

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Stavební spoření v České republice

Tereza Zikánová

© 2022 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Zikánová

Ekonomika a management

Název práce

Stavební spoření v České republice

Název anglicky

Building savings in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je provést deskripci bankovního produktu stavebního spoření, vysvětlit základní pojmy týkající se stavebního spoření a jeho průběhu od uzavření smlouvy až po získání úvěru. Práce si dále klade za cíl analyzovat vývoj tohoto produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny působící na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta.

Metodika

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

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

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 4/2021 – 6/2021

Detailní metodika práce dokončení 2. části literární rešerše: 6/2021 – 7/2021

Vlastní práce – analytická část: 7/2021 – 10/2021

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2021 – 11/2021

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2021



Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

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

Doporučené zdroje informací

Bankovníctví: Finanční trh ; Finanční konglomeráty ; Praní špinavých peněz ; Centrální evidence účtů ; Ozdravné postupy a řešení krize ; Stavební spoření : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, [2003]-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-365-1.

JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.

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

PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4832-0.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví. Praha: EUPRESS, 1. vyd. Vysoká škola finanční a správní, 2010. 256 s. ISBN 978-80-7408-029-6

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 16. 1. 2022

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 2. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 07. 03. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Stavební spoření v České republice" jsem vypracoval(a) samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor(ka) uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2022

Poděkování

Rád(a) bych touto cestou poděkoval(a) panu Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D. za profesionální vedení a užitečné rady k bakalářské práci.

Stavební spoření v České republice

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je popsat spořicí produkt stavební spoření a charakterizovat základní pojmy, které se stavebním spoření souvisejí. Dílčím cílem práce je analyzovat vývoj produktu, představit stavební spořitelny, charakterizovat nabízené produkty a vybrat nejvhodnější produkt.

Literární rešerše je zaměřena na historii stavebního spoření, základní pojmy a podrobný průběh stavebního spoření od jeho založení až po vyplacení celkové naspořené částky. Praktická část se zabývá základními ukazateli vývoje stavebního spoření a ukazatele vývoje úvěrů ze stavebního spoření. Dále budou představeny stavební spořitelny působící na českém trhu, které jsou povoleny Českou národní bankou.

V poslední části budou charakterizováni dva různí fiktivní klienti, kterým bude na základě dat uvedených v praktické části doporučen pro ně nejvýhodnější spořicí produkt. Prvním fiktivním klientem je studentka střední školy, která si stavební spoření chce založit za účelem tvorby rezervy do budoucnosti. Naproti tomu druhý klient (muž) má zájem o stavební spoření z důvodu využití úvěru ze stavebního spoření.

Studentce je doporučen Raiffeisen balíček od Raiffeisen stavební spořitelny, která studentce nabízí nejvyšší zhodnocení. Po ukončení spoření u Raiffeisen stavební spořitelny bude studentce vyplacena naspořená částka ve výši 189 992 Kč.

Muži je doporučena také Raiffeisen stavební spořitelna, která v rámci tarifní varianty HYPO nabízí nejnižší úrokovou sazbu. V tomto případě klient na úrocích přeplatí pouze 3 885 Kč.

Klíčová slova: stavební spoření, státní podpora, účet, úročení, komparace, fiktivní klient, úvěr, překlenovací úvěr, doporučení, stavební spořitelna

Building savings in the Czech Republic

Abstract

The aim of the bachelor thesis is to describe the savings product of building savings and to characterize the basic concepts related to building savings. Partial goal of this work is to analyse product development, introduce building societies, characterize the products offered and select the most suitable product. The literature research focuses on the history of building savings, basic concepts, and the detailed course of building savings from its establishment to the payment of the total amount saved.

The practical part deals with the basic indicators of the development of building savings and indicators of the development of loans from building savings. Furthermore, building societies operating on the Czech market, which are authorized by the Czech National Bank, will be introduced.

In the last part, two different fictitious clients will be characterized, who will be recommended the most suitable savings product for them on the basis of the data given in the practical part. The first fictitious client is a high school student who wants to set up building savings to create a reserve for the future. On the other hand, the other client (a man) is interested in building savings due to the use of a building savings loan.

The student is recommended the Raiffeisen package from Raiffeisen Building Savings Bank, which offers the student the highest appreciation. After the end of the savings with Raiffeisen Building Savings Bank, the student will be paid the saved amount of CZK 189,992.

The man is also recommended Raiffeisen Building Savings Bank, which offers the lowest interest rate within the HYPO tariff option. In this case, the client overpays only CZK 3,885 in interest.

Keywords: building savings, state aid, account, interest, comparison, fictitious client, loan, bridge loan, recommendation, building society

Obsah

1 Úvod	12
2 Cíl práce a metodika.....	13
3 Stavební spoření.....	14
3.1 Právní úprava stavebního spoření	14
3.2 Historie a vznik stavebního spoření	14
3.3 Stavební spoření.....	15
3.3.1. Účastník stavebního spoření	16
3.3.2. Provozovatel stavebního spoření	16
3.3.3. Účet stavebního spoření.....	17
3.4 Smlouva o stavebním spoření	17
3.4.1 Všeobecné obchodní podmínky.....	18
3.4.2 Změna smlouvy o stavebním spoření	18
3.5 Cílová částka	19
3.6 Úročení vkladů.....	20
3.7 Státní příspěvek.....	20
3.7.1. Vrácení státního příspěvku	21
3.8 Ukončení smlouvy o stavebním spoření	22
3.8.1 Co se starou smlouvou o stavebním spoření	24
3.9 Stavební spoření pro nezletilé	24
3.10 Úvěr ze stavebního spoření	25
3.11 Překlenovací úvěr.....	27
3.12 Využití stavebního spoření.....	28
4 Vlastní práce.....	29
4.1 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření	30
4.1.1 Základní ukazatelé stavebního spoření.....	30
4.1.2 Základní ukazatelé úvěrů ze stavebního spoření	33
4.2 Stavební spořitelny na českém trhu.....	36
4.2.1 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.....	36
4.2.1.1 Varianty stavebního spoření	36
4.2.1.2 Stavební spoření.....	37
4.2.1.3 Úvěr	38
4.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	39
4.2.2.1 Varianty stavebního spoření	40
4.2.2.2 Stavební spoření.....	40
4.2.2.3 Úvěr	41

4.2.3 MONETA Stavební Spořitelna, a.s.	42
4.2.3.1 Varianty stavebního spoření.....	43
4.2.3.2 Stavební spoření.....	43
4.2.3.3 Úvěr.....	44
4.2.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	45
4.2.4.1 Varianty stavebního spoření.....	45
4.2.4.2 Stavební spoření.....	45
4.2.4.3 Úvěr.....	47
4.2.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. – Buřinka.....	48
4.2.5.1 Varianty stavebního spoření.....	48
4.2.5.2 Stavební spoření.....	49
4.2.5.3 Úvěr.....	50
4.3 Porovnání jednotlivých stavebních spořitel.....	51
4.4 Modelová situace fiktivního klienta.....	53
4.4.1 První fiktivní klient.....	53
4.4.2 Druhý fiktivní klient.....	53
4.5 Doporučení nejvhodnějšího produktu konkrétním fiktivním klientům.....	54
5 Závěr	57
Seznam použitých zdrojů	59
Přílohy.....	64

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 Výpovědní lhůta

Obrázek č. 2 Rozhodný den

Obrázek č. 3 Výpověď výše poskytovaného úvěru ze stavebního spoření

Obrázek č. 4 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Obrázek č. 5 Výpočet poplatku za změnu tarifu

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Základní ukazatelé vývoje stavebního spoření

Tabulka č. 2 – Základní ukazatelé úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů

Tabulka č. 3 – Podmínky získání prémie ke stavebnímu spoření

Tabulka č. 4 – Poplatky v rámci stavebního spoření ČSOB

Tabulka č. 5 – Minimální splátka úvěru

Tabulka č. 6 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – ČSOB

Tabulka č. 7 – Poplatky v rámci stavebního spoření Modrá pyramida

Tabulka č. 8 – Úroková sazba – úvěry zajištěné nemovitostí

Tabulka č. 9 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – Modrá pyramida

Tabulka č. 10 – Poplatky v rámci stavebního spoření MONETA

Tabulka č. 11 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – MONETA

Tabulka č. 12 – Poplatky v rámci stavebního spoření MONETA

Tabulka č. 13 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – Raiffeisen

Tabulka č. 14 – Podmínky získání prémie ke stavebnímu spoření

Tabulka č. 15 – Poplatky v rámci stavebního spoření Buřinka

Tabulka č. 16 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – Buřinka

Tabulka č. 17 – Porovnání základních kritérií stavebního spoření

Tabulka č. 18 – Porovnání základních kritérií úvěru ze stavebního spoření

Tabulka č. 19 – Stavební spoření pro prvního klienta

Tabulka č. 20 – Výše poskytnutého úvěru

Tabulka č. 21 – Úvěry ze stavebního spoření

Seznam grafů

Graf č. 1 Počet nově uzavřených smluv

Graf č. 2 Průměrná cílová částka

Graf č. 3 Současně probíhající smlouvy

Graf č. 4 Naspořená částka

Graf č. 5 Úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěr

Graf č. 6 Úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěr v Kč

1 Úvod

V současné době není snadné financovat vlastní bydlení. Každý nedisponuje takovým množstvím finančních prostředků, které by byly dostačující pro koupi domu či bytu. Jednou z možností, jak získat potřebný finanční základ pro účely hypotečního úvěru, je právě stavební spoření.

Stavební spoření má dlouhou historii. První stavební spořitelna vznikla v Anglii již v 18. století. V uvedené době stavební spoření probíhalo na principu společného spoření a následného losování o přidělení cílové částky konkrétní osobě. V České republice existuje stavební spoření od roku 1993. Stavební spoření je v současné době jedním z nejčastěji vyhledávaných spořicíh produktů na českém bankovním trhu. Zmíněný produkt poskytuje vytvoření finanční rezervy pro budoucí financování vlastního bydlení, včetně možnosti využití úvěru ze stavebního spoření.

Statistický vývoj stavebního spoření je vcelku proměnlivý. Počty nově uzavřených smluv o stavebním spoření se mohou v různém období výrazně lišit. Bakalářská práce pomocí grafů znázorňuje přehled vývoje jednotlivých ukazatelů stavebního spoření v horizontu od roku 2014 do 3. kvartálu roku 2021. Základní ukazatele stavebního spoření jsou uvedeny na stránkách Ministerstva financí České republiky, kde jsou kvartálně aktualizovány.

2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je provést deskripci spořicího produktu stavebního spoření, charakterizovat základní pojmy, které souvisejí se stavebním spořením a jeho průběh od uzavření smlouvy, vypovězení smlouvy až po získání úvěru. Dílčím cílem práce je analyzovat vývoj produktu podle základních ukazatelů, představit stavební spořitelny, které působí na trhu v České republice, charakterizovat jejich nabízené produkty a vybrat ten nejvhodnější produkt pro fiktivního klienta.

Literární rešerše bakalářské práce, zabývající se historií a základními pojmy stavebního spoření a jeho průběhu, bude zpracována především na základě prostudování získané odborné literatury a právních norem upravující tuto problematiku. Jako zdroj aktuálních dat budou využity oficiální internetové stránky jednotlivých stavebních spořitelen, Asociace českých stavebních spořitelen, stránky Ministerstva financí České republiky a další internetové stránky zabývající se problematikou stavebního spoření.

Praktická část práce se bude v podkapitole č. 4.1 zabývat základními ukazateli vývoje stavebního spoření v ČR a vývoje úvěrů ze stavebního spoření. Tyto data budou získána z internetových stránek Ministerstva financí České republiky v sekci Vývoj stavebního spoření. Pro přehlednější představení vývoje produktu budou tyto data přenesena do grafického zobrazení.

V podkapitole č. 4.2 budou představeny stavební spořitelny působící na trhu v České republice, které jsou uvedeny na stránkách Ministerstva financí jako stavební spořitelny povolené Českou národní bankou, budou využity jednak dokumenty přístupné na stránkách spořitelen jako jsou sazebníky, ceníky, přehledy tarifů, letáky, brožury a magazíny vydávané jednotlivými stavebními spořitelny, dále internetové stránky stavebních spořitelen. V podkapitole č. 4.3 budou jednotlivá data získána z podkapitoly č. 4.2 porovnány a na základě této komparace bude vybrán nejvhodnější produkt.

Dále, tedy v kapitole č. 4.4 budou charakterizováni dva fiktivní zájemci o stavební spoření s odlišnými preferencemi. Produkt stavebního spoření bude následně porovnán mezi jednotlivými stavebními spořitelny s cílem vybrat pro fiktivního klienta nejvhodnější produkt. Toto doporučení bude uvedeno v podkapitole č. 4.5 včetně odůvodnění.

3 Stavební spoření

3.1 Právní úprava stavebního spoření

Za základní předpis upravující parametry stavebního spoření a činnost stavební spořitelny je považován zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. (Málek a kol, 2010)

Tento zákon charakterizuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající na přijímání vkladů od účastníků, kteří uzavřeli smlouvu o stavebním spoření, poskytování úvěrů a překlenovacích úvěrů účastníkům stavebního spoření a posléze na poskytování státního příspěvku účastníkům stavebního spoření, ovšem pouze jedná-li se o fyzickou osobou, která splní zákonem stanové podmínky pro získání státního příspěvku. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

Dalším předpisem, jenž upravuje činnost stavebních spořitelen, zvláště v oblastech, které nejsou vyobrazeny v zákoně o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření je zákon o bankách. Neboť příslušná úprava stavebních spořitelen je identická s úpravou pro běžné banky. (acss.cz, cit. 2021-6-2)

3.2 Historie a vznik stavebního spoření

Stavební spoření má dlouho historii, a to především v Německu a Rakousku, přestože hlavní myšlenka stavebního spoření pochází z Anglie. Historicky první stavební spořitelna Building Society byla založena roku 1775 v Birminghamu. Členové tohoto spoření nebo také spolku vkládali finanční prostředky do fondu, z kterého byly následně členům poskytovány úvěry na bytové účely. (acss.cz, cit. 2021-6-12)

V té době spoření fungovalo na základě principu společného spoření a losování. Člověk, který si chtěl koupit dům potřeboval 1000 zlatých, ve své současné situaci neměl takový obnos k dispozici, byl schopen ročně naspořit pouze 100 zlatých. Tímto tempem by naspořil potřebnou částku za 10 let.

Dotyčný se tak dohodl s dalšími devíti členy, kteří také potřebovali naspořit 1000 zlatých na koupi domu. Společně tímto způsobem naspořili 1000 zlatých ročně a na konci roku vylosovali, kdo tento obnos obdrží. Tímto způsobem postupovali celých 10 let, dokud každý z členů neobdržel 1000 zlatých. Ten, který měl nejmenší štěstí si dům koupil až po uvedených 10 letech spoření. (Lukáš, Kielar, 2014)

Největší rozmach zažilo stavební spoření v Německu po první světové válce v letech 1924-1929. Iniciátorem byl Georg Kropp, který založil takzvané Společenství přátel. Společenství vybíralo od svých členů příspěvky, z kterých se stavěly domky, které byly na základě losování přiděleny členům. (Prčík, 2002)

Spolky tohoto typu byly svépomocné a jejich hlavním cílem byla finanční pomoc členům spolku. Postupně vznikala obdobná sdružení ve kterým, stejně jako je tomu v dnešních spořitelnách, musel účastník nejdříve určitou dobu spořit, než mohl požádat o úvěr ze stavebního spoření. S rostoucím počtem účastníků nebylo možné přidělovat úvěr na základě losování. Tento problém byl vyřešen ve 30. letech, kdy bylo zavedeno tzv. hodnotící číslo, v podobě, jakou známe dnes. (Lukáš, Kielar, 2014)

Hodnotícím číslem se rozumí ukazatel zhodnocení nebo také parametr ohodnocení, který představuje jedno z hlavních kritérií při poskytování úvěru. Jedná se o specifický číselný ukazatel. Parametry výpočtu tohoto ukazatele si každá spořitelna určuje sama ve svých všeobecných podmínkách. Hodnotící číslo lze formulovat jako ukazatel, který určuje spravedlivé pořadí při poskytování úvěru. Čím vyšší hodnotící číslo, tím výše se účastník spoření dostane v řadě čekajících na úvěr. Hodnotící číslo je ovlivněno výší úroků získaných ze spoření, zvolená varianta spoření a výše celkových úspor vzhledem k výši cílové částky. (acss.cz, cit. 2021-6-13)

3.3 Stavební spoření

Stavební spoření je specifickým finančním produktem, který je poskytován prostřednictvím stavebních spořitelen. Naspořené prostředky je možné využít při financování budoucí výstavby, rekonstrukce, modernizace či při koupi nemovitosti nebo pozemku. Stavební spoření je v určitém segmentu jistou alternativou pro hypoteční úvěry. (Lukáš, Kielar, 2014)

V současné době je stavební spoření jedním z nejrozšířenějších a nejoblíbenějších spořicíh produktů. „Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá finanční prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po určité době spoření získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.“ (Janda, 2011)

Stavební spoření se od hypoték liší především způsobem získávání finančních prostředků pro účely poskytování úvěrů. Při poskytování hypotečních úvěrů si banka zapůjčí finance z finančního trhu např. vydáním pětiletých dluhopisů z nichž poté poskytne

hypotéku s pětiletou fixací. Zatímco stavební spořitelny poskytují úvěry z vkladů ostatních účastníků stavebního spoření. (Syrový, 2009)

3.3.1. Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem, které mu přidělí Ministerstvo vnitra České republiky či právnická osoba, která má sídlo na území České republiky a identifikační číslo organizace (IČO) přidělené živnostenským úřadem České republiky. „Právnickou osobou se rozumí subjekt, jež je nositelem práv a povinností a svým jednáním je způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.“ (acss.cz, cit. 2021-6-23)

Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít i občan cizí národnosti, má-li však povolení k trvalému pobytu na území České republiky.

Toto rozdělení se bere v úvahu především z hlediska čerpání státní podpory, kdy v tomto případě fyzická osoba má nárok na připsání státního příspěvku při splnění daných podmínek, kdežto právnická osoba tento nárok nezískává, tudíž ji nesmí být státní příspěvek připisován. (Prčík, 2002)

3.3.2. Provozovatel stavebního spoření

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Této finanční instituci bylo přiděleno povolení dle zákona č. 21/1992 Sb., o stavebním spoření ze dne 20. prosince 1991. Hlavním předmětem její činnosti je zprostředkování stavebního spoření a dalších činností s ním spojené dle zákona o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření. Stavební spořitelny přijímají účelové vklady a v návaznosti na ně pak poskytují úvěry za předpokladu splnění stanovených podmínek. (Málek a kol, 2010)

Stavební spořitelnou se rozumí banka, která vykonává pouze činnosti, které jsou charakterizovány v jí udělené bankovní licenci. Při své činnosti stavební spořitelna podléhá bankovnímu dohledu dle zvláštního zákona, pokud zákon neurčí jinak. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

Tyto specializované banky se zaměřují především na zprostředkování produktů, které souvisejí se stavebním spoření. Stavební spořitelny prostřednictvím tohoto spoření umožňují účastníkům zvyšovat své vklady. (Janda, 2011)

V České republice patří mezi největší stavební spořitelny ČSOB stavební spořitelna a.s., Buřinka České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelny a.s., Raiffeisenbank stavební spořitelna a.s., a MONETA stavební spořitelna a.s.

3.3.3. Účet stavebního spoření

Ve stavební spořitelna je každému účastníkovi stavebního spoření veden specifický účet pod názvem účet stavebního spoření nebo také spořicí účet. Spořitelna účet otevírá nejpozději ke dni uzavření smlouvy.

Na účtu jsou evidovány veškeré připisované vklady účastníka, státní příspěvek a úroky získané z vkladů a státního příspěvku z celého období spoření. Za vedení účtu si spořitelna účtuje roční poplatek, jehož výše se pohybuje průměrně okolo 300Kč ročně, tato částka se může lišit, záleží, jakou výši poplatku si spořitelna stanoví. Tento a jiné poplatky např. poplatek za uzavření smlouvy si spořitelna strhává sama ze spořicího účtu.

Spořitelna je povinna účastníkovi, alespoň jednou ročně zdarma, zaslat výpis ze spořicího účtu. V současné době, kdy je možné výpis zaslat elektronickou formou si za zaslání spořitelna neúčtuje žádný poplatek, pokud ale účastník požaduje zaslání výpisu v papírové formě musí být obeznámen s poplatky, které si spořitelna za tuto službu účtuje. (Prčík, 2002)

3.4 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je specifickým druhem smlouvy, který je podrobně charakterizován v Zákoně o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření. Smlouvu může uzavřít jak fyzická osoba, tedy občan, tak právnická osoba či osoba cizí národnosti, která je držitelem povolení k trvalému pobytu na území České republiky. (Lukáš, Kielar, 2014)

Smlouva o stavebním spoření je písemnou smlouvou mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. Uzavřením této smlouvy se účastník stavebního spoření zavazuje k pravidelnému ukládání smluvené částky po dobu minimálně šestileté vázací lhůty. Je-li účastníkem fyzická osoba a stojí o státní příspěvek, musí smlouva obsahovat prohlášení, že účastník v rámci této smlouvy žádá o připsání státního příspěvku. (Prčík, 2002)

Na základě smlouvy o stavebním spoření má účastník nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb po splnění podmínek daných zákonem a

podmínek, které jsou stanoveny ve všeobecných obchodních podmínkách, jež jsou dílčí součástí smlouvy o stavebním spoření. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat výši cílové částky, kterou si účastník zvolí sám. Jde-li o fyzickou osobou smlouva obsahuje prohlášení, že žádá o státní příspěvek. Toto prohlášení může účastník změnit pouze jedenkrát v průběhu jednoho kalendářního roku. Dále je ve smlouvě uvedena výše měsíční úložky, kterou bude účastník spořit a pochopitelně podmínky, které si stanovila stavební spořitelna. (Prčík, 2002)

Dle Zákona o stavebním spoření a o státním příspěvku stavebního spoření musí smlouva obsahovat výši úrokové sazby, kterou se budou účastníkovi úročit vklady na spořicí účet a také výši úrokové sazby, za kterou stavební spořitelna poskytne účastníkovi úvěr ze stavebního spoření. Rozdíl mezi těmito sazbami nesmí přesáhnout tři procentní body. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.4.1 Všeobecné obchodní podmínky

Všechny stavební spořitelny jsou povinny vypracovat všeobecné obchodní podmínky, které podléhají schválení Ministerstva financí České republiky. Musí být k nahlédnutí na pobočce stavební spořitelny a samozřejmě veřejně přístupné na oficiálních internetových stránkách stavební spořitelny. (Prčík, 2002)

Všeobecné obchodní podmínky slouží především k vymezení základních práv a povinností jak účastníka stavebního spoření, tak zprostředkovatele stavebního spoření, tedy stavební spořitelny. Podrobně specifikují veškerá ustanovení smlouvy o stavebním spoření. Mimo to jsou nástrojem státu pro regulaci stavebního spoření. (Lukáš, Kielar, 2014)

V obchodních podmínkách musí být uvedeny nejméně podmínky při uzavírání smlouvy o stavebním spoření a postup spořitelny při uzavírání, změnách a ukončení smlouvy o stavebním spoření. Dále podmínky a předpoklady pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Podmínky při uzavírání smluv o úvěru a postup spořitelny při uzavírání, změnách a ukončení úvěru. V neposlední řadě všeobecné obchodní podmínky obsahují postup při zániku stavební spořitelny či při odnětí bankovní licence na základě, které spořitelna zprostředkovává stavební spoření. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

3.4.2 Změna smlouvy o stavebním spoření

Za dobu spoření je možné, že se změní účastníkovi potřeby či možnosti, z tohoto důvodu je možné některé parametry smlouvy poupravit. Tato úprava je ovšem podmíněna

souhlasem obou stran. Nejčastějšími změnami, které jsou ve smlouvě prováděny jsou změna cílové částky, změna tarifu či rozdělení cílové částky.

Z pravidla tyto změny navrhuje účastník, stavební spořitelna pak s touto změnou může, ale nemusí souhlasit. Změna smlouvy může být také spojena s poplatkem, kdy např. při zvýšení cílové částky může stavební spořitelna požadovat poplatek shodný s poplatkem za uzavření smlouvy, tedy ve výši 1 % z rozdílu obou cílových částek. (stavebky.cz, cit. 2021-6-25)

Rozdělení cílové částky se rozumí operace, při které se sníží cílová částka a zároveň se vytvoří nová smlouva s cílovou částkou ve výši snížení cílové částky původní smlouvy. V tomto případě lze říct, že účastník spoření má dvě smlouvy o stavebním spoření, kdy součet obou cílových částek se rovná cílové částce původní smlouvy. Za uzavření nově vzniklé smlouvy si spořitelna neúčtuje žádné poplatky.

Změnu tarifu požaduje účastník především v souvislosti s poskytnutím úvěru. Změnou tarifu je možné dosáhnout rychlejšího přidělení cílové částky či nižších splátek úvěru. (Lukáš, Kielar, 2014)

3.5 Cílová částka

Výše cílové částky je jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření a určuje, jaké množství finančních prostředků účastník stavebního spoření potřebuje pro realizaci bytových potřeb. Cílovou částku si účastník stanoví sám na základě vlastních potřeb a možností, musí pochopitelně respektovat podmínky dané stavební spořitelny. Cílovou částku je možné v průběhu spoření zvýšit, ale není přípustné, aby účastník cílovou částku překročil. (acss.cz, cit. 2021-6-3)

Cílová částka je v podstatě maximální částka, kterou může účastník ze spoření získat, a to buď samotným spořením nebo využitím úvěru ze stavebního spoření. Cílová částka se rovná součtu všech vkladů účastníka, státního příspěvku a připsaných úroků ze všech vkladů a státního příspěvku, sníženého o daň z příjmů z úroků a o poplatky, které si účtuje stavební spořitelna. Státní příspěvek nepodléhá dani z příjmů fyzických osob. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

Od výše cílové částky se odvíjí výše poplatku za uzavření smlouvy. Ve většině stavebních spořitelen je poplatek ve výši 1 % ze stanovené cílové částky. Spořitelny, nejčastěji před koncem roku, vyhlášují akci, kdy si účastník stavební spoření může založit bez tohoto vstupního poplatku. (Syrový, Tyl, 2014)

3.6 Úročení vkladů

Z částek, které účastník ukládá na spořicí účet mu náleží úrok, který je připisován v jeho prospěch. Úroky z vkladů na účtu jsou spořitelnou garantovány, a to minimálně po celou dobu šestileté vázací lhůty. Stavební spořitelna úročí vždy celkovou částku evidovanou na konci roku na spořicím účtu. (Prčík, 2002)

Úroky připisované účastníkovi na spořicí účet jsou daně srážkovou daní z příjmu fyzických osob, a to ve výši 15 % jako je tomu u jiných účtů. Této dani podléhají pouze připsané úroky kromě úroku ze státní podpory. Připisované úroky jsou zdaněny ještě před připsáním, tudíž na spořicí účet jsou připisovány už zdaněné. Připisovány jsou vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního roku. Na konci spoření, tedy po uplynutí šestileté vázací lhůty, je účastníkovi úrok připsán / vyplacen ke dni vyplacení zůstatku účtu. (burinka.cz, cit. 2021-6-28)

Celková částka tedy obsahuje vlastní vklady, státní příspěvek a připsané úroky, tedy i úroky z připsaných úroků.

3.7 Státní příspěvek

Jak je zřejmé již z definice stavebního spoření, účastník spoření po dobu šestileté vázací lhůty získává úroky ze svých vkladů a při splnění daných podmínek má nárok na připsání státního příspěvku. (Málek a kol, 2010)

Spořicí část stavebního spoření stojí na státním příspěvku, který má klient možnost získat v okamžiku sepisování smlouvy o stavebním spoření, kde účastník zažádá o připisování státního příspěvku, ovšem pouze jedná-li se o fyzickou osobu. V případě, že účastník nemá z jakéhokoli důvodu nárok na státní příspěvek či o něj nechce žádat musí ve smlouvě označit, že o státní příspěvek nežádá. Právě možnost získat tuto státní podporu dělá stavební spoření zajímavou alternativou spoření. (Syrový, 2009)

Státní podporu může získat fyzická osoba, která má přihlášený trvalý pobyt na území České republiky a má přidělené rodné číslo Ministerstvem vnitra České republiky nebo občan Evropské unie, který je držitelem povolení k pobytu na území České republiky a je mu přiděleno rodné číslo příslušným orgánem, toto ustanovení platí od vstupu České republiky do Evropské unie od 1.5.2004. (Janda, 2011)

Částka státní podpory, která je připisována na účet stavebního spoření, je pouze záloha. Tato záloha je účastníkovi vyplacena pouze v případě splní-li účastník podmínky

předepsané Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Pokud stavební spořitelna zjistí, že účastník ztratil nárok na výplatu státní podpory, pak tyto zálohy vrací zpět Ministerstvu financí České republiky. (Lukáš, Kielar, 2014)

Nárok na vyplacení této zálohy na státní příspěvek stavební spořitelna uplatňuje za všechny účastníky spoření současně u Ministerstva financí České republiky, a to vždy po uplynutí jednoho kalendářního roku. (acss.cz, cit. 2021-6-14)

Tato záloha je poskytována ve výši 10 % z naspořené částky za daný kalendářní rok, maximálně však z částky 20 000Kč. Částka, která v jednom roce přesáhne 20 000Kč je převáděna do následujícího roku spoření v případě, že tedy účastníkem uzavřená smlouva obsahuje prohlášení, že v rámci smlouvy žádá o příspěvek. (z. č. 96/1993 Sb., o stavební spoření)

Státní příspěvek je tedy omezen částkou 2 000Kč, uvedené omezení se vztahuje na osobu, nikoli na smlouvu. Účastník může tedy mít uzavřeno více smluv o stavebním spoření souběžně a u všech žádat o státní příspěvek. V tomto případě se příspěvek v maximální výši 2 000Kč rozdělí mezi jednotlivé smlouvy.

První, co musí účastník pro získání příspěvku udělat je o něj zažádat, dále pak musí splnit předepsané podmínky a to, že musí za jeden kalendářní rok naspořit minimálně 20 000Kč, což je přibližně 1 700 Kč měsíčně. Účastník nesmí zrušit smlouvu o stavebním spoření dříve, než skončí šestiletá vázací lhůta spoření. (Lukáš, Kielar, 2014)

O nárok na příspěvek účastník přichází ve chvíli, kdy vybere peníze před uplynutím vázací lhůty, v tomto případě musí účastník vrátit všechny zálohy, které od státu doposud obdržel. Dále o tento nárok přichází, pokud přijde o trvalý pobyt, dostane se do exekuce nebo účastník čerpá zvýhodnění úvěr na bydlení a nedoloží potřebné dokumenty jeho účelu. (modrapyramida.cz, cit. 2021-6-19)

3.7.1. Vrácení státního příspěvku

V případě, kdy účastník ztratí nárok na státní příspěvek je povinen připsované zálohy vrátit Ministerstvu financí České republiky. V tomto případě ministerstvo uloží stavební spořitelně povinnost vrátit část či celkovou částku evidovaného nebo vyplaceného státního příspěvku v případě, že účastník poruší stanovené podmínky.

Účastník je povinen stavební spořitelně vrátit státní příspěvek, který mu byl vyplacen v rozporu s podmínkami stanovenými pro získání příspěvku.

Státní příspěvek musí spořitelna vrátit, a to nejpozději do konce kalendářního měsíce po uplynutí dvou měsíců ode dne rozhodnutí ministerstva. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, §16)

3.8 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na dobu neurčitou, doba spoření tedy není jednoznačně omezena. Platnost smlouvy přetrvává i po vyplacení cílové částky či čerpání úvěru. Zánik smlouvy je pouze anticipován jako konec respektive vyvrcholení procesů vedoucích k vyřešení bytových potřeb účastníka. (Prčík, 2002)

Smlouva o stavebním spoření může být ukončena výpovědí smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou, splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, odstoupením od smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou, písemná dohoda o ukončení smlouvy mezi účastníkem a stavební spořitelnou, úmrtím účastníka a v neposlední řadě zánikem právnické osoby, která je účastníkem. Způsoby ukončení smlouvy o stavebním spoření jsou popsány ve všeobecných obchodních podmínkách každé stavební spořitelny.

Účastníci, kteří nemají zájem o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, zpravidla ukončují smlouvu výpovědí na rozdíl od účastníků, kteří čerpají úvěr, kde je smlouva ukončena splacením poskytnutého úvěru.

Výpověď smlouvy o stavebním spoření

Vypovědět smlouvu může jak účastník, tak stavební spořitelna. Zpravidla platí pro obě strany tříměsíční výpovědní lhůta viz Obrázek č. 1, ta začíná platit od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po podání výpovědi. Pokud účastník chce vypovědět smlouvu, aniž by požádal o poskytnutí úvěru, musí podat stavební spořitelně písemnou výpověď. Výpověď musí obsahovat, kam má být poukázána naspořená částka a musí být opatřena podpisem, který bude následně ověřen. Výpověď je možné podat i osobně na pobočce spořitelny, v takové případě provádí ověření příslušný pracovník, u kterého účastník výpověď podává.

Účastník, který má nárok na státní příspěvek si musí dát pozor, aby výpovědní lhůta neskončila dříve než šestileté vázací lhůta. V tu chvíli by o státní příspěvek přišel.

Obrázek č. 1 – Výpovědní lhůta



(Lukáš, Kielar, 2014)

Splacení úvěru ze stavebního spoření

Přidělením cílové částky a poskytnutím úvěru platnost smlouvy nekončí. Její platnost trvá až po splacení úvěru ze stavebního spoření. Teprve splacením úvěru je smlouva o stavebním spoření ukončena.

Odstoupení od smlouvy

Od smlouvy o stavebním spoření může účastník odstoupit, a to ve lhůtě 30 dnů od uzavření smlouvy, bez udání důvodu a jakýchkoli sankcí. Poplatek za uzavření smlouvy spořitelna vrátí účastníkovi v plné výši. (burinka.cz, cit. 2021-6-12)

Podmínky odstoupení do smlouvy jsou podrobně charakterizovány ve všeobecných obchodních podmínkách. Každá stavební spořitelna si nárokuje právo odstoupit od smlouvy, a to v případě, kdy účastník neplní svoje povinnosti, ke kterým se zavázal. Nejčastějším příkladem je situace, kdy účastník po uzavření smlouvy nezahájil v dohodnuté lhůtě spoření. V tomto případě spořitelna účastníka upozorní a v případě, kdy nedojde k nápravě, má spořitelna právo od smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, z tohoto důvodu tedy nemusí účastník ani spořitelna čekat, než vyprší výpovědní lhůta. (Lukáš, Kielar, 2014)

Dohoda o ukončení smlouvy

Smlouvu o stavebním spoření lze ukončit dohodou obou stran. Tato situace není obvyklá, ale lze ji použít např. pro řešení právně komplikovaných situací.

Úmrtí účastníka stavebního spoření

V případě smrti účastníka stavebního spoření smlouva končí a naspořená částka či poskytnutý úvěr se stává součástí pozůstalosti, tedy následuje standardní proces dědického řízení. (moneta.cz, cit. 2021-6-28)

Naspořená částka včetně záloh státního příspěvku, přestože smlouva trvá méně než 6 let, je vyplacena dědicům. Toto ustanovení platí od 1.1.2014, do té doby mohl dědic např. pokračovat ve spoření či čerpat úvěr. (Lukáš, Kielar, 2014)

Závazek smlouvy o stavebním spoření zaniká smrtí účastníka a součástí pozůstalosti je pohledávka na výplatu uspořené částky, pohledávka na výplatu záloh státní podpory evidovaných na účtu účastníka a zálohy státní podpory za kalendářní rok, ve kterém účastník zemřel, podle skutečně uspořené částky ke dni smrti účastníka v tomto kalendářním roce. Součástí pozůstalosti jsou i případně dluhy účastníka vyplývající ze stavebního spoření. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, § 8 odst. 1)

3.8.1 Co se starou smlouvou o stavebním spoření

Co se smlouvou o stavebním spoření skončí-li vázací šestiletá lhůta? Záleží na účastnických cílech a zdrojích. Stavební spoření tak nemusí účastník vybírat a může ho využít jako rezervu. V případě, kdy účastník potřebuje do této rezervy sáhnout, vypoví stavební spoření a vyčká, než uplyne tříměsíční výpovědní lhůta. (Syrový, Tyl, 2014)

3.9 Stavební spoření pro nezletilé

Účastníkem stavebního spoření může být i nezletilá osoba. Za nezletilou osobou uzavírá smlouvu o stavebním spoření zákonný zástupce. Stavební spoření je jedním z nejoblíbenějších způsobů, jak rodiče usnadní svým dětem začátky dospělého života. (Prčík, 2002)

Uzavření smlouvy o stavebním spoření

Smlouvu o stavebním spoření uzavírá zákonný zástupce, zpravidla se jedná o rodiče. Spořit, tedy posílat úložky na spořicí účet může kdokoli, ale finanční prostředky na účtu se stávají majetkem majitele účtu, tedy nezletilého dítěte. Z právního pohledu tedy není možné, aby rodiče zhodnocovali své vlastní finance prostřednictvím spořicího účtu svého dítěte.

Výpověď smlouvy nezletilého

Zákonný zástupce smí za nezletilého provádět běžné úkony ty, které běžné nejsou musí být schváleny soudem. Ukončení smlouvy o stavebním spoření pro nezletilého je považováno za běžný úkon při správě financí dítěte, pokud k němu dojde po uplynutí šestileté vázací lhůty. Pokud s ukončením smlouvy nesouhlasí všichni zákonní zástupci je vyžadován souhlas soudu. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

3.10 Úvěr ze stavebního spoření

Nárok na poskytnutý úvěr ze stavebního spoření představuje hlavní účel stavebního spoření, resp. cíl smlouvy o stavebním spoření účastníka. Fáze spoření je svým způsobem pouze prostředkem, jakým stavební spořitelna získává aktiva pro poskytování těchto úvěrů účastníkům stavebního spoření. Úroková sazba, kterou jsou úročeny úvěry ze stavebního spoření je konstantní po celou dobu splatnosti úvěru.

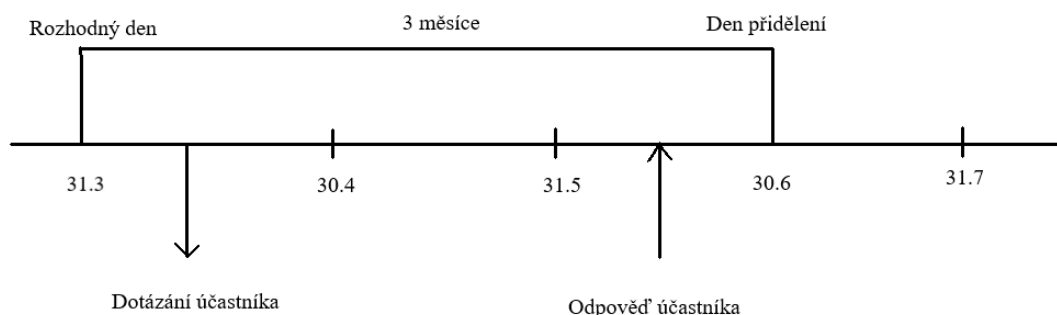
Dle zákona je stanoveno, že rozdíl mezi úrokovou sazbou a vkladů účastníka a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 %. Díky tomu jsou úrokové sazby regulovány, tím pádem patří obvykle k nejnižším na trhu. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

Aby měl účastník na tento úvěr nárok, musí nejprve určitou dobu spořit. U spořitelen v České republice jsou to ve většině případů alespoň 2 roky, kdy účastník naspoří 40-50 % z cílové částky.

Mezi podmínky pro přidělení úvěru patří, že naspořená částka musí dosáhnout předepsané výše k rozhodnému dni, minimální procento naspoření je zpravidla 40 %, smlouva účastníka dosáhla požadovaného hodnotícího čísla k rozhodnému dni a od uzavření smlouvy uplynuly alespoň 2 roky. Pro přidělení úvěru musí účastník pochopitelně vyjádřit souhlas s čerpáním úvěru. První dvě podmínky jsou jistým opatřením, které zajišťuje finanční stabilitu stavební spořitelny. (Lukáš, Kielar, 2014)

Rozhodný den je u většiny stavebních spořitelen přibližně 3 měsíce před vlastním přidělením úvěru viz Obrázek č. 2. Stavební spořitelny provádějí pravidelně jednou za měsíc proces přidělování. Vlastní přidělení je vždy prováděno ke konci měsíce, rozhodný den je tedy rovněž na konci měsíce.

Obrázek č. 2 – Rozhodný den



(Lukáš, Kielar, 2014)

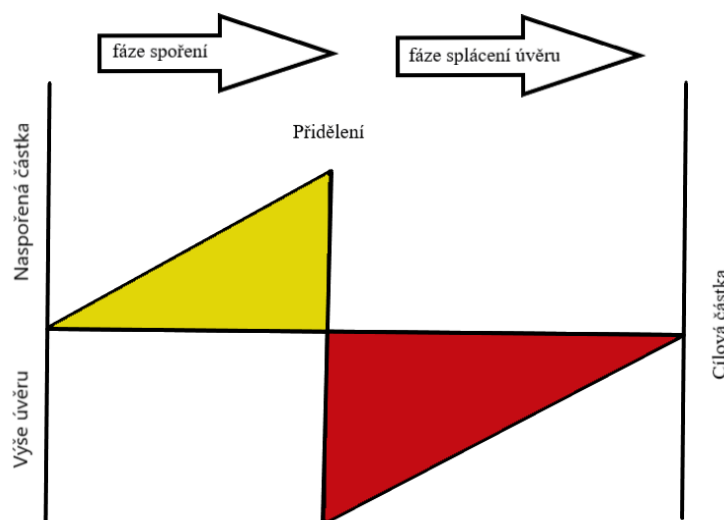
Výše tohoto úvěru je stanovena na základě výše cílové částky, kterou si účastník sjednal při uzavírání smlouvy. Úvěr ze stavebního spoření je poskytován do výše rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou, tato hodnota určuje maximální výši poskytnutého úvěru, který může účastník získat viz Obrázek č. 3.

Naspořená částka může být účastníkovi vyplacena bezprostředně po přidělení úvěru, kdežto úvěr je účastníkovi vyplacen až poté co je uzavřena úvěrová smlouva. (Janda, 2011)

Proces poskytnutí úvěru probíhá stejně jako v běžné bance, účastník musí nejdříve prokázat, že je dostatečně bonitní a musí úvěr vhodným způsobem zajistit.

Bonitou se rozumí úvěruschopnost. Vyjadřuje tedy, zda je účastník schopen pravidelně splácet svůj dluh. Na základě bonity se rozhodují poskytovatelé úvěru, zda žadateli úvěr poskytnout nebo ne. Čím je jeho bonita vyšší, tím je větší šance, že na úvěr dosáhne. (acss.cz, cit. 2021-6-18)

Obrázek č. 3 - Výpočet výše poskytovaného úvěru ze stavebního spoření



(Lukáš, Kielar, 2014)

3.11 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr, někdy také meziúvěr, je speciálním druhem úvěru, který je možné využít pouze pro účely financování bytových potřeb. Tento typ úvěru je poskytován v případě, kdy účastník spoření potřebuje prostředky na financování bytových potřeb, ale doposud nesplnil podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření.

Výhodou překlenovacího úvěru je možnost získat potřebné finance na bydlení ještě před splněním podmínek pro řádný úvěr. Překlenovací úvěr je možné získat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Jelikož se v tomto případě jedná o úvěr na bydlení, tak si účastník může zaplacené úroky odečítat z daňového základu. Do jisté výše není zapotřebí žádné zajištění nemovitostí. (rsts.cz, cit. 2021-6-21)

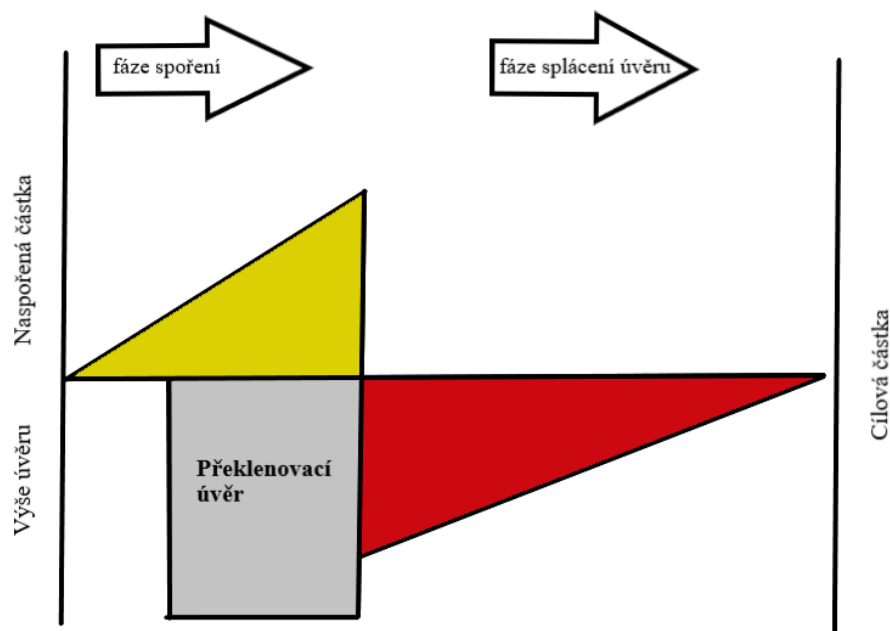
Zpravidla je překlenovací úvěr poskytován do výše cílové částky. Může být i nižší, nikdy ale nesmí být vyšší, než je sjednaná cílová částka. Omezení překlenovacího úvěru ostatně stanovuje i Zákon o stavebním spoření.

Pro někoho by mohl být typ úvěru dražší než řádný úvěr ze stavebního spoření, poněvadž v případě překlenovacího úvěru hradí účastník úroky z celé cílové částky, a nejen z té kterou si vypůjčil. (Prčík, 2002)

Tento překlenovací úvěr je vázán ke konkrétnímu účtu stavebního spoření. Překlenovací úvěr je tedy poskytnut účastníkovi v době od čerpání překlenovacího úvěru do okamžiku, kdy mu vznikne nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Podmínkou překlenovacího úvěru je, aby účastník měl zřízené stavební spoření po dobu překlenovacího úvěru. Během této doby účastník platí pouze úroky a zároveň spoří na spořicímu účtu. Při ukončení je překlenovací úvěr jednorázově splacen naspořenými vklady na spořicímu účtu a teprve poté účastník může začít splácet řádný úvěr ze stavebního spoření viz. Obrázek č. 4.

Obrázek č. 4 – Překlenovací úvěr ze stavebního spoření



(Lukáš, Kielar, 2014)

3.12 Využití stavebního spoření

Stavební spoření je produkt, kterému je připisován státní příspěvek s určitým záměrem. Tím hlavním záměrem je podpora bytových potřeb, a proto stát požaduje, aby výhody, které stavební spoření poskytuje, byly využívány pro stanovený účel. Proto úvěry a překlenovací úvěry, popřípadě přidělení cílové částky před uplynutím šestileté vázací lhůty mohou být použity pouze pro potřeby spojené s financováním bytových potřeb. Po uplynutí šestileté vázací lhůty je možné naspoření finance využít na cokoliv, aniž by účastník dokládat způsob využití. Z tohoto důvodu je stavební spoření vystiženo jako účelové spoření. (z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření)

Stavební spoření je možné čerpat pro financování výstavby bytu či rodinného domu, nákupu pozemku, vytvoření projektové dokumentace, lze ho využít i na úhradu jiných půjček či úvěrů spojených s financováním bytových potřeb či na uhrazení daně z převodu bytů či domů a na notářské poplatky. Toto spoření je možné využít také na vypořádání dědických nebo družstevních podílů, požární zabezpečení a bezpečnostní zajištění. Nejčastějším využitím stavebního spoření jsou především opravy, rekonstrukce a modernizace bytu či domu. (moneta.cz, cit. 2021-6-27)

4 Vlastní práce

V kapitole č. 4.1 budou na základě dat uvedených na oficiálních stránkách Ministerstva financí České republiky charakterizovány a následně pomocí komparace porovnány vybrané základní ukazatele vývoje stavebního spoření a ukazatele vývoje úvěrů ze stavebního spoření. Na základě těchto dat, které budou uvedeny v tabulce č. 1 a v tabulce č. 2 budou v programu Microsoft Excel sestaveny grafy pro přehlednější vyjádření vývoje jednotlivých základních ukazatelů v období od roku 2014 do 3. kvartálu roku 2021.

V kapitole č. 4.2 bude charakterizován produkt stavebního spoření a další produkty spojené s ním spojené od jednotlivých stavebních spořitelen působících na českém trhu, jenž uvádí Ministerstvo financí ČR na svých stránkách. Podkladem pro tuto charakteristiku budou oficiální informace uvedené na stránkách stavebních spořitelen. V kapitole č. 4.2 budou klasifikovány úrokové sazby a poplatky spojené se spořením pro účely přehledné komparace jednotlivých kritérií.

V kapitole č. 4.3 budou pomocí komparace porovnány základní kritéria stavebního spoření, kterým klienti přikládají největší hodnotu, a to výše úroku z vkladů, poplatky za vedení účtu, poplatky za uzavření smlouvy a celková naspoření částka. Výše těchto poplatků a úrokových sazeb budou získány ze sazebníků a ceníků jednotlivých stavebních spořitelen, které lze získat na oficiálních stránkách spořitelny či na pobočce. Na základě této komparace bude vybrán produkt stavební spořitelny, který nabízí nejvýhodnější celkové zhodnocení pro běžného klienta.

V podkapitole č. 4.4 budou na základě odborné konzultace s expertem vybráni a charakterizováni dva rozdílní fiktivní klienti v rozdílné finanční situaci a s odlišnými preferencemi a požadavky na stavební spoření.

V příloze č. 1 bude popsán detailní postup výpočtu celkové naspořené částky pro fiktivního klienta č. 1 a v příloze č. 2 bude uvedeno detailní vyčíslení úvěru u jednotlivých stavebních spořitelen pro fiktivního klienta č. 2. Hodnoty uvedené v tabulce č. 19 a 21 vypočítala autorka práce dle výpočtu uvedeného na oficiálních stránkách stavebních spořitelen. Hodnoty uvedené v tabulce č. 19 a 21 jsou pouze orientační.

4.1 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření

4.1.1 Základní ukazatelé stavebního spoření

Mezi základní ukazatele vývoje stavebního spoření, které uvádí na svých stránkách Ministerstvo financí České republiky, se řadí počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, průměrná cílová částka, na kterou jsou uzavírány smlouvy o stavebním spoření, počet smluv ve fázi spoření, tedy smluv, které současně probíhají, reálná výše vyplacené státní podpory v daném období, průměrná výše částky státní podpory přiznané na smlouvu a celková naspořená částka ke konci období. (mfcf.cz, cit. 2021-12-23)

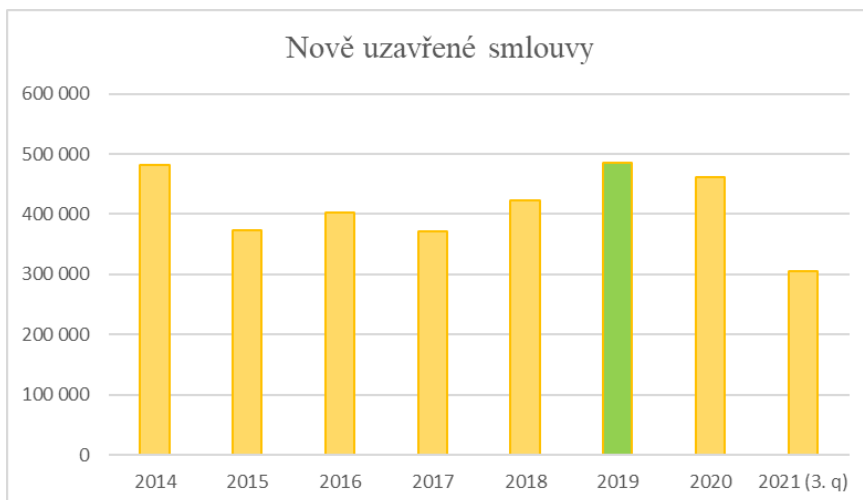
V tabulce č. 1 budou pomocí komparace porovnány 4 vybrané základní ukazatele vývoje stavebního spoření. Tabulka č. 1 znázorňuje počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, průměrnou cílovou částku, počet současně probíhajících smluv a celkovou naspořenou částku v horizontu 8 let.

Tabulka č. 1 – Základní ukazatelé vývoje stavebního spoření

Rok	2014	2015	2016	2017
Nově uzavřené smlouvy (počet)	481 439	373 096	403 259	370 707
Průměrná cílová částka (tis. Kč)	336,0	371,1	383,9	396,5
Probíhající smlouvy (počet)	3 825 367	3 503 349	3 312 077	3 212 427
Naspořená částka (mld. Kč)	413,576	384,225	362,603	358,904
Rok	2018	2019	2020	2021 (3. q)
Nově uzavřené smlouvy (počet)	422 048	485 176	461 885	304 475
Průměrná cílová částka (tis. Kč)	470,1	430,5	455,9	940,1
Probíhající smlouvy (počet)	3 166 824	3 226 733	3 242 740	3 228 245
Naspořená částka (mld. Kč)	355,037	359,732	362,653	360,552

(vlastní zpracování na základě mfcf.cz, cit 2022-1-20)

Graf č. 1 – Počet nově uzavřených smluv

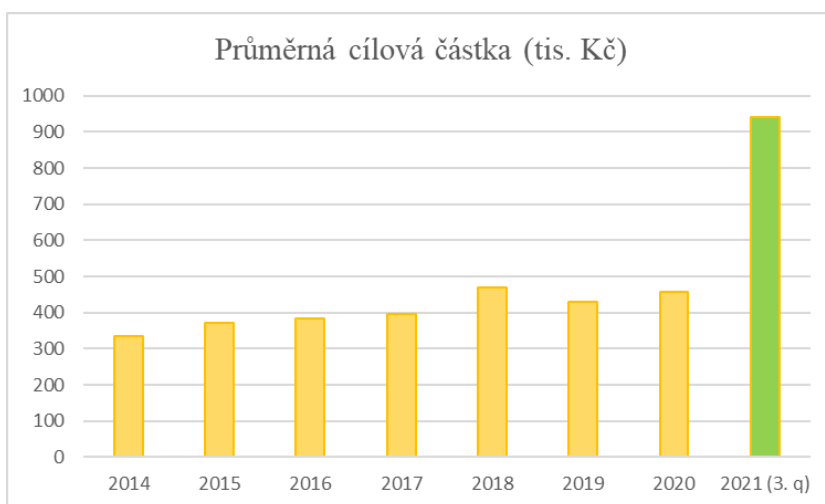


(vlastní zpracování v programu Excel 2022, viz tabulka č. 1)

Grafu č. 1 znázorňuje vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v horizontu 8 let. Na začátku sledovaného období byl počet nově uzavřených smluv větší než 480 tisíc a na konci období pouze o něco více než 304 tisíc, nicméně zde je nutné vzít v potaz, že se jedná pouze o 3. kvartál roku 2021, tyto hodnoty tedy se mohou ještě lišit.

Největší pokles byl zaznamenán v roce 2015, kdy oproti roku 2014 poklesl počet nově uzavřených smluv téměř o 108 500. Nejvíce nově uzavřených smluv bylo v roce 2019, kdy zhruba o 4 tisíce předčil rok 2014. Nejblíže k těmto hodnotám byl rok 2020, kdy bylo uzavřeno více než 460 tisíc smluv. V ostatních letech již byla hodnota podstatně nižší, je tedy možné říci, že vývoj počtu nově uzavřených smluv je vcelku kolísavý.

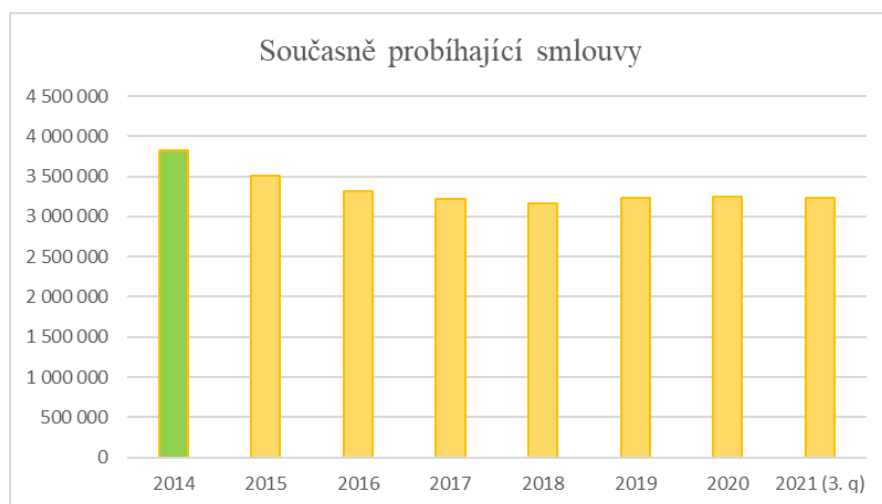
Graf č. 2 – Průměrná cílová částka



(vlastní zpracování v programu Excel 2022, viz tabulka č. 1)

Graf č. 2 znázorňuje vývoj průměrné cílové částky, na kterou je uzavírána smlouva o stavebním spoření. Na počátku sledovaného období průměrná cílová částka dosahovala částky 336 tisíc Kč. V průběhu období měla průměrná částka mírně rostoucí tendence, kdy roční nárůst, či roční pokles, byl pouze v rámci desítek tisíc Kč, naproti tomu ve 3. kvartálu roku 2021 byl zaznamenán extrémní nárůst, kdy výše průměrné cílové částky vystoupala až na 940 tisíc Kč. Tento nárůst byl tak extrémní, že průměrná cílová částka byla více než dvojnásobná oproti předchozím sledovaným obdobím uvedených v tabulce č. 1.

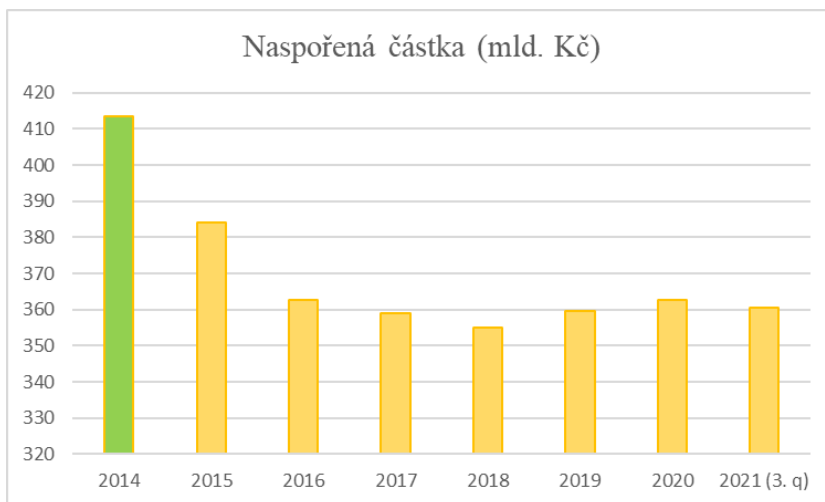
Graf č. 3 – Počet současně probíhající smlouvy



(vlastní zpracování v programu Excel 2022, viz tabulka č. 1)

Graf č. 3 zobrazuje počet současně probíhajících smluv o stavebním spoření. Na počátku sledovaného období byl počet probíhajících smluv větší než 3,8 mil. Tento počet už žádný z nadcházejících roků nepřekonal, je tedy možné říci, že tento ukazatel má spíše klesající tendenci, přesto však ani v jednu ve sledovaném období počet probíhajících smluv neklesl pod 3,1 milionu, kdy nejnižší hodnota byla zaznamenána v roce 2018, kdy počet probíhajících smluv dosáhl počtu 3,16 milionu.

Graf č. 4 – Naspořená částka



(vlastní zpracování v programu Excel 2022, viz tabulka č. 1)

Graf č. 4 zobrazuje vývoj celkové naspořené částky v jednotlivých letech za sledované období. Zde, stejně jako u počtu současně probíhajících smluv, byla nejvyšší naspořená částka v roce 2014 a to více než 410 mld. Kč, oproti tomu na konci sledovaného období byla naspořená částka pouze 360 mld. Kč.

V letech 2015 až do 3. kvartálu roku 2021 se celková naspořená částka pohybovala v rozmezí od 355 mld. Kč do 384 mld. Kč, je tedy zřejmé, že jediný rok, kdy byla překonána hranice 400 mld. Kč byl rok 2014.

4.1.2 Základní ukazatele úvěrů ze stavebního spoření

Mezi základní ukazatele úvěrů ze stavebního spoření lze zařadit celkové počty úvěrů, jak úvěrů ze stavebního spoření, tak i překlenovacích úvěrů, celková částka, která byla poskytnuta v rámci úvěrů ze stavebního úvěru a z překlenovacích úvěrů, a nakonec lze zařadit mezi ukazatele i poměr mezi úvěry celkem a naspořenou částkou.

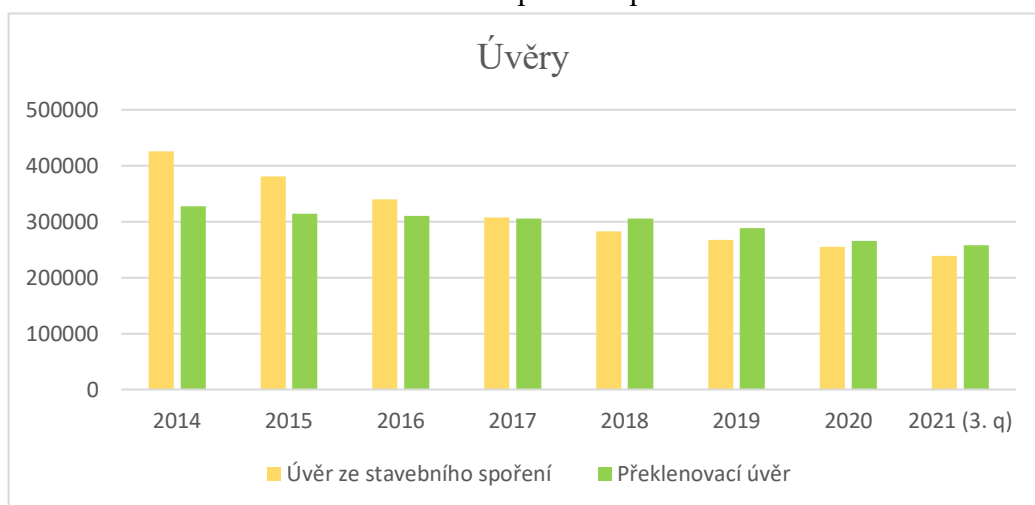
V tabulce č. 2 budou uvedeny vybrané základní ukazatele vývoje úvěrů ze stavebního spoření, a to počet úvěrů ze stavebního spoření a počet překlenovacích úvěrů a celková částka poskytnuta v rámci těchto úvěrů.

Tabulka č. 2 – Základní ukazatelé úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů

Rok	2014	2015	2016	2017
Úvěry ze stavebního spoření (počet)	425 508	380 873	339 809	307 668
Překlenovací úvěry (počet)	327 050	314 566	310 405	305 314
Úvěry celkem (počet)	752 558	695 439	650 214	612 982
Úvěry ze stavebního spoření (mld. Kč)	47,976	43,919	40,014	38,218
Překlenovacího úvěry (mld. Kč)	201,649	198,736	200,579	207,471
Úvěry celkem (mld. Kč)	249,625	242,655	240,594	245,689
Rok	2018	2019	2020	2021 (3. q)
Úvěry ze stavebního spoření (počet)	282 587	267 225	254 630	239 293
Překlenovací úvěry (počet)	305 578	288 143	265 703	257 482
Úvěry celkem (počet)	588 165	555 368	520 333	496 675
Úvěry ze stavebního spoření (mld. Kč)	38,503	48,170	59,968	62,267
Překlenovacího úvěry (mld. Kč)	224,441	229,936	233,552	248,317
Úvěry celkem (mld. Kč)	262,945	278,106	293,490	310,585

(vlastní zpracování na základě mfcf.cz, cit 2022-1-21)

Graf č. 5 – Počet úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů



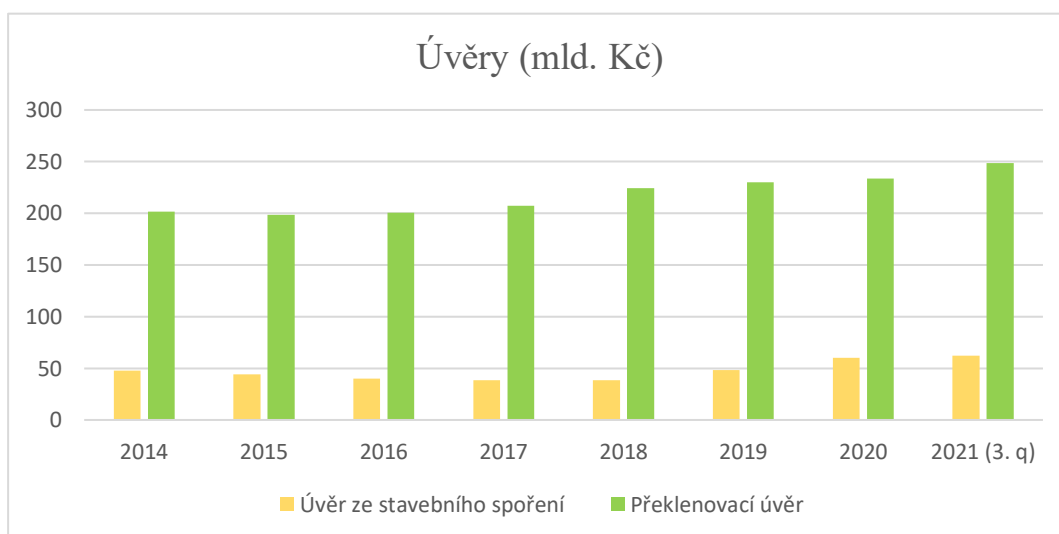
(vlastní zpracování v programu Excel 2022, viz tabulka č. 2)

Graf č. 5 zobrazuje vývoj počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Z grafu je evidentní, že klienti využívali nejvíce úvěr ze stavebního spoření v roce 2014, kdy tento druh úvěru využilo více než 420 tis. klientů. Oproti tomu v následujících letech počet úvěrů nepřesáhl 381 tis. V horizontu 8 let počet úvěrů klesl téměř polovinu.

Naproti tomu počet využitých překlenovacích úvěrů je jen mírně klesajícího charakteru, kdy za sledovaných 8 období počet překlenovacích úvěrů klesl přibližně o 70 tisíc. Nejvíce překlenovacích úvěrů bylo využito v roce 2014, kdy úvěr využito více než 320 tis. klientů.

Do roku 2017 klienti využívali ve větší míře úvěr ze stavebního spoření, kdežto od roku 2018 do 3. kvartálu roku 2021 překlenovací úvěr lehce převyšuje úvěr ze stavebního spoření. V současné době existuje široká škála bankovních úvěrů, které jsou využívány více než úvěry ze stavebního spoření.

Graf č. 6 - Úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěr v Kč



(vlastní zpracování v programu Excel 2022, viz tabulka č. 2)

Graf č. 6 zobrazuje vývoj poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v mld. Kč. Na počátku sledovaného období, tedy v roce 2014 byli úvěry ze stavebního spoření v celkové výši 47,9 mld. Kč. Do roku 2018 měl tento vývoj klesající tendenci. Nejnižší hodnota byla zaznamenána v roce 2017 a to 38,3 mld. Kč. Nejvyšší hodnota byla zaznamenána ve 3. kvartálu roku 2021, kdy poprvé za sledované období částka přesáhla hranici 60 mld. Kč.

Částka poskytnutých překlenovacích úvěrů byla na začátku sledovaného období 201,6 mld. Kč. V roce 2015 a 2016 byl zaznamenán mírný pokles a mírný růst, kdežto od roku 2017 začala částka poskytovaných úvěrů rychleji stoupat. Nejvyšší částka byla zaznamenána na konci sledovaného období, kdy celková částka dosáhla 248,3 mld. Kč. Nejnižší částky bylo dosaženo v roce 2015, jedná se o jediný rok, kdy celková částka klesla pod 200 mld. Kč.

Je zřejmé, že i když klienti více využívali úvěry ze stavebního spoření, tak celková částka poskytovaných překlenovacích úvěrů více než čtyřnásobně převyšuje částku poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření.

4.2 Stavební spořitelny na českém trhu

4.2.1 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

ČSOB Stavební spořitelna byla založena v roce 1993 jako Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS) Investiční bankou, největší německou stavební spořitelnou a Poštovní bankou, kterým patřil vlastnický podíl. (stavebky.cz/cmss, cit. 2022-1-16)

V současnosti se jedná o největší stavební spořitelnu v České republice, která uzavřela přes 8 milionů smluv o stavebním spoření a poskytla přes 1,1 milionu úvěru na bydlení. (csobstavebni.cz, cit. 2021-12-23a)

4.2.1.1 Varianty stavebního spoření

AktivPlus Spořicí

AktivPlus je spořicí tarifní varianta určená pro klienty, kteří chtějí uzavřít smlouvu o stavebním spoření, kdy je hlavním záměrem spoření. V rámci tohoto tarifu je možné sjednat smlouvu o stavebním spoření online. V rámci AktivPlus je možné sjednat stavení spoření pro děti, které zakládají především rodiče a prarodiče, za účelem naspoření budoucího základu pro samostatné bydlení.

Na tarifní variantu AktivPlus a stavební spoření pro děti se vztahuje akce s názvem Prémie 2 000 Kč. Podmínky pro získání této prémie jsou uvedeny v tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 – Podmínky získání prémie ke stavebnímu spoření

Uzavřená smlouvy o stavebním spoření	Od 10.12.2021
Vložení vkladu ve výši	Minimálně 1 % z cílové částky do 31.3.2022
Doba spoření	6 let
Změny smlouvy	Při jakékoliv změně smlouvy (cílová částka, tarif) nárok na tuto prémie zaniká
Další podmínky	-Akce se vztahuje na smlouvu v tarifní variantě AktivPlus uzavřenou fyzickou osobou -Akce se nevztahuje na následné smlouvy vzniklé rozdělením smlouvy -Ve smlouvě o stavebním spoření musí být uveden název akce (2 000 nebo 2 000C)

(Podmínky akce – brožura, cit. 2021-12-23)

AktivPlus 15, AktivPlus 20, AktivPlus 25, AktivPlus 30

Slouží primárně k uzavření smlouvy o stavebním spoření, na kterou navazuje přiložená žádost o překlenovací úvěr. V tomto případě je smlouva o stavebním spoření uzavřena ve stejnou chvíli jako poskytnutí překlenovacího úvěru. (csobstavebni.cz, cit. 2021-12-23b)

4.2.1.2 Stavební spoření

ČSOB garantuje roční úrokovou sazbu z vkladů 0,6 %. Při pravidelném spoření má účastník Aktiv Plus spoření a spoření pro děti nárok na roční úrokový bonus 0,4 %. Tento bonus je klientovi vyplácen v případě, kdy je smlouva vypovězena po 6 letech spoření. Celkem tedy účastník má možnost v rámci spoření AktivPlus Spořicí získat roční úrokovou sazbu až 1 %. Ostatní tarifní varianty jsou úročeny garantovanou úrokovou sazbou 0,6 % ročně. Díky ročním připsovaným úrokům, maximální státní podpoře a prémie 2 000 Kč může klient dosáhnout zhodnocení až 4,1 % ročně. (csobstavebni.cz, cit. 2022-1-16)

Tabulka č. 4 – Poplatky v rámci stavebního spoření ČSOB

Druh poplatku	Výše poplatku
Uzavření smlouvy	-
Vedení účtu	360 Kč
Zvýšení cílové částky	-
Změna tarifu	Podíl z úroků do dne změny
Roční výpis	-
Předčasné ukončení	0,5 % z cílové částky

(sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-16a)

V tabulce č. 4 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci stavebního spoření. Od ledna roku 2022 si stavební spořitelna neúčtuje poplatek za uzavření smlouvy, za zvýšení cílové částky ani za roční výpis ze spořicího účtu. Výše poplatku za vedení spořicí účtu je 360 Kč ročně. Za změnu tarifu průběhu platnosti smlouvy je klientovi účtován poplatek ve výši podílu z úroků do dne změny. Výpočet tohoto poplatku je popsána na obrázku č. 5. V případě, kdy se klient rozhodne vypovědět smlouvu o stavebním spoření před skončením vázací lhůty je mu účtován poplatek ve výši 0,5 % z cílové částky.

Obrázek č. 5 – Výpočet poplatku za změnu tarifu

$$\text{podíl z úroků do dne změny} = \text{suma úroků} \cdot \frac{\text{úroková sazba z vkladů původního tarifu} - \text{úroková sazba z vkladů nového tarifu}}{\text{úroková sazba z vkladů původního tarifu}}$$

(sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-16b)

4.2.1.3 Úvěr

Úroková sazba z úvěrů je u všech tarifních variant totožná a to 3,6 % ročně. Pro získání úvěru je nutné, aby klient, který zažádá o úvěr měl na spořicí účtu naspořenou minimální částku ve výši 35 % z cílové částky.

Minimální splátka úvěru se liší dle tarifní varianty, výše minimálních splátek u jednotlivých tarifních variant jsou uvedeny v tabulce č. 5. Kde je zřejmé, že u všech tarifních variant, vyjma tarifní varianty AktivPlus Spořicí, výše minimální splátky nepřesáhne 1 % z cílové částky. U tarifu AktivPlus Spořicí je výše minimální splátky 2 % z cílové částky.

Tabulka č. 5 – Minimální splátka úvěru

Tarifní varianta	Minimální splátka
AktivPlus Spořicí	2 % z cílové částky
AktivPlus 15	0,93 % z cílové částky
AktivPlus 20	0,72 % z cílové částky
AktivPlus 25	0,60 % z cílové částky
AktivPlus 30	0,56 % z cílové částky

(sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-16c)

Tabulka č. 6 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – ČSOB

Druh poplatku	Výše poplatku (Kč)
Sjednání smlouvy	-
Vedení účtu	360
Roční výpis	-
Vyhotovení dokumentů	-
Změna podmínek	-
Odeslání výzvy	až 1 000

(sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-27)

V tabulce č. 6 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna si účtuje pouze jeden poplatek ve výši 360 Kč ročně, a to poplatek za správu úvěru a účtu klienta, na který jsou přijímány splátky úvěru. Za roční výpis z účtu, sjednání smlouvy o úvěru, vyhotovení smluvních dokumentů a za změnu podmínek si spořitelna neúčtuje žádné poplatky. Tyto poplatky jsou totožné i pro překlenovací úvěr. v případě, kdy klient pravidelně nesplácí smluvené splátky je mu zaslána výzva k zaplacení, za kterou si spořitelna může účtovat poplatek až 1 000 Kč.

4.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida byla založena v roce 1993 Komerční bankou, a.s., německou holdingovou společností a Českou pojišťovnou. Původní název Modré pyramidy byl Všeobecná stavební spořitelna a.s. (stavebky.cz, cit. 2022-1-9a)

4.2.2.1 Varianty stavebního spoření

Moudré stavební spoření

Stavební spoření, které je založené primárně za účelem spoření, není zde podstatné, zda chce klient spořit z důvodu nákupu vlastního bydlení, rekonstrukce, tvorby rezervy či například chce naspořit něco dětem do budoucna.

Efekt

Jedná se o stavební spoření pro klienty, kteří chtějí disponovat s většími finančními částkami. V nynější době je možné uzavřít smlouvu bez poplatku za uzavření. Do 4 měsíců od uzavření smlouvy (upisovací období) je nutné na účet stavebního spoření uložit minimální vklad ve výši 50 000 Kč, maximální výše není nijak omezena. Zvýhodněné úročení se vztahuje na celý vklad v minimální výši 50 000 Kč v upisovací období 67 měsíců. (modrapyramida.cz, cit. 2021-12-24a)

Efekt Plus

Jedná se o stavební spoření pro klienty, kteří chtějí disponovat s většími finančními částkami. V nynější době je možné uzavřít smlouvu bez poplatku za uzavření. Do 4 měsíců od uzavření smlouvy (upisovací období) je nutné na spořicí účet uložit minimální vklad 300 000 Kč, maximální výše není nijak omezena. Zvýhodněné úročení se vztahuje na celý vklad v minimální výši 300 000 Kč v upisovací období 67 měsíců. (modrapyramida.cz, cit. 2021-12-24b)

4.2.2.2 Stavební spoření

Vklady a státní podpora jsou úročeny garantovanou úrokovou sazbou 0,5 % ročně a úrokovým bonusem ve výši 1 %, celkem tedy bude účastníkovi připsán úrok ve výši 1,5 % ročně. Jakmile naspořená částka překročí částku 300 000 Kč jsou vklady nad rámec této částky úročeny pouze úrokovou sazbou 0,5 %. Díky připsaným úrokům z vkladů a státní podpore lze dosáhnout celkového zhodnocení až 4,23 % ročně.

Tarif Efekt je úročen garantovanou úrokovou sazbou 0,5 % a ročním bonusem 1,1 %. V rámci tarifu Efekt je tedy možné dosáhnout celkové úrokové sazby 1,6 % ročně.

Tarif Efekt Plus je úročen garantovanou úrokovou sazbou 0,5 % a ročním bonusem 1,2 % ročně. Celkem je tedy možné dosáhnout úrokové sazby 1,7 % ročně.

Tabulka č. 7 – Poplatky v rámci stavebního spoření Modrá pyramida

Druh poplatku	Výše poplatku
Uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Vedení účtu	300 Kč
Zvýšení cílové částky	1 % z navyšované částky
Změna tarifu	-
Roční výpis	25 Kč
Předčasné ukončení	1 % z cílové částky

(sazebník MP, cit. 2022-1-16a)

V tabulce č. 7 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci stavebního spoření. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je 1 % z cílové částky. Maximální výše tohoto poplatku je 10 000 Kč. V současnosti je možné si stavební spoření založit bez tohoto poplatku. Stejnou výši poplatku bude spořitelna účtovat za ukončení smlouvy před uplynutím vázací lhůty. Za vedení spořicího účtu je klientovi strháván poplatek ve výši 25 Kč měsíčně, tedy 300 Kč ročně.

V případě, kdy chce klient změnit výši cílové částky je mu účtován poplatek ve výši 1 % z navyšované částky, maximální výše tohoto poplatku je 10 000 Kč. Spořitelna si účtuje poplatek i za roční výpis z účtu ve výši 25 Kč. (sazebník MP, cit. 2022-1-16b)

4.2.2.3 Úvěr

Modrá pyramida nabízí úvěr ze stavebního spoření s úrokem 3,49 %. Výše úrokové sazby se liší na základě výše LTV a doby fixace.

Úrokové sazby – úvěry zajištěné nemovitostí

V tabulce č. 6 jsou uvedeny úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření na základě výše LTV a doby fixace pro úvěry zajištěné nemovitostí.

Tabulka č. 8 – Úroková sazba – úvěry zajištěné nemovitostí

	Fixace 3 roky	Fixace 5 let	Fixace 8 let	Fixace 10 let
Výše LTV	Úroková sazba (%)			
Do 80 % LTV	5,09	4,89	4,49	4,49
Nad 80 % LTV	5,49	5,29	4,89	4,89

(sazebník MP, cit. 2022-1-16c)

Tabulka č. 9 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – Modrá pyramida

Druh poplatku	Výše poplatku (Kč)	Hypoúvěr
Sjednání smlouvy	-	2 900 – 4 000 Kč
Vedení účtu	300	300 Kč
Roční výpis	-	25 Kč
Vyhotovení dokumentů	-	-
Změna podmínek	-	2 000 Kč
Odeslání výzvy	až 900	až 900

(sazebník MP, cit. 2022-1-27)

V tabulce č. 9 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci úvěru ze stavebního spoření. Za zpracování smlouvy o úvěru a smlouvy o překlenovacím úvěru (rychloúvěr) a zpracování změny smlouvy si stavební spořitelna neúčtuje žádný poplatek.

Za vedení a správu úvěrového účtu si spořitelna účtuje poplatek ve výši 300 Kč ročně, za výpis z tohoto účtu klient zaplatí poplatek výši 25 Kč. V případě, že si klient sjedná překlenovací úvěr – Hypoúvěr je mu účtován poplatek za zpracování smlouvy od 2 900 Kč do 4 000 Kč. V případě jakýchkoliv změn ve smlouvě o Hypoúvěru je klientovi účtován poplatek ve výši 2 000 Kč. První upomínka o nezaplacení je zdarma, za další upomínky si spořitelna již účtuje poplatky.

4.2.3 MONETA Stavební Spořitelna, a.s.

Společnost byla založena pod názvem Wüstenrot a.s. v roce 1992, ovšem jako stavební spořitelna působí až od roku 1993, kdy získala bankovní licenci. V tomto roce byla společnost přejmenována na Wüstenrot – Stavební spořitelna. V roce 2020 MONETA Money Bank odkoupila společnost Wüstenrot – Stavební spořitelna, která od 4.července

roku 2020 působí na českém trhu jako MONETA Stavební Spořitelna. (stavebky.cz, cit. 2022-1-9b)

4.2.3.1 Varianty stavebního spoření

ProSpoření

ProSpoření je běžná tarifní varianta stavebního spoření zakládána za účelem spoření na renovace, základ pro koupi nemovitostí či na tvorbu rezervy.

Úvěrové tarify

Do úvěrových tarifů patří NaÚvěr N2 a NaÚvěr Z2. V obou tarifech má klient nárok na úvěr ze stavebního spoření automaticky, a to již po dvou letech spoření bez ohledu na to jak pravidelně a v jaké výši klient spoří. (Přehled tarifů MONETA, cit. 2022-1-17a)

4.2.3.2 Stavební spoření

V rámci tarifu ProSpoření je klientovi garantována proková sazba 1,5 % ročně. Pomocí státní podpory je možné dosáhnout ročního zhodnocení až 4,83 %. Úvěrový tarif N2 je úročen 2,49 % a Z2 1,49 % ročně.

Ve smlouvě o stavebním spoření je uvedena minimální výše vkladu, a to 1 200 Kč ročně tedy 6 % z cílové částky. Minimální výše zůstatku na spořicímu účtu pro přidělení naspořené částky je u tarifu ProSpoření 40 % z cílové částky, naproti tomu u úvěrových tarifů NaÚvěr N2 a Z2 tato výše není stanovena. (Sdělení banky, 2022-1-17)

Tabulka č. 10 – Poplatky v rámci stavebního spoření MONETA

Druh poplatku	Výše poplatku
Uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Vedení účtu	324 Kč
Zvýšení cílové částky	1 % z rozdílu cílových částek
Změna tarifu	1 % z aktuální cílové částky
Roční výpis	30 Kč
Předčasné ukončení	0,9 % z aktuální cílové částky

(Sazebník MONETA, cit. 2022-1-17a)

V tabulce č. 10 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci stavebního spoření. V případě sjednání smlouvy o stavebním spoření online formou není klientovi účtován žádný poplatek. Za vedení a správu spořicího účtu je klientovi účtován poplatek 27 Kč měsíčně, tedy 324 Kč ročně.

Za papírovou formou výpisu ze spořicího účtu si klient připlatí 30 Kč. V případě bude-li klient chtít změnit v průběhu trvání smlouvy tarif bude mu za tuto změnu účtován poplatek ve výši 1 % z aktuální cílové částky. Ve chvíli, kdy bude klient chtít změnit výši cílové částky budeme účtován poplatek ve výši 1 % z rozdílu mezi minulou a budoucí cílovou částkou. Za předčasné ukončení smlouvy před skončením vázací lhůty musí klient uhradit poplatek ve výši 0,9 % z cílové částky.

4.2.3.3 Úvěr

Úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření se u jednotlivých tarifních variant liší. U tarifu ProSpoření a NaÚvěr Z2 je výše úrokové sazby 4,49 %, naopak u tarifu NaÚvěr N2 je výše úrokové sazby 5,49 %. (Přehled tarifů MONETA, cit. 2022-1-17b)

Tabulka č. 11 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – MONETA

Druh poplatku	Výše poplatku (Kč)
Sjednání smlouvy	-
Vedení účtu	324
Roční výpis	30
Vyhotovení dokumentů	-
Změna podmínek	500
Odeslání výzvy	600

(Sazebník MONETA, cit. 2022-1-17b)

V tabulce č. 11 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci úvěru ze stavebního spoření. Zpracování a poskytnutí úvěru je bez jakéhokoliv poplatku. Za vedení účtu k úvěru si spořitelna účtuje stejný poplatek jako u vedení spořicího účtu, a tedy 324 Kč ročně.

V případě, kdy klient vyžaduje papírovou formu výpisu z úvěrového účtu je poplatek stejný jako u výpisu ze spořicího účtu, a to 30 Kč. Ovšem u překlenovacího úvěru je výpis z účtu zdarma jak elektronicky, tak když je poslán poštou v papírové podobě. Za jakoukoliv

změnu úvěrové smlouvy je potřeba uhradit 500 Kč. V případě, kdy klient pravidelně nesplácí úvěr je mu zaslána výzva k uhrazení, za tuto výzvu si spořitelna účtuje 600 Kč.

4.2.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna zahájila svou činnost v roce 1993 pod názvem AR stavební spořitelna. Zakladatelem spořitelny byli Agrobanka Praha a německá Raiffeisen bankovní skupina. (stavebky.cz, cit. 2022-1-9c)

4.2.4.1 Varianty stavebního spoření

Spoření

Stavební spoření založené za účelem pozdější rekonstrukce bytové jednotky či domu nebo za účelem pomoci při pořízení vlastního bydlení. Spoření často zakládají klienti, kteří chtějí usnadnit svým dětem start do života či si chtějí vytvořit finanční rezervu na stáří. K tomuto tarifu nelze získat překlenovací úvěr. překlenovací úvěr lze získat pouze u úvěrových tarifů. (banky.cz, cit. 2022-1-17)

Úvěrové tarify

Do úvěrových tarifů lze zařadit tarif REKO a HYPO. Minimální doba spoření u úvěrových tarifů jsou 2 roky s minimální naspořenou částkou 35 % z cílové částky u HYPO tarifu a 40 % z cílové částky u REKO tarifu. V obou případech přesáhne-li zajištění objemu 1 000 000 Kč je potřeba úvěr zastavit nemovitostí. (peníze.cz, 2022-1-17)

Speciální tarify

Raiffeisen spořitelna nabízí také dva speciální tarify, a to Anuitní a FELIX tarif. Anuitní tarif je možné sjednat pouze v souvislosti s využitím překlenovacího úvěru. Spořicí tarif FELIX je možné sjednat pouze k již probíhající smlouvě o stavebním spoření. Je úročen pevnou úrokovou sazbou a nevztahuje se na něj státní podpora. (stavebky.cz, cit. 2022-1-17)

4.2.4.2 Stavební spoření

Nejvyšší úrokovou sazbou jsou úročeny vklady v tarifu Spoření, kde je garantovaný úrok 1,5 % ročně a minimální výše měsíčního vkladu je 0,30 % z cílové částky. Pro přidělení cílové částky je potřeba, aby na spořicí účet bylo naspořeno minimálně 10 % z cílové

částky. Klient zde díky státní podpoře může dosáhnout celkového zhodnocení až 4,76 % ročně, a to v případě, že si sjedná Raiffeisen balíček. Výhody tohoto balíčku se vztahují jak na stavební spoření, tak na běžný účet.

V případě sjednání Raiffeisen balíčku má klient v rámci běžného (chytrého) účtu, výběry ze všech bankomatů na světě zdarma, okamžitá platba mezi bankami, které podporují druh této platby, jednu debetní kartu a zdarma vedení kreditní karty, vedení účtu. V rámci stavebního spoření má nárok na zhodnocení až 4,76 % ročně včetně státní podpory ve výši 10 % z ročního vkladu (maximálně však 2 000 Kč), vklady jsou ze zákona pojištěny do výše 100 000 EUR a po šestileté vázací lhůtě může klient peníze použít na cokoliv. Součástí tohoto balíčku je prémie v celkové výši 2 000 Kč. 1 000 Kč je připsáno klientovi na běžný účet a 1 000 Kč je připsáno na účet stavebního spoření. (rsts.cz, cit. 2021-12-24)

U úvěrových tarifů jsou vklady úročeny 0,1 %. Výše minimálního měsíčního vkladu je u REKO 0,30 % a u HYPO 0,17 % z cílové částky. Pro přidělení cílové částky je potřeba, aby na spořicímu účtu REKO bylo naspořeno minimálně 40 % a HYPO 35 % z cílové částky.

U anuitního tarifu jsou vklady úročeny 5 % ročně. Minimální výše měsíčního vkladu je 0,10 % z cílové částky. Pro přidělení cílové částky není potřeba, aby na spořicímu účtu byla naspořena určitá částka.

Vklady v rámci tarifu FELIX jsou úročeny sazbou 0,20 % ročně. Minimální výše měsíčního vkladu je 0,01 % z cílové částky. Pro přidělení cílové částky je potřeba, aby klient na spořicímu účtu našetřil 40 % z cílové částky. (Oznámení spořitelny, cit. 2022-1-17a)

Tabulka č. 12 – Poplatky v rámci stavebního spoření MONETA

Druh poplatku	Výše poplatku
Uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Vedení účtu	340 Kč
Zvýšení cílové částky	1 % z navýšení cílové částky
Změna tarifu	Podíl z úroků do dne změny
Roční výpis	21 Kč
Předčasné ukončení	1 % z cílové částky

(Oznámení spořitelny, cit. 2022-1-17b)

V tabulce č. 12 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci stavebního spoření. Poplatek za uzavření smlouvy je 1 % z cílové částky, pokud si ovšem klient sjedná Raiffeisen balíček tento poplatek hradit nemusí. Za vedení spořicího účtu si stavební spořitelna účtuje poplatek ve výši 85 Kč čtvrtletně, tedy 340 Kč ročně.

V případě, kdy bude klient požadovat výpis ze spořicího účtu v papírové podobě musí počítat s tím, že si spořitelna za tuto službu naúčtuje poplatek ve výši 21 Kč. Výpočet poplatku za změnu tarifu je totožný jako na obrázku č. 5. Spořitelna si účtuje také poplatek za zvýšení cílové částky, a to ve výši 1 % z navýšení cílové částky.

V případě ukončení smlouvy o stavebním spoření po uplynutí 6leté vázací lhůty si spořitelna neúčtuje žádný poplatek, ovšem v případě, kdy je smlouva vypovězena před skončením vázací lhůty je klientovi účtován poplatek ve výši 1 % z cílové částky.

4.2.4.3 Úvěr

Výše úrokové sazby se u jednotlivých tarifních variant liší. V případě běžného tarifu Spoření bude úvěr poskytnut s úrokovou sazbou 4,50 %. Nejnižší úrok nabízí tarif HYPO, a to 2,99 %. Nejvyšší úrok můžeme vidět i tarifu Anuitní, kdy úrok dosáhne výše 8,0 %. Dále REKO nabízí úrok 3,10 % a FELIX 3,20 %. (Oznámení spořitelny, cit. 2022-1-17c)

Tabulka č. 13 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – Raiffeisen

Druh poplatku	Výše poplatku (Kč)
Sjednání smlouvy	-
Vedení účtu	360
Roční výpis	21
Vyhotovení dokumentů	200 – 1 000
Změna podmínek	3 000
Odeslání výzvy	140

(sazebník Raiffeisen, cit. 2022-1-17)

V tabulce č. 13 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci úvěru ze stavebního spoření. Ve fázi překlenovacího úvěru je za uzavření smlouvy klientovi účtován poplatek ve výši 1 % z výše poskytovaného úvěru, ve fázi úvěru je uzavření smlouvy

zdarma. Za vedení a správu účtu je v obou případech účtován poplatek 90 Kč čtvrtletně, tedy 360 Kč ročně. V případě, že klient bude požadovat výpis z účtu v papírové podobě bude mu účtován poplatek 21 Kč. Za vyhotovení dokumentů si spořitelna účtuje poplatek v rozmezí 200 – 1 000 Kč, a to na základě toho, který dokument chce klient vyhotovit nebo duplikovat.

Za změnu podmínek ze strany klienta si spořitelna účtuje poplatek ve výši 3 000 Kč, do tohoto poplatku je zahrnuto i vyhotovení dodatku ke smlouvě. Za předpokladu, že klient nebude úvěr splácet a spořitelna tak bude nucena zaslat upomínku, tak si spořitelna za každou odeslanou upomínku či výzvu bude účtovat poplatek ve výši 140 Kč.

4.2.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. – Buřinka

Česká spořitelna si klade za cíl pomáhat financovat lepší bydlení pro děti i dospělé, již od roku 1994. Hlavním cílem Buřinky je, aby jednou byla Buřinka v každé rodině, která díky Buřince bude žít lépe. (burinka.cz, cit. 2022-1-8a)

4.2.5.1 Varianty stavebního spoření

Standard

Běžné stavební spoření založené za účelem spoření na renovaci nemovitosti či za účelem tvorby rezervy. Smlouvy je možné uzavřít jak na pobočce spořitelny, tak online na oficiálních stránkách spořitelny.

Akce 2000

Česká spořitelna od 1.ledna do 31.března roku 2022 nabízí prémii pro klienty, jenž si založí svoji první smlouvu v rámci této akce, obdrží prémii ve výši ceny za uzavření smlouvy do maximální výše 2 000 Kč. Prémii je možné získat pouze na první smlouvu o stavebním spoření, která je uzavřena během probíhající akce. (burinka.cz, cit. 2022-1-17)
Podmínky pro získání prémie jsou uvedeny v tabulce č. 14.

Tabulka č. 14 – Podmínky získání prémie ke stavebnímu spoření

Uzavření smlouvy	Smlouvu o stavební spoření je nutné uzavřít v období od 1.ledna 2022 do 31.března 2022 (smlouvu je možné založit online)
Počáteční vklad	Nejpozději do 4 měsíců od uzavření smlouvy je potřeba na účet stavebního spoření vložit vklad v minimální výši 2 000 Kč (vklad je možné vložit najednou či postupně, ovšem v uvedeném časovém horizontu)
Prémie je klientovi vyplacena na účet stavebního spoření, a to následující měsíc po vložení či naspoření požadovaného počátečního vkladu.	

(burinka.cz, cit. 2022-1-8b)

4.2.5.2 Stavební spoření

V obou tarifních variantách jsou vklady úročeny roční sazbou 1,5 %. Buřinka má stanovenou minimální výši cílové částky a to na 40 000 Kč. Díky státní podpoře lze dosáhnout celkového zhodnocení až 3,6 % ročně.

Tabulka č. 15 – Poplatky v rámci stavebního spoření Buřinka

Druh poplatku	Výše poplatku
Uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Vedení účtu	325 Kč
Zvýšení cílové částky	1 % z navýšení cílové částky
Změna tarifu	-
Roční výpis	50 Kč
Předčasné ukončení	1 % z cílové částky

(Ceník stavební spořitelny, cit. 2022-1-17a)

V tabulce č. 15 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci stavebního spoření. Za sjednání smlouvy o stavebním spoření je účtován poplatek ve výši 1 % z cílové částky, a to i v případě sjednání smlouvy online. Za správu a vedení účtu je

klientovi účtován poplatek ve výši 325 Kč ročně. Pokud chce klient zaslat mimořádný výpis z účtu je mu účtován poplatek ve výši 50 Kč.

Jestliže chce klient zvýšit cílovou částku je mu účtován poplatek ve výši 1 % z navýšení, v případě, kdy chce klient částku snížit není mu účtován žádný poplatek. Za předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření před skončením vázací lhůty je klientovy účtován poplatek ve výši 1 % z cílové částky.

4.2.5.3 Úvěr

Úroková sazba je v obou případech totožná, a to 4,5 % ročně. Pro získání úvěru je nutné, aby klient spořil minimálně 24 měsíců od založení smlouvy a naspořil minimální částku ve výši 35 % z cílové částky. (Sdělení stavební spořitelny, cit. 2022-1-17)

Tabulka č. 16 – Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem – Buřinka

Druh poplatku	Výše poplatku (Kč)
Sjednání smlouvy	-
Vedení účtu	310
Roční výpis	50
Vyhotovení dokumentů	500
Změna podmínek	1 000
Odeslání výzvy	0 – 500

(Ceník stavební spořitelny, cit. 2022-1-17b)

V tabulce č. 16 jsou uvedeny poplatky, které si stavební spořitelna účtuje v rámci úvěru ze stavebního spoření. Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je zdarma, ale u poskytnutí překlenovacího úvěru je účtován poplatek ve výši 1 % ze sjednané výše úvěru. Za vedení a správu účtu je účtován poplatek ve výši 310 Kč ročně. V okamžiku, kdy klient požaduje mimořádný výpis z účtu je mu účtován poplatek 50 Kč.

Za vyhotovení různých dokumentů si spořitelna účtuje poplatek 500 Kč. v případě, kdy má klient zájem o změnu podmínek ve smlouvě je mu účtován poplatek 1 000 Kč.

V okamžiku, kdy klient řádně nesplácí úvěr je spořitelnou vyhotovena výzva. První výzva je bez poplatku, druhá výzva a každá další je za 500 Kč.

4.3 Porovnání jednotlivých stavebních spořitelen

Na základě dat získaných z ověřených internetových stránek jednotlivých stavebních spořitelen budou porovnány jednotlivá data uvedena kapitole Stavební spořitelny.

V tabulce č. 17 jsou porovnány základní kritéria, dle kterých se klienti rozhodují, u které stavební spořitelny si sjednají stavební spoření: výše garantovaného úroku, poplatky, celková naspořená částka a celkové možné zhodnocení. V tabulce č. 17 budou uvedeny pouze základní tarifní varianty.

Celkovou naspořenou částku vypočítala autorka práce dle výpočtu uvedeného na stránkách stavebních spořitelen. Autorka počítala s tím, není-li uvedeno jinak, že si klient sjedná stavební spoření s cílovou částkou 150 000 Kč, na dobu 6 let s pravidelnými měsíčními vklady v takové výši, aby měl nárok na státní podporu, tedy ve výši 1 700 Kč.

Tabulka č.17 – Porovnání základních kritérii stavebního spoření

Stavební spořitelna	Výše úroku	Poplatky za vedení účtu	Poplatky za uzavření smlouvy	Poplatek za výpis z účtu - elektronicky	Celková naspořená částka	Celkové možné zhodnocení
ČSOB	1 %	360 Kč	-	-	138 340 Kč	4,1 %
Modrá pyramida	1,5 %	300 Kč	-	25 Kč	138 597 Kč	4,23 %
MONETA	1,5 %	324 Kč	-	-	138 454 Kč	4,83 %
Raiffeisen	1,5 %	340 Kč	-	-	139 434 Kč	4,76 %
Buřinka	1,5 %	325 Kč	1 500 Kč	-	136 948 Kč	3,6 %

(vlastní práce, 2022)

V tabulce č. 18 jsou porovnány základní kritéria, která charakterizují úvěr ze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen. Je zde uvedena výše úroku, poplatek za vedení účtu k úvěru, poplatek za uzavření smlouvy a poplatek za výpis z úvěrového účtu.

Tabulka č. 18 – Porovnání základních kritérií úvěru ze stavebního spoření

Stavební spořitelna	Výše úroku	Poplatky za vedení účtu	Poplatky za uzavření smlouvy	Poplatek za výpis z účtu (elektronicky)
ČSOB	3,6 %	360 Kč	-	-
Modrá pyramida	3,49 %	300 Kč	-	25 Kč
MONETA	4,49 %	324 Kč	-	-
Raiffeisen (HYPO)	2,99 %	360 Kč	-	-
Buřinka	4,5 %	310 Kč	-	-

(vlastní práce, 2022)

V případě, kdy je klientův hlavní záměr pouze spořit na renovace nemovitosti či získání prostředků pro koupi nemovitosti nebo tvorba rezervy je pro klienta nejvhodnější stavení spoření od Raiffeisen stavební spořitelna, která díky prémii za sjednání Raiffeisen balíčku nabízí nejvyšší naspořenou částku, a to 139 434 Kč.

V případě, že si klient stavební spoření zakládá za účelem využití úvěru ze stavebního spoření je pro nejvýhodnější stavební spoření, respektive úvěr ze stavebního spoření u Raiffeisen stavební spořitelny v rámci tarifní varianty HYPO, která nabízí roční úrokovou sazbu 2,99 %. Jako jediná nabízí úrokovou sazbu pod 3 % ročně.

4.4 Modelová situace fiktivního klienta

Fiktivní klienti byli vybráni a charakterizováni na základě odborné konzultace s expertem, který se pohybuje v oblasti zprostředkování smlouvy o stavebním spoření. Klienti jsou charakterizováni na základě dat z osobní databáze experta, který osobně klientům stavební spoření zprostředkovává. Z těchto dat byli vybráni dvě nejčastější věkové skupiny, nejčastější důvody založení stavebního spoření a nejčastější cílová částka či doba spoření.

Na základě uvedených požadavků a důvodů založení spoření bude každému klientovi doporučena pro něj nejvýhodnější varianta stavebního spoření a toto doporučení bude řádně odůvodněno v následující podkapitole č. 4.5.

4.4.1 První fiktivní klient

Prvním fiktivním klientem je studentka střední školy (17 let – věk klienta zvolen na základě průměru věkové kategorie do 20 let), která plánuje jít na vysokou školu. Po ukončení studia by se ráda postavila na vlastní nohy a pořídila si vlastní bydlení. V současnosti je ve 2. ročníku, tedy celkem jí do konce studia zbývá 5–7 let. V současné době studentka dochází na brigádu, pracuje na dohodu o provedení práce a její průměrný měsíční příjem činí 9 500 Kč (jedná se o průměrný příjem za posledních 6 měsíců).

Studentka chce stavební spoření uzavřít primárně za účelem spoření a získání rezervy do budoucnosti (expert uvádí, že se jedná o nejčastější důvod založení). Stavební spoření chce založit na dobu 7let (stavební spoření se nejčastěji zakládá na 6 let, nicméně pro studentku bylo zvoleno 7 let, aby měla finanční prostředky k dispozici po ukončení studia) s cílovou částkou 200 000 Kč (jedná o nejčastěji volenou cílovou částku). Bude žádat o státní podporu, spořit chce minimálně 2 000 Kč měsíčně (měsíční částka zvolena na základě průměru z měsíčních vkladů).

4.4.2 Druhý fiktivní klient

Druhým fiktivním klientem je muž (26 let – věk klienta zvolen na základě z věkové kategorie do 40 let), který chce v horizontu 2 až 3 let kupovat nemovitost a potřebuje získat určitý finanční základ pro potřeby poskytnutí hypotéky. Muž pracuje na hlavní pracovní poměr (nejčastěji zakládají stavební spoření klienti, kteří jsou zaměstnáni na hlavní pracovní poměr) a jeho průměrný měsíční příjem činí 45 000 Kč (jedná se o průměrný příjem za

posledních 6 měsíců). Pro získání hypotéky potřebuje naspořit částku ve výši 300 000 Kč, sám má naspořeno přibližně 100 000 Kč, potřebuje tedy získat ještě 200 000 Kč.

Muž chce založit stavební spoření primárně za účelem využití úvěru ze stavebního spoření (dle experta se jedná o druhý nejčastější důvod pro založení stavebního spoření). Stavební spoření chce založit na 6let (z expertových dokumentů vyplývá, že převážná většina stavebních spoření je zakládána na 6 let) s cílovou částkou 200 000 Kč. Pro získání úvěru bude tedy 2 roky spořit a 4 roky splácet úvěr (doba spoření vyplývá z podmínek pro získání úvěru u většiny stavebních spořitelén.

4.5 Doporučení nejvhodnějšího produktu konkrétním fiktivním klientům

Pro studentku bude nejvýhodnější využít stavební spoření od spořitelny, která nabízí v 7letém horizontu nejvyšší zhodnocení vkladů. V tabulce č. 19 jsou uvedeny celkové naspořené částky za 7 let včetně připsaných úroků, státního příspěvku a připsaného úroku ze státní podpory.

Z dat uvedených v tabulce č. 19 je zřejmé, že nejvyšší zhodnocení vkladů nabízí stavební spořitelna Raiffeisen. V případě, kdy si studentka založí spoření prostřednictvím Raiffeisen balíčku obdrží tak prémii 1 000Kč, která značně ovlivní celkovou výši naspořené částku.

Stavební spoření je založeno na 7 let, s cílovou částkou 200 000 Kč a s pravidelným spořením 2 000 Kč měsíčně. Výpočet celkových naspořených částek je uveden v příloze č. 1 Detailní výpočet naspořené částky u jednotlivých stavebních spořitelén pro fiktivního klienta č. 1.

Závěrem je pro studentku nejvhodnější stavební spoření od Raiffeisen stavební spořitelny, kdy je možné dosáhnout naspořené částky až 189 992 Kč.

Tabulka č. 19 – Stavební spoření pro prvního klienta

Stavební spořitelna	Celková naspořená částka
ČSOB	187 787 Kč
Modrá pyramida	189 182 Kč
MONETA	189 014 Kč
Raiffeisen	189 992 Kč
Buřinka	187 507 Kč

(vlastní práce, 2022)

Pro muže, který si založil stavební spoření za účelem využití úvěr ze stavebního spoření bude rozhodující, jak vysokou část z cílové částky mu spořitelna poskytne a s jakou úrokovou sazbou.

V tabulce č. 20 je uvedena maximální výše poskytnutého úvěru od jednotlivých stavebních spořitelen. Vyjma tarifů HYPO a Buřinky, které poskytnou až 65 % z cílové částky, poskytnou všechny tarify úvěr v maximální výši 60 % z cílové částky.

Tabulka č. 20 – Výše poskytnutého úvěru

Tarif	Poskytnutá výše úvěru
NaÚvěr N2	60 % z cílové částky
NaÚvěr Z2	60 % z cílové částky
REKO	60 % z cílové částky
HYPO	65 % z cílové částky
Buřinka	65 % z cílové částky

(sazebníky spořitelen, 2022)

V tabulce č. 21 jsou uvedeny úroky z vkladů, výše měsíčního vkladu pro naspoření potřebné částky pro získání maximální výše úvěru, úroková sazba úvěru, výše poskytnutého úvěru, výše měsíční splátky a celková částka, kterou klient na konci vázací lhůty splatí.

Na základě dat uvedených v tabulce č. 21 je pro klienta nejvýhodnější tarifní varianta HYPO od Raiffeisen stavební spořitelny, která prostřednictvím úvěru poskytuje až 65 % z cílové částky a jako jediná spořitelna nabízí v tomto tarifu úrok nižší než 3 %. Je možné vidět, že tarifní varianta REKO, také od Raiffeisen stavební spořitelny má o něco nižší

splátku, nicméně HYPO poskytne úvěr o 10 000 Kč vyšší a rozdíl v měsíční splátce je nepatrný. Výpočet úvěru u jednotlivých spořitelen je uveden v příloze č. 2. Detailní výpočet úvěru ze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen pro fiktivního klienta č. 2.

Závěrem je pro muže nejvýhodnější zvolit tarifní variantu HYPO od Raiffesen stavební spořitelny, která nabízí nejnižší úrokovou sazbu, prostřednictvím úvěru poskytuje nejvyšší možnou částku, rozdíl mezi měsíčními splátkami je zanedbatelný a celkem muž na úrocích přeplatí pouze 3 885 Kč.

Tabulka č. 21 – Úvěry ze stavebního spoření

Tarif	Úrok z vkladů	Měsíční vklad (Kč)	Úrok z úvěru	Půjčená částka (Kč)	Splátka (Kč)	Celkem (Kč)
NaÚvěr N2	2,49 %	3 104	5,49 %	119 550	2 628	126 113
NaÚvěr Z2	1,49 %	3 125	4,49 %	119 823	2 609	125 203
REKO	0,1 %	3 167	3,10 %	119 920	2 576	123 638
HYPO	0,1 %	2 750	2,99 %	129 930	2 788	133 815
Buřinka	1,5 %	2 708	4,5 %	129 974	2 830	135 823

(vlastní zpracování na základě dat uvedených v sazebnících stavebních spořitelen, 2022)

5 Závěr

Vzhledem k tomu, že u stavebního spoření není nijak pevně stanoven účel použití naspořené částky, nejedná-li se o případ, kdy má klient zájem o využití úvěru ze stavebního spoření, je tento spořicí produkt jedním z nevyhledávanějších produktů na českém bankovním trhu. Je evidentní, že nejčastější důvody pro založení stavebního spoření je právě financování vlastního bydlení.

V průběhu sledovaného období, tedy od roku 2014 do 3. kvartálu roku 2021, je viditelný značný rozdíl mezi počtem nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Nejvyšší počet nově uzavřených smluv byl v roce 2019, kdy o necelé 4 tisíce předčil rok 2014. Zatímco roky 2015, 2017 a 3. kvartál 2021 nepřekročili hranici 400 tisíc. Třeba že je tento ukazatel poměrně proměnlivý je zjevný rapidní nárůst průměrné cílové částky, kdy ve 3. kvartálu 2021 dosahovala průměrná cílová částka 940 tis. Kč, zatímco na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cílová částka pouze 336 tis. Kč. Kromě toho je zjevný každoroční mírný pokles počtu uzavřených úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Na počátku sledovaného období využilo úvěr ze stavebního spoření více než 420 tis. klientů, další roky počty úvěrů postupně klesali a již nepřesáhli hranici 400 tisíc. V horizontu 8 let počet využitých úvěrů klesl téměř o polovinu.

Z porovnání jednotlivých stavebních spořitelen vychází nejlépe stavební spořitelna Raiffeisen. V případě, kdy si klient sjedná Raiffeisen balíček nabízí spořitelny zhodnocení vkladů až 4,83 % ročně. Nejen že nabízí nejvyšší zhodnocení vložených prostředků, ale také nabízí nejnižší úrokovou sazbu v rámci HYPO úvěru, kde jako jediná spořitelna nabízí úrok pod hranici 3 %.

Prvním fiktivním klientem je studentka střední školy, která si stavební spoření chce založit za účelem tvorby rezervy do budoucnosti. Naproti tomu druhý klient (muž) chce využít úvěr ze stavebního spoření pro získání finančního základu pro potřeby hypotéky. Studentce je doporučena Raiffeisen stavební spořitelna, která v rámci Raiffeisen balíčku nabízí nejvyšší zhodnocení. Po ukončení spoření bude studentce vyplacena celková částka ve výši 189 992 Kč. Muži je také doporučena Raiffeisen stavební spořitelna, která v rámci tarifní varianty HYPO nabízí nejnižší úrokovou sazbu ve výši 2,99 %. V tomto případě klient na úrocích přeplatí celkem pouze 3 885 Kč.

Stavební spoření je rozhodně uspokojivější alternativou, než když by klienti nechávali své úspory na běžných účtech napospas inflaci. Průměrná míra inflace za rok 2021

je uvedena na stránkách České národní banky a dosáhla 3,8 %, což je nejvyšší od roku 2008. Stavební spoření je snadno dostupné a může si jej založit každý občan s trvalým pobytem na území České republiky.

V současné době stavební spoření pokryje celou výši inflace, nicméně pro vyšší výnos je lepší variantou využívat jiné alternativní spoření s vyšším zhodnocením, jako jsou například akcie či ETF fondy. Jen index S&P 500 vzrostl za rok 2021 o 27 %. Přestože u akcií a ETF bývá větší výnos a vysoká likvidnost, je zde ale i vysoké riziko, které se se současnou Covidovou situací zvyšuje. Zde se jedná o otázku „Jistota nebo riziko?“

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

Bankovníctví: Finanční trh: banky, spořitelny a úvěrová družstva, praní špinavých peněz, finanční konglomeráty, centrální evidence účtů, ozdravné postupy a řešení krize, stavební spoření : redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, [2003]-. ÚZ.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.

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

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, [2000]-2009. Finance (Grada).

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4832-0.

Internetové zdroje

ACSS.cz. Stavební spoření, bonita. [online]. 2021 [cit. 2021-6-18]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/bonita/>

ACSS.cz. Stavební spoření, Cílová částka. [online]. 2021 [cit. 2021-6-3]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/cilova-castka/>

ACSS.cz. Stavební spoření, Historie stavebního spoření. [online]. 2021 [cit. 2021-6-12]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

ACSS.cz. Stavební spoření, Hodnotící číslo. [online]. 2021 [cit. 2021-6-13]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>

ACSS.cz. Stavební spoření, Legislativa. [online]. 2021 [cit. 2021-6-2]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/legislativa/>

ACSS.cz. Stavební spořitelna, Nárokování státní podpory. [online]. 2021 [cit. 2021-6-14]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/narokovani-statni-podpory/>

ACSS.cz. Stavební spoření, Právnícká osoba. [online]. 2021 [cit. 2021-6-23]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/slovník-pojmu/pravnicka-osoba/>

banky.cz, Raiffeisen Stavební spořitelna [online]. 2022 [cit. 2022-1-17]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/banky/raiffeisen-stavebni-sporitelna/stavebni-sporeni-tarif-reko/>

burinka.cz [online]. 2022. [cit. 2022-1-8a]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/stavebni-sporeni/>

burinka.cz [online]. 2022. [cit. 2022-1-17]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/stavebni-sporeni/>

burinka.cz. Jak jsou vklady na účtu stavebního spoření úročeny? [online]. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: https://www.burinka.cz/casty_dotaz/jak-jsou-vklady-na-uctu-stavebniho-sporeni-uroceny/

burinka.cz. Jak získat prémii [online]. 2022 [cit. 2022-1-8b]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/ziskejte-premii-az-2-000-kc-k-novemu-stavebku-od-burinky/>

burinka.cz Jakým způsobem mohu odstoupit od smlouvy [online]. 2021 [cit. 2021-6-12]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/caste-dotazy/jakym-zpusobem-mohu-od-uverove-smlouvy-odstoupit>

csobstavebni.cz [online]. 2021 [cit. 2021-12-23b]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/>

csobstavebni.cz [online]. 2022 [cit. 2022-1-16]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/>

csobstavebni.cz O nás [online]. 2021 [cit. 2021-12-23a]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/o-nas>

mfcz.cz. Vývoj stavebního spoření. [online]. 2021 [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2021/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-43828>

mfcz.cz. Vývoj stavebního spoření. [online]. 2022 [cit. 2022-1-20]. Dostupné z: <https://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2021/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-43828>

mfcz.cz. Vývoj stavebního spoření. [online]. 2022 [cit. 2022-1-21]. Dostupné z: <https://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2021/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-43828>

modrapyramida.cz. Články, magazín. Podmínky státního příspěvku. [online]. 2021 [cit. 2021-6-19]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/clanky/magazin/podminky-statniho-prispevku-na-stavebni-sporeni>

modrapyramida.cz Tarifní varianty [online]. 2021 [cit. 2021-12-24a]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz>

modrapyramida.cz Tarifní varianty [online]. 2021 [cit. 2021-12-24b]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz>

moneta.cz. Jak zrušit stavební spoření. [online]. 2021 [cit. 2021-6-28]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-zrusit-stavebni-sporeni->

moneta.cz. Na co lze použít stavební spoření. [online]. 2021 [cit. 2021-6-27]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/na-co-lze-pouzit-stavebni-sporeni->

peníze.cz, Úvěry ze stavebního spoření. [online]. 2022 [cit. 2022-1-17]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni/322847-raiffeisen-stavebni-sporitelna-a-s-uver-tarif-reko-u-214>

rsts.cz. Co je to překlenovací úvěr. [online]. 2021 [cit. 2021-6-21]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-preklenovaci-uver/>

rsts.cz. Dokumenty a sazebníky. [online]. 2021 [cit. 2021-12.24]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/#obchodni-podminky>

stavebky.cz Čekací doba Tarif [online]. 2022 [cit. 2022-1-17]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/cekaci-doba-tarif/?tarif_id=25

stavebky.cz ČMSS [online]. 2022 [cit. 2022-1-16]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/cmss/>

stavebky.cz MPSS [online]. 2022 [cit. 2022-1-9a]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/mpss/>

stavebky.cz RSTS [online]. 2022 [cit. 2022-1-9c]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/rsts/>

stavebky.cz Wust [online]. 2022 [cit. 2022-1-9b]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/wust/>

stavebky.cz. Změna smlouvy o stavebním spoření. [online]. 2021 [cit. 2021-6-25]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/zmena-smlouvy-o-stavebnim-sporeni/>

Ostatní zdroje

Brožura – Podmínky akce s názvem Prémie 2, 2021, cit. 2021-12-23, Letáček dostupný na pobočce stavební spořitelny

Ceník stavební spořitelny Buřinka, 2022-1-17a [online] Dostupné z: <https://www.burinka.cz/media/2017/12/cenik.pdf>

Ceník stavební spořitelny Buřinka, 2022-1-17b [online] Dostupné z: <https://www.burinka.cz/media/2017/12/cenik.pdf>

Oznámení spořitelny Raiffeisen, 2022-1-17a [online] Dostupné z: <https://www.rsts.cz/klienti-sdeleni/>

Oznámení spořitelny Raiffeisen, 2022-1-17b [online] Dostupné z: <https://www.rsts.cz/klienti-sdeleni/>

Oznámení spořitelny Raiffeisen, 2022-1-17c [online] Dostupné z: <https://www.rsts.cz/klienti-sdeleni/>

Přehled tarifů stavebního spoření MONETA, 2022-1-17a [online] Dostupné z:

<https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/osobni/investice>

Přehled tarifů stavebního spoření MONETA, 2022-1-17b [online] Dostupné z:

<https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/osobni/investice>

Sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-16a[online] Dostupné z:

<https://www.csob.cz/portal/documents/10710/31359/sazebnik-uhrad.pdf>

Sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-16b[online] Dostupné z:

<https://www.csob.cz/portal/documents/10710/31359/sazebnik-uhrad.pdf>

Sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-16c [online] Dostupné z:

<https://www.csob.cz/portal/documents/10710/31359/sazebnik-uhrad.pdf>

Sazebník úhrad ČSOB, 2022-1-27, [online] Dostupné z:

<https://www.csob.cz/portal/documents/10710/31359/sazebnik-uhrad.pdf>

Sazebník Modrá pyramida, 2022-1-16a [online] Dostupné z:

<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

Sazebník Modrá pyramida, 2022-1-16b [online] Dostupné z:

<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

Sazebník Modrá pyramida, 2022-1-16c [online] Dostupné z:

<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

Sazebník Modrá pyramida, 2022-1-27, [online] Dostupné z:

<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

Sazebník MONETA. 2022-1-17a [online] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/osobni/investice>

Sazebník MONETA. 2022-1-17b [online] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/osobni/investice>

Sazebník Raiffeisen, 2022-1-17, [online] Dostupné z: <https://www.rsts.cz/klienti-sdeleni/>

Sdělení Banky, MONETA, 2022-1-17, [online] Dostupné z:

<https://www.moneta.cz/dokumenty-ke-stazeni/osobni/investice>

Sdělení stavební spořitelny Buřinka, 2022-1-17, [online] Dostupné z:
<https://www.burinka.cz/dokumenty-ke-stazeni/>

Přílohy

Příloha č. 1 Detailní výpočet naspořené částky u jednotlivých stavebních spořitelen pro fiktivního klienta č. 1

Příloha č. 2 Detailní výpočet úvěru ze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen pro fiktivního klienta č. 2

Příloha č. 1 Detailní výpočet naspořené částky u jednotlivých stavebních spořitelén

(vlastní práce, 2022)

1.- ČSOB Stavební spořitelna

Vklad klienta 12 x 2000 x 7 168 000 Kč

Bonus 2 000 Kč

Státní podpora 7 x 2 000 14 000 Kč

Úroky 7 420 Kč

1.rok – (12 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 2 000 (podpora) = 28 000 / 100 x 1 % = 280

2.rok – (24 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 4 000 (podpora) = 54 000 / 100 x 1 % = 540

3.rok – (36 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 6 000 (podpora) = 80 000 / 100 x 1 % = 800

4.rok – (48 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 8 000 (podpora) = 106 000 / 100 x 1 % = 1 060

5.rok – (60 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 10 000 (podpora) = 132 000 / 100 x 1 % = 1 320

6.rok – (72 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 12 000 (podpora) = 158 000 / 100 x 1 % = 1 580

7.rok – (84 x 2 000) + 2 000 (bonus) + 14 000 (podpora) = 184 000 / 100 x 1 % = 1 840

Srážková daň z úroků 1 113 Kč

Poplatek za vedení účtu 7 x 360 2 520 Kč

= 168 000 + 2 000 + 14 000 + 7 420 – 1 113 – 2 520

Celková naspořená částka 187 787 Kč

2.- Modrá pyramida

Vklad klienta 12 x 2000 x 7 168 000 Kč

Státní podpora 7 x 2 000 14 000 Kč

Úroky 10 920 Kč

1.rok – (12 x 2 000) + 2 000 (podpora) = 26 000 / 100 x 1,5 % = 390

2.rok – (24 x 2 000) + 4 000 (podpora) = 52 000 / 100 x 1,5 % = 780

3.rok – (36 x 2 000) + 6 000 (podpora) = 78 000 / 100 x 1,5 % = 1 170

4.rok – (48 x 2 000) + 8 000 (podpora) = 104 000 / 100 x 1,5 % = 1 560

5.rok – (60 x 2 000) + 10 000 (podpora) = 130 000 / 100 x 1,5 % = 1 950

6.rok – (72 x 2 000) + 12 000 (podpora) = 156 000 / 100 x 1,5 % = 2 340

7.rok – (84 x 2 000) + 14 000 (podpora) = 182 000 / 100 x 1,5 % = 2 730

Srážková daň z úroků 1 638 Kč

Poplatek za vedení účtu 7 x 300 2 100 Kč

= 168 000 + 14 000 + 10 920 – 1 638 – 2 100

Celková naspořená částka 189 182 Kč

3.- MONETA Stavební spořitelna

Vklad klienta 12 x 2000 x 7 168 000 Kč

Státní podpora 7 x 2 000 14 000 Kč

Úroky 10 920 Kč

1.rok – (12 x 2 000) + 2 000 (podpora) = 26 000 / 100 x 1,5 % = 390

2.rok – (24 x 2 000) + 4 000 (podpora) = 52 000 / 100 x 1,5 % = 780

3.rok – (36 x 2 000) + 6 000 (podpora) = 78 000 / 100 x 1,5 % = 1 170

4.rok – (48 x 2 000) + 8 000 (podpora) = 104 000 / 100 x 1,5 % = 1 560

5.rok – (60 x 2 000) + 10 000 (podpora) = 130 000 / 100 x 1,5 % = 1 950

6.rok – (72 x 2 000) + 12 000 (podpora) = 156 000 / 100 x 1,5 % = 2 340

7.rok – (84 x 2 000) + 14 000 (podpora) = 182 000 / 100 x 1,5 % = 2 730

Srážková daň z úroků 1 638 Kč

Poplatek za vedení účtu 7 x 324 2 268 Kč

= 168 000 + 14 000 + 10 920 – 1 638 – 2 268

Celková naspořená částka **189 014 Kč**

4.- Raiffeisen stavební spořitelna

Vklad klienta 12 x 2000 x 7 168 000 Kč

Bonus 1 000 Kč

Státní podpora 7 x 2 000 14 000 Kč

Úroky 11 025 Kč

1.rok – (12 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 2 000 (podpora) = 27 000 / 100 x 1,5 % = 405

2.rok – (24 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 4 000 (podpora) = 53 000 / 100 x 1,5 % = 795

3.rok – (36 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 6 000 (podpora) = 79 000 / 100 x 1,5 % = 1 185

4.rok – (48 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 8 000 (podpora) = 105 000 / 100 x 1,5 % = 1 575

5.rok – (60 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 10 000 (podpora) = 131 000 / 100 x 1,5 % = 1 965

6.rok – (72 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 12 000 (podpora) = 157 000 / 100 x 1,5 % = 2 355

7.rok – (84 x 2 000) + 1 000 (bonus) + 14 000 (podpora) = 183 000 / 100 x 1,5 % = 2 745

Srážková daň z úroků 1 653,75 Kč

Poplatek za vedení účtu 7 x 340 2 380 Kč

= 168 000 + 1 000 + 14 000 + 10 920 – 1 653,75 – 2 380

Celková naspořená částka **189 992 Kč**

Příloha č. 2 Detailní výpočet úvěru ze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelén pro fiktivního klienta č. 2

(vlastní práce, 2022)

1.- NaÚvěr N2

<i>Maximální výše poskytnutého úvěru</i>		60 % z cílové částky
<i>Potřeba naspořit</i>		80 000 Kč (40 000 Kč ročně)
<i>Úrok z vkladů</i>		2,49 %
<i>Výše měsíčního vkladu</i>		3 104 Kč
37 250 Kč + 2 000 Kč (podpora) + 977,3 Kč (úrok = $39\,250 / 100 \times 2,49$) = 40 225 Kč		
37 250 / 12 = 3 104 Kč		
<i>Naspořeno (včetně úroků a státní podpory)</i>		80 450 Kč
<i>Výše úvěru</i>	200 000 – 80 450	119 550 Kč
<i>Úroková sazba</i>		5,49 %
<i>Celkem splatit</i>	119 550 + 5,49 %	126 113 Kč
<i>Výše měsíční splátky</i>	126 113 / 4 / 12	2 628 Kč

2.- NaÚvěr Z2

<i>Maximální výše poskytnutého úvěru</i>		60 % z cílové částky
<i>Potřeba naspořit</i>		80 000 Kč (40 000 Kč ročně)
<i>Úrok z vkladů</i>		1,49 %
<i>Výše měsíčního vkladu</i>		3 125 Kč
37 500 Kč + 2 000 Kč (podpora) + 588,55 Kč (úrok = $39\,500 / 100 \times 1,49$) = 40 089 Kč		
37 500 / 12 = 3 125 Kč		
<i>Naspořeno (včetně úroků a státní podpory)</i>		80 177 Kč
<i>Výše úvěru</i>	200 000 – 80 178	119 823 Kč
<i>Úroková sazba</i>		4,49 %
<i>Celkem splatit</i>	119 823 + 4,49 %	125 203 Kč
<i>Výše měsíční splátky</i>	125 203 / 4 / 12	2 609 Kč

3.- REKO

<i>Maximální výše poskytnutého úvěru</i>		60 % z cílové částky
<i>Potřeba naspořit</i>		80 000 Kč (40 000 Kč ročně)
<i>Úrok z vkladů</i>		0,1 %
<i>Výše měsíčního vkladu</i>		3 167 Kč
38 000 Kč + 2 000 Kč (podpora) + 40 Kč (úrok = $40\,000 / 100 \times 0,1$) = 40 040 Kč		
38 000 / 12 = 3 167 Kč		
<i>Naspořeno (včetně úroků a státní podpory)</i>		80 080 Kč
<i>Výše úvěru</i>	200 000 – 80 080	119 920 Kč
<i>Úroková sazba</i>		3,10 %
<i>Celkem splatit</i>	119 920 + 3,10 %	123 638 Kč
<i>Výše měsíční splátky</i>	123 638 / 4 / 12	2 576 Kč

4.- HYPO

<i>Maximální výše poskytnutého úvěru</i>		65 % z cílové částky
<i>Potřeba naspořit</i>		70 000 Kč (35 000 Kč ročně)
<i>Úrok z vkladů</i>		0,1 %
<i>Výše měsíčního vkladu</i>		2 750 Kč
33 000 Kč + 2 000 Kč (podpora) + 35 Kč (úrok = $35\,000 / 100 \times 0,1$) = 35 035 Kč		
33 000 / 12 = 2 750 Kč		
<i>Naspořeno (včetně úroků a státní podpory)</i>		70 070 Kč
<i>Výše úvěru</i>	200 000 – 70 070	129 930 Kč
<i>Úroková sazba</i>		2,99 %
<i>Celkem splatit</i>	129 930 + 2,99 %	133 815 Kč
<i>Výše měsíční splátky</i>	133 815 / 4 / 12	2 788 Kč

5.- Buřinka

<i>Maximální výše poskytnutého úvěru</i>		65 % z cílové částky
<i>Potřeba naspořit</i>		70 000 Kč (35 000 Kč ročně)
<i>Úrok z vkladů</i>		1,5 %
<i>Výše měsíčního vkladu</i>		2 708 Kč
$32\,500\text{ Kč} + 2\,000\text{ Kč (podpora)} + 518\text{ Kč (úrok = } 34\,500 / 100 \times 1,5) = 35\,018\text{ Kč}$		
$32\,500 / 12 = 2\,708\text{ Kč}$		
<i>Naspořeno (včetně úroků a státní podpory)</i>		70 036 Kč
<i>Výše úvěru</i>	200 000 – 70 036	129 964 Kč
<i>Úroková sazba</i>		4,5 %
<i>Celkem splatit</i>	129 964 + 4,5 %	135 812 Kč
<i>Výše měsíční splátky</i>	135 812 / 4 / 12	2 830 Kč