

# **Financování vlastního bydlení prostřednictvím stavebních spořitelen**

Lukáš Přílučík

---

Bakalářská práce  
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav podnikové ekonomiky  
akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Lukáš PŘÍLUČÍK  
Osobní číslo: M08190  
Studijní program: B 6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: Management a ekonomika

Téma práce: Financování vlastního bydlení prostřednictvím  
stavebních spořitelen

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Zpracujte literární prameny orientované na problematiku stavebních spořitelen.

II. Praktická část

- Identifikujte a zhodnoťte přednosti a nedostatky současné nabídky produktů stavebních spořitelen v České republice.
- Doporučte vybraný produkt stavebních spořitelen v České republice.

Závěr

---

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

**LUKÁŠ, V. a KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.**  
**MARKOVÁ, H. Daňové zákony 2011. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 264 s. ISBN 978-80-247-3800-0.**  
**PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.**  
**SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Aleš Skopalík, Ph.D.**  
Ústav podnikové ekonomiky  
Datum zadání bakalářské práce: **2. dubna 2012**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2012**

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



doc. Ing. Boris Popesko, Ph.D.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a použité informační zdroje jsem citoval;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 16. 5. 2012

Průcha

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k vyšší výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Tato bakalářská práce je zaměřena na řešení problematiky financování bydlení pomocí stavebního spoření v České republice. V teoretické části jsou definovány pojmy jako stavební spoření, státní podpora, spořicí fáze, překlenovací úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. V praktické části si pak čtenář může prostudovat současnou nabídku produktů stavebních spořitelien a jejich využití na simulovaném případě.

Klíčová slova:

Stavební spoření, stavební spořitelna, státní podpora, spořicí fáze, překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření

## **ABSTRACT**

This thesis is focused on solving problems with housing finance building society in the Czech Republic. In the theoretical part are defined terms such as building savings, subvene, savings period, bridge loan or a building savings loan. In the practical section, the reader can read the current products range of building societies and their use in a simulated case.

Keywords:

Building savings, building society, subvene, savings period, bridge loan, building savings loan

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Aleši Skopalíkovi, Ph.D. za odborné vedení, dobré rady a vstřícný přístup při zpracování této práce.

# OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>11</b>
<b>1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ A STAVEBNÍ SPOŘITELNY.....</b>	<b>12</b>
1.1    DEFINICE POJMU STAVEBNÍ SPOŘENÍ .....	12
1.2    HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	13
1.2.1    Vývoj stavebních spořitelen v České republice .....	14
1.3    LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	14
1.3.1    Úprava v roce 2010.....	15
1.3.2    Smlouva o stavebním spoření .....	15
1.4    SUBJEKTY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	16
1.4.1    Provozovatel.....	16
1.4.2    Účastník .....	16
1.5    ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN .....	16
1.5.1    Cíle Asociace českých stavebních spořitelen.....	17
<b>2 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....</b>	<b>18</b>
2.1    FÁZE SPOŘENÍ .....	18
2.1.1    Cílová částka .....	18
2.1.2    Pravidelné spoření .....	19
2.1.3    Jednorázový vklad .....	20
2.2    STÁTNÍ PODPORA.....	20
2.3    ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	21
2.3.1    Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.....	22
2.4    PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR.....	24
2.4.1    Splácení překlenovacího úvěru .....	26
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>27</b>
<b>3 STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČESKÉ REPUBLICE.....</b>	<b>28</b>
3.1    STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY.....	28
3.1.1    Spořicí fáze s „Buřinkou“ .....	28
3.1.2    Překlenovací úvěr od „Buřinky“ .....	29
3.1.3    Úvěr ze stavebního spoření od „Buřinky“ .....	30
3.2    RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA.....	31
3.2.1    Spořicí fáze u Raiffeisen stavební spořitelny.....	31
3.2.2    Překlenovací úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny .....	32
3.2.3    Úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny .....	33
3.3    ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA.....	34
3.3.1    Spořicí fáze s „Liškou“ .....	34
3.3.2    Překlenovací úvěr od „Lišky“ .....	35
3.3.3    Úvěr ze stavebního spoření od „Lišky“ .....	37
3.4    MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA.....	37
3.4.1    Spořicí fáze s Modrou pyramidou .....	37
3.4.2    Překlenovací úvěr od Modré pyramidy .....	39
3.4.3    Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy .....	39



3.5	WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA .....	40
3.5.1	Spořicí fáze s Wüstenrot .....	40
3.5.2	Překlenovací úvěr od Wüstenrot .....	41
3.5.3	Úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot .....	42
3.6	VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ROCE 2011 .....	43
<b>4</b>	<b>SIMULACE PRŮBĚHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....</b>	<b>45</b>
4.1.1	Simulace stavebního spoření od „Buřinky“ .....	45
4.2	SIMULACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ OD RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNY .....	48
4.3	SIMULACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ OD WÜSTENROT.....	50
4.4	ZHODNOCENÍ SIMULACE .....	53
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>54</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>55</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>60</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ.....</b>	<b>61</b>
	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>62</b>

## ÚVOD

Jako téma pro mou bakalářskou práci jsem si vybral financování vlastního bydlení prostřednictvím stavebních spořitelen. Hlavním důvodem tohoto výběru je aktuálnost, kdy se stavební spořitelny snaží vypořádat s řadou legislativních úprav, které snižují atraktivnost jejich produktů. Dalším důležitým důvodem je možné využití produktu stavebních spořitelen v budoucnosti a v neposlední řadě také spjatost s tématem v rámci brigády konané v jedné ze stavebních spořitelen.

V současné době je financování vlastního bydlení velmi obtížnou záležitostí. V období krize si občané, kteří se bojí o práci, nedovolí rozhazovat peníze, a proto řeší každou investici ještě s větší rozvahou. V České republice je pouze mizivé procento populace, která by si mohla dovolit výstavbu či rekonstrukci domu nebo bytu bez finanční výpomoci. Naproti většina lidí využívá možnosti nejrůznějších půjček, úvěrů, hypoték nebo spoření.

V této oblasti jsou nejsilnějšími hráči na českém trhu hypoteční banky a stavební spořitelny. Stavební spořitelny jsou častěji využívány na půjčky s nižší cílovou hodnotou, a právě proto bych se chtěl v mé práci detailněji zaměřit na rozbor jejich produktů. Chtěl bych pokázat na výhody jednotlivých nabídek, ale také upozornit na jejich nedostatky.

Mezi hlavní cíle mé práce patří zhodnocení mnou vybraných produktů stavebních spořitelen a doporučení nejvýhodnějších produktů k financování bydlení. Samozřejmě nebudu moci v bakalářské práci porovnat všechny produkty, které jsou na trhu nabízeny, ale pokusím se udělat výčet těch nejzajímavějších pro zákazníky s následnou simulací případů. Simulace musí být brána s mírným nadhledem, protože tarify jednotlivých stavebních spořitelen se ve stupňujícím konkurenčním boji často mění, a proto již v době vydání mé bakalářské práce mohou být některá čísla neaktuální. Navíc přidělení určitých sazeb ovlivňuje řada různých faktorů, které nelze vždy zachytit.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ A STAVEBNÍ SPOŘITELNY

Financování vlastního bydlení patří v dnešní době mezi často skloňované témata. Nacházíme se v období, kdy se celosvětová krize projevuje ve všech oblastech života, a proto není jednoduché zajistit si dostatečný počet prostředků na výstavbu, rekonstrukci či koupi nového bydlení.

Pouze malá část obyvatel má na to, aby si pořídili svůj dům či byt za hotové peníze. Ale i pro ty ostatní již dlouhodobě existuje mnoho různých finančních společností nabízejících nespočet druhů produktů, a proto není jednoduché vybrat si tu pravou, která by nám zajistila co možná nejvýhodnější podmínky.

Nejčastěji využívanými produkty k financování vlastního bydlení v České republice jsou hypotéka a stavební spoření. Dříve platilo pravidlo, že hypotéky se využívaly u půjček s vyšší hodnotou, ale tato situace se postupně mění. Stavební spořitelny rozšířily nabídku produktů a tím se staly konkurenceschopnější a šlapou hypotečním bankám na paty. Stále však platí, že ve většině případů se stavební spoření využívá u úvěru s nižší cílovou hodnotou než u hypoték. Oproti hypotéce je úvěr ze stavebního spoření řešením tehdy, když klient nemá vhodnou nemovitost do zástavy.

Stavební spořitelny nabízejí klientům dlouhodobě stabilní a příznivější podmínky úvěrů, protože systém je založen na drobných vkladech velkého počtu střadatelů, vyznačuje se vysokou mírou uzavřenosti a není tolik kapitálově závislý na proměnlivém finančním trhu.

### 1.1 Definice pojmu stavební spoření

Stavební spoření je účelový druh spoření. Při tomto druhu spoření vkladatel ukládá své prostředky u speciální banky, která může vykonávat činnosti povolené v jí udělené licenci. V průběhu spoření, při splnění daných podmínek, může čerpat státní podporu a po skončení spoření získává nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Stavební spoření sjednocuje v jeden celek dva produkty a to spoření a poskytnutí účelového úvěru. Tento úvěr je charakterizován nízkým a pevným úrokem po celou dobu splácení.

„Ve své podstatě je stavební spoření uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.“ (Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

Stavební spoření je zvláštní formou úsporného vkladu. Jeho objem však ve většině případů rychle stoupá, a proto mají o tyto zdroje peněžní ústavy velký zájem. Podstatou je naspoře-

ní předem stanovené cílové částky, která je daná ve smlouvě a určená k postavení, rekonstrukci nebo koupi bytu či rodinného domu. Tyto cíle jsou plněny za pomoci státního příspěvku a podle zákonem stanovených pravidel. (Král, 2009, s. 143)

Stavební spoření je jedním z nejbezpečnějších produktů. Peníze na stavebním spoření musí být ze zákona pojištěny, a tak na ně nepůsobí kreditní riziko. Další výhodou je, že víme, kolik naspoříme a jaké budeme mít výnosy v budoucnu. Proto má stavební spoření hodně blízko k dluhopisům. (Syrový, 2011, s. 177)

Dle mého názoru můžeme stavební spoření definovat jako jednu z nejkvalitnějších kombinací jistoty a vysokého zhodnocení vkladu na našem trhu za účelem zajištění bydlení.

## 1.2 Historie stavebního spoření

Historie stavebního spoření má dlouhou tradici a to zejména v Německu a Rakousku. Základní kámen stavebního spoření byl však položen v Anglii, a to konkrétně v Birminghamu. První stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v roce 1775. Její členové poskytovali vklady do fondu, ze kterého se následně financovaly jejich bytové potřeby.

V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu.

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

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k velkému nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později se jejich počet zvýšil na 12 milionů.

Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

„Začátek osmdesátých let tak byl pro stavební spoření slabým obdobím. Díky všeobecně dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva se totiž uklidnila také situace na trhu s byty.“ Přelom devadesátých let byl ve znamení změn, díky kterým se situace výrazně zlepšila.

V dnešní době má stavební spoření stabilní pozici už i v Chorvatsku a Rumunsku a pomalu se začíná rozvíjet i v Číně. (Asociace českých stavebních spořitelů, 2012)

### 1.2.1 Vývoj stavebních spořitelů v České republice

V první polovině devadesátých let nezůstala pozadu ani Východní Evropa, a to konkrétně Slovensko, Maďarsko, ale hlavně také Česká republika. Tyto země vykazovaly pozitivní zkušenosti s fungováním tohoto nového systému, což vedlo k rozvoji v dalších státech.

V České republice patří tedy stavební spoření mezi relativně mladé bankovní produkty. V roce 1993 bylo zakotveno i v legislativě. I přes krátkou působnost na našem území, si dokázalo rychle vytvořit pevné postavení mezi ostatními produkty. V roce 2011 bylo aktivních okolo 4,5 milionů smluv ve fázi spoření.

Jedním z hlavních důvodů jeho oblíbenosti je bezpečnost. Stavební spoření mohou provozovat pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění. V současné době vlastní licenci na území české republiky pět stavebních spořitelů. Všechny tyto banky jsou členy Asociace českých stavebních spořitelů. Provozování jejich činnosti je od samého počátku striktně regulováno, a tím jsou omezeny všechny rizikové aktivity banky. Dobrá funkčnost těchto bank je prokázána také tím, že za celou dobu jejich působení na našem trhu se nedostala ani jedna z nich do sebemenších problémů. (Asociace českých stavebních spořitelů, 2012)

### 1.3 Legislativní úprava stavebního spoření

Stavebním spoření upravuje zákon číslo 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o stavebním spoření“). Tento zákon byl později novelizován v letech 1995, 2003, 2005 a 2010.

Zákon o stavebním spoření je doplněn i ostatními, a to například zákonem číslo 21/1992 Sb., o bankách, na základě kterého je stavební spořitelně udělena licence k možnosti pro-

vozování své činnosti. Dalším podstatným právním předpisem je zákon číslo 586/1993 Sb., o daních z příjmu, ale také občanský zákoník.

### 1.3.1 Úprava v roce 2010

Parlament České republiky v roce 2010 odsouhlasil snížení státní podpory stavebního spoření a to s účinností od 1. 1. 2011.

Hlavními změnami této novely jsou: (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012)

- snížení roční státní podpory u všech smluv na 10 % z maximálně 20 000 Kč (tedy maximálně 2 000 Kč),
- zdanění státní podpory za rok 2010, která bude připsána na účty klientů v roce 2011, srážkovou daní se sazbou 50 %,
- zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů (zavedení 15% sazby), které se týká úroků připsaných po nabytí účinnosti novely zákona.

Dle mého názoru došlo zavedením těchto opatření k výraznému snížení státní podpory ve stavebním spoření, a tím také snížení motivace klientů vstupovat do tohoto systému a spořit.

Úsporná opatření se nejvíce dotknou skupiny lidí, která využije možnosti překlenovacího úvěru. Ti budou muset splácet buď delší období nebo vyšší měsíční splátky. (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012)

### 1.3.2 Smlouva o stavebním spoření

Zákon o stavebním spoření vymezuje v § 5 podmínky, které musí obsahovat smlouva mezi klientem a stavební spořitelnou. Hlavními body smlouvy tedy jsou:

Účastníkem se stává osoba, která uzavřela se stavební spořitelnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření a tím se zavazuje k ukládání vkladů ve smluvené výši. Pokud je účastníkem fyzická osoba, musí uvést ve smlouvě, zda žádá o státní podporu. Toto prohlášení může během roku jedenkrát změnit.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření po splnění podmínek tohoto zákona a podmínek daných stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách. Tento úvěr však může být použit pouze pro financování bytových potřeb.

Lhůta pro poskytnutí peněžních prostředků z úvěru je 24 měsíců od začátku spoření, dále závisí na podmínkách stavební spořitelny, která může účastníkovi poskytnout úvěr i přes nesplnění této lhůty. Jedná se o tzv. překlenovací úvěr.

Součástí smlouvy musí dále být úroková sazba z vkladu a z poskytnutého úvěru. Rozdíl mezi těmito úvěry může činit nejvýše 3 procentní body.

Účastník je povinen informovat stavební spořitelnu o událostech, které mají vliv na plnění podmínek, zejména poté doložit účelovost využití úvěru na bytové potřeby. Uspořenou částku nelze v době spoření převést na jinou osobu.

Smlouva musí obsahovat dobu ukončení doby spoření, nejdéle však 6 let od doby jejího uzavření.

## **1.4 Subjekty stavebního spoření**

Mezi subjekty stavebního spoření řadíme provozovatele a účastníka. Oba tyto subjekty jsou upraveny v zákoně o stavebním spoření.

### **1.4.1 Provozovatel**

Zákon o stavebním spoření vymezuje v § 2 provozovatele takto: „Provozovatel stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona. Stavební spořitelna může rovněž vykonávat působnost kontaktního místa veřejné správy, je-li držitelem autorizace podle zvláštního zákona.“

Dozor nad činností stavebních spořitelien vykonává Česká národní banka, pokud zákon nestanoví jinak.

### **1.4.2 Účastník**

Účastníkem stavebního spoření může být podle zákona o stavebním spoření právnická nebo fyzická osoba, která uzavře se spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření.

## **1.5 Asociace českých stavebních spořitelien**

Asociace českých stavebních spořitelien, ve zkratce AČSS, byla založena 29. června 2000. Jako hlavní důvody vzniku se dají považovat společné zájmy jako ochrana a podpora na českém trhu. Vznik asociace byl podnícen několikaletou neformální spoluprací jednotli-



vých stavebních spořitelén, které se snažili prosazovat a řešit společné cíle v problematice bydlení a jeho financování.

Asociaci tvořilo od jejího založení všech šest stavebních spořitelén působících na českém trhu. V roce 2008 poklesl počet domácích stavebních spořitelén díky fúzi dvou z nich na pět. To se promítlo i do současného počtu členů. V současnosti už má AČSS volené orgány, sídlo a právní subjektivitu. Řadí se tak mezi moderní, standardně řízené instituce tohoto druhu. (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012)

### 1.5.1 Cíle Asociace českých stavebních spořitelén

Hlavními cíly asociace je vytvoření co nejlepšího možného prostřední pro stavební spoření a získání důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.

Asociace chce především vytvářet příznivé podmínky pro řešení bytových potřeb. Snaží se toho docílit prostřednictvím spolupráce spořitelén, rozvojem produktu stavebního spoření a rozšířením nabídky finančních instrumentů na českém trhu.

Velký důraz je také kladen na spolupráci s orgány státní správy, a to především v oblasti vedoucí k dalšímu rozvoji sektoru.

Asociace českých stavebních spořitelén je členem Evropského sdružení stavebních spořitelén a je také v kontaktu s ostatními organizacemi v Evropě. Spolupráce v této instituci nabrala na významu zejména vstupem České republiky do Evropské unie.

Základními myšlenkami tohoto sdružení jsou: (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012)

- propagace vlastnictví nemovitosti k bydlení,
- zastupování zájmů členů tohoto sdružení,
- zajišťování informovanosti členů sdružení o vývoji evropské integrace a o činnosti Evropské unie,
- a v neposlední řadě výměna informací a zkušeností mezi členy na poli financování bydlení a bytové politiky.

## 2 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

V této části práce se budu věnovat samotnému průběhu stavebního spoření, jeho jednotlivým fázím a dalším pojmům, které s touto problematikou úzce souvisí.

### 2.1 Fáze spoření

Každá smlouva o stavebním spoření začíná fází spoření. Některé z nich však mohou dále navazovat čerpáním úvěru.

Ve spořicí části se snažíme získat co nejlepší zhodnocení našich úspor a zároveň si připravit co možná nejlepší podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. (Syrový, 2005, s. 23)

Začátek spořicí fáze nastává dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí v den uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve po splnění lhůty v délce 24 měsíců a ostatních všeobecných podmínek stavební spořitelny nebo vyplacením zůstatku z účtu stavebního spoření účastníka. Nejpozději fáze spoření zaniká dnem ukončení smlouvy nebo zánikem právnické osoby jako účastníka. (Stavební spoření, 2010)

#### 2.1.1 Cílová částka

Každý zájemce o stavební spoření sjednává smlouvu na určitou cílovou částku. Tato částka vyjadřuje celkovou sumu prostředků, kterou bude klient potřebovat pro realizaci svých bytových potřeb. Zároveň také zahrnuje hodnotu budoucích vkladů, úroků, státní podpory a také částku z případného úvěru ze stavebního spoření, jehož poskytnutí je však podmíněno splněním dalších podmínek.

O výši cílové částky si rozhoduje klient sám. Nejdůležitějšími faktory pro jeho rozhodnutí jsou, zda bude chtít pouze spořit, nebo bude chtít také čerpat úvěr ze stavebního spoření. Maximální výše cílové částky nebývá určena, minimální hodnotu již stavební spořitelny omezují.

Pokud klient vstupuje do smlouvy s tím, že bude chtít pouze spořit a možnosti úvěru nevyužije, je dobré nastavit cílovou částku podle doby, na kterou se chystá spořit. Do této částky by měl zahrnout výši vkladů a státních příspěvků.

Rozhodování je složitější v případě, že si bude chtít klient zažádat o úvěr. Tady musí vzít v potaz, zda bude žádat již o překlenovací úvěr nebo o řádný úvěr ze stavebního spoření. V případě, že bude chtít klient využít překlenovacího úvěru, zvolí cílovou částku ve výši

tohoto úvěru, pokud mu to jeho možnosti a podmínky banky povolí. Pokud se rozhodne pro řádný úvěr ze stavebního spoření tak se rozhoduje podle svých možností, kolik je schopen naspořit a rovněž podmínek stavební spořitelny.

V mnoha případech není lehké určit správnou výši cílové částky, proto je možné ji v budoucnu měnit. Při nastavení cílové částky si stavební spořitelny stanovují poplatek za uzavření smlouvy právě podle výše cílové částky. Většinou to bývá 1% z cílové částky. Pokud se klient rozhodne navýšit cílovou částku, bude platit už pouze rozdíl mezi novou a původní cílovou částkou. (hypindex.cz, 2012)

Nejčastějšími důvody pro navýšení, nebo snížení cílové částky jsou: (hypindex.cz, 2012)

- klient si uvědomil, že bude potřebovat větší obnos pro financování svého bydlení,
- cílová částka při stavebním spoření nesmí být v žádném případě přespořena, pokud se klient blíží této hranici a chce nadále pokračovat ve spoření, musí cílovou částku navýšit,
- pokud si klient uvědomí, že nebude potřebovat původní výši obnosu,
- při změně platební schopnosti klienta (neschopnosti spořit v současné výši).

Cílová částka může být změněna pouze se souhlasem stavební spořitelny. Podmínky pro změny si každá stavební spořitelna určuje individuálně. Při změně cílové částky se musí mít klient na pozoru, protože touto změnou může přijít o některé výhody, které byly v původní smlouvě. Zároveň musí počítat s tím, že bude muset uhradit poplatky nastalé z této situace. (hypindex.cz, 2012)

### **2.1.2 Pravidelné spoření**

Při pravidelném spoření naše úspora narůstá a pravidelně se úročí. Z počátku budou tyto úroky zanedbatelné, na konci spoření však můžou dosahovat již zajímavých částek. Pro klienty je dalším lákadlem státní podpora. Její výše přesahuje dosažené úroky.

Výhodnost stavebního spoření z hlediska spoření si můžeme ukázat na příkladu.

Kdybychom si pravidelně ukládali 1 667 Kč měsíčně, abychom maximalizovali státní podporu, po dobu 6 let, s úrokovou mírou 2,5 procenta a ročním poplatkem za vedení účtu 330 Kč, tak bychom si celkem naspořili 138 877 Kč. Z toho jsme si sami vložili 120 024 Kč a 18 853 Kč činil výnos. Výnos nám vytvořily úrok, státní podpora, úrok ze státní podpory a ještě je snížen o poplatky.

Díky tomu, že výnos ze stavebního spoření je jistý a nepodléhá vedlejším vlivům, jako jsou změny úrokových sazeb, ceny akcií nebo vývoj kurzu, je to produkt s vysokým zhodnocením. Na trhu jsou produkty, které mohou mít možná vyšší zhodnocení. Ale zde musíme brát v potaz slovíčko „možná“, protože výnos není zaručen. (Srov. Syrový, 2005, s. 24-25)

Při pravidelném spoření nám stavební spořitelny určí na základě varianty spoření a výše cílové částky minimální výši pravidelných úložek. Tato částka bude uvedena ve smlouvě společně s dobou, za kterou je povinen ji platit (měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně). Klient není ovšem touto sumou limitován, může ukládat částky vyšší a v častějších termínech, pomocí mimořádných vkladů. V poslední době často používanou variantou je také jednorázový vklad na počátku stavebního spoření, kdy klient již dále neposílá na účet další platby. (Stavební spoření, 2010)

### 2.1.3 Jednorázový vklad

Jednou z forem, kterou můžeme využít ve spořicí fázi stavebního spoření, je jednorázový vklad. Jak již napovídá název, při jednorázovém vkladu vložíme všechny prostředky na začátku stavebního spoření. Tato varianta je často využívána v případě, kdy chce klient rychle zažádat o překlenovací úvěr. Další výhodou této varianty je, že inkasujeme více na úrocích. (Srov. Syrový, 2005, s. 25)

## 2.2 Státní podpora

Státní podpora je poskytována na základě § 10 zákona o stavebním spoření každé fyzické osobě, která si o ni zažádá a splňuje podmínky dané zákonem o stavebním spoření. Je vyplácena ze státního rozpočtu České republiky formou záloh.

„Poskytovaná záloha státní podpory činí 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000Kč.“

Státní podporu může získat: (Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1. 5. 2004),
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Státní podpora se stanovuje podle výše vkladu a její maximální hranice je omezená. Výše státní podpory se postupně snižuje, protože se stát snaží snižovat schodek ve státním rozpočtu. Původní výše státní podpory byla ve výši 25% z vkladu. První snižování nastalo v roce 2003. Státní podpora se snížila na 15% z vkladu. Druhé a zatím poslední snižování se dostavilo v roce 2010, kdy byla snížena na současných 10% z vkladu. Maximálně částka, ze které se nám uznává státní podpora, je však 20 tisíc korun ročně. Z toho plyne, že jeden spořitel může získat maximální státní podporu 2 tisíce korun za jeden rok spoření.

„Ve stavebním spoření musíme vydržet než uběhne vázací lhůta. Ta je v současné době 6 let. Pokud bychom vybrali peníze předčasně, státní podpora propadne. Právě státní podpora dělá ze stavebního spoření zajímavý produkt. Při využití stavebního spoření na 6 let se efektivní úrok pohybuje kolem 3-5% p. a.“ (Syrový, 2011, s. 176-177)

O státní podpoře ve stavebním spoření by se také dalo uvažovat jako o sociální dávce. Je vypláceno ze státního rozpočtu, danou a zákonem přesně stanovenou formou, zpravidla jedenkrát ročně a tím pádem je součástí tzv. „sociální sítě“. Můžeme to brát jako klasický prvek sociálně tržního hospodářského systému. (Král, 2009, s. 143)

Státu se tento výdaj vyplácí i přes to, že zatěžuje státní rozpočet a to z pěti hlavních důvodů: (Král, 2009, s. 143)

- 1) pomáhá i sociálně slabším vytvářet bohatství a tím tlumí sociální nerovnosti ve státu,
- 2) podporuje a stabilizuje stavebnictví a nepřímo tím i zaměstnanost,
- 3) napomáhá bankovním subjektům k tvorbě jejich dlouhodobých a stabilních finančních zdrojů,
- 4) vynucenou spoluúčastí na spoření oddaluje okamžitou spotřebu,
- 5) tím také brzdí inflaci a rozkládá její potenciální účinky na relativně dlouhé období (5-7) let.

### 2.3 Úvěr ze stavebního spoření

Velká část klientů stavebních spořitelů využívá stavebního spoření kvůli možnosti čerpání úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelny mají proto stanovena pravidla, podle kterých vyplácí úvěry ze stavebního spoření. (Syrový, 2005, s. 26)

Abychom získali úvěr ze stavebního spoření, musíme splnit následující podmínky: (Král, 2009, s. 145)

- spořit minimálně 2 roky,
- k momentu požádání o úvěr naspořit minimálně polovinu požadované částky,
- musí dosáhnout tzv. zhodnocovací číslo. Tento ukazatel závisí od délky spoření, výše vkladů a termínů vkladů. Jeho konstrukce je založena na principu „čím vyšší částky v čím dřívější době, tím je zhodnocovací číslo vyšší“.

„Hodnotící číslo (též ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení) představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.“ (Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

### **2.3.1 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření**

Abychom obdrželi úvěr ze stavebního spoření, musíme dodržet tři již výše uvedené body. Ale to nejsou jediné podmínky, které budou spořitelnu zajímat. Aby nám vyplatila peníze, musí mít zajištěnou návratnost z úvěru.

A proto po nás bude chtít splnit ještě další podmínky: (Syrův, 2005, s. 31)

- účelovost,
- schopnost splácet úvěr,
- zajištění úvěru (ručitele, zástava nemovitosti).

#### **1) Účelovost**

Možnost použití státního příspěvku ze stavebního spoření je omezená zákonem a to na bytové potřeby účastníka.

Bytovými potřebami účastníka jsou podle § 6 zákona o stavebním spoření například:

- výstavba bytového domu, rodinného domu,
- přeměna stavby na rodinný nebo bytový dům,
- koupě nového domu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nového domu,
- vypořádání společného jmění manželů popřípadě dědiců, úhradou spoluvlastnického podílu.

## 2) Schopnost splácet úvěr

Takzvanou bonitu klienta si banka zjišťuje, aby byla schopna určit kdo je vhodným kandidátem na úvěr. Spořitelna očekává měsíční splácení úvěru a to může pouze klient se stálými příjmy. O těchto příjmech chce spořitelna vědět, aby měla jistotu splácení po celou dobu trvání smlouvy. Nejčastěji se jedná o příjem ze zaměstnání nebo s podnikání. Banka chce znát jejich dosahování z minulosti, ze kterého se dá určit i jejich dosahování v budoucnosti. Důležitým faktorem je také věk klienta. Spořitelna si hlídá, aby splácení nepřesáhlo do důchodového věku, ve kterém se dá očekávat snížený příjem klienta a tím také neschopnost splácet.

Výše příjmů by měla stačit na pokrytí závazků, zajištění obživy klienta a dále banka ponechává jistou rezervu. Spořitelny odečtou od průměrného příjmu klienta všechny jeho měsíční splátky. Zůstatek by měl stačit na zajištění klienta a jeho rodiny. Jestli je zůstatek dostatečný se poměruje s životním minimem. (Srový, 2005, s. 31-32)

## 3) Zajištění úvěru

Zajištění úvěru je pro spořitelny nejvýznamnějším způsobem pojištění si návratnosti vkladu. Každý poskytnutý úvěr v současné době má zajištění proti neschopnosti splácet, ať už je důvod jakýkoliv.

Nejčastější způsoby zajištění jsou: (Srový, 2005, s. 33)

- zástava nemovitosti.
- ručitel, na kterého přejde povinnost splácet, kdyby dlužník sám nesplácel.

V dnešní době se dá mnohé rizika, jako jsou například úmrtí nebo trvalá invalidita, řešit pojištěním a vinkulací pojistného plnění ve prospěch banky. Zajištění úvěru slouží až jako poslední možnost návratnosti peněz bance, kdyby všechno ostatní selhalo.

Banka má pochopitelně zájem o bezproblémové klienty, kteří pravidelně splácejí úvěr i s úroky. Při nesplácení vznikají bance nové náklady, protože musí klienty upomínat, v nejhorším případě se s nimi soudit. V drtivé většině případů banka uspěje ale nejjednodušší pro ni je předejít problémům.

Zajištění úvěru pomocí zástavy nemovitosti je bráno jako jedno z nejjistějších. Stavební spořitelny jej využívají zejména u vyšších částek. Oproti tomu další typické zajištění a to pomocí ručitele se používá v případech, kdy se jedná o úvěr s nižší cílovou částkou. Pro

uvedení příkladu spořitelna může vyžadovat jednoho ručitele v případě, kdy žádáme o částku 200 000 Kč, nad 200 000 Kč už bude požadovat ručitele dva.

Ručitel musí splňovat stejné podmínky jako žadatel. Musí být v produktivním věku a mít dostatečné příjmy. U malých úvěrů stavební spořitelny nevyžadují ani ručitele. (Srový, 2005, s. 33-34)

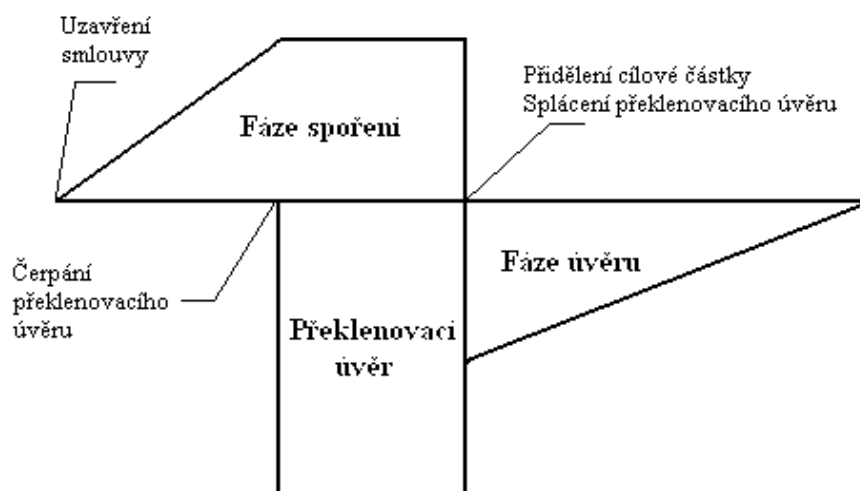
## 2.4 Překlenovací úvěr

V současné době již všechny stavební spořitelny nabízejí svým klientům překlenovací úvěry. Tato nabídka je určena hlavně pro klienty, kteří ještě nemají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, ale potřebují peníze na financování vlastního bydlení. Můžeme ho tedy považovat za meziúvěr. (Srový, 2005, s. 34)

Typické vlastnosti překlenovacích úvěrů: (Srový, 2005, s. 34)

- úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky, nejčastěji se promíjí podmínka času,
- výše úvěru bývá většinou rovna cílové částce, která je stanovena smlouvou, úvěr není nikdy vyšší než cílová částka,
- úvěr musí být použit účelově, stejně jako úvěr ze stavebního spoření,
- klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky,
- překlenovací úvěr se splácí přidělenou cílovou částkou.

Obrázek 1. Překlenovací úvěr (Srový, 2005, s. 35)





Na obrázku můžeme vidět jeden z druhů překlenovacího úvěru. Klient má smlouvu o stavebním spoření a potřebuje co nejdříve získat celou cílovou částku. Proto vkládá velmi rychle, aby co nejdříve dosáhl potřebný zůstatek (40% z cílové částky). Klient už v tuto dobu nemusí spořit, ale musí čekat, než dosáhne potřebného hodnotícího čísla. Spořitelna mu však poskytne překlenovací úvěr, který bude splacen v okamžiku přidělení cílové částky.

Výše úroku u překlenovacího úvěru je u každé spořitelny jiná a odvíjí se od mnoho aspektů. Nejčastěji stavební spořitelny zjišťují jak dlouho u nich klient spoří nebo jak dlouho bude úvěr splácet. Dále se může odvíjet od výše cílové částky, výše hodnotícího čísla, výše zůstatku a doby, která je potřeba pro přidělení cílové částky.

Stavební spořitelny, v současné době, již ani nepožadují naspoření 40% cílové částky, pro udělení překlenovacího úvěru. Například pokud budu mít naspořeno 10% z cílové částky, nebude stačit pouze čekat na splnění hodnotícího čísla, ale budu také nucen ještě dospořovat. Ne každý klient v takové situaci uspěje s žádostí o překlenovací úvěr, protože se zvyšují nároky na příjem klienta.

Konkrétní podmínky pro překlenovací úvěr se u jednotlivých spořitelen často liší. Stavební spořitelny nabízejí mnoho druhů různých produktů. Tyto produkty mají odlišné úrokové sazby, doby splatnosti a tak podobně.

Úrok se počítá z celé výše úvěru. Například klient potřebuje 750 000 Kč na rekonstrukci bytových potřeb a má 300 000 Kč. Tyto peníze vloží na stavební spoření s cílovou částkou 750 000 Kč a zažádá si o překlenovací úvěr. Ve skutečnosti potřebuje pouze 450 000 Kč ale výše úvěru je celých 750 000 Kč. (Srovnej, 2005, s. 35-36)

Důvodem je to, že se vklad na stavebním spoření musí nechat na účtu a není možné s ním hýbat. K vkladu se pojí státní podpora a peníze se úročí. Dále se od zůstatku na účtu odvozuje hodnotící číslo, které je nutné pro čerpání řádného úvěru. To jsou hlavní důvody, proč se úroky z překlenovacího úvěru platí z celé půjčené částky.

Co lze překlenovacím úvěrem financovat: (Svět úvěrů, 2005-2012)

- koupě domu nebo bytu,
- výstavba domu, bytu ve vlastnictví,
- dražba domu, bytu, pozemku,
- změna, údržba domu, bytu,

- koupě pozemku,
- vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků, dědiců,
- splacení úvěru, půjčky na financování bytových potřeb,
- změna stavby na bytový nebo rodinný dům nebo byt,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě,
- připojení k veřejným sítím technického vybavení,
- úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo podílu v právnické osobě.

#### 2.4.1 Splácení překlenovacího úvěru

Při splácení překlenovacího úvěru platíte pouze úroky z překlenovacího úvěru a popřípadě dospojujete do potřebné výše cílové částky, dokud nesplníte podmínky pro získání úvěru. Po získání úvěru ze stavebního spoření, je překlenovací úvěr splácen výnosy ze stavebního spoření a přiděleným úvěrem. Předčasně doplatit překlenovací úvěr nebo provést mimořádnou splátku je možné pouze po dohodě se stavební spořitelnou.

V České republice mají všechny stavební spořitelny ve své nabídce více produktů překlenovacích úvěrů, které zohledňují požadavky klientů. Těmto požadavkům se přizpůsobují i úrokové sazby. Nejnižší úrokovou sazbu dostane klient, který má hodně naspořeno a kterému zbývá krátký čas od přidělení cílové částky. Například Wüstenrot v takovémto případě nabízí 2,5 procenta. Další možností jak získat nízké procento je ručení nemovitostí. Tuto možnost nabízí Hypo Trend od Buřinky. Naopak nejvyšší úrok stavební spořitelny přidělí klientům bez historie a zástavy nemovitostí.

Pokud se skutečně pro překlenovací úvěr rozhodneme, nemusí přinášet samé výhody, jak se na první pohled může zdát. Stavební spořitelny budou požadovat poplatek za uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru. Tyto poplatky se mohou pohybovat ve výši několika tisíců korun. Další nemalé poplatky dále budeme hradit za vedení účtu jak u stavebního spoření tak u meziúvěrového účtu. Některé spořitelny vám „dopřejí“ ještě poplatky za další doplňkové služby. (iDNES.cz, 1999-2012)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČESKÉ REPUBLICE

V současné době působí na českém trhu pět stavebních spořitelny a všechny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelny. Tato asociace byla založena v roce 2000 a původně měla 6 členů. V roce 2008 však došlo k fúzi Raiffeisen stavební spořitelny a Hypo stavební spořitelny, kdy Hypo stavební spořitelna zanikla. Od této doby má Asociace nezměněný počet členů. Zároveň jsou stavební spořitelny členy České bankovní asociace, ve které se sdružují finanční instituce působící na českém trhu. Dále ještě působí v Evropském sdružení stavebních spořitelny.

Stavební spořitelny působící na českém trhu: (Ministerstvo financí České republiky, 2008)

- 1) Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- 2) Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
- 3) Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- 4) Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- 5) Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

#### 3.1 Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny byla zapsána do obchodního rejstříku 22. června 1994 jako akciová společnost s povolením působit jako banka v oblasti stavebního spoření. Již od zahájení činnosti si vydobyla přední postavení na našem trhu a dnes již patří k tradičním poskytovatelům stavebního spoření a je také známá pod názvem „Buřinka“. Stavební spořitelna České spořitelny spadá do finanční skupiny České spořitelny a. s., která vlastní 95% akcií. Zbýlých 5% spadá pod rakouskou skupinu Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG. Základní kapitál této společnosti činí 750 milionů korun. (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011)

##### 3.1.1 Spořicí fáze s „Buřinkou“

Stavební spořitelna České spořitelny nám v současné době nabízí pouze jeden základní produkt stavebního spoření určený pro fyzické osoby.

Tabulka 1. Spořicí fáze s „Buřinkou“ (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011)

<b>Roční úroková sazba</b>	2%
<b>Cílová částka</b>	min. 40 000 Kč
<b>Poplatky: Uzavření smlouvy</b>	0,5% z cílové částky, (max. 7 500 Kč)
<b>Vedení účtu</b>	310 Kč, ročně
<b>Zvýšení cílové částky</b>	0,5% z navýšení, (max. 7 500 Kč)
<b>Předčasné ukončení smlouvy</b>	0,5% z cílové částky

Základní údaje o spořicí fázi produktu od „Buřinky“ můžeme vidět v předchozí tabulce. Tento produkt se dle mého názoru řadí mezi průměrné na našem trhu. Nevidíme zde nijak rozdílné poplatky a ani za předčasné ukončení smlouvy nezaplatíme více než u jiných produktů. Na trhu jsou však další produkty, které klientovi přinesou vyšší zhodnocení úspor ve spořicí fázi stavebního spoření.

### 3.1.2 Překlenovací úvěr od „Buřinky“

Pokud se klient rozhodne zažádat o překlenovací úvěr od „Buřinky“, bude mít možnost vybrat si ze dvou produktů a to HYPO TREND, který musí být zajištěn zastavovacím právem k nemovitosti a TREND, EXPRES u kterého se tato varianta nevyžaduje. U obou těchto produktů bude muset klient zaplatit jedno procento ze sjednaného úvěru za uzavření smlouvy, tato částka však nepřesáhne 7 500 Kč a dále bude platit 310 Kč ročně za vedení účtu. (Česká spořitelna, 2012)

Tabulka 2. Překlenovací úvěr od „Buřinky“ I (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011)

	<b>HYPO TREND</b>	<b>HYPO TREND 2</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	3,55%	4,10%
<b>Min. měsíční platba</b>	0,47%	0,50%
<b>Typ úrokové sazby</b>	variabilní (pevná 3 roky)	pevná (po celou dobu)
<b>Splatnost úvěru</b>	až 28 let	až 28 let

Tabulka 3. Překlenovací úvěr od „Buřinky“ II (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011)

	TREND, EXPRES	TREND, EXPRES2
<b>Roční úroková sazba</b>	5,4%,	5,90%
<b>Min. měsíční platba</b>	0,73%,	0,78%
<b>Typ úrokové sazby</b>	variabilní (pevná 3 roky)	pevná (po celou dobu)
<b>Splatnost úvěru</b>	až 18 let	až 18 let

Z údajů uvedených v tabulkách vyčteme, že si klient může vybrat produkt s pevnou nebo proměnlivou (po 3 letech) úrokovou sazbou a pokud má možnost zajištění nemovitostí nedosahuje úroková sazba vysokých hodnot.

Výše úrokové sazby u „Buřinky“ je dále podmíněna sjednáním pojištění, pokud tak klient neučiní, zvýší se jeho úroková sazba o 0,1% p. a. Dále musí klient mít zůstatek na spořicímu účtu, minimálně 10% z cílové částky, jinak mu hrozí navýšení úrokové sazby až o 0,35% a minimální měsíční platba může být zvýšena o 0,08% z cílové částky. Další vcelku zásadní podmínkou je, že klient musí mít účet u České spořitelny a. s., ze kterého splácí tento úvěr, pokud tuto podmínku nesplní, bude jeho úroková sazba zvýšena o 0,50% p. a. a minimální platba o 0,03% z cílové částky. (Česká spořitelna, 2012)

Z mého pohledu se překlenovací úvěr od „Buřinky“ jeví výhodný zvláště pro klienty, kteří již mají u České spořitelny a. s. sjednaný účet. Na druhou stranu pokud bych chtěl čerpat překlenovací úvěr a neměl účet (ani zájem si jej založit) u této banky, tak bych raději využil produktu jiné stavební spořitelny.

### 3.1.3 Úvěr ze stavebního spoření od „Buřinky“

Při čerpání úvěru ze stavebního spoření od „Buřinky“ je opět pouze jedna možnost. Vyřízení tohoto úvěru je zdarma a pokud je sjednaný až do výšky 800 000 Kč není podmínka ručení nemovitostí. Dalšími výhodami produktu jsou pevná úroková sazba po celou dobu splácení, možnost mimořádných splátek a to kdykoliv a bezplatně. Dále je to rozložení splácení až na 13 let a v neposlední řadě možnost odstoupit od smlouvy a to do 14 dní od jejího uzavření.

Aby měl klient na úvěr ze stavebního spoření nárok, musí mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření alespoň 24 měsíců, naspořit minimálně 40 % z cílové částky a splnit bodové hodnocení smlouvy.

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření činí 4,75% p. a. Dále musí být hrazeny poplatky za vedení účtu ve výši 310 Kč za rok. Minimální měsíční výše splátky úvěru bude činit 0,55% z cílové částky. (Česká spořitelna, 2012)

Podle mého názoru se produkt od „Buřinky“, jako celek, řadí k lepším investicím na trhu se stavebními spořeními, zvláště pro klienty, kteří již mají sjednaný účet u České spořitelny, ale rozhodně se dají na trhu vybrat ještě výnosnější produkty. Hlavně v případě, kdy se klient zaměří pouze na spoření, nebo bude do budoucna počítat s čerpáním úvěru (ať již překlenovacího nebo ze stavebního spoření).

### **3.2 Raiffeisen stavební spořitelna**

Raiffeisen stavební spořitelna působí na českém trhu již od roku 1993. V té době ještě nesla název AR stavební spořitelna a. s. a jejími zakladateli byly Agrobanka Praha a. s. a Raiffeisen Bausparkasse Holding GmbH.

Jedním z nejdůležitějších dat v historii Raiffeisen stavební spořitelny se stal rok 1998, kdy společnost Raiffeisen Bausparkasse Holding GmbH navýšila svůj podíl na 75%. Zbývajících 25% akcií bylo převzato Raiffeisenbank a. s. a tak se stala AR stavební spořitelna a. s. plnohodnotným členem skupiny Raiffeisen Group a změnila původní název na Raiffeisen stavební spořitelna a. s.

Dalším důležitým milníkem se stal rok 2008, kdy došlo k fúzi Raiffeisen stavební spořitelny a. s. s Hypo stavební spořitelnou. Touto změnou je dán počet stavebních spořitel v České republice dodnes.

V současné době je společnost Raiffeisen Bausparkasse Holding GmbH vlastníkem 90% podílu v Raiffeisen stavební spořitelně, zbývajících 10% vlastní Raiffeisen a. s. Od roku 1998 se stala Raiffeisen stavební spořitelna specialistou na bydlení. Za zmínku stojí ocenění stavební spořitelna roku 2005, nebo ocenění v soutěži Zlatá koruna v roce 2009. Produkt nízká hyposplátka se stal nejoblíbenější finančním produktem na našem trhu. (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012)

#### **3.2.1 Spořicí fáze u Raiffeisen stavební spořitelny**

Raiffeisen stavební spořitelna má v současnosti na výběr ze dvou produktů stavebního spoření určených pro fyzické osoby. Těmito produkty jsou Spořicí tarif a Úvěrový tarif. Jak nám již názvy napověděli, spořicí tarif bude vhodný spíše pro klienty, kteří chtějí zhodnotit

své vklady, kdežto Úvěrový tarif spíše pro ty, kteří si chtějí zajistit dobré podmínky pro čerpání úvěru.

*Tabulka 4. Spořicí fáze s Raiffeisen stavební spořitelnou (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012)*

	<b>Spořicí tarif</b>	<b>Úvěrový tarif</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	2%	1%
<b>Cílová částka</b>	min. 50 000 Kč	min. 50 000 Kč
<b>Poplatky: Uzavření smlouvy</b>	1% z cílové částky	1% z cílové částky
<b>Vedení účtu</b>	316 Kč, ročně	316 Kč, ročně
<b>Zvýšení cílové částky</b>	1% z navýšení	1% z navýšení
<b>Předčasné ukončení smlouvy</b>	0,5% z cílové částky	0,5% z cílové částky

Hodnoty v tabulce vykazují, že spořicí tarif od Raiffeisen stavební spořitelny se v mnohém neliší od „Buřinky“, přesto se tu pár neshod nalezne. Hlavním rozdílem je poplatek za uzavření smlouvy, který je v tomto případě o půl procenta vyšší. Pokud je uzavřena smlouva na vyšší cílovou částku, může tento rozdíl činit několik tisíc korun. Ta samá situace nastane, pokud se klient rozhodne zvýšit cílovou částku. Opět si bude muset něco málo připlatit. Úvěrový tarif nemá smysl ve spořicí části vůbec hodnotit, protože slouží pouze jako příprava podmínek pro čerpání výhodného úvěru.

### **3.2.2 Překlenovací úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny**

U překlenovacího úvěru je možné si vybrat ze dvou produktů a to HYPOsplátky a REKO-půjčky. HYPOsplátka je nejdůležitějším produktem pro Raiffeisen stavební spořitelnu, s nejnižším úrokovým zatížením pro klienty. Při čerpání úvěru ze stavebního spoření bude mít klient po celou dobu splácení garantovanou 3,5% úrokovou sazbu, což se dá ohodnotit jako nejlepší nabídka na našem trhu. (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012)



Tabulka 5. Překlenovací úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012), (Zlatá koruna, 2012)

	<b>HYPOsplátka</b>	<b>REKOpůjčka</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	3,90%	5,90%
<b>Min. měsíční platba</b>	0,30%	0,50%
<b>Typ úrokové sazby</b>	pevná (po celou dobu)	pevná (po celou dobu)
<b>Splatnost úvěru</b>	až 30 let	neuveďeno

Další velkou výhodou pro zákazníka je možnost snížení úrokové sazby u překlenovacího úvěru a to o 0,10% p. a., pokud je úvěr splácen z účtu vedeného u Raiffeisenbank a. s. Další možností snížení úrokové sazby o 0,10% p. a. je v případě sjednání pojištění pro případ smrti nebo trvalých následků úrazu. Zde se Raiffeisen stavební spořitelna vydala opačnou cestou než „Buřinka“. HYPOsplátku lze sjednat v minimální výši 300 000 Kč a prvních 6 měsíců je možné odložit splátky bez udání důvodu. U REKOpůjčky je minimální úvěr ve výši 50 000 Kč. Výhodou tohoto produktu je, že pokud jste klientem Raiffeisen, dostanete úvěr až do výše 400 000 Kč bez zajištění.

### 3.2.3 Úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Pro využití úvěru ze stavebního spoření je důležité, jaký tarif byl zvolen. Ti, kteří se zaměřili na zhodnocení svého vkladu a zvolili Spořicí tarif, budou mít možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření v nevýhodných podmínkách. Tento produkt je zaměřený zejména na spoření a nabízí nám úrokovou sazbu ve výši 4,9%. V průběhu spoření sice můžeme přejít na úvěrový tarif, ale přijdeme tím o téměř celou naspořenou částku. Mnohem zajímavější situace ovšem vzniká pro zákazníky, kteří zvolili Úvěrový tarif. Ti mohou čerpat úvěr do 500 000 Kč bez zajištění, s úrokovou sazbou 3,5% což je momentálně nejlepší nabídka na našem trhu. Úroková sazba je navíc neměnná. Produkt dále nabízí možnost předčasného splacení bez jakéhokoliv postihu, převedení úvěru na osobu blízkou, nebo pro klienty Raiffeisenbank a. s. čerpání bez prokázání příjmů. Uzavření smlouvy je zdarma. Čerpat můžeme nejdříve po 2 letech, naspoření 40% z cílové částky a splnění dalších obchodních podmínek. (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012)

Myslím si, že pokud klient zakládá stavební spoření za účelem čerpání úvěru (ať již překlenovacího nebo úvěru ze stavebního spoření), má na našem trhu v současnosti jasnou volbu. Úvěrový tarif se právem dostal do povědomí zákazníků a to i v období, kdy zájem o

stavební spoření klesá, a drží pozice Raiffeisen stavební spořitelny hodně vysoko. Spořicí tarif, dle mého, spadá do skupiny průměrných na našem trhu, není nijak odlišný od produktů ostatních spořitelen.

### 3.3 Českomoravská stavební spořitelna

Společnost začala v České republice působit v roce 1993. Jejími původními vlastníky v této době byli Investiční poštovní banka, která vlastnila 55% akcií a Bausparkasse Schwaebisch Hall, která vlastnila zbylých 45%. V současnosti je poměr akcionářů stejný, ale Investiční poštovní banka byla nahrazena Československou obchodní bankou. Sídlo společnosti je v Praze a základní kapitál činí 1,5 miliardy korun. Nejznámějším produktem se stalo spoření s Liškou a v dnešní době už není mnoho lidí, kteří by o něm neslyšeli. Českomoravská stavební spořitelna se stala jedničkou na českém trhu v počtu uzavřených smluv o stavebním spoření a od data svého založení jich stihla uzavřít téměř 5 milionů. U Lišky si klient může navíc vzít hypotéku, založit postžirové konto nebo si sjednat různé typy pojištění. (Banky.cz, 2012)

Českomoravská stavební spořitelna v roce 2011 znovu upevnila vedoucí postavení na trhu a získala rekordním tržní podíl ve výši 53,1%. V roce 2011 uzavřela 283 363 nových smluv. Svými výsledky se Liška řadí mezi nejvýkonnější stavební spořitelny v Evropě. V roce 2011 dále poskytla svým klientům 46 757 překlenovacích úvěrů a úvěru ze stavebního spoření v celkové výši 27 miliard korun. V současnosti má přibližně 1,8 milionů klientů, což je o 67% více než v roce 2004. (Zlatá koruna, 2012)

#### 3.3.1 Spořicí fáze s „Liškou“

Liška nám nabízí 3 základní produkty ve fázi spoření a to jsou tarify Invest, Perspektiv a Atraktiv. Tarif Invest je zaměřený spíše na spoření, Perspektiv na co možná nejmenší měsíční zatížení spořitele, takže by mohl být vhodný i pro studenty a Atraktiv je vhodný pro následné čerpání úvěru.

Tabulka 6. Spořicí fáze s Liškou (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)

	<b>tarif Invest</b>	<b>tarif Perspektiv</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	2%	2%
<b>Cílová částka</b>	min. 40 000 Kč	min. 150 000 Kč
<b>Poplatky: Uzavření smlouvy</b>	1% z cílové částky	1% z cílové částky
<b>Vedení účtu</b>	330 Kč, ročně	330 Kč, ročně
<b>Zvýšení cílové částky</b>	1% z navýšení	1% z navýšení
<b>Předčasné ukončení smlouvy</b>	0,5% , 5%	0,5% , 5%

Do tabulky jsem neuváděl hodnoty tarifu Atraktiv, protože ty nejsou zajímavé pro spořicí fázi. Nabízí pouze 1% úrokovou sazbu a je spíše přípravou pro čerpání úvěru. Z tabulky vyplývá, že hodnoty obou tarifů se v mnohém neliší. Jediný rozdíl v základních údajích je patrný v cílové částce. Tarif Invest je nabízen ve dvou variantách a to ve variantě standardní a rychlé. Oproti tomu Perspektiv je nabízen pouze ve variantě dlouhodobé. Z pohledu produktů jiných stavebních spořitelen se tyto dva tarify liší především v předčasném ukončení smlouvy. Pokud je smlouva ukončena ve fázi spoření, se kterou souvisí meziúvěrový účet, je nutno zaplatit sankci ve výši 5% z cílové částky. (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)

Z mého pohledu jsou tyto dva produkty dalšími standardy na našem finančním trhu. A minimálně ve fázi spoření si stavební spořitelny příliš nekonkurují.

### 3.3.2 Překlenovací úvěr od „Lišky“

Liška nabízí celkem pět druhů překlenovacích úvěrů, ale ne všechny může každý využít. Záleží také na tom, jaký tarif jste si zvolili. V průběhu spoření je také možnost změny tarifu ale tuhle možnost bych nedoporučoval, protože klient na sankcích přijde téměř o vše, co stihnul naspořit a proto je velmi důležité se pořádně rozmyslet, který tarif využijeme před uzavřením smlouvy.

Tabulka 7. Překlenovací úvěr od Lišky I (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)

	<b>Topkredit</b>	<b>Topkredit plus</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	4,0 3,8 3,7%	4,7 4,5 4,4%
<b>Min. měsíční platba</b>	0,53%	0,6 0,8%
<b>Typ úrokové sazby</b>	pevná (po celou dobu)	pevná (po celou dobu)

Překlenovací úvěr Topkredit lze využít, pokud byl předtím sjednán tarif Invest. Výše úrokové sazby je dána objemem spoření, pokud je cílová částka do jednoho milionu, bude úroková sazba 4%. Sazbu 3,7% je možné získat, pokud je výše cílové částky nad 2 miliony. Topkredit plus je určen pro klienty, kteří mají smlouvu Atraktiv. Podmínky pro přidělení úrokových sazeb jsou stejné. Za uzavření smlouvy si stavební spořitelna vezme 0,5% z cílové částky, minimálně 1 000 Kč. Aby bylo možné požádat o překlenovací úvěr, musí být naspořeno 1 000 Kč, což není žádnou překážkou. (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)

Z mého pohledu tyto produkty patří k těm lepším na našem finančním trhu. Úroková sazba okolo 4% u překlenovacího úvěru, bez nutnosti dalšího zajištění (zástava nemovitosti) je lákavou nabídkou.

*Tabulka 8. Překlenovací úvěr od Lišky II (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)*

	<b>Standard</b>	<b>Tophypo</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	4,4 4,8%	4,2 4,0 3,9%
<b>Min. měsíční platba</b>	0,6 0,8%	0,53%
<b>Typ úrokové sazby</b>	pevná (po celou dobu)	variabilní (pevná 6 let)

Tarif Standard je určen pro klienty se smlouvami Invest a Atraktiv. Úrokovou sazbu 4,4% si klient zajistí, pokud cílová částka přesahuje 150 000 Kč. Velkou nevýhodou tohoto produktu je fakt, že aby o něj mohlo být požádáno, musí být splněno naspoření 40% cílové částky. V té době pak může být požádáno o úvěr ze stavebního spoření.

Tophypo je určen pro zákazníky, kteří mají uzavřenou smlouvu perspektiv. Úrokové sazby se přidělují stejně jako u Topkreditu. Taktéž minimální naspoření je ve výši 1 000 Kč. Pokud se ovšem rozhodneme spořit delší dobu než 6 let, tak se nám úrokové sazby zvýší o 0,1%. Dále ještě Liška nabízí produkt Kredit 90, který mně osobně nepřipadal atraktivní, protože úrokové sazby u něj přesahují 6%. (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)

Z mého pohledu jsou Standard a Kredit 90 produkty, který nemají širší využití, naopak Tophypo si své místo na trhu najde. Celkově nabídka překlenovacích úvěrů od Lišky je rozmanitá a schopna zákazníka jistě uspokojit.

### 3.3.3 Úvěr ze stavebního spoření od „Lišky“

Při čerpání úvěru ze stavebního spoření je klient zase odkázán na tarif, který si zvolil při podpisu smlouvy. Pokud se zákazník zaměřil na zhodnocení svého vkladu a zvolil si tarify Invest nebo perspektiv, nebudou pro něj podmínky na čerpání úvěru ideální. Úrokové sazby ve výši 4,8% patří k vyšším na našem trhu.

Naopak, ideálním řešením pokud chce zákazník zažádat o úvěr ze stavebního spoření u Lišky je tarif Atraktiv. S úrokovou sazbou ve výši 3,7% patří na trhu k nejlepším. Rozdílem od jiných tarifů také je, že stačí naspořit 38% z cílové částky. Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je zdarma. Navíc je možné zvolit si ze dvou variant, a to mezi rychlou s minimální výší splátky 0,8% z cílové částky nebo standardní, při které budeme splácet 0,6% z cílové částky. (Českomoravská stavební spořitelna, 2011)

Myslím si, že Českomoravská stavební spořitelna je jedničkou na našem trhu díky široké nabídce kvalitních produktů.

## 3.4 Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrá pyramida byla založena v roce 1994 a od té doby zároveň působí na našem trhu. Její původní název byl Stavební spořitelna Komerční banky. Změna názvu na dnešní podobu byla provedena v roce 2005, kdy došlo k celkové přeměně společnosti včetně vizáže a loga. Vlastníkem Modré pyramidy je francouzská skupina, pod níž spadá zároveň Komerční banka, a to Société Général. Pobočky Société Général jsou rozmístěny prakticky po celém světě (82 zemí). Pobočky Modré pyramidy jsou rozmístěny po celé republice. Ve většině případů jsou součástí budov Komerční banky.

Modrá pyramida získala za dobu svého působení řadu ocenění, tím nejčerstvějším je stavební spořitelna roku 2009. Toto ocenění dokázala získat pětkrát za sebou. Dále byl oceněn produkt Moudré spoření, který získal 2. místo v prestižní soutěži Hospodářských novin, a to v kategorii Bankovní inovátor 2011. Kromě stavebního spoření si můžeme dále zřídit například hypotéku, spotřebitelský úvěr nebo řadu jiných produktů. (Modrá pyramida, 2008-2012)

### 3.4.1 Spořicí fáze s Modrou pyramidou

Pokud se klient rozhodne spořit s Modrou pyramidou, bude mít na výběr ze čtyř základních produktů. Pro nejmenší děti do 10 let je určeno spoření Mopísek. Mopísek nabízí 2%

úrokovou sazbu a cílovou částku ve výši 150 000 Kč. Pro starší děti od 11 – 21 let je tu produkt Mopisek junior u něhož jsou podmínky stejné. Třetím produktem je Spoření třetího věku, které je určeno pro klienty, kterým je 55 let a více. Tato varianta nabízí zase 2% úrokovou sazbu, ale také možnost výběru po 3 letech bez poplatku za předčasné vypořádání smlouvy. Posledním a zároveň nejdůležitějším produktem Modré pyramidy je Moudré spoření, kterému se budu dále věnovat. (Modrá pyramida, 2008-2012)

Tabulka 9. Spořicí fáze s Modrou pyramidou (Modrá pyramida, 2008-2012)

	<b>tarif Kredit</b>	<b>tarif Profit</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	2%	2%
<b>Cílová částka</b>	50 000 Kč	50 000 Kč
<b>Poplatky: Uzavření smlouvy</b>	1% z cílové částky	1% z cílové částky
<b>Vedení účtu</b>	300 Kč, ročně	300 Kč, ročně
<b>Zvýšení cílové částky</b>	1% z navýšení	1% z navýšení
<b>Předčasné ukončení smlouvy</b>	1% z cílové částky	1% z cílové částky

Pokud si klient zvolí Moudré spoření, bude mít na výběr ze tří navazujících tarifů. U všech těchto tarifů získá klient extra úrok ve výši 1%. Pokud si vybere tarif Kredit, bude se mu vklad, který vloží v prvních 4 měsících úročit 3% sazbou po dobu jednoho roku. U tarifu Profit je to stejné, ale zvýhodněná sazba vydrží po dobu 3 let. V posledním tarifu, Profit s úrokovým zvýhodněním, vydrží extra úrok dokonce na dobu 6 let. Modrá pyramida se stala v tomto ohledu inovátorem na našem trhu a jako první zavedla produkt se zvýhodněným úročením vkladu. Další výhodou Moudrého spoření je možnost výběru části vkladu s následným pokračováním ve spoření.

Pokud bude mít klient zájem pokračovat ve spoření a zároveň navýšit cílovou částku, nabízí Modrá pyramida produkty prodloužení plus a prodloužení plus bonus. Při využití prodloužení plus, bude hrazena polovina normálních nákladů na zvýšení cílové částky, prodloužení plus bonus je zcela zdarma. V případě, že se klient rozhodne prodloužit smlouvu o 3 roky, bude moci cílovou částku zvýšit o polovinu zůstatku na účtu. Když se rozhodne prodloužit o 6 let, je možné zvýšit cílovou částku o celý zůstatek na účtu. (Modrá pyramida, 2008-2012)

Z mého pohledu se v posledních letech stala Modrá pyramida opravdu silným hráčem na trhu stavebních spořitel. Její neustálé inovace a řada zcela nových služeb, hlavně v ob-

lasti spoření, udělaly pro mě Moudré spoření nejlákavějším spořicíím produktem na Českém trhu.

### 3.4.2 Překlenovací úvěr od Modré pyramidy

Překlenovací úvěry jsou dle mého názoru největší slabinou Modré pyramidy. Společnost nabízí řadu různých produktů, ale žádný z nich nemá parametry typického překlenovacího úvěru. Pro zákazníka nenesou žádné výhody a jedná se spíše o spotřebitelské úvěry nebo hypotéky na bydlení. Jako příklad uvedu rychloúvěr, protože přináší aspoň malé zvýhodnění pro klienty, kteří spoří.

*Tabulka 10. Překlenovací úvěr od Modré pyramidy (Modrá pyramida, 2008-2012)*

	<b>Rychloúvěr</b>
<b>Roční úroková sazba</b>	6,29%,
<b>Minimální měsíční platba</b>	0,50%,
<b>Typ úrokové sazby</b>	pevná (po celou dobu)
<b>Splatnost úvěru</b>	až 15 let

První čeho si lze u rychloúvěru povšimnout, je vysoká úroková sazba, která se s překlenovacími úvěry ostatních stavebních spořitelén nemůže vůbec rovnat. Tento úvěr je určen i pro běžné klienty. Jedinou výhodou pro ty, kteří již u Modré pyramidy spoří je, že nemusí prokazovat příjmy. Tento je možné získat až do 500 000 Kč bez zajištění nemovitostí. (Modrá pyramida, 2008-2012)

U překlenovacích úvěrů má ještě Modrá pyramida co napravovat. V současné době nabízí zřejmě nejslabší výběr překlenovacích úvěrů na našem trhu. Tuto variantu bych klientům rozhodně nedoporučoval.

### 3.4.3 Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy

Při čerpání úvěru ze stavebního spoření musí klient počítat s úrokovou sazbou 5%, která se řadí mezi nejvyšší na trhu. Pokud se však jedná o stálého klienta Komerční banky, který máte zde aktivní účet a zároveň využívá životního pojištění Pyramida, je možné snížit úrokovou sazbu na 4,29%. Aby měl klient na úvěr nárok, musí mít naspořeno minimálně 40% z cílové částky a spořit 2 roky. Maximální částku, kterou může získat bez zajištění je 500 000 Kč. Úvěr je možné předčasně splatit a to bez poplatků. (Modrá pyramida, 2008-2012)

Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy bych řadil mezi podprůměrné na našem trhu. Dává určité výhody klientům Komerční banky, pro ostatní zákazníky už ovšem nikoliv.

Pokud se bude stavební spoření od Modré pyramidy dále vyvíjet správným směrem, tak má potenciál stát se jedničkou na našem trhu. Spořicí fáze tohoto produktu ukazuje, že i přes stále státní škrtů lze udržet stavební spoření atraktivní pro spořitele. Bohužel úvěrová část tohoto produktu silně zaostává.

### **3.5 Wüstenrot stavební spořitelna**

Jako většina stavebních spořitel, tak i Wüstenrot působí na českém trhu od roku 1993. Jeho tradice však sahá mnohem hlouběji a to až do roku 1921, kdy byla založena v Německu. Za nedlouho poté se rozšířila její působnost po celé Evropě.

Zaměření této společnosti se postupem času rozrostlo a v dnešní době již nabízí různé druhy produktů souvisejících s rodinnými financemi. Můžeme si zde zřídit hypotéku, životní pojištění a od roku 2006, také neživotní pojištění. (Banky.cz)

#### **3.5.1 Spořicí fáze s Wüstenrot**

Klienti si u Wüstenrot si mohou vybrat ze 4 základních produktů ve fázi spoření. Nejdůležitějším produktem je Wüstenrot Stavební spoření, kterému se budu dále věnovat. Pro děti a mladé je zde nabízen produkt Wüstenrot Kamarád+. Klient u něj nemusí platit poplatek za zřízení smlouvy, ale může jej sjednat pouze osoba mladší 18 let. Je určen hlavně pro dlouhodobé spoření. Produkt Wüstenrot Vychytané spoření je určen pro cílovou skupinu 18-30 let a je spojen s výhodnou nabídkou překlenovacího úvěru. O překlenovací úvěr je možné požádat ihned po zřízení smlouvy o stavebním spoření, zároveň je ušetřeno 50% nákladů spojeným s vyřízením překlenovacího úvěru. Poslední variantou je Wüstenrot Team, který je spojen s bonusem z počátečního vkladu 20%, maximálně však do výše 2 000 Kč. Tento produkt je zaměřen na spoření, minimální cílová částka je 400 000 Kč. (Wüstenrot, 2012)



Tabulka 11. Spořicí fáze s Wüstenrot (Wüstenrot, 2012)

	Spořicí tarif	Úvěrový tarif
<b>Roční úroková sazba</b>	2,2%	1,0%
<b>Cílová částka</b>	není určena	není určena
<b>Poplatky: Uzavření smlouvy</b>	1% z cílové částky	1% z cílové částky
<b>Vedení účtu</b>	240 Kč, ročně	240 Kč, ročně
<b>Zvýšení cílové částky</b>	1% z navýšení	1% z navýšení
<b>Předčasné ukončení smlouvy</b>	0,9% z cílové částky	0,9% z cílové částky

Rozhodl jsem se dále věnovat hlavně Wüstenrot Stavebnímu spoření, protože je určeno pro všechny skupiny občanů. U Stavebního spoření má klient možnost výběru Spořicího tarifu a Úvěrového tarifu. Jak již názvy napovídají spořicí tarif je určen pro zákazníky, kteří chtějí co nejvíce zhodnotit své úspory. V porovnání s ostatními produkty na trhu se právě tento může pyšnit jednou z nejvyšších úrokových sazeb. Od počátku roku 2012 navíc probíhá u Wüstenrot Stavebního spoření akce, díky níž první 4 měsíce po uzavření smlouvy jsou vaše úspory zhodnocovány 3% sazbou. Pokud si klient vybere tarif (spořicí, úvěrový), bude si ještě muset vybrat z tarifních variant. Tarifní varianta ovlivňuje minimální výši uspořené částky potřebné pro přidělení, koeficient ohodnocení a výši splátek úvěru ze stavebního spoření. Tarifní varianty jsou 4 a mohou být v průběhu spoření měněny. První změna je zdarma, za další se hradí 100 Kč. (Wüstenrot, 2012)

Z mého pohledu je tento produkt naprosto ideální pro klienty, kteří se chystají spořit. Nabízí vysokou úrokovou sazbu a zároveň mnoho variací jak ukládat své úspory s možností změny.

### 3.5.2 Překlenovací úvěr od Wüstenrot

Nabídka překlenovacích úvěrů není tak široká, jak tomu bylo ve spořicí fázi. Klient má na výběr ze dvou základních možností určených pro fyzické osoby. Výhodnější volbou je Superúvěr, ale tuto možnost může klient využít pouze v případě, že již má smlouvu trvající minimálně jeden rok. Úvěr bude poskytnut do 400 000 Kč bez zajištění. Pokud zákazník smlouvu nemá, nebo trvá méně než jeden rok, musí využít služby Partner. Ke splnění této podmínky stačí, když žadatel nebo osoba mu blízká (manželka, dítě), mají platnou smlouvu u jakékoliv jiné stavební spořitelny déle než jeden rok. (Wüstenrot, 2012)

Tabulka 12. Překlenovací úvěr od Wüstenrot (Wüstenrot, 2012)

	Superúvěr	Partner
<b>Roční úroková sazba</b>	2,5% 4,8% 5,3%,	5,5%
<b>Minimální měsíční platba</b>	není určena	není určena
<b>Typ úrokové sazby</b>	pevná (po celou dobu)	pevná (po celou dobu)
<b>Splatnost úvěru</b>	až 20 let	až 20 let

Údaje v tabulce platí pro tarifní variantu „optimální finanční“. Tuto variantu jsem vybral záměrně, jelikož je nejvýhodnější pro čerpání překlenovacího úvěru. Produkt Partner se řadí mezi nejhorší na našem trhu, co se týče překlenovacích úvěrů. Jeho úrokové sazby jsou jedny z nejvyšších, a pokud není úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti (již od 20 000 Kč), sazby ještě porostou. Naopak produkt Superúvěr si na trhu finančních produktů své místo najde. V celku nezajímavou úrokovou sazbu 5,3% klient dostane, pokud si o úvěr zažádá ihned po uzavření smlouvy. Pokud ovšem klient zažádá, až po naspoření 40% z cílové částky bude mu poskytnuta sazba 4,8%, která ještě může být snížena o 0,6% v případě zajištění nemovitostí. Nejzajímavější je však nabídka 2,5%, které klient může dosáhnout v případě naspoření 40% z cílové částky a zažádání si o úvěr nejméně půl roku před jeho čerpáním. (Wüstenrot, 2012)

Díky tarifním variantám je u Wüstenrot rozmanitá nabídka překlenovacích úvěrů. Jejich kvalita však u většiny variací není vysoká. Varianty, které by mohly být konkurence schopné, jsou většinou znevýhodněné dalšími podmínkami. Z mého pohledu zde není nabídka, která by mě nalákala, nebo mohla na trhu konkurovat nejlepším.

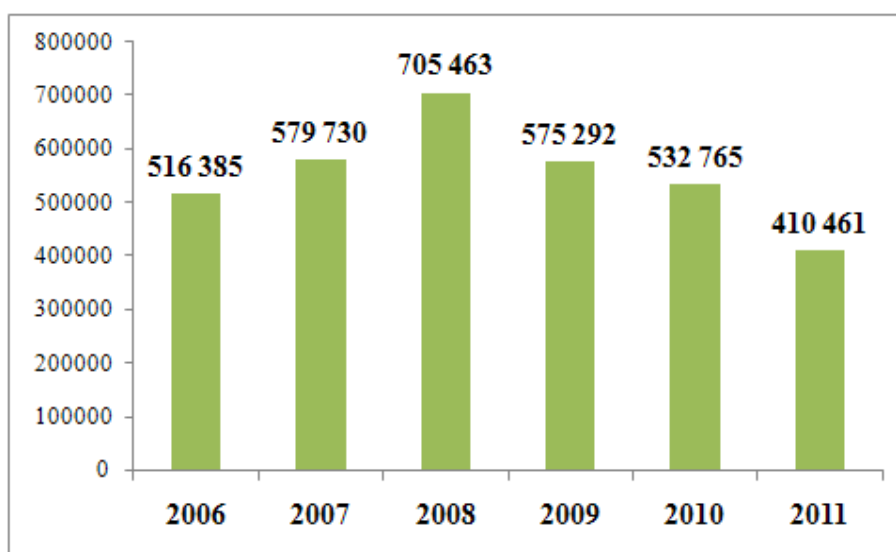
### 3.5.3 Úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot

Rozhodují pro čerpání úvěru ze stavebního spoření, je tarif, který si klient zvolil na začátku spoření. Pokud použil Spořicí tarif, bude činit úrok z úvěru 4,9%. Tato nabídka není ničím výhodná, a jak již napovídá název je spíše určena pro spoření. Druhou variantou je Úvěrový tarif, u kterého klient dostane úrokovou sazbu z úvěru ve výši 3,7%. Pokud má klient navíc sjednanou tarifní variantu „optimální kreditní“, může čerpat úvěr, již po naspoření 30% z cílové částky. Naopak u ostatních variant bude moci čerpat až po naspoření 50%. (Wüstenrot, 2012)

Dle mého názoru Wüstenrot díky svým tarifním variantám má jednu z nejširších nabídek na trhu. Bohužel se ve většině případů jedná o produkty nekvalitní, které nemají příliš mnoho co nabídnout. Jediný produkt, ve kterém se dostává před konkurenci, je spořicí účet, který má vysoké kvality. Pokud bych však uvažoval o využití úvěru, zřejmě bych zvolil jinou stavební spořitelnu.

### 3.6 Vývoj stavebního spoření v roce 2011

Obrázek 2. Počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech  
(Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

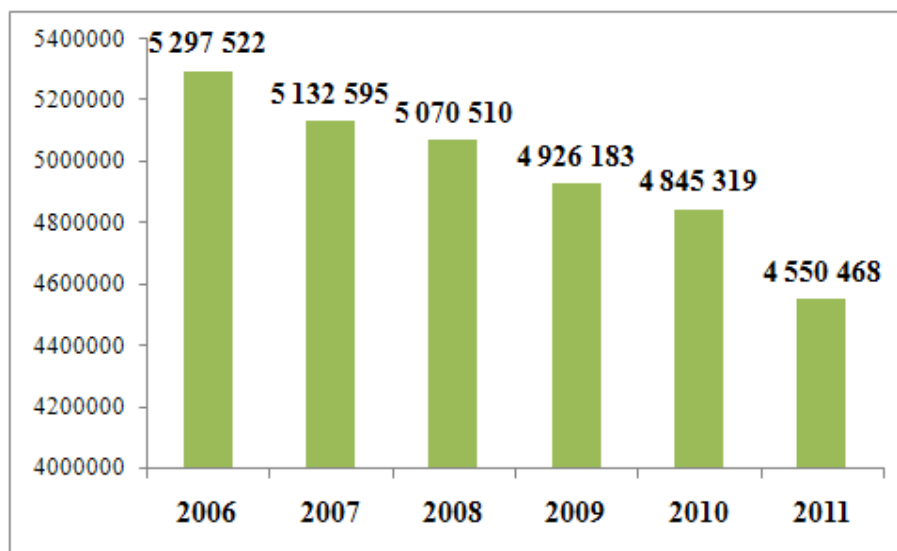


V roce 2011 bylo uzavřeno přibližně celkem 410 tisíc nových smluv o stavebním spoření. Tato hodnota se oproti předchozímu roku snížila a to dost výrazně. V roce 2010 bylo uzavřeno 533 tisíc nových smluv, tedy o 122 tisíc smluv více.

Hodnota celkové cílové částky, v roce 2011 byla 145 mld. Kč. Průměrná cílová částka u fyzické osoby činila 346 tis. Kč u jedné smlouvy. Tady naopak může zaznamenat prudký nárůst, kdy v roce 2010 činila průměrná cílová částka 300 tisíc Kč. Průměrný rozdíl na jedné smlouvě činí téměř 50 tisíc Kč. Jedná se o největší meziroční nárůst od roku 2006.

Z výše uvedených údajů můžeme vyčíst, že zájem o stavební spoření mírně poklesl, a to zřejmě z důvodů legislativních úprav, na druhou stranu výše cílové částky se zvýšila, což ukazuje, že je tento produkt stále oblíbeným. (Ministerstvo financí České republiky, 2012)

Obrázek 3. Počet smluv ve fázi spoření v jednotlivých letech (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012)



Celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření k datu 31. 12. 2011 tedy činil 4,5 mil.. Tady můžeme zaznamenat pokles oproti roku 2010, kdy byl celkový počet smluv meziročně snížen o 6,1% . V roce 2011 byla vyplacena státní podpora v celkové výši 10,729 mld. Kč. V porovnání s výší státní podpory vyplacené za rok 2010 (11,743 mld. Kč) bylo na výplatu státní podpory v roce 2011 vydáno ze státního rozpočtu o cca 1,014 mld. Kč méně.

Celkový počet úvěrů dosáhl v roce 2011 počtu 957 tisíc, to oproti předchozímu roku znamená pokles o 3,7%. Za poslední dekádu se jedná o první meziroční pokles v počtu čerpaných úvěrů. Celková částka úvěrů na konci roku 2011 činila 293 mld. Kč, a oproti předchozímu roku zůstala neměnná.

Účelovost nových úvěrů ze stavebního spoření se nemění. Největší počet (83,9 %) úvěrů ze stavebního spoření byl využit na splacení překlenovacích úvěrů, dále bylo 9,8 % určeno k rekonstrukci a modernizaci. U nových překlenovacích úvěrů také nenastaly žádné výrazné změny, 41,6 % bylo určeno na modernizace a rekonstrukce, 28,8 % na koupi bytu nebo rodinného domu a 9,0 % na výstavbu nových domů či bytů. (Ministerstvo financí České republiky, 2012)

## 4 SIMULACE PRŮBĚHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Tabulka 13. Simulace u čtyřčlenné rodiny (vlastní zpracování)

<b>Klient A</b>	čtyřčlenná rodina
<b>Měsíční příjmy</b>	30 000 Kč
<b>Cílová částka</b>	300 000 Kč
<b>Pravidelný měsíční vklad</b>	2 000 Kč
<b>Účel</b>	rekonstrukce dětských pokojů

Jako první klient je zvolena čtyřčlenná rodina, která uvažuje o stavebním spoření s následným úvěrem ze stavebního spoření. Zatím jsou děti malé, ale rodiče jim chtějí do budoucna zařídit dětské pokoje rekonstrukcí místností v podkroví. Měsíční příjem této rodiny činí 30 000 Kč. Rodiče předpokládají, že na takovou stavební úpravu jim bude stačit cílová částka 300 000 Kč. Měsíčně budou odkládat ze svých výplat 2 000 Kč. Tato rodina bude také dále označována jako „klient A“.

Tabulka 14. Simulace u jednotlivce (vlastní zpracování)

<b>Klient B</b>	jednotlivec
<b>Měsíční příjmy</b>	18 000 Kč
<b>Cílová částka</b>	300 000 Kč
<b>Pravidelný měsíční vklad</b>	minimální možný
<b>Účel</b>	rekonstrukce bytu

Pro druhou simulaci je za klienta považován jednotlivec, který má měsíční příjmy ve výši 18 000 Kč. Jedná se o mladého člověka, který bude chtít rekonstruovat svůj byt, na jehož opravy bude potřebovat 300 000 Kč. Nemůže si však dovolit tak vysoké měsíční výdaje jako je tomu u klienta A, a proto si zvolí minimální možnou měsíční úložku dle stavebních spořitelů. Po splnění podmínek také zažádá o úvěr ze stavebního spoření. Jednotlivec bude dále označován jako „klient B“.

### 4.1.1 Simulace stavebního spoření od „Buřinky“

V tomto případě bude klient B měsíčně vkládat 1 000 Kč. Klient A bude vkládat 2 000 Kč. V době získání úvěru oba klienti využijí nejnižší možné měsíční splátky, aby minimalizo-

vali měsíční výdaje. Dále také využijí úvěrového pojištění pro případ smrti, invalidity a pracovní neschopnosti, bez kterého by neměli nárok na nižší úrokovou sazbu.

*Tabulka 15. Simulace stavebního spoření od „Buřinky“, základní ukazatele (vlastní zpracování)*

Spořicí fáze	Klient A	Klient B
Tarif	Buřinka	Buřinka
Vklady	122 000,00 Kč	107 000,00 Kč
Státní podpora	9 426,00 Kč	11 093,00 Kč
Úroky	6 457,00 Kč	8 572,50 Kč
Poplatky	3 621,00 Kč	4 600,00 Kč
Celkem naspořeno	133 304,40 Kč	120 395,50 Kč
Úroková sazba	2%	2%
Doba spoření	61 měsíců	106 měsíců

Spoření bylo zahájeno v 5. měsíci roku 2012. Klient A bude moci čerpat úvěr ze stavebního spoření v roce 2017, kdežto v případě klienta B se bude jednat až o rok 2021. Klient A bude mít na účtu za dobu spoření 133 304,40 Kč, kdežto klient B bude mít o necelých 13 000 Kč méně. Výhodou v případě klienta A je, že získá úvěr dříve než klient B, ale získá méně peněz na státní podpoře a úrocích. Kompenzaci však nachází v celkových úhradách spojených se stavebním spořením, kde zaplatí 3 621 Kč, oproti klientovi B, který uhradí 4 600 Kč.

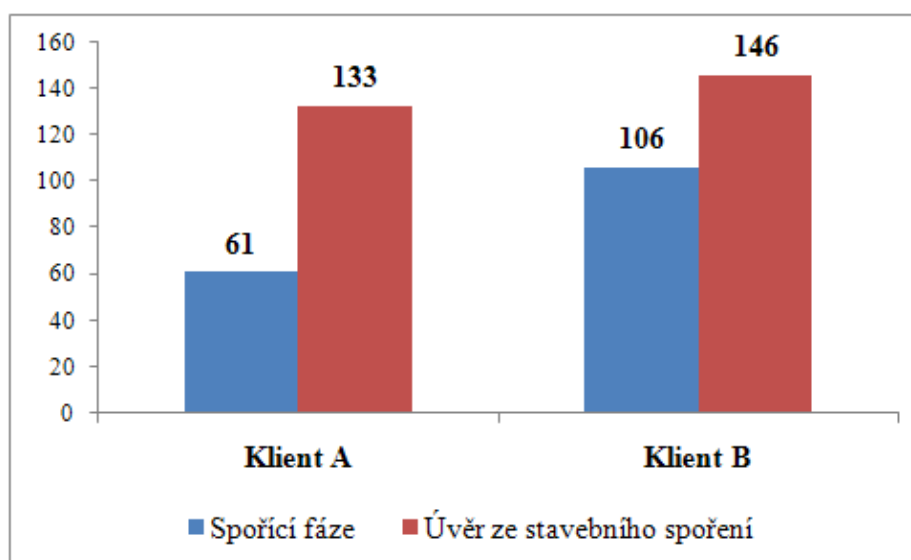
*Tabulka 16. Simulace úvěru ze stavebního spoření od „Buřinky“, základní ukazatele (vlastní zpracování)*

Úvěr ze stavebního spoření	Klient A	Klient B
Tarif	Buřinka	Buřinka
Výše úvěru	166 695,60 Kč	179 604,50 Kč
Termín přidělení	1. 6. 2017	1. 4. 2021
Úroková sazba	4,75%	4,75%
Měsíční splátka	1 650,00 Kč	1 650,00 Kč
Úvěr splacen dne	25. 7. 2028	1. 6. 2033
Celková suma úroků	48 585,50 Kč	57 164,40 Kč
Suma plateb klienta	228 570,10 Kč	250 270,40 Kč
Poplatky celkem	11 789,00 Kč	13 502,00 Kč

Úvěr ze stavebního spoření	Klient A	Klient B
Počet plateb	133	146
RPSN	6,22%	5,92%

Oba klienti chtějí v období splácení úvěru minimalizovat své měsíční výdaje, a proto využijí nejnižší možné měsíční splátky, která v tomto případě činí 1 650 Kč. Klient A čerpá úvěr ve výši 166 695,60 Kč. Tento úvěr splatí v roce 2028 a celková suma plateb bude činit 228 570,10 Kč. Klient B bude čerpat úvěr ve výši 179 604,50 Kč. Úvěr splatí v roce 2033 a celková suma plateb u něj bude činit 240 488,9 Kč. Oba klienti mají vysokou částku v poplaccích, do kterých je zahrnuto pojištění. U „Buřinky“ je sjednání pojištění nutné pro získání nižší úrokové sazby.

Obrázek 4. Doba trvání stavebního spoření u simulovaných případů v měsících (vlastní zpracování)



Z hodnot uvedených v grafu je patrné, že u tohoto produktu bude u obou klientů spořicí fáze kratší než fáze úvěrová, což je dle mého názoru výhodou zejména pro klienta B, který své splátky bude moci rozptýlit až na dobu 13 let.

Z údajů uvedených v simulačním případě je možné určit, že produkt od „Buřinky“ je výhodnější pro klienta B, který chce rekonstruovat byt co nejdříve. Sice bude mít nárok na získání úvěru později, ale s tím musí s nižší úločkou počítat. Naopak bude moci splácení roztáhnout až do třinácti let, což je ale z pohledu splátek jednotlivcem rozumnější.

Ve vztahu k ostatním produktům stavebních spořitelen je tento produkt průměrný, avšak na trhu si najde řadu svých klientů, hlavně díky možnosti dlouhodobého splácení úvěru ze stavebního spoření, které je vhodné zejména pro jedince. Pro čtyřčlennou rodinu by byl vhodnější produkt s delší spořicí fází, protože zatím na cílovou částku tolik nespěchají, na druhé straně pro jednotlivce by byl tento produkt optimálním, vzhledem k nízkým měsíčním úložkám.

## 4.2 Simulace stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí dva základní produkty. Pro klienty v mé simulaci je využit Úvěrový tarif. Klient A bude mít měsíční úložku 2 000 Kč a klient B vynaloží měsíčně ze svého rozpočtu 1 000 Kč.

*Tabulka 17. Simulace stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny, základní ukazatele (vlastní zpracování)*

Spořicí fáze	Klient A	Klient B
<b>Tarif</b>	Úvěrový tarif	Úvěrový tarif
<b>Vklady</b>	138 000,00 Kč	115 000,00 Kč
<b>Státní podpora</b>	9 280,00 Kč	11 093,00 Kč
<b>Úroky</b>	3 247,57 Kč	3 792,12 Kč
<b>Poplatky</b>	4 817,00 Kč	6 160,00 Kč
<b>Celkem naspořeno</b>	145 710,57 Kč	123 725,12 Kč
<b>Úroková sazba</b>	1,00%	2%
<b>Doba spoření</b>	69 měsíců	115 měsíců

Pokud oba klienti začnou spořit v 5. měsíci roku 2012, klient A bude moci zažádat o úvěr ze stavebního spoření v roce 2018, kdežto klient B až v roce 2021. Tento rozdíl je dán výší měsíčních úložek. Klient B nemůže s nižší úložkou naspořit 40% z cílové částky ve stejném čase jako klient A. V tomto případě by klient A za tuto dobu naspořil 145 710,57 Kč a klient B 123 725,12 Kč. Výhodou klienta B bude, že získá větší obnos na státní podpoře a úrocích, naopak zaplatí více na poplatcích než klient A.

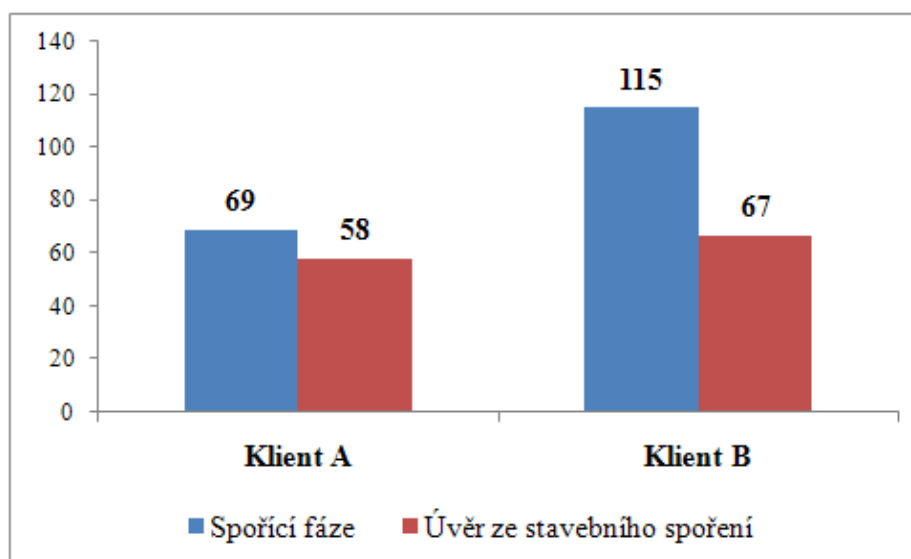


Tabulka 18. Simulace úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny, základní ukazatele (vlastní zpracování)

Úvěr ze stavebního spoření	Klient A	Klient B
<b>Tarif</b>	Úvěrový tarif	Úvěrový tarif
<b>Výše úvěru</b>	154 289,00 Kč	176 275,00 Kč
<b>Termín přidělení</b>	31. 1. 2018	30. 11. 2021
<b>Úroková sazba</b>	3,50%	3,50%
<b>Měsíční splátka</b>	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč
<b>Úvěr splacen dne</b>	25. 10. 2022	25. 6. 2027
<b>Celková suma úroků</b>	12 560,98 Kč	17 194,44 Kč
<b>Suma plateb klienta</b>	168 589,98 Kč	196 136,44 Kč
<b>Poplatky celkem</b>	1 740,00 Kč	2 667,00 Kč
<b>Počet plateb</b>	58	67
<b>RPSN</b>	4,04%	3,97%

Zásadní změna pro oba klienty nastane při čerpání úvěru ze stavebního spoření. Při výšce cílové částky 300 000 Kč, je u úvěrového tarifu minimální měsíční splátka 3 000 Kč. Tato částka by se mohla stát až neúnosným nákladem, obzvláště pro klienta B jako jednotlivce, který je závislý pouze sám na sobě a na svém platu. Proto by si měli oba klienti již před sjednáním smlouvy dobře rozmyslet, zda budou schopni tuto částku splácet. Úvěrový tarif ve fázi úvěru ze stavebního spoření nabízí oběma klientům nejnižší úrokovou sazbu na trhu stavebních spořitelny a to 3,5%. Klient A by v tomto případě zaplatil na úrocích 12 560,98 Kč a klient B 17 194,44 Kč. Celková suma plateb by činila u klienta A 168 589,98 Kč, u klienta B 196 136,44, Kč.

Obrázek 5. Doba trvání stavebního spoření u simulovaných případů v měsících (vlastní zpracování)



Z hodnot uvedených v grafu je vidět, že Úvěrový tarif je zaměřený na rychlé splacení úvěru ze stavebního spoření. U klienta B nastává situace, kdy spořicí fáze trvá téměř dvakrát tak dlouho jako fáze úvěrová. Je to dáno vysokou měsíční splátkou úvěru, kterou si však nejspíše jednotlivec vzhledem k svému platu nemůže dovolit. Výhoda pro klienty spočívá v nízkém nákladovém zatížení oproti jiným spořitelnám, naopak je zde vysoký nárok na kapitálové zatížení klientů.

Tento produkt by byl optimálnější pro rodinu, která není závislá pouze na jedné výdělečné osobě a byla by tak brzy bez závazků cestou doprovázenou nízkými náklady. Pro klienta B by byl spíše vhodnější produkt s delší dobou splacení úvěru ze stavebního spoření, protože pro jedince by taková výše splátek mohla znamenat příliš velké finanční zatížení.

### 4.3 Simulace stavebního spoření od Wüstenrot

V tomto případě je simulace prováděna na Spořicím tarifu od stavební spořitelny Wüstenrot v optimální speciální variantě. Klient A bude mít měsíční úložku ve výšce 2 000 Kč. Klient B si zvolí měsíční úložku nižší, a to 1 000 Kč.

Tabulka 19. Simulace stavebního spoření od Wüstenrot, základní ukazatele (vlastní zpracování)

Spořicí fáze	Klient A	Klient B
<b>Tarif</b>	Spořicí tarif	Spořicí tarif
<b>Vklady</b>	144 000,00 Kč	134 000 Kč
<b>Státní podpora</b>	11 280,00 Kč	13 570 Kč
<b>Úroky</b>	8 384,00 Kč	15 094 Kč
<b>Poplatky</b>	4 890,00 Kč	5 970Kč
<b>Celkem naspořeno</b>	158 774,00 Kč	157140 Kč
<b>Úroková sazba</b>	2,20%	2,20%
<b>Doba spoření</b>	72 měsíců	134 měsíců

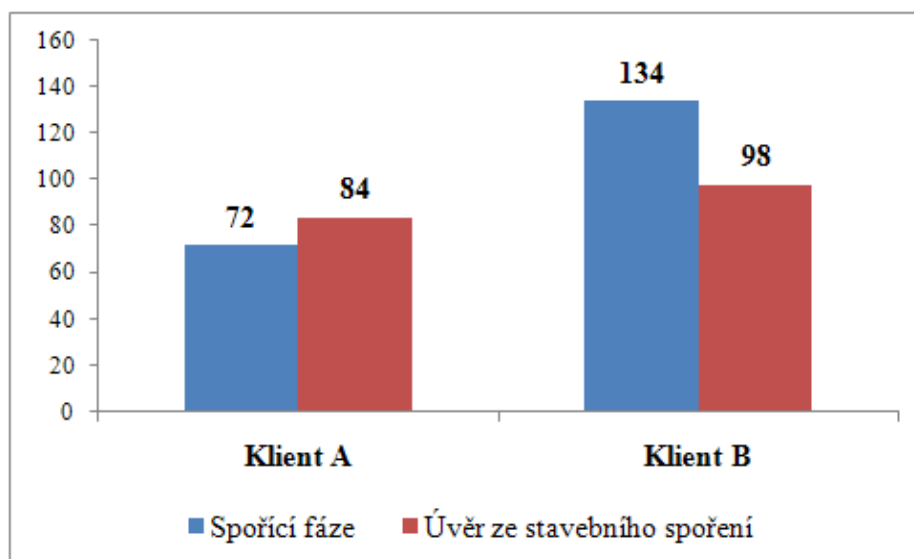
Z údajů v tabulce je možné vidět, že doba spoření je v optimální speciální variantě dlouhá. Aby měli oba klienti nárok na úvěr ze stavebního spoření, musí naspořit minimálně 50% z cílové částky. Kdyby klienti započali spoření v květnu 2012, ukončil by klient A v takovém případě spoření v roce 2018 a klient B až v roce 2023. Tento značný rozdíl je způsoben opět výškou měsíčního vkladu, kdy klient B vkládá o polovinu méně než klient A. Díky téměř dvojnásobnému trvání spoření naroste u klienta B jak výše úroků, tak i výše státní podpory.

Tabulka 20. Simulace úvěru ze stavebního spoření od Wüstenrot, základní ukazatele (vlastní zpracování)

Úvěr ze stavebního spoření	Klient A	Klient B
<b>Tarif</b>	Spořicí tarif	Spořicí tarif
<b>Výše úvěru</b>	141 226,00 Kč	143 576Kč
<b>Termín přidělení</b>	30. 4. 2018	30. 6. 2023
<b>Úroková sazba</b>	4,90%	4,90%
<b>Měsíční splátka</b>	2 000,00 Kč	1 800,00 Kč
<b>Úvěr splacen dne</b>	15. 4. 2025	15. 8. 2031
<b>Celková suma úroků</b>	25 005 Kč	30 306,00 Kč
<b>Suma plateb klienta</b>	166 881,00 Kč	176 147,00 Kč
<b>Poplatky celkem</b>	2 640,00 Kč	2 970 Kč
<b>Počet plateb</b>	84	98
<b>RPSN</b>	5,18%	5,31%

U splácení úvěru ze stavebního spoření by si chtěli oba klienti zvolit stejnou částku, kterou mají stanovenou i pro splácení ve spořicí fázi. U Klienta A to není problém, ale Klient B by musel splácení navýšit na 1 800 Kč, protože Stavební spořitelna Wüstenrot požaduje minimální měsíční splátku ve výši 0,6% z cílové částky. Toto je výrazný zásah do výdajů klienta B, který musí již předem zvážit, zda si bude moci dovolit platit takovou výši splátky. Klient A by při zvolení tohoto produktu splatil úvěr o více než rok dříve než klient B, tím by ušetřil na úrocích přes 5 000 Kč a celková suma plateb by byla nižší o téměř 10 000 Kč.

Obrázek 6. Doba trvání stavebního spoření u simulovaných případů v měsících (vlastní zpracování)



Na grafu je zobrazena délka trvání v měsících u spořicí fáze a úvěru ze stavebního spoření jak u klienta A, tak i u klienta B. Z uvedených hodnot je patrné, že klient B by v případě zvolení tohoto produktu od stavební spořitelny Wüstenrot zatížil svůj rozpočet téměř na dvojnásobně dlouhou dobu než klient A.

Z případu vyplývá, že simulovaný produkt stavební spořitelny Wüstenrot je výhodnější pro klienta A, protože klientu B nenabízí možnost dlouhodobějšího splácení s nižšími platbami, které by jako jedinec uvítal. Navíc je spořicí fáze velmi dlouhá a tak by musel tento jedinec čekat dlouho na nárok na úvěr, aby mohl započat rekonstrukci. Je jasné, že klient, který splácí měsíčně více, zaplatí méně na úrocích. Tato výhoda bývá kompenzována možností delší doby splácení, což u tohoto produktu nenalezneme. V tomto případě klient B

získá úvěr o 5 let později a ještě za něj zaplatí více, a tak by tento produkt měl být jednotlivcem rovnou zavrhnut, protože jeho účel je získat finance co nejrychleji.

Tento produkt bych nedoporučil ani klientovi A, protože se na trhu stavebních spořitelen objevují výhodnější nabídky na financování bydlení.

#### 4.4 Zhodnocení simulace

Pro simulaci bylo vybráno stavební spoření, jakožto nejrozšířenější a dle mého názoru nejvýhodnější produkt stavebních spořitelen. Stavební spoření nabízí ve spořicí fázi zhodnocení vkladu v rozmezí 4 až 4,5%. Na českém finančním trhu nelze najít žádný jiný produkt, který by nám takovou výši zhodnocení mohl nabídnout. Spořicí účty nabízejí zhodnocení maximálně 2,5%, na terminovaných účtech je možné zhodnotit vklady přibližně 0,01%. Stavební spoření nezaostává ani při následném čerpání úvěru. Při zvolení vhodného produktu se úroková sazba pohybuje v rozmezí 3,5 až 3,7%, tato úroková sazba se může porovnat s nejvýhodnějšími hypotékami. Dle mého názoru je tento produkt ideálním řešením pro rodiny či jednotlivce, kteří se do budoucna chystají na menší úpravy svých obydlí a nechtějí se zadlužovat milionovými částkami.

Výběr stavební spořitelny záleží na mnoha faktorech, které se liší u každého žadatele. Pro simulovanou čtyřčlennou rodinu by byl nejvýhodnější produkt od Raiffeisen stavební spořitelny, i když je doprovázen nejvyšším měsíčním zatížením při splácení úvěru ze simulovaných produktů. Na druhou stranu nabízí rodině nejrychlejší splacení úvěru s nejnižšími úroky ze simulovaných produktů. Pro jednotlivce z uvedené simulace je nejvýhodnější produkt od Buřinky. Výhody u tohoto produktu má jednotlivce hned tři. Ze simulovaných produktů zde dosáhne nejdříve možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření, bude mít nejnižší měsíční splátky úvěru a tím pádem bude moci roztáhnout své splátky na nejdelší období.

## ZÁVĚR

Stavební spořitelny si v naší zemi vybudovali postupně od roku 1993 pevné postavení na trhu. Tyto specializované banky nabízejí celou řadu produktů, avšak jejich hlavním produktem, který jim zaručuje výsostné místo na trhu je stavební spoření. Jedná se zároveň o nejoblíbenější a státem podporovaný produkt na českém trhu určený k financování vlastního bydlení.

Hlavními cíli mé práce byla detailnější analýza mnou vybraných produktů stavebních spořitelen a doporučení nejvýhodnějších produktů pro financování vlastního bydlení.

V teoretické části bylo provedeno vysvětlení pojmů, jako jsou stavební spoření, státní podpora, asociace stavebních spořitelen a poté byl rozebrán průběh stavebního spoření. Praktická část je zaměřena na rozbor vybraných produktů stavebních spořitelen, jejich porovnání a následnou simulaci. Získání jednotlivých informací, hlavně v praktické části, nebylo vždy jednoduché. Některé ze stavebních spořitelen na svých webech nezveřejňují veškeré informace týkající se jejich produktu, a proto byla nutná konzultace na pobočkách stavebních spořitelen.

Dle mého názoru stavební spořitelny stále nabízejí výhodné produkty, které si přilákají své klienty. Údaje z roku 2011 jasně ukazují, že jak legislativní úpravy, které snížili státní podporu a zavedli zdanění úroků, tak ani krize cloumající celou Evropou neodradily občany od jejich produktů.

Výběr nejvýhodnějšího produktu pro klienta záleží na celé řadě aspektů. Proto není možné určit pouze jeden, který by byl nejvýhodnější. Záleží na samotném klientovi, zda bude mít spíše zájem o spoření nebo čerpání následného úvěru. I přes to bych chtěl v mé práci zvýdvihnout dva produkty, které mě nejvíce zaujaly, a to jsou Úvěrový tarif od Raiffeisen, který je výhodný pro klienty, kteří chtějí zažádat o úvěr ze stavebního spoření a mohou si dovolit odložit větší část svých měsíčních finančních prostředků a Moudré spoření od Modré pyramidy, který je nejvýhodnější pro klienty, kteří chtějí pouze spořit a nemají zájem o následné čerpání úvěru.

Závěrem bych chtěl ještě dodat, že tato práce může posloužit jako návod pro zájemce, kteří uvažují o financování bydlení pomocí nejvýhodnějšího produktu stavebních spořitelen.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Knižní zdroje:

KRÁL', Miloš, 2009. Bankovníctví a jeho produkty. 1. vyd. Žilina: GEORG. ISBN 978-80-89401-07-9.

MARKOVÁ, Hana, 2011. Daňové zákony. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3800-0.

SYROVÝ, Petr, 2005. Financování vlastního bydlení. 4. vyd. Praha: Grada. ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, Petr; TYL, Tomáš, 2011. Osobní finance: řízení financí pro každého. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3813-0.

### Právní předpisy:

ČESKO, Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 1. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2671>

### Internetové zdroje:

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Cíle AČSS. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Co to je? *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Grafy stavebního spoření. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Historie AČSS. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Historie stavebního spoření. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Hodnotící číslo. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Legislativa. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Státní podpora. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/statni-podpora/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. 2012. Stavební spoření v ČR. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>

BANKY.CZ. © 2012. Českomoravská stavební spořitelna. *Banky.cz* [online]. [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/ceskomoravska-stavebni-sporitelna>

BANKY.CZ. © 2012. Modrá pyramida stavební spořitelna. *Banky.cz* [online]. [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/modra-pyramida-stavebni-sporitelna>

BANKY.CZ. © 2012. Wüstenrot stavební spořitelna. *Banky.cz* [online]. [cit. 2012-04-17]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/wustenrot-stavebni-sporitelna>

ČESKÁ SPOŘITELNA. © 2012. Stavební spoření. *Csas.cz* [online]. [cit. 2012-04-18]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/stavebni-sporeni/o-produktu-d00012945>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2011. Překlenovací úvěry. *Cmss.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/produkty/financovani-bydleni/preklenovaci-uvery/uvod.html>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2011. Sazebník úhrad. *Cmss.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: [http://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik\\_24\\_3\\_2012.pdf](http://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik_24_3_2012.pdf)

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2011. Úvěr ze stavebního spoření. *Cmss.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/uvod.html>



ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2011. Vyberte si nejuvhodnější stavební spoření. *Cmss.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/produkty/stavebni-sporeni/jak-vybrat-tarif.html>

HYPOINDEX.CZ. © 2008 – 2012. Alfa a omega stavebního spoření: Cílová částka. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/alfa-a-omega-stavebniho-sporeni-cilova-castka/>

IDNES.CZ © Copyright 1999-2012. Nízký úvěr u stavební spořitelny přeplatíte jen o pár tisíc. *Idnes.cz* [online]. [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/nizky-uver-u-stavebni-sporitelny-preplatite-jen-o-par-tisic-plu-/spor.aspx?c=A111122\\_1688523\\_spor\\_sov](http://finance.idnes.cz/nizky-uver-u-stavebni-sporitelny-preplatite-jen-o-par-tisic-plu-/spor.aspx?c=A111122_1688523_spor_sov)

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Copyright © 2005-2009. Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2011. *Mfcr.cz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_68309.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68309.html)

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Copyright © 2005-2009. Stavební spořitelny. *Mfcr.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_stavebni\\_sporitelny.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_stavebni_sporitelny.html)

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Copyright © 2005-2009. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31. 12. 2011. *Mfcr.cz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_68311.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html)

MODRÁ PYRAMIDA. © 2008-2012. Moudré stavební spoření. *Modrapyramida.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/moudre-stavebni-sporeni/>

MODRÁ PYRAMIDA. © 2008-2012. Rychloúvěr. *Modrapyramida.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/rychlouver>

MODRÁ PYRAMIDA. © 2008-2012. Služby pro fyzické osoby. *Modrapyramida.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>

MODRÁ PYRAMIDA. © 2008-2012. Úvěr ze stavebního spoření. *Modrapyramida.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. Dokumenty a sazebníky. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-formulare/dokumenty-a-sazebniky/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. Hyposplátka. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/pujcky-na-bydleni/hypo-splatka/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. O Raiffeisen stavební spořitelně. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/o-raiffeisen-stavebni-sporitelne/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. Rekopůjčka. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/pujcky-na-bydleni/reko-pujcka/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. Spořicí tarif. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/stavebni-sporeni/sporici-tarif/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. Úvěrový tarif. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/stavebni-sporeni/uverovy-tarif/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Copyright © 2012. Úvěr ze stavebního spoření. *Rsts.cz* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/pujcky-na-bydleni/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

STAVEBNÍ SPOŘENÍ. © 2010. Spořicí fáze u stavebního spoření. *Stavebni-sporeni.biz* [online]. [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/sporici-faze-u-stavebniho-sporeni.36.html>

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. © 2011. Buřinka se představuje. *Burinka.cz* [online]. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. © 2011. Ceny a sazby. *Burinka.cz* [online]. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. © 2011. Sazebník úhrad Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody. *Burinka.cz* [online]. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. © 2011. Úvěr ze stavebního spoření. *Burinka.cz* [online]. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

SVĚT ÚVĚRŮ. © 2005-2012. Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření. *Svetuveru.cz* [online]. [cit. 2012-04-18]. Dostupné z: <http://www.svetuveru.cz/index.php?page=preklenovaciuver>

WÜSTENROT. © 2012. Překlenovací úvěry. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci/>

WÜSTENROT. © 2012. Sazebník poplatků. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-tabulky-stavebniho-sporeni/>

WÜSTENROT. © 2012. Wüstenrot Stavební spoření. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/Wuestenrot-Stavebni-sporeni/>

WÜSTENROT. © 2012. Úvěr ze stavebního spoření. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>

WÜSTENROT. © 2012. Základní tabulky stavebního spoření. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-tabulky-stavebniho-sporeni/>

ZLATÁ KORUNA. © 2003-2012. ČMSS dosáhla v roce 2011 rekordních tržních podílů ve spoření i v úvěrech. *Zlatakoruna.info* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/produkty/3-stavebni-sporeni/1379-hyposplatka-raiffeisen-stavebni-sporitelna-a-s>

ZLATÁ KORUNA. © 2003-2012. HYPOsplátka. *Zlatakoruna.info* [online]. [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/produkty/3-stavebni-sporeni/1379-hyposplatka-raiffeisen-stavebni-sporitelna-a-s>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelů
a. s.	akciová společnost
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
ISBN	International Standard Book Number (mezinárodní standardní číslo publikace)
Kč	korun českých
max.	maximálně
min.	minimálně
p. a.	per annum (ročně)
RPSN	roční procentuální sazba nákladů
Sb.	Sbírky
s.	strana
tj.	to je
tzv.	takzvaně

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

<i>Obrázek 1. Překlenovací úvěr (Syrový, 2005, s. 35).....</i>	24
<i>Obrázek 2. Počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012).....</i>	43
<i>Obrázek 3. Počet smluv ve fázi spořeni v jednotlivých letech (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012).....</i>	44
<i>Obrázek 4. Doba trvání stavebního spořeni u simulovaných případů v měsících (vlastní zpracování).....</i>	47
<i>Obrázek 5. Doba trvání stavebního spořeni u simulovaných případů v měsících (vlastní zpracování).....</i>	50
<i>Obrázek 6. Doba trvání stavebního spořeni u simulovaných případů v měsících (vlastní zpracování).....</i>	52

**SEZNAM TABULEK**

<i>Tabulka 1. Spořicí fáze s „Buřinkou“ (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011).....</i>	<i>29</i>
<i>Tabulka 2. Překlenovací úvěr od „Buřinky“ I (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011).....</i>	<i>29</i>
<i>Tabulka 3. Překlenovací úvěr od „Buřinky“ II (Stavební spořitelna České spořitelny, 2011).....</i>	<i>30</i>
<i>Tabulka 4. Spořicí fáze s Raiffeisen stavební spořitelnou (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012).....</i>	<i>32</i>
<i>Tabulka 5. Překlenovací úvěr od Raiifeisen stavební spořitelny (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012), (Zlatá koruna, 2012).....</i>	<i>33</i>
<i>Tabulka 6. Spořicí fáze s Liškou (Českomoravská stavební spořitelna, 2011).....</i>	<i>35</i>
<i>Tabulka 7. Překlenovací úvěr od Lišky I (Českomoravská stavební spořitelna, 2011).....</i>	<i>35</i>
<i>Tabulka 8. Překlenovací úvěr od Lišky II (Českomoravská stavební spořitelna, 2011).....</i>	<i>36</i>
<i>Tabulka 9. Spořicí fáze s Modrou pyramidou (Modrá pyramida, 2008-2012).....</i>	<i>38</i>
<i>Tabulka 10. Překlenovací úvěr od Modré pyramidy (Modrá pyramida, 2008-2012).....</i>	<i>39</i>
<i>Tabulka 11. Spořicí fáze s Wüstenrot (Wüstenrot, 2012).....</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka 12. Překlenovací úvěr od Wüstenrot (Wüstenrot, 2012).....</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka 13. Simulace u čtyřčlenné rodiny (vlastní zpracování).....</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 14. Simulace u jednotlivce (vlastní zpracování).....</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 15. Simulace stavebního spoření od „Buřinky“, základní ukazatele (vlastní zpracování).....</i>	<i>46</i>
<i>Tabulka 16. Simulace úvěru ze stavebního spoření od „Buřinky“, základní ukazatele (vlastní zpracování).....</i>	<i>46</i>
<i>Tabulka 17. Simulace stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny, základní ukazatele (vlastní zpracování).....</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 18. Simulace úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny, základní ukazatele (vlastní zpracování).....</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 19. Simulace stavebního spoření od Wüstenrot, základní ukazatele (vlastní zpracování).....</i>	<i>51</i>
<i>Tabulka 20. Simulace úvěru ze stavebního spoření od Wüstenrot, základní ukazatele (vlastní zpracování).....</i>	<i>51</i>