

# **Stavební spořitelna jako specializovaná banka a její místo v rámci současného českého bankovního systému**

Michaela Héžová

---

Bakalářská práce  
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

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

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Michaela HÉŽOVÁ**  
Osobní číslo: **M09032**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Stavební spořitelna jako specializovaná banka a její místo v rámci současného českého bankovního systému**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na oblast stavebních spořitel a jejich místo v současném českém bankovníctví.

### II. Praktická část

- Analyzujte změny zákona o stavebním spoření a jejich dopad na stavební spořitelny.
- Provedte srovnání vybraných stavebních spořitel a jejich produktů.
- Na základě zjištěných informací vyberte vhodné stavební spoření danému modelovému subjektu v ČR.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.  
JUŘÍK, Pavel. Historie bank a spořitelen v Čechách a na Moravě. Praha: Libri, 2011. 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.  
LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.  
POLOUČEK, Stanislav, et al. Bankovníctví. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.  
PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Brno: Era, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**  
Ústav financí a účetnictví  
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*



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové 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/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou 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 vyrobené 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 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou 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/diplomové 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/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně ..... 19.5.2012 .....

..... Hložová'

<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 přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce zpracovaná na téma „Stavební spořitelna jako specializovaná banka a její místo v rámci současného českého bankovního systému“ se zabývá pozicí stavebních spořitelen a jejich produktů na trhu bankovníctví. Teoretická část práce je věnována charakterizování stavebních spořitelen, jejich historii a také popisu produktů, které nabízejí svým klientům. Praktická část se zabývá aktuální situací stavebních spořitelen na našem trhu a analýzou jednotlivých stavebních spořitelen. Cílem praktické části je analyzovat dopad legislativních změn na činnost stavebních spořitelen.

Klíčová slova: stavební spořitelna, bankovníctví, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, státní podpora.

## **ABSTRACT**

Bachelor thesis elaborated on the theme " Building savings as a specialized bank and its position in the current Czech banking system " deals with the place of building savings and their products on banking market. The theoretical part is devoted to characterize the building savings , their history and description of the products they offer to their clients. The practical part deals with the current situation of building savings in our market and the analysis of individual building societies. The aim of the practical part is to analyze the impact of legislative changes to the building savings activities.

Keywords: Building Savings, Banking, Building Savings Loan, Bridge Loan, Government support.

Ráda bych poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Blance Kameníkové za odborné vedení, připomínky a čas, který mi věnovala při konzultacích této práce. Také bych ráda poděkovala vybraným pracovníkům stavebních spořitelén, kteří mi ochotně odpověděli na mé dotazy.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELN</b> .....	<b>12</b>
1.1    VZNIK SPOŘITELN VE SVĚTĚ .....	12
1.2    POČÁTEK SPOŘITELN U NÁS.....	12
1.2.1    Obchody spořiteln .....	13
1.2.2    Druhy spořiteln.....	13
1.2.3    Vznik žirových centrál .....	13
1.3    VZNIK A VÝVOJ STAVEBNÍCH SPOŘITELN.....	14
<b>2 UMÍSTĚNÍ STAVEBNÍCH SPOŘITELN V BANKOVNÍM SYSTÉMU</b> .....	<b>16</b>
2.1    BANKOVNÍ SYSTÉM .....	16
2.2    ROZDĚLENÍ BANK V ČESKÉM BANKOVNÍM SYSTÉMU.....	17
2.2.1    Obchodní banky .....	17
2.2.2    Spořitelny .....	18
2.2.3    Družstva .....	18
2.2.4    Investiční banky .....	18
2.2.5    Hypoteční banky .....	18
2.2.6    Banky se speciálními funkcemi .....	19
<b>3 STAVEBNÍ SPOŘITELNA JAKO SPECIALIZOVANÁ BANKA</b> .....	<b>20</b>
3.1    ČINNOSTI STAVEBNÍCH SPOŘITELN .....	20
<b>4 PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ</b> .....	<b>22</b>
4.1    ZÁKLADNÍ PODMÍNKY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	22
4.2    SPOŘICÍ FÁZE.....	23
4.3    ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	24
4.3.1    Řádný úvěr .....	24
4.3.2    Překlenovací úvěr.....	26
<b>5 VÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ</b> .....	<b>29</b>
<b>6 NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ</b> .....	<b>30</b>
<b>7 POROVNÁNÍ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ S HYPOTÉKOU</b> .....	<b>31</b>
7.1    HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	31
7.2    KOMBINACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ S ÚVĚREM HYPOTEČNÍM.....	32
<b>8 SHRUTÍ</b> .....	<b>33</b>
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>34</b>
<b>9 ANALÝZA ZMĚN ZÁKONA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ</b> .....	<b>35</b>
9.1    ZMĚNY ZÁKONA V ROCE 2011.....	36
9.2    DOPAD ZMĚN NA STAVEBNÍ SPOŘITELNY A JEJICH AKTUÁLNÍ SITUACE NA TRHU .....	37
9.3    VÝVOJ ZMĚN DO BUDOUCNOSTI .....	40
<b>10 STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR</b> .....	<b>42</b>
10.1    ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S. ....	42
10.1.1    Základní údaje.....	42



10.1.2	Hospodářské výsledky za rok 2011.....	44
10.1.3	Stavební spoření Českomoravské stavební spořitelny .....	44
10.2	MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. ....	45
10.2.1	Základní údaje.....	45
10.2.2	Hospodářské výsledky za rok 2011.....	46
10.2.3	Stavební spoření Modré pyramidy stavební spořitelny.....	47
10.3	RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S. ....	48
10.3.1	Základní údaje.....	48
10.3.2	Hospodářské výsledky za rok 2011.....	49
10.3.3	Stavební spoření Raiffeisen stavební spořitelny .....	50
10.4	STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. ....	50
10.4.1	Základní údaje.....	51
10.4.2	Hospodářské výsledky za rok 2011.....	51
10.4.3	Stavební spoření Stavební spořitelny České spořitelny .....	51
10.5	WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S. ....	52
10.5.1	Základní údaje.....	53
10.5.2	Hospodářské výsledky za rok 2011.....	54
10.5.3	Stavební spoření Wüstenrot – stavební spořitelny .....	54
<b>11</b>	<b>VÝBĚR VHODNÉHO STAVEBNÍHO SPOŘENÍ MODELOVÉMU SUBJEKTU.....</b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>SROVNÁNÍ POSKYTNUTÝCH ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....</b>	<b>57</b>
	<b>ZÁVĚR A DOPORUČENÍ .....</b>	<b>59</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>61</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>65</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>66</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>69</b>

## ÚVOD

Stavební spořitelny zaujímají v českém bankovníctví velice důležité místo. Od roku 1993, kdy došlo k zakládání prvních stavebních spořitelen v České republice, zaznamenaly velký zájem klientů o stavební spoření. Dnes vystupuje na našem trhu pět stavebních spořitelen nabízejících své produkty. Dohled nad stavebními spořitelny, stejně jako nad bankami vykonává Česká národní banka a zčásti také Ministerstvo financí.

Stavební spoření je jedním z nejbezpečnějších produktů nabízející klientům výhodné zhodnocení úspor. Další velice významnou a neopomenutelnou funkcí stavebních spořitelen je poskytování úvěrů na bydlení. V dnešní době se čím dál více lidí snaží o pořízení vlastního bydlení, ale ceny nemovitostí jsou stále velmi vysoké a pro mnoho lidí nedosažitelné. Účelem úvěru ze stavebního spoření je poskytnutí účastníkům stavebního spoření scházející peníze ke koupi nemovitosti, které následně klient spořitelně splácí. K možnosti čerpání úvěru ze stavebního spoření je však klient povinen splnit určité podmínky. Některé z nich jsou stanoveny zákonem, jiné si určují jednotlivé spořitelny. Největším konkurentem úvěrů ze stavebního spoření jsou úvěry hypoteční.

Cílem bakalářské práce na téma „Stavební spořitelna jako specializovaná banka a její místo v rámci současného českého bankovního systému“ je analyzování současné situace stavebních spořitelen na trhu a dopadu legislativních změn na tyto instituce.

Teoretická část se tedy bude věnovat historii a vývoji stavebních spořitelen, jejich umístění v bankovním systému. Důležitou součástí je také objasnění produktů, které stavební spořitelny svým klientům nabízejí a jaké podmínky je potřeba splnit k jejich získání.

Praktická část této práce bude zaměřena na analyzování současné situace na trhu stavebních spořitelen. Ráda bych prozkoumala změny v legislativě, kterými v nedávné době musely stavební spořitelny projít. V poslední části porovnáím nabídky jednotlivých stavebních spořitelen.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

## 1.1 Vznik spořitelén ve světě

K vytvoření prvních spořitelén docházelo v Německu a Anglii v druhé části 18. století. Tyto ústavy byly původně založeny za účelem poskytování služeb ekonomicky slabým a chudým vrstvám obyvatelstva, které si měli ve spořitelénách ukládat své peníze a spolu s přidáním úrokem si tak vytvářet určitou finanční rezervu pro dobu nejistoty. (Polidar, 1999, s. 27)

S nárůstem spořitelén začalo docházet také k jejich rozvoji. Již se nejednalo o peněžní ústavy s neupřesněným řádem a činnostmi. Postupně se sjednotila technika a došlo také k rozšíření peněžních obchodů. Tyto skutečnosti však bylo potřeba usměrnit zákonem, který byl v zemích postupně vydáván od třicátých let devatenáctého století (např. ve Francii r 1835, v Rakousku r. 1844). (Polidar, 1999, s. 28)

Zpočátku na spořitelny dohlížel stát a samosprávné celky, které brzy pochopili přednosti spořitelén. Ačkoliv zde lidé spořili většinou jen malé částky, jejich součet však dal dostatečně velký finanční obnos, který mohl sloužit pro komunální půjčky. (Polidar, 1999, s. 28)

## 1.2 Počátek spořitelén u nás

Vznik prvotních spořitelén v naší zemi se datuje do počátku 19. století. V roce 1844 došlo k uzákonění právní normy, která se snažila podpořit vznik nových spořitelén, tzv. spořiteléní regulativ. (Vencovský et al., 1999, s. 104)

Po vydání normy se na našem území postupně začínají zřizovat nové a nové spořitelny, obvykle se ale jednalo o národnostně německé peněžní ústavy. Z tohoto důvodu jich také nejvíce vzniklo v pohraničních částech Čech. První česká spořitelna byla založena až roku 1857 v Plzni. (Vencovský et al., 1999, s. 105)

V této době však ještě nehrály spořitelny v naší zemi příliš velkou roli. (Vencovský et al., 1999, s. 105)

### 1.2.1 Obchody spořitelén

Nejdůležitější součástí pasivních obchodů spořitelén byly jednoznačně úspory. Své finanční prostředky si zde rozhodly střídat také komunální podniky, nadace a fondy. Užívali se jak vkladní knížky, úsporné listy nebo také vklady termínované. (Polidar, 1999, s. 28)

To, že v těchto peněžních ústavech lidé i podniky ukládaly své dlouhodobě vklady, mělo pozitivní dopad i na aktivní operace spořitelén. Uložené úspory obyvatel bylo možné přeměňovat na půjčky obcím, průmyslovým podnikům nebo pro účely bytové potřeby. (Polidar, 1999, s. 28)

### 1.2.2 Druhy spořitelén

Je možné identifikovat několik podobných a přesto odlišných druhů spořitelén:

- komunální spořitelny – místní spořitelny, dohlíží a financuje je samosprávný celek
- státní spořitelna – poskytuje své služby na půdě celého státu
- poštovní spořitelna – spolupracuje s poštovními institucemi
- zaměstnanecké spořitelny – účastníci vkladů této spořitelny se obvykle vyznačují stejným zaměstnáním (Polidar, 1999, s. 29)

### 1.2.3 Vznik žirových centrál

Po určité době od vzniku spořitelén se začala vytvářet nerovnováha mezi jednotlivými těmito ústavami. Některé z nich vykazovaly přemíru finančních zdrojů, zatímco ostatním spořitelnám úspory chyběly. Také nebylo snadné přesouvat finance mezi bankovními ústavami a spořitelnami. (Polidar, 1999, s. 29)

Tyto skutečnosti vedly ke vzniku spořitelní žirocentrál.

Mezi hlavní činnosti žirocentrál patří:

- usnadňovat platby mezi bankami a spořitelnami
- spravovat účty spořitelén
- vybírat vklady od spořitelén
- emise cenných papírů
- půjčování financí spořitelnám (Polidar, 1999, s. 30)

Obecně se žirocentrál snaží dohlížet na likviditu spořitelén. K té přispívají spořitelny svými povinnými i dobrovolnými vklady u žirové centrál.

Postup času se z žirocentrál vyvinuly peněžní ústavy plnící veškeré typy bankovních obchodů. Některé z nich mají v dnešním bankovníctví velice důležitou pozici. (Polidar, 1999, s. 30)

### 1.3 Vznik a vývoj stavebních spořitelen

Prvotní idea stavebního spoření má původ v Anglii. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 12) První nám známou spořitelnu zde založil Richard Ketley v roce 1775 v Birminghamu. (Miller, Vandome a McBrewster, 2010, s. 11) Dlouhou tradici má stavební spoření také v Rakousku a Německu. Takovýchto typů spoření se však mohl zúčastnit pouze přesně stanovený počet střadatelů a po dosažení stanoveného účelu spořitelny, dochází k jejímu zániku. (Lukáš a Kielar, 2007)

Velice významnou roli hráli stavební spořitelny v Německu. První z nich zde byla založena roku 1885 a nacházela se v Bielefeldu. Nejvíce jich však vzniklo až po první světové válce. Důležitou postavou spořitelnictví se stal Georg Kropp, známý jako zakladatel první novodobé stavební spořitelny – „Společenství přátel“. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 12; Juřík, 2011, s. 135)

Původní spořitelny přidělovali úvěr na principu losování, v 30. letech však v Německu došlo k vytvoření tzv. hodnotícího čísla, které je součástí systému i dnešních spořitel.

Koncem třicátých let dvacátého století došlo v Německu z důvodu vypuknutí války ke zrušení hned několika desítek stavebních spořitel. Po ukončení druhé světové války zde ale lidé trpěli velkým nedostatkem obydlí i peněz, což způsobilo četný zájem o opětovný rozvoj stavebních spořitel. (Juřík, 2011, s. 135)

Ačkoliv primární stavební spořitelnu v Československu bylo možné najít již v roce 1927, k významnějšímu zakládání stavebních spořitel v České republice docházelo až v devadesátých letech. Tento rozvoj v bankovníctví u nás začal od 1. 4. 1993, kdy vešel v platnost zákon o stavebním spoření. Inspiraci při sestavování tohoto zákona Česká národní banka ve spolupráci s Ministerstvem financí ČR čerpala ze zahraničí. I v naší zemi se stal hlavním účelem spořitel řešení bytových potřeb. (Vencovský et al., 1999, s. 506; Lukáš a Kielar, 2007, s. 5; Juřík, 2011, s. 135)

Hned v roce 1993 došlo v České republice k založení čtyř stavebních spořitel a v roce 1994 přibýly dvě nové. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 5)

Dnes patří stavební spoření k velice oblíbenému způsobu financování bydlení. Klienti oceňují nejen stabilitu a chráněné uložení svých úspor, ale také finanční podporu, kterou spoření poskytuje stát. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 5)

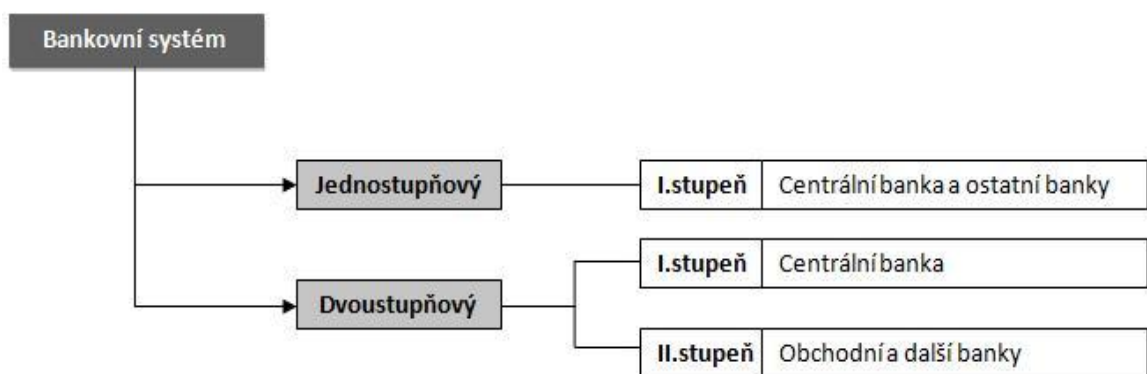
V současnosti je stavební spoření naprosto běžné i v dalších zemích jako jsou například Chorvatsko nebo Čína.

## 2 UMÍSTĚNÍ STAVEBNÍCH SPOŘITELN V BANKOVNÍM SYSTÉMU

### 2.1 Bankovní systém

Bankovním systémem je myšlena soustava všech bankovních institucí, které se vyskytují v dané zemi. Každý stát může mít specifickou bankovní soustavu, protože její současná podoba je spojena s historickým vývojem. (Kašparovská, 2010, s. 20; Půlpánová, 2007, s. 52)

Ve světě existují dva typy bankovních systémů, jednostupňový a dvoustupňový. Rozdíl mezi nimi znázorňuje následující obrázek. (Revenda, 2011, s. 17)



Obr. 1 - Bankovní systém (Revenda, 2011, s. 18)

V jednostupňovém modelu bankovníctví jsou si všechny banky rovny. Nedochozí zde k rozdělování bankovních institucí podle jejich postavení nebo vzájemných vztahů, dokonce tyto banky vykonávají stejný typ činností. Jednostupňový model bankovního systému je typický pro země s netržní ekonomikou. (Půlpánová, 2007, s. 52; Revenda, 2011, s. 18)

Česká republika, stejně jako většina zemí dnes, užívá dvoustupňový bankovní systém. Jeden stupeň je zde tvořen centrální bankou, která vykonává dohled nad bankami druhého stupně. V tomto systému dochází k oddělení centrálního a obchodního bankovníctví a banky v obou stupních vykonávají odlišné činnosti. (Kašparovská, 2010, s. 20; Revenda, 2011, s. 19)

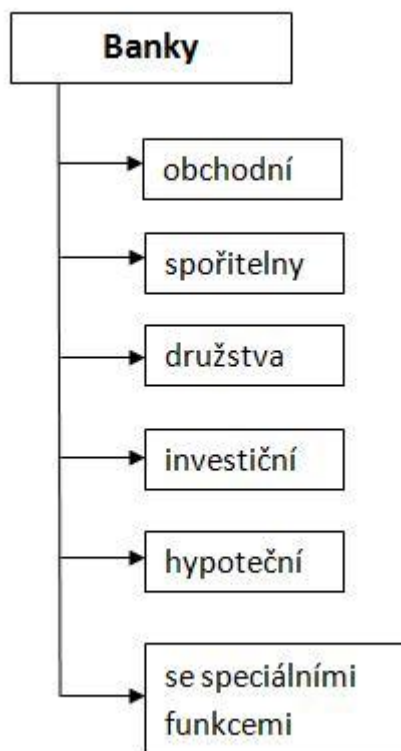


## 2.2 Rozdělení bank v českém bankovním systému

Ve druhém stupni dvoustupňového modelu bankovníctví se vyskytuje několik druhů bank. (Revenda, 2011, s. 16)

Banky jsou rozdělovány podle jejich hlavní činnosti, právní formy a obchodů, které vykonávají. (Kráľ, 2009, s. 41)

Rozdělení bank objasňuje následující obrázek:



Obr. 2 - Druhy bank

(Kráľ, 2009, s. 40)

### 2.2.1 Obchodní banky

Obchodní banky se vyskytují v univerzální i specializované podobě. (Revenda, 2011, s. 17)

Univerzálnost obchodních bank spočívá v poskytování široké škály bankovních produktů klientům. (Kráľ, 2009, s. 44)

### 2.2.2 Spořitelny

Spořitelny se zaměřují na bankovní operace pro retailovou klientelu. Mezi pasivní operace spořitelny patří ukládání vkladů klientů, prostřednictvím vkladních knížek, termínovaných vkladů či například vkladových listů. Poskytování úvěrů pak patří mezi hlavní aktivní operace těchto bankovních institucí. (Kašparovská, 2010, s. 23)

### 2.2.3 Družstva

Hlavní činností spořitelních a úvěrových družstev je přijímání vkladů a poskytování úvěrů. Nejedná se ovšem o banky, družstevní záložny jsou podřízeny speciálnímu zákonu č.87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a některých dalších opatřeních s tím souvisejících. (Kalabis, 2005, s. 5)

Z tohoto zákona mimo jiné vyplývá, že všechny peněžní činnosti, které spořitelní a úvěrní družstva nabízejí, mohou poskytovat pouze svým členům, jimiž jsou výhradně fyzické osoby. (Šenkýřová, 2005, s. 66)

Za zakladatele družstevních záložen v Čechách je považován Cyril Kampelík. (Krář, 2009, s. 48)

### 2.2.4 Investiční banky

Hlavní činností investičních bank je nákup dlouhodobých vkladů a emise dluhopisů. Finanční zdroje získané z těchto obchodů používají investiční banky pro poskytování dlouhodobých úvěrů. Dlouhodobými úvěry se však v našem bankovním systému zabývají i jiné bankovní instituce, pro zde investiční banky nezaujímají takový podíl. (Polidar, 1999, s. 39)

Druhým typem investičních bank jsou instituce, které se zabývají investicí do cenných papírů. (Revenda, 2011, s. 17)

### 2.2.5 Hypoteční banky

Hypoteční banky se zabývají poskytováním hypotečních úvěrů, sloužících na financování nemovitostí a také emitování hypotečních zástavních listů. (Šenkýřová, 2005, s. 63)

Tyto bankovní ústavy získávají finanční zdroje právě z emise hypotečních zástavních listů, které následně slouží bance jako prostředek pro financování úvěrů hypotečních. Jako další

zdroj financí slouží hypotečním bankám dlouhodobé vklady a úvěry ostatních bank. (Kašparovská, 2010, s. 24)

Původně měli v našem bankovním systému nabízet hypoteční úvěry pouze banky specializované na tento produkt, nyní však hypoteční úvěry nabízejí i banky univerzální, které získali speciální licenci pro vykonávání této činnosti. (Půlpánová, 2007, s. 57)

### 2.2.6 Banky se speciálními funkcemi

Jedná se o peněžní ústavy zakládané obvykle státem. Zabývají se určitou speciální činností, ostatní činnosti vykonávají pouze v omezené podobě. (Král, 2009, s. 53)

Mezi specializované banky jsou obvykle řazeny:

- Exportní banky
- Záruční a rozvojové banky
- Konsolidační banky (Kašparovská, 2010, s. 25)
- Likviditní banky
- Zemědělské banky
- **Stavební spořitelny** (Král, 2009, s. 54)

Některé publikace však uvádí rozdělení odlišné, stavební spořitelny i zemědělské banky jsou zde samostatnými bankovními typy – viz. Revenda. (2011, s. 17)

### 3 STAVEBNÍ SPOŘITELNA JAKO SPECIALIZOVANÁ BANKA

Stavební spořitelna je peněžní ústav, který se zabývá poskytováním finanční opory k naplnění bytových potřeb svých klientů. (Půlpánová, 2007, s. 272)

Stavební spořitelny se řídí stejnými pravidly a řádem jako banky univerzální, kromě zákona o bankách jsou však ještě podřízeny zákonu o stavebním spoření. Ten udává spořitelnám doplňující nařízení, které jsou povinny na rozdíl od univerzálních peněžních ústavů dodržovat. Například upravuje povolenou výši rizika jejich aktiv a tím se snaží ochraňovat úspory klientů. (Dvořák, 2005, s. 123)

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření podstoupil v posledních letech několik úprav. Mezi nejvýznamnější z nich patří novela č. 423/2003 Sb., která způsobila změnu státní podpory z 25% na 15% a protáhla období spoření na 6 let a také nejaktuálnější novela č. 348/2010 Sb., která přinesla několik zásadních změn v oblasti spoření. (Asociace českých stavebních spořitel, 2012b; Půlpánová, 2007, s. 272; Syrový, 2004, s. 20)

Dohled nad stavebními spořitelny uskutečňuje ČNB, která je oprávněna k vydávání bankovní licence. K tomu však nejdříve potřebuje svolení ministerstva financí, jenž následně dohlíží na poskytování státního příspěvku stavebnímu spoření. (Dvořák, 2005, s. 123)

Stavební spořitelna tedy v pozici specializované banky smí jako jediná poskytovat stavební spoření, banky univerzální tuto možnost nemají. (Půlpánová, 2007, s. 272)

Mimo to mohou spořitelny poskytovat i další činnosti, které vyplývají i ze struktury jejich bilance. (Dvořák, 2005, s. 124)

Prvotním záměrem stavebních spořitel, je zajištění jejich povinností, které vycházejí z poskytnutých smluv o stavebním spoření. Také musí dodržovat časové termíny poskytnutí a splatnosti úvěrů ze stavebního spoření. Až poté se může stavební spořitelna zabývat ostatními činnostmi. (Dvořák, 2005, s. 125)

#### 3.1 Činnosti stavebních spořitel,

Základní činností stavebních spořitel, je poskytování stavebního spoření. Pokud však spořitelna plní své závazky v době splatnosti úvěrů a bez protahování lhůt čekacích, může vykonávat i následující činnosti: (Půlpánová, 2007, s. 273)

- finanční pomoc prostřednictvím úvěrů, sloužící klientům pro naplnění bytových potřeb
- přijímání finančních prostředků (vkladů) od bank
- poskytování svých finančních prostředků u bank
- obchodování s finančními instrumenty
- zaručování se za úvěry
- emise dluhopisů
- provádění platebního styku
- informování o bankovních záležitostech
- a další (Půlpánová, 2007, s. 273)

Pro plnění své hlavní činnosti spořitelny vytvářejí speciální fond, jehož prostředky slouží k pokrytí úvěrů. Tento fond je tvořen vklady a úroky z vkladů klientů spoření, státním příspěvkem na spoření a také splátkami z úvěrů. Úroky z úvěrů pak přispívají k zisku spořitelny. (Půlpánová, 2007, s. 274)

## 4 PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Základní myšlenkou stavebního spoření je to, že klient určité období spoří. Poté se mu vrací nejen jeho uložené vklady s úroky a státní podporou, ale také získává možnost použití úvěru ze stavebního spoření na financování vlastních bytových potřeb. (Dvořák, 2005, s. 435)

Cílem stavebního spoření je poskytnutí dlouhodobých finančních zdrojů co nejrozsáhlejšímu počtu klientů. Ti obvykle oceňují stabilitu tohoto produktu. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 13)

Za účelem uspokojení bytových potřeb klienta využívá stavební spořitelna souhry dvou finančních zdrojů, kterými jsou úspory účastníka spoření a úvěr poskytnutý spořitelnou. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 13)

### 4.1 Základní podmínky stavebního spoření

Stavební spoření patří mezi velice častý způsob financování vlastního bydlení. Může jej využívat fyzická i právnická osoba. Možnost využití státní podpory ke spoření má však pouze fyzická osoba s českým státním občanstvím nebo trvalým pobytem v ČR. (Půlpánová, 2007, s. 274)

Prvotní podmínkou je *uzavření smlouvy* o stavebním spoření, kde její účastník vyjádří souhlas s obchodními podmínkami a s pravidelným vkládáním určitého finančního obnosu. Za nezletilé osoby uzavírá tuto smlouvu zákonný zástupce. Periodu spoření si určí každý klient individuálně. Dále tato dohoda obsahuje cílovou částku spoření a konkrétní tarif. Každá spořitelna nabízí jiné podmínky tarifů, které se mohou lišit v době k zpřístupnění úvěru a jeho následného splácení. (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 43)

*Cílová částka* je maximální výše peněz, kterou může klient od stavební spořitelny obdržet. Skládá se z vkladů klienta, příspěvků státu, úroků z vkladů a popřípadě úvěru. Právnické osoby však nemají nárok na poskytnutí státní podpory. (Dvořák, 2005, s. 436)

Jednorázový poplatek za zakládání smlouvy se spořitelnou, který musí klient uhradit, se pohybuje okolo 1% z cílové částky. (Dvořák, 2005, s. 437)

Dále jsou ve smlouvě specifikovány poplatky, které je klient povinen platit průběžně za vedení účtu a služby poskytované spořitelnou. (Půlpánová, 2007, s. 274)

Smlouva mimo jiné obsahuje i podmínky, které musí účastník spoření splnit, aby si zajistil nárok na poskytnutí úvěru. (Půlpánová, 2007, s. 274)

Pro stanovení úroků z úvěru i vkladu je předem ujednána *pevná sazba*, která platí po celou dobu platnosti smlouvy. Tato sazba je individuální nejen u jednotlivých stavebních spořitelien, ale také u rozdílných tarifů jedné spořitelny. Avšak rozdíl mezi sazbou úroků z vkladů a sazbou úroků z úvěrů může dosahovat výše maximálně 3 procentní body. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 15; Dvořák, 2005, s. 437)

Každá osoba má možnost uzavřít i více smluv o stavebním spoření, může ale požadovat státní podporu pouze na jednu z těchto smluv. (Půlpánová, 2007, s. 274)

## 4.2 Spořicí fáze

Dnem, kdy stavební spořitelna uzavírá s klientem smlouvu, se zahajuje doba spoření. Jedná se o prvotní fázi každého stavebního spoření. (Srový, 2004, s. 23)

Pokud by klient požadoval změnu některých podmínek smlouvy, spořitelna mu to obvykle umožní právě v této fázi. Může se jednat o snížení nebo navýšení cílové částky, změnu tarifu nebo například sloučení s jinou smlouvou. (Dvořák, 2005, s. 437)

Období spoření trvá šest let. Využít naspořené prostředky může klient libovolně, pouze čerpání úvěru je spjato s použitím na bytové účely. (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 44)

Období spoření může mít dva hlavní účely:

- naspořit co nejvyšší finanční částku a zhodnotit tak své vklady
- splnit podmínky k získání úvěru (Srový, 2004, s. 23)

Nejčastějším typem spoření je pravidelné měsíční ukládání vkladů. Klient má však možnost vložit i vyšší částku, než je ta sjednaná. Podmínkou ale je, aby naspořené prostředky nepřesáhly cílovou částku. Díky ukládání vyšších vkladů může klient uspíšit dosažení podmínek povinných pro získání úvěru. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 15)

Jestliže fyzická osoba splňuje podmínky pro získání *státní podpory*, poskytne Ministerstvo financí tuto podporu stavební spořitelně klienta. Ta pak přiděluje danou finanční částku na účet klienta zálohově. Dochází ke společnému úročení vkladů a státní podpory. Klient však nesmí s těmito prostředky nakládat po dobu spoření, jinak by byl povinen státní podporu vrátit jejímu poskytovateli. (Půlpánová, 2007, s. 275; Lukáš a Kielar, 2007, s. 15)

Pokud se klient rozhodne k uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, tímto dnem dochází k ukončení doby spoření. (Dvořák, 2005, s. 438)

V případě, že klient nechce úvěru využít, dochází k vyplacení naspořené částky po ukončení platnosti smlouvy o stavebním spoření. (Půlpánová, 2007, s. 275)

### 4.3 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny nabízejí dva typy úvěrů:

- úvěr ze stavebního spoření
- překlenovací úvěr

Důvod využití těchto dvou typů úvěrů je stejný. Jedná se o zdroj financí pro bytové potřeby klienta. (Finanční vzdělávání, © 2007)

Mezi bytové potřeby se řadí:

- koupě bytu nebo domu
- modernizace nebo rekonstrukce obydlí
- koupě nebo výstavba pozemku a stavby určené pro bydlení
- přeměna nebytového prostoru na byt (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 45)

#### 4.3.1 Řádný úvěr

Pokud má klient stavební spořitelny zájem o získání úvěru ze stavebního spoření, je povinen splnit určité podmínky:

- dodržení minimální čekací doby
- naspoření určité výše cílové částky
- splnění požadovaného hodnotícího čísla
- zajištění úvěru
- užití úvěru pro bytové potřeby

(Dvořák, 2005, s. 438)

Zákon určuje minimální čekací dobu pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření na 2 roky, u některých spořitelen a konkrétních tarifů však může být i delší. Po tuto dobu účastník spoření ukládá u stavební spořitelny své vklady, které slouží spořitelně jako zdroj financování úvěrů. (Dvořák, 2005, s. 438)



*Povinná minimální naspořená výše* zdrojů klienta se liší, pohybuje se však obvykle mezi 30 – 40 % cílové částky. Zde jsou započítávány nejen vklady klienta a úroky z těchto vkladů, ale také státní příspěvky a úroky z nich. (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 46; Dvořák, 2005, s. 438)

*Hodnotící číslo* je přiděleno každému žadateli o úvěr ze stavebního spoření. Ukazuje, zda klient splňuje požadavky spořitelny. Vyjadřuje nárok na poskytnutí tohoto úvěru z hlediska spolehlivosti klienta. Každá spořitelna používá svůj vlastní výpočet hodnotícího čísla, ten souvisí s délkou a výší ukládání vkladů klientem, s cílovou částkou nebo tarifem spoření. Toto měřítko znázorňuje příspěvní klienta na vytvoření fondu stavebního spoření. (Půlpánová, 2007, s. 276; Lukáš a Kielar, 2007, s. 17)

Důležitou součástí je také *bonita klienta*, kterou si ověřuje stavební spořitelna před poskytnutím úvěru. Hodnotí se příjmy žadatele, jejich výše a pravidelnost. Posuzuje se i věk klienta, úvěr by měl být splacen před odchodem do důchodu. (Srový, 2004, s. 32)

Stavební spořitelna požaduje ve většině případů dostatečné *zajištění* poskytnutého úvěru. Mezi nejčastější formy zajištění patří zástava nemovitosti nebo ručitel, který se zavazuje ke splácení úvěru v případě neplnění povinností dlužníkem. Mezi méně častou formu zajištění patří zástava finančních pohledávek. (Finanční vzdělávání, © 2007)

Dalším řešením zajištění může být také vinkulace pojistného plnění v případě úmrtí klienta ve prospěch stavební spořitelny. Pro banku je samozřejmě nejlepší možnost, kdy klient splácí svůj úvěr bezproblémově a nemusí docházet k vymáhání peněz soudně. (Srový, 2004, s. 33)

Spořitelny požadují zajištění zástavou nemovitostí obvykle u úvěrů přesahujících 300 000 Kč. Do 150 000 Kč je nejčastěji požadován jeden ručitel jako způsob zajištění úvěru, nad tuto částku to mohou být i ručitelé dva. (Srový, 2004, s. 33)

### **Výše úvěru**

Pro poskytnutí úvěru je podstatná výše cílové částky, která byla sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Úvěr nám znázorňuje rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenou částkou, která je složená z vkladů klienta, státní podpory a úroků. (Srový, 2004, s. 27)

Při sjednávání smlouvy o stavebním spoření je klient seznámen i s výší a podmínkami měsíčních splátek úvěru. Individuální je však doba splácení úvěru, jelikož je odvozena od celkové výše úvěru. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 17)

Každá stavební spořitelna může poskytovat odlišný horní limit výše úvěru. Obvykle se tato maximální částka pohybuje okolo 60% z cílové částky. V tomto případě by při cílové částce 200 000 Kč stačilo klientovy naspořit 80 000 Kč. Zbýlých 120 000 Kč by tvořil úvěr poskytnutý stavební spořitelnou. V případě, kdy klient naspoří vyšší než povinnou částku, úvěr bude nižší a rychleji splacen. Při cílové částce 200 000 Kč a klientem naspořených 90 000 Kč, bude úvěr činit 110 000 Kč. (Srový, 2004, s. 27; Lukáš a Kielar, 2007, s. 17)

### **Splácení řádného úvěru**

Doba splatnosti podléhá konkrétní stavební spořitelně a také tarifu spoření. V dnešní době patří mezi nejoblíbenější rychlé varianty spoření. Principem této varianty je, že klientovi je úvěr poskytnut v kratší době, ale je povinen ho také dříve splatit. Při ostatních variantách spoření, ať už normálních nebo pomalých, je doba splatnosti úvěru delší, ale zároveň klient déle čeká na poskytnutí tohoto úvěru. Rychlá varianta úvěru trvá okolo osmi let, zatímco pomalé varianty se splácí 16 i 21 let. (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 47)

Úvěr ze stavebního spoření je možné splatit i mimořádně, aniž by byl klient postihnut sankcí. Obvykle k tomuto jednorázovému splacení úvěru dochází pokud:

- jako zdroj zajištění úvěru slouží nemovitost a klient plánuje tuto nemovitost prodat. Mimořádnou splátkou doplatí zbytek úvěru a dojde k zániku zástavního práva na nemovitost.
- klient již nechce platit úroky z úvěru. Jednorázovým doplacením zbytku úvěru dochází k ukončení placení úroků. (Srový, 2004, s. 29)

### **4.3.2 Překlenovací úvěr**

V dnešní době je běžné, že se klient dostane do situace, kdy je nucen řešit svoji bytovou potřebu rychleji, než by splnil podmínky pro poskytnutí řádného úvěru. Pro takovéto případy nabízejí stavební spořitelny speciální úvěrový produkt nazývaný překlenovací úvěr. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 17)

Překlenovací úvěr je výhodný hlavně díky velice krátké čekací lhůtě, peníze na bydlení klient získá téměř okamžitě. Také stačí účastníkovi spoření nižší naspořená částka než při žádosti o řádný úvěr. Jedná se vlastně o úvěr na dobu přechodnou, než klientovi vznikne nárok na úvěr řádný. (Svět úvěrů, © 2005 – 2012)

Klient si může podat žádost o překlenovací úvěr již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna však není povinna klientovi tento meziúvěr poskytnout, nevzniká mu na něj žádný právní nárok. V porovnání s řádným úvěrem je překlenovací úvěr dražší a platí se zde úroky z celkové cílové částky, což znamená delší splácení tohoto úvěru. (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 48)

### **Podmínky překlenovacího úvěru**

- úvěr může být poskytnut dříve, než klient splní podmínky pro poskytnutí řádného úvěru
- výše překlenovacího úvěru musí být rovna nebo nižší než cílová částka
- úvěr je podmíněn použitím na bytové potřeby klienta
- od okamžiku poskytnutí peněz klientovi do přidělení cílové částky splácí klient pouze úroky z překlenovacího úvěru
- ke splacení překlenovacího úvěru dochází jednorázově přidělením cílové částky (Srový, 2004, s. 34)

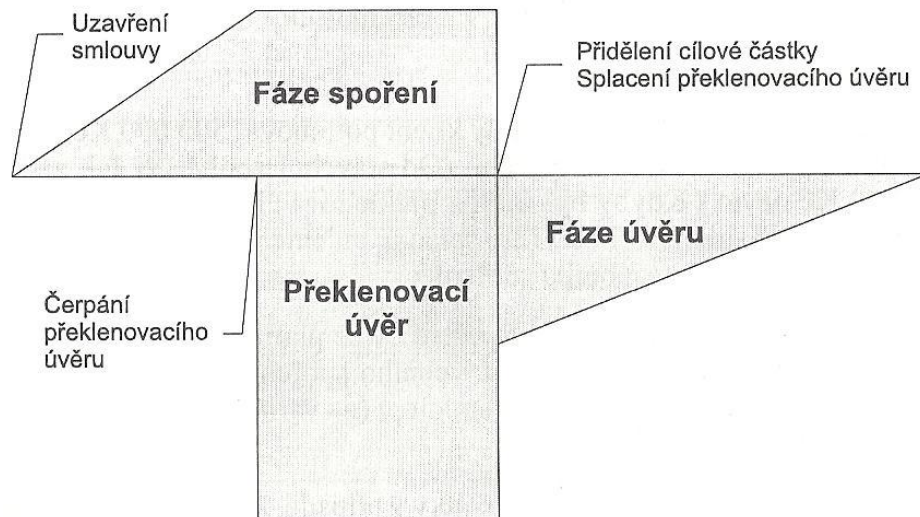
Podmínky překlenovacího úvěru jsou specifické pro tento produkt. V období čerpání překlenovacího úvěru splácí klient pouze úroky, které mu z tohoto produktu vznikají. Také je povinen po tuto dobu dále spořit pravidelné měsíční částky, které vyplývají ze smlouvy o stavebním spoření. K jeho vkladům jsou přičítány úroky z vkladů a státní podpora, má-li na ni klient nárok. V okamžiku, kdy je klientovi přidělena celá cílová částka dochází k jednorázovému splacení překlenovacího úvěru. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 21)

Sazba úroků z překlenovacího úvěru je velice individuální. Záleží na podmínkách jednotlivých stavebních spořitel, na délce spoření klienta i době potřebné k přidělení cílové částky. (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 49)

Úrok je splácen z celé výše cílové částky. Pokud má tedy klient naspořeno u stavební spořitelny 200 000 Kč, ale na bytové potřeby potřebuje částku 500 000 Kč, je těchto 500 000 Kč cílovou částkou a zároveň výše překlenovacího úvěru, který může po splnění podmínek

čerpat. Úroky z překlenovacího úvěru by klient v tomto případě platil z celé částky 500 000 Kč. (Srový, 2004, s. 35)

Princip překlenovacího úvěru znázorňuje následující obrázek:



Obr. 3 - Překlenovací úvěr (Srový, 2004, s. 35)

## 5 VÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření získalo v několika posledních letech přízeň mnoha klientů. Existuje mnoho důvodů, proč je stavební spoření pro jeho účastníky tak výhodné.

Stavební spoření může sloužit jako velice výhodný produkt pro financování bytových potřeb nebo zhodnocení vlastních finančních vkladů. (Stavební spořitelny, © 2009)

Mezi hlavní přínosy stavebního spoření patří:

- zhodnocování klientových vkladů (Stavební spořitelny, © 2009)
- neměnnost podmínek v průběhu stavebního spoření (fixní úroková sazba vkladů i úvěrů, pevně stanovená měsíční splátka úvěru) (Lukáš a Kielar, 2007, s. 22)
- státní podpora ze stavebního spoření (od roku 2011 je to maximálně 2000 Kč ročně) (iDnes, 2004)
- vysoká bezpečnost (vklady jsou u stavebních spořitelen pojištěny až do výše 90 %, maximálně však do 25 000 euro) (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 66)
- neúčelovost naspořených peněz (účel se váže pouze na použití prostředků z úvěrů ze stavebního spoření) (iDnes, 2004)
- účastníkem stavebního spoření mohou být i osoby nezletilé (jsou zastupovány zákonným zástupcem) (Stavební spořitelny, © 2009)
- klient může uzavřít i více smluv o stavebním spoření naráz (Ok-stavebni-sporeni, © 2009)
- možnost využití úvěru ze stavebního spoření (úvěr řádný nebo překlenovací) (iDnes, 2004)
- zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření si klient může odečíst od základu daně z příjmů (Ok-stavebni-sporeni, © 2009)
- možnost mimořádných splátek úvěrů bez sankcí (Ok-stavebni-sporeni, © 2009)

## 6 NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

I když stavební spoření nabízí spoustu výhod pro zhodnocení úspor klienta, jako každý produkt má také určité nevýhody.

Mezi nevýhody stavebního spoření patří:

- nízké zhodnocení vkladů při dlouhodobém spoření (Macura, 2008)
- sankce při nedodržení vázací lhůty 6 ti let, po kterou klient nesmí nakládat s prostředky uloženými u stavební spořitelny (sankce se pohybuje okolo 0,5 % z cílové částky) (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 66)
- dále při nedodržení vázací lhůty 6 ti let, klient ztrácí nárok na státní podporu ze stavebního spoření (Ok-stavebni-sporeni, © 2009)
- náklady spojené s uzavřením a vedením smlouvy o stavebním spoření (Macura, 2008)
- stanovená minimální výše měsíčního vkladu (pouze u některých stavebních spořitelen) (Nováková a Vichnarová, 2007, s. 66)
- klient nemá možnost v průběhu spoření vybrat pouze část vkladů, musel by spoření ukončit (Macura, 2008)
- vyšší sazba úroků při využití překlenovacího úvěru (Finanční noviny, © 2012)
- v roce 2011 došlo ke snížení státní podpory na maximálně 2000 Kč ročně (Čechlovský, 2011)
- novelou zákona o stavebním spoření z roku 2010 došlo ke zdaňování úroků z vkladů i státní podpory (dříve byly tyto výnosy osvobozeny od daně z příjmů) (Čechlovský, 2011; Nováková a Vichnarová, 2007, s. 66)

## 7 POROVNÁNÍ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ S HYPOTÉKOU

V poslední době stále narůstá počet obyvatel, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení. Financování vlastního bydlení je však hodně náročné, proto si lidé vybírají nejvhodnější zdroj cizích finančních prostředků. Mezi nejoblíbenější produkty sloužící k financování bytových potřeb patří v současnosti úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr, někdy také kombinace těchto dvou produktů. (Pečinková, 2008)

### 7.1 Hypoteční úvěr

Pro financování bytových potřeb klienta je v současnosti vedle úvěru ze stavebního spoření velice často využíván hypoteční úvěr.

Hypoteční úvěr je úvěrový produkt zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Ručit vlastní nemovitostí za poskytnutý úvěr může buďto přímo osoba, která hypoteční úvěr čerpá, nebo se ručitelem může stát i osoba třetí. (Král, 2009, s. 187; Dvořák, 2005, s. 527)

Poskytování hypotečních úvěrů bankami není vázáno speciálním povolením a tento produkt u nás poskytují banky s univerzálním zaměřením. Hypoteční banky jsou však ty, kterým slouží emise hypotečních zástavních listů jako zdroj pro financování hypotečních úvěrů. Aby se ovšem banka mohla zabývat emitováním hypotečních zástavních listů, speciální licenci již potřebuje. (Dvořák, 2005, s. 127)

#### Účelovost

V minulosti sloužili hypoteční úvěry pouze jako zdroj financování bydlení, po novelizaci zákona o dluhopisech z roku 2004 již ale není povinné čerpání úvěru pouze na účely bytových potřeb.

Podle účelovosti tedy můžeme hypoteční úvěr rozdělit na dva typy:

- hypoteční úvěr na bydlení
- americká hypotéka – neúčelový úvěr

Podmínka zajištění hypotečního úvěru nemovitostí však platí pro oba tyto typy. U neúčelového úvěru banka obvykle požaduje vyšší úroky, jelikož je zde i vyšší míra rizika. (Syrův, 2004, s. 40 - 41)

### **Úroková sazba**

Jelikož je podmínkou hypotečního úvěru zajištění, není úroková sazba obvykle tak vysoká jako u jiných typů úvěrů. Úroková sazba nemusí být vždy fixní, ale může být zvolena i jako pohyblivá. Důležitou roli hraje také státní podpora poskytovaná k hypotečním úvěrům. Výše státní podpory se v průběhu splácení úvěru mění podle výše sazby úroků. (Dvořák, 2005, s. 532; Syrový, 2004, s. 53)

### **Výše úvěru**

Maximální částka, kterou banky klientovi v rámci hypotečního úvěru nabídnou, je ovlivněna dvěma parametry. Těmi jsou finanční prostředky klienta, kterými bude pravidelně splácet úvěr a také cena zastavené nemovitosti. Nejčastěji bývá klientovi nabídnut úvěr jen do jisté výše ceny zástavy. (Dvořák, 2005, s. 528 – 529)

### **Splatnost**

Hypoteční úvěr se splácí pravidelnými anuitními splátkami, výjimečně však může být splacen i jednorázově. Pravidelné anuitní splátky mají stále stejnou výši, mění se zde ale poměr výše úroků a jistiny. (Kráľ, 2009, s. 188; Syrový, 2004, s. 44)

Dobou splatnosti se hypoteční úvěr také odlišuje od úvěrů ze stavebního spoření, jelikož tato doba není stanovena pevně. V nabídkách bank se nejčastěji objevuje hypoteční úvěr na 5 – 30 let. (Syrový, 2004, s. 41)

## **7.2 Kombinace stavebního spoření s úvěrem hypotečním**

Jelikož každý z těchto dvou produktů nabízí určité výhody, může být v některých případech výhodná i jejich kombinace. Klient může například uzavřít smlouvu o stavebním spoření a začít pravidelně ukládat vklady, které se mu úročí a připočítává se státní podpora, má-li na ni nárok. Při současném čerpání hypotečního úvěru dlouhodobějšího charakteru může klient použít finanční rezervu získanou po ukončení stavebního spoření na splácení úvěru hypotečního. (Syrový, 2004, s. 106)



## 8 SHRNUTÍ

Stavební spořitelny jsou specializované banky, které se vedle zákona o bankách musí řídit i zákonem o stavebních spořitelkách. K výraznému rozvoji stavebních spořitelen u nás dochází od roku 1993. Hlavní dva typy produktů, které stavební spořitelny nabízí je stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření.

Stavební spoření slouží ke zhodnocování financí klientů. Účastník smlouvy o stavebním spoření pravidelně ukládá své úspory u stavební spořitelny, kde se mu k jeho vkladům připočítávají úroky. Fyzické osoby mají navíc nárok na poskytnutí státní podpory ke stavebnímu spoření. Úroky, které stavební spořitelny v dnešní době ke stavebnímu spoření nabízejí, se pohybují okolo 2 % a jsou po celou dobu trvání smlouvy fixní. Stavební spoření klienta končí buďto po 6 letech ukončením smlouvy a vyplacením naspořené částky nebo uzavřením smlouvy o úvěru ze stavebního spoření.

Druhým produktem, který stavební spořitelny svým klientům poskytují, je úvěr ze stavebního spoření. Má-li klient zájem o tento úvěr, je povinen splnit určité podmínky. Mezi tyto podmínky patří například splnění minimální doby spoření, dosažení tzv. hodnotícího čísla či naspoření určitého procenta z cílové částky spoření. Ze zákona je dán účel využití úvěru ze stavebního spoření a tím je použití na bytové potřeby. Pokud však klient ještě nemá nárok na poskytnutí řádného úvěru a nechce čekat, než splní všechny podmínky, může využít úvěr překlenovací. Jedná se o speciální typ úvěru, který stavební spořitelny nabízejí.

Největším konkurentem úvěrů ze stavebního spoření jsou úvěry hypoteční, porovnání aktuální situace těchto dvou produktů bude znázorněno v praktické části této práce.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 9 ANALÝZA ZMĚN ZÁKONA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ

Stavební spořitelny jsou podřízeny zákonu č. 21/1992 Sb., o bankách a zároveň se musí řídit speciálním zákonem pro stavební spořitelny. (Dvořák, 2005, s. 123; Asociace českých stavebních spořitelů, 2012b)

V roce 1993 vešel v platnost zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. (Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

Tento zákon umožnil vznik prvních stavebních spořitelů v České republice. (Lukáš a Kie-lar, 2007, s. 24) Obsahuje například vymezení pojmu stavebního spoření, kdo je provozovatelem a účastníkem stavebního spoření, náležitosti smlouvy o stavebním spoření, ale mimo jiné také objasňuje podmínky pro poskytování státní podpory a její výši.

Od roku 1993 však zákon platný pro stavební spořitelny prošel mnoha úpravami, doplněními i novelami.

Vývoj a změny zákona o stavebním spoření:

- Zákon č. 96/1993 Sb.,
- Zákon č. 83/1995 Sb.,
- Zákon č. 423/2003 Sb.,
- Zákon č. 292/2005 Sb.,
- Zákon č. 348/2010 Sb., (Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

Nejvýznamnější dopady, které měly změny zákona o stavebním spoření, jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. 1 - Změny ve stavebním spoření (Řežábek, 2012)

	do 31. 12. 2003	od 1. 1. 2004	od 1. 1. 2011
Doba spoření	5 let	6 let	6 let
Státní podpora	25 %	15 %	10 %
Max. roční státní podpora	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Osvobození od daně úroků z vkladů	ANO	ANO	NE

## 9.1 Změny zákona v roce 2011

Nejvýznamnější změnou však stavební spoření prošlo v roce 2011 v důsledku přijetí novely zákona o stavebním spoření č. 348/2010 Sb.

Parlament České republiky tuto novelu schválil v roce 2010. Hlavním důvodem pro změny zákona o stavebním spoření byla snaha o úsporu a snížení zatížení státního rozpočtu a také sjednocení podmínek všech smluv o stavebním spoření. (Asociace českých stavebních spořitelů, 2012b)

Nepříznivý dopad však měla novela z roku 2010, platná od 1. 1. 2011, nejen na stavební spořitelny ale i její klienty.

Hlavní změny způsobené přijetím novely zákona č. 348/2010 Sb. se týkají:

### **Státní podpora**

Výpočet státní podpory byl upraven na 10 % z uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč ročně. Výše státní podpory tak byla snížena na maximální částku 2 000 Kč za rok. (Asociace českých stavebních spořitelů, 2012b)

Tato snížená sazba státní podpory se týká smluv o stavebním spoření uzavřených od 1. 1. 2011. Zálohy státní podpory, které již byly ke smlouvám vzniklým před tímto datem připsány, nejsou snížením sazby státní podpory ovlivněny. (Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

### **Zdanění úroků z příjmů**

Na rozdíl od úroků z výnosů klientů standardních bank, úroky připsané ke smlouvám o stavebním spoření do konce roku 2010 byly osvobozeny od daně.

Od roku 2011 je osvobození od daně z příjmů zrušeno a úrokové příjmy jsou zdaněny 15% sazbou daně. K výběru daně dochází formou srážek, prováděných stavební spořitelnou. (Ministerstvo financí České republiky, © 2005; Asociace českých stavebních spořitelů, 2012b)

### **Zdanění státní podpory za rok 2010, poskytnuté v roce 2011**

Novela stanovila jednorázovou srážkovou daň se sazbou 50 % na státní příspěvek fyzickým osobám, na který vznikl nárok za rok 2010 a byly vyplaceny až v roce 2011. (Marková, 2012, s. 7; Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

Tuto změnu však Ústavní soud ČR rozhodnutím P1. ÚS 53/10 v dubnu roku 2011 zrušil a klienti stavebních spořitelen mohli uplatnit nárok na vrácení 50% daně. (Marková, 2012, s. 7)

Zákon č. 348/2010 Sb., měl být podle rozhodnutí Ústavního soudu zrušen ke dni 31. 12. 2011, zákonodárny orgány ČR proto předložili před koncem roku 2011 úpravu předešlé novely ve formě zákona č. 353/2011 Sb., ve které bylo vynecháno 50% zdanění státní podpory za rok 2010. Zákon byl s touto úpravou přijat, s účinností od 1. 1. 2012. (Marková, 2012, s. 7)

## 9.2 Dopad změn na stavební spořitelny a jejich aktuální situace na trhu

Všechny stavební spořitelny se svorně shodují, že rok 2011 byl pro ně náročný. K této nejistotě na trhu přispěly hlavně změny způsobené novelou zákona o stavebním spoření.

V tabulce číslo 2 jsou uvedeny vybrané ukazatele vývoje stavebního spoření v období let 2008 – 2011.

Tab. 2 - Vývoj stavebního spoření v rozmezí let 2008 – 2011 (Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

		2008	2009	2010	2011
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	705 463	575 292	532 765	410 461
	Přírůstek (%)	21,7	-18,5	-7,4	-23,0
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv občany	Objem (tis. Kč)	302,8	308,7	300,5	346,2
	Přírůstek (%)	6,3	2,0	-2,7	15,2
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	Počet	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468
	Přírůstek (%)	-1,2	-2,8	-1,6	-6,1
Celkový počet úvěrů *	Počet	971 176	988 353	993 357	956 659
	Přírůstek (%)	3,0	1,8	0,5	-3,7
	Objem (mld. Kč)	227,417	267,512	293,362	293,115

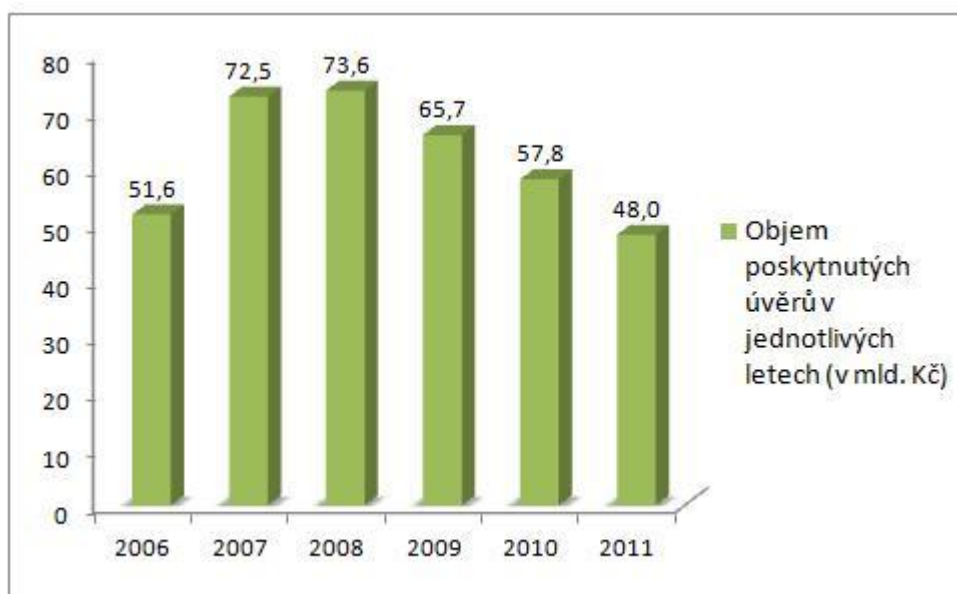
\* v celkovém počtu úvěrů jsou zahrnuty úvěry řádné i překlenovací

Z údajů poskytnutých Ministerstvem financí ČR je zřejmé, že počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v jednotlivých letech pravidelně klesá. Příčin může být hned několik. Ekonomická krize, kdy mají lidé strach o bezpečí svých úspor a ukládání peněz na delší časová období. Změny zákona o stavebním spoření, které se začaly projednávat v roce 2010 nebo také celková nejistota ze současné ekonomické situace a nedostatek volných finančních prostředků domácností.

Jako pozitivní jev však mohou stavební spořitelny hodnotit zvyšování průměrné cílové částky u nově uzavíraných smluv.

### Grafické znázornění situace na trhu stavebního spoření

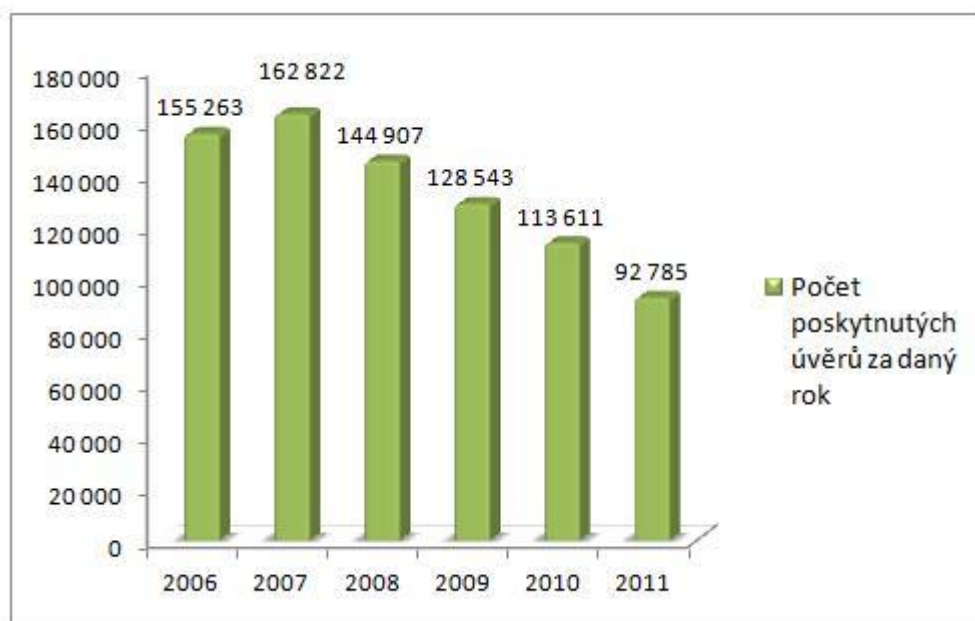
Následující graf zřetelně vyjadřuje pokles objemu poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech. K poklesu celkového objemu úvěrů ze stavebního spoření dochází již od roku 2009 a v následujících letech se meziroční pokles sledované veličiny prohlubuje.



Graf 1 – Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech (v mld. Kč)

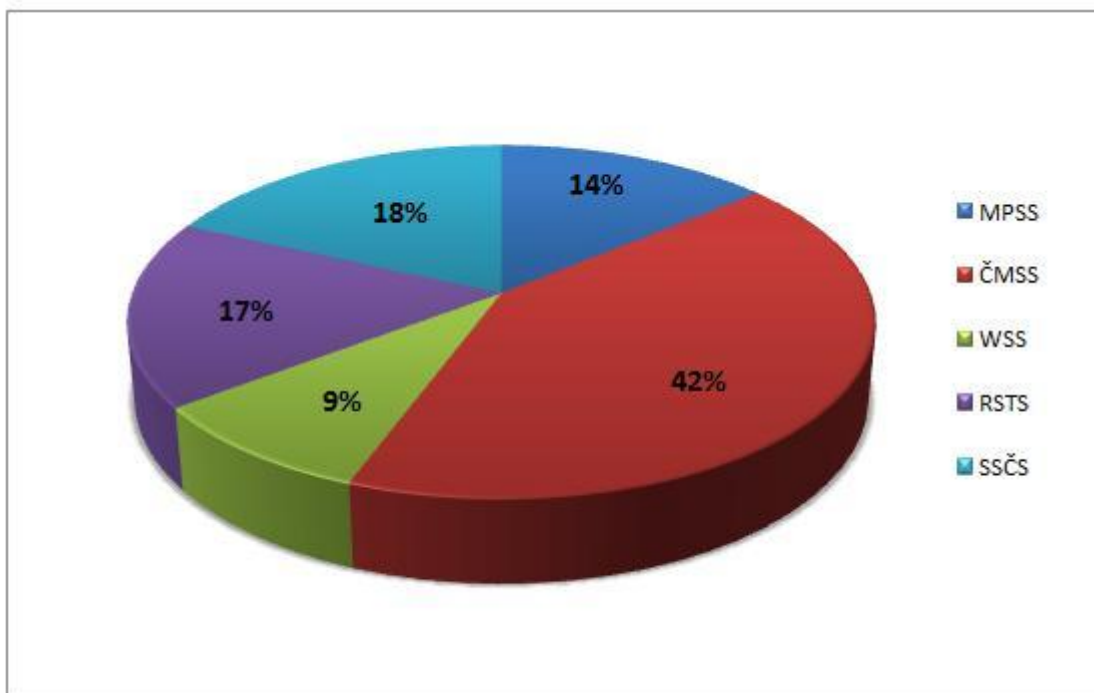
(Asociace českých stavebních spořitelén, 2012a)

Graf č. 2 vyjadřuje počet poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny v jednotlivých letech. Je zřejmé, že nedošlo pouze ke snížení objemu ale i počtu poskytovaných úvěrů. Zatímco však v roce 2008 došlo k meziročnímu snížení počtu poskytnutých úvěrů, jejich objem byl však stále vyšší proti předchozímu roku. Od roku 2009 již dochází k meziročním poklesům poskytovaných úvěrů z obou pozorovaných hledisek.



Graf 2 – Počet poskytnutých úvěrů v příslušném roce  
(Asociace českých stavebních spořitelen, 2012a)

V grafu č. 3 je znázorněn podíl jednotlivých stavebních spořitelen na počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření včetně smluv o navýšení cílových částek za rok 2011. Nejlepší pozici na trhu s 42% podílem na počtu nově uzavřených smluv zaujala minulém roce Českomoravská stavební spořitelna. Ostatní spořitelny dosahují podobných podílů.



Graf 3 - Podíl stavebních spořitelén na počtu nově uzavřených smluv za rok 2011  
(vlastní zpracování)

### 9.3 Vývoj změn do budoucnosti

V roce 2012 se plánuje projednávání nové novely zákona o stavebním spoření, která by mohla mít na stavební spořitelny ještě negativnější dopad než ta předchozí.

Novela obsahuje dvě zásadní změny:

- státní podpora bude vyplácena účelově
- stavební spoření budou moci poskytovat i banky univerzální (Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

Pokud dojde ke schválení novely, nabyde účinnosti od počátku roku 2014. Stavební spořitelny by tím ztratily své specializované postavení na bankovním trhu, kde jsou v současnosti podle zákona jedinými poskytovateli stavebního spoření.

Je dost pravděpodobné, že v takovém to případě by spořitelny ztratily část klientů, v nejhorším případě by rozšíření služeb univerzálních bank o stavební spoření mohlo zpochyb-



nit existenci samotných stavebních spořitelen. Jako cíl tohoto opatření je uvedeno posílení konkurence a stability trhu.

Účelové vyplácení státní podpory má zajistit, aby finanční prostředky státu nebyly využívány jinak, než na bytové potřeby popřípadě pomoc ve stáří, formou převedení státní podpory ze stavebního spoření do fondu penzijního připojištění klienta.

## 10 STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR

V současné době nabízí v České republice své produkty těchto pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. (Ministerstvo financí České republiky, © 2005)

Následující část obsahuje stručné představení jednotlivých stavebních spořitelen a prozkoumání jejich aktuální situace na trhu.

### 10.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

K založení Českomoravské stavební spořitelny došlo již v roce 1993, po přijetí zákona o stavebním spoření. Původními akcionáři byli Investiční a poštovní banka s 55% podílem a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG s 45% akcií, které si zachovala dodnes. Investiční a poštovní banku nahradila Československá obchodní banka, ta v současnosti vlastní 55% akcií Českomoravské stavební spořitelny. (Banky, © 2012a)

#### 10.1.1 Základní údaje

Název společnosti: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

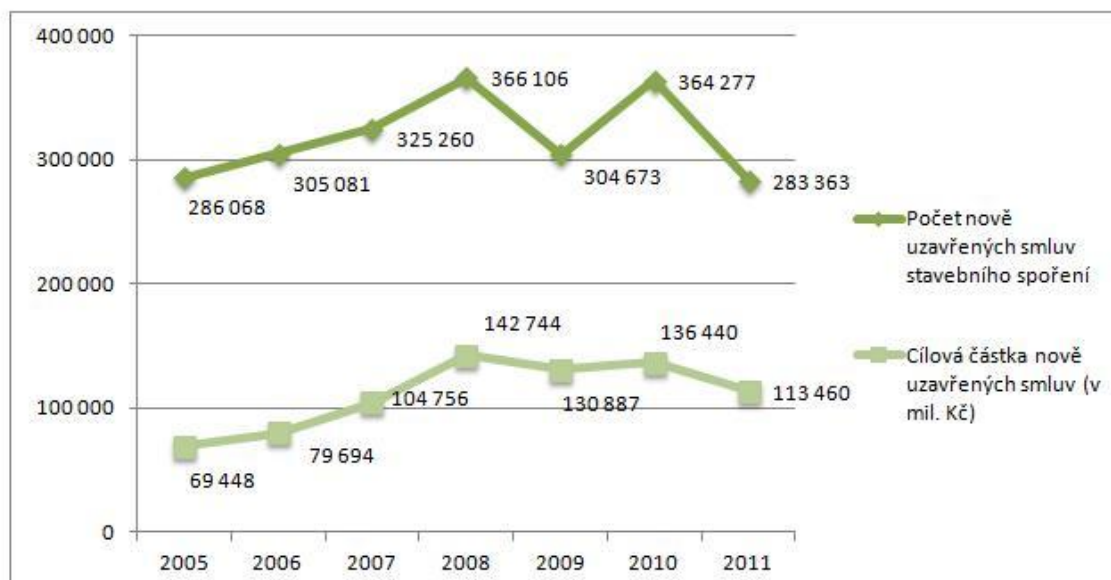
Sídlo společnosti: Praha 10, Vinohradská 3218/169

Založení společnosti: 26. června 1993

(Českomoravská stavební spořitelna, © 2011a)

Tab. 3 - Číselné údaje ČMSS k roku 2011  
(Českomoravská stavební spořitelna, 2012b)

Základní kapitál	1 500 000 000 Kč
Počet platných smluv	1 917 208 Ks
Čistý zisk za rok 2011	2 073 000 000 Kč



Graf 4 - Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření a jejich cílových částek ČMSS (Českomoravská stavební spořitelna, 2012b)

Z grafu můžeme zjistit, že od roku 2005 do roku 2008 docházelo k nárůstu počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření i cílových částek těchto smluv v jednotlivých letech. Zájem o stavební spoření u Českomoravské stavební spořitelny stoupal. V roce 2009 však poklesl počet nově uzavřených smluv téměř o 62 000 proti předchozímu roku a cílová částka nově uzavřených smluv o necelých 12 000 mil. Kč. Rok 2010 znamenal pro Českomoravskou stavební spořitelnu opět nárůst nových klientů stavebního spoření, ale rok 2011 znamenal nejnižší množství nově uzavřených stavebních spoření od roku 2005. Cílo-

vá částka nově uzavřených smluv v roce 2011 oproti předchozímu také klesla. K těmto poklesům pravděpodobně přispěla i novela zákona o stavebním spoření z roku 2011.

### **10.1.2 Hospodářské výsledky za rok 2011**

I když byly změny v zákoně o stavebním spoření v roce 2011 velice náročné a nepříznivé pro všechny stavební spořitelny na našem trhu, Českomoravská stavební spořitelna uzavřela v roce 2011 více než 283 000 nových smluv o objemu 113, 5 mld. Kč, čímž dosáhla rekordního tržního podílu celkové cílové částky 53,1 %. Českomoravská stavební spořitelna poskytla v roce 2011 svým klientům úvěry na bydlení o objemu 27 mld. Kč. Celková částka objemu poskytnutých úvěrů na bydlení od počátku zahájení činnosti Českomoravské stavební spořitelny činí téměř 270 mld. Kč. (Českomoravská stavební spořitelna, 2012b)

### **10.1.3 Stavební spoření Českomoravské stavební spořitelny**

Stavební spoření Českomoravské stavební spořitelny je známé pod názvem Liška. Tento produkt poskytuje výhodné a bezpečné zhodnocení úspor klientů a může sloužit jako způsob financování bydlení.

Českomoravská stavební spořitelna nabízí tři varianty stavebního spoření, ze kterých má klient možnost si vybrat tu nejvhodnější.

- Tarif Invest je vhodný zejména pro klienty, kteří požadují vysoké zhodnocení svých úspor.
- Tarif Perspektiv je nabízen v dlouhodobé variantě a hodí se pro klienty, kteří uvažují o využití překlenovacího úvěru.
- Tarif Atraktiv je nejvýhodnější možnost pro čerpání úvěru na bydlení díky nižší úrokové sazbě z úvěru. (Českomoravská stavební spořitelna, © 2011b)

Tab. 4 - Stavební spoření ČMSS (Českomoravská stavební spořitelna, 2012a)

Tarif	Invest		Perspektiv	Atraktiv	
Varianta	Standardní	Rychlá	Dlouhodobá	Standardní	Rychlá
Úroková sazba – vklady	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %
Úroková sazba – úvěry	4,8 %	4,8 %	4,8 %	3,7 %	3,7 %
Minimální cíl. částka	40 000 Kč	40 000 Kč	150 000 Kč	40 000 Kč	40 000 Kč
Minimální procento naspoření z cíl. částky	40 %	40 %	35 %	38 %	38 %
Minimální splátka úvěru z cíl. částky	0,6 %	0,8 %	0,53 %	0,6 %	0,8 %
Požadované hodnotící číslo	64	64	64	64	64

Ceník dalších poplatků je uveden v příloze I.

## 10.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Modrá pyramida stavební spořitelna se vyskytuje v České republice od konce roku 1993. Původně vystupovala na našem trhu pod názvem Stavební spořitelna Komerční banky. K přejmenování a vytvoření nového vzhledu došlo v roce 2005. (Banky, © 2012b)

Jediným akcionářem Modré pyramidy stavební spořitelny je v současné době Komerční banka, a.s., která je držitelem 100 % hlasovacích práv.

### 10.2.1 Základní údaje

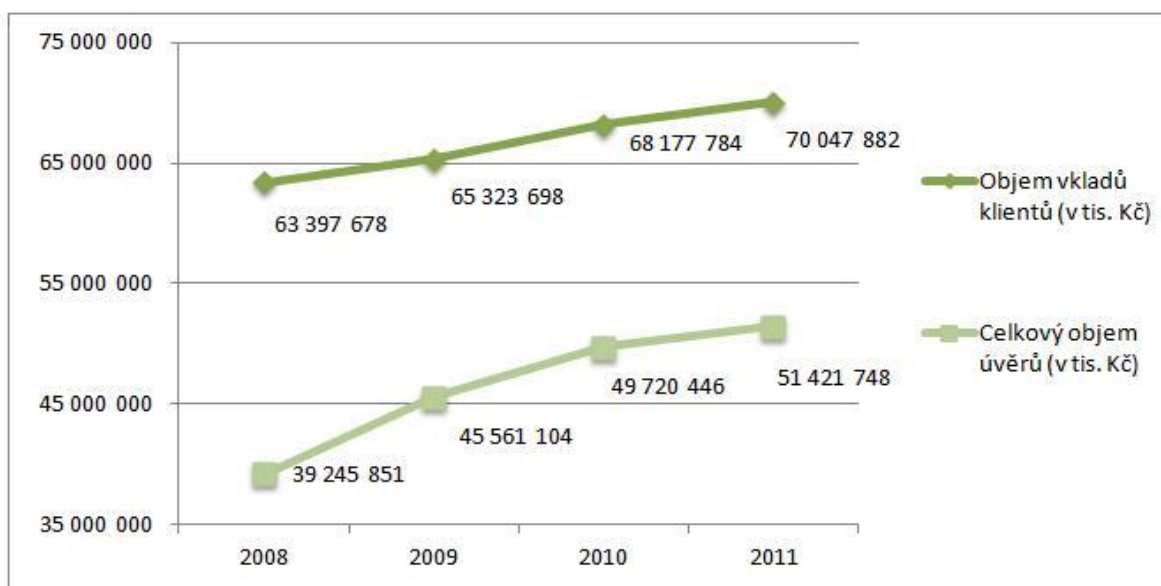
Název společnosti: Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Sídlo společnosti: Praha 2, Bělehradská 128/222

Založení společnosti: 9. prosince 1993 (Modrá pyramida, 2012)

Tab. 5 - Číselné údaje MPSS k roku 2011 (Modrá pyramida, 2012)

Základní kapitál	562 500 000 Kč
Počet platných smluv	717 842 Ks
Objem vkladů klientů	70 047 882 000 Kč



Graf 5 – Porovnání objemu vkladů klientů a celkového objemu úvěrů MPSS  
(Modrá pyramida, 2012)

Graf znázorňuje vývoj objemu vkladů klientů a objemu úvěrů Modré pyramidy stavební spořitelny mezi roky 2008 a 2011. Je logické, že křivky obou pozorovaných veličin mají rostoucí charakter. Nejvyšší nárůst objemu vkladů klientů je patrný mezi roky 2009 a 2010, celkově je však relativně vyrovnaný. Ačkoliv celkový objem úvěrů má také zvyšující se tendenci, v meziročním srovnání byl poskytnut největší objem úvěrů mezi roky 2008 a 2009. Ve zbylých letech dochází k meziročnímu poklesu (zpomalování tempa růstu) objemu úvěrů.

### 10.2.2 Hospodářské výsledky za rok 2011

V roce 2011 uzavřela Modrá pyramida stavební spořitelna 94 000 nových smluv o stavebním spoření a došlo k meziročnímu propadu objemu cílové částky o 25 %. Naproti tomu

zaznamenala spořitelna kladný nárůst vkladů klientů v porovnání s předchozím rokem o 2,7 % .

Meziroční pokles zaznamenala Modrá pyramida stavební spořitelna i v objemu poskytnutých úvěrů, v loňském roce o 14 %. Celkový objem úvěrů, které stavební spořitelna poskytla svým klientům, činil 7,8 mld. Kč. (Modrá pyramida, 2012)

### 10.2.3 Stavební spoření Modré pyramidy stavební spořitelny

MPSS nabízí několik typů stavebního spoření, například spoření pro děti či spoření na penzi. Na jaře roku 2012 probíhá u dalšího z produktů MPSS akce, nabízející klientům + 2 % úročení vkladů po dobu 4 měsíců, po splnění stanovených podmínek. V následující tabulce je však uveden tarif Moudré stavební spoření bez využití této akce.

Tab. 6 – Stavební spoření MPSS

(Modrá pyramida, © 2008 – 2012)

Tarif	Moudré spoření
<b>Varianta</b>	Standardní
<b>Úroková sazba - vklady</b>	2 %
<b>Úroková sazba - úvěry</b>	3,59 % – 4,59 %
<b>Minimální cíl. částka</b>	50 000 Kč
<b>Minimální procento naspoření z cíl. částky</b>	40 %
<b>Minimální splátka úvěru z cíl. částky</b>	0,6 %
<b>Požadované hodnotící číslo</b>	55

Ceník některých dalších poplatků je uveden v příloze II.

### 10.3 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., původním názvem AR stavební spořitelna a.s, byla založena roku 1993. Svůj současný název získala až roku 1998, kdy Raiffeisenbank a.s. získala 25 % podíl. Významný v historii Raiffeisen stavební spořitelny byl i rok 2008, kdy proběhla fúze Raiffeisen stavební spořitelny s Hypo stavební spořitelnou a.s.

V současnosti drží 90% akcií Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a druhým akcionářem s 10 % podílem je Raiffeisenbank a.s.

Významným partnerem Raiffeisen stavební spořitelny se stala Česká pošta, na jejíchž pobočkách mohou klienti nyní také uzavírat smlouvy o stavebním spoření od Raiffeisen stavební spořitelny. (Raiffeisen stavební spořitelna, [b.r.]

#### 10.3.1 Základní údaje

Název společnosti: Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

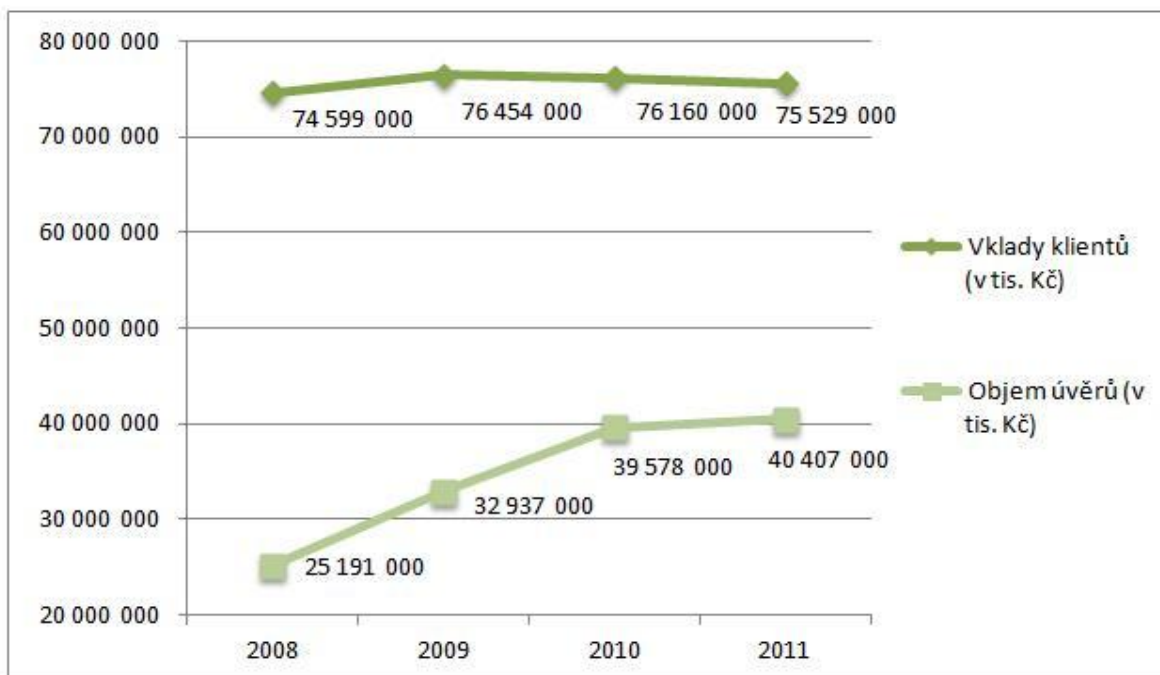
Sídlo společnosti: Praha 3, Koněvova 2747/99

Založení společnosti: 7. září 1993

Tab. 7 - Číselné údaje RSTS k roku 2011 (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012b)

Základní kapitál	650 000 000 Kč
Počet platných smluv	755 090 Ks
Objem vkladů klientů	75 528 846 000 Kč





Graf 6 - Porovnání objemu vkladů klientů a objemu úvěrů RSTS  
(Raiffeisen stavební spořitelna, 2012b)

Křivka objemu úvěrů poskytnutých klientů má předpokládaný rostoucí charakter, avšak z grafu je patrné, že křivka znázorňující vklady klientů od roku 2010 klesá, což je způsobeno nižším množstvím uzavřených smluv o stavebním spoření. Mezi posledními dvěma sledovanými roky je zřejmý též nejnižší přírůstek objemu poskytnutých úvěrů.

### 10.3.2 Hospodářské výsledky za rok 2011

Raiffeisen stavební spořitelna uzavřela v loňském roce 116 000 nových smluv o stavebním spoření, což je o 8,2 % méně oproti předcházejícímu roku. Z toho 16 000 smluv bylo uzavřeno na pobočkách České pošty, což je nový partner Raiffeisen stavební spořitelny.

Propad spořitelna zaznamenala i v oblasti poskytování úvěrů, objem 6,5 mld. Kč je podstatně nižší než úroveň roku 2010. (Raiffeisen stavební spořitelna, 2012b)

### 10.3.3 Stavební spoření Raiffeisen stavební spořitelny

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí v dnešní době širokou škálu produktů. V následující tabulce je porovnán spořicí a úvěrový tarif stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny. Úvěrový tarif je spořitelnou nabízen ve dvou provedeních, varianta U 121 a U 122.

Tab. 8 – Stavební spoření RSTS

(Raiffeisen stavební spořitelna, 2012a)

Tarif	Spořicí	Úvěrový	
<b>Varianta</b>	041	121	122
<b>Úroková sazba – vklady</b>	2 %	1 %	
<b>Úroková sazba – úvěry</b>	4,9 %	3,5 %	
<b>Minimální cíl. částka</b>	50 000 Kč	50 000 Kč	
<b>Minimální procento naspoření z cíl. částky</b>	40 %	40 %	35 %
<b>Minimální splátka úvěru z cíl. částky</b>	0,5 %	1,0 %	0,6 %
<b>Požadované hodnotící číslo</b>	64	64	

Poplatky související s uzavřením smlouvy o stavebním spoření nebo úvěru ze stavebního spoření jsou součástí přílohy III.

### 10.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny vznikla v roce 1994 a již několik let je na našem trhu známá také pod názvem Buřinka. Jejím hlavním akcionářem v současné době je Česká spořitelna, a.s., která drží 95 % podíl na hlasovacích právech. Zbylých 5 % podílu na základním kapitálu vlastní rakouská společnost Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG.

**10.4.1 Základní údaje**

Název společnosti	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
Sídlo společnosti	Praha 3, Vinohradská 180/1632
Založení společnosti	22. června 1994

(Stavební spořitelna České spořitelny, 2012)

Tab. 9 - Číselné údaje SSČS k roku 2011 (Stavební spořitelna České spořitelny, 2012)

Základní kapitál	750 000 000 Kč
Počet klientů	1 089 915
Objem vkladů klientů	98 000 000 000 Kč

**10.4.2 Hospodářské výsledky za rok 2011**

I pro Stavební spořitelnu České spořitelny byly změny v roce 2011 náročné, dokázala si však obhájit druhou pozici na trhu stavebního spoření. V tomto roce poskytla svým klientům Stavební spořitelna České spořitelny téměř 16 000 nových úvěrů o objemu 4,2 mld. Kč. Celkový objem úvěrů, které spořitelna poskytla svým klientům, činil 41,7 mld. Kč.

Oproti předchozímu roku zaznamenala Stavební spořitelna České spořitelny nárůst také vkladů klientů. Jejich celkový objem na konci roku 2011 činil téměř 98 mld. Kč. (Stavební spořitelna České spořitelny, 2012)

**10.4.3 Stavební spoření Stavební spořitelny České spořitelny**

V následující tabulce jsou znázorněny údaje týkající se stavebního spoření s Buřinkou. Buřinka nabízí nízký poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, v porovnání s jinými spořitelny. I SSČS nabízí stavební spoření vyhovující všem věkovým skupinám.

Tab. 10 – Stavební spoření SSČS  
(Stavební spořitelna České spořitelny, © 2011)

Tarif	Spoření
<b>Varianta</b>	
Úroková sazba – vklady	2 %
Úroková sazba – úvěry	4,75 %
Minimální cíl. částka	40 000 Kč
Minimální procento naspoření z cíl. částky	40 %
Minimální splátka úvěru z cíl. částky	0,55 %
Požadované hodnotící číslo	220 bodů

Další sazby a poplatky spojené se stavebním spořením jsou obsahem přílohy IV.

### 10.5 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna vystupuje na našem trhu od roku 1993, ale finanční skupina Wüstenrot byla ve světě spojována se stavebním spořením už mnohem dříve.

Podíl na hlasovacích právech Wüstenrot – stavební spořitelny mají čtyři akcionáři. Největší z nich jsou Wüstenrot & Württembergische AG s 55,92 % a Bausparkasse Wüstenrot AG s 43,50 % podílem na ZK. O zbylých pár procent se mezi sebou dělí Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40%) a SBD Hradec Králové (0,18 %). (Wüstenrot, © 2012)

### 10.5.1 Základní údaje

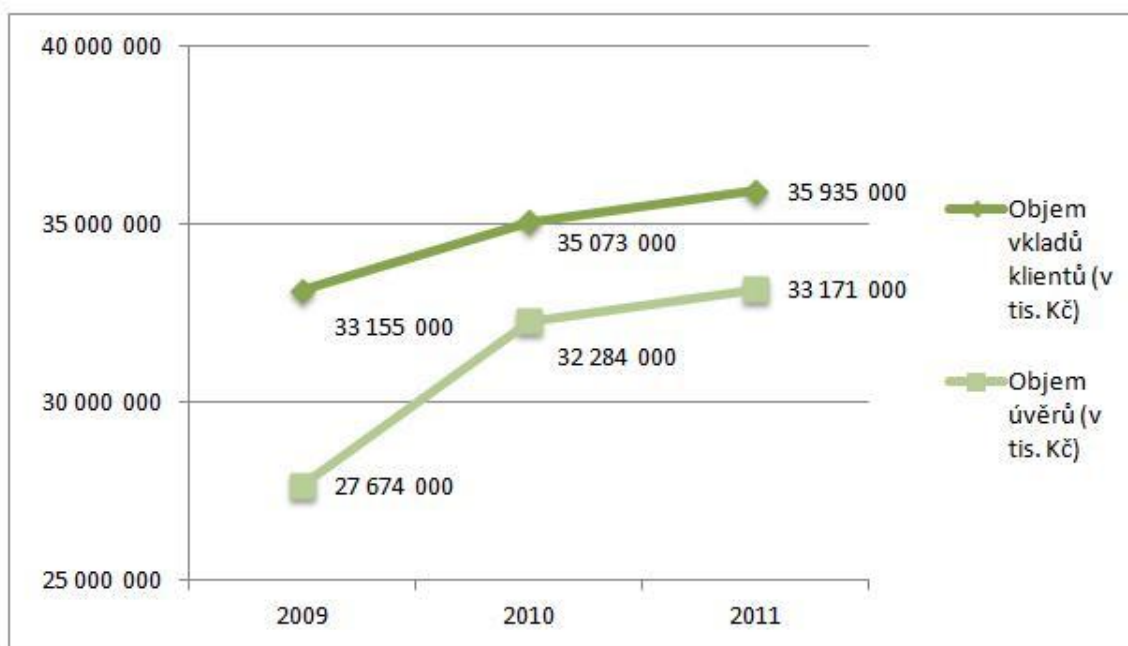
Název společnosti Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Sídlo společnosti Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8

Založení společnosti 11. listopadu 1993

Tab. 11 - Číselné údaje WSS k roku 2011 (Wüstenrot, 2012)

Základní kapitál	1 070 364 160 Kč
Počet platných smluv	455 067 Ks
Objem vkladů klientů	35 900 000 000 Kč



Graf 7 – Porovnání objemu vkladů klientů a objemu úvěrů WSS (Wüstenrot, 2012)

Z grafu je patrný pravidelný růst křivek objemu vkladů klientů i objemu úvěrů. Stejně jako u ostatních stavebních spořitelen, i u Wüstenrot – stavební spořitelny je znatelný pokles zájmu o tento finanční produkt v roce 2011. Dochází ke zpomalení nárůstu vkladů i poskytnutých úvěrů v porovnání s předchozím obdobím.

### 10.5.2 Hospodářské výsledky za rok 2011

Wüstenrot – stavební spořitelna uzavřela v roce 2011 o 3,2 % méně smluv než v roce předcházejícím. Celková cílová částka smluv dosáhla 20,7 mld. Kč, což značí propad o 9,1 % proti roku 2010. Vklady klientů se meziročně zvýšily o 0,8 mld. Kč a celková hodnota vkladů dosáhla výše 35,9 mld. Kč. V roce 2011 poskytla Wüstenrot – stavební spořitelna svým klientům o 57,1 % méně úvěrů než v předešlém roce. Objem poskytnutých úvěrů činil 2,5 mld. Kč. (Wüstenrot, 2012)

### 10.5.3 Stavební spoření Wüstenrot – stavební spořitelny

Wüstenrot – stavební spořitelna nabízí stavební spoření ve čtyřech tarifních variantách a to, Optimální kreditní, Optimální finanční, Optimální normální a Optimální speciální. Tyto varianty se liší minimálním procentem naspoření z cílové částky a minimální výší měsíční splátky. V následující tabulce je znázorněna tarifní varianta Optimální normální. WSS nabízí rozdílné úrokové sazby pro fyzické a právnické osoby, což je v tabulce vyznačeno též.

Tab. 12 – Stavební spoření WSS

(Wüstenrot, © 2012)

<b>Tarif</b>	<b>ON</b>	
<b>Varianta</b>	Fyzické osoby	Právnické osoby
<b>Úroková sazba – vklady</b>	1 %	2,2 %
<b>Úroková sazba – úvěry</b>	3,7 %	4,9 %
<b>Minimální cíl. částka</b>	20 000 Kč	
<b>Minimální procento naspoření z cíl. částky</b>	50 %	
<b>Minimální splátka úvěru z cíl. částky</b>	0,5 %	
<b>Požadované hodnotící číslo</b>	600 bodů	

## 11 VÝBĚR VHODNÉHO STAVEBNÍHO SPOŘENÍ MODELOVÉMU SUBJEKTU

Na základě nabídek jednotlivých stavebních spořitelen je zde uveden jednoduchý příklad stavebního spoření.

Pan XY má měsíční příjem 28 000 Kč. Je svobodný, nemá žádné děti a žije sám v pronajatém bytě 1+kk. Pan XY zvažuje do budoucna koupi vlastního obydlí, zatím se ale rozhodl, že si založí stavební spoření. Rád by si ukládal na stavební spoření částku v rozmezí 3 000 – 4 000 Kč měsíčně po dobu 6 let (minimální doba).

V následující tabulce je znázorněno, jak by toto spoření vypadalo ke konci spoření u jednotlivých stavebních spořitelen.

Tab. 13 – Modelové spoření klienta (vlastní zpracování)

	ČMSS	MPSS	RSTS	SSČS	WSS
<b>SPOŘENÍ</b>					
<b>Tarif</b>	Invest	Moudré s.s.	S - 041	Spoření	ON
<b>Úroková sazba</b>	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	1 % p.a.
<b>Začátek spoření</b>	15.5.2012	1.1.2012	15.5.2012	15.5.2012	15.5.2012
<b>Konec spoření</b>	31.5.2018	31.12.2017	31.5.2018	16.5.2018	15.5.2018
<b>Počet měsíců spoření</b>	73	72	73	72	73
<b>Měsíční vklad klienta</b>	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
<b>Suma vkladů</b>	255 500 Kč	252 000 Kč	255 500 Kč	252 000 Kč	255 500 Kč
<b>Úroky z vkladů</b>	15 387 Kč	15 203 Kč	16 230 Kč	15 621 Kč	7 848 Kč
<b>Daň z úroků</b>	2 312 Kč	2 281 Kč	2 435 Kč	2 343 Kč	1 177 Kč
<b>Úroky po zdanění</b>	13 075 Kč	12 922 Kč	13 795 Kč	13 278 Kč	6 671 Kč
<b>Poplatky - za vedení</b>	330 Kč x 7	300 Kč x 6	316 Kč x 7	310 Kč x 7	270 Kč x 7

<b>účtu - za uzavření smlouvy</b>	7 000 Kč	7 000 Kč	7 000 Kč	3 500 Kč	7 000 Kč
<b>Poplatky kli- enta celkem</b>	9 310 Kč	8 800 Kč	9 212 Kč	5 670 Kč	8 890 Kč
<b>Připsaná státní podpo- ra</b>	12 000 Kč	12 000 Kč	12 000 Kč	12 000 Kč	12 000 Kč
<b>Zůstatek účtu</b>	<b>271 265 Kč</b>	<b>268 122 Kč</b>	<b>272 083 Kč</b>	<b>271 608 Kč</b>	<b>265 281 Kč</b>

Vzhledem k požadavku pana XY vkládat měsíčně na stavební spoření částku v rozmezí 3 000 – 4 000 Kč měsíčně, byla zvolena cílová částka spoření 700 000 Kč. Minimální měsíční vklad u všech spořitelů činil 0,5 % z cílové částky, což je v našem případě 3 500 Kč.

Zahájení stavebního spoření byl stanoven u všech spořitelů na 15. 5. 2012, pouze u MPSS bylo zvoleno 1. 1. 2012 jako datum počátku spoření, díky tomu by zde pan XY platil o jeden roční poplatek za vedení účtu méně, než v ostatních případech. Stavební spoření bylo nastaveno na nejkratší možnou dobu, což je ze zákona 6 let. Přesné datum ukončení se u jednotlivých stavebních spořitelů mírně liší. V tabulce si také můžete všimnout, že spořitelny různě spočítaly počet měsíců, jelikož naše modelové spoření bylo zahájeno v půlce měsíce. V příkladu nebylo počítáno s mimořádnými vklady klienta.

Poplatek za uzavření smlouvy činí u SSČS 0,5 % z cílové částky, u všech ostatních stavebních spořitelů je to 1 % z cílové částky, v tomto příkladu tedy 7 000 Kč. Také roční poplatek za vedení účtu je u jednotlivých spořitelů velice podobný, pohybuje se okolo 300 Kč. Klient XY dosáhl ve všech letech na maximální možnou státní podporu, což je 2 000 Kč ročně. Další vybrané poplatky jednotlivých stavebních spořitelů, které by klienta mohly zajímat, jsou součástí příloh této bakalářské práce.

Z tabulky vyplývá, že jednotlivé stavební spořitelny nabízejí velice podobné varianty spoření. Rozdíl ve výsledných naspořených částkách v příkladu je minimální a ovlivněn rozdílem v způsobu započítávání počtu měsíců spořitelnou. Nejlepšího výsledku dosáhl klient u RSTS, nejnižší naspořenou částku by podle příkladu získal u WSS, což je způsobeno úročením vkladů fyzických osob sazbou 1 %. V případě zájmu o uzavření stavebního spoření doporučuji konzultaci s poradci stavebních spořitelů, kteří vyberou klientovi vhodný tarif individuálně.

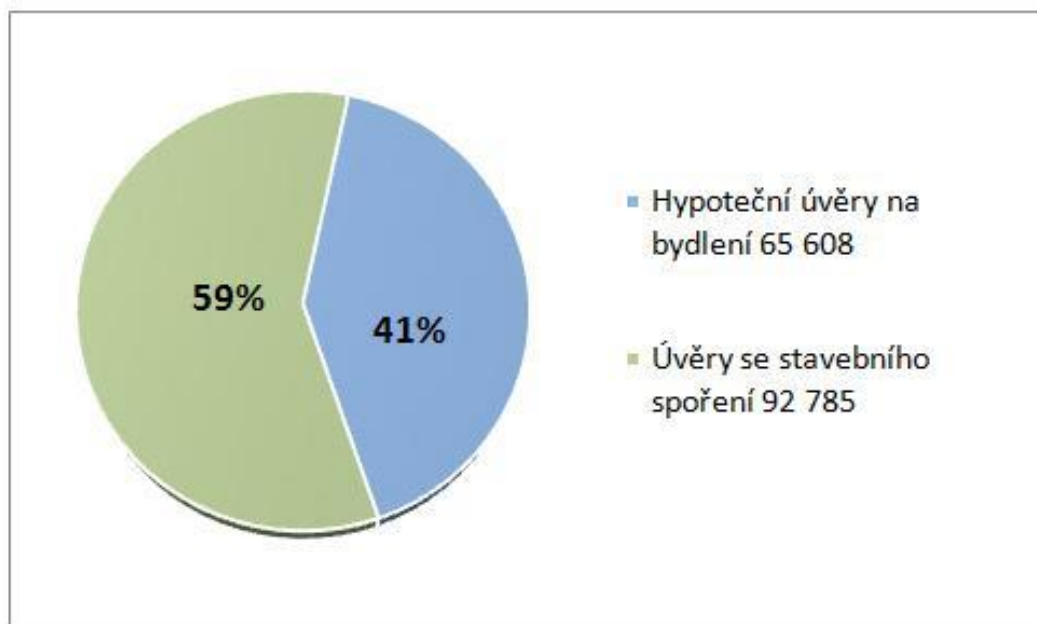


## 12 SROVNÁNÍ POSKYTNUTÝCH ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Mezi nejvyužívanější typy úvěrů pro financování bydlení patří úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr. Oba tyto produkty bývají mnohdy porovnávány. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 32)

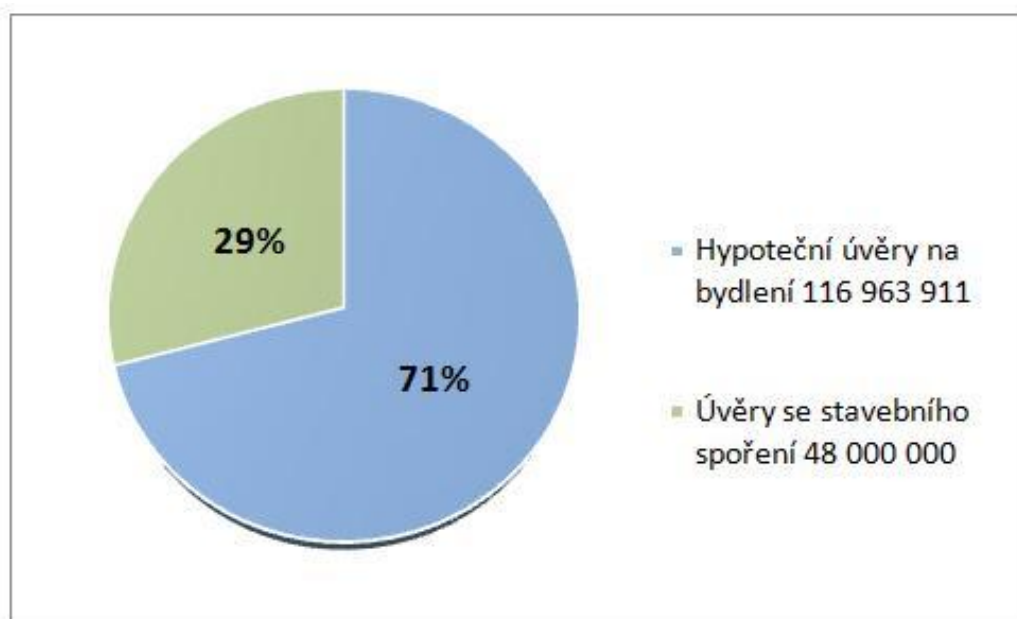
Zatímco úvěr ze stavebního spoření má účel použití na bytové potřeby stanoven zákonem, u hypotečních úvěrů tento účel povinný není, avšak použití na bydlení je zde nejčastějším. Rozdíl je také ve způsobu zajištění, kdy hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem na nemovitost, u úvěru ze stavebního spoření je možné použít i jiné formy zajištění. S tím také souvisí větší finanční částky poskytované u hypotečního úvěru. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 32)

Srovnání těchto dvou typů úvěrů je znázorněno v následujících dvou grafech, kde je úvěr ze stavebního spoření porovnáván s hypotečním úvěrem z hlediska počtu poskytnutých úvěrů a objemu těchto úvěrů za rok 2011. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 33; Asociace českých stavebních spořitelů, 2012a)



Graf 8 - Počet poskytnutých úvěrů za rok 2011 (v ks) (Asociace českých stavebních spořitelů, 2012a; Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2012)

Z grafu vyplývá, že v loňském roce bylo poskytnuto více než 90 000 nových úvěrů ze stavebního spoření, zatímco hypoteční úvěry dosáhly počtu pouze 65 608 poskytnutých úvěrů za rok 2011. Tyto čísla značí, že lidé dávají přednost k financování bydlení úvěrům ze stavebního spoření.



Graf 9 - Objem poskytnutých úvěrů za rok 2011 (v tis. Kč) (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012a; Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2012)

Z uvedených grafů je zřejmé, že za rok 2011 bylo poskytnuto více úvěrů ze stavebního spoření, ale objem poskytnutých úvěrů je vyšší u hypotečních úvěrů. Znamená to, že pokud klienti, kteří se rozhodnou pro financování vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru, obvykle žádají banku o větší objem peněz než klienti stavebních spořitelén.

## ZÁVĚR A DOPORUČENÍ

Současné stavební spořitelny zaujímají významnou pozici v českém bankovníctví již od roku 1993. Hned od počátku svého působení se těší velkému zájmu klientů. Díky specializovanému postavení v našem bankovním systému se tyto instituce stávají jedinými poskytovateli stavebního spoření a úvěru z něj. Stavební spoření nabízí klientům výhodné a zároveň bezpečné zhodnocení jejich úspor, úvěr ze stavebního spoření pak slouží jako finanční pomoc klientům pro účely bytových potřeb.

V posledních letech však situaci stavebním spořitelnám ztěžují nejen současné ne příliš příznivé ekonomické poměry, ale také změny v legislativě závazné pro stavební spořitelny. Zákon o stavebním spoření z roku 1993 prošel určitým vývojem, kterým se zabývám v praktické části této bakalářské práce. Mým cílem bylo analyzovat změny a úpravy zákona o stavebním spoření. Největší pozornost jsem věnovala novele zákona o stavebním spoření z roku 2010, která podle mého zkoumání výrazně ovlivnila situaci na trhu stavebních spořitelen. Zástupci všech stavebních spořitelen se ve svých výročních zprávách shodují, že změny v legislativě měly silný dopad na činnosti těchto institucí a rok 2011 byl snížením státní podpory a zrušením daňového osvobození úrokových příjmů negativně ovlivněn. Ještě výraznější účinek by ale mohla mít změna zákona projednávaná v letošním roce s nabytím účinnosti od roku 2014. Jako nejpodstatnější bod tohoto návrhu vidím možnost udělení licence k poskytování stavebního spoření i bankám univerzálním. Schválením tohoto návrhu by stavební spořitelny přišly o své specializované postavení v našem bankovníctví a získaly velice silného konkurenta. Naskýtá se zde otázka, jaký by pak existence stavebních spořitelen měla smysl? Pokud opravdu vejde tento zákon v platnost, jedinou záchranu stavebních spořitelen vidím v nabídnutí výhodnějších úrokových sazeb a podmínek ke stavebnímu spoření, než banky univerzální.

V současné době nabízí v České republice své produkty pět staveních spořitelen. V návaznosti na negativní vliv změn v legislativě je další část práce věnována představení jednotlivých stavebních spořitelen a zhodnocením jejich hospodářských výsledků za rok 2011. Nejistota a nepříznivé podmínky se na činnosti spořitelen jasně podepsaly a všech pět institucí vykázalo nižší počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření než v roce předchozím.

U každé stavební spořitelny jsem také uvedla produkt stavebního spoření, který má ve své nabídce a v příloze jsou obsaženy některé vybrané poplatky jednotlivých spořitelen. Na

závěr jsou tyto produkty porovnány na modelovém příkladu stavebního spoření. Je ale velice těžké vybrat to nejvýhodnější z nich, protože nabídka je velice podobná. Mé osobní doporučení zájemcům o stavební spoření je počkat. Pokud opravdu dojde k povolení poskytování stavebního spoření i univerzálními bankami, možná nám stavební spořitelny teprve předvedou opravdu výhodné stavební spoření.

Jelikož jsem se v teoretické části této bakalářské práce věnovala mimo jiné i popisu největšího konkurenta úvěrů ze stavebního spoření – hypotečních úvěrů, na závěr praktické části jsem uvedla srovnání poskytnutých úvěrů za rok 2011.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde. ISBN 80-7201-515-X.
- JUŘÍK, Pavel, 2011. *Historie bank a spořitelny v Čechách a na Moravě*. Praha: Libri. ISBN 978-80-7277-488-3.
- KALABIS, Zbyněk, 2005. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press. ISBN 80-251-0882-1.
- KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 2010. ISBN 978-80-254-6779-4.
- KRÁL, Miloš, 2009. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG. ISBN 978-80-89401-07-9.
- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR, 2007. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-30-9.
- MARKOVÁ, Hana, 2012. *Daňové zákony: Úplná znění platná k 1. 1. 2012*. 21. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4254-0.
- MILLER, Frederic P., Agnes F. VANDOME a John MCBREWSTER, 2010. *Building Society*. Berlin: VDM Verlag Dr. Mueller e.K. ISBN 613-0-79580-7.
- NOVÁKOVÁ, Jolana a Lenka VICHNAROVÁ, 2007. *Financování bydlení*. Brno: Era. ISBN 978-80-7366-079-6.
- POLIDAR, Vojtěch, 1999. *Management bank a bankovních obchodů*. II. upravené vydání. Praha: Ekopress. ISBN 80-86119-11-4.
- PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, 2007. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica. ISBN 978-80-245-1180-1.
- REVENDA, Zbyněk, 2011. *Centrální bankovníctví*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-230-7.
- SYROVÝ, Petr, 2004. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vydání. Praha: Grada. ISBN 80-247-1097-8.
- ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava et al., 2005. *Bankovníctví I*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní. ISBN 80-86754-53-7.
- VENCOVSKÝ, František et al., 1999. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut. ISBN 80-7265-030-0.

**INTERNETOVÉ ZDROJE**

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN, 2012a. *Grafy stavebního spoření*. [online]. [cit. 2012-05-16]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN, 2012b. *Legislativa*. [online]. [cit. 2012-05-16]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>

BANKY, © 2012a. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/ceskomoravska-stavebni-sporitelna>

BANKY, © 2012b. *Modrá pyramida stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/modra-pyramida-stavebni-sporitelna>

ČECHLOVSKÝ, Vladimír, 2011. Stavební spoření je stále výhodné. In: *Novinky* [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/250982-stavebni-sporeni-je-stale-vyhodne.html>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, © 2011a. *O společnosti: Základní údaje*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/info/o-spolecnosti/zakladni-udaje.html>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, © 2011b. *Stavební spoření od Lišky*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/produkty/stavebni-sporeni/uvod.html>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, 2012a. *Sazebník úhrad*. [online]. [cit. 2012-05-17]. 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, 2012b. *Výroční zpráva 2011*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: [http://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc\\_zpravy/vz11/vyrocní\\_zprava\\_CMSS\\_za\\_rok\\_2011.pdf](http://www.cmss.cz/data/pdf/vyroc_zpravy/vz11/vyrocní_zprava_CMSS_za_rok_2011.pdf)

FINANČNÍ NOVINY, © 2012. *Stavební spoření: Proč využít právě stavební spoření?* [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/vyhody-a-nevyhody/>

FINANČNÍ VZDĚLÁVÁNÍ, © 2007. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=331>

- IDNES, 2004. *Výhody stavebního spoření*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/vyhody-stavebniho-sporeni-d06-/spor.aspx?c=A001022\\_000001\\_viteze\\_39](http://finance.idnes.cz/vyhody-stavebniho-sporeni-d06-/spor.aspx?c=A001022_000001_viteze_39)
- MACURA, Marek, 2008. Stavební spoření: pro spoření není výhodné. In: *iDnes* [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-pro-sporeni-neni-vyhodne-fj4-/spor.aspx?c=A080612\\_132130\\_spor\\_hru](http://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-pro-sporeni-neni-vyhodne-fj4-/spor.aspx?c=A080612_132130_spor_hru)
- MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, © 2005. *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2012-05-16]. Dostupné z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni\\_sporeni.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni.html)
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2012. *Hypoteční úvěry (2002-2012)*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=601ddf18-9fc8-4f17-8ce8-aa80c94955d9>
- MODRÁ PYRAMIDA, © 2008 – 2012. *Služby pro fyzické osoby*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>
- MODRÁ PYRAMIDA, 2012. *Výroční zpráva 2011*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: [http://www.modrapyramida.cz/\\_dataPublic/download/MPSS\\_VZ\\_2011\\_CZ.pdf](http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_VZ_2011_CZ.pdf)
- OK-STAVEBNI-SPORENI, © 2009. *Výhody stavebního spoření*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.ok-stavebni-sporeni.cz/vyhody-stavebniho-sporeni/>
- PEČINKOVÁ, Ivana, 2008. Stavební spoření, nebo hypotéka? In: *Ekonom* [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://ekonom.ihned.cz/c1-22732190-stavebni-sporeni-nebo-hypoteka>
- RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, [b.r.]. *O raiffeisen stavební spořitelně: Historie RSTS*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/o-raiffeisen-stavebni-sporitelne/>
- RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, 2012a. *Dokumenty a sazebníky*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-formulare/dokumenty-a-sazebniky/>
- RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, 2012b. *Výroční zpráva 2011*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/obchodni-vysledky/vyrocnizpravy/vyrocnizpravy-rsts/>

- ŘEŽÁBEK, Pavel, 2012. *Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/clanky\\_rozhovory/media\\_2011/cl\\_11\\_111207.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2011/cl_11_111207.pdf)
- STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, © 2011. *Ceny a sazby*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>
- STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, 2012. *Výroční zpráva 2011*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocnizpravy/sscs-vyrocnizprava-za-rok-2011.pdf>
- STAVEBNÍ SPOŘITELNY, © 2009. *Výhody stavebního spoření*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporitelny.com/vyhody-stavebniho-sporeni/>
- SVĚT ÚVĚRŮ, © 2005 – 2012. *Překlenovací úvěr ze Stavebního spoření*. [online]. [cit. 2012-05-17]. Dostupné z: <http://www.svetuveru.cz/index.php?page=preklenovaciuver>
- WUSTENROT, © 2012. *O nás: Stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2012-05-16]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/>
- WUSTENROT, 2012. *Výroční zpráva 2011*. [online]. [cit. 2012-05-16]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/vyrocnizpravy/stavebni-sporitelna/>



## SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

- ČMSS Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- MPSS Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- RSTS Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- SSČS Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- WSS Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1 - Bankovní systém .....	16
Obr. 2 - Druhy bank .....	17
Obr. 3 - Překlenovací úvěr .....	28

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1 - Změny ve stavebním spoření.....	35
Tab. 2 - Vývoj stavebního spoření v rozmezí let 2008 – 2011 .....	37
Tab. 3 - Číselné údaje ČMSS k roku 2011 .....	43
Tab. 4 - Stavební spoření ČMSS .....	45
Tab. 5 - Číselné údaje MPSS k roku 2011 .....	46
Tab. 6 – Stavební spoření MPSS .....	47
Tab. 7 - Číselné údaje RSTS k roku 2011 .....	48
Tab. 8 – Stavební spoření RSTS .....	50
Tab. 9 - Číselné údaje SSČS k roku 2011 .....	51
Tab. 10 – Stavební spoření SSČS .....	52
Tab. 11 - Číselné údaje WSS k roku 2011 .....	53
Tab. 12 – Stavební spoření WSS .....	54
Tab. 13 – Modelové spoření klienta .....	55

**SEZNAM GRAFŮ**

Graf 1 – Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech (v mld. Kč) .....	38
Graf 2 – Počet poskytnutých úvěrů v příslušném roce .....	39
Graf 3 - Podíl stavebních spořitelen na počtu nově uzavřených smluv za rok 2011 .....	40
Graf 4 - Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření a jejich cílových částek ČMSS .....	43
Graf 5 – Porovnání objemu vkladů klientů a celkového objemu úvěrů MPSS .....	46
Graf 6 - Porovnání objemu vkladů klientů a objemu úvěrů RSTS .....	49
Graf 7 – Porovnání objemu vkladů klientů a objemu úvěrů WSS .....	53
Graf 8 - Počet poskytnutých úvěrů za rok 2011 (v ks) .....	57
Graf 9 - Objem poskytnutých úvěrů za rok 2011 (v tis. Kč) .....	58

## **SEZNAM PŘÍLOH**

PŘÍLOHA P I: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ ČMSS

PŘÍLOHA P II: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ MPSS

PŘÍLOHA P III: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ RSTS

PŘÍLOHA P IV: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ SSČS

PŘÍLOHA P V: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ WSS

## PŘÍLOHA P I: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ ČMSS

<b>Stavební spoření</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Úhrada za vedení účtu	330 Kč / rok
Úhrada za změnu tarifu z tarifu s úrokovou sazbou 2% na tarif s 1 % úrokovou sazbou	½ dosud připsaných úroků
Roční výpis z účtu	zdarma
Snížení / rozdělení cílové částky	zdarma

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Úhrada za vedení účtu	330 Kč / rok
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
Vystavení potvrzení o zaplacených úrocích	zdarma

<b>Překlenovací úvěr</b>	
Úhrada za vedení účtu	330 Kč / rok
Úhrada za poskytnutí meziúvěru	0,5 – 1 % z objemu meziúvěru
Úhrada za nedočerpaní meziúvěru	5 % z nedočerpané částky

<b>Poplatky za mimořádné požadavky</b>	
Za vypovězení smlouvy do 6 let bez využití meziúvěrového účtu	0,5 % z cílové částky
Za vypovězení smlouvy do 6 let s využitím meziúvěrového účtu	5 % z cílové částky

## PŘÍLOHA P II: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ MPSS

<b>Stavební spoření</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky, maximálně 10 000 Kč
Úhrada za vedení účtu	300 Kč / rok (25 Kč /měsíc)
Převod smlouvy	100 Kč
Ukončení smlouvy (před uplynutím vázací doby)	1 % z cílové částky

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Úhrada za zpracování záručních listin	0,5 % z výše úvěru, maximálně 2 500 Kč
Úhrada za vedení účtu	300 Kč / rok
Úhrada za zpracování změny smlouvy	1 500 Kč

<b>Překlenovací úvěr</b>	
Úhrada za zpracování smlouvy o úvěru	1 % z výše úvěru, maximálně 10 000 Kč
Úhrada za prodloužení doby pro čerpání úvěru o 6 měsíců	2 000 Kč
Vystavení příslibu úvěru	200 Kč
Roční výpis z účtu	zdarma

### PŘÍLOHA P III: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ RSTS

<b>Stavební spoření</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Úhrada za zvýšení cílové částky	1 % z navýšení cílové částky
Úhrada za vedení účtu (čtvrtletní)	79 Kč / 90 Kč
Úhrada za ukončení smlouvy před uplynutím vázací doby	0,5 % z cílové částky, minimálně 500 Kč

<b>Úvěry – fyzické osoby</b>	<b>Řádný úvěr</b>	<b>Překlenovací úvěr</b>
Úhrada za uzavření smlouvy	zdarma	1 % z výše úvěru
Úhrada za správu účtu	90 Kč / čtvrtletí	
Úhrada za nečerpání úvěru	1 % z výše úvěru, maximálně 10 000 Kč	
Úhrada za výpis z účtu	21 Kč	

<b>Úvěry – právnické osoby</b>	<b>Řádný úvěr</b>	<b>Překlenovací úvěr</b>	<b>Komerční úvěr</b>
Úhrada za uzavření smlouvy	zdarma	max. 2% z výše úvěru, max. 200 000 Kč	
Úhrada za správu účtu	200 Kč / čtvrtletí		500 Kč
Úhrada za změnu dokumentace	2 000 Kč		
Úhrada za výpis z účtu	21 Kč		



## PŘÍLOHA P IV: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ SSČS

<b>Stavební spoření</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	0,5 % z cílové částky, maximálně 7 500 Kč
Přespoření cílové částky	0,5 % z rozdílu zůstatku účtu a cíl. částky
Úhrada za vedení účtu	310 Kč / rok
Zvýšení cílové částky	0,5 % z navýšení cíl. částky, max. 7 500 Kč

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	zdarma
Úhrada za vedení účtu	310 Kč / rok
Dohoda o změně podmínek smlouvy	500 Kč
Mimořádné potvrzení o výši úroků	50 Kč

<b>Překlenovací úvěr</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	1 % ze sjednané výše úvěru, max. 7 500 Kč
Úhrada za vedení účtu	310 Kč / rok
Podmínka při nesplacení úvěru	1. - zdarma, 2. - 500 Kč
Dohoda o změně podmínek smlouvy	500 Kč

## **PŘÍLOHA P V: SAZEBNÍK VYBRANÝCH POPLATKŮ WSS**

<b>Stavební spoření</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky, maximálně 30 000 Kč
Úhrada za vedení účtu	270 Kč/ rok
Změna tarifní varianty	1. – zdarma, další – 100 Kč
Zvýšení cílové částky	1 % z rozdílu cíl. částek, max. 30 000 Kč
Ukončení smlouvy před uplynutím šestileté lhůty	0,9 % z cílové částky

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>	
Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	zdarma
Úhrada za vedení účtu	25 Kč/ měsíc
Upomínka při prodlení se splácením	500 Kč za každé vyhotovení
Změna podmínek smlouvy	500 Kč
Potvrzení o průběhu úvěru na žádost klienta	150 Kč

<b>Překlenovací úvěr</b>	
Úhrada za zpracování a poskytnutí úvěru	1 % z cílové částky
Úhrada za vedení účtu	25 Kč / měsíc
Změna podmínek smlouvy	500 Kč
Předčasné splacení překlenovacího úvěru	1 % z předčasně splacené části úvěru