku na BÚ) a panu Richardovi 1 322 000 Kč (tj. 1 300 000 + 22 000 Kč jako druhou polovinu zůstatku na BÚ), neboť ani jedna z částek nepřekročila 2 500 000 Kč (100 000 €).