

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Dopady novely zákona o stavebním spoření na klienty

Effects of amendment to building savings for clients

Martina Součková

Plzeň 2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martina SOUČKOVÁ**
Osobní číslo: **K09B0157P**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Podniková ekonomika a management**
Název tématu: **Dopady novely zákona o stavebním spoření na klienty**
Zadávací katedra: **Katedra financí a účetnictví**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Charakterizujte stavební spoření.
2. Porovnejte zákon o stavebním spoření a jednotlivé úpravy.
3. Analyzujte novelu z pohledu klienta.
4. Uveďte na konkrétních případech dopady novely.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 60 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

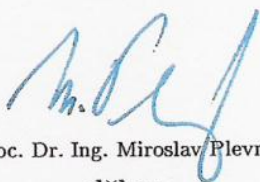
- **DOUCHA, R.** *Stavební spoření*. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-7169-894-6
- **LUKÁŠ, V.; KIELAR, P.** *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 987-80-86929-30-9
- *Zákon č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů*

Vedoucí bakalářské práce:

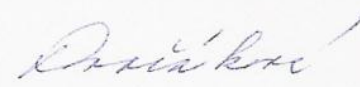
Ing. Miloslava Brejchová
Katedra financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **30. listopadu 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce: **4. května 2012**



Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný
děkan



Prof. Ing. Lilia Dvořáková, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. listopadu 2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Dopady novely zákona o stavebním spoření na klienty“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Plzni, dne 27.4.2012

.....

podpis autorky

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucím mé bakalářské práce Ing. Miloslavě Brejchové a Ing. Veronice Komorousové za vedení mé bakalářské práce a za poskytnutí cenných rad a připomínek.

Obsah

ÚVOD	7
1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	9
1.1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	9
1.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE	11
1.3 POJMY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	12
1.3.1 <i>Stavební spoření a stavební spořitelna</i>	12
1.3.2 <i>Účastníci stavebního spoření</i>	12
1.3.3 <i>Smlouva o stavebním spoření a všeobecné obchodní podmínky</i>	12
1.3.4 <i>Státní podpora</i>	14
1.3.5 <i>Účelovost a bytové potřeby</i>	15
1.4 PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	16
1.4.1 <i>Spořicí fáze</i>	17
1.4.2 <i>Přidělení cílové částky</i>	18
1.4.3 <i>Úvěrová fáze</i>	19
1.4.4 <i>Překlenovací úvěr</i>	20
2 ZÁKON O STAVEBNÍM SPOŘENÍ A JEDNOTLIVÉ ÚPRAVY	24
3 NOVELIZACE A ZMĚNY Z POHLEDU KLIENTA	29
3.1 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	29
3.2 KVANTITATIVNÍ VÝZKUM	30
3.2.1 <i>Cíle a způsob výzkumu</i>	30
3.2.2 <i>Struktura a charakteristika respondentů</i>	30
3.2.3 <i>Výsledky výzkumu</i>	31
3.2.4 <i>Vyhodnocení výzkumu</i>	34
4 PŘÍPADOVÁ STUDIE: DOPADY ZMĚN VE STAVEBNÍM SPOŘENÍ	35
4.1 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA PLATNÁ DO 31.12.2003	36
4.2 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA PLATNÁ OD 1.1.2004	38
4.3 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA PLATNÁ OD 1.1.2012	40
4.4 ZHODNOCENÍ PŘÍPADOVÉ STUDIE	42
5 ZÁVĚR	44

6	SEZNAM TABULEK	46
7	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	47
8	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	48
9	SEZNAM PŘÍLOH	53

Úvod

Stavební spoření patřilo mezi zajímavé bankovní produkty nejen z pohledu spořicího, ale také z hlediska financování bydlení. Jelikož se jedná o produkt podporovaný státem, velkou motivací u tohoto produktu je státní podpora a stálá úroková sazba po dobu platnosti smlouvy. Avšak s novelou dosud platného zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření se podmínky stavebního spoření mění. Změna se projevuje především na výši státní podpory, u které dochází ke snížení, a zdaněním úroků. Tato změna je platná pro všechny účastníky stavebního spoření, pro nové i stávající. V této situaci se nabízí otázka, zda je stavební spoření pro klienty stále ještě výhodné a finančně atraktivní.

Cílem této bakalářské práce je porovnání podmínek stavebního spoření dle zákona v původním znění a novely tohoto zákona. Na úvod bude stavební spoření představeno z hlediska historického, budou také vysvětleny pojmy a princip stavebního spoření a zákon o stavebním spoření. Při porovnávání bude práce zaměřena zejména na situaci z pohledu klienta a varianty budou popsány též pomocí konkrétních příkladů. Dále bude použit kvantitativní výzkum formou dotazníkového šetření, který bude zaměřen především na studenty a mladé lidi. Na základě tohoto dotazníku bude ověřeno, jestli jsou se změnami ve stavebním spoření obeznámeni, a také jak tyto změny ovlivnily jejich pohled na stavební spoření. Na základě příkladů a vyhodnocení dotazníku bude zhodnoceno, zda je stavební spoření pro klienty stále ještě zajímavé a atraktivní.

Práce se skládá ze čtyř hlavních kapitol. První kapitola pojednává o historii a vývoji stavebního spoření. V první kapitole rovněž budou vysvětleny základní pojmy týkající se stavebního spoření, jako jsou například účastníci stavebního spoření, státní podpora nebo bytové potřeby. Také bude popsán princip stavebního spoření, jeho spořicí i úvěrová část, která zahrnuje řádný úvěr ze stavebního spoření. Také bude věnována část překlenovacímu úvěru.

Dále bude následovat kapitola, která uvede zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Poté budou rozebrány jednotlivé úpravy tohoto zákona. Významnými úpravami, především z hlediska státní podpory, jsou novely z roku 2003 a následně z roku 2010.

Třetí kapitola se bude týkat již zmíněných dopadů na klienta. V této části budou nejprve shrnuty výhody a nevýhody stavebního spoření a druhá část bude zaměřena na výzkum. V závěrečné části budou zobrazeny změny zákona na odpovídajících příkladech.

Informace budou vycházet z odborné literatury, dále také ze zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, z informací stavebních spořitelen a z internetových zdrojů a také z výsledků dotazníkového šetření. Při zpracování bude použito nástrojů sady Microsoft Office.

1 Stavební spoření

Stavební spoření je finančním produktem, který je poskytován stavebními spořitelny. V této kapitole bude představeno stavební spoření a také bude popsána jeho historie. Na základě zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen zákon o stavebním spoření) budou vysvětleny jednotlivé pojmy týkající se stavebního spoření, jako jsou například stavební spoření, stavební spořitelna, účastník stavebního spoření, státní podpora nebo překlenovací úvěr. Také si popíšeme, na jakém principu stavební spoření funguje, a seznámíme se s možnostmi jeho využití. První možností je použití stavebního spoření jako spořicího produktu, jehož hlavním cílem je zhodnocení peněz. Další možností je využití stavebního spoření k financování bydlení prostřednictvím úvěru nebo překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.

1.1 Historie stavebního spoření

První spolky, které financovaly nejen bydlení, ale také rozvoj podnikání drobných řemeslníků, vznikaly v Anglii. Tyto spolky a vzájemná pomoc mezi jeho členy byly často jednou z mála možností, jak získat finanční prostředky. V roce 1775 v Birminghamu bylo založeno sdružení Ketley's Building Society, které fungovalo na základě kolektivního spoření za účelem řešení bytové otázky. (Kielar, 2010)

Financování bydlení podle anglického vzoru se s rozvojem průmyslu a dalšími společenskými změnami v 19. století rozšířilo do dalších evropských zemí. V Německu i v Rakousko-Uhersku se svépomocná sdružení vyvíjela obdobně jako v Anglii. V této době spolky vytvářeli lidé, kteří se navzájem znali, tudíž bylo nemyslitelné, aby úvěr někdo nesplácel. (Kielar, 2010)

K dalšímu vývoji došlo právě v Německu, kde se vytvořily speciální instituce, stavební spořitelny. Náznakem takové instituce byl spolek Stavební spořitelna pro každého (Bausparkasse für Jedermann) z roku 1885. I přes tento název to byl spíše úvěrový spolek, který nebyl v této době nijak výjimečný, takovýchto spolků vznikalo v této době mnoho. (Kielar, 2010)

Teprve Spolek přátel (Gemeinschaft der Freunde) je pokládán za první stavební spořitelnu jako finanční instituci. Byl založen Georgem Kroppem v roce 1921

ve Wüstenrotu za účelem financování bydlení pro své členy. Financování bydlení bylo totiž jedním z problémů Německa v období po válce. Vlivem vysoké inflace však v poválečné době docházelo ke znehodnocování vkladů a spolek byl rozpuštěn. V roce 1924 byl opětovně a tentokrát úspěšně založen. Následně vznikaly další stavební spořitelny za účelem financování bydlení. Princip zůstal stejný, jednalo se o kolektivní spoření, avšak podmínky se u jednotlivých spořitelen lišily. (Kielar, 2010)

Přidělování úvěrů losem bylo nahrazeno koncem 30. let novým systémem, který přiděloval úvěry na základě bodového hodnocení. Další úpravou, která prospěla rozvoji stavebního spoření, se stala možnost snížit si daňový základ o finance vkládané na účet stavebního spoření. K významnému zvýšení zájmu o stavební spoření přispěl rovněž nedostatek bytů v Německu, který nastal v období po roce 1948. (Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

V roce 1952 přibyla ještě státní podpora ve výši 25 až 35% (Kielar, 2010).

Počet uzavřených smluv neustále narůstal, což vyvrcholilo v roce 1973 přijetím zákona o stavebním spoření. Tento zákon vymezil podmínky pro podnikání v oblasti stavebního spoření. V 80. letech následovalo slabé období pro stavební spoření vzhledem k ustálené ekonomické situaci, rostoucímu příjmu obyvatel a lepší situaci na bytovém trhu. (Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

V dnešní době v Německu, i přes nižší hodnotu státní podpory než zmíněných 25 až 35%, stavební spoření stále zůstává oblíbeným produktem. Systém příspěvků od státu je širší, je možné získat tři různé příspěvky, které mohou v maximální výši být 242 € za rok. Přidělení příspěvků je vázáno na věk a majetkovou situaci. (Kielar, 2010)

Dlouhou tradici má stavební spoření také v Rakousku. Na podobném systému stavební spoření funguje i na Slovensku, v Bulharsku, Maďarsku nebo v Rumunsku. Z uvedeného systému vychází rovněž stavební spoření v České republice. (Kielar, 2010)

1.2 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření, respektive zákon o stavebním spoření začal vznikat už v roce 1992 v České a Slovenské Federativní Republice. Avšak platnosti nabyl až po vzniku České republiky jako zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (v původním znění).

Poté byly postupně založeny jednotlivé stavební spořitelny, ještě v roce 1993 to byly Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. a Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s. V roce 1994 následovalo založení ještě Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. a HYPO stavební spořitelny, a.s. (GEPARD FINANCE, 2012)

Na jejich vzniku, ať už z větší nebo z menší míry, podílely rakouské a německé stavební spořitelny. Stavební spoření, do této doby neznámý bankovní produkt, získal rychle na oblibě. Velkou motivací pro zakládání tohoto produktu byla státní podpora. Také účast zahraničních finančních ústavů působila pozitivně, zajišťovala důvěryhodnost a stabilitu, a to i v situaci, kdy některé banky byly zasaženy problémy. (Kielar, 2010)

V současné době v České republice funguje pět stavebních spořitel, konkrétně to jsou:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Wüstenrot-stavební spořitelna a.s.

Je tomu tak od roku 2008, kdy došlo ke spojení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny. (Kielar, 2010)

Všechny stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitel, která vznikla v roce 2000 za účelem ochrany jejich společných zájmů a podpory společných cílů. (Asociace českých stavebních spořitel, 2012)

1.3 Pojmy stavebního spoření

1.3.1 Stavební spoření a stavební spořitelna

„Stavební spoření je účelové spoření spočívající

a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,

b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,

c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.“ (Zákon č. 96/1993 Sb., § 1)

Stavební spořitelna je specializovaná banka, která na základě bankovní licence vykonává stavební spoření a další činnosti. Tyto činnosti jsou specifikovány v § 9 v zákoně o stavebním spoření. Stavební spořitelny mohou například obchodovat s dluhopisy a hypotečními zástavními listy, nebo mohou provozovat finanční makléřství. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 2, § 9)

1.3.2 Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření se stává osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu. Tímto úkonem se účastník zavazuje k ukládání vkladů (ve sjednané výši) na účet stavebního spoření. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 5)

1.3.3 Smlouva o stavebním spoření a všeobecné obchodní podmínky

Pro založení stavebního spoření je nutné mít uzavřenou písemnou smlouvu se stavební spořitelnou. Touto smlouvou se zájemce stává účastníkem stavebního spoření a zároveň se zavazuje k ukládání pravidelných vkladů. (Doucha, 1999)

Smlouva o stavebním spoření (dále jen smlouva) obsahuje několik důležitých náležitostí. Je to především cílová částka, úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěrů, podmínky pro získání úvěru a pro jeho splácení. Podrobné podmínky stavebního spoření jsou uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách, které jsou součástí smlouvy. (Doucha, 1999)

Cílová částka zahrnuje vklady účastníka, státní podporu a úroky z vkladů i ze státní podpory, případně ještě výši úvěru. V současnosti jsou úroky v cílové částce obsaženy až po zdanění. (Asociace českých stavebních spořitelén, 2012)

Stavební spořitelna má určenou minimální hranici cílové částky, konkrétní výši cílové částky si stanovuje účastník sám. Z cílové částky pak vychází minimální výše měsíčního vkladu, výše splátky v případě přijetí úvěru a vypočítává se z ní i poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Poplatek za zřízení obvykle bývá ve výši asi 1% z cílové částky. (Všeobecné obchodní podmínky jednotlivých stavebních spořitelén, 2012)

Úrokové sazby jsou stanoveny jako pevné po celou dobu trvání smlouvy. Změnit úrokovou sazbu z vkladu může stavební spořitelna výjimečně, pouze v případě, že účastník již má nárok na úvěr a nechce ho využít. Tato změna se netýká úrokové sazby z úvěru, ta zůstává stejná. Rozdíl mezi úrokovými sazbami z vkladu a pro úvěr ale nesmí být větší než tři procentní body. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 5)

Podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření zpravidla obsahují velikost hodnotícího čísla, kterého klient musí dosáhnout, část cílové částky, kterou musí naspořit, aby mu mohl být úvěr přidělen, a případné další podmínky. Smlouva obsahuje také **podmínky pro splácení případného úvěru**, a to už v době, kdy úvěr vlastně vůbec není sjednán. Splácení probíhá formou měsíčních splátek, přičemž jejich výše je předem stanovená a pokrývá nejen úroky, ale i jistinu. Tyto měsíční splátky jsou stanoveny jako minimální, je tedy možné splácet částky vyšší, z rozhodnutí klienta, ale stavební spořitelna vyšší splátky požadovat nemůže. (Kielar, 2010)

Počet smluv stavebního spoření pro občana České republiky není omezen, účastník může požádat i o státní podporu na více smluv. (Zákon č. 96/1993 Sb.)

Dříve platilo, že státní podporu může účastník dostávat pouze v rámci jedné smlouvy. K výjimce mohlo dojít pouze v případě, pokud účastník, který už měl uzavřené stavební spoření a dostával na tuto smlouvu státní podporu, další smlouvu se státní podporou zdědil. V této situaci dostával státní podporu v rámci obou smluv. (Doucha, 1999)

1.3.4 Státní podpora

Státní podpora je finanční příspěvek od státu, který je určen pro klienty stavebního spoření. Její získání je samozřejmě vázáno určitými podmínkami, může ji získat například fyzická osoba, která je občanem ČR, (podrobněji dále). Další významnou podmínkou pro získání státní podpory je nutnost splnit vázací dobu, což znamená, že po tuto dobu klient nemůže nakládat s ukládanými prostředky. Tato doba je v současné době stanovena na šest let. (Lukáš, Kielar, 2007)

Státní podporu může získat fyzická osoba, která je občanem České republiky nebo Evropské unie s povolením k pobytu v České republice nebo fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice a přiděleným rodným číslem. Pro uplatnění nároku na státní podporu pro příslušný rok musí účastník splňovat alespoň jednu z těchto podmínek po celý kalendářní rok. Tento požadavek neplatí, pokud v průběhu roku stavební spoření začíná nebo končí. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 4)

Státní podpora je poskytována formou záloh, které jsou placeny ze státního rozpočtu České republiky. V současné době činí státní podpora 10% z úspor v příslušném kalendářním roce. Je však stanovena maximální částka pro výpočet státní podpory, platná pro všechny účastníky, která je nyní určena na 20 000 Kč, tzn. maximální výše státní podpory, kterou může klient získat, jsou 2 000 Kč. Tento limit platí i pro klienty, kteří mají uzavřeno více smluv, maximální částka 2 000 Kč je ale celkový součet záloh státních podpor ze všech smluv (u kterých požádal o státní podporu), nikoliv maximální částka na jednu smlouvu. Zálohy státní podpory jsou v takovém případě vypláceny nejprve na dříve uzavřené smlouvy. Pokud klient spoří víc než 20 000 Kč za rok, maximální výši státní podpory to neovlivní, ale část přesahující 20 000 Kč se převede a započítá se do částky pro výpočet státní podpory v následujícím roce. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 10)

Do částky, ze které se vypočítává státní podpora, se zahrnují vklady účastníka, úroky (z vkladů i ze státní podpory) za daný rok a případně také převedené nároky z předchozích let. Tato částka ale neobsahuje zálohy státních podpor připsané na účtu stavebního spoření. (Prčík, 2002)

Zálohy státní podpory jsou evidované na účtu stavebního spoření klienta. Vyplaceny ale mohou být pouze ve dvou případech, a to tehdy, když účastník s vklady během šesti let od uzavření smlouvy o stavebním spoření nijak nemanipuloval, nebo pokud během těchto šesti let uzavřel úvěr ze stavebního spoření a použil ho na bytové potřeby (všechny prostředky z účtu stavebního spoření, tzn. naspořené prostředky, úvěr i zálohy státní podpory). V tomto druhém případě má nárok na státní podporu pouze za dobu spoření. Stejně jako vklady účastníka se úročí i připsané zálohy státní podpory, a to stejnou sazbou. Pokud by účastník z důvodu nedodržení stanovených podmínek vrátil státní podporu, úroky, které byly připsané ze státní podpory, mu zůstávají. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 12, § 14)

1.3.5 Účelovost a bytové potřeby

Úvěry poskytované stavební spořitelnou (úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr) jsou účelově vázané na financování bydlení, je tedy nutné prokázat, že byly použity na bytové potřeby.

Dle zákona o stavebním spoření se mezi bytové potřeby řadí například:

- výstavba bytového nebo rodinného domu,
- změna stavby na stavbu pro bydlení, úprava nebytového prostoru na bytový,
- koupě bytu, rodinného nebo bytového domu (i rozestavěného),
- koupě pozemku pro výstavbu stavby pro bydlení, nebo pozemku, na kterém se tato stavba nachází,
- změna, modernizace a údržba bytových prostor,
- splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 6)

V případě, že klient nevyužije úvěr ze stavebního spoření, potom může naspořené peníze využít jakkoliv, nejen na bytové potřeby. Účelovost se týká pouze překlenovacích a řádných úvěrů. (GEPARD FINANCE, 2012)

1.4 Princip stavebního spoření

Stavební spoření můžeme rozdělit do dvou fází:

- fáze spořicí,
- fáze úvěrová.

Stavební spoření začíná smlouvou o stavebním spoření, což je i okamžikem počátku spořicí fáze. V průběhu spořicí fáze klient vkládá peníze na účet stavebního spoření a ty jsou úročeny. Dále je také na účet stavebního spoření připisována státní podpora. (Lukáš, Kielar, 2007)

Ukládáním peněz ve spořicí fázi postupně dochází ke splnění podmínek pro přidělení cílové částky, což je přechodem mezi spořicí a úvěrovou fází. Poté může dojít k uzavření úvěrové smlouvy. (Lukáš, Kielar, 2007)

Pokud účastník chce využít úvěru ze stavebního spoření, následuje fáze úvěrová. Tato fáze je využitelná hlavně pro klienty, kteří chtějí prostřednictvím stavebního spoření financovat své bydlení (například nákup, výstavba, ale i rekonstrukce a refinancování jiného úvěru na bytové potřeby).

Obr. č. 1: Průběh stavebního spoření



Zdroj: Wüstenrot, 2012

Čtvrtá část se týká překlenovacího úvěru, což je speciální druh úvěru, který poskytují stavební spořitelny. Je určen pro klienty, kteří ještě nesplnili podmínky pro přidělení cílové částky, takže nemají nárok na klasický úvěr ze stavebního spoření, a potřebují řešit bytové potřeby.

1.4.1 Spořicí fáze

Spořicí fáze začíná v okamžiku podpisu smlouvy o stavebním spoření. Ve fázi spoření klient vkládá na účet stavebního spoření finanční částky. Vklady jsou přijímány jako pravidelné platby i jako nepravidelné, mimořádné úložky. Výše měsíčního vkladu je stanovena většinou procentem z cílové částky a toto procento je vypočítáno tak, aby účastník asi za pět až sedm let naspořil minimální částku pro úvěr. (Kielar, 2010) Stavební spořitelny většinou umožňují vložení větší částky, například celého ročního vkladu najednou. (Lukáš, Kielar, 2007)

Vklady na účtu stavebního spoření, včetně záloh a úroků, jsou úročeny předem stanovenou a neměnnou úrokovou sazbou, která je stanovena ve smlouvě. Ke změně úrokové sazby může dojít například v případě, že došlo k navýšení cílové částky, protože tato situace je totiž spořitelnou považována jako změna smlouvy a velmi často je podmínkou pro navýšení cílové částky přechod na aktuální tarif s aktuálními úrokovými sazbami. Pokud měl klient dle smlouvy nárok na úrokový bonus při nečerpání úvěru, i o tento bonus pravděpodobně přijde. (Hypoindex, 2012)

Jelikož je úročen celý zůstatek účtu stavebního spoření, včetně připsaných úroků z předchozích let, jedná se o složené úročení. Platby se úročí od data jejich připsání na účet, ale úroky jsou připsovány zpravidla jednou za rok a to k 31.12. (Prčík, 2002)

Z hlediska zhodnocení úspor, ke kterému dochází ve spořicí fázi, se do celkového výnosu stavebního spoření započítává úrokový výnos a státní podpora, což zvyšuje atraktivitu stavebního spoření, i přesto, že úrok je relativně nízký. (Lukáš, Kielar, 2007)

Délka spořicí fáze není přesně určena, je však stanovena vázací doba. Vázací doba je minimální období, kdy účastník spoří a během kterého nesmí s vklady nakládat a vybírat je, aby nepřišel o státní podporu. (Raiffeisen stavební spořitelna a.s., 2012)

Dojde-li k ukončení smlouvy během vázací doby, účastník ztrácí nárok na státní podporu a dříve připsané zálohy státní podpory musí vrátit. Vrácení se netýká úroků z podpory, které byly v průběhu stavebního spoření připočítány, ty zůstávají účastníkovi. (Zákon č. 96/1993 Sb., § 14) V případě předčasného ukončení se účastník také nevyhne poplatku za předčasné ukončení pro stavební spořitelnu.

Spořicí fáze má dva možné způsoby zakončení. Prvním způsobem ukončení spořicí fáze stavebního spoření je dosažení cílové částky a vyplacení zůstatku ze stavebního spoření klientovi. Účastník může ukončit stavební spoření i dříve, než naspoří cílovou částku, musí však podat výpověď a brát v úvahu i výpovědní lhůtu stanovenou stavební spořitelnou (většinou tři měsíce). (Finance, 2012)

Vzhledem k tomu, že výnos stavebního spoření postupem času klesá, dochází často k ukončení stavebního spoření po splnění vázací doby s následným založením nové smlouvy. (Peníze, 2012)

Druhým způsobem ukončení této fáze je okamžik přidělení cílové částky, po kterém následuje úvěrová fáze. Nevyužije-li klient možnosti řádného úvěru ze stavebního spoření, k úvěrové fázi stavebního spoření nedojde.

1.4.2 Přidělení cílové částky

Přidělení cílové částky je přechodem mezi spořicí a úvěrovou částí. Podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření jsou uvedeny v zákoně o stavebním spoření a ve všeobecných obchodních podmínkách jednotlivých stavebních spořitel. První podmínka vyplývá přímo ze zákona o stavebním spoření a touto podmínkou je minimální doba spoření. Minimální doba od uzavření smlouvy, kdy účastník spoří a nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření, je stanovena na 24 měsíců. Další podmínky jsou odlišné pro jednotlivé stavební spořitelny. Druhé kritérium se týká minimální naspořené hodnoty, která je vyjádřena procentem z cílové částky, nejčastěji je to 40% cílové částky. Třetí podmínka, splnění požadované hodnoty hodnotícího čísla, je zcela závislá na stavební spořitelně. Stavební spořitelny používají různé názvy: ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení. Toto kritérium v podstatě vyjadřuje délku a intenzitu spoření. Liší nejen v názvu

a hodnotě, ale také výpočet a frekvence výpočtu tohoto kritéria nejsou shodné. (Lukáš, Kielar, 2007)

Informace o podmínkách přidělení cílové částky najdeme ve všeobecných obchodních podmínkách jednotlivých stavebních spořitelen, z nichž vychází i následující tabulka, která tyto podmínky porovnává.

Tab. č. 1: Podmínky jednotlivých stavebních spořitelen pro přidělení úvěru

Stavební spořitelna	Min. naspořené % cílové částky	Hodnotící číslo
Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	35 – 50% dle tarifu	33 až 70 (dle tarifu)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	40%	55
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	35 % až 40% dle tarifu	64
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	40%	220
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	30 – 50% dle tarifu	600

Zdroj: Vlastní zpracování dle všeobecných obchodních podmínek jednotlivých stavebních spořitelen, 2012

Po splnění podmínek pro přidělení cílové částky ze stavebního spoření, obdrží účastník oznámení o přidělení úvěru. Vyjádří-li souhlas písemným oznámením, dojde k uzavření úvěrové smlouvy. Pokud nechce účastník úvěr přijmout, pokračuje dále ve spořicí fázi. V případě, že by chtěl klient úvěr získat později, musí si o přidělení úvěru písemně požádat. (Lukáš, Kielar, 2007)

1.4.3 Úvěrová fáze

Dojde-li k uzavření úvěrové smlouvy, pokračuje stavební spoření fází úvěru. U úvěru ze stavebního spoření si většinou stavební spořitelny neúčtují poplatek za vyřízení a zřízení, vedení úvěrového účtu ale zpoplatněno je. Výše úvěru se odvíjí od naspořené a cílové částky, konkrétně je to rozdíl mezi naspořenou a cílovou částkou. Účastník může získat celý úvěr jednorázově nebo ho může čerpat postupně. Jelikož je úvěr účelový, je nutné prokázat, že finanční prostředky byly využity na bytové potřeby. (Lukáš, Kielar, 2007)

Úvěr na financování bytových potřeb, tedy úvěr ze stavebního spoření, může využít účastník stavebního spoření pro své vlastní bytové potřeby nebo může financovat bytové potřeby osob blízkých. Mezi osoby blízké pro účely zákona o stavebním spoření jsou zařazeny sourozenec, manžel nebo příbuzný v řadě přímé. (Zákon č. 96/1993 Sb.)

Úvěr je splácen měsíčními splátkami, jejichž výši určuje stavební spořitelna dle varianty spoření. Tyto splátky jsou určeny procentem vůči cílové částce a obsahují úroky a zároveň snižují výši dluhu. Výše splátek je uvedena v úvěrové smlouvě, ale je možné splácet vyššími splátkami. Většinou má klient možnost splácet úvěr i pomocí jednorázové splátky, která v podstatě předplatí několik splátek měsíčních, nebo navíc k pravidelným měsíčním splátkám přidat mimořádnou. (Prčík, 2002)

Úvěry ze stavebního spoření jsou financovány z jediného zdroje. Tímto zdrojem jsou vklady klientů, kteří jsou ve spořicí fázi. Vklady těchto klientů jsou rozděleny mezi účastníky, kteří již mají nárok na úvěr. Může se zdát, že stavební spořitelny fungují ohledně úvěrů na stejném principu jako klasické banky. Podstatným rozdílem je ale to, že pro banky nejsou vklady od klientů jedinou možností, banky mohou využít například mezibankovní půjčku nebo mohou emitovat dluhopisy. Vzhledem k pevně a dopředu stanovené úrokové sazbě z úvěru není pro stavební spořitelny jiná možnost využitelná, protože mezibankovní půjčky se řídí aktuální úrokovou sazbou na trhu a potom by se mohlo stát, že stavební spořitelna zaplatí víc, než je sjednaná úroková sazba. (Kielar, 2010)

1.4.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr, který je také nazýván meziúvěrem, je speciálním typem úvěru, který je v České republice poskytován výhradně stavebními spořitelny.

„Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.“ (Zákon č. 96/1993 Sb., § 5, odst. 5)

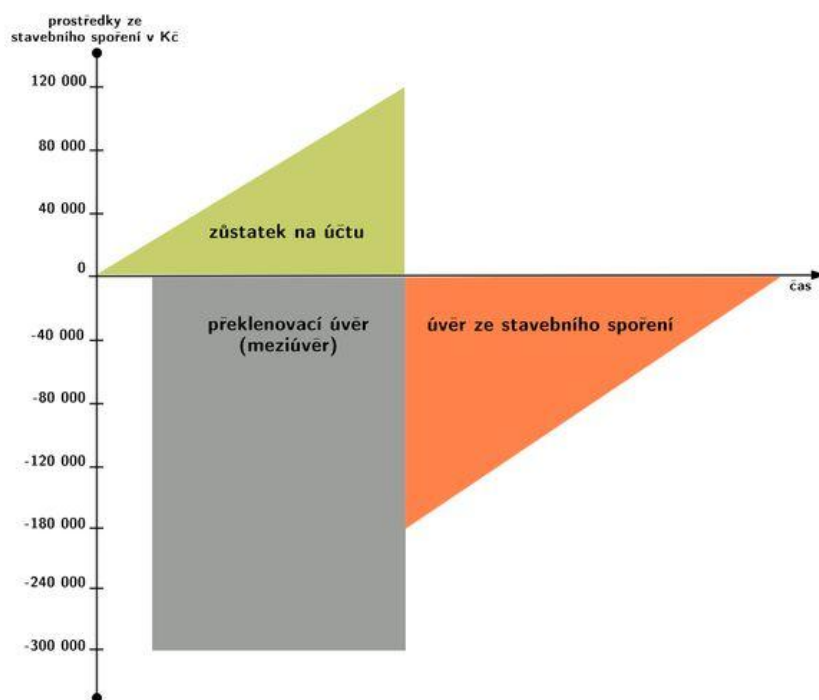
Překlenovací úvěr je určen výhradně na bytové potřeby stejně jako klasický úvěr ze stavebního spoření. Jeho získání je vázáno na účet stavebního spoření, přičemž

na jednu smlouvu o stavebním spoření může klient získat pouze překlenovací úvěr pouze jednou.

Překlenovací úvěr je určen pro klienty, kteří ještě nesplnili některou z podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření, a potřebují řešit financování bytových potřeb. Slovo překlenovací v názvu znamená to, že slouží k překlenutí do té doby, než je klientovi přidělena cílová částka, tzn., než je mu poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření. Výše překlenovacího úvěru může dosáhnout až cílové částky stavebního spoření. (Lukáš, Kielar, 2007)

Překlenovací úvěr existuje do té doby, než klient splní podmínky pro přidělení řádného úvěru a běží zároveň se spořicí fází (viz obr. č. 3). Může tedy trvat několik měsíců až několik let, protože je využíván účastníky těsně před získáním řádného úvěru, ale také klienty, kteří uzavírají smlouvu o stavebním spoření a zároveň smlouvu o překlenovacím úvěru. (Kielar, 2010)

Obr. č. 2: Překlenovací úvěr



Zdroj: GOLEM FINANCE, 2012

Překlenovací úvěr je stejně jako řádný úvěr ze stavebního spoření uvolňován jednorázově nebo postupně. Hlavním rozdílem, který překlenovací úvěr od řádného odlišuje, je způsob splácení. Překlenovací úvěr není splácen postupně, po celou dobu trvání překlenovacího úvěru klient splácí pouze úroky a nedochází ke snižování dluhu. Jelikož překlenovací úvěr funguje souběžně se spořicí fází, společně s úroky z překlenovacího úvěru klient stále vkládá peníze na účet stavebního spoření, spoří a zároveň si zvyšuje svoje hodnotící číslo (jedna z podmínek pro přidělení řádného úvěru). U řádného úvěru se s anuitními splátkami dluh zmenšuje. Překlenovací úvěr je splácen až v okamžiku přidělení cílové částky; částka klientovi není vyplacena, je však použita na úhradu překlenovacího úvěru. V tomto okamžiku je překlenovací úvěr změněn na úvěr ze stavebního spoření, kdy je dluhem rozdíl mezi cílovou a naspořenou částkou. Pro rychlejší získání řádného úvěru může účastník vkládat vyšší částky než je stanovená minimální hodnota vkladu. Většinou má také možnost mimořádného vkladu, aby dosáhl stanoveného procenta cílové částky (tj. další z podmínek pro získání řádného úvěru). (Doucha, 1999)

Na překlenovací úvěr nemá klient právní nárok, musí tedy splnit podmínky stanovené stavební spořitelnou pro překlenovací úvěr. Mezi těmito podmínkami může být naspořené procento cílové částky na účtu stavebního spoření, které stavební spořitelna požaduje a které je většinou nižší než procento pro řádný úvěr ze stavebního spoření. Některé stavební spořitelny poskytují úvěr i s nulovou akontací, tj. klient nemusí mít naspořeno, aby získal překlenovací úvěr, ale tato „výhoda“ se projeví ve výši úrokové sazby. Dalším požadavkem je prokázání schopnosti splácet úvěr a případné zajištění meziúvěru. (Měšec, 2012)

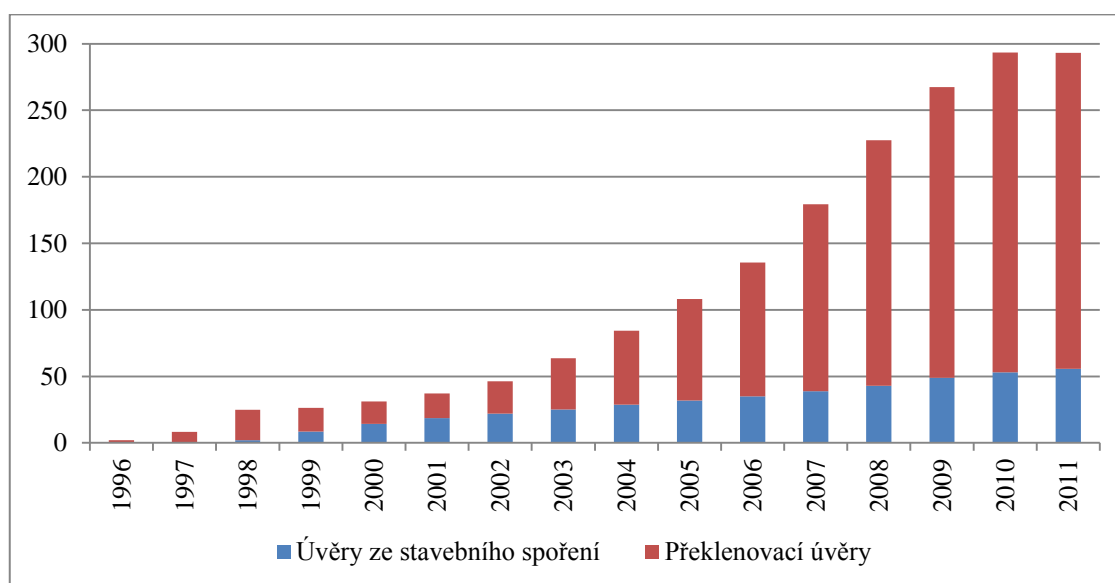
Úrokové sazby z překlenovacího úvěru nejsou upravovány zákonem, což pro stavební spořitelnu znamená, že má více možností, jak získat prostředky pro jejich poskytování, například mezibankovní půjčkou nebo emisí cenných papírů. Tyto úvěry může poskytovat samozřejmě také z vkladů klientů (z fondu stavebního spoření), ale to pouze v případě, že tímto nedojde k omezení poskytování řádných úvěrů ze stavebního spoření. (Kielar, 2010)

Jelikož je překlenovací úvěr určen na bytové potřeby, v případě, že klient splní i druhou podmínku, že je účastníkem úvěru (tj. je uveden ve smlouvě), pak si může odečíst

zaplacené úroky z úvěru od základu daně až do výše 300 000 Kč. Pokud splácení netrvá po celý rok, pak si může uplatnit 25 000 Kč za každý měsíc, během kterého účastník splácel. Možnost odpočtu od základu daně je platná i pro úvěr ze stavebního spoření. (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 15, odstavce 3 a 4)

O tom, že překlenovací úvěry jsou často využívány, svědčí následující obrázek, který zachycuje objemy úvěrů poskytovaných stavební spořitelnou.

Obr. č. 3: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů (mld. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování dle Ministerstva financí ČR

Na obrázku č. 4 můžeme vidět, že objem poskytnutých překlenovacích úvěrů roste a již od začátku jejich poskytování (1996) převyšuje objem poskytnutých překlenovacích úvěrů úvěry řádné. Co se týká počtu uzavřených úvěrů, nelze tvrdit totéž, protože od roku 1999 je vyšší počet řádných úvěrů. Z toho vyplývá, že překlenovací úvěry jsou uzavírány na vyšší částky než úvěry řádné a to z důvodu, že překlenovací úvěr může být sjednán až do výše cílové částky, zatímco úvěr ze stavebního spoření je rozdílem mezi naspořenou a cílovou částkou, což většinou znamená maximálně 60% cílové částky. (Ministerstvo financí, 2012)

2 Zákon o stavebním spoření a jednotlivé úpravy

V České republice jsou podmínky stavebního spoření upravené samostatným zákonem, a to zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen zákon o stavebním spoření), který nabyl účinnosti 1. dubna 1993. Stavební spoření je obsaženo také v zákoně č. 21/1992 Sb., o bankách, kde jsou upraveny podmínky pro stavební spořitelny, a v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Zákon o stavebním spoření v aktuálním znění je rozebrán v první kapitole (viz. Pojmy stavebního spoření).

V průběhu let došlo mnohokrát k úpravám původního znění tohoto zákona, proto budou shrnuty nejdůležitější změny, které mají vliv přímo na klienta.

První novelou tohoto zákona je zákon č. **83/1995 Sb.** s účinností od 1. července 1995. Dle této novely může být účastníkem nejen fyzická, ale i právnická osoba, ale na státní podporu má nárok pouze fyzická osoba. Je také doplněna možnost stavební spořitelny poskytovat úvěry předtím, než klient splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, tzn. možnost poskytovat překlenovací úvěry. Účastník už také může uzavřít více smluv, nárok na státní podporu má však pouze v rámci jedné smlouvy.

Další novelou, která významně ovlivnila podmínky stavebního spoření, je zákon č. **423/2003 Sb.** Nově je možné použít úvěr nejen na vlastní bytové potřeby, ale také na financování potřeb osob blízkých (příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel).

Změny se dotkly také vázací doby, která se prodloužila z pěti na šest let. Stavební spořitelna má také možnost změnit úrokovou sazbu, zakotví-li si tuto podmínku do smlouvy s klientem, ale k této změně nesmí dojít dříve, než šest let od uzavření smlouvy (tzn. po splnění vázací doby) a to v případě, že klient již splnil podmínky pro přidělení úvěru, ale úvěr nepřijme.

Zásadní změnou pro klienty jsou nové hodnoty pro výpočet státní podpory. Výše státní podpory se snížila, místo dosavadních 25% z úspor, má účastník nárok na státní podporu ve výši 15% z uspořené částky. I přesto, že maximální výše vkladů, ze kterých se státní podpora počítá, byla určena na 20 000 Kč, místo původních 18 000 Kč, tato částka se tedy zvýšila, fakticky ale došlo ke snížení státní podpory. Tyto částky se vztahují na smlouvy uzavřené v době účinnosti tohoto zákona, tzn. od 1.1.2004.

Na smlouvy uzavřené před tímto datem se vztahují podmínky dle dosavadních právních předpisů.

V případě, že účastník má uzavřených více smluv o stavebním spoření, bylo dosud možné požádat o státní podporu pouze na jednu z těchto smluv. Dle tohoto zákona dochází k úpravě této podmínky, účastník může dostávat podporu na více smluv, a to na smlouvy, u kterých písemně požádal o státní podporu. Limit pro celkový součet záloh je ale stejný, jako kdyby měl smlouvu jednu, tedy 4 500 Kč, popř. 3 000 Kč (dle uzavření smlouvy). Státní podpora je připisována nejprve na dříve uzavřené smlouvy.

V souvislosti s návrhem této novely se ještě před schválením jednalo i o změnách, které nakonec schválený zákon neobsahoval. Například se diskutovalo o tom, že by nárok na státní podporu měly pouze osoby starší 15 let (smlouvy za nezletilé děti včetně nároku na státní podporu mohou uzavírat jejich zákonní zástupci). Také plánovaná výše státní podpory měla být ještě nižší, pro všechny pouze 12% z úspor, tj. maximálně 2 400 Kč. Bonus navíc by dostali ti klienti, kteří by použili úspory na bydlení, a to až do celkové maximální výše 3 000 Kč. Nakonec byla stanovena maximální státní podpora 3 000 Kč pro všechny, bez ohledu na účelovost. Přehled změn je shrnut v následující tabulce. (Finance PAY & SOFT, 2012)

Tab. č. 2: Hlavní změny ve stavebním spoření od 1.1 2004

	Stav do 31.12.2003	Stav od 1.1.2004
Státní podpora	25% max. 4.500 Kč	15% max. 3.000 Kč
Výše vkladu pro získání 100% st. podpory	18.000 Kč/rok	20.000 Kč/rok
Věkové omezení pro státní podporu	ne	ne
Doba spoření	5 let	6 let
Státní podpora na více smlouvách	ne	ano
Možnost snížení úroků ze strany spořitelny	ne	ano
Osvobození vkladů od daně z příjmů	ano	ne
Bonifikace klientů, kteří investují účelově	ne	ne
Účastníci spoření	ČR	ČR a EU (od 1.5.2004)

Zdroj: Finance PAY & SOFT, 2012

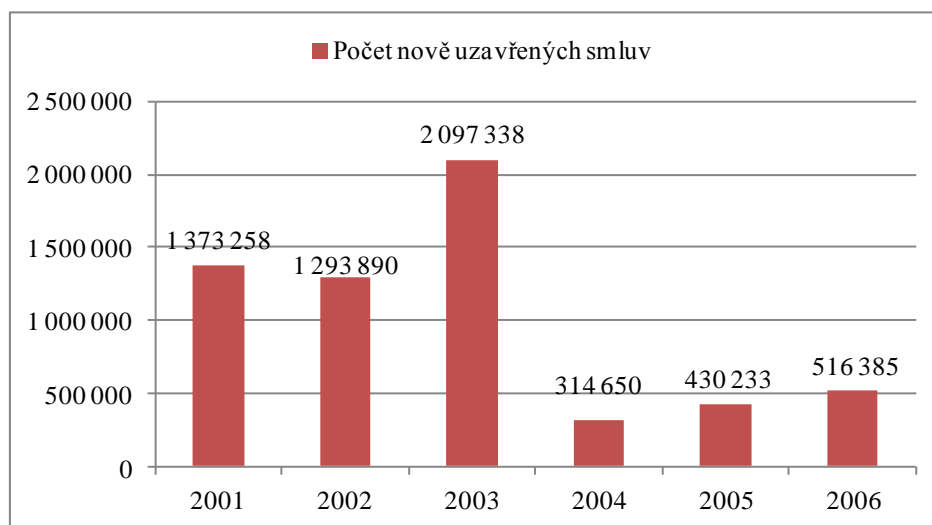
Novela z roku 2003 měla směřovat především k úsporám výdajů ze státního rozpočtu. Protože se ale vztahovala na smlouvy uzavřené od začátku roku 2004, ještě do konce roku 2003 došlo k uzavření velkého počtu smluv ve snaze využít výhody, které vyplývaly z předchozí právní úpravy zákona. Smlouvy byly uzavírány na vysoké částky, aby bylo možné využívat těchto výhod, co nejdéle. Jak je zřejmé z následující tabulky a grafu, v roce 2004 prudce vzrostl počet nově uzavřených smluv stavebního spoření a také byla překročena hranice dvou milionů. V následujícím roce již ale došlo k rapidnímu poklesu. (Ministerstvo financí, 2012)

Tab. č. 3: Počet nově uzavřených smluv v období 2001 – 2006

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Počet nově uzavřených smluv	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233	516 385

Zdroj: Vlastní zpracování dle Ministerstva financí ČR, 2012

Obr. č. 4: Počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech



Zdroj: Vlastní zpracování dle Ministerstva financí ČR, 2012

Zásadní změnu ve stavebním spoření způsobil zákon **č. 348/2010 Sb.**, který upravuje nejen zákon o stavebním spoření, ale také zákon o daních z příjmu.

Veškeré úpravy obsažené v tomto zákoně se vztahují na všechny smlouvy bez ohledu na to, kdy byly uzavřeny. Netýká se to však nároků na státní podporu, které vznikly dříve, než tento zákon nabyl účinnosti, tj. 1.1.2011. Dosud se z hlediska výše státní podpory (mj. i vázací doby) rozlišovaly smlouvy uzavřené do 31.12.2003 a po 1.1.2004.

Změna se dotkla především výše státní podpory. Opět došlo k jejímu snížení, a to z původních 15% na 10% z uspořené vkladů klienta. Ale maximální částka, ze které je možné vypočítat podporu, zůstala zachována ve výši 20 000 Kč, tzn., že maximální výše podpory může dosáhnout nejvýše na 2 000 Kč pro všechny účastníky. Toto snížení se týká nároků na státní podporu, které vzniknou po 1. lednu 2011, již připsané zálohy tato úprava neovlivňuje. Změněná výše státní podpory se netýká záloh státní podpory za rok 2010, která je jednorázově zdaněna (viz. dále).

Další úprava se týká úroků. Úroky z úspor ze stavebního spoření, stejně jako úroky ze státní podpory, byly dosud osvobozené od daně z příjmu. Na základě tohoto zákona už úroky mezi osvobozené příjmy nepatří a vztahuje se na ně sazba 15%. Daň je odváděna stavební spořitelnou (srážka u zdroje) a účastníkovi stavebního spoření jsou připsány úroky již zdaněné. Osvobozena zůstává jen státní podpora. Výjimku tvoří pouze státní podpora za rok 2010 (připsaná na účet stavební spořitelny i účastníka v roce 2011), která je pro tento rok zařazena do příjmů z kapitálového majetku a podléhá zvláštní sazbě daně. Daň byla stanovena ve výši 50% ze záloh státní podpory a byla určena také jako srážková, tzn., že je sražena u zdroje, Ministerstvem financí, a účastníkovi stavebního spoření je připsána záloha státní podpory již v padesátiprocentní výši (přibližně v dubnu 2011). Znamená to tedy, že ti klienti, kteří měli uzavřenou smlouvu před 31. prosincem 2003, měli nárok na podporu pro rok 2010 v maximální výši 2 250 Kč, a ostatní, vlastníci smlouvu uzavřenou po 1. lednu 2004, dostali maximálně 1 500 Kč. (Ministerstvo financí, 2012)

Ústavní soud na tento zákon reagoval zrušením té části, která se týká mimořádného zdanění státní podpory pro rok 2010. Ostatní části zrušil k 31.1.2011 kvůli podmínkám přijetí tohoto zákona. (Ústavní soud, 2012)

Aby byly změny platné i po 31.1.2011, bylo nutné schválit nový zákon. Zákon **č. 353/2011 Sb.** je tedy velmi podobný předchozí úpravě z roku 2010, ale dle rozhodnutí Ústavního soudu neobsahuje část týkající se mimořádného zdanění státní podpory pro rok 2010. Změny se týkají snížení státní podpory na 10% z uspořené vkladů a zrušení osvobození úroků ze státní podpory. Ty jsou nyní zdaněny 15% daní, kterou srazí za klienta stavební spořitelna. Zákon nabývá účinnosti 1.1.2012 a je platný pro všechny smlouvy, bez ohledu na datum, kdy byly uzavřeny.

3 Novelizace a změny z pohledu klienta

3.1 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření má i přes zavedení novely stále mnoho výhod. Z hlediska zhodnocení finančních prostředků patří mezi výhody garantovaná úroková sazba pro vklady a také to, že vklady jsou pojištěny Fondem pojištění vkladů. Přestože došlo k významnému snížení příspěvku státní podpory, stále patří státní podpora mezi klady stavebního spoření. Další výhodou je, že naspořené prostředky ze stavebního spoření (po splnění vázací doby) nejsou vázány účelově, lze je použít na financování různých činností. Do výhod po platnosti novely už nelze zařadit zisk nepodléhající zdanění, protože ten v současné době je již zdaněn. Za nevýhodu také může být považováno splnění minimální lhůty, která je v současné době šest let a je podstatná pro získání nároku na státní podporu.

Co se týká financování bydlení, do výhod je zařazena garantovaná úroková sazba pro úvěry, která je v relativně nízké výši (maximálně tři procentní body nad úrokovou sazbou pro vklady). Dále mezi výhody také patří daňové zvýhodnění stavebního spoření, tedy možnost odečíst si zaplacené úroky z úvěru od základu daně až do výše 300 000 Kč, a také možnost zajištění úvěru jiným způsobem než nemovitostí. Nevýhodou jsou celkem vysoké požadavky na vlastní úspory klienta (obvykle kolem 40%). Pokud tyto úspory nemá, dochází ke zvýšení výdajů v souvislosti s úvěrem.

Jestli jsou výše zmíněné výhody pořád ještě dostatečné a převažují nad nevýhodami stavebního spoření i po platnosti novely, bylo zjišťováno pomocí dotazníkového šetření.

3.2 Kvantitativní výzkum

3.2.1 Cíle a způsob výzkumu

Z legislativních úprav stavebního spoření vyplývá mnoho změn, které mají nezanedbatelný vliv na jeho výhodnost. Cílem výzkumu bylo především zjistit, zda dotázaní vůbec o změně zákona o stavebním spoření vědí, a v případě, že ano, jestli tuší, čeho se změny týkají. Dále také zda v návaznosti na změny ještě uvažují o pokračování ve stavebním spoření, případně o nové smlouvě.

Výzkum byl proveden nevyčerpávajícím, tedy výběrovým šetřením. Šetření bylo uskutečněno formou dotazníku, jehož cílovou skupinou byli mladí lidé. Dotazník byl vytvořen pomocí nástroje Dokumenty Google a byl rozšiřován v podobě internetového odkazu. Z tohoto důvodu lze těžko určit návratnost vyplněných dotazníků.

Dotazník (viz příloha A) se skládá z deseti otázek, které jsou uzavřené. Sedm otázek se týká přímo tématu stavebního spoření a na závěr jsou zařazeny otázky zaměřené na respondenty, aby je bylo možné rozčlenit, z hlediska věku, pohlaví a zaměstnání.

3.2.2 Struktura a charakteristika respondentů

Dotazník vyplnilo celkem devadesát čtyři respondentů, z toho bylo 77% žen a zbývajících 23% mužů. Co se týká věkové skupiny, byl tento dotazník úmyslně cílen na mladé lidi, čemuž odpovídají i zvolené věkové hranice. Nejvíce respondentů, 66%, bylo ve věku dvacet až dvacet dva let. 21% tvořila věková skupina mezi 23 a 25 lety, 9% spadalo do kategorie 26 let a více a zbytek, tedy 9% byli lidé do dvaceti let. Z hlediska zaměstnání označilo 83% dotázaných, že jsou studenty a 17% respondentů jsou zaměstnanci.

3.2.3 Výsledky výzkumu

Dle výsledků průzkumu 89% dotázaných má nebo mělo založené stavební spoření a 11% respondentů stavební spoření nevlastní.

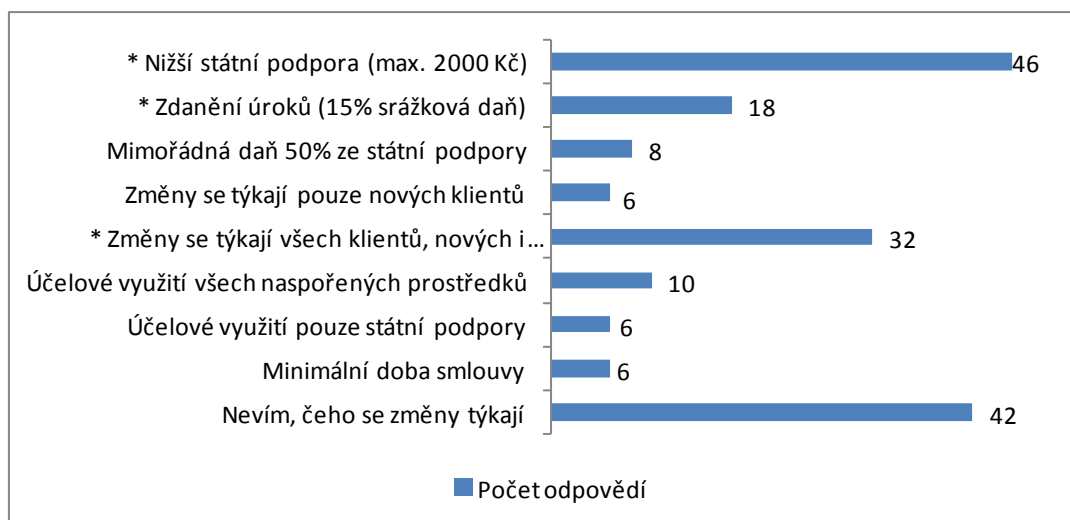
Následující otázky nebyly povinné pro všechny respondenty, ale týkaly se pouze těch, kteří stavební spoření mají. První z nich zjišťovala, v jakém roce byla jejich smlouva uzavřená. Na tuto otázku odpovědělo 84 respondentů, což přesně kopíruje počet dotázaných, kteří mají smlouvu o stavebním spoření. Z těchto 84 odpovědí 45%, tedy 38 smluv, bylo uzavřeno před rokem nebo v roce 2003, 38% respondentů vlastní smlouvu uzavřenou v období mezi roky 2003 a 2009 a 17% dotázaných uzavřelo smlouvu v roce 2010 nebo později. Cílem další nepovinné otázky bylo zjištění, kdo uzavřel smlouvu o stavebním spoření. Tato otázka vycházela z předpokladu, že smlouvu za dotázané vzhledem k relativně nízkému věku pravděpodobně mohli uzavřít rodiče. Předpoklad se potvrdil, opět z 84 odpovědí, za 76% dotázaných uzavřeli smlouvu rodiče a pouze 24% respondentů má smlouvu, kterou si uzavřeli sami.

Další otázky byly zaměřeny na novelu o stavebním spoření a na to, zda o změnách vyplývajících z poslední novely dotázaní vědí. 60% z dotázaných označilo, že o změnách ví, 40% o změnách nevědělo.

Následující otázka zjišťovala, o jakých změnách v souvislosti s poslední novelou respondenti slyšeli. V této otázce mohli dotázaní vybrat a zaškrtnout více možností, ovšem ne všechny odpovědi odpovídali schváleným změnám dle poslední novely, některé možnosti se týkaly novel předchozích a další patří pouze ke změnám, o kterých se diskutovalo před schválením novely.

Nejčastěji zvolenou možností byla nižší státní podpora v maximální výši 2 000 Kč (viz. obr. č. 6), kterou označilo 46 respondentů. 42 dotázaných odpovědělo, že neví, čeho se změny týkají. Což je nepatrně víc, než počet respondentů, kteří odpověděli, že o změnách nevědí. Z toho plyne, že i někteří dotázaní, kteří o změnách ví, si nejsou jistí, čeho se přesně změny týkají.

Obr. č. 5: Dotazník - Změny ve stavebním spoření se dle poslední novely týkají:



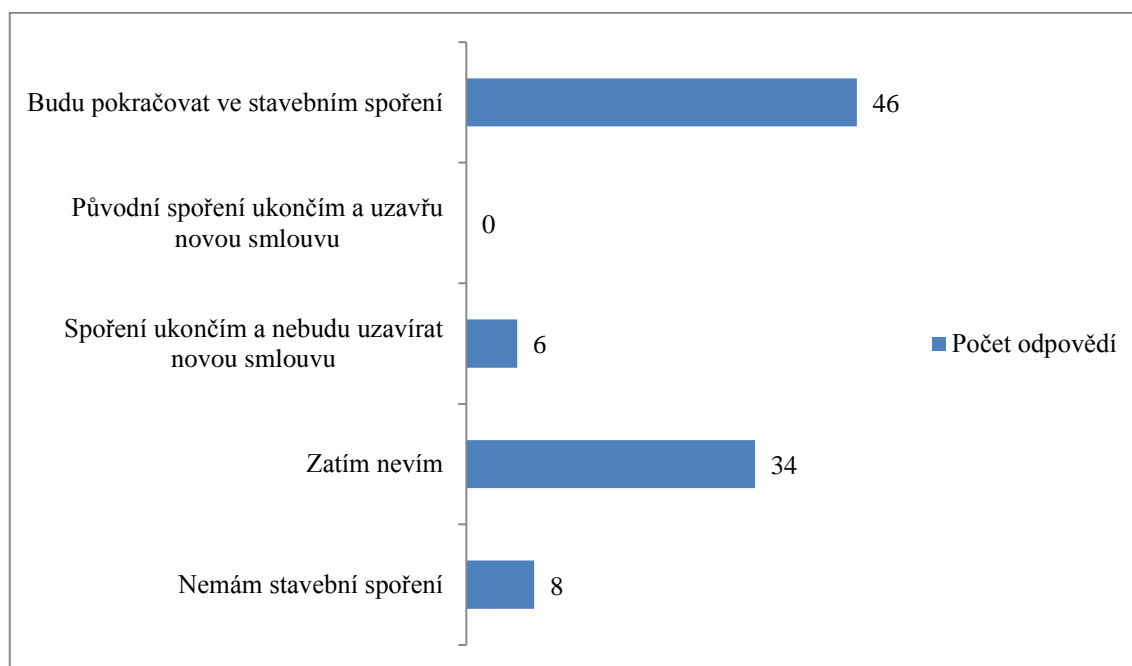
Pozn.: * aktuálně platné změny

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Dle četnosti odpovědí další v pořadí byly voleny možnosti, že změny se týkají všech klientů, nových i stávajících (32 odpovědí) a že úroky jsou zdaněny srážkovou daní ve výši 15% (18 odpovědí). Další možnost v pořadí, týkající se účelového využití všech naspořených prostředků, vybralo deset lidí. Vzhledem k tomu, že předchozí novela z roku 2010 obsahovala navíc mimořádnou padesátiprocentní daň, předpokladem bylo, že i tuto odpověď mohou respondenti často volit. Tento předpoklad se však nepotvrdil, danou možnost zvolilo pouze osm respondentů. Zbývající možnosti, což je účelové využití pouze státní podpory, minimální doba spoření a to, že změny se týkají pouze nových klientů, vybralo šest dotázaných.

Další otázka byla zaměřena na zjištění, zda respondenti chtějí pokračovat ve stavebním spoření i po uplynutí šesti let, což je minimální doba podmiňující získání státní podpory (viz. obr. č. 7). 49% dotázaných odpovědělo, že chtějí pokračovat ve stavebním spoření, 6% respondentů má v plánu spoření ukončit a nové již neuzavírat. 9% respondentů uvedlo, že nemá stavební spoření a 36% dotázaných zatím neví, jestli bude ve stavebním spoření pokračovat.

Obr. č. 6: Dotazník – plány ohledně stavebního spoření po vázací době



Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Následující otázka zjišťovala, jestli respondenti plánují uzavřít nové stavební spoření i po změnách a z jakého důvodu. 49% dotázaných odpovědělo, že stavební spoření má. 9% uvažuje o založení nového stavebního spoření z důvodu zhodnocení peněz a 2% kvůli možnosti využít úvěr. Nové stavební spoření nechce využít 13% dotázaných a 28% zatím není rozhodnuto.

3.2.4 Vyhodnocení výzkumu

Cílem tohoto dotazníku bylo zjistit, jestli jsou lidé s novelou zákona o stavebním spoření seznámeni a jestli ví, jaké změny z této novely vyplývají. Když nezahrneme možnost, že neví o změnách, první tři nejčastěji zvolené odpovědi vyjadřují úpravy, které jsou zahrnuty v poslední novele. Z toho vyplývá, že pokud o změnách vědí, zpravidla jsou seznámeni i s tím, čeho se změny týkají.

Z výsledků dotazníkového šetření se dále také ukazuje, že i přes zavedení novely 49% dotázaných plánuje pokračovat dál ve stavebním spoření. Pouze 6% dotázaných ovlivnila novela stavebního spoření a změny z ní vyplývající natolik, aby se rozhodli dále ve stavebním spoření nepokračovat a novou smlouvu neuzavírat. Pravděpodobně je tato situace ovlivněna tím, že stavební spoření je relativně nízko rizikové, díky pojištění vkladů, a díky garantované úrokové sazbě, tedy, že nedochází ke změně úrokových sazeb po celou dobu spoření, případně po celou dobu úvěru. Z důvodu relativně malého vzorku nelze však závěry příliš zobecňovat.

4 Případová studie: dopady změn ve stavebním spoření

Poslední úprava zákona o stavebním spoření se dotkla především státní podpory a zavedla zdanění úroků. Státní podpora, která byla snížena, je silným motivačním prvkem zejména pro spořicí klienty a také pozitivně ovlivňuje výnosnost stavebního spoření. Další pokles výhodnosti stavebního spoření způsobilo zdanění úroků. Změny vyplývající z poslední novely si pro lepší názornost uvedeme na konkrétních příkladech. Jelikož tyto úpravy zasahují především spořicí fázi stavebního spoření, případová studie bude zaměřena na příklady stavebního spoření bez využití úvěru (řádného i překlenovacího).

Předpoklady:

- smlouva o stavebním spoření s nárokem na státní podporu,
- začátek spoření 1.1., vklady jsou ukládány k prvnímu dni v měsíci,
- doba spoření 6 let,
- cílová částka 150 000 Kč,
- úroková míra pro zhodnocení vkladů 2% p.a.,
- záloha státní podpory je připsána k 30.4. následujícího roku,
- poplatek za uzavření smlouvy 1% z cílové částky, uhrazeno mimořádným vkladem,
- poplatek za vedení účtu 300 Kč.

V příkladech budeme uvažovat měsíční úložky ve stejné výši. Měsíční úložky jsou zvoleny v takové výši, aby byla státní podpora maximálně využita, tj. 1 667 Kč měsíčně, dohromady 20 000 Kč za rok nebo 1 500 Kč měsíčně (18 000 Kč ročně) u starších smluv.

Cílová částka byla stanovena na 150 000 Kč, protože v příkladech neuvažujeme o možnosti využít úvěr.

Celková uspořená částka se skládá z vkladů uložených na účtu stavebního spoření a úroků z těchto vkladů, dále se započítávají také zálohy státních podpor a úroky z nich a odečítají se poplatky. V příkladech jsou poplatky odečteny na počátku roku, jinak záleží na zvolené stavební spořitelně a jejích podmínkách.

Záloha státní podpory je počítána jako dané procento (25%, 15% nebo 10%) z uložené částky ve zvoleném roce. Státní podpora, na kterou vznikne nárok v posledním roce spoření, je připsána účastníkovi až v roce následujícím. Ve výpočtech je však zahrnuta již do výnosu posledního roku. Úroky jsou počítány na základě denního složeného úročení. Zhodnocení vkladů na účtu stavebního spoření v jednotlivých letech je počítán jako poměr mezi výnosy a vlastními vklady.

4.1 Legislativní úprava platná do 31.12.2003

Měsíční vklad je zvolen ve výši 1 500 Kč, za rok tedy dojde k uložení 18 000 Kč, což je zároveň maximální částka, ze které může být vypočítána státní podpora. (Zákon č. 96/1992 Sb., v původním znění)

Dle těchto podmínek je státní podpora ve výši 25% z vkladů a může dosáhnout maximální výše 4 500 Kč. Všechny výnosy ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu.

Minimální doba, po kterou se nesmí nakládat s finančními prostředky uloženými na účtu stavebního spoření, je pět let (Zákon č. 96/1992 Sb. v původním znění). Tato podmínka platí pro smlouvy uzavřené do konce roku 2003, pro smlouvy uzavřené později je prodloužena na šest let (Zákon č. 423/2003 Sb.). Aby bylo možné příklady lépe porovnat, je i tato varianta vypočítána pro šestileté období, i když bylo možné stavební spoření ukončit a peníze vybrat již po pěti letech.

Tento příklad vychází z předpokladů stanovených na začátku kapitoly a z dalších hodnot. V následující tabulce jsou shrnuty hodnoty podstatné pro výpočet.

Tab. č. 4: Souhrn údajů pro výpočet příkladu 1

cílová částka	150 000 Kč
počet let spoření	6 let
měsíční vklad	1 500 Kč
počet vkladů	72
sazba státní podpory v %	25%
max. státní podpora	4 500 Kč
úroková míra pro vklady v %	2%
poplatek za zřízení	1 500 Kč
roční poplatek	300 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

V tabulce č. 5 je zobrazen roční souhrn stavebního spoření. Podrobný výpis je uveden v příloze B.

Tab. č. 5: Roční přehled stavebního spoření (podmínky platné do 31.12.2003)

	Vklady	Poplatky	Státní podpora	Úroky	Zůstatek
2002	19 500 Kč	-1 800 Kč	0 Kč	189,19 Kč	17 889,19 Kč
2003	18 000 Kč	-300 Kč	4 472 Kč	606,24 Kč	40 667,73 Kč
2004	18 000 Kč	-300 Kč	4 500 Kč	1 062,47 Kč	63 930,20 Kč
2005	18 000 Kč	-300 Kč	4 500 Kč	1 528,26 Kč	87 658,45 Kč
2006	18 000 Kč	-300 Kč	4 500 Kč	2 002,82 Kč	111 861,27 Kč
2007	18 000 Kč	-300 Kč	4 500 Kč	2 486,88 Kč	136 548,15 Kč
2008			4 500 Kč		
Celkem	109 500 Kč	-3 300 Kč	26 972 Kč	7 876 Kč	141 048 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Celková naspořená částka za šest let včetně dodatečného nároku na státní podporu je v tomto případě ve výši 141 048 Kč. Skládá se z vkladů účastníka (109 500 Kč), ze státní podpory (26 972 Kč), z úroků (7 876 Kč) a také z nákladů, které jsou tvořeny poplatky (např. poplatek za zřízení a vedení účtu, 3 300 Kč).

4.2 Legislativní úprava platná od 1.1.2004

Dle podmínek, které stanovila novela z roku 2003 (Zákon č. 423/2003 Sb.), došlo ke snížení procentní sazby pro výpočet státní podpory z 25% na 15% a ke změně částky, podle které se stanovuje maximální výše státní podpory. Pro tento příklad nepředpokládáme více smluv s nárokem na státní podporu a předpoklady rozšíříme o měsíční vklad ve výši 1 667 Kč a osvobození úroků od daně z příjmu.

Důležité údaje pro výpočet jsou uspořádány v tabulce č. 6.

Tab. č. 6: Souhrn údajů pro výpočet příkladu 2

Cílová částka	150 000 Kč
Počet let spoření	6 let
Měsíční vklad	1 667 Kč
Počet vkladů	72
Sazba státní podpory v %	15%
Max. státní podpora	3 000 Kč
Úroková míra pro vklady v %	2%
Poplatek za zřízení	1 500 Kč
Roční poplatek	300 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Tabulka č. 7 zachycuje průběh stavebního spoření v ročních intervalech. Podrobné výpočty jsou uvedeny v příloze B.

Tab. č. 7: Roční přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2004)

	Vklady	Poplatky	Státní podpora	Úroky	Zůstatek
2004	21 504 Kč	-1 800 Kč	0 Kč	216,51 Kč	19 920,51 Kč
2005	20 004 Kč	-300 Kč	3 000 Kč	655,64 Kč	43 280,15 Kč
2006	20 004 Kč	-300 Kč	3 000 Kč	1 122,83 Kč	67 106,98 Kč
2007	20 004 Kč	-300 Kč	3 000 Kč	1 599,37 Kč	91 410,35 Kč
2008	20 004 Kč	-300 Kč	3 000 Kč	2 084,91 Kč	116 199,27 Kč
2009	20 004 Kč	-300 Kč	3 000 Kč	2 581,22 Kč	141 484,48 Kč
2010			3 000 Kč		
Celkem	121 524 Kč	-3 300 Kč	18 000 Kč	8 260 Kč	144 484 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Zůstatek účtu stavebního spoření po šesti letech je 144 484 Kč. Na částce se podílí vložené peníze v celkové výši 121 524 Kč, státní podpora 18 000 Kč a úroky ve výši 8 260 Kč. Částka je snížena o náklady ve výši 3 300 Kč.

4.3 Legislativní úprava platná od 1.1.2012

Podmínky vyplývající z poslední novely, které jsou platné od 1.1.2012, se vztahují na všechny smlouvy, bez ohledu na datum uzavření. Konkrétně mezi tyto podmínky patří opět snížená sazba státní podpory, která je nyní ve výši 10% z vkladů, maximálně 2 000 Kč. Dále je zavedeno zdanění úroků, a to sazbou 15%.

V podstatě se jedná o stejné podmínky jako podle novely z roku 2010, jen v roce 2010 původně měla být státní podpora zdaněna 50%. Zdanění sice proběhlo, ale poté, co novelu zrušil Ústavní soud, došlo k doplacení zálohy státní podpory na účty stavebního spoření, proto není zahrnut výpočet pro rok 2010.

Tabulka č. 8 obsahuje důležité hodnoty, používané v následujících výpočtech.

Tab. č. 8: Souhrn údajů pro výpočet příkladu 3

Cílová částka	150 000 Kč
Počet let spoření	6 let
Měsíční vklad	1 667 Kč
Počet vkladů	72
Sazba státní podpory v %	10 %
Max. státní podpora	2 000 Kč
Úroková míra pro vklady v %	2%
Poplatek za zřízení	1 500 Kč
Roční poplatek	300 Kč
Daň z úroků v %	15%

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

V tabulce č. 9 je uveden roční průběh stavebního spoření, podrobné výpočty jsou zobrazeny v příloze D. V tabulce přibyla daň z úroků, ve sloupci Úroky je uvedena částka před zdaněním.

Tab. č. 9: Roční přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2012)

	Vklady	Poplatky	Státní podpora	Úroky	Daň z úroků	Zůstatek
2011	21 504 Kč	-1 800 Kč	0 Kč	212,04 Kč	-27,66 Kč	19 888,38 Kč
2012	20 004 Kč	-300 Kč	2 000 Kč	626,65 Kč	-81,74 Kč	42 137,30 Kč
2013	20 004 Kč	-300 Kč	2 000 Kč	1 062,09 Kč	-138,53 Kč	64 764,86 Kč
2014	20 004 Kč	-300 Kč	2 000 Kč	1 504,46 Kč	-196,23 Kč	87 777,09 Kč
2015	20 004 Kč	-300 Kč	2 000 Kč	1 954,35 Kč	-254,92 Kč	111 180,52 Kč
2016	20 004 Kč	-300 Kč	2 000 Kč	2 411,41 Kč	-314,53 Kč	134 981,40 Kč
2017			2 000 Kč			
Celkem	121 524 Kč	-3 300 Kč	12 000 Kč	7 771 Kč	-1 014 Kč	136 981 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Na konci spoření je na účtu zůstatek ve výši 136 981 Kč, který se skládá z vkladů klienta ve výši 121 524 Kč, ze státní podpory 12 000 Kč a z hodnoty úroků 7 771 Kč. Celková částka je snížena o poplatky v celkové částce 3 300 Kč a o sraženou daň z úroků (1 014 Kč).

4.4 Zhodnocení případové studie

Pro výpočet hodnot uvedených v tabulce 10 byly od vypočítaných výnosů (celkové úroky a státní podpora) nejprve odečteny poplatky. Takto vyčíslená hodnota v poměru k částce skládající se ze zůstatku předchozího roku a vkladů v roce aktuálním dohromady tvoří zhodnocení vkladů v jednotlivých letech.

Záporné hodnoty v prvním roce jsou způsobené poplatkem za zřízení, který významně snižuje výnosy tohoto roku, a nízkou hodnotou vkladů, která se úročí. Z toho důvodu jsou úroky také velmi nízké a navíc klient v prvním roce neobdrží žádnou státní podporu. V dalších letech výnos postupně klesá, neboť výše státní podpory je stále stejná, ale hodnota účastníkem vložených prostředků stoupá. Výjimku tvoří poslední rok, kde je hodnota nepatrně vyšší, a to z důvodu započítání státní podpory i z následujícího roku. Výnos šestého roku pro zjednodušení výpočtu tedy obsahuje státní podporu za rok pátý i šestý.

Tab. č. 10: Zhodnocení vkladů

	Příklad 1	Příklad 2	Příklad 3
1. rok	-8,26%	-7,36%	-7,51%
2. rok	13,31%	8,40%	5,63%
3. rok	8,97%	6,04%	4,23%
4. rok	6,99%	4,94%	3,55%
5. rok	5,87%	4,29%	3,16%
6. rok	8,61%	6,08%	4,43%
Průměrné roční zhodnocení	4,80%	3,15%	2,12%
Vnitřní výnosové procento	8,65%	6,08%	4,37%

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Zhodnocení zjišťované průměrem je vypočítané z celkových výnosů, což jsou úroky a státní podpora, snížených o poplatky, které jsou porovnány s vloženými prostředky, a tato hodnota je vydělena počtem let. Výnosnost, která zahrnuje i časovou hodnotu, je vypočítána pomocí funkce vnitřní výnosnosti v Microsoft Excel. Hodnoty vychází z měsíčních úložek a celkových částek z tabulek č. 5, č. 7, č. 9.

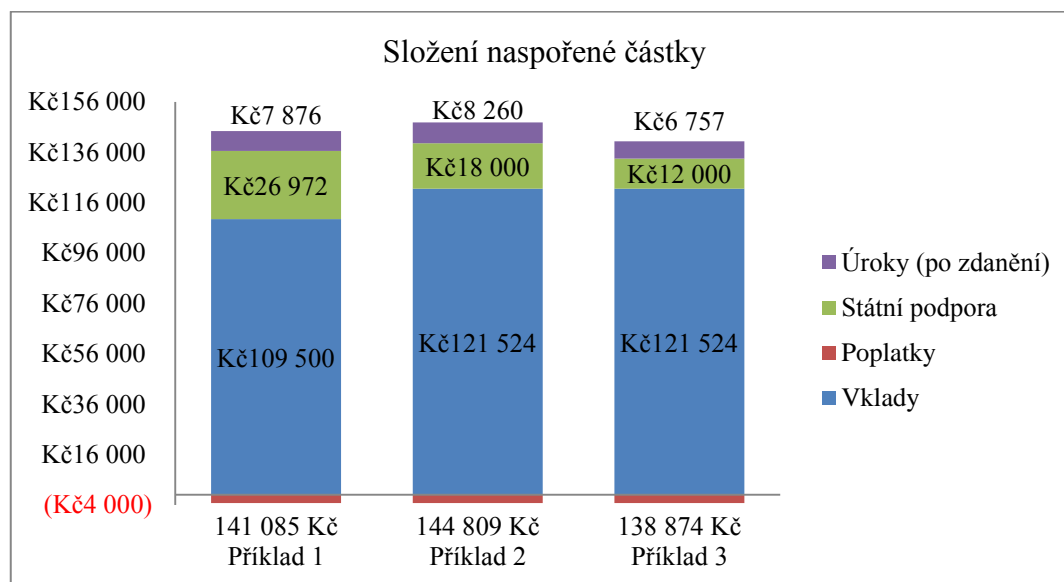
Průměrné zhodnocení dle příkladu 1 na základě současných podmínek (příklad 3) kleslo na méně než dvojnásobek, avšak oproti příkladu 2 snížení není tolik výrazné, došlo ke snížení přibližně o jednu třetinu.

Co se týká složení naspořené částky (obr. č. 11), ve srovnání příkladů 1 a 2 zůstaly poplatky a úroky v přibližně stejné procentní výši k celkově naspořené částce, ale účastníkem vložené prostředky vzrostly z 77,63% na více než 84%. Tento nárůst je způsoben zvýšením maximální částky pro výpočet státní podpory a v důsledku toho i zvýšením měsíční úložky, optimální z hlediska využití plné státní podpory. A následkem snížení sazby pro výpočet státní podpory poklesla státní podpora z 19,12% na 12,46%.

Mezi příkladem 2 a 3 se opět nezměnila výše poplatků, ovšem úroky v přibližně stejné výši byly sníženy o daň. V příkladu 3 tvoří státní podpora již pouze 8,76% z celkově naspořené částky, zatímco v příkladu 2 se podílela na celkové částce více než 12%.

V příkladu 3 také došlo za stejný čas a při stejné měsíční úložce k nižší konečné částce, a to vlivem nižší státní podpory a daně z úroků.

Obr. č. 7: Složení naspořené částky - srovnání



Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

5 Závěr

Stavební spoření je finančním produktem, který je využíván nejen z důvodu financování bydlení, ale také jako spořicí produkt. Z poslední novely zákona o stavebním spoření vyplývají podmínky, které ovlivnily především státní podporu a úroky.

Cílem této práce bylo zhodnocení dopadů novely zákona o stavebním spoření na klienty. V úvodní části první kapitoly byl popsán vývoj stavebního spoření z hlediska historie a také jeho počátky v České republice. Dále byly uvedeny jednotlivé pojmy, které souvisejí nebo se týkají stavebního spoření. Byly vysvětleny pojmy stavební spoření a stavební spořitelna, účastník stavebního spoření, smlouva o stavební spoření, státní podpora a bytové potřeby. Závěr první kapitoly byl věnován principu stavebního spoření. V rámci objasnění, jak stavební spoření funguje, byly popsány jednotlivé fáze. Stavební spoření bylo rozděleno na fázi spořicí, po této fázi následuje přidělení cílové částky, a pokud účastník přijme úvěr, přechází stavební spoření do fáze úvěrové. Je popsán také překlenovací úvěr, který nelze jednoznačně zařadit do úvěrové fáze, protože probíhá před zahájením úvěrové fáze a zároveň se spořicí částí. Překlenovací úvěr je využíván klienty, kteří ještě nesplnili podmínky podmiňující získání řádného úvěru ze stavebního spoření, ale potřebují řešit bytové potřeby.

Následující kapitola je zaměřena na zákon o stavebním spoření. Jelikož byl tento zákon od jeho platnosti mnohokrát novelizován, jsou zde uvedeny změny, které jsou významné pro klienta. Týkají se především výše státní podpory, ale také například počtu smluv, na které lze získat státní podporu.

Ve třetí části jsou shrnuty výhody a nevýhody, které vyplývají ze stavebního spoření. Následně je uvedeno vyhodnocení dotazníku, který byl zaměřen na to, zda klienti vědí o změnách, které proběhly v průběhu roku 2010 a 2011. Dále tento dotazník zjišťoval, zda tyto změny ovlivnily jejich názor ohledně stavebního spoření, a jestli v důsledku těchto změn neplánují stavební spoření ukončit. Z výsledků tohoto dotazníku je patrné, že téměř 90% dotázaných vlastní stavební spoření. Vzhledem ke zvolené cílové skupině, kterou byli mladí lidé, stavební spoření za ně převážně uzavřeli rodiče. Více než polovina respondentů věděla o zavedených změnách a v podstatě věděli i čeho se změny týkají. Téměř polovina z těch, co stavební spoření má, uvedla, že bude i nadále

pokračovat ve stavebním spoření, a někteří plánují, že si uzavřou nové stavební spoření. Zavedené změny negativně ovlivnily názor šesti respondentů, kteří chtějí po splnění vázací doby stavební spoření ukončit a nové již neuzavírat. Na základě těchto výsledků můžeme říci, že novela ovlivnila část klientů tak, že nebudou využívat stavební spoření, ale nelze tvrdit, že by stavební spoření nějak významně ztratilo na oblíbenosti.

Ve čtvrté kapitole jsou změny zobrazeny na modelových příkladech. Příklady jsou zaměřeny na spořicí fázi stavebního spoření, protože tato fáze je nejvíce zasazena poslední novelou. Vlivem snížení státní podpory a zdaněním úroků došlo samozřejmě ke snížení zhodnocení vkladů, ale přesto je zhodnocení prostřednictvím stavebního spoření o něco výhodnější než například ze spořicíh účtů. Oproti nim jsou ale peníze ze stavebního spoření vázané minimálně šest let (podmínka pro nárok na státní podporu).

Důvodem trvající oblíbenosti stavebního spoření jako produktu ke zhodnocení je pravděpodobně minimální riziko, protože vklady jsou ze zákona pojištěny a navíc mají stavební spořitelny omezené (a nízko-rizikové) možnosti, jak investovat peníze. Také podpora, i když v současné době nižší, stále hraje významnou roli v motivaci k využití stavebního spoření. Z hlediska financování bydlení stavební spoření nebylo příliš zasazeno poslední novelou. Důležitou výhodou je tedy stále možnost úvěru, který má po celou dobu trvání neměnnou a relativně nízkou úrokovou sazbu.

Do budoucna může být použití stavebního spoření jako produktu pro zhodnocení finančních prostředků ovlivněno změnami, o kterých se v současné době jedná. Předmětem těchto diskuzí je zejména vázání státní podpory na stanovené účely (bydlení, penzijní připojištění, školné) od roku 2014.

6 Seznam tabulek

Tab. č. 1: Podmínky jednotlivých stavebních spořitelén pro přidělení úvěru	19
Tab. č. 2: Hlavní změny ve stavebním spoření od 1.1 2004.....	25
Tab. č. 3: Počet nově uzavřených smluv v období 2001 – 2006	26
Tab. č. 4: Souhrn údajů pro výpočet příkladu 1.....	37
Tab. č. 5: Roční přehled stavebního spoření (podmínky platné do 31.12.2003).....	37
Tab. č. 6: Souhrn údajů pro výpočet příkladu 2.....	38
Tab. č. 7: Roční přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2004).....	39
Tab. č. 8: Souhrn údajů pro výpočet příkladu 3.....	40
Tab. č. 9: Roční přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2012).....	41
Tab. č. 10: Zhodnocení vkladů	42

7 Seznam obrázků

Obr. č. 1: Průběh stavebního spoření	16
Obr. č. 2: Překlenovací úvěr	21
Obr. č. 3: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů (mld. Kč) ...	23
Obr. č. 4: Počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech	26
Obr. č. 5: Dotazník - Změny ve stavebním spoření se dle poslední novely týkají:	32
Obr. č. 6: Dotazník – plány ohledně stavebního spoření po vázací době	33
Obr. č. 7: Složení naspořené částky - srovnání	43

8 Seznam použité literatury

DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. vyd., Praha: GRADA, 1999, 96 s., ISBN 80-7169-894-6.

KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010, 144 s., ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch., KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, 2007, 84 s., ISBN 987-80-86929-30-9.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: Era, 2002, 124 s., ISBN 80-865-1729-2.

Legislativní dokumenty

Nález Ústavního soudu č. 119/2011 Sb. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 6. května 2011, částka 45. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=5926>

Zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 8. prosince 2010, částka 18. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=21317>

Zákon č. 353/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 29. listopadu 2011, částka 123. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6047>

Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.,

ve znění zákona č. 83/1995 Sb. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 12. prosince 2003, částka 139. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=4223>

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů. In: *Daňové zákony 2012 v úplném znění k 1.1.2012*. Brno: Computer Press, 2012, ISBN 978-80-251-3794-9

Zákon č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., a doplňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 18. dubna 1995, částka 18. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2829>

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 15. března 1993, částka 27. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2671>

Materiály stavebních spořitelen

Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.: Buřinka* [online] © 2011 [cit. 3.4.2012]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky/>

Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. © 2008 - 2012 [cit. 3.4.2012] Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky/>

Všeobecné obchodní podmínky. *Českomoravská stavební spořitelna, a.s.* [online] © 2011 [cit. 3.4.2012]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/informace/zakony-a-podminky/vseobecne-obchodne-podminky.html>

Všeobecné obchodní podmínky. *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* [online] [cit. 3.4.2012]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/DownloadHandler.aspx?method=GetFileDownload&fileID=439&DontParse=true>

Všeobecné obchodní podmínky. *Wüstenrot - spoření, pojištění, hypotéky* [online] [cit. 3.4.2012]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_294_GENERAL.doc

Elektronické zdroje

Asociace českých stavebních spořitelén [online] Praha, 2012, akt. 19. 04. 2012. Dostupné z: <http://www.acss.cz/>

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online] Praha, © 2011. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/>

Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelén* [online] Praha, 2012, 25. 03. 2012, [cit. 7.3.2012]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Historie stavebního spoření. *GEPARD FINANCE* [online] Praha [cit. 11.3.2012]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/historie-stavebniho-sporeni>

Informace MF k novým podmínkám stavebního spoření - rok 2011. *Ministerstvo financí ČR* [online] Praha: Ministerstvo financí ČR, 14.12.2010 [cit. 15.3.2012]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Zmeny_ve_stavebnim_sporeni_2011_Informace_MF_pdf.pdf

KIELAR, Petr. VŠE 2012 Seminář stavebního spoření: Očima klienta. *Petr Kielar - osobní stránka* [online]. [cit. 24.4.2012]. Dostupné z: http://petr.kielar.cz/download/VSE2012_02.ppt

Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice v roce 2004. *Ministerstvo financí ČR* [online] Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 [cit. 12.3.2012]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_16786.html?year=2004

KUČERA, Petr. Odpočet od základu daně - podrobný přehled. *Aktuálně.cz* [online] Praha: centrum holdings, 9.2.2012 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/prilohy/clanek.phtml?id=730222>

Ministerstvo financí ČR [online] Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 - 2009. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/>

Modrá pyramida stavební spořitelna [online] Praha, © 2008 - 2012. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/>

Novela zákona o stavebním spoření. *Finance PAY & SOFT* [online] © 2003 - 2012 [cit. 11.3.2012]. Dostupné z: <http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni.php>

Překlenovací úvěr. *GOLEM FINANCE* [online] Praha, © 2012 [cit. 4.3.2012]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/preklenovaci-uver>

Překlenovací úvěry. *Měsíc.cz - server o osobních financích* [online] Praha: Internet Info, s.r.o., © 1998 – 2012 [cit. 2.3.2012]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [online] Praha. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/>

Stavební spořitelna České spořitelny: Buřinka [online] Praha. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/>

SVÁČINA, Luboš. Alfa a omega stavebního spoření: Cílová částka. In: *Hypindex.cz* [online] 2.3.2009 [cit. 18.3.2012]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/alfa-a-omega-stavebniho-sporeni-cilova-castka/>

SYROVÝ, Petr. Proč se časem snižuje výnosnost stavebního spoření. *Peníze.cz* [online]. Praha: Partners media, s.r.o, 7.5.2008 [cit. 20.4.2012]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/42620-proc-se-casem-snizuje-vynosnost-stavebniho-sporeni>

SYROVÝ, Petr. Staré stavební spoření. In: *KFP - cesta k finanční nezávislosti* [online] © 2006 - 2012 [cit. 17.4.2012]. Dostupné z: <http://www.kfp.cz/page.php?page=investice&article=394>

Účelové použití prostředků stavebního spoření. *GEPARD FINANCE* [online] Praha [cit. 11.3.2012]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/ucelove-pouziti-prostredku-sporeni>

Ústavní soud zrušil novelu zákona o stavebním spoření. *Ústavní soud* [online] Brno, 27.4.2012 [cit. 4.4.2012]. Dostupné z: <http://www.concourt.cz/clanek/5178>

Výpověď spoření. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online] Brno: Finance media a.s., 2000-2012 [cit. 13.3.2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/vypoved/>

Wüstenrot - spoření, pojištění, hypotéky [online] Praha: Wüstenrot, © 2012. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/>

Základní princip stavebního spoření. *Wüstenrot - spoření, pojištění, hypotéky* [online] Praha, © 2012, [cit. 2.3.2012]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-princip/>

9 Seznam příloh

Příloha A: Dotazník

Příloha B: Podrobný přehled stavebního spoření (podmínky platné do 31.12.2003)

Příloha C: Podrobný přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2004)

Příloha D: Podrobný přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2012)

Příloha A: Dotazník

Máte (měl/a jste) založené stavební spoření? ano/ne

Pokud máte stavební spoření, z jakého roku je smlouva?

- Před rokem nebo v roce 2003
- 2003 - 2009
- V roce 2010 nebo později

Smlouvu o stavebním spoření jste uzavřel:

- sám
- rodič

Víte o změnách ve stavebním spoření (2011, 2012)? ano/ne

Změny ve stavebním spoření se dle poslední novely týkají:

- Nižší státní podpora (max. 2000 Kč)
- Zdanění úroků (15% srážková daň)
- Mimořádná daň 50% ze státní podpory
- Změny se týkají pouze nových klientů
- Změny se týkají všech klientů, nových i stávajících
- Účelové využití všech naspořených prostředků
- Účelové využití pouze státní podpory
- Minimální doba smlouvy
- Nevím, čeho se změny týkají

Budete pokračovat ve stavebním spoření i po uplynutí 6 let (minimální doba spoření pro získání státní podpory)?

- Budu pokračovat ve stavebním spoření
- Původní spoření ukončím a uzavřu novou smlouvu
- Spoření ukončím a nebudu uzavírat novou smlouvu
- Zatím nevím
- Nemám stavební spoření

Plánujete uzavřít nové stavební spoření i po změnách?

- Ano, z důvodu zhodnocení peněz
- Ano, kvůli úvěru na bydlení
- Stavební spoření již mám
- Ne
- Nevím

Věk

- do 20 let
- 20 - 22 let
- 23 - 25 let
- 26 a více

Pohlaví muž/žena

Zaměstnání

- Student
- Pracující student
- Zaměstnanec
- Podnikatel
- Jiné:

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Příloha B: Podrobný přehled stavebního spoření (podmínky platné do 31.12.2003)

Datum	Vklady v Kč	Úhrady v Kč	Státní podpora v Kč	Zůstatky v Kč	Úroky ze zůstatků v Kč	Základ pro st. podporu v Kč	
1.1.2002	1 500,00	-1 800,00			0,00	0,00	
1.1.2002	1 500,00			1 200,00	24,00	1 224,00	
1.2.2002	1 500,00			1 500,00	27,43	1 527,43	
1.3.2002	1 500,00			1 500,00	25,11	1 525,11	
1.4.2002	1 500,00			1 500,00	22,55	1 522,55	
1.5.2002	1 500,00			1 500,00	20,07	1 520,07	
1.6.2002	1 500,00			1 500,00	17,52	1 517,52	
1.7.2002	1 500,00			1 500,00	15,05	1 515,05	
1.8.2002	1 500,00			1 500,00	12,50	1 512,50	
1.9.2002	1 500,00			1 500,00	9,96	1 509,96	
1.10.2002	1 500,00			1 500,00	7,51	1 507,51	
1.11.2002	1 500,00			1 500,00	4,97	1 504,97	
1.12.2002	1 500,00			1 500,00	2,52	1 502,52	
1.1.2003					357,78	18 246,98	17 889,19
1.1.2003	1 500,00	-300,00		1 200,00	24,00	1 224,00	
11.2.2003	1 500,00			1 500,00	26,60	1 526,60	
1.3.2003	1 500,00			1 500,00	25,11	1 525,11	
1.4.2003	1 500,00			1 500,00	22,55	1 522,55	
30.4.2003			4 472,30	4 472,30	60,09	60,09	
1.5.2003	1 500,00			1 500,00	20,07	1 520,07	
1.6.2003	1 500,00			1 500,00	17,52	1 517,52	
1.7.2003	1 500,00			1 500,00	15,05	1 515,05	
1.8.2003	1 500,00			1 500,00	12,50	1 512,50	
1.9.2003	1 500,00			1 500,00	9,96	1 509,96	
1.10.2003	1 500,00			1 500,00	7,51	1 507,51	
1.11.2003	1 500,00			1 500,00	4,97	1 504,97	
1.12.2003	1 500,00			1 500,00	2,52	1 502,52	
1.1.2004					813,35	813,35	40 667,73
1.1.2004	1 500,00	-300,00		1 200,00	24,00	1 224,00	
1.2.2004	1 500,00			1 500,00	27,44	1 527,44	
1.3.2004	1 500,00			1 500,00	25,04	1 525,04	
1.4.2004	1 500,00			1 500,00	22,49	1 522,49	
30.4.2004			4 500,00	4 500,00	60,30	60,30	
1.5.2004	1 500,00			1 500,00	20,02	1 520,02	
1.6.2004	1 500,00			1 500,00	17,47	1 517,47	
1.7.2004	1 500,00			1 500,00	15,01	1 515,01	
1.8.2004	1 500,00			1 500,00	12,47	1 512,47	
1.9.2004	1 500,00			1 500,00	9,93	1 509,93	
1.10.2004	1 500,00			1 500,00	7,49	1 507,49	
1.11.2004	1 500,00			1 500,00	4,96	1 504,96	
1.12.2004	1 500,00			1 500,00	2,52	1 502,52	

1.1.2005					1 278,60	1 278,60	63 930,20
1.1.2005	1 500,00	-300,00		1 200,00	24,00	1 224,00	
1.2.2005	1 500,00			1 500,00	27,43	1 527,43	
1.3.2005	1 500,00			1 500,00	25,11	1 525,11	
1.4.2005	1 500,00			1 500,00	22,55	1 522,55	
30.4.2005			4 500,00	4 500,00	60,46	60,46	
1.5.2005	1 500,00			1 500,00	20,07	1 520,07	
1.6.2005	1 500,00			1 500,00	17,52	1 517,52	
1.7.2005	1 500,00			1 500,00	15,05	1 515,05	
1.8.2005	1 500,00			1 500,00	12,50	1 512,50	
1.9.2005	1 500,00			1 500,00	9,96	1 509,96	
1.10.2005	1 500,00			1 500,00	7,51	1 507,51	
1.11.2005	1 500,00			1 500,00	4,97	1 504,97	
1.12.2005	1 500,00			1 500,00	2,52	1 502,52	
1.1.2006					1 753,17	1 753,17	87 658,45
1.1.2006	1 500,00	-300,00		1 200,00	24,00	1 224,00	
1.2.2006	1 500,00			1 500,00	27,43	1 527,43	
1.3.2006	1 500,00			1 500,00	25,11	1 525,11	
1.4.2006	1 500,00			1 500,00	22,55	1 522,55	
30.4.2006			4 500,00	4 500,00	60,46	60,46	
1.5.2006	1 500,00			1 500,00	20,07	1 520,07	
1.6.2006	1 500,00			1 500,00	17,52	1 517,52	
1.7.2006	1 500,00			1 500,00	15,05	1 515,05	
1.8.2006	1 500,00			1 500,00	12,50	1 512,50	
1.9.2006	1 500,00			1 500,00	9,96	1 509,96	
1.10.2006	1 500,00			1 500,00	7,51	1 507,51	
1.11.2006	1 500,00			1 500,00	4,97	1 504,97	
1.12.2006	1 500,00			1 500,00	2,52	1 502,52	
1.1.2007					2 237,23	2 237,23	111 861,27
1.1.2007	1 500,00	-300,00		1 200,00	24,00	1 224,00	
1.2.2007	1 500,00			1 500,00	27,43	1 527,43	
1.3.2007	1 500,00			1 500,00	25,11	1 525,11	
1.4.2007	1 500,00			1 500,00	22,55	1 522,55	
30.4.2007			4 500,00	4 500,00	60,46	60,46	
1.5.2007	1 500,00			1 500,00	20,07	1 520,07	
1.6.2007	1 500,00			1 500,00	17,52	1 517,52	
1.7.2007	1 500,00			1 500,00	15,05	1 515,05	
1.8.2007	1 500,00			1 500,00	12,50	1 512,50	
1.9.2007	1 500,00			1 500,00	9,96	1 509,96	
1.10.2007	1 500,00			1 500,00	7,51	1 507,51	
1.11.2007	1 500,00			1 500,00	4,97	1 504,97	
1.12.2007	1 500,00			1 500,00	2,52	1 502,52	
31.12.2007				0,00	0,00	0,00	136 548,15

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Příloha C: Podrobný přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2004)

Datum	Vklady v Kč	Úhrady v Kč	Státní podpora	Zůstatky v Kč	Úroky ze zůstatků v Kč	Základ pro st.podporu v Kč	
1.1.2004	1 500,00	-1 800,00			0,00	0,00	
1.1.2004	1 667,00			1 667,00	33,34	1 700,34	
1.2.2004	1 667,00			1 667,00	30,49	1 697,49	
1.3.2004	1 667,00			1 667,00	27,83	1 694,83	
1.4.2004	1 667,00			1 667,00	24,99	1 691,99	
1.5.2004	1 667,00			1 667,00	22,24	1 689,24	
1.6.2004	1 667,00			1 667,00	19,41	1 686,41	
1.7.2004	1 667,00			1 667,00	16,68	1 683,68	
1.8.2004	1 667,00			1 667,00	13,86	1 680,86	
1.9.2004	1 667,00			1 667,00	11,04	1 678,04	
1.10.2004	1 667,00			1 667,00	8,32	1 675,32	
1.11.2004	1 667,00			1 667,00	5,51	1 672,51	
1.12.2004	1 667,00			1 667,00	2,80	1 669,80	
31.12.2004				0,00	0,00	0,00	
1.1.2005					404,41	20 624,92	20 220,51
1.1.2005	1 667,00	-300,00		1 367,00	27,34	1 394,34	
1.2.2005	1 667,00			1 667,00	30,48	1 697,48	
1.3.2005	1 667,00			1 667,00	27,91	1 694,91	
1.4.2005	1 667,00			1 667,00	25,06	1 692,06	
30.4.2005			3 000,00	3 000,00	40,31	40,31	
1.5.2005	1 667,00			1 667,00	22,31	1 689,31	
1.6.2005	1 667,00			1 667,00	19,47	1 686,47	
1.7.2005	1 667,00			1 667,00	16,72	1 683,72	
1.8.2005	1 667,00			1 667,00	13,90	1 680,90	
1.9.2005	1 667,00			1 667,00	11,07	1 678,07	
1.10.2005	1 667,00			1 667,00	8,34	1 675,34	
1.11.2005	1 667,00			1 667,00	5,53	1 672,53	
1.12.2005	1 667,00			1 667,00	2,81	1 669,81	
31.12.2005				0,00	0,00	0,00	
1.1.2006					871,60	871,60	43 580,15
1.1.2006	1 667,00	-300,00		1 367,00	27,34	1 394,34	
1.2.2006	1 667,00			1 667,00	30,48	1 697,48	
1.3.2006	1 667,00			1 667,00	27,91	1 694,91	
1.4.2006	1 667,00			1 667,00	25,06	1 692,06	
30.4.2006			3 000,00	3 000,00	40,31	40,31	
1.5.2006	1 667,00			1 667,00	22,31	1 689,31	
1.6.2006	1 667,00			1 667,00	19,47	1 686,47	
1.7.2006	1 667,00			1 667,00	16,72	1 683,72	
1.8.2006	1 667,00			1 667,00	13,90	1 680,90	
1.9.2006	1 667,00			1 667,00	11,07	1 678,07	
1.10.2006	1 667,00			1 667,00	8,34	1 675,34	
1.11.2006	1 667,00			1 667,00	5,53	1 672,53	
1.12.2006	1 667,00			1 667,00	2,81	1 669,81	
31.12.2006				0,00	0,00	0,00	
1.1.2007					1 348,14	1 348,14	67 406,98

1.1.2007	1 667,00	-300,00		1 367,00	27,34	1 394,34	
1.2.2007	1 667,00			1 667,00	30,48	1 697,48	
1.3.2007	1 667,00			1 667,00	27,91	1 694,91	
1.4.2007	1 667,00			1 667,00	25,06	1 692,06	
30.4.2007			3 000,00	3 000,00	40,31	40,31	
1.5.2007	1 667,00			1 667,00	22,31	1 689,31	
1.6.2007	1 667,00			1 667,00	19,47	1 686,47	
1.7.2007	1 667,00			1 667,00	16,72	1 683,72	
1.8.2007	1 667,00			1 667,00	13,90	1 680,90	
1.9.2007	1 667,00			1 667,00	11,07	1 678,07	
1.10.2007	1 667,00			1 667,00	8,34	1 675,34	
1.11.2007	1 667,00			1 667,00	5,53	1 672,53	
1.12.2007	1 667,00			1 667,00	2,81	1 669,81	
31.12.2007				0,00	0,00	0,00	
1.1.2008					1 834,21	1 834,21	91 710,35
1.1.2008	1 667,00	-300,00		1 367,00	27,34	1 394,34	
1.2.2008	1 667,00			1 667,00	30,49	1 697,49	
1.3.2008	1 667,00			1 667,00	27,83	1 694,83	
1.4.2008	1 667,00			1 667,00	24,99	1 691,99	
30.4.2008			3 000,00	3 000,00	40,20	40,20	
1.5.2008	1 667,00			1 667,00	22,24	1 689,24	
1.6.2008	1 667,00			1 667,00	19,41	1 686,41	
1.7.2008	1 667,00			1 667,00	16,68	1 683,68	
1.8.2008	1 667,00			1 667,00	13,86	1 680,86	
1.9.2008	1 667,00			1 667,00	11,04	1 678,04	
1.10.2008	1 667,00			1 667,00	8,32	1 675,32	
1.11.2008	1 667,00			1 667,00	5,51	1 672,51	
1.12.2008	1 667,00			1 667,00	2,80	1 669,80	
31.12.2008				0,00	0,00	0,00	
1.1.2009					2 329,99	2 329,99	116 499,27
1.1.2009	1 667,00	-300,00		1 367,00	27,34	1 394,34	
1.2.2009	1 667,00			1 667,00	30,48	1 697,48	
1.3.2009	1 667,00			1 667,00	27,91	1 694,91	
1.4.2009	1 667,00			1 667,00	25,06	1 692,06	
30.4.2009			3 000,00	3 000,00	40,31	40,31	
1.5.2009	1 667,00			1 667,00	22,31	1 689,31	
1.6.2009	1 667,00			1 667,00	19,47	1 686,47	
1.7.2009	1 667,00			1 667,00	16,72	1 683,72	
1.8.2009	1 667,00			1 667,00	13,90	1 680,90	
1.9.2009	1 667,00			1 667,00	11,07	1 678,07	
1.10.2009	1 667,00			1 667,00	8,34	1 675,34	
1.11.2009	1 667,00			1 667,00	5,53	1 672,53	
1.12.2009	1 667,00			1 667,00	2,81	1 669,81	
31.12.2009				0,00	0,00	0,00	141 784,48

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Příloha D: Podrobný přehled stavebního spoření (podmínky platné od 1.1.2012)

Datum	Vklady v Kč	Úhrady v Kč	Státní podpora	Zůstatky v Kč	Úroky ze zůstatků v Kč (PO ZDANĚNÍ)	Základ pro st.podporu v Kč	
1.1.2011	1 500,00	-1 800,00			0,00	0,00	
1.1.2011	1 667,00			1 667,00	28,34	1 695,34	
1.2.2011	1 667,00			1 667,00	25,91	1 692,91	
1.3.2011	1 667,00			1 667,00	23,72	1 690,72	
1.4.2011	1 667,00			1 667,00	21,30	1 688,30	
1.5.2011	1 667,00			1 667,00	18,96	1 685,96	
1.6.2011	1 667,00			1 667,00	16,55	1 683,55	
1.7.2011	1 667,00			1 667,00	14,22	1 681,22	
1.8.2011	1 667,00			1 667,00	11,81	1 678,81	
1.9.2011	1 667,00			1 667,00	9,41	1 676,41	
1.10.2011	1 667,00			1 667,00	7,09	1 674,09	
1.11.2011	1 667,00			1 667,00	4,70	1 671,70	
1.12.2011	1 667,00			1 667,00	2,39	1 669,39	
1.1.2012					342,73	20 503,46	20 160,73
1.1.2012	1 667,00	-300,00		1 367,00	23,24	1 390,24	
1.2.2012	1 667,00			1 667,00	25,92	1 692,92	
1.3.2012	1 667,00			1 667,00	23,65	1 690,65	
1.4.2012	1 667,00			1 667,00	21,24	1 688,24	
30.4.2012			2 000,00	2 000,00	22,78	22,78	
1.5.2012	1 667,00			1 667,00	18,91	1 685,91	
1.6.2012	1 667,00			1 667,00	16,50	1 683,50	
1.7.2012	1 667,00			1 667,00	14,18	1 681,18	
1.8.2012	1 667,00			1 667,00	11,78	1 678,78	
1.9.2012	1 667,00			1 667,00	9,38	1 676,38	
1.10.2012	1 667,00			1 667,00	7,07	1 674,07	
1.11.2012	1 667,00			1 667,00	4,68	1 671,68	
1.12.2012	1 667,00			1 667,00	2,38	1 669,38	
1.1.2013					719,57	719,57	42 327,50
1.1.2013	1 667,00	-300,00		1 367,00	23,24	1 390,24	
1.2.2013	1 667,00			1 667,00	25,91	1 692,91	
1.3.2013	1 667,00			1 667,00	23,72	1 690,72	
1.4.2013	1 667,00			1 667,00	21,30	1 688,30	
30.4.2013			2 000,00	2 000,00	22,84	22,84	
1.5.2013	1 667,00			1 667,00	18,96	1 685,96	
1.6.2013	1 667,00			1 667,00	16,55	1 683,55	
1.7.2013	1 667,00			1 667,00	14,22	1 681,22	
1.8.2013	1 667,00			1 667,00	11,81	1 678,81	
1.9.2013	1 667,00			1 667,00	9,41	1 676,41	
1.10.2013	1 667,00			1 667,00	7,09	1 674,09	
1.11.2013	1 667,00			1 667,00	4,70	1 671,70	
1.12.2013	1 667,00			1 667,00	2,39	1 669,39	
1.1.2014					1 101,85	1 101,85	64 814,94
1.1.2014	1 667,00	-300,00		1 367,00	23,24	1 390,24	
1.2.2014	1 667,00			1 667,00	25,91	1 692,91	

1.3.2014	1 667,00			1 667,00	23,72	1 690,72	
1.4.2014	1 667,00			1 667,00	21,30	1 688,30	
30.4.2014			2 000,00	2 000,00	22,84	22,84	
1.5.2014	1 667,00			1 667,00	18,96	1 685,96	
1.6.2014	1 667,00			1 667,00	16,55	1 683,55	
1.7.2014	1 667,00			1 667,00	14,22	1 681,22	
1.8.2014	1 667,00			1 667,00	11,81	1 678,81	
1.9.2014	1 667,00			1 667,00	9,41	1 676,41	
1.10.2014	1 667,00			1 667,00	7,09	1 674,09	
1.11.2014	1 667,00			1 667,00	4,70	1 671,70	
1.12.2014	1 667,00			1 667,00	2,39	1 669,39	
1.1.2015					1 489,66	1 489,66	87 627,33
1.1.2015	1 667,00	-300,00		1 367,00	23,24	1 390,24	
1.2.2015	1 667,00			1 667,00	25,91	1 692,91	
1.3.2015	1 667,00			1 667,00	23,72	1 690,72	
1.4.2015	1 667,00			1 667,00	21,30	1 688,30	
30.4.2015			2 000,00	2 000,00	22,84	22,84	
1.5.2015	1 667,00			1 667,00	18,96	1 685,96	
1.6.2015	1 667,00			1 667,00	16,55	1 683,55	
1.7.2015	1 667,00			1 667,00	14,22	1 681,22	
1.8.2015	1 667,00			1 667,00	11,81	1 678,81	
1.9.2015	1 667,00			1 667,00	9,41	1 676,41	
1.10.2015	1 667,00			1 667,00	7,09	1 674,09	
1.11.2015	1 667,00			1 667,00	4,70	1 671,70	
1.12.2015	1 667,00			1 667,00	2,39	1 669,39	
1.1.2016					1 883,08	1 883,08	110 769,35
1.1.2016	1 667,00	-300,00		1 367,00	23,24	1 390,24	
1.2.2016	1 667,00			1 667,00	25,92	1 692,92	
1.3.2016	1 667,00			1 667,00	23,65	1 690,65	
1.4.2016	1 667,00			1 667,00	21,24	1 688,24	
30.4.2016			2 000,00	2 000,00	22,78	22,78	
1.5.2016	1 667,00			1 667,00	18,91	1 685,91	
1.6.2016	1 667,00			1 667,00	16,50	1 683,50	
1.7.2016	1 667,00			1 667,00	14,18	1 681,18	
1.8.2016	1 667,00			1 667,00	11,78	1 678,78	
1.9.2016	1 667,00			1 667,00	9,38	1 676,38	
1.10.2016	1 667,00			1 667,00	7,07	1 674,07	
1.11.2016	1 667,00			1 667,00	4,68	1 671,68	
1.12.2016	1 667,00			1 667,00	2,38	1 669,38	134 245,42

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Abstrakt

SOUČKOVÁ, M. *Dopady novely zákona o stavebním spoření na klienty*. Bakalářská práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 60 s., 2012

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

Předložená práce je zaměřena na dopady novely zákona o stavebním spoření na klienty. V úvodní části je uvedena historie stavebního spoření a jsou vysvětleny jednotlivé pojmy týkající se stavebního spoření. Dále je popsán princip fungování stavebního spoření a jeho dílčí části, kterými jsou spořicí fáze, přidělení cílové částky, fáze úvěrová a také překlenovací úvěr. Také je popsán zákon o stavebním spoření a novely, které tento zákon upravují. Další kapitola se věnuje novele z pohledu klienta. V závěrečné části jsou uvedeny a zhodnoceny příklady vypočítané dle podmínek vyplývajících z jednotlivých novel.

Abstract

SOUČKOVÁ, M. *Effects of amendment to building savings for clients*. Bachelor thesis. Pilsen: Faculty of Economics, University of West Bohemia in Pilsen. 60 pages, 2012

Key words: Building savings, building society, state subsidy, regular building loan, bridging loan

This bachelor thesis is focused on the effects of amendment of the building savings for clients. The first part shows the history of building savings and the individual terms related to building savings are explained. Then there is described principle of building savings and its individual parts, which are saving phase, the allocation of the target amount, the credit phases and the bridging loan, the law of building savings and the amendment to the law are also described. Another chapter attends to the amendment from the client's perspective. The final section contains examples that are calculated and evaluated according to the conditions resulting from the individual amendments.