

Analýza financování bydlení pomocí stavebních spořitelén na českém trhu

Marcela Dvorská

Bakalářská práce
2016



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav podnikové ekonomiky
akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Marcela Dvorská**
Osobní číslo: **M15777**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Analýza financování bydlení pomocí stavebních spořitelen na českém trhu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerži zabývající se problematikou stavebních spořitelen a jejich umístěním v současném českém bankovním systému.

II. Praktická část

- Analyzujte současný stav stavebních spořitelen na českém trhu včetně porovnání jejich produktů.
- Na základě zjištěných údajů formulujte svá doporučení pro potenciální zájemce o tyto produkty.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

KRÁL, Miloš. Bankovníctví I. 6. upr. vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2008, 123 s. ISBN 978-807-3187-767.

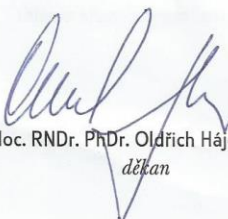
KRÁL, Miloš. Bankovníctví a jeho produkty. 1. vyd. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

KUNERT, Jakub a Jiří NOVOTNÝ. Central banking in the Czech lands. 1st ed. Prague: Czech National Bank, 2008, 183 s. ISBN 978-80-87225-07-3.


SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2005, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiří Doležal
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání bakalářské práce: 15. února 2016
Termín odevzdání bakalářské práce: 16. května 2016

Ve Zlíně dne 15. února 2016


doc. RNDr. PhDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
děkan




prof. Ing. Felicita Chromjaková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

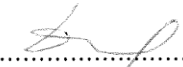
- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

12.5.2016


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

V této bakalářské práci popisuji téma financování bydlení pomocí stavebních spořitelen na českém trhu. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy a popsán princip stavebního spoření. V praktické části jsou popsány jednotlivé produkty všech stavebních spořitelen v České Republice a ukázka jejich využití na praktickém příkladu.

Klíčová slova:

Stavební spoření, spořicí fáze, úvěrová fáze, překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření, státní podpora

ABSTRACT

I describe the topic about housing finance using building savings banks on the Czech market in this thesis. In the theoretical part there are explained basic terms and described principle of building savings. In the practical part there are described products of building society in Czech Republic and their use in a practical example.

Keywords:

Building savings, savings period, credit phase, bridge loan, building savings loan, state aid

Poděkování, motto a čestné prohlášení, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická, nahraná do IS/STAG jsou totožné ve znění:

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

OBSAH

ÚVOD	8
CÍLE A METODY	9
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 UMÍSTĚNÍ STAVEBNÍCH SPOŘITELN V BANKOVNÍM SYSTÉMU ČR	11
1.1 BANKOVNÍ SYSTÉM ČR.....	11
1.1.1 Institucionální složka.....	11
1.1.2 Funkční složka.....	12
1.2 SUBJEKTY BANKOVNÍHO SYSTÉMU ČR.....	13
1.2.1 Banky.....	13
1.2.2 Nebankovní subjekty.....	15
2 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELN	17
2.1 VZNIK BANKOVNICTVÍ NA ÚZEMÍ ČR.....	17
2.2 VZNIK A VÝVOJ SPOŘITELN NA ÚZEMÍ ČR.....	17
2.2.1 Vznik a vývoj první spořitelny.....	17
2.2.2 Vývoj spořitelen.....	18
2.2.3 Vývoj stavebních spořitelen.....	19
3 SOUČASNÝ STAV STAVEBNÍCH SPOŘITELN	21
3.1 ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN.....	22
4 PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	23
4.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	23
4.2 SUBJEKTY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	23
4.3 STÁTNÍ PODPORA.....	24
4.3.1 Podmínky pro získání státní podpory.....	24
4.3.2 Výše státní podpory.....	24
4.4 PRŮBĚH A FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	25
4.4.1 Fáze spoření.....	25
4.4.2 Fáze úvěrová.....	25
5 ÚVĚRY PLYNOUCÍ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	27
5.1 ŘÁDNÝ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	27
5.1.1 Účelovost.....	27
5.1.2 Bonita klienta.....	28
5.1.3 Zajištění.....	28
5.2 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR – MEZIÚVĚR.....	29
5.2.1 Vlastnosti překlenovacího úvěru.....	29
5.2.2 Nulový vklad.....	31
6 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	32
6.1 VÝHODY.....	32
6.2 NEVÝHODY.....	32
7 STAVEBNÍ SPOŘENÍ VS. HYPOTÉKA	34

7.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	34
7.2	ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	35
7.3	KOMBINACE	35
II	PRAKTICKÁ ČÁST	36
8	AKTUÁLNÍ SITUACE NA TRHU ÚVĚRŮ ZE SS V ČR.....	37
8.1	GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ ÚDAJŮ O ÚVĚRECH ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	37
9	PODMÍNKY PRO POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ SS	42
9.1	TŘI ZÁKLADNÍ PODMÍNKY	42
9.2	DALŠÍ PODMÍNKY	42
9.3	DALŠÍ PODMÍNKY TÝKAJÍCÍ SE PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU	42
10	STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR.....	43
10.1	ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S.....	43
10.1.1	Stavební spoření	43
10.1.2	Překlenovací úvěr.....	44
10.1.3	Úvěr ze stavebního spoření	44
10.2	STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY A. S.	45
10.2.1	Stavební spoření	46
10.2.2	Překlenovací úvěr.....	46
10.2.3	Úvěr ze stavebního spoření	47
10.3	RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S.	47
10.3.1	Stavební spoření	48
10.3.2	Překlenovací úvěr.....	48
10.3.3	Úvěr ze stavebního spoření	49
10.4	MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S.	50
10.4.1	Stavební spoření	50
10.4.2	Překlenovací úvěr.....	50
10.4.3	Úvěr ze stavebního spoření	51
10.5	WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S.	51
10.5.1	Stavební spoření	51
10.5.2	Překlenovací úvěr.....	52
10.5.3	Úvěr ze stavebního spoření	52
11	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	53
11.1	POROVNÁNÍ PRODUKTŮ.....	60
	ZÁVĚR	62
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	63
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	69
	SEZNAM OBRÁZKŮ	70
	SEZNAM TABULEK.....	71

ÚVOD

Pro svoji bakalářskou práci jsem si jako téma vybrala financování bydlení pomocí stavebních spořitelen na českém trhu. Jedním z důvodů, proč jsem si vybrala toto téma, je odborná bakalářská praxe, kterou jsem absolvovala v jedné z českých stavebních spořitelen. Dále pak mě téma zaujalo díky tomu, že v budoucnu budu taky muset financovat své bydlení, tudíž se mi poznatky získané při psaní budou hodit.

V dnešní době to nemají stavební spořitelny na trhu s finančními produkty vůbec jednoduché. Díky tomu, že se úroky z hypoték dostaly na svá dosavadní minima, se stavebním spořitelnám jen velmi těžce těmto finančním institucím konkuruje.

Proto bych se ve své práci chtěla zaměřit na výhody stavebního spoření a úvěry, které nabízí. Jak vlastně funguje a komu a na co se hodí. Poukázat na to, co jsou jeho hlavní výhody a čím se odlišuje od klasické hypotéky.

Nakonec bych ráda na modelovém příkladu srovnala některé produkty stavebních spořitelen v České Republice dle mého výběru. Pokusit se je srovnat a na tomto konkrétním příkladu poukázat jejich mírné rozdíly. Tento simulovaný příklad musí být brát mírně s nadhledem, jelikož úrokové sazby, dočasné akce u poplatků a celková nabídka produktů stavebních spořitelen se velmi často mění ve snaze získat další nové zákazníky, tudíž se může stát, že v době vydání práce již daná čísla nebudou aktuální.

CÍLE A METODY

Cíle této bakalářské práce lze rozdělit do tří základních celků. Prvním z nich je teoretické zpracování daného tématu. Popsat fungování stavebních spořitelen, jejich historii a jaké nabízejí produkty. Dalším cílem je konkrétně zpracovat a popsat produkty, které nabízí stavební spořitelny v České Republice. Třetím cílem je na modelovém příkladu srovnat vybrané produkty a porovnat je mezi sebou.

Ke zpracování této práce byly využity metody sběru dat, porovnávání a srovnávání. Jelikož neexistuje jednotný ucelený zdroj, který by se zabýval tématem srovnání produktů stavebních spořitelen, informace byly získávány od jednotlivých spořitelen. Od těchto spořitelen byly posbírány informace o jejich produktech a následně i kalkulace pro využití na modelovém příkladu. Tyto informace byly následně porovnávány a srovnávány a tímto způsobem byl nakonec vybrán nejvhodnější produkt pro tento modelový příklad.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 UMÍSTĚNÍ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN V BANKOVNÍM SYSTÉMU ČR

V následující kapitole bude popsáno co je to bankovní sektor, a jak jej definují někteří autoři. Dále pak z jakých složek je tvořen a které bankovní i nebankovní subjekty do něj patří.

1.1 Bankovní systém ČR

„Bankovní systém lze definovat jako systém tvořený centrální bankou a všemi obchodními bankami působícími v dané zemi, resp. v teritoriu příslušného národního ekonomického společenství, jejich vzájemnými vztahy a vazbami k okolí.“(Rejnuš, 2014, s. 77)

Tato definice je téměř shodná s tou, kterou bankovní systém definuje Škvára. Tento autor také uvádí, že je bankovní sektor tvořen ČNB a obchodními bankami. Oproti Rejnušově definici ale vypouští část se vzájemnými vztahy. (Škvára, 2011, s. 28).

Další velmi podobnou definici lze nalézt ve Slabikáři, který popisuje bankovní sektor jako jeden ze segmentů finančního trhu, tvořený ČNB spolu se soustavou komerčních neboli obchodních bank a jejich vzájemných vztahů. (Slabikář, 2011, s. 137)

Z mírně odlišné perspektivy definuje bankovní systém Revenda. Jeho představa o bankovním systému je taková, že představuje souhrn všech bankovních institucí v daném státě a uspořádání vztahů mezi nimi. Zároveň představuje souhrn bank působících na určitém území, jejich vztahy a vztahy k okolí. Má dvě vzájemně propojené složky, institucionální a funkční. (Revenda, 2011, s. 15)

1.1.1 Institucionální složka

Do této složky patří jednotlivé banky, členěné podle hlavní náplně jejich činnosti do několika druhů. (komerční, živnostenské, zemědělské,...) Banku lze vymezit dvěma způsoby: ekonomickým a právním. Podle ekonomického vymezení je bankou instituce, která obchoduje a provádí operace s penězi. Podle tohoto vymezení by se mezi banky mohly počítat například i pojišťovny, finanční společnosti, penzijní fondy, pošty atd. Proto se zároveň uvádí také právní vymezení banky, podle kterého je banka institucí, která má bankovní licenci. (Revenda, 2011, s. 16)

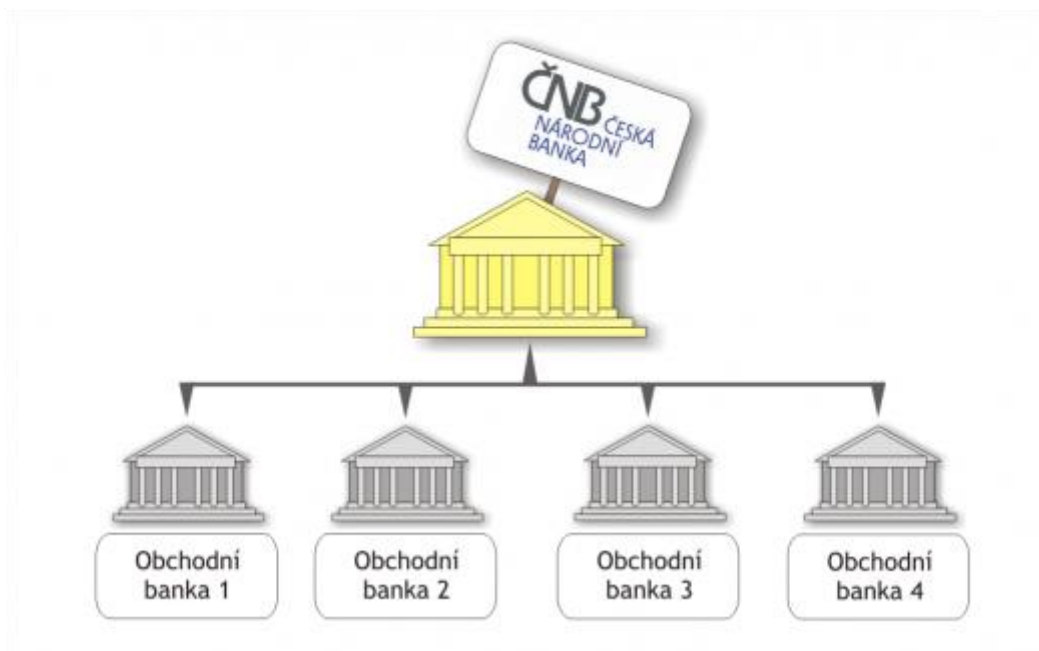
1.1.2 Funkční složka

Funkční složka představuje způsoby uspořádání vztahů mezi bankovními institucemi v dané ekonomice. Rozlišuje se zde jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém.

Od roku 1990 funguje v české republice dvoustupňový bankovní systém. Tento systém se se vyskytuje ve všech tržních ekonomikách.

Dvoustupňovým se tento systém nazývá proto, že se dělí na dva stupně. Na prvním stupni se nachází centrální banka. Tuto činnost v české republice vykonává od roku 1993 Česká národní banka (ČNB) s makroekonomickými funkcemi, jejímž cílem je dosažení a udržení cenové nebo měnové stability. Tato banka se od ostatních liší tím, že neprování činnosti, které spadají do oblasti působení obchodních a dalších bank – především neúvěruje podnikatelský sektor a neřídí činnost ostatních bank.

Druhý stupeň ve dvoustupňovém systému zastupují obchodní, investiční, hypoteční banky, spořitelny a další. Tyto banky podnikají s penězi za účelem zisku (neboli maximalizaci tržní ceny svých akcií) v rámci daném pravidly regulace. Činnost těchto bank není upravována žádnými rozepsanými plány od ČNB. Tzn., že jejich činnost a výsledky hospodaření ovlivňují jejich existenci i to, jestli se budou rozvíjet či se dostanou do úpadku. (Revenda, 2011, s. 19)



Obrázek 1 Bankovní systém ČR (Zdroj: dnesni-financni-svet.cz)

Na obrázku číslo 2 můžeme vidět, grafické znázornění dvoustupňového bankovního systému. Postavení ČNB nad ostatními obchodními bankami znázorňuje její nadřazenost a funkci dohledu nad ostatními bankami.

1.2 Subjekty bankovního systému ČR

1.2.1 Banky

Banka podle Šenkýřové představuje druh finančního zprostředkovatele. Ve své definici banky udává jako její hlavní činnost zprostředkovávání přesunu peněz mezi jednotlivými finančními subjekty. (Šenkýřová, 2010, s. 49)

Definici banky velmi zjednodušil a zkrátil Polouček, který banku popisuje pouze jako finanční instituci, přijímající depozita a poskytující úvěry. (Polouček, 2006, s. 14)

Z obou definic však vyplývá, že banky plní pro své klienty celou řadu činností, které se řídí zákonem č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrových družstev a obchodníků s cennými papíry. Smyslem činností bank je přijímat vklady, poskytovat úvěry a zajišťovat platební styk. (Černohorská, 2015, str. 44)

- Obchodní banky – nejstarší druh bank, který se vyvinul se středověkých bank. Přijímají vklady od všech oprávněných fyzických a právnických osob. Orientují se na úvěrovou obsluhu státu a velkých a středních firem. Zajišťují platební styk pro své klienty uvnitř státu a také se zahraničím. Tímto se obchodní banky staly univerzálními, jsou schopny a připraveny poskytovat svým klientům veškeré známé a klienty vyžadované produkty
- Spořitelny – Vznikly díky nezájmu původních obchodních bank o malé vklady z úspor obyvatelstva. V dnešní době jsou spořitelny schopny vykonávat všechny důležité bankovní operace a poskytovat všechny bankovní produkty, aby si udrželi svoji konkurenceschopnost.
- Peněžní a úvěrová družstva – Podnětem pro jejich vznik byl nezájem obchodních bank a spořitelen poskytovat úvěry převážně živnostníkům nebo zemědělcům pro jejich podnikatelskou činnost. Družstvo je považováno za právnickou osobu s uzavřeným počtem členů, která sleduje cíl hospodářské podpory svých členů.
- Hypoteční banky – Jsou to specializované úvěrové instituce. Předmětem podnikání hypotečních bank je emise hypotečních zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů.

- Investiční banky – Investičními bankami nazýváme peněžní instituce, které přijímají od veřejnosti nebo jiných bank dlouhodobé vklady a emitují dlouhodobé dluhopisy. Tyto peněžní prostředky poté investují do střednědobých a dlouhodobých půjček podnikům.
- Banky se speciálními funkcemi – Tyto banky mají za úkol podporovat některé speciální oblasti státního zájmu, mají přesně vymezenou náplň své činnosti. Zpravidla jsou zakládány státem. Vznikají proto, že pro stát není vhodné, aby poskytoval na tyto produkty univerzální licenci dostupnou kterékoliv bance. Patří sem:
 - Banky pro obnovu – Vznikají při mimořádných hospodářských situacích. Například po válce měly za úkol financovat obnovu válkou zničeného hospodářství. Dalším jejich cílem bylo restrukturalizovat průmysl z válečné na mírovou strukturu.
 - Banky pro podporu exportu – Vznikají za účelem podpory domácího exportu. Pomocí zvýhodněných krátkodobých, střednědobých i dlouhodobých půjček nebo poskytováním přesně stanovených subvencí podporují domácí vývozce.
 - Stavební spořitelny – V podstatě by se daly zařadit ke spořitelnám, ale díky částečnému financování ze státního rozpočtu k přesně stanovenému cíli mají funkce speciální banky. Pro stavební spořitelny existuje samostatná část zákona o bankách – zákon o stavebních spořitelnách. Stavební spořitelny napomáhají občanům vyřešit jejich bytovou situaci. Soustředí státem dotované (zákonem stanovenou formou a výškou) úspory sloužící k bytové výstavbě nebo rekonstrukci.
 - Zemědělské banky – Vzhledem k sezónnosti zemědělského odvětví je velmi náročné na sezonní financování. Díky tomu vznikly zemědělské banky, které mají za úkol tyto nerovnosti pomoci vyrovnat. Někdy mezi jejich činnosti patří také financování změn v zemědělské politice státu (zalesňování, scelování pozemků, rozvoj nových potravinářských výrob, atd.
 - Ekologické banky – Jejich úkolem je financování zlepšení životního prostředí shromážděnými zdroji.
 - Likviditní banky – Vznikají v některých zemích pro poskytování finanční pomoci jiným bankám v případě, že se dostanou do hospodářských těžkostí. Stát takto pomáhá bankám, protože je pro něj levnější nemocné bance pomoci než

se poté vyrovnávat s následky kolapsu nějaké velké banky se všemi následnými negativy pro státní finance i společnost.

- Konsolidační banky – Cílem těchto bank je spravování nedobytných a těžko dobytných pohledávek. Přebírají špatné úvěry od obchodních bank a tím očišťují jejich bilance. Zakládány jsou obvykle státem spolu s účastí ostatních bank.
- Rozvojové banky – Poskytují zvýhodněné půjčky malým a středním podnikům a živnostníkům. Popřípadě realizují emise cenných papírů těchto malých a středních podniků. Také poskytují výpomoc s inovací výroby, pokud je šance, že tato inovace pomůže překonat finanční potíže firmy.
- Záruční banky – Zakladatelem je zpravidla stát, který poskytuje zdroje ze státního rozpočtu. Zakladatelem může být i soukromá osoba. Tyto zdroje jsou poté použity jako záruky na vybrané účely a projekty pro vybrané klienty. (Král, 2009, s. 44-55)

1.2.2 Nebankovní subjekty

- Dceřiné finanční společnosti bank
 - Kapitálové společnosti – Poskytují úvěry do omezeného a produktově cíleného počtu podniků. Může ji založit jeden zakladatel. (Král, 2009, s. 56; business.center.cz, 2015)
 - Faktoringové a forfaitingové společnosti – Poskytují specifickou formu financování, tj. odkupují pravidelně nebo jednorázově pohledávky výrobců. (Král, 2009, s. 57)
 - Leasingové společnosti – Poskytují úvěry v podobě středně nebo dlouhodobého pronájmu zboží dlouhodobé spotřeby. (Král, 2009, s. 57)
 - Směnárny
 - Podniky za vydávání a správu kreditních karet a cestovních šeků
 - Makléřské společnosti
 - Zastavárny
 - Clearingové banky (sdružení, ústředny)
- Investiční fondy a investiční společnosti – Jedná se o firmy emitující akcie a podílové listy. Z takto vydaných podílových listů neposkytují úrok, ale majitel tohoto listu se stává spoluvlastníkem (podílníkem) investičního fondu.

- Penzijní fondy – Bezpečně spravují a zhodnocují finanční úspory klientů, kteří si touto formou šetří na své příjmy v důchodovém věku. (Král, 2009, s. 59)

2 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

V následující kapitole bude popsána historie a vývoj bankovníctví, bankovního systému a i samotných stavebních spořitelen především na území dnešní České Republiky ale i ve světě.

2.1 Vznik bankovníctví na území ČR

Než začaly vznikat akciové banky, tak se u nás rozvinuly peněžní ústavy tzv. lidového peněžnictví, což byly spořitelny a občanské záložny. Na území České republiky se moderní bankovníctví začalo vytvářet již v průběhu druhé poloviny 19. století. Vše započalo díky Privilegované rakouské národní bance, která vznikla již v roce 1816, jako soukromý ústav akciového charakteru, zřízený pod ochranou státu. Na našem území se tato banka objevila až v roce 1847 díky pobočce, kterou si zřídila v Praze.

V roce 1853 nastal zlom ve vývoji bankovníctví, když na území tehdejší habsburské monarchie vznikla první obchodní akciová banka Niederösterreichische Escompte-Gesellschaft.

Koncem 60. a začátkem 70. let 19. století vznikalo mnoho průmyslového podnikání a díky tomu rostla i poptávka po úvěrech. Tato poptávka vedla k rozvoji bankovníctví. Jen v Praze se v roce 1872 vyskytovalo 19 bankovních ústavů. Tato velká expanze však vedla k propuknutí hospodářské krize, která značně zredukovala počet bank. V Praze z původních 19 tuto krizi přečkalo pouze 5 z nich. Tato krize ovšem dala v polovině 70. let nový impuls k rozvoji peněžnictví a v tomto případě především spořitelnictví. (Kunert, Novotný, 2008, s. 17-19.)

2.2 Vznik a vývoj spořitelen na území ČR

2.2.1 Vznik a vývoj první spořitelny

Za první spořitelnu u nás se považuje spořitelna, která vznikla v roce 1819 ve Smečně díky tehdejšího správce panství hraběte Clam-Martinice Jana Nepomuka Ochsenbauera. Ta musela být následně zlikvidována roku 1848.

V roce 1823 nastal průlom, když se českým stavům podařilo založit Schraňovací pokladnici pro hlavní město Prahu a pro Čechy tzv. Českou spořitelnici, později známou jako Spořitelna česká. Jejím vzorem byla Erste Österreichische Spar-Casse ve Vídni. Základní fond této spořitelny, byl ve výši 12 000 zlatých. Tento fond měl sloužit pro případ hospodářských problémů jako jistota pro vkladatele. Na jeho složení přispěla šlechta i měšťané. Spořitelnu podpořil dokonce i císař František I., který vložil nejvíce ze všech a to 2000 zlatých.

12. února 1825, v den narození císaře, zahájila spořitelna svoji činnost. Byla pod ochranou nejvyššího purkrabího Karla hraběte Chotka. Tato ochrana měla za cíl zvýšit ochotu obyvatel ukládat sem své peníze po neblahých zkušenostech s finanční nestabilitou rakouské monarchie.

Vklady byly omezeny. Nejméně bylo možné vložit 25 krejcarů a nejvíce 100 zlatých. Vklady byly zpočátku úročeny 4% a později už jen 3%. Spořitelna česká byla po dlouhou dobu jedinou institucí svého druhu u nás, proto měla vždy dostatečnou výši vkladů, tudíž se udržela i maximální hranice vkladu. Spořitelna měla za cíl zhodnotit, ale neohrozit úspory vkladatelů. V letech 1825 – 1850 vzrostly vklady spořitelny ze 124 000 zlatých na 16,1 mil. zlatých.

2.2.2 Vývoj spořitelien

Moravský zemský sněm také jednal o založení spořitelny tentokrát na Moravě. Než však stačil dojít k jakýmkoliv závěrům, První rakouská spořitelna stihla otevřít v roce 1826 svou pobočku v Brně. Krátce na to následovaly pobočky ve Znojmě (1827) a Jihlavě (1828). Později byly z finančních důvodů zrušeny.

V roce 1844 byl vydán spořitelní regulativ, podle kterého měli být zakladateli spořitelien dobročinné spolky nebo i obce. Bylo tomu tak proto, že spořitelny byly považovány za dobročinné instituce, které sloužily pro blaho lidu. Nadále platilo, že ochody spořitelien nesmějí ohrozit vklady svých klientů, proto byly spořitelny oblíbené a upřednostňované celou řadou klientů i po vzniku komerčních bank. Finanční přebytky se používaly především na posílení rezervního fondu a jen malá část na veřejně prospěšné projekty.

První národnostně česká spořitelna vznikla v roce 1857. Byla jí Spořitelna města Plzně. Dále pak následovaly spořitelny v Mladé Boleslavi (1860), v Příbrami, Kutné Hoře a Jičíně (1861) a spousta dalších. Tyto spořitelny však byly kapitálově slabší než ty německé. 1. Května 1875 započala svoji činnost Městská spořitelna Pražská. Patřila mezi nejvýznamnější peněžní ústavy v 19. století. (Juřík, 2011, s. 51)

V období po velké hospodářské krizi (1873), spořitelny částečně nahrazovaly úvěrovou činnost bank, které byly krizí zasaženy. Spořitelnám tato krize pomohla v růstu vkladů, protože lidé v nich viděli záruku jistoty, díky tomu, že nesměly investovat do riskantních obchodů.

V červnu 1901 byl založen svaz českých spořitelien v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, který měl za úkol zastupovat jejich zájmy. České a Německé spořitelny si vzájemně konku-

rovali. Těm českým se dařilo růst mnohem rychleji díky emancipaci a prosperitě české společnosti. Proto, když byla v roce 1902 odhalena velká zpronevěra ve Svatováclavské záložně v Praze, to německý tisk uvítal a začal se díky této události navážet do českých spořitelen, bank a záložen. To rozbouřilo velkou část Čechů a ti začali hromadně vybírat své vklady z německých spořitelen. (Juřík, 2011, s. 57,58)

Po rozpadu Rakouska-Uherska s vznikem Československa byly německé spořitelny zatíženy množstvím válečných půjček, české méně. Jejich vedení však dokázalo situaci udržet pod kontrolou a do roku 1923 vklady dokázali dokonce zdvojnásobit a pomoci tak celkové stabilizaci bankovního sektoru. V letech 1924 – 1929 zažily spořitelny konjunkturu a jejich bilanční sumy rostly i přes hospodářskou krizi a stagnaci ve 30. letech. Veřejnost opět upřednostnila spořitelny s garantovanými vklady před obchodními bankami, které prožívaly těžké období. V roce 1937 se spořitelny v Československu podílely na celkové bilanční sumě bankovního sektoru 28%.

V roce 1920 došlo ke sjednocení právní úpravy českých a slovenských spořitelen tzv. spořitelním zákonem č. 302/1920. Tento zákon dále povoloval jen existenci spořitelen s ručením obcemi nebo okresy, čímž zamezil vzniku dalších spolkových spořitelen. (Král, 2009, str. 47)

V roce 1920 vláda nařídila vznik Svazu československých spořitelen. (Juřík, 2011, s. 134)

2.2.3 Vývoj stavebních spořitelen

První myšlenka stavebního spoření vznikla v Anglii ve druhé polovině 18. století. Roku 1775 byla v Birminghamu založena první stavební spořitelna Kettley's Building Society. Založilo ji asi 50 členů, kteří do ní ukládali své úspory. Tyto úspory byly poté použity na stavbu a zajištění bydlení členů, kdy se pořadí stavby jednotlivých domů losovalo.

Základní myšlenka – jeden člen si na dům naspoří zhruba za 10 let. Pokud bude spořit 10 členů, získá 9 z nich bydlení dříve, jen ten poslední desátý až za obvyklou dobu 10 let. Myšlenka se dále rozvíjela v Německu a Rakousku a v roce 1885 vyla v německém Bielefeldu založena stavební spořitelna Bausparkasse für Jedermann (Stavební spořitelna pro každého).

Stavební spořitelny se dočkaly rozmachu až po 1. Světové válce, kdy byl kritický nedostatek bytů. První stavební spořitelnou na evropském kontinentu se stalo v roce 1921 Společenství přátel. Na začátku 2. Světové války musela velká část spořitelen ukončit svou činnost. Po

skončení války se opakovala situace s nedostatkem financí na bydlení, lidé neměli kde bydlet, a proto nastal další rozvoj stavebního spoření. Na území Československa se objevili první stavební spořitelny v roce 1927, ale příliš se nerozvinuly. Znovu se zde objevili až v roce 1993. (Juřík, 2011, s. 155)

3 SOUČASNÝ STAV STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Stavební spořitelnu lze vnímat jako zvláštní bankovní instituci, na niž se vztahuje zákon o bankách. Její činností je shromažďování finančních prostředků od klientů, které jim zhodnocuje díky připisovaným úrokům a také státní podpoře. Dále tak rozšiřuje svoji činnost o poskytování úvěrů z těchto naspořených peněz pro klienty, kteří potřebují půjčit finanční prostředky na financování svých bytových potřeb. (Syrový, 2005, s. 71)

Podobná definice popisuje stavební spořitelnu jako speciální druh spořitelny s oprávněním získat zdroje pouze ze stavebního spoření a disponující jen omezenou bankovní licenci pro sběr vkladů a poskytování úvěrů fyzickým i právnickým osobám na pomoc při financování bydlení. (Šenkýřová, 2010, s. 52)

Opět velmi podobně popisuje stavební spořitelny také asociace českých stavebních spořitelny (Asociace českých stavebních spořitelny, 2015) „Banka, které byla udělena bankovní licence podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, povolující pouze výkon činností, kterými jsou stavební spoření a další činnosti upravené zákonem o stavebním spoření.“ Tyto definice jsou si velmi podobné a jejich pohled na stavební spořitelnu je téměř totožný

Mírně odlišně definuje stavební spořitelny Syrový v jiném svém díle. Stavební spořitelny zde popisuje jako subjekty finančního trhu, které bohatnou díky úvěrům, které poskytnou a díky dluhopisům (převážně státním), které mají v portfoliu. Za tyto peníze poté vyplácejí pevný předem známý výnos spořicími klientům. (Syrový, 2014, s. 182)

V současné době na českém trhu působí celkem 5 stavebních spořitelny, které spravují kolektivně shromážděné vklady a poskytují finanční podporu v zajišťování bytových potřeb svých klientů. V dnešní době patří stavební spořitelny k oblíbenému způsobu financování bydlení.

Všechny stavební spořitelny u nás podléhají zákonu o stavebním spoření 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. Tento zákon byl již několikrát novelizován. Nejnovějším platným zněním je nyní č. 135/2014 Sb.

Na činnosti stavebních spořitelny dohlíží Česká národní banka. Ministerstvo financí má za úkol zajistit poskytování státního příspěvku stavebnímu spoření. (Asociace českých stavebních spořitelny, 2016)

3.1 Asociace českých stavebních spořitelén

Asociace českých stavebních spořitelén vznikla v roce 2000. Jedná se o sdružení všech českých stavebních spořitelén. V době svého vzniku měla tato asociace šest členů. V listopadu roku 2008 však došlo k fúzi Raiffeisen a Hypo stavebních spořitelén a tím Hypo stavební spořitelna zanikla. Od této doby až do dneška má asociace českých stavebních spořitelén pět členů.

Toto sdružení má za úkol vytvářet optimální zázemí pro stavební spořitelny a upevňovat jejich postavení na trhu. Snaží se o upevnění postavení a zatraktivnění stavebních spořitelén v očích občanů české republiky. (Asociace českých stavebních spořitelén, 2016)

4 PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

4.1 Stavební spoření

„Stavební spoření je produkt kombinující spoření klienta s možností poskytnutí bankovního úvěru, doplněného státní podporou.“(Rejnuš, 2014, s. 110)

Tato definice pana Rejnuše je oproti například definici pana Škváry zkrácená a zjednodušená. Obě jsou založené na stejném základu, ale pan Škvára k této definici přidává, že stavební spoření je účelový druh spoření, že klient na něj musí dlouhodobě ukládat finanční prostředky a stavební spořitelnu popisuje jako specializovanou banku. Dále je v jeho definici stavebního spoření rozdíl v tom, že státní podpora není samozřejmostí, ale může být poskytnuta až po zažádání a také zmiňuje, že pro přidělení úvěru ze stavebního spoření musí klient splnit ještě další podmínky. (Škvára, 2011, str. 45)

Velmi podobně jako pan Škvára je stavební spoření definováno ve Slabikáři. Je tu jen jediný rozdíl, a to ten, že v této definici je navíc ještě poukázáno na nutnost využití úvěru na financování pouze bytových potřeb klienta. (Slabikář, 2011, s. 170)

Stavební spoření se uzavírá smlouvou se stavební spořitelnou, v níž klient přistoupí na její obchodní podmínky a zaváže se vkládat na svůj spořicí účet finanční prostředky. Je na klientovy jak často a kolik bude spořit. Pokud si klienty zažádá tak stát k takto naspořeným prostředkům přidá další peníze formou státní podpory. Po splnění dalších podmínek vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření. Ten stavební spořitelna poskytne maximálně ve výši rozdílu mezi smluvně stanovenou částkou a sumou naspořených peněz s úrokem i státní podporou. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 43, 44) Tato definice popisuje stavební spoření velmi podrobně a kombinuje všechny poznatky a informace z již předchozích zdrojů. Je sice velmi obsáhlá ale poskytuje ucelený a praktický pohled na produkt stavebního spoření i jeho princip.

4.2 Subjekty stavebního spoření

V české republice platí od 1. 1. 2004 novela zákona, podle níž může smlouvu o stavebním spoření uzavřít jakákoliv právnická osoba, nebo fyzická osoba.

U fyzické osoby neplatí žádné věkové omezení, pro uzavření smlouvy. Pouze pokud se jedná o nezletilého, musí za něj smlouvu (na jméno nezletilého) uzavřít jeho zákonný zástupce (rodič, nebo soudem pověřená osoba).

Stavební spořitelny na českém trhu jsou ale oprávněny si samy stanovit podmínky, podle nichž si určí, s kým budou tyto smlouvy uzavírat. (Českomoravská stavební spořitelna, 2016)

4.3 Státní podpora

„Státní podpora přísluší na ty smlouvy, u kterých o její přiznání klient písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořené částky u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout částku 2 000 Kč.“(Asociace českých stavebních spořitel, 2016)

Státní podpora je velmi důležitý prvek stavebního spoření. Rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti stavebního spoření. Bez podpory by se stavebním spořitelnám asi nepodařilo přilákat klienty na tak nízký úrok na dobu 6 let. Právě státní podpora znamená zajímavý výnos pro klienty.(Syrový, 2005, s. 21)

Pro přidělení státní podpory musí klient splnit následující podmínky:

4.3.1 Podmínky pro získání státní podpory

- 1) Občan České republiky
- 2) Občan evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR
- 3) Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR

(Asociace českých stavebních spořitel, 2016)

Splnění těchto podmínek se dokazuje předložením občanského průkazu nebo povolení k pobytu.

4.3.2 Výše státní podpory

Od roku 2011 je výše státní podpory stanovena na 10% z roční uspořené částky. Za rok můžeme dostat maximálně 2000 Kč, což odpovídá naspořené částce 20 000 Kč.

Státní podporu je možné pobírat na několik smluv o stavebním spoření současně. Opět tu ale platí, že maximálně od státu dostaneme 2 000 Kč za rok. (Asociace českých stavebních spořitel, 2016)

Tzn.: pokud máme uzavřeno několik smluv o stavebním spoření současně, jako první se bude brát v úvahu ta nejstarší. Z této smlouvy nám plyne nárok na státní podporu ve výši 10% z naspořené částky. Pokud bude hodnota státní podpory za rok z této smlouvy nižší než 2 000, můžeme si zbytek nárokovat na další smlouvě. Pokud už na první smlouvě dosáhneme státní podpory ve výši 2 000 Kč, na další smlouvu už žádnou státní podporu nedostaneme.

4.4 Průběh a fáze stavebního spoření

Průběh stavebního spoření se skládá ze dvou hlavních fází a to z fáze spoření a úvěrové fáze.

4.4.1 Fáze spoření

Jedná se o počáteční fázi každé uzavřené smlouvy o stavebním spoření. Jde tedy o období, kdy uživatel stavebního spoření pouze ukládá své finanční prostředky, které se úročí danou úrokovou sazbou. Tato fáze může sloužit buďto pro co možná nejlepší zhodnocení našich úspor, nebo jako přípravná fáze pro čerpání úvěru. Spoření probíhá většinou po dobu 6 let. Po této době si uživatel stavebního spoření může své naspořené finanční prostředky vybrat a využít na cokoliv – může s nimi libovolně nakládat. Fáze spoření končí buď výpovědí smlouvy, nebo přidělením cílové částky a následným čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Spořit můžeme dvěma způsoby:

- Pravidelné spoření – Peníze na stavební spoření ukládáme pravidelně většinou měsíčně. Optimální měsíčně ukládaná částka je 1666 Kč. S takovou částkou za rok naspoříme 20 000 Kč a díky tomu dostaneme maximální možnou výši státní podpory.
- Jednorázové vklady – Při tomhle způsobu nespoříme pravidelně měsíčně, ale jednorázově vložíme na účet stavebního spoření. Klient může vkládat peníze v okamžiku, kdy je má zrovna k dispozici. Výhodou stavebního spoření je, že když v jednom roce vložíme naráz vyšší částku než je 20 000 Kč tak se nám započítá maximální výše státní podpory (2 000 Kč) a navíc se nám zbylá část vkladů přepíše do dalšího roku. To znamená, že pokud v jednom roce jednorázově vložíme 40 000 Kč a další rok nic, v obou letech se nám na účet stavebního spoření připíše 2000 Kč státní podpory. (Syrův, 2005, s. 23-25)

4.4.2 Fáze úvěrová

V této fázi již klient splácí čerpaný úvěr ze stavebního spoření. Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření musí účastník splnit 3 podmínky:

- Doba spoření musí být minimálně 2 roky
- Musí naspořit určité % cílové částky
- Splnit hodnotící číslo

Teprve až účastník splní všechny tyto podmínky, může si požádat o poskytnutí řádného úvěru a tento úvěr čerpat.

Pokud žadatel nesplní tyto podmínky, ale již chce financovat své bydlení, může mu být přidělen překlenovací úvěr – meziúvěr. (Srovň, 2005, s. 26,27)

5 ÚVĚRY PLYNOUCÍ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Cílem stavebního spoření je nejen ukládání finančních prostředků, ale jeho primárním cílem je vytvářet co nejlepší předpoklady pro financování bydlení a bytových potřeb klientů. K tomuto účelu mohou klienti využít některý z úvěrů od stavebních spořitelen. (Slabikář, 2011, s. 221)

K porovnávání jednotlivých úvěrů mohou sloužit tyto ukazatele:

„Úroková sazba je procentní vyjádření podílu úroku k hodnotě půjčeného kapitálu.,, (Slabikář, 2011, s. 140) Ve výpočtech je téměř vždy používána úroková míra, protože už je převedena na desetinné číslo místo procenta. Díky tomu nedochází k opomenutí převést procentuální vyjádření úrokové sazby při výpočtu. (Slabikář, 2011, s. 140)

RPSN je roční procentní sazba nákladů. Jedná se o ukazatele, který musí kterýkoliv subjekt finančního trhu poskytující úvěry podle zákona klientovy vždy sdělit. (Slabikář, 2011, s. 154) Na stránkách finance.cz je RPSN popsána jako jeden z ukazatelů, který může klientovi nastínit úroveň platebních podmínek úvěru. Díky RPSN lze posoudit výhodnost jednotlivých spotřebitelských úvěrů a následně tyto produkty mezi sebou srovnávat. (Finance.cz, 2016)

5.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Jak již bylo řečeno, pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření musíme nejdříve splnit 3 podmínky. Spořit alespoň 2 roky, naspořit dané % cílové částky a splnit minimální hodnotící číslo.

Pro přidělení řádného úvěru však budeme muset doložit ještě další informace:

- Účelovost využití úvěru
- Prokázat schopnost splácet poskytnuté finanční prostředky
- Zajištění úvěru (ručitelé, zástava nemovitosti)

5.1.1 Účelovost

Jelikož stát poskytuje podporu ke stavebnímu spoření, určuje také v zákoně o stavebním spoření, jak je možné tyto úvěry využít. Zjednodušeně se dá říci, že úvěry ze stavebního spoření slouží k zajištění bytových potřeb účastníků. Tyto peníze však nemusíme použít pouze na koupi nebo stavbu nemovitosti, ale také na její rekonstrukci, modernizaci, změnu,

údržbu nebo koupi stavebního pozemku pro stavbu. Další možnosti využití úvěru ze stavebního spoření najdeme v §6 zákona o stavebním spoření. (Srový, 2005, s. 31)

5.1.2 Bonita klienta

„Schopnost klienta pravidelně splácet své závazky“ (Škvára, 2011, s. 46)

Předtím než nám stavební spořitelna poskytne úvěr, bude si chtít ověřit, zda ho budeme schopni splácet. Abychom toho byli schopni, musíme mít nějaké pravidelné příjmy (většinou ze zaměstnání nebo z podnikání). Tyto příjmy musíme stavební spořitelně doložit a prokázat také, že jich v minulosti bylo dosahováno pravidelně. Stavební spořitelna předpokládá, že když jsme měli pravidelné příjmy v minulosti, bude tomu tak pokračovat i nadále. (Srový, 2005, s. 30)

Bonita se posuzuje tak, že spořitelna sečte všechny klientovy příjmy a odečte z nich všechny pravidelné měsíční výdaje (ostatní půjčky, telefonní paušály, nájemné, ...), předpokládaná výše splátky úvěru. Zbýlá částka se porovnává s životním minimem a musí klientovi stačit na svou obživu, popřípadě obživu jeho a rodiny. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 12)

Stavební spořitelny většinou požadují, aby klientovy zůstala částka minimálně 1,5 násobku životního minima. On sám by však měl posoudit, jaká je minimální měsíční částka, se kterou je schopen vyžít. (Srový, 2005, s. 31,32)

Všechny tyto definice bonity klienty vychází z první a nejjednodušší tj. schopnost klienta splácet. V některých, například v té, kterou uvádí pan Srový je popsáno i to jak si spořitelna tuto schopnost ověřuje, což ve své definici uvádí i paní Vichnarová a Nováková. Ze všech ale vyplývá hlavní smysl tohoto ukazatele. Kterákoliv instituce, která půjčuje peníze, si předem ověřuje, zda se jí peníze od klienta budou vracet zpět.

5.1.3 Zajištění

Touto formou se spořitelna chrání před neschopností klienta splácet svůj úvěr. Jedná se o jistý druh pojistky, ze které by byl dluh splacen, kdyby vše ostatní selhalo. Jde o případy, kdy klient například přijde o zaměstnání, nechce splácet, nebo zemře. Spořitelna má samozřejmě zájem na tom, aby klient splácel bez problémů úvěr i s úroky. Proto si klienty také pečlivě prověřuje, než jim úvěr poskytne. Toto jsou ovšem situace, které se nedají předpovídat. Spořitelny se zpravidla chrání některou z těchto možností:

- Zástavou nemovitosti

- Ručitelem

Některá z těchto rizik se také dají pojistit, a potom klientovi v takové situaci musí pomoci pojišťovna.

Dojde-li ale k tomu, že klient není schopen splácet a není pojištěn, spořitelna sáhne k jeho zajištění úvěru. Zástava nemovitosti se většinou používá při vyšších úvěrech. V takovém to případě dojde k prodeji zastavené nemovitosti, a závazek dlužníka se splatí penězi získanými z prodeje.

Zajištění pomocí ručitelů se používá u nižších částek, a jedná se zde o to, že pokud dlužník není schopen splácet, přejde tato povinnost právě na ručitele. Ručitel musí většinou splnit podobné podmínky jako žadatel. Spořitelna si musí ověřit, že v případě potřeby by byl schopen úvěr splatit namísto dlužníka. (Syrův, 2005, s. 33)

5.2 Překlenovací úvěr – meziúvěr

Překlenovací úvěr je produkt určený těm klientům, kteří potřebují peníze ihned, ale ještě nesplnily všechny podmínky potřebné k přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. (Spoří méně než dva roky, nemá naspořené požadované procento cílové částky nebo nesplnil hodnotící číslo.) V těchto případech si klient může zažádat o překlenovací úvěr. Tento druh úvěru slouží především pro rychlé získání finančních prostředků na zařízení bydlení. Po přidělení by platili jen úroky z úvěru, až do doby, kdy by jim byla přidělena cílová částka, a úvěr by splatili. Ovšem na tento druh úvěru nemá žádný právní nárok, je zcela na spořitelně, jestli danému klientovi úvěr poskytne. (Syrův, 2005, s. 34)

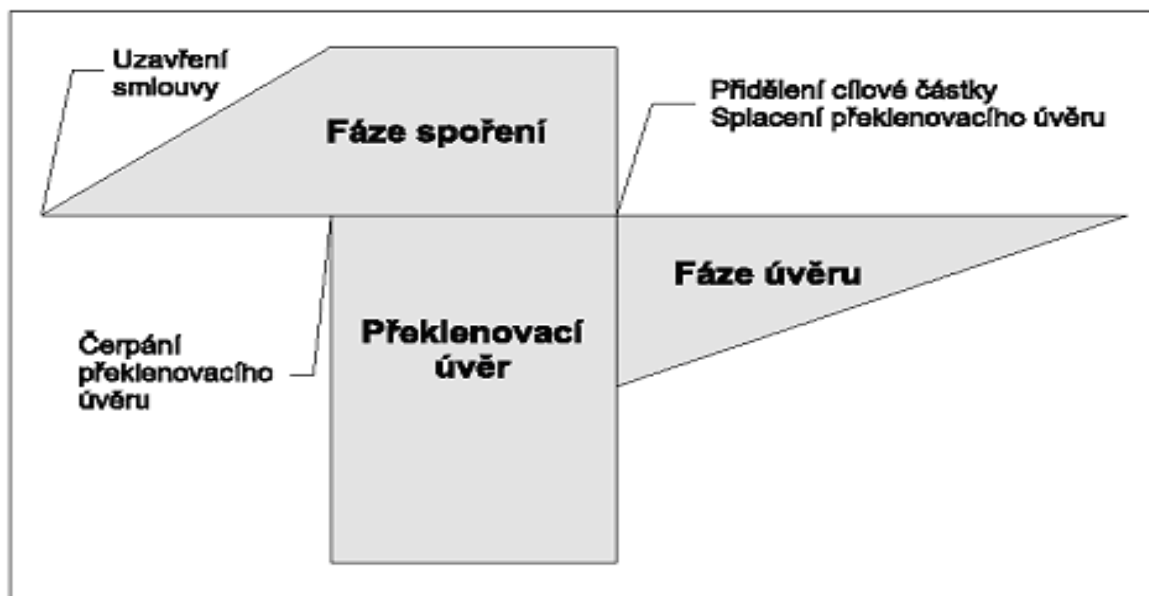
5.2.1 Vlastnosti překlenovacího úvěru

- Úvěr můžeme čerpat ještě před splněním všech podmínek pro řádný úvěr. Nejčastěji se promíjí podmínky spoření minimálně dva roky a splnění hodnotícího čísla.
- Úvěr je maximálně roven výšce cílové částky. A nejčastěji se jí rovná, protože cílová částka by měla vyjadřovat finanční cíl a potřebu klienta.
- Úvěr, stejně jako řádný úvěr ze stavebního spoření, musí být použit účelově (na zajištění bydlení).
- Klient ve fázi překlenovacího úvěru splácí pouze úroky z něj plynoucí, a čeká na přidělení své cílové částky.

- Ke splacení překlenovacího úvěru dojde v okamžiku přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr je splacen přidělenou cílovou částkou. (Syrový, 2005, s. 34)

Spořitelny na českém trhu nabízejí velké množství produktů. Díky tomu se jednotlivé podmínky stanovené spořitelnou pro přidělení překlenovacího úvěru mohou velmi lišit. Lišit se mohou úrokovými sazbami, dobou splatnosti, požadavky na další spoření atd.

Úrok se u překlenovacího úvěru počítá u celé cílové částky. Pokud například potřebujeme úvěr ve výši 500 000, a svých máme 200 000, potom našich 200 000 vložíme na stavební spoření s cílovou částkou 500 000. Potřebujeme tedy půjčit jen 300 000 (200 000 bylo našich) ale úrok se bude počítat z celé výše úvěru, tedy z cílové částky 500 000 Kč. (Syrový, 2005, s. 35)



Obrázek 2 Ukázka překlenovacího úvěru (Zdroj: Petr Syrový, Financování vlastního bydlení, 2005)

Na obrázku číslo 2 je graficky znázorněný průběh překlenovacího úvěru. V první fázi spoření můžeme vidět, jak klient vkládal finanční prostředky a tím navyšoval své procento cílové částky. Jelikož potřeboval peníze dřív, došlo u něj k přidělení překlenovacího úvěru. Tento úvěr byl splacen v okamžiku přidělení cílové částky a klient se tím dostal do fáze úvěru, který nadále postupně splácí.

5.2.2 Nulový vklad

Spořitelny také nabízí možnost půjčit si peníze pomocí překlenovacího úvěru, bez předchozího období spoření.

Jedná se o to, že uzavřeme smlouvu o stavebním spoření, aniž bychom vkládali jakékoliv vlastní prostředky, a spořitelna nám přidělí překlenovací úvěr. Poté splácíme úroky z překlenovacího úvěru a zároveň spoříme, abychom dosáhli procenta cílové částky. Po splnění všech podmínek řádného úvěru opět přejdeme z překlenovacího na řádný – fázi úvěru. (Syrův, 2005, s. 34-37)

6 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

6.1 Výhody

- Státní podpora - Státní podpora je asi největší výhodou stavebního spoření. Možnost dostat od státu 2000 Kč ročně je pro řadu lidí velmi lákavá. Stavebním spořitelnám by se těžko podařilo nalákat tolik klientů jen na jimi poskytovaný úrok. Právě státní podpora dělá ze stavebního spoření tak výhodný a oblíbený produkt.
- Úrok ve fázi spoření - Jako výhodu lze považovat i úrok ve fázi spoření. Jelikož stavební spoření nemusíme pokaždé využít k následnému úvěru ze stavebního spoření, jedná se o velmi efektivní způsob jak zhodnotit své peníze. Navíc, jestliže vydržíme spořit minimálně po dobu 6 let, můžeme potom naspořené peníze využít na cokoliv. Nemusí se tedy jednat pouze o financování bydlení nebo potřeb s ním spojených.
- Úrokový výnos včetně státní podpory - Díky státní podpoře se ze stavebního spoření stal jeden z nejvýhodnějších způsobů jak zhodnocovat naše finanční prostředky. V dnešní době může úrokový výnos včetně státní podpory činit až cca 4,8%.
- Pojištění vkladů - Všechny naše vklady u stavebních spořitelen jsou ze zákona pojištěny a to do výše 100 000 eur.
- Nízký úrok z úvěru ze stavebního spoření s možností čerpání tohoto úvěru po 2 letech spoření
- Riziko - Riziko je u stavebního spoření téměř nulové.
- Flexibilita - Stavební spoření není omezeno věkem. Můžeme je založit například i pro své nezletilé děti. Dále si může stavební spoření založit kdokoliv, kdo má přidělené rodné číslo a trvalý pobyt v ČR, tedy i občan jiného státu
- Předem známé podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou navíc se podmínky úvěru při splácení nemění.
- Širší možnosti použití úvěru než nabízí klasická hypotéka.
- Úvěr je možno použít i na pořízení družstevního bytu.

6.2 Nevýhody

- Doba spoření - Jestliže chceme se svými naspořenými penězi nakládat libovolně, a nechceme o žádnou část z nich přijít, musíme spořit celých 6 let.

- Podmínky úvěru - Jestliže chceme na financování našeho bydlení využít úvěr ze stavebního spoření, musíme splnit všechny 3 podmínky pro jeho poskytnutí současně (spořit min. 2 roky, procento cílové částky, hodnotící číslo). Jestliže je nesplníme, máme možnost dostat překlenovací úvěr, který je ale dražší.
- Daň - Daň z úroků 15 %.
- Cena úvěru - Úvěr se stavebního spoření je dražší než hypotéka.
- Zhodnocení - Vložené peníze by se dalo lépe zhodnotit pomocí jiných produktů například pomocí podílových fondů.
- Omezená výše úvěru – úvěr ze stavebního spoření je co do výše omezen výší naspořených finančních prostředků na účtu. (Stavebni-sporeni.com, 2015; Vichnarová, Nováková, 2007, s. 53)

7 STAVEBNÍ SPOŘENÍ VS. HYPOTÉKA

7.1 Hypoteční úvěr

„Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR“ (Škvára, 2011, 40) Stejně jen mírně jinak formuluje definici hypotečního úvěru i Vichnarová a Nováková v jejich díle *Financování bydlení*. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 2)

tuto definici pan Král doplňuje o informaci, že jsou poskytovány pouze hypotečními bankami nebo komerčními na základě oprávnění. (Král, 2009, s 49)

Stejná definice hypotečního úvěru je zveřejněná i na stránkách Finance.cz. Je zde jen přesněji popsáno, že pro účely zástavy může sloužit i teprve rozestavěná nemovitost. (Finance.cz, 2015)

Paní Šenkýřová ještě navíc dodává, že hypoteční úvěry mají podporu státu a v tržních ekonomikách jsou nejvyužívanějším typem úvěru na pořízení nemovitosti. Dále je možno tento typ úvěru poskytnout nejen na koupi ale i opravy, dostavby, modernizace nebo i při koupi podílu nemovitosti při vypořádávání například dědických nároků. (Šenkýřová, 2010, s. 52)

Pan Král definuje hypoteční banky jako specializované instituce, zaměřující se na poskytování úvěrů neboli dlouhodobých půjček, které jsou zajištěny nemovitým majetkem. (Král, 2009, s 49) oproti tomu paní Šenkýřová popisuje hypoteční banky jako instituce, které poskytují hypoteční úvěru a zároveň emitují vlastní hypoteční zástavní listy. Dále pak uvádí, že v České Republice můžou na tento druh činnosti získat speciální licenci pouze univerzální nebo specializované banky. (Šenkýřová, 2010, s. 52)

Při sjednávání hypotečního úvěru se musí zastavit nemovitost (hypotéka = zástava nemovitosti). Pokud nebude klient platit předem sjednané pravidelné splátky, může banka dům či byt prodat aby se jí vrátily poskytnuté peníze.

Použití hypotečního úvěru je tzv. účelové, což znamená, že za obdržené peníze si klient může pořídit stavební pozemek, byt nebo dům. Lze je také využít na výstavbu domu nebo jeho rekonstrukci, nebo pokud si klient již v minulosti vzal u jiné banky méně výhodnou půjčku, může ji penězi z hypotečního úvěru splatit. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 2)

7.2 Úvěr ze stavebního spoření

Princip úvěru ze stavebního spoření vychází z uzavření smlouvy o stavebním spoření s určitou cílovou částkou. Při splnění určitých podmínek není vždy nutná zástava nemovitosti. Klient si zvolí rytmus spoření a postupně si strádá peníze na spořicí účet, kam mu i stát přispěje maximálně 2000 Kč ročně. Po splnění podmínek ho spořitelna informuje o možnosti využití úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr je poskytnut v maximální výši rovné rozdílu cílové částky a již naspořených peněz. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 43,44)

7.3 Kombinace

Velmi často se využívá kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. Jestliže má klient uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, část peněz na své bytové potřeby může získat právě odtud.

Tyto zdroje budou uznány jako vlastní a tím se mu zvýší šance, že mu banka přidělí standardní hypoteční úvěr s nižší úrokovou sazbou.

Nevýhodou této kombinace je v podstatě dvojitá papírování.

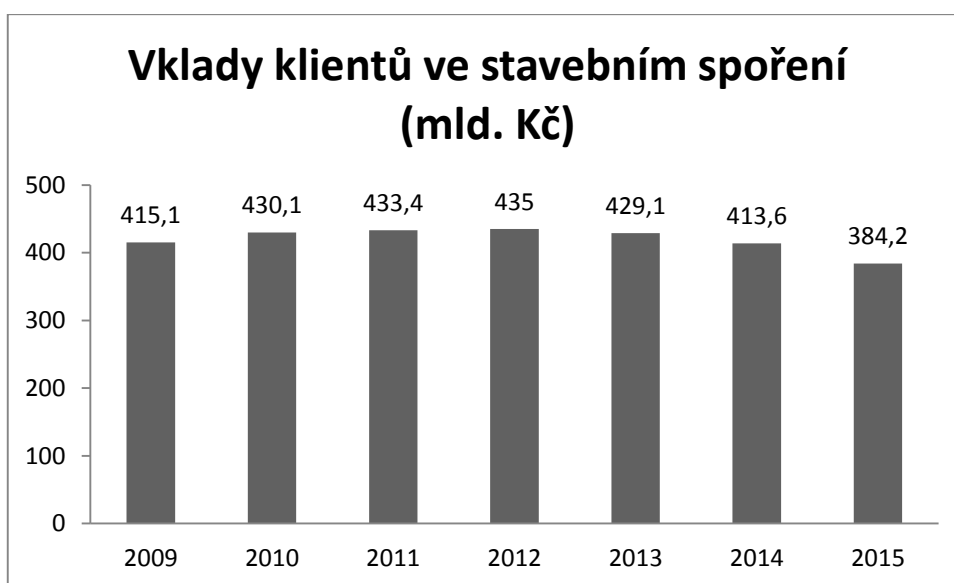
Naopak výhodou je skutečnost, že ze stavebního spoření klient získá úvěr, u kterého není potřeba zastavit nemovitost a tu poté bude moci použít pro zastavení hypotečního úvěru. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 67)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

8 AKTUÁLNÍ SITUACE NA TRHU ÚVĚRŮ ZE SS V ČR

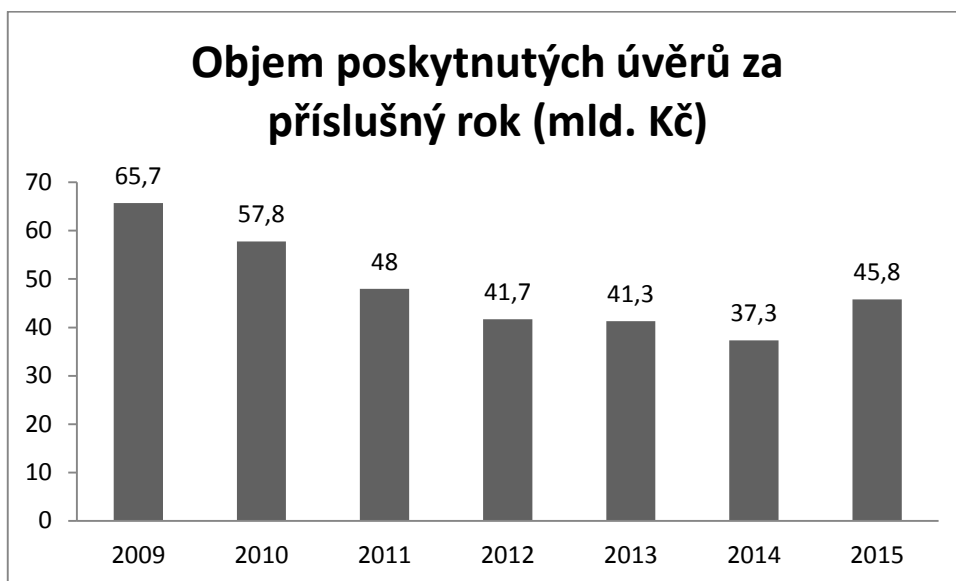
Stavební spoření patří stále mezi velmi oblíbené produkty, proto jsou i úvěry ze stavebního spoření často využívané k zajištění financí pro bydlení. Jeho míra využívání se odvíjí mimo jiné i podle aktuálních cen hypoték. Tato skutečnost může být důvodem, proč v posledních letech zájem o úvěry ze SS mírně poklesl.

8.1 Grafické znázornění údajů o úvěrech ze stavebního spoření



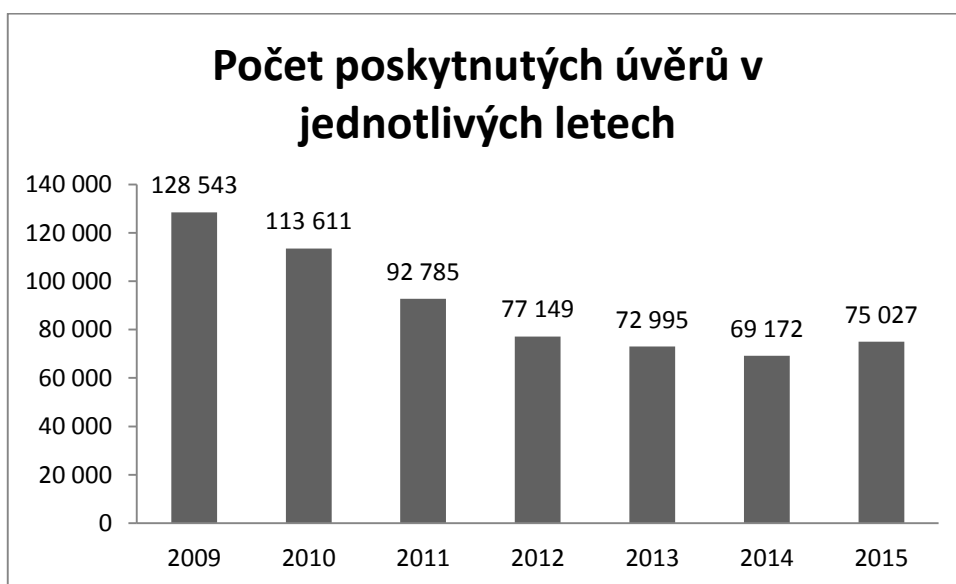
Obrázek 3 Graf vkladů klientů na stavební spoření (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016)

Obrázek číslo 3 zobrazuje vklady klientů na stavební spoření všech stavebních spořitelů v České republice v letech 2009 až 2015. Jak můžeme vidět, tak se vklady na stavební spoření od roku 2009 do roku 2012 mírně zvyšovaly a poté zase do minulého roku mírně klesaly. Může to být mírně zapříčiněno i průběhem hospodářské krize, která donutila klienty začít více spořit na tzv. horší časy. Jak můžeme vidět tak objem vkladů na konci roku 2014 velmi blíží roku 2009 a v minulém roce se snížil ještě níže.



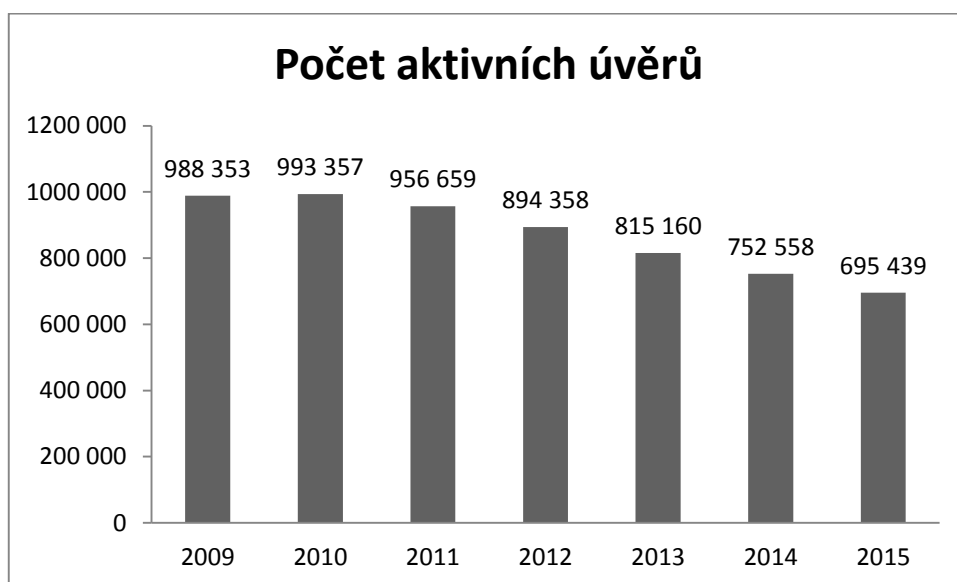
Obrázek 4 Graf poskytnutých úvěrů v mld. Kč (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelén, 2016)

Na tomto obrázku 4 můžeme vidět objem poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny za příslušné roky. Jak je vidět, tak tento ukazatel se postupně snížil téměř na polovinu oproti prvnímu roku. Znamená to, že klienti měli o úvěry od stavebních spořitelén postupem času stále menší zájem. Zde je na vině zřejmě především klesající úrok z hypoték, které tedy pro klienty, představují levnější zdroj finančních prostředků. V roce 2015 ovšem došlo k výraznějšímu nárůstu objemu poskytnutých úvěrů.



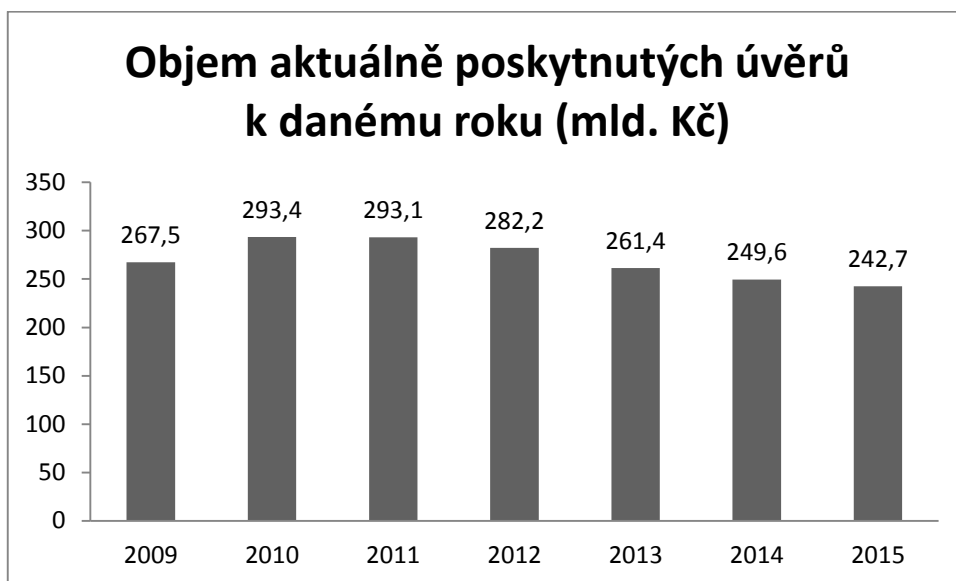
Obrázek 5 Graf Počtu poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelén, 2016)

Na obrázku číslo 5 můžeme vidět graf ve kterém, se odráží předchozí graf. Je zde uveden počet poskytnutých úvěrů a podobě jako předchozí se v jednotlivých letech snižuje téměř na polovinu od prvního srovnávaného roku. Nárůst v posledním roce zde není až tak výrazný. To znamená že bylo poskytnuto více úvěrů ale výraznější nárůst byl v jejich finančním objemu.



Obrázek 6 Graf počet aktivních úvěrů (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelén, 2016)

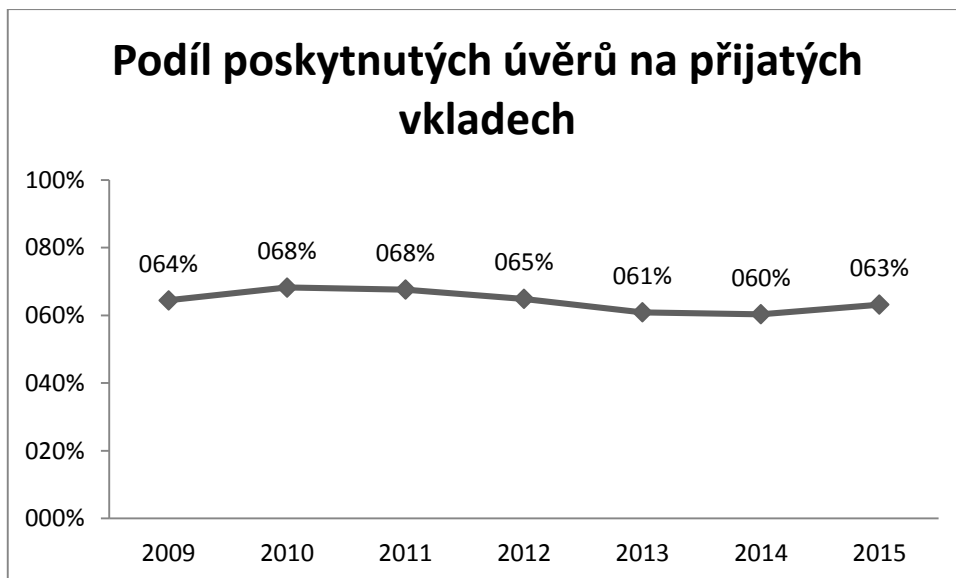
Zde na obrázku číslo 6 je graficky znázorněno, kolik aktivních úvěrů mají na svém účtu stavební spořitelny v jednotlivých letech. Tento graf svým vývojem nekopíruje předchozí dva grafy, protože se v něm prolínají i úvěry uzavřené dříve než ve sledovaných letech. Pokles je tu tedy zřetelný s asi tříletým zpožděním, tudíž můžeme klesající tendenci sledovat od roku 2011 až do roku 2015.



Obrázek 7 Graf objemu aktuálně poskytnutých úvěrů k 31.12. 2015

(Zdroj: asociace českých stavebních spořitelén, 2016)

Na obrázku číslo 7 je graf, který opět kopíruje vývoj předchozího grafu. Je tu opět vidět mírné zpoždění v počátku klesání a to přibližně od roku 2011.



Obrázek 8 Graf Podílu poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech

(Zdroj: asociace českých ststavebních spořitelén, 2016)

Tento obrázek číslo 8 graficky znázorňuje podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech. Graf tedy znázorňuje, kolik procent vkladů stavební spořitelny vyplatily klientům prostřednictvím úvěrů. Je vidět že v období od roku 2009 do roku 2010 se tento ukazatel mírně zvýšil

a poté až do roku 2014 postupně klesal. Tento pokles však není nijak výrazný a v posledním roce 2015 zase mírně vzrostl.

Aktuální výše vkladů, které mají klienti uloženy u českých stavebních spořitelen je 384,2 miliard Kč. Ke konci roku 2015 byl stav platných smluv o stavebním spoření ve fázi spoření na 2 503 349 ks. Za rok 2015 bylo podle údajů ministerstva financí uzavřeno 373 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou výší cílové částky 138,4 mld. Kč. Průměrná výše cílové částky u těchto smluv uzavřených v roce 2015 činí 371 100 Kč. V loňském roce půjčili stavební spořitelny svým klientům celkem 45,8 mld. Kč a celkový objem úvěrů k 31. 12. 2015 tak dosáhl hodnoty 242,655 mld. Kč. (Asociace českých stavebních spořitelen, 2016)

9 PODMÍNKY PRO POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ SS

9.1 Tři základní podmínky

- Doba spoření je minimálně 2 roky (24 měsíců)
- Naspořit požadované % cílové částky (v současnosti se toto procento mění v závislosti na podmínkách stanovených jednotlivými stavebními spořitelny i jednotlivými tarify. Pohybuje se mezi 35-55% cílové částky)
- Splnit hodnotící číslo = parametr ohodnocení – tento parametr si stavební spořitelna určuje sama.

9.2 Další podmínky

- Zajištění úvěru – pro přidělení úvěru je vždy potřeba řádně doložit jeho zajištění. (Zástava nemovitosti nebo ručitel.) Nikdo nám neposkytne úvěr, aniž by si zaručil návrat svých peněžních prostředků v případě klientova nesplácení.
- Dodržení účelovosti – při úvěru ze stavebního spoření musíme dodržet jeho účelovost. Celková myšlenka stavebního spoření se odvíjí od potřeby financovat bydlení. Proto i po poskytnutí úvěru musíme doložit, že přijaté finanční prostředky byly poskytnuty na rekonstrukci, modernizaci či výstavbu bydlení.
- Schopnost splácet – ještě než nám kdokoliv půjčí své peníze, bude chtít vědět, zda budeme schopni je splácet. Ať už se jedná o banku či stavební spořitelnu, nebo jiný subjekt, který nám půjčí peníze, bude chtít doložit, jaké máme pravidelné měsíční příjmy. Záleží hlavně na jejich pravidelnosti a výši. Zda jsou tyto příjmy ze zaměstnání nebo podnikání již není tak důležité.

9.3 Další podmínky týkající se překlenovacího úvěru

- Spořit na stavební spoření – pokud nám bude přidělen překlenovací úvěr, tak nám k předchozím povinnostem přibývá i tato, spořit nadále na stavební spoření. Jedná se o to, že pokud jsme nenaspořili požadované procento cílové částky, tak i během čerpání úvěru ji budeme povinni dospořovat. Tato povinnost nám skončí až v době, kdy splníme dané procento. (Českomoravská stavební spořitelna, 2016)

10 STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR

10.1 Českomoravská stavební spořitelna a. s.

Českomoravská stavební spořitelna je právní formou akciová společnost. Vznik této společnosti je datován zápisem do obchodního rejstříku a to 26. 6. 1993 s výší základního kapitálu 1, 5 mld. Kč. Poměr akcionářů českomoravské stavební spořitelny je v současnosti 55% ČSOB a 45% Bausparkasse Schwäbisch Hall. Sídlo společnosti se nachází v Praze na Vínohradské ulici 169/3218, Praha 10.

Základní údaje v číslech	
Celkový počet platných smluv (spořicíh i úvěrových)	1 597 645
HV za účetní období po dani za rok 2014 (mil Kč)	1 282

Tabulka 1 Základní údaje o ČMSS (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)

10.1.1 Stavební spoření

TARIF MULTI

Jde o univerzální tarif vhodný jak pro zhodnocování finančních prostředků, tak pro pozdější financování bydlení. Roční úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je 4,3%. Ve fázi spoření nabízí tarif MULTI úrokovou sazbu 1,3% p.a. a dva spořicí programy:

- Program pravidelné spoření – tento program je založený na pravidelném měsíčním vkládání předem určené částky. Je vhodný především pro nadstandardní zhodnocení finančních prostředků. Při dodržení podmínek je zde možné dosáhnout úrokového bonusu 0,3% p.a. nebo až 0,6% p.a. určeného podle délky pravidelného spoření. (do 6 let 1,3%, nad 6 let 1,3% + 0,3% a nad 9 let 1,3% + 0,6%)
- Program flexibilní spoření - tento program je vhodný především pro ty klienty, kteří už předem vědí, že nebudou schopni spořit pravidelně měsíčně. Na účet stavebního spoření budou finanční prostředky vkládat nepravidelně, zrovna když je budou mít k dispozici. Je zde také možnost získat úrokový bonus, ale jen ve výši 0,1% p.a. a to ze zůstatku na účtu k 1.1. roku, kdy klient vstoupil do programu.

TARIF GRAND

Tarifní varianta GRAND 15 – je vhodná pro klienty, kteří nechtějí své bydlení financovat ihned, ale jejich cílem je, připravit si co nejvýhodnější podmínky pro budoucnost. U tarifu

GRAND je úroková sazba spoření 1,0%. Tento tarif je určený především pro financování bydlení, nabízí pouze jeden úvěrový program, díky kterému může klient využít nízkého úroku z úvěru ze stavebního spoření. U tarifu GRAND lze také využít bonusového vkladu od Lišky.

- Bonusový vklad od Lišky – jde o druh spoření, které umožňuje klientům zhodnotit jednorázově vloženou vyšší částku peněz na účet stavebního spoření a zachovat si jistoty a výhody stavebního spoření.

10.1.2 Překlenovací úvěr

Úvěr bez zajištění až 500 000 Kč, možnost vybrat si dobu splácení a výši měsíčních splátek a rozložení splátek až na 30 let. Pokud spolu se smlouvou o překlenovacím úvěru zajištěném nemovitostí uzavřeme také smlouvu na investiční životní pojištění, rizikové životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti nebo osobní účet. Každý z těchto produktů získáme slevu 0,1% roční úrokové sazby.

- REFIN – překlenovací úvěr sloužící k refinancování již poskytnuté hypotéky či úvěru od jiné banky nebo stavební spořitelny s možností vyvázat z této smlouvy nemovitost. Pro poskytnutí tohoto produktu musí předchozí smlouva běžet alespoň 2 roky a výhodou je budoucí volné nakládání s nemovitostí bez evidované zástavy. V této variantě můžeme dosáhnout až na 1 milion bez zajištění a 1,4 milionu v případě 2 ručitelů.
- PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ – produkt pro klienty, kteří nechtějí prokazovat své příjmy a vlastní nemovitost vysoké ceny pro zajištění tohoto úvěru. U tohoto produktu můžeme dosáhnout až na 5 milionů korun ovšem dlužná částka musí sahat maximálně do 60% tržní ceny zastavené nemovitosti. Úroková sazba bude vždy o 1 procentní bod vyšší než u standardních překlenovacích úvěrů.

10.1.3 Úvěr ze stavebního spoření

TARIF MULTI

V úvěrové části v tarifu MULTI je úrok z úvěru 4,3 % p.a. Pro přidělení úvěru musíme mít naspořeno alespoň 35% cílové částky, spořit alespoň 2 roky a mít splněné hodnotící číslo 64. Zde nám tarif MULTI nabízí 4 tarifní varianty:

- MULTI 15 – varianta pro klienty, kteří preferují rychlé splacení úvěru. Maximální doba splacení meziúvěru i s následným řádným úvěrem je 15 let. Maximální doba splacení úvěru ze stavebního spoření je 7 let a platit se bude měsíčně 0,8% cílové částky.
- MULTI 20 – u této varianty je meziúvěr s navazujícím řádným úvěrem splacen nejdéle za 20 let. Úvěr ze stavebního spoření je splacen do 9 let a měsíčně se splácí 0,68 % cílové částky.
- MULTI 25 – splatnost meziúvěru s řádným úvěrem je u této varianty maximálně 25 let, úvěr ze stavebního je zde splacen do 11 let a měsíčně se splácí 0,6 % cílové částky
- MULTI 30 – maximální doba splatnosti meziúvěru a řádného úvěru je do 30 let, úvěr ze stavebního spoření je splacen do 12 let a měsíční splátka je 0,56% cílové částky. Tato varianta je vhodná především pro klienty, kteří chtějí měsíčně splácet co nejnižší splátky na úkor dlouhé doby splacení.

k tomu ale náleží úroková sazba úvěru ve výši pouze 2,95% p.a. Je zde potřeba pro přidělení úvěru spořit alespoň 2 roky, splnit hodnotící číslo minimálně 64 a mít naspořeno alespoň 45% cílové částky.

TARIF GRAND

Úroková sazba úvěru je u tohoto tarifu 2,95% p. a. Minimálně musíme mít naspořeno 45% cílové částky, spořit alespoň 2 roky a splnit hodnotící číslo 64. Maximální doba splacení úvěru s navazujícím úvěrem se stavebního spoření je zde 15 let. Doba splacení úvěru ze stavebního spoření je do 8 let a měsíčně se zde splácí 0,8% cílové částky.

(Českomoravská stavební spořitelna, 2016)

10.2 Stavební spořitelna české spořitelny a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny má formu akciové společnosti. Vznikla zapsáním do obchodního rejstříku 22. 6. 1994 se základním kapitálem ve výši 0,75 mld. Kč. Sídlo společnosti je umístěno v Praze na Vinohradské ulici 180/1632, v Praze 3. Základní institucí, kryjící Stavební spořitelnu České spořitelny je Česká spořitelna. Do skupiny České spořitelny patří ještě několik dalších společností – Penzijní fond České spořitelny, Pojišťovna České spořitelny, investiční společnosti České spořitelny a další. Od roku 2001 je Česká spořitelna součástí finanční skupiny Erste Bank.

Základní údaje v číslech	
Celkový počet platných smluv (spořicích i úvěrových)	805 847
HV za účetní období po dani za rok 2014 (mil Kč)	581

Tabulka 2 Základní údaje o České spořitelně (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)

10.2.1 Stavební spoření

Úroková sazba z vkladů u stavebního spoření od stavební spořitelny české spořitelny je 1% p. a. Celkové zhodnocení vkladů je i se státní podporou až 3,4% ročně. Úhrada za správu a vedení účtu je zde 310 Kč za rok. Po uplynutí 6 let a dalších podmínek se úroková sazba z vkladů změní na 0,5% p. a.

10.2.2 Překlenovací úvěr

- Hypoúvěr od buřinky

Tento úvěr je vhodný pro větší modernizaci, výstavbu nebo koupi bydlení. Je zde nutná zástava nemovitosti. Opět bude náš úvěr rychle vyřízený. Zdarma zde máme uzavření úvěrové smlouvy, vedení účtů a každých 12 měsíců možnost mimořádných splátek do výše 20% poskytnutého úvěru

Úroková sazba tohoto hypoúvěru je od 2,05% ročně a úročení úvěru nepřekročí 5% ročně po celou dobu splácení úvěru. Hypoúvěr nabízí možnost rozložit si splátky až na 28 let. Čerpat úvěr můžeme dvěma způsoby:

- Oproti účelovým dokladům – dostaneme proplacené všechny účtenky a faktury, které jsme již zaplatili nebo je spořitelna proplatí přímo dodavateli.
- Zálohově – na účet nám bude převedeno až 50 % z úvěru maximálně však do výše 500 000 Kč a do 12 měsíců musíme doložit doklady prokazující účel vynaložení finančních prostředků

- Úvěr od buřinky

Bez nutnosti vlastních naspořených prostředků a nutnosti ručit nemovitostí. Je zde možnost rychlého vyřízení úvěru a až do 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti a do 300 000 Kč bez podpisu manžela/manželky. Úroková sazba je 4,95% s fixací na 3 roky a výší úvěru nad 400 000 Kč, 5,45% s fixací na tři

roky pro úvěr ve výši 300 – 400 tisíc, nebo úroková sazba 6,85% po celou dobu splácení. Čerpat úvěr můžeme dvěma způsoby:

- Expresně – celou výši úvěru dostaneme na náš běžný účet ihned a poté po dobu jednoho roku následně doložíme faktury a účtenky od dodavatelů
- Oproti účelovým dokladům – dostaneme proplacené všechny účtenky a faktury, které jsme již zaplatili, nebo za nás spořitelna proplatí fakturu přímo našemu dodavateli

10.2.3 Úvěr ze stavebního spoření

Jedná se o výhodný úvěr pro řešení bytových potřeb, poskytovaný na základě uzavřeného stavebního spoření. Musíme na toto stavební spoření spořit alespoň 2 roky, naspořeno mít minimálně 35 % cílové částky a bodové hodnocení naší smlouvy musí dosáhnout alespoň na 220 bodů. Stavební spořitelna České spořitelny nabízí i tzv. rezervaci úvěru, která nám umožní získat úvěr ze stavebního spoření ještě 12 měsíců poté, co nám byla vyplacena naspořená částka i se státní podporou.

Vyřízení úvěru ze stavebního spoření je zdarma a až do 800 000 bez zástavy nemovitosti. Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření je garantovaná po celou dobu splácení a je ve výši od 3,99% p. a. Splátky si můžeme rozložit až na 13 let, přičemž mimořádné splátky jsou kdykoliv zdarma. Opět můžeme čerpat dvěma způsoby:

- Expresně – celou výši dostaneme na náš běžný účet ihned a do jednoho roku jsme povinni doložit faktury a účtenky od dodavatelů
- Oproti účelovým dokladům – dostaneme proplacené účtenky a faktury, které jsme už zaplatili, nebo je spořitelna proplatí přímo dodavateli.

(Stavební spořitelna České spořitelny, 2016)

10.3 Raiffeisen stavební spořitelna a. s.

Raiffeisen stavební spořitelna je akciová společnost, působící na našem trhu od 7. 9. 1993. Výše základního kapitálu této společnosti je 650 000 000 Kč a sídlo má na Koinově ulici 2747/99 v Praze 3. 90% společnosti patří Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a zbylých 10 % vlastní Raiffeisenbank a. s.

Základní údaje v číslech

Celkový počet platných smluv (spořicích i úvěrových)	786 794
HV za účetní období po dani za rok 2014 (mil Kč)	398

Tabulka 3 Základní údaje o raiffeisen stavební spořitelně (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)

10.3.1 Stavební spoření

- Spořicí tarif – Úrok z vkladů je u tohoto tarifu 1 % ročně. Roční poplatek za správu je zde ve výši 360 Kč. Zdarma přístup k vašemu účtu pomocí aktivního Internet servisu. Jestliže se v průběhu spoření rozhodneme, že chceme využít možnost úvěru, není problém. Spořicí tarif je možné změnit na tarif úvěrový a s ním získat i výhodnou úrokovou sazbu ze stavebního spoření až 2,99 % ročně. Za změnu tarifu je účtována úhrada dle aktuálně platného Sazebníku úhrad za poskytované služby.
- Úvěrový tarif - Úrok z vkladů je u tohoto tarifu 0,5 % ročně. Roční poplatek za správu je zde ve výši 360 Kč. Zdarma přístup k vašemu účtu pomocí aktivního Internet servisu. Následná úroková sazba úvěru ze stavebního spoření již od 2,99% ročně, která je garantovaná po celou dobu splácení.

10.3.2 Překlenovací úvěr

- REKOpůjčka – úroková sazba od 4,69 % ročně s možností měnit výši splátek dle potřeby. Až do 700 000 Kč bez zajištění. Minimální výše úvěru je od 50 000 včetně.
 - REKOpůjčka – při zůstatku na účtu stavebního spoření od 0-10 % cílové částky se jedná o tarif U 152 (minimální splátka 0,5 % CČ) , u kterého je úroková sazba 6,3 % p. a.

Jestliže máme naspořeno od 10 % cílové částky včetně, jedná se o tarif S 151 (minimální splátka 0,3 % CČ), U 152 (minimální splátka 0,5 % CČ), u kterých je úroková sazba 5,7 % p. a. V obou případech máme možnost využít úvěru bez zajištění do 500 000 Kč a koeficient životního minima na 1,5.
 - REKOpůjčka plus – máme naspořeno od 0 % cílové částky, jedná se o tarifi S 151 a U 152, u kterých spořitelna nabízí úrokovou sazbu 4,99 % p. a. Bez zajištění do 700 000 Kč. Koeficient životního minima 1,2.
- HYPOsplátka – úroková sazba od 1,99% ročně s možností měnit výši splátek dle potřeby nebo si je posunout až o 6 měsíců. Klient pro získání HYPOsplátky musí mít

naspořeno pouze 10% pořizovací ceny. Rozložení splátek až na 30 let a možným posunem splátek o 6 měsíců. Minimální výše úvěru je od 300 000 včetně. Nemusíme mít žádné vlastní úspory u žádného z tarifů.

- HYPOsplátka – Tarify S 151 (minimální splátka 0,3 % CČ), U 153 (minimální splátka 0,17 % CČ), úroková sazba 2,9% p. a. Zajištění nemovitostí (80 % LVT) nad 300 000 Kč. Koeficient životního minima 1,5.
- HYPOsplátka 100 – Úroková sazba je zde zvýšena na 4,2% p. a. a koeficient životního minima na 1,8. Zajištění nemovitostí (81 -100 % LTV)
- HYPOsplátka plus - Tarify S 151 (minimální splátka 0,3 % CČ), U 153 (minimální splátka 0,17 % CČ), úroková sazba 2,6 % p. a. Zajištění nemovitostí (80 % LVT) nad 300 000 Kč. Koeficient životního minima 1,2.
- HYPOsplátka plus 100 – Úroková sazba zvýšena na 3,9% p. a. a koeficient životního minima na 1,8. Zajištění nemovitostí (81 -100 % LTV)

10.3.3 Úvěr ze stavebního spoření

Opět musíme splnit 3 základní podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. A to spořit alespoň 2 roky, naspořit minimálně 35% až 40 % cílové částky dle zvoleného tarifu a splnit potřebný ukazatel zhodnocení. Koeficient životního minima bude na 1,2. Bez zajištění si můžeme úvěr vzít do 700 000 Kč a se zajištěním nemovitostí nad 700 000. V průběhu splácení má klient možnost si snížit či zvýšit splátky podle toho, jaká bude jeho finanční situace.. Můžeme si vybrat z několika tarifů:

- S 151 – úroková sazba 4 % p. a. a minimální měsíční vklad v % CČ (splátka) je 0,5 % CČ
- S 154 – úroková sazba 3,5 % p. a. a minimální měsíční vklad v % CČ (splátka) je 1 % CČ
- U 152– úroková sazba 3,5 % p. a. a minimální měsíční vklad v % CČ (splátka) je 1 % CČ
- U 153– úroková sazba 2,99 % p. a. a minimální měsíční vklad v % CČ (splátka) je 0,55 % CČ

(Raiffeisen stavební spořitelna, 2016)

10.4 Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.

Základní údaje v číslech	
Celkový počet platných smluv (spořicí i úvěrových)	614 239
HV za účetní období po dani za rok 2014 (mil Kč)	994

Tabulka 4 Základní údaje o modré pyramidě (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)

Akciová společnost Modrá pyramida stavební spořitelna byla zapsána do obchodního rejstříku 9. 12. 1993 se základním kapitálem ve výši 500 000 000 Kč. Sídlo společnosti je na Bělohorské 128, v Praze 2. Majoritním vlastníkem je 100 % Komerční banka, a. s.

10.4.1 Stavební spoření

- Moudré stavební spoření nabízí všem klientům garantované úročení základní roční úrokovou sazbu s výhodným úrokovým bonusem. Úroková sazba stavebního spoření je 1 % p. a. Celkové roční zhodnocení úspor je ve výši až 3,56 %. Poplatek za uzavření smlouvy je 1 % CC.
- Spoření Mopísek nabízí celkové roční zhodnocení až 3,95%. Uzavření smlouvy je zdarma. Podmínkou je že se zakládá pro dítě do 10 let a maximálně do výše cílové částky 150 000 Kč.
- Spoření Mopy Junior je spoření pro děti a mladistvě od 11 do 21 let včetně. Smlouva se uzavírá maximálně do výše 150 000 cílové částky. Smlouva se uzavírá s 50 % slevou na poplatek na uzavření (poplatek za uzavření smlouvy bude 0,5 % CC).
- Spoření třetího věku je spoření pro klienty, kterým je 55 a více let. Roční zhodnocení u tohoto spoření je až 3,95 %. Uzavření smlouvy je zdarma, navíc s možností výběru finančních prostředků již po 3 letech bez poplatku za předčasné vypořádání smlouvy. Výše cílové částky je do 200 000 Kč.

10.4.2 Překlenovací úvěr

- Rychloúvěr - Roční úroková sazba u překlenovacího úvěru – rychloúvěru je 4,99%. Možnost úvěru bez zajištění nemovitostí nebo ručitelem až do výše 700 000 Kč a splátky je možno rozložit až na 15 let. Je vhodný především na menší rekonstrukce, pořízení vybavení nebo doplacení kupní ceny.

- Hypoúvěř - Možnost rozložení splátek u hypoúvěřu až na 30 let s úrokovou sazbou od 1,89 %. Tento úvěř je vhodný na koupi nemovitosti nebo pozemku, nebo na rozsáhlejší rekonstrukci.

10.4.3 Úvěř ze stavebního spoření

Roční úroková sazba je 3,49%, která je garantovaná po celou dobu splácení úvěřu. Navíc je zde možnost předčasného splacení úvěřu kdykoliv bez sankce. Podmínky pro přidělení úvěřu ze stavebního spoření jsou zde stanoveny na 2 roky spoření na účet stavebního spoření, naspoření alespoň 40% sjednané cílové částky a splnění parametru ohodnocení minimálně na 55. Zpracování tohoto úvěřu nabízí spořitelna zdarma.

(Modrá pyramida stavební spořitelna, 2016)

10.5 Wüstenrot stavební spořitelna a. s.

Obchodní firma Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. je akciovou společností se sídlem na Hřebenech II 1718/8 v Praze 4. Tato společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 28. 9. 1992 se základním kapitálem ve výši 1 070 364 160 Kč. Vlastníkem Wüstenrot stavební spořitelny je z 55,92% Wüstenrot & Württembergische AG a ze 43, 5% Wüstenrot Verwaltungs – und Dienstleistungen GmbH.

Základní údaje v číslech	
Celkový počet platných smluv (spořících i úvěřových)	495 249
HV za účetní období po dani za rok 2014 (mil Kč)	157

Tabulka 5 Základní údaje o Wüstenrot stavební spořitelně (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)

10.5.1 Stavební spoření

- ProSpoření – Garantovaná úroková sazba 1% s průměrným ročním zhodnocením až 3,94% a s možností získat bonus 0,1% za pravidelné spoření při dodržení sjednaných podmínek. Tento produkt je vhodný spíše pro klienty, kteří chtějí delší dobu spořit a nemají v plánu v brzké době peníze využít.
- ProÚvěř – Garantovaná úroková sazba za rok je zde 0,5% s průměrným ročním zhodnocením až 3,75 %. Tento produkt je určený především pro pozdější financování

bytových potřeb. K tarifu ProÚvěř se váže úvěr ze stavebního spoření s úrokovou mírou 1,99% p. a.

- Wüstenrot Kamarád, Kamarád + je možno uzavřít v tarifu ProSpoření i ProÚvěř

U obou tarifů je navíc možnost uzavřít stavební spoření Wüstenrot kamarád nebo kamarád +. Jedná se o smlouvy bez úhrady za uzavření pro děti a mládež do 18 let. Cílová částka u těchto smluv je stanovena na maximálně 150 000 u smlouvy Kamarád a 300 000 u smlouvy Kamarád +.

10.5.2 Překlenovací úvěr

Půjčka pro bydlení – úroková sazba již od 4,99 %, bez nutnosti zástavy nemovitosti. Toto procento je možno snížit. Například při zástavě nemovitosti se snižuje o 1% a také pokud máme naspořeno alespoň 40% cílové částky, tak se také sníží o 1 %. Doba splatnosti 14, 18 nebo 22 let podle klientových finančních možností s konstantní splátkou po celou dobu splácení. Navíc je zde možnost si dobu splácení zkrátit pomocí mimořádných vkladů.

Půjčka pro bydlení Expres – úroková sazba je u tohoto překlenovacího úvěru 5 %. Je zde opět možnost toto procento snížit pomocí naspořené částky, nebo zástavou nemovitosti. Tato půjčka je vhodná pro ty, kteří chtějí půjčku splatit rychle. Půjčka pro bydlení Expres má splatnost 6 – 10 let.

10.5.3 Úvěr ze stavebního spoření

Podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření jsou u Wüstenrotu následující.: Doba spoření musí být minimálně 2 roky. Naspořeno musíme mít 40 nebo 50 % z cílové částky, záleží na zvoleném tarifu. A musíme dosáhnout minimální výše hodnotícího čísla 600. Můžeme si vybrat z následujících tarifů:

- ProSpoření OF-S – úroková sazba u tohoto tarifu je 3,99 % p. a.
- ProÚvěř OY-U – úroková sazba u tohoto tarifu je 1,99 % p. a.
- ProÚvěř OZ-U – úroková sazba u tohoto tarifu je 3,49 % p. a.
- PÚ tarif OF-P – úroková sazba u tohoto tarifu je 2,99% p. a. (Wüstenrot stavební spořitelna, 2016)

11 MODELOVÝ PŘÍKLAD

Jako modelový a ukázkový příklad jsem si vybrala financování rekonstrukce patra panem Novákem v domě jeho rodičů. O úvěr bude žádat pětadvacetiletý muž. Pracuje jako tiskař a jeho měsíčními příjmy jsou okolo 25 000 Kč. Jelikož se bude jednat o rekonstrukci bytové jednotky, může k tomuto účelu posloužit překlenovací úvěr od stavební spořitelny.

Pan Novák v současné době nemá uzavřené stavební spoření u žádné stavební spořitelny na českém trhu. Kvůli tomu nebude moci využít řádného úvěru ze stavebního spoření, protože by musel čekat minimálně dva roky než by mu byl přidělen. Pro tyto případy tedy poslouží překlenovací úvěry nabízené českými stavebními spořitelny.

I když žadatel není vlastníkem budovy, která se bude rekonstruovat, stavební spoření nabízí řešení. Jelikož hodlá investovat do nemovitosti ve vlastnictví svých rodičů, tzn. blízkých příbuzných tak to stavební spoření dovoluje.

Kvůli této komplikaci bude jen trochu složitější papírování předcházející poskytnutí překlenovacího úvěru. Pan Novák bude muset dokázat a papírově doložit že je synem svých rodičů. K tomu poslouží rodný list jeho i jeho rodičů.

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané produkty, jejichž pomocí lze takovouto rekonstrukci zrealizovat. Jsou zde tři varianty od každé spořitelny s odlišnou cílovou částkou, jelikož má pan Novák tři návrhy s rozlišným rozsahem a tedy finanční náročností rekonstrukce.

Wüstenrot stavební spořitelna			
Tarif	Půjčka ProBydlení H + PÚ-Tarif OF-P		
Cílová částka	300 000 Kč	500 000 Kč	1 000 000 Kč
Zajištění úvěru	Zástavou nemovitosti		
Fáze spoření			
Úroková sazba z vkladů	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	5,1 %	5,1 %	5,1 %

Akontace	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	1 275 Kč	2 125 Kč	4 250 Kč
Měsíční dospořování	900 Kč	1 500 Kč	3 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	2 175 Kč	3 625 Kč	7 250 Kč
Délka fáze spoření v měsících	129	127	131
Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření			
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	2,99 %	2,99 %	2,99 %
Výše měsíční splátky	2 175 Kč	3 625 Kč	7 250 Kč
Počet splátek	90,23	90,46	90,19
Za překlenovací úvěr zapláceno celkem	476 825,25 Kč	788 292,50 Kč	1 603 627,5 Kč
Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	5,518 %	5,456 %	5,585 %

Tabulka 6 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Wüstenrot stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)

Pokud si pan Novák půjčí 300 000 Kč u stavební spořitelny Wüstenrot, měsíčně bude splácet 2175 Kč ve fázi spoření (z toho 900 Kč dospořování a 1275 Kč platby překlenovacího úvěru) ve fázi úvěru pak bude platit 2175. Celkem zaplatí 476 825,25 Kč. Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru je zde 5,518%.

Pokud by si u této spořitelny půjčil 500 000 Kč, měsíční splátka by ve fázi spoření byla 3625 Kč. Z toho by šlo 1500 Kč na dospořování. Celkem by zde zaplatil při čisté úrokové sazbě překlenovacího úvěru 5,456% 788 292,5 Kč.

V případě že by půjčka byla 1 000 000 Kč, platil by ve fázi spoření 3000 Kč na dospořování a 4250 Kč na účet překlenovacího úvěru. Celkem tedy 7250 Kč. Celkem by zaplatil 1 603 627,5 Kč při čisté úrokové sazbě překlenovacího úvěru 5,585 %.

Raiffaisen stavební spořitelna			
Tarif	REKOpůjčka plus U 152		
Cílová částka	300 000 Kč	500 000 Kč	1 000 000 Kč
Zajištění úvěru	Bez zajištění		
Fáze spoření			
Úroková sazba z vkladů	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	4,99 %	4,99 %	4,99 %
Akontace	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	1 247 Kč	2 079,17 Kč	4 158,33 Kč
Měsíční dospořování	900 Kč	1 500 Kč	3 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	2 147 Kč	3 579,17 Kč	7 158,33 Kč
Délka fáze spoření v měsících	138	134	137
Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření			
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Výše měsíční splátky	3 000 Kč	5 000 Kč	10 000
Počet splátek	64,96	64,86	64,51
Za překlenovací úvěr zapláceno celkem	491 235 Kč	803 908,78 Kč	1 625 791,21 Kč
Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	5,874 %	5,748 %	5,822 %

Tabulka 7 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Raiffaisen stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)

Pokud si pan Novák půjčí 300 000 Kč u stavební spořitelny Raiffaisen, měsíčně bude splácet 2147 Kč ve fázi spoření (z toho 900 Kč dospořování a 1247 Kč platby překlenovacího úvěru)

ve fázi úvěru pak bude platit 3 000. Celkem zaplatí 491 235 Kč. Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru je zde 5,874%.

Pokud by si u této spořitelny půjčil 500 000 Kč, měsíční splátka by ve fázi spoření byla 3579,17 Kč. Z toho by šlo 1500 Kč na dospořování. Ve fázi úvěru by splátka dosahovala 5 000 Kč. Celkem by zde zaplatil při čisté úrokové sazbě překlenovacího úvěru 5,748 % 803 908,78 Kč.

V případě že by půjčka byla 1 000 000 Kč, platil by ve fázi spoření 3000 Kč na dospořování a 4158,33 Kč na účet překlenovacího úvěru. Celkem tedy 7 158,33 Kč a ve fázi úvěru 10 000 Kč. Celkem by zaplatil 1 625 791,21 Kč při čisté úrokové sazbě překlenovacího úvěru 5,822 %.

Modrá pyramida stavební spořitelna			
Tarif	Hypoúvěr 100 + Trend rychlá		
Cílová částka	300 000 Kč	500 000 Kč	1 000 000 Kč
Zajištění úvěru	Zástavou nemovitosti		
Fáze spoření			
Úroková sazba z vkladů	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,79 %	3,79 %	3,79 %
Akontace	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	947,5 Kč	1 579,17 Kč	3 158,33 Kč
Měsíční dospořování	900 Kč	1 500 Kč	3 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	1 847,5 Kč	3 079,17 Kč	6 158,33 Kč
Délka fáze spoření v měsících	132	129	132
Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření			

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,49 %	3,49 %	3,49 %
Výše měsíční splátky	2 700 Kč	4 500 Kč	9 000
Počet splátek	72,19	71,83	71,41
Za překlenovací úvěr zapláceno celkem	438 783 Kč	720 447,93 Kč	1 455 589,56 Kč
Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	4,339 %	4,225 %	4,299 %

Tabulka 8 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Modré pyramidy stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)

Pokud si pan Novák půjčí 300 000 Kč u stavební spořitelny Modré pyramidy, měsíčně bude splácet 1 847,5 Kč ve fázi spoření (z toho 900 Kč dospořování a 947,5 Kč platby překlenovacího úvěru) ve fázi úvěru pak bude platit 2 700 Kč. Celkem zaplatí 438 783 Kč. Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru je zde 4,339 %

Pokud by si u této spořitelny půjčil 500 000 Kč, měsíční splátka by ve fázi spoření byla 3 079,17 Kč. Z toho by šlo 1500 Kč na dospořování. Ve fázi úvěru je splátka 4 500 Kč Celkem by zde zaplatil při čisté úrokové sazbě překlenovacího úvěru 4,225 % 720 447,93 Kč.

V případě že by půjčka byla 1 000 000 Kč, platil by ve fázi spoření 3000 Kč na dospořování a 3 158,33 Kč na účet překlenovacího úvěru. Celkem tedy 6 158,33 Kč ve fázi spoření a 9 000 Kč ve fázi úvěru. Celkem by zaplatil 1 455 589,56 Kč při čisté úrokové sazbě překlenovacího úvěru 4,299 %.

Stavební spořitelna České spořitelny			
Tarif	Úvěr od Buřinky 5,45/8,45		
Cílová částka	300 000 Kč	500 000 Kč	1 000 000 Kč
Zajištění úvěru	Bez zajištění		
Fáze spoření			
Úroková sazba z vkladů	2 %	2 %	2 %

Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,35 %	3,35 %	3,25 %
Akontace	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	2 150 Kč	3 583,33 Kč	7 166,67 Kč
Měsíční dospořování	300 Kč	500 Kč	1 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	2 450 Kč	4 083,33 Kč	8 166,67 Kč
Délka fáze spoření v měsících	24	24	24
Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření			
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,35 %	3,35 %	3,25 %
Výše měsíční splátky	2 450 Kč	4 083,33 Kč	8 166,67 Kč
Počet splátek	125,69	125,69	124,62
Za překlenovací úvěr zapláceno celkem	366 740,5 Kč	611 233,67 Kč	1 213 730,5 Kč
Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	3,317 %	3,317 %	3,317 %

Tabulka 9 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od stavební spořitelny České spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)

Při financování pomocí stavební spořitelny České stavební spořitelny a jejího tarifu úvěr od Buřinky bude platit při výši úvěru 300 000 měsíčně 2450 Kč, přičemž z toho půjde v první spořicí části 300 Kč na dospořování.

Pokud si nakonec vybere úvěr ve výši 500 000, bude jeho celkové měsíční zatížení 4083,33 Kč, z čehož se v první fázi bude na dospořování odesílat částka 500 Kč.

Při poslední variantě tedy u úvěru 1 milion korun by celkové měsíční platby byly 8 166,67 a na dospořování by ve fázi spoření z této částky šlo 1 000 Kč.

Českomoravská Stavební spořitelna			
Tarif	Topkredit 90 + MULTI 15		
Cílová částka	300 000 Kč	500 000 Kč	1 000 000 Kč
Zajištění úvěru	Zástavou nemovitosti		
Fáze spoření			
Úroková sazba z vkladů	1,3 %	1,3 %	1,3 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	2,9 %	2,9 %	2,6 %
Akontace	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Měsíční platby na účet překlenovacího úvěru	725 Kč	1 208,33 Kč	2 166,67 Kč
Měsíční dospořování	900 Kč	1 500 Kč	3 000 Kč
Celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	1 625 Kč	2 708,33 Kč	5 166,67 Kč
Délka fáze spoření v měsících	117	114	116
Fáze splácení úvěru ze staveního spoření			
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,3 %	4,3 %	4,3 %
Výše měsíční splátky	2 400 Kč	4 000 Kč	8 000 Kč
Počet splátek	94,38	93,38	92,89
Za překlenovací úvěr zapláceno celkem	416 637 Kč	682 269,62 Kč	1 342 453,72 Kč
Čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	3,558 %	3,422 %	3,173 %

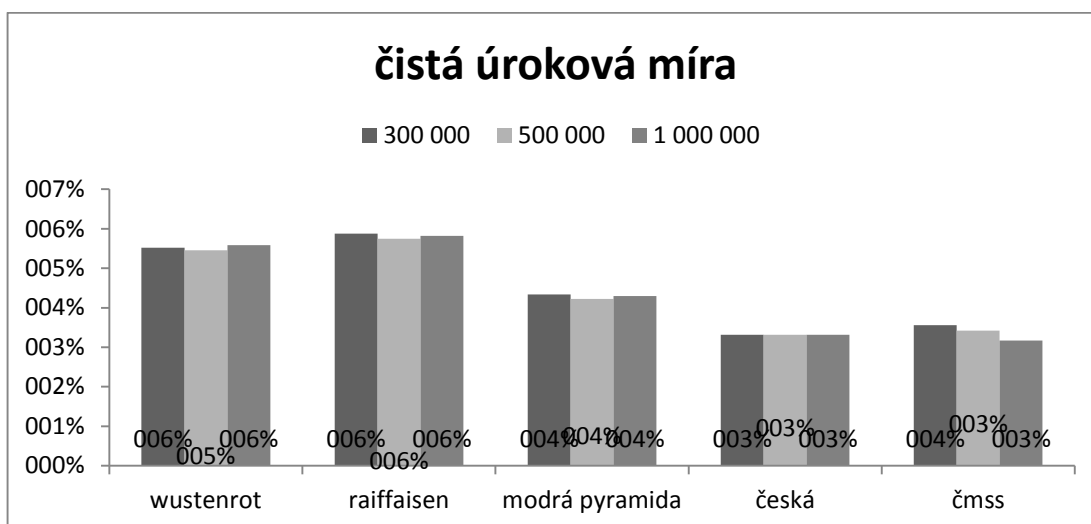
Tabulka 10 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Českomoravské stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)

Českomoravská stavební spořitelna nabízí tarif Topkredit 90 plus MULTI 15. Jeho měsíční náklady by při jednotlivých částkách 300 000, 500 000 a 1 000 000 Kč byly 1625 2708,33 a 5166,67 Kč ve fázi spoření z čehož by šlo na dospořování 900, 1000 a 1500 Kč.

Ve fázi splácení úvěru by poté splátky u jednotlivých variant vycházely na 2400, 4000 a 8000 Kč.

11.1 Porovnání produktů

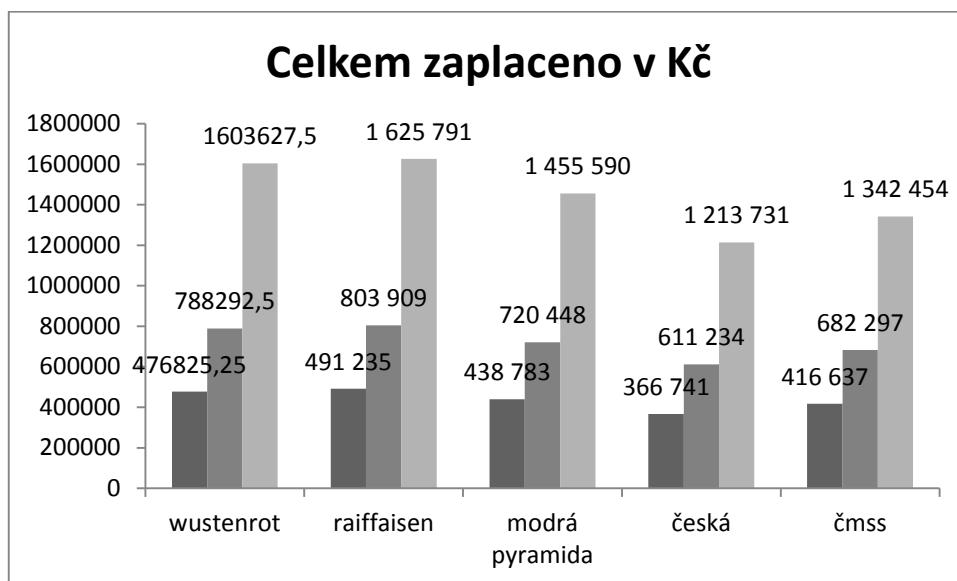
Zákazníka nejčastěji při žádosti o úvěr ze všeho nejvíce zajímá, kolik ho bude daný úvěr stát. Proto jsem se rozhodla porovnat jednotlivé čisté úrokové sazby a kolik celkem zaplatíme za poskytnutý úvěr (celkem zaplacenou částku i s úroky a poplatky).



Obrázek 9 Srovnání čisté úrokové sazby (Zdroj: Vlastní zpracování)

Obrázek číslo 9 graficky znázorňuje srovnání čisté úrokové sazby nákladů z modelového příkladu od všech stavebních spořitelen ve všech třech variantách výšky úvěru. Jak můžeme vidět, tak Nejnižší hodnotu má u tohoto ukazatele Česká stavební spořitelna u úvěru 300 000 i 500 000. Ovšem u úvěru ve výši 1 milion korun se na nejnižší hodnotu těsně dostane Českomoravská stavební spořitelna s hodnotou 3,17%

Jako druhý ukazatel, který zákazníka většinou zajímá, a jehož grafické porovnání zde můžete vidět je celková, zaplacená částka u jednotlivých variant.



Obrázek 10 Srovnání Celkové splacené částky úvěru (Zdroj: Vlastní zpracování)

Jak je na obrázku číslo 11 vidět, nejnižší se pohybuje výše přeplatku u České stavební spořitelny. A to u všech tří výšek úvěru.

Po srovnání zjištěných dat od všech stavebních spořitelen na českém trhu a jejich následném vyhodnocení bych pro tento modelový příklad jako nejvýhodnější produkt pro financování doporučila úvěr od Buřinky od České stavební spořitelny. Naopak nejhorších výsledků ve všech srovnávaných ukazatelích dosahovala Raiffaisen stavební spořitelna.

Výhodnost tohoto produktu se ovšem vztahuje pouze na tento modelový příklad. Pokud by byly podmínky úvěru třeba jen trošku odlišné, může jako nejvýhodnější vyjít kterýkoliv ze srovnávaných produktů.

Stavební spořitelny také nabízejí různé slevové akce. Například při sjednání souvisejícího produktu se stavebním spořením nabídnou slevu z úroku a podobně. Také nabízí jiné slevy a jinak formované produkty pro klienty, kteří již mají nějaký obnos na spořicímu účtu stavebního spoření naspořený.

Proto je vždy výhodné se nejdříve seznámit s celou nabídkou, která je k dispozici a klidně si i nechat u každé stavební spořitelny nechat vymodelovat svůj konkrétní požadavek, než se pro některý z produktů klient rozhodne.

ZÁVĚR

Stavební spořitelny zaujímají na českém trhu stále své specifické místo. Jako specializované banky nabízejí produkty, které nikdo jiný nenabízí. Stavební spoření je i v dnešní době stále atraktivním produktem, který je klienty velmi oblíbený a díky tomu zaručuje stavebním spořitelnám pevné místo mezi společnostmi nabízejícími produkty k financování bydlení.

V teoretické části této práce jsou popsány hlavní pojmy jako stavební spoření, stavební spořitelna, překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření a další. Dále je v teoretické části vysvětlen princip stavebního spoření a jeho průběh.

Praktická část je zaměřená zejména na popis a seznámení se stavebními spořitelny na českém trhu a také na produkty, které nabízejí. Dále pak jsou některé z těchto produktů využity v modelovém příkladu, na kterém jsou tyto produkty porovnávány a poté vybrán ten nejvýhodnější.

Stavební spoření je velmi tvárný produkt, proto výsledky z tohoto konkrétního příkladu nemohou sloužit jako podklad pro hodnocení výhodnosti jednotlivých stavebních spořitelen. Na výhodnost tohoto produktu má vliv spousta faktorů jako aktuální akce spořitelen, zda již je klient u stavební spořitelny déle nebo je novým klientem a spousta dalších.

Po zpracování této práce hodnotím stavební spořitelny jako stále výhodné instituce, které nabízejí a stále budou nabízet produkty, které si mezi ostatními najdou své místo a budou klienty stále využívány.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- KRÁL, Miloš, 2008. *Bankovnictví I*. 6. upr. vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 123 s. ISBN 978-807-3187-767
- KRÁL, Miloš, 2009. *Bankovnictví a jeho produkty*. 1. vyd. Žilina: GEORG, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9
- KUNERT, Jakub a Jiří NOVOTNÝ, 2008. *Central banking in the Czech lands*. 1st ed. Prague: Czech National Bank, 183 s. ISBN 978-80-87225-07-3.
- SYROVÝ, Petr, 2005. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 123 s. ISBN 80-247-1097-8
- ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. 1. Vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3
- REVENDA, Zbyněk, 2011. *Centrální bankovnictví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7
- BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovnictví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0 (978-7-1211748-6-5)
- JUŘÍK, Pavel, 2011. *Historie bank a spořitelen v Čechách a na Moravě*. 1. vyd. Praha: Libri, 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3
- ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava, 2010. *Bankovnictví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ, 2007. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, v, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6
- ŠKVÁRA, Miroslav, 2011. *Finanční gramotnost*. 1. vyd. Praha: M. Škvára, 219 s. ISBN 978-80-904823-0-2
- REJNUŠ, Oldřich, 2014. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6
- SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ, 2005. *Osobní a rodinné finance*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 176 s. ISBN 80-247-1098-6
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2014. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0
- Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti*, 2011. 2., aktualiz. vyd. Editor Vladimíra Nováková, Věroslav Sobotka. Praha: COFET, 416 s. ISBN 978-80-904396-1-0
- POLOUČEK, Stanislav, 2006. *Bankovnictví*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, xvii, 716 s. ISBN 80-7179-462-7

Grafy stavebního spoření, 2016. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Acss.cz [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Stavební spořitelna, 2016. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Acss.cz [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/stavebni-sporitelna/>

Stavební spoření, 2016. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Acss.cz [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/stavebni-sporeni/>

Banky, 2012. *Dnešní finanční svět* [online]. <http://www.dnesni-financni-svet.cz/>: <http://www.dnesni-financni-svet.cz/> [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <http://www.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/financni-produkty-1/banky-1/>

Kapitálová společnost, 2012. *Business center* [online]. <http://business.center.cz/>: [Business.center.cz](http://business.center.cz/) [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p1292-kapitalova-spolecnost.aspx>

Cíle ACSS, 2016. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Acss.cz [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>

Státní podpora, 2016. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. Praha: Acss.cz [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/statni-podpora/>

POLOLÁNÍK, Lukáš. RPSN jako hlavní ukazatel úvěru, 2013. In: *Finance.cz* [online]. <http://www.finance.cz/>: [finance.cz](http://www.finance.cz/) [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/197368-rpsn-jako-hlavni-ukazatel-uveru/>

Výhody a nevýhody stavebního spoření, 2014. *Stavební spoření* [online]. <http://www.stavebni-sporeni.com/>: [Stavebni-sporeni.com](http://www.stavebni-sporeni.com/) [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.com/vyhody-nevyhody/>

Úvěry na rekonstrukci, 2016. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. Praha: cmss.cz/ [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-rekonstrukci>

Stavební spoření, 2016. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. Praha: cmss.cz/ [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>

Úvěry na vlastní bydlení, 2016. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. Praha: cmss.cz/ [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>

Stavební spoření, 2016. *Stavební spořitelna české spořitelny* [online]. Praha: burinka.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>

Úvěr od buřinky, 2016. *Stavební spořitelna české spořitelny* [online]. Praha: burinka.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-od-burinky/>

Hypoúvěr od buřinky, 2016. *Stavební spořitelna české spořitelny* [online]. Praha: burinka.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/hypouver-od-burinky/>

Úvěr ze stavebního spoření, 2016. *Stavební spořitelna české spořitelny* [online]. Praha: burinka.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Stavební spoření, 2016. *Wüstenrot* [online]. Praha: wuestenrot.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/o-stavebnim-sporeni/>

Prospoření, 2016. *Wüstenrot* [online]. Praha: wuestenrot.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/prosporeni/>

Proúvěr, 2016. *Wüstenrot* [online]. Praha: wuestenrot.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/prouver/>

Kamarád, 2016. *Wüstenrot* [online]. Praha: wuestenrot.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/wustenrot-kamarad/>

Překlenovací úvěr, 2016. *Wüstenrot* [online]. Praha: wuestenrot.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci/>

Úvěr ze stavebního spoření, 2016. *Wüstenrot* [online]. Praha: wuestenrot.cz [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>

Spořicí tarif, 2016. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha: rsts.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/sporici-tarif/>

Úvěrový tarif, 2016. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha: rsts.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/uverovy-tarif/>

Úvěr ze stavebního spoření, 2016. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha: rsts.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Rekopůjčka, 2016. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha: rsts.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/rekopujcka/>

Rekopůjčka expres, 2016. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha: rsts.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/rekopujcka-expres/>

Hyposplátka, 2016. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha: rsts.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/hyposplatka/>

Moudré spoření, 2016. *Modrá pyramida* [online]. Praha: modrapyramida.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/nove-smlouvy/moudre-sporeni>

Spoření mopísek, 2016. *Modrá pyramida* [online]. Praha: modrapyramida.cz [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/sporeni-pro-deti/sporeni-mopisek>

Spoření mopy junior, 2016. *Modrá pyramida* [online]. Praha: modrapyramida.cz [cit. 2016-04-13]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/sporeni-pro-deti/sporeni-mopy-junior>

Spoření třetího věku, 2016. *Modrá pyramida* [online]. Praha: modrapyramida.cz [cit. 2016-04-13]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani/nove-smlouvy/sporeni-tretiho-veku>

Rychloúvěr, 2016. *Modrá pyramida* [online]. Praha: modrapyramida.cz [cit. 2016-04-13]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/rychlouver-na-lepsi-bydleni>

Hypoúvěr, 2016. *Modrá pyramida* [online]. Praha: modrapyramida.cz [cit. 2016-04-13]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/velke-uvery/hypouver>

Topkredit 90, 2016. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=45&CC=300000&akont=0&platba=2525

Úvěr od buřinky, 2016. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=77&CC=300000&akont=0&platba=2262.5

Hypoúvěr 100, 2016. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=58&CC=300000&akont=0&platba=3022.5

REKOpůjčka plus, 2016. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=71&CC=300000&akont=0&platba=2747.5

ProBydlení Expres H, 2016. *Stavebky.cz* [online]. Praha: Stavebky.cz [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=85&CC=300000&akont=0&platba=3200

Srovnání překlenovacích úvěrů, 2016. *Stavebky.cz* [online]. Praha: stavebky.cz [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/pu/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

SS	Stavební spořitelna
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
p.a.	Roční úroková sazba
ACSS	Asociace českých stavebních spořitel

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Bankovní systém ČR (Zdroj: dnesni-financi-svet.cz)	12
Obrázek 2 Ukázka překlenovacího úvěru (Zdroj: Petr Syrový, Financování vlastního bydlení, 2005).....	30
Obrázek 3 Graf vkladů klientů na stavební spoření (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016).....	37
Obrázek 4 Graf poskytnutých úvěrů v mld. Kč (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016).....	38
Obrázek 5 Graf Počtu poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016).....	38
Obrázek 6 Graf počet aktivních úvěrů (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016).....	39
Obrázek 7 Graf objemu aktuálně poskytnutých úvěrů k 31.12. 2015 (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016).....	40
Obrázek 8 Graf Podílu poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech (Zdroj: asociace českých stavebních spořitelů, 2016)	40
Obrázek 9 Srovnání čisté úrokové sazby (Zdroj: Vlastní zpracování)	60
Obrázek 10 Srovnání Celkové splacené částky úvěru (Zdroj: Vlastní zpracování) ...	61

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Základní údaje o ČMSS (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)	43
Tabulka 2 Základní údaje o České spořitelně (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)	46
Tabulka 3 Základní údaje o raiffeisen stavební spořitelně (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016).....	48
Tabulka 4 Základní údaje o modré pyramidě (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016)	50
Tabulka 5 Základní údaje o Wüstenrot stavební spořitelně (Zdroj: Vlastní zpracování, 2016).....	51
Tabulka 6 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Wüstenrot stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)	54
Tabulka 7 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Faiffaisen stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování).....	55
Tabulka 8 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Modré pyramidy stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování).....	57
Tabulka 9 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od stavební spořitelny České spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)	58
Tabulka 10 Základní parametry překlenovacího úvěru u modelového příkladu od Českomoravské stavební spořitelny (Zdroj: Vlastní zpracování)	59