

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
Fakulta právnická  
Katedra správního práva (finanční právo)

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Srovnání právní úpravy činnosti hypotečních bank a  
stavebních spořitelů**

**V Plzni 2012**

**Autor: Jan Hrbek**

**Datum zadání diplomové práce: 9.prosince 2010**

Oborové pracoviště: Katedra správního práva, oddělení finančního práva

Studijní program: Magisterský

Název oboru: Právo a právní věda

Vedoucí práce: JUDr. et Mgr. Silvie Anderlová, oddělení finančního práva

**Rozsah práce bez příloh: 60 – 70 stran**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne 20. března 2012

Jan Hrbek

Děkuji JUDr. et Mgr. Silvii Anderlové za odborné vedení diplomové práce a poskytování cenných rad, dále pak děkuji své rodině za podporu a pomoc.

## Obsah

<b>ÚVOD</b>	<b>7</b>
<b>1 Historický vývoj bankovníctví</b>	<b>9</b>
<i>1. 1 Vývoj českého bankovníctví</i>	14
<b>2 Vznik a vývoj hypotečních bank</b>	<b>18</b>
<b>3 Vznik a vývoj stavebních spořitelén</b>	<b>24</b>
<i>3. 1 Anglie</i>	24
<i>3. 2 Německo</i>	25
<i>3. 3 Stavební spořeni v Evropě a ve světě</i>	27
<i>3.4 Česká republika</i>	27
<b>4 Současná legislativní úprava hypotečních bank a stavebních spořitelén</b>	<b>29</b>
<b>5 Produkty hypotečních bank</b>	<b>49</b>
<b>6 Produkty stavebních spořitelén</b>	<b>58</b>
<b>7 Srovnání činností hypotečních bank a stavebních spořitelén</b>	<b>63</b>
<b>8 Dozorová činnost</b>	<b>66</b>
<b>ZÁVĚR</b>	<b>72</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY</b>	<b>74</b>

SEZNAM POUŽITÝCH PRÁVNÍCH NOREM	76
SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ	78

## ÚVOD

Svojí diplomovou prací bych rád upozornil na současnou situaci právního povědomí, respektive nevědomí naší společnosti ve vztahu k finančnímu trhu a jeho produktům. Lidé, přehlaceni nabídkami různých společností, poskytujících půjčky, úvěry, hypotéky atd., prakticky nevědí, jaké jsou mezi nabízenými produkty rozdíly. Jsou sice ze všech stran varováni před unáhleným se zadlužováním, ale ve většině případů neví, který produkt je pro ně nejvhodnější a nedokáží správně formulovat své požadavky. Finanční poradci mohou samozřejmě klientovi s jeho volbou pomoci. Velice často se však stává, že ani oni sami nevědí jak správně interpretovat všechna úskalí těchto nabídek. Je třeba také poukázat na současnou aktuální problematiku stavebního spoření a zpětné dodanění státních příspěvků. V neposlední řadě je třeba poukázat na nevhodnost některých produktů vzhledem k legislativním změnám.

Cílem mé práce je srovnat nejen pro širokou veřejnost, ale i pro veřejnost odbornou právní úpravy nejčastěji užívaných produktů našeho finančního trhu. Srovnat legislativu hypotečních bank a stavebních spořitelén.

### **Hypotéza:**

Vycházím z předpokladu, že pro klientelu je z právního hlediska výhodnější obrátit se v případě potřeby financování na hypoteční banku než čerpat úvěr ze stavebních spoření.

Právní úprava a konstrukce hypotečních úvěrů je jednodušší a stabilnější oproti nestabilním a měnícím se právním úpravám státního spoření v návaznosti na státní podporu, jenž se projevuje především v případě překlenovacího úvěru. Tento druh úvěru je vzhledem

k činnosti pracovníků stavebních spořitelén čím dál častěji využívaným typem úvěřů ze stavebního spoření.

Celkové konstrukce překlenovacího úvěru se tak v konečném důsledku stává pro klienta finančně nákladnější a s ohledem na běžnou konstrukci úvěrové smlouvy překlenovacího úvěru krajně rizikovou.

# 1 Historický vývoj bankovníctví

S trochou nadsázky lze vidět počátky vývoje bankovníctví již u významných starověkých civilizací v rozvoji směnárenské činnosti a půjčování přebytků měn za určitý poplatek. K zásadnímu rozvoji bankovních činností nastává již v 11. a 12. století, a to především v obchodních centrech severní Itálie, jako jsou Benátky, Miláno, Janov, Florencie. V té době bylo nutností soustředit kapitál kvůli velkým obchodním transakcím, avšak u spousty obchodníků toto soustředění kapitálu přesahovalo jejich možnosti. Začaly se tak tvořit obchodní společnosti, jejichž činnost se zakládala na využívání vkladů cizího kapitálu, což postupně vedlo k přebytkům zdrojů a také k půjčování peněz za určitý úrok, čímž se tvořily zisky těchto obchodních společností. Tímto byly položeny základy pro depozitní a úvěrové operace.

Během 17. století bankovníctví zaznamenalo výraznější rozvoj, a to rozšířením v oblasti používání směnek a šeků, dále byl rozšířen i obchod s cennými papíry a používání bankovek, které byly zprvu plně kryty obchodními směnkami a drahým kovem. V tomto období vznikaly první centrální banky<sup>1</sup>. Mezi hlavní důvody pro vznik centrálních bank patřily finanční zájmy vlád a panovníků, důsledkem bylo to, že se veškeré pohyby finančních prostředků, které se týkaly státní pokladny, soustředily do vlastní instituce, vedly se účty vlády nebo panovníka a centralizovaly se emise peněz. Tím, že se zakládaly centrální banky, docházelo ke vzniku dvoustupňového bankovního systému. Neomezenost v půjčování peněz, a to na úkor ostatních ekonomických subjektů, a narůstající množství peněz v oběhu bylo často spojováno s rozvratem státních financí. Ve vyspělých zemích

---

<sup>1</sup> Centrální banka ve Švédsku vznikla v roce 1657, v Anglii v roce 1694, v Dánsku v roce 1773, v Belgii v roce 1835.

současnosti nejsou již centrální banky závislé na vládě, ale provádějí měnovou politiku především zaměřenou na měnovou stabilitu.

V 18. století je počátek průmyslové revoluce spjat se zakládáním velkých průmyslových podniků a zintenzivněním obchodní činnosti. V tomto století se kladly velké požadavky na spolehlivost a rychlost platebního styku a také na dlouhodobé úvěry. Proto, aby byly tyto požadavky uspokojeny, začaly vznikat velké obchodní banky a akciové společnosti schopné soustředit požadované množství kapitálu.

Přelom 19. a 20. století zaznamenal vznik emitentů (bezhotovostních peněz). Mimo centrální a obchodní banky, byly poskytovány bezhotovostní úvěry také nebankovními subjekty, což však ztěžovalo možnosti regulace množství peněz centrální bankou. S oběhem papírových bankovek bez plného krytí a bezhotovostních peněz je spojen vznik měnové politiky. V druhé polovině 19. století dochází postupně k přechodu většiny průmyslově vyspělých zemí na zlatý standard, převážně ve formě zlaté mince. V tomto měnovém systému probíhal volný dovoz a vývoz zlata, volná ražba zlatých mincí a směňovaly se emitované bankovky...

Během 1. světové války docházelo k postupnému zastavení směnitelnosti bankovek za zlato. Rozrůstání emise nekrytých státovek, které byly potřebné k financování válečných výdajů, vedlo k inflačnímu znehodnocování peněz a k hospodářskému rozvratu většiny evropských zemí.

Po skončení 1. světové se na krátkou dobu znovu obnovil zlatý standard, a to ve formě zlatého slitku a zlaté devizy. Hospodářská krize 30. let byla také krizí měnovou. Zrušila se vazba emitovaných peněz na zlato, byly devalvovány měny a rozšířily se clearingové formy mezinárodních plateb. Za poslední pokus o udržení zlatého standardu a zachování konvertibility měn ve zlato i pro soukromé osoby se považuje vznik Zlatého bloku v čele s Francií v roce 1931.

Jako jedinou měnou konvertibilní ve zlato zůstal po rozpadu Zlatého bloku americký dolar.

Směnu USD na zlato pro zahraniční měnové instituce umožnila Tripartitní dohoda o dodávkách měnového zlata, která byla uzavřena v roce 1936 mezi USA, Francií a Británií, později i Belgií, Nizozemím a Švýcarskem.

V Bretton-Woods se v červenci roku 1944 konala konference, které se účastnili delegáti ze 44 zemí a jejímž vytyčeným cílem byl vznik takového mezinárodního měnového systému, který by podporoval růst mezinárodního obchodu, zajišťoval stabilitu hospodářských vztahů, zabraňoval prudkým výkyvům devizových kurzů a přispěl k postupnému odbourávání devizových omezení. Výsledkem konference byl Whiteův plán navazující na Tripartitní dohodu, díky čemuž vznikl Mezinárodní měnový fond (MMF) a Mezinárodní banka pro obnovu a rozvoj. Americký dolar se i nadále zachovával jako nejsilnější měna v poválečném období. Dále také vznikl systém pevných měnových kurzů, základem kterého byla stanovená centrální parita vůči dolaru a přípustné oscilační pásmo a dále také přijata zásada návratnosti a podmíněnosti úvěrových operací MMF.

Na přelomu 50. a 60. let 20. století začala pozice dolaru slábnout, což bylo jednak důsledkem vnitřních hospodářských problémů USA a za další důsledkem rychlejšího hospodářského vývoje Japonska a zemí západní Evropy. Kvůli požadavkům na konverzi dolaru ve zlato, klesly zásoby zlata a narůstaly obavy z devalvace měny tvořící základ mezinárodního měnového systému. Na měnový vývoj měly vliv poválečné evropské integrační procesy. Rok 1950 znamenal vznik Evropské platební unie založené na mnohastranném clearing. Zúčtovací jednotkou se stal Epunit, který měl zlatý obsah stanoven stejně jako se zlatým obsahem USD. Podle oficiálních parit,

které odsouhlasil MMF, se prováděl propočít kurzů jednotlivých měn. V roce 1958 ukončila činnost Evropská platební unie, zavedení a to po zavedení vnější směnitelnosti měn většiny západoevropských zemí. Roku 1958 byla založena Evropská měnová dohoda a jejími členy se stali bývalí členové EPU. Cílem Evropské měnové dohody bylo zabezpečení stability měnových kurzů po zavedení vnější směnitelnosti a další liberalizace zahraničního obchodu a také zabezpečení rovnováhy platebních bilancí.

V roce 1961 vytvořily centrální banky osmi průmyslově nejvyspělejších zemí (USA, Německo, Velká Británie, Francie, Itálie, Belgie, Nizozemsko, Švýcarsko) zvláštní fond na obranu dolaru – Zlatý pool, který měl za cíl intervenovat na trhu zlata v Londýně, a to proto, aby se zachovala oficiální cena zlata 35 USD za 1 trojskou unci. Činnost tohoto fondu byla ukončena roku 1968.

V roce 1971 se zrušila konvertibilita dolarových rezerv ve zlato. Pomocí s řešením měnových problémů měla za cíl Smithsoniánská dohoda o rozšíření oscilačních pásem měn vůči dolaru, již pouze jako čistě papírové měně, i navzájem vůči sobě. Roku 1973, po druhé devalvaci dolaru, se přešlo na systém volně pohyblivých kurzů. Proces demonetizace zlata byl završen v roce 1976 na konferenci v Kingstonu oficiálním potvrzením používání floatingu.

MMF schválil roku 1967 emisi jednotek SDR (Zvláštní práva čerpání). K tomuto schválení vedly obavy z nedostatečné mezinárodní likvidity a narušení platebního styku a tím i mezinárodního obchodu. Hodnota jednotky SDR se zprvu stanovila ve zlatě a měla ten samý zlatý obsah jako USD. Od roku 1974 se vyjadřovala košovým způsobem. Po rozpadu bretton-woodského systému pevných měnových kurzů naopak vznikl problém, jakým způsobem nárůst mezinárodní likvidity omezit. V 70. letech byl měnový floating doprovázen vysokými tempy inflace. Hlavním cílem globální měnové politiky se

stalo udržení cenové stability při celkovém hospodářském růstu, zajištění stability na finančních trzích, rozšiřování vzájemné konvertibility měn a redukce devizových omezení.

Nestabilita mezinárodního měnového systému, která vznikla po přechodu na systém volně pohyblivých měnových kurzů, vedla v roce 1972 v Evropě ke vzniku měnového systému „had v tunelu“ stanovením užších vzájemných oscilačních pásem evropských měn a v roce 1973 zavedením volných kurzů těchto měn vůči dolaru vznikl systém „měnový had“.

Roku 1979 se zrodil Evropský měnový systém a byl postaven na třech základech, a to ECU, kurzovém mechanismu, opírajícím se o paritní mřížku, a úvěrovém mechanismu, postaveném na poskytování úvěrů v podobě mechanismu velmi krátkodobé finanční podpory, mechanismu krátkodobé finanční podpory a mechanismu střednědobé finanční pomoci. Hodnota jednotky ECU, která je emitovaná Evropským fondem měnové spolupráce, je dedukována z koše měn členských zemí, váhové zastoupení jednotlivých měn bylo závislé na podílu země na HDP Evropského společenství, podílu země na vzájemném obchodu a podílu centrálních bank na ujednání o krátkodobé finanční podpoře. Emise ECU byla v úhrnném rozsahu kryta objemem deponovaných rezerv členských zemí.

Po 2. světové válce byl vývoj bankovníctví v Evropě poznamenán vznikem jednostupňových bankovních systémů v centrálně plánovaných ekonomikách zemí socialistického bloku. Příčinami vzniku socialistické monobanky v těchto zemích, ve kterých se sloučily funkce centrální a komerční banky, byly koncentrace bankovního systému a státní monopol nad bankovníctvím. Peněžní toky se staly odrazem hmotných toků v hospodářství a peníze i úvěr pozbyly svoji ekonomickou úlohu. Banka se stala kontrolní součástí státního aparátu. Na přelomu 80. a 90. let probíhal v těchto zemích

proces transformace na tržní hospodářství a tento proces se odrážel v bankovníctví vznikem dvoustupňových bankovních soustav a velkého počtu komerčních bank. V lednu 1987 byl dvoustupňový bankovní systém zaveden v Maďarsku, v lednu 1989 v Polsku, v lednu 1990 v Československu, v březnu 1990 v Bulharsku a v prosinci 1990 v Rumunsku.

V posledním desetiletí došlo ke zvýšení koncentrace bankovních sektorů tranzitivních ekonomik. Je tomu tak kvůli zvyšující se konkurenci, otevřenosti bankovních systémů vůči zahraničí, fúzím a akvizicím bank.

Podle Maastrichtské smlouvy z roku 1993 došlo ke změně Evropského fondu měnové spolupráce za Evropský měnový institut (EMI), jehož hlavní cíl byl přichystat podmínky pro zahájení jednotné měny, jednotné měnové politiky a předpisů pro provoz Evropského systému centrálních bank.

K datu 1. 1. 1999 se zavedla jednotná měna euro v jedenácti zemích Evropské unie v bezhotovostní formě, Evropská centrální banka (ECB) vyměnila EMI, zrodil se Evropský systém centrálních bank, který je produkován ECB a centrálními bankami zemí Evropské měnové unie. Vstup do měnové unie byl spjat se splněním tzv. Maastrichtských kritérií<sup>2</sup>. Všem těmto podmínkám však vyhověly v rozhodném roce 1997 jen tři země – Finsko, Francie a Lucembursko. Euro od roku 2002 plně zastoupilo jednotlivé národní měny 12 zemí a používá se i v hotovostním oběhu<sup>3</sup>. Ostatní členské země EU, připraveny vstoupit do měnové unie, se povinně podílí minimálně dva

---

<sup>2</sup> Maastrichtská kritéria stanovila, že podíl deficitu státního rozpočtu na hrubém domácím produktu nesmí překročit 3,0% , podíl veřejného dluhu na hrubém domácím produktu nesmí být vyšší než 60%, průměrná roční míra inflace v % nesmí přesahovat průměrnou míru inflace tří zemí s nejnižší mírou inflace o více než 1,5 procentního bodu, dlouhodobá nominální úroková míra nesmí překročit průměr dlouhodobých nominálních úrokových měr ve třech zemích s nejnižší mírou inflace o více než 2 procentní body, měnový kurs musí být zafixován v rámci evropského mechanismu měnových kurzů minimálně dva roky před vstupem do Evropské měnové unie.

<sup>3</sup> Bankovky mají nominální hodnoty 5, 10, 20, 50, 100, 200 a 500 euro, mince 1 a 2 euro a 1, 2, 5, 10, 20 a 50 centů

roky na evropském mechanismu měnových kurzů II (ERM II) s vazbou na euro a flukтуаčním pásmem  $\pm 15\%$  od centrálního kurzu.

Orgány EU přijaly v bankovní oblasti sérii direktiv, které vedou k velkému stupni harmonizace bankovních nařízeních v členských zemích.

První bankovní direktiva určila požadavky pro poskytování licencí bankám. Direktiva o konsolidovaném dohledu vytyčila povinnost vzájemné informovanosti národních institucí regulace a dohledu při činnosti poboček zahraničních bank v zemích ES a položila základy dohledu na konsolidovaném podkladě na principu domovské země.

Direktiva o liberalizaci pohybu kapitálu vytyčila pro členské země povinnost odstranit do roku 1990 všechna devizová omezení pro pohyb kapitálu mezi členskými zeměmi<sup>4</sup>. Druhá bankovní direktiva vychází z principu domovské země s tím, že v rámci unie zahraniční pobočka funguje na principu tzv. společného pasu.

Evropská centrální banka (ECB) je nezávislou nadnárodní měnovou autoritou v Evropské měnové unii a její sídlo je ve Frankfurtu nad Mohanem. Svoji činnost začala 1. 1. 1999 a po tomto datu zahájení nahradila Evropský měnový institut. Spolu s centrálními bankami států Evropské měnové unie tvoří Eurosystem. Základní kapitál se rovnal v roce 1999 5 mld. euro, držitelé akcií se mohou stát jen centrálními bankami členských států Evropské unie. Centrální banky Německa, Francie, Velké Británie a Itálie nesou největší podíl na kapitálu. Hlavním cílem měnové politiky je cenová stabilita určená výší harmonizovaného indexu spotřebitelských cen. Na území Evropské měnové unie je jednotná měnová politika postavena na dvou základech – cílení inflace a regulaci peněžní zásoby ve formě

---

<sup>4</sup> Pro Irsko a Španělsko od r. 1992, pro Řecko a Portugalsko od roku 1995, pro Finsko a Rakousko od roku 1996.

měnového agregátu M3. Hlavními prostředky měnové politiky jsou především operace na volném trhu uskutečňované zvláště v podobě čtrnáctidenních repo operací ve formě tendrů, diskontní nástroje, kurzové intervence a povinné minimální rezervy.

Evropská centrální banka neuskutečňuje dozor nad bankami, angažuje se jen při dozoru multinacionálních bankovních holdingů a při spolupráci mezi národními centrálními bankami v otázkách koordinace procesů v této sféře. Nevystupuje v roli věřitele poslední instance, tím pádem ani neposkytuje nouzové úvěry.

Vysoká úroveň samostatnosti Evropské centrální banky je dána uskutečněním čtyř základních předpokladů, které se vztahují také na centrální banky členských zemí:

- *institucionální samostatnost* – smysl je v tom, že zmíněné banky nesmějí přijímat nebo žádat instrukce od orgánů Evropské unie ani od národních vlád
- *funkční samostatnost* - spočívá v tom, že hlavním účelem měnové politiky musí být cenová stabilita
- *osobní samostatnost* - znamená, že vrcholné orgány Evropské centrální banky i národních bank musejí mít minimálně pětileté funkční období a nesmějí být sesazeni z politických důvodů.
- *finanční samostatnost* – spočívá v tom, že vlády jednotlivých zemí nesmějí používat národní centrální banky k financování rozpočtových výdajů a nesmějí ovlivňovat rozpočty těchto bank.

### *1. 1 Vývoj českého bankovníctví*

České bankovníctví můžeme datovat do počátku 19. století, kdy se u nás začaly zakládat první české banky, z nichž nejvýznamnější byla jednoznačně Živnostenská banka, jež expandovala i do zahraničí.

Až do vypuknutí 2. Světové války bylo československé obchodní bankovníctví poměrně členité a obsahovalo mnoho subjektů.

V průběhu okupace pak bankovní systém logicky podléhal vlivům německých okupantů. Další vývoj směřoval nevyhnutelně k likvidaci soukromého sektoru, kdy nejprve dekretem prezidenta republiky č. 102/1945 byly znárodněny akciové banky a zřízena Ústřední správa bank, následně v roce 1948 rovněž soukromé bankovní domy.

Reformy v 50 letech plnily jistou formu centralizace v podobě zřízení Státní banky československé.

S pádem komunistického režimu a jemu vyhovujícího systému bankovníctví musela nutně přijít reforma. V Československu tak od 1. 1. 1990 začaly platit dva nové zákony: zákon o bankách a spořitelnách a zákon o Státní bance československé.

Další vývoj byl již ve znamení rychlosti a překotnosti. Jen do konce roku 1990 udělila SBČS licence 23 novým bankám!

Vzhledem k tomu, že tvorba starých zákonů probíhala velice rychle a nebyl čas ani zkušenosti, tak již v roce 1992 byly přijaty zákony nové a to jmenovitě č.21/1992 Sb. a 22/1992 Sb., netrvalo tomu dlouho a následovaly další změny po rozdělení státu.

## 2 Vznik a vývoj hypotečních bank

Výraz „hypotéka“ se vyskytoval a aplikoval už v období starověkého Řecka a odtud přešlo do římského práva a z něj až do soudobých úvěrových vztahů. Vývoj hypotečních úvěrů je spojován se zrodem pozemkových knih a následně se zavedením hypotečních zástavních listů.

V Pruském Slezsku vzniklo v roce 1769 Slezské rytířské úvěrní družstvo, které mělo pomoci zadlužené šlechtě zabránit úpadku. Úvěrní družstvo začalo vydávat první hypoteční zástavní listy. Tyto „hypoteční listy“ zajišťovali členové družstva panskými statky a opatřovali si tak finanční zdroje. Zástavní listy byly vázány na konkrétní, výslovně uvedené, statky.

Díky tomu, že Slezské rytířské úvěrní družstvo dosáhlo požadovaných výsledků, začaly se zakládat ústavy, které fungovaly na podobném principu, i v jiných zemích. Byly to většinou zemské úvěrní pokladny, ve kterých ale solidární ručení nahradilo ručení státu nebo země. Během času došlo k různým změnám v této sféře. Zástavní listy začaly být nevypověditelnými ze strany věřitele a byla zrušena přímá vazba mezi zástavním listem a zástavním právem k určité nemovitosti.

Rok 1877 se stal ve sféře vývoje hypoték významným, když si největší hypoteční banka ve Francii, Credit Foncier de France, vyhradila právo neposkytovat zástavní listy do rukou vypůjčovatelů a začala je sama na finančním trhu prodávat. Vypůjčovatelům pak platila hned hotovými penězi. Tento způsob obchodu se zástavními listy se časem přenesl i do dalších států, jako bylo například Německo.

Od roku 1841 se zástavní listy začaly vydávat na území Rakouska-Uherska a od roku 1863 i na území současné České republiky. V roce 1864 vznikla první česká Hypoteční banka království Českého a sídlila v Praze. Hlavní a víceméně i jedinou činností banky bylo poskytování levných úvěrů, jenž byly zajištěny nemovitostmi. Hlavní klientelou se

stali velkostatkáři vlastníci velké množství půdy a budov. Ostatní, s menšími majetky, zůstali i nadále závislí na půjčkách – úvěrech od soukromých osob, tzv. lichvářů. To vše nasvědčovalo tomu, že se původní záměr hypotečního úvěrování minul účinkem. Toto však platilo pouze z počátku činnosti banky. Časem se úvěry stávaly dostupnými i sedlákům a ostatním obyvatelům. Objemy tehdy poskytovaných úvěrů nebyly nijak závratné, ale plnily svoji funkci a banku nijak finančně nezasahovaly. Což znamenalo splnění ideálních podmínek pro vznik dalších hypotečních bank. Zástavní listy směly vydávat také i jiné ústavy než hypoteční banky.

V roce 1873 přišel velký obchodní krach, který zrušil řadu bank. Vzhledem k tomu, že byly zástavní listy odděleny od zástavního práva k určité nemovitosti, dostali se majitelé těchto listů do pozice věřitelů, kteří neměli právo na přednostní uspokojení své pohledávky. Toto právo se následně v roce 1874 uzákonilo – zřídila se kauce, z níž se uspokojovali přednostně pohledávky majitelů zástavních listů.

Nejvýznamnější bankou, která poskytovala hypoteční úvěry, se po vzniku Československé republiky stala Hypoteční banka království Českého. Tato banka emitovala zástavní listy, které byly zajištěny zápisem do pozemkových knih, zanesením do občanského zákoníku a přísnými postupy při povolování emise. Ke krytí zástavních listů bylo dovoleno využít jen úrodnou půdu a činžovní domy.

Mezi další banky působící na území tehdejší Československé republiky patřily: pražská Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka Moravská a Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav. Jmenované banky poskytovaly nejen hypoteční úvěry, ale i půjčky komunální, meliorační, železniční a elektrizační, které byly refinancovány příslušnými dluhopisy. Mimo poskytování úvěrů banky také přijímali vklady, které dále využívaly při financování stavebních úvěrů, úvěrů na průmyslové podniky a jejich vybavení. Ty se však nesměly krýt

zástavními listy, avšak jen hypotečními půjčkami nebo náhradním krytím.

Počet hypotečních úvěrů se ve 30. letech 20. stol. navyšoval a hypoteční banky působily jako stabilizační prvek ekonomiky. Hypoteční úvěry se staly snadno dostupnými obyvatelům a dále také poskytovaly půjčky státu pro překonání důsledků hospodářské krize.

V době okupace ochránilo hypoteční ústavy před germanizací a likvidací to, že měly veřejnoprávní charakter. Jejich činnost se nepřerušila ani prezidentskými dekrety.

Roku 1948 byly aktiva a závazky převedeny na nově vzniklou Investiční banku, n. p. Činností této banky bylo poskytování dlouhodobých úvěrů na investiční výstavbu, ale pouze do doby, než tuto činnost převzala Státní banka československá v roce 1958.

Během trvání komunistického režimu a centrálně ekonomického plánování přišel úpadek hypotečního financování. Bankovníctví všeobecně plnilo zcela odlišnou úlohu než v tržní ekonomice. Ve sféře bydlení převažovala masová výstavba panelových domů.

V roce 1989, po revoluci a návratu české ekonomiky k tržnímu systému, nastala potřeba zavést znovu hypoteční úvěry jako základ rozvoje trhu s bydlením. V té době nebyla zavedena právní norma upravující vztahy související s problematikou financování bydlení.

Hlavním úkolem se stalo vytvoření a přijetí právě takového zákona. Během doby se zjistilo, že daná problematika je příliš obtížná, a že není možné vytvořit pouze jediný zákon, který by ji upravoval. Z toho důvodu v dnešní době tuto sféru upravuje několik právních norem.

Roku 1990 bylo formálně obnoveno hypoteční bankovníctví, avšak kvůli nefunkčnosti kapitálového trhu a nedostatečnému právnímu zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty teprve roku 1995. Obliba hypotečního úvěru, jakožto zdroje pro dlouhodobé financování hlavně nemovitostí určených k bydlení, od této doby vzrůstá.

Základním kamenem pro hypoteční úvěrování je zajistit nemovitosti v osobním vlastnictví. A vzhledem k tomu, že v období socialismu bylo soukromé vlastnictví zlikvidováno, bylo potřeba jej znovu vybudovat. Stalo se tak díky novele Občanského zákoníku, která nahradila právo osobního užívání právem vlastnickým.

Po vzniku samostatné České republiky v roce 1993, nabyl účinnosti další podstatný dokument, který ovlivňoval sféru bydlení a hypotečního úvěrování, a to zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Tento zákon se stal základem pro vznik Katastru nemovitostí České republiky, který je tvořen souborem údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Katastr zachycuje také evidenci vlastnických

a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

Roku 1995 nabyl účinnosti zákon č. 84/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Tento zákon je stanoven jako právní rámec, který upravuje poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů. Mimo tohoto zákona je problematika hypotečního bankovníctví upravena i jinými zákony, jako je např. výše zmíněný katastrální zákon, stavební zákon, atd.

V září roku 1995 byla vydána první bankovní licence Českomoravské hypoteční bance, a dále roku 1996 i dalším pěti bankám (Komerční banka, Česká spořitelna, Vereinsbank, Hypo-bank a Creditanstalt).

Hypoteční bankovníctví mělo být hybnou silou trhu s nemovitostmi a mělo se stát dostupné široké veřejnosti. Zprvu se sféra hypotečního bankovníctví vyznačovala velice nízkým objemem poskytovaných úvěrů. Lidé o tyto produkty téměř neprojevovali zájem, jelikož získání

hypotečního úvěru ve výši potřebné k pořízení nemovitosti a jeho následné splácení zůstávalo pro většinu veřejnosti nedostupné. Nedostupnost byla způsobena vysokými úrokovými míry, za které banky tyto úvěry poskytovaly.

Od roku 1996 platilo nařízení vlády stanovující podmínky pro poskytování státní finanční podpory k hypotečním úvěrům, i přes to nadále trval nezájem o tento produkt. Např. v roce 1996 se úroková míra hypotečních úvěrů pohybovala mezi 11 - 12%. Panovala nedůvěra k hypotečnímu úvěrování a k celému bankovnímu systému, ceny nemovitostí byly poměrně vysoké.

Úrokové sazby se do roku 1998 navyšovaly a v důsledku toho docházelo k dalšímu snížení zájmu o hypotéky a ke snížení počtu poskytnutých úvěrů. Avšak zvedla se hodnota průměrného objemu úvěrů, z čehož lze dojít k závěru, že hypoteční úvěry byly poskytovány majetným rodinám s vyššími příjmy k pořízení finančně náročnějších nemovitostí. V té době dosáhla maximální úroková sazba hodnoty kolem 14,2%.

Na počátku roku 1999 došlo ve vývoji úrokových sazeb k příznivému obratu – úrokové sazby se začaly snižovat a hypoteční úvěry se tak staly přístupnějšími pro širší vrstvy obyvatelstva. S poklesem úrokových sazeb docházelo k růstu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. To ovlivňoval i příspěvek státu k úrokům z hypotečních úvěrů.

V letech 2000 – 2005 byl zaznamenán nárůst zájmu o hypoteční úvěry, v té době docházelo k postupnému snižování úrokových sazeb až na minimum z roku 2005, které činilo zhruba 3,6 %. Tento rozmach zájmu také pozitivně ovlivnila státní podpora v trvalé výši 4%.

I přes to, že od roku 2006 úrokové sazby hypotečních úvěrů mírně rostly, byl tento finanční produkt stále velmi žádaný. V roce 2006 činila průměrná výše úrokové sazby něco přes 4%, v roce 2007 kolem 5,3% a v roce 2008 dokonce 5,8%. Kvůli tomuto nepříznivému vývoji

úrokových sazeb poklesl v roce 2008 (prvně od roku 2003) počet uzavřených hypotečních úvěrů a poklesl i objem těchto obchodů.

Výše nabízené úrokové sazby je vázána na množství poskytovaných úvěrů. Uplatňuje se tu nepřímá úměra, tedy, čím nižší je úroková sazba, tím větší je zájem veřejnosti o hypoteční úvěry. Hypoteční banky jsou zaměřeny na poskytování hypotečních úvěrů a emisi vlastních hypotečních zástavních listů. Získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů je vázáno na speciální licenci udělenou ČNB. Tuto licenci mohou získat jak specializované, tak univerzální banky. Samotné poskytování hypotečních úvěrů na speciální licenci vázáno není. Hypoteční úvěry, určené k financování investic do nemovitostí, jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Státní podpora ve formě dotace k úrokům je poskytována pouze k hypotečním úvěrům sjednaným na základě smlouvy s bankou se speciální licenci na emisi hypotečních zástavních listů.

Specializovanými bankami na hypoteční obchody jsou Českomoravská hypoteční banka<sup>5</sup> a Wüstenrot hypoteční banka. Českomoravská hypoteční banka vznikla v roce 1994, vlastníkem je ČSOB<sup>6</sup>. Wüstenrot hypoteční banka získala licenci v roce 2002.

Celosvětová hospodářská krize, kterou v roce 2009 odstartovali USA, měla za důsledek krach hypotečních bank a s tím související úpadek zájmu o poskytování hypotečních úvěrů a půjček obecně. Zastavil se také trh s nemovitostmi.

---

<sup>5</sup> Díky zkracování ji dnes známe pod jménem Hypoteční banka

<sup>6</sup> Dochází zde k zvláštní situaci, kdy ČSOB prodává stejné hypoteční produkty jako Hypoteční banka

## **3 Vznik a vývoj stavebního spoření**

### *3.1 Anglie*

Základní myšlenka se objevila v Anglii a tady také vznikly rámcová pravidla stavebního spoření, bylo to dáno často marnými snahami jednotlivců samostatně si koupit vlastní střechu nad hlavou. Založení historicky první stavební spořitelny se datuje od roku 1775, stalo se tak v anglickém Birminghamu a tato spořitelna dostala název Kettley's Building Society.

Do tohoto spolku patřilo zhruba 50 členů poskytujících vklady do fondu do té doby, dokud si všichni členové nepořídili vlastní bydlení. Princip spoření byl prostý. Jeden člen spolku by na obyčejný dům našetřil za 10 let. Ale když se shromáždí 10 jedinců se stejnou našetřenou částkou, budou si moci pořídit jeden dům již v prvním roce spoření. Losováním se řešilo to, kteří členové dům v jednotlivých letech získají. U všech členů spolku byla poptávka po bydlení uspokojena po 10 letech – díky tomuto sdružení devět členů ze spolku bydlelo dříve, než kdyby spořili individuálně, a poslední, desátý člen, si ničím nepohoršil. Kdyby členové spořili samostatně, dříve než za 10 let spoření by si nové bydlení žádný z nich nemohl dovolit pořídit.

Forma těchto spolků se během let vyvíjela, až dospěla do formy bankovního produktu u specializované banky. Dále i přidělování peněz obměnilo svoji formu, už nepracovalo na principu namátkového losu, nýbrž na principu matematického výpočtu, který se používá až do dnešní doby. Člověk, který už dostatečně přispěl do kolektivních zdrojů, měl právo k výplatě svých peněz a dosáhl možnosti čerpat úvěr. Legislativní rámec se v Anglii nastavil roku 1836 zákonem o stavebním spoření.

### 3. 2 Německo

Na německém území se rozvíjela stejná myšlenka.

Stavební spoření se stalo v Německu i Rakousku úplně běžným a velice využívaným finančním produktem.

Kolem roku 1885 se objevují první zmínky o stavebním spoření, což je spojováno se založením stavební spořitelny Bausparkasse für Jedermann (Stavební spořitelna pro každého) v německém Bielefeldu. Avšak rozkvět stavebního spoření nastal až po první světové válce, tedy v době, kdy byl stav bytového fondu kritický a kritický nedostatek soukromého kapitálu.

V Německu i v celé Evropě byla první novodobou stavební spořitelnou stavební spořitelna Wüstenrot, která byla založena roku 1921 jako „Společenství přátel“ a měla snahu vyřešit nešťastnou situaci bydlení. Zakladatelem spořitelny Wüstenrot byl Georg Kropp a bývá také označován, jako otec stavebního spoření. První peníze byly přiděleny na bytovou výstavbu již o tři roky později. Princip solidarity zaregistroval obrovskou reakci, díky níž už mohlo být začátkem třicátých losování z ročních skupin vystřídáno klasickým bankovním systémem. Množství spořitelů stoupalo a z jejich vkladů se zrodily úvěrové prostředky pro každého, jenž už našetřil polovinu potřebné částky.

Stavební spořitelna Wüstenrot vykazovala v roce 1930 skoro 150 000 členů.

V Německu působilo do začátku druhé světové války skoro 50 stavebních spořitel a to jak soukromých, tak i veřejnoprávních.

Po nástupu fašismu se veškeré smlouvy zrušily a veškeré stavební spořitelny byly přinuceny skončit svoji činnost.

Po druhé světové válce došlo k rychlému návratu ke stavebnímu spoření, a to nejen v Německu. Stalo se tak na jedné straně kvůli zničenému bytovému fondu, nedostatku soukromého kapitálu a na

druhé straně kvůli velmi dobré zkušenosti obyvatelstva s tímto typem spoření. Politikové zareagovali na zájem občanů a vůbec poprvé se právě v Německu vyskytla přímá podpora v podobě státního příspěvku na stavební spoření. Tento příspěvek se zavedl roku 1954 a jeho horní hranice se určovala podobným stylem, jako je tomu i v dnešní době – a to jeho absolutní výší a procentní částkou z naspořené sumy. Tento příspěvek činil 25 % z naspořené částky, ale maximálně 400 DEM.

Toto opatření vlády vedlo k dalšímu zvyšování zájmu o stavební spoření, o čemž svědčí následující čísla:

počet smluv v SRN v roce 1950 pod 1 milion,

v roce 1970 přes 10 milionů

v roce 1996 přes 32 milionů.

Obnos cílových částek se zvýšil z necelých 100 miliard DEM v roce 1960 na 1,2 bilionů DEM v roce 1996, v současnosti se pohybuje na úrovni 650 miliard EUR.

V Německu je stavební spoření velice populární i v dnešní době. Působí tu téměř 30 stavebních spořitelů, které buď patří velkým bankám, nebo pracují jako samostatné finanční instituce. Uzavřenou smlouvu o stavebním spoření má zhruba 30 % obyvatel (pro porovnání v České republice je to zhruba 60 % obyvatel). Skoro 37 % prostředků, které plynou na pořízení bydlení, pochází právě z fondů stavebních spořitelů.

Německý systém státní podpory se podstatně odlišuje od systému českého. To, zda bude státní podpora klientovi vyplácena, totiž záleží na několika okolnostech – za prvé na jeho věku (právo na státní podporu mohou mít jen občané starší 16 let) a za druhé na výši jeho příjmu (roční daňový základ v případě svobodných lidí nesmí přesáhnout částku 25 600 EUR). Systém stavebního spoření je v Německu očividně méně velkorysý než v České republice. Toto je podporováno i skutečností, že vázací doba spoření je sedm let a úroky

z úvěru není možné odečítat ze základu daně z příjmu. Navíc tu úrokové výnosy z vkladů na rozdíl od České republiky podléhají dani z příjmů.

### *3. 3 Stavební spoření v Evropě a ve světě*

V Bruselu a v Berlíně je zastoupeno Evropské sdružení stavebních spořitelén (European Federation of Building Societies) a v dnešní době čítá 76 členů ze 17 států, mezi něž patří i stavební spořitelny působící v České republice. Stanoveným cílem této organizace je podpořit soukromou bytovou výstavbu, dále organizace hájí zájmy svých členů v Evropské unii a podporuje výměnu informací a zkušeností mezi svými členy na poli financování bydlení a bytové politiky. Organizace spolupracuje s orgány Evropské unie, vyjadřuje se a podává návrhy k problémům týkajících se bydlení.

Mezinárodní organizace financování bytové výstavby (International Union of Housing Finance), sídlící v Londýně, se zabývá financováním bydlení na celosvětové úrovni. Vznikla roku 1914 a v současné době má téměř 100 členů. Spolupracuje hlavně se Světovou bankou, Organizací spojených národů a Mezinárodním měnovým fondem.

### *3.4 Česká republika*

Na území České republiky vznikly první stavební spořitelny v roce 1927. Byly inspirovány německým systémem. V tomto období však nedošlo k masovému rozvoji a to proto, že tento způsob spoření nebyl československou vládou žádným způsobem podporován a zároveň také nepatřil mezi obvyklé způsoby ukládání peněz.

V předválečné době tedy nedošlo k hromadnému využívání tohoto způsobu spoření.

Po druhé světové válce došlo k přechodu na socialistický model hospodářství, ve kterém už samostatné spoření pro zajištění bydlení nemá své místo.

Po politických změnách v roce 1989 se znovu začaly oživovat myšlenky stavebního spoření, důvodem byl nedostatečný a zanedbaný bytový fond. Avšak stavební spoření bylo uvedeno na finanční trh až v roce 1993, stalo se tak schválením zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který nabyl účinnosti 1. dubna 1993.

Stavební spoření bylo zahájeno se záměrem navýšit zájem veřejnosti o vlastní bydlení. Zákonodárci tak měli snahu podnítit občany ke spoření a dalšímu využití těchto prostředků k pořízení bytu nebo k jeho rekonstrukci.

Stavební spořitelny na trhu ČR

K 1. 1. 2012 existuje na finančním trhu v ČR 5 stavebních spořitelen:

- 1) Raiffeisen stavební spořitelna
- 2) Stavební spořitelna České spořitelny („Buřinka“)
- 3) Wüstenrot stavební spořitelna
- 4) Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS – „Liška“)
- 5) Stavební spořitelna Komerční banky (Modrá pyramida)

## **4 Současná legislativní úprava hypotečních bank a stavebních spořitelen**

Stavební spoření je souhrnným finančním produktem, který je poskytován stavebními spořitelny. Je postaveno na principu účasti klientů na produkci společných zdrojů, jenž je možné použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů, zejména na pořízení či rekonstrukci bytu. Jde tedy o spoření účelové, které je přímo podporované státem (pomocí státní podpory a daňových úlev).

Všichni zájemci o stavební spoření musejí se spořitelnou nejdříve uzavřít písemnou smlouvu o stavebním spoření, čímž se stávají účastníkem stavebního spoření. Smlouva klient podepisuje na určitou cílovou částku, smlouva obsahuje předem ujednané podmínky poskytnutí úvěru a spoření. Cílová částka je volena klientem samostatně. Je tvořena vklady účastníka, úroky z vkladů, státní podporou, úroky ze státní podpory a případným úvěrem.

V době, kdy klient podepíše smlouvu a uhradí poplatek za její uzavření, je zahájena první fáze – fáze spoření. V této době klient na svůj spořicí účet u stavební spořitelny ukládá pravidelně (měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně) smluvenou částku, přičemž se jedná o její minimální výši. Klient může ukládat i vyšší částky nebo nepravidelné úložky, popřípadě může stavební spoření uhradit také jednorázově na pět nebo šest let dopředu.

Takovýto jednorázový vklad na začátku spoření činí 40 nebo 50 % z cílové částky a může být učiněn se záměrem získat úvěr v nejkratší možné době. Pak již klient nemusí spořit, ale může okamžitě požádat o překlenovací úvěr nebo vyčkat na přidělení řádného úvěru. Jestliže klient nezamýšlí čerpat úvěr, lze stavební spoření považovat za termínovaný vklad na pět, případně šest let s výhodným zhodnocením.

Veškeré vklady utváří Fond stavebního spoření a jsou průběžně úročeny neměnnou úrokovou sazbou, která zůstává fixní celou dobu spoření (u smluv založených po roce 2004 může stavební spořitelna po uplynutí šesti let od uzavření smlouvy úrokovou sazbu z vkladů jednostranně změnit) a je známá již při podpisu smlouvy o stavebním spoření.

K naspořeným vkladům je jednou ročně připisována státní podpora, která se také úročí. Pro vyplacení státní podpory na konci spoření, nesmí být s vkladem nijak disponováno, jinak by byla účastníkovi státní podpora odebrána. Klient nepřijde o tuto státní podporu v případě žádosti o úvěr nebo v případě změn smlouvy, jako je navýšení nebo snížení cílové částky a změna varianty stavebního spoření. Bude-li čerpat úvěr, má nárok na vyplacení státní podpory pouze za skutečnou dobu spoření, tudíž do uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření.

Tento nárok neovlivní uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru a to proto, že je účastník i nadále povinen spořit.

Smlouva o stavebním spoření může být klientem kdykoli vypovězena. Jestliže ale nechce klient přijít o státní podporu a nezažádá o úvěr, musí vklady ve spořitelně nechat nejméně pět, případně šest let – tzv. vázací dobu. Kdyby smlouvu vypověděl dříve, bude mu odebrána celá státní podpora a navíc také zaplatí poplatek za předčasné ukončení smlouvy, který v dnešní době představuje 0,5 % z cílové částky.

Cílovou částku by měl klient zvolit v optimální výši, jelikož maximální doba spoření se omezuje dosažením cílové částky. Pokud by byla cílová částka nízká, mohl by klient tzv. přespořit, což není přípustné a stavební spořitelny pak vklady klientovi vrací nebo mu zvýší cílovou částku dle nových podmínek (většinou to představuje nižší úrok). Takovouto nízkou cílovou částku si klient může i zkomplikovat případné čerpání úvěru. Naopak pokud je cílová částka

vysoká, klient tak zaplatí zbytečně mnoho na poplatku za uzavření smlouvy. Spořicí fáze je ukončena vyplacením vkladů účastníka, vyplacením přiznané státní podpory a úroků z nich nebo poskytnutím úvěru ze státního spoření, tj. dnem uzavření úvěrové smlouvy.

Fond stavebního spoření je tvořen pravidelnými měsíčními a mimořádnými vklady účastníků, připsanými úroky z těchto vkladů, státní podporou a úroky z ní, splátkami úvěrů bez úroků a ostatními zdroji přijatými stavební spořitelnou. Z těchto prostředků Fondu stavebního spoření se účastníkům měsíčně poskytují cílové částky.

Po určité době lze účastníkem požádat o úvěr. Avšak použití tohoto úvěru je omezeno jen na řešení bytových potřeb.

Účastník jej prokazuje:

- v případě výstavby či přestavby domu či bytu, stavebním povolením a rozpočtem nákladů,
- v případě koupě domu či pozemku, kupní smlouvou nebo smlouvou a budoucí kupní smlouvě a výpisem z katastru nemovitostí prodávajícího,
- v případě koupě bytu, kupní smlouvou, smlouvou o budoucí kupní smlouvě, nabídkou od obce či družstva,
- výzvou ke splacení členského vkladu v družstvu nebo podílu v právnické osobě,
- v případě rekonstrukce stavby či bytu, stavebním povolením nebo ohlášením.

Pro dosažení řádného úvěru ze stavebního spoření musí být klientovi udělena cílová částka. Přidělení cílové částky znamená přichystání peněžních prostředků k uvolnění z Fondu stavebního spoření. Tyto prostředky tvoří uspořenou částku, státní podporu a úvěr ze stavebního spoření, jestliže se splnily podmínky pro jejich převod, stanovené spořitelnou. Pro přidělení cílové částky musí být splněny tři podmínky:

1. od data uzavření smlouvy uběhlo přinejmenším 24 měsíců (což stanovuje zákon o stavebním spoření),
2. ke dni hodnocení bylo naspořeno jisté procento cílové částky, obvykle 40 či 50 % – stanovují podmínky stavební spořitelny,
3. ke dni hodnocení získalo hodnotící číslo (nazýváno taktéž jako parametr ohodnocení, bodové hodnocení apod.) výše, kterou stanovila spořitelna.

Výpočet tohoto hodnotícího čísla se uvádí ve všeobecných obchodních podmínkách. Závisí na výši uspořené částky, připsaných úrocích, cílové částce a zvolené variantě.

Smlouvy se vyhodnocují pravidelně každý měsíc nebo čtvrtletí, což závisí na stavební spořitelně. Poslední den v měsíce je dnem vyhodnocení, eventuálně poslední den ve čtvrtletí.

V případě, že účastník vyhoví všem třem podmínkám, stavební spořitelna ho pak písemně informuje, že má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Jestliže klient má o úvěr zájem, potvrdí to písemně do data stanoveného v oznámení od spořitelny. Pokud nepotvrdí svůj zájem, zaniká tak jeho nárok na úvěr v nabízeném termínu. Avšak o úvěr ze stavebního spoření lze kdykoli znovu požádat.

Pokud tedy účastník využije možnosti poskytnutí úvěru spoření, uzavře s ním stavební spořitelna samostatnou smlouvu o úvěru ze stavebního spoření. Ve smlouvě se upravují podmínky pro čerpání a splácení poskytnutého úvěru.

Avšak účastník musí zároveň prokázat:

- svou bonitu, což znamená způsobilost splácet tento úvěr včetně úrok v ujednané lhůtě,
- dostatečné zajištění úvěru,
- účelovost použití úvěru, tzn. využití úvěru na bytové potřeby,
- jiné náležitosti, jako je životní pojištění, pojištění majetku apod.

K zajištění úvěru se obvykle využívá zástavní právo k nemovitosti, ručení třetí osobou, vinkulace vkladu, popřípadě bankovní záruka. Typ vyžadovaného zajištění záleží na výši úvěru a bonitě klienta.

Úvěrová fáze začíná podpisem smlouvy o úvěru ze stavebního spoření (úvěr ze stavebního spoření se také nazývá jako řádný úvěr). Poté je klientovi poskytnuta požadovaná částka (až do výše cílové částky). Ta je tvořena naspořenými prostředky, státní podporou, úroky a úvěrem.

Znamená to, že je úvěr jen poměrnou částí získaných prostředků a pouze tuto část bude následně klient splácet a platit z ní úroky. Úvěr se poskytuje maximálně ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a uspořeno částkou včetně státní podpory a úroků.

Poskytnutá částka lze čerpat jednorázově, postupně i zálohově. Výše úrokové sazby z úvěru se může lišit od úrokové sazby z vkladů nanejvýš o tři procenta.

Úvěr se splácí obvykle v pravidelných měsíčních splátkách, které jsou stanoveny jako procentní podíl z cílové částky. Jejich výše je závislá na vybrané variantě spoření. Obrovskou výhodou stavebního spoření je to, že lze kdykoliv splatit část úvěru (popřípadě celý úvěr) formou mimořádné splátky a to bez jakýchkoliv sankčních poplatků. Za této situace klient může zažádat o poměrné snížení splátek při současném zachování doby splatnosti nebo může úvěr splatit v dřívější době.

Doba splatnosti tedy více méně záleží na klientovi, zřídka – dokonce i při nejpomalejších variantách a minimálních splátkách – přesáhne 20 let.

Jestliže klient žádá o finanční prostředky na bydlení, avšak doposud nesplnil některou z podmínek pro přidělení cílové částky (procento naspořené částky, hodnotící číslo nebo minimální dobu spoření), může si požádat o překlenovací úvěr (taktéž nazýván meziúvěr). Ten může být klientovi přidělen prakticky hned po založení smlouvy a využívá se k překlenutí doby, než bude přidělen řádný úvěr.

Pro získání překlenovacího úvěru musí účastník splnit následující podmínky:

- prokázat svou bonitu,
- prokázat dostatečné zajištění úvěru,
- prokázat účelovost použití úvěru - využití úvěru pro bytové potřeby,
- popřípadě vložit požadované procento cílové částky na účet stavebního spoření.

Avšak ani při splnění těchto podmínek klient nemusí získat překlenovací úvěr, jelikož mu na něj nevzniká právní nárok. Znamená to, že poskytnutí překlenovacího úvěru, závisí hlavně na stavební spořitelně. Jestliže stavební spořitelna úvěr schválí, uzavře s účastníkem smlouvu o překlenovacím úvěru. Výše úvěru odpovídá celkové požadované částce, není brána v úvahu dosud naspořená částka. Tato celá částka se takéž úročí sazbou, jejíž výše závisí jen na stavební spořitelně, není žádným způsobem upravena právními normami. Tím pádem bývá vyšší než u řádného úvěru. Dalším rozdílem mezi řádným a překlenovacím úvěrem je to, že během celé doby trvání překlenovacího úvěru klient splácí jen úroky, jistina zůstává neměnná, dlužná částka se tedy nesnižuje. Pořád ale trvá fáze spořicí, z čehož plyne, že má účastník stále povinnost ukládat na svůj spořicí účet smluvené částky a to až do doby, než se mu přidělí cílová částka a získá tak řádný úvěr.

Přidělením řádného úvěru je úplně splacen úvěr překlenovací. Nato začíná standardní úvěrová fáze popsaná výše.

Smlouva o stavebním spoření může být ukončena těmito způsoby:

- uplynutím výpovědní lhůty,
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny,
- odstoupením od smlouvy o stavebním spoření,
- splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření,
- odstoupením od smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- úmrtím účastníka (fyzické osoby), pokud zákon nestanoví jinak,

- zánikem účastníka (právnícké osoby),
- na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů.

Všechny smluvní strany, jak účastník, tak i stavební spořitelna, mohou vypovědět smlouvu o stavebním spoření. Avšak stavební spořitelna jen v případě, že účastníkem nejsou plněny smluvně sjednané závazky. Dalším, méně známým důvodem k výpovědi může být také to, že na spořicí účet není vkládána minimální úložka určená ve smlouvě. Tohoto práva spořitelny nevyužívají, avšak velmi dobře si ho uvědomují. Pokud účastník ještě neuzavřel smlouvu o poskytnutí úvěru, má právo smlouvu vypovědět kdykoliv.

Výpovědní lhůta začíná běžet v každém případě, ať podá výpověď kterákoliv z obou stran. Tato lhůta činí obvykle tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Smlouva končí uplynutím výpovědní lhůty. Pokud však účastník vypoví smlouvu před uplynutím vázací lhůty, přijde o státní podporu a kromě toho navíc uhradí poplatek za předčasné ukončení smlouvy. Při uzavření tzv. následné smlouvy u té samé stavební spořitelny může se výpovědní lhůta prominout, popřípadě může být zkrácena na jeden měsíc.

Na ukončení smlouvy lze účastníkem podat písemný návrh dohodou. Jestliže spořitelna návrh akceptuje, neběží výpovědní lhůta a smluvní vztah skončí v navrhovaném datu. V momentě, kdy spořitelna návrh neakceptuje, pokračuje platnost smlouvy a účastník musí nadále plnit své závazky (tzn. spořit smluvené měsíční úložky).

Stavební spořitelna má právo odstoupit od smlouvy, jestliže účastník neuhradí v plné výši a ve stanovené lhůtě poplatek za uzavření smlouvy. Smlouva se takovýmto odstoupením od počátku ruší. Do té doby vložené prostředky se obvykle nevrací. Stavební spořitelna má právo odstoupit od úvěrové smlouvy a žádat její okamžité splacení v situaci, že se účastník dostal do prodlení se splátkami, už nevykazuje

dostatečné zajištění úvěru (snížení ceny zástavy), úmrtí účastníka nebo úmrtí spoludlužníka nebo ručitele.

Novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, zákon č. 423/2003 Sb., s účinností od 1. 1. 2004 poskytla změnu parametrů státní podpory, změny v přidělování licencí a rozsahu činností stavebních spořitelen. Po novelizaci tohoto zákona se státní podpora rovnala 15% z naspořené částky v náležitém roce, maximálně z částky 20 000,- Kč a minimální doba trvání stavebního spoření pro přiznání podpory se navýšila o 1 rok na 6 let. Uchazeč o licenci se dnes obrací rovnou na ČNB, nepředkládá souhlas ministerstva financí se zřízením stavební spořitelny. Změna rozsahu činností stavebních spořitelen znamená rozšíření možností obchodovat s cennými papíry na vlastní účet, uzavírat obchody k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku a provozovat finanční makléřství.

Proces stavebního spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb., *o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění* (dále jen zákon o stavebním spoření). Stavební spoření smí provozovat jen stavební spořitelna – 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.

*Spoludlužník* je osoba, která má na základě určitého právního titulu povinnost splatit stavební spořitelně dluh spolu s dlužníkem. Spoludlužníkem může být např. manžel nebo manželka dlužníka.

*Ručitel* je osoba zavazující se písemným prohlášením k uspokojení pohledávky věřitele, pokud ji neuspokojí dlužník.

Stavební spoření je řízeno také jinými právními předpisy, hlavně zákonem č. 586/1993, *o daních z příjmu a občanským zákoníkem* (upravuje smlouvu o stavebním spoření).

*Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření*

Prvotní zákon o stavebním spoření, který vstoupil v platnost 1. dubna 1993, formuluje stavební spoření jako účelové spoření zakládající se na přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, na poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a na poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.

Účastníkem stavebního spoření se dle tohoto zákona smí stát jen fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření.

V momentě smrti účastníka se práva a povinnosti plynoucí ze stavebního spoření převádějí na pozůstalého manžela/-ku. Není-li pozůstalý manžel/-ka, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědického řízení, pouze dohodnou-li se dědicové v dohodě o vypořádání dědictví, že tato práva a povinnosti převezme jeden z nich. Pokud se dědici nedohodnou, smlouva o stavebním spoření zanikne dnem úmrtí zůstavitele a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořené částka včetně úroků a poměrná část státní podpory.

Účastník se ve smlouvě o stavebním spoření zaváže spořit dohodnutou částku. Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěrů. Odchylka mezi těmito dvěma sazbami smí činit maximálně tři procentní body.

Po dobu spoření se státní podporou nesmí účastník uzavřít jinou další smlouvu o stavebním spoření se státní podporou.

Smlouva obsahuje všeobecné obchodní podmínky, které stavební spořitelny předkládají ke schválení Ministerstvu financí ČR. Ve všeobecných obchodních podmínkách se určí nárok účastníka na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření s účelem financování bytových potřeb za předpokladu zajištění jeho návratnosti.

Dnem uzavření smlouvy začíná běžet doba spoření a končí poskytnutím úvěru nebo vyplacením naspořené částky, státní podpory a úroků z nich.

Úvěry lze využít jen k řešení bytových potřeb účastníků stavebního spoření, které se nacházejí na území České republiky.

*Bytovými potřebami* rozumíme:

- a) získání bytu,
- b) výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- c) získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- d) změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části včetně případného podílu na úpravách společných částí,
- e) stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- f) úhrada závazků s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

Čekací doba na poskytnutí úvěru a její délka závisí na podmínkách jednotlivých stavebních spořitelén, avšak nesmí být kratší než 24 měsíců.

Při dodržení podmínek stanovených zákonem přísluší *státní podpora* každému účastníkovi. Je poskytována ze státního rozpočtu České republiky v podobě ročních záloh. Poskytované zálohy činí 25 %, respektive 15% respektive 10% z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč, respektive 20 000 Kč. Částka úspor, která přesahuje 18 000 Kč, respektive 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření. Do doby vyplacení účastníkovi jsou připsané zálohy státní podpory na účtu účastníka jen evidovány. V situaci, kdy účastník nebude požadovat úvěr, je předpokladem pro výplatu státní podpory fakt, že po dobu pěti (od 1.1.2004 6ti) let se vkladem nenakládal. V opačném případě se do dvou měsíců vrací celá částka státní podpory ministerstvu. Jestliže účastník zažádá o úvěr, má právo na výplatu státní podpory pouze za skutečnou dobu spoření.

*Podnikatelské aktivity stavební spořitelny.*

Stavební spořitelna může mimo přijímání vkladů a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření dále také:

- a) poskytovat účastníkovi úvěry, které slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby,
- b) poskytovat jiné úvěry na financování činností v oblasti bytového hospodářství,
- c) přejímat záruky za půjčky, které by byla stavební spořitelna oprávněna podle tohoto zákona sama poskytnout,
- d) podílet se majetkově v obchodních společnostech v případech, kdy tato účast bude sloužit k řešení bytových potřeb,
- e) poskytovat úvěry obchodním společnostem, na nichž má majetkový podíl,
- f) pro poskytování úvěrů podle písmen a) a b) získávat potřebné zdroje od jiných věřitelů, úvěrových institucí nebo na finančním trhu vydáváním dluhopisů.

Jestliže jsou u stavební spořitelny volné prostředky na vkladových účtech jejích klientů, lze je buď uložit na vkladové účty u jiné banky, nebo nakoupit státní dluhopisy, popřípadě dluhopisy, na které stát převzal záruku. Přednostně však stavební spořitelna musí zabezpečit své závazky vyplývající z uzavřených smluv. Nesmí docházet ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ani k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí.

*Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření se dosud třikrát novelizoval – novelou zákona č. 83/1995 Sb., 423/2003 Sb. a 292/2005 Sb.*

***Novela č. 83/1995 Sb.***

Tato novela, která nabyla účinnosti 1. července 1995, některé podmínky stavebního spoření upřesnila. Dále jsou uvedeny jen nejdůležitější změny vyplývající z tohoto zákona. Nejvýznamnější změnou bylo zpřístupnění stavebního spoření právnickým osobám. Účastníkem stavebního spoření se tedy od tohoto data mohla stát fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem a právnická osoba se sídlem na území

České republiky a přiděleným identifikačním číslem. Důvodem bylo poskytnutí této možnosti také bytovým družstvům. Počet smluv, které může

stavební spořitelna s právnickými osobami uzavřít, může činit nejvýše 15 % z počtu smluv, u nichž dosud nevznikl nárok na úvěr. Účastník mohl nyní uzavřít více smluv o stavebním spoření, státní podporu mohl ale získat

jen na jednu z nich a to jen na tu, u které o to požádal.

***Novela č. 423/2003 Sb. 10***

Tato novela zákona z roku 2003 podstatně mění podmínky stavebního spoření. Avšak vztahuje se jen na smlouvy, které byly uzavřeny od 1. ledna 2004. Smlouvy založené do konce roku 2003 se řídí původními právními předpisy a to po celou dobu platnosti těchto smluv (výjimkou je definice bytových potřeb, kdy se může pro úvěry použít nejen úprava uvedená v této novele, ale také v původním zákoně z roku 1993).

Od 1. 1. 2004 může být účastníkem stavebního spoření jakákoliv fyzická i právnická osoba, jenž uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření. Do 31. 12. 2003 mohli smlouvu o stavebním spoření uzavřít pouze fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem a

právnícké osoby se sídlem na území České republiky a přiděleným identifikačním číslem.

Smlouvu sice může uzavřít každý, avšak už ne každý na ni může pobírat státní podporu. Na státní podporu nemají mít nárok právnícké osoby, totožně jako dosud, ale obráceně byl rozšířen okruh fyzických osob, které mají tento nárok na státní podporu.

Státní podporu mohou tedy získat pouze fyzické osoby, a to:

- a) občané České republiky,
- b) občané Evropské unie, kterým bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- c) fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Pokud se jedná o smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003 může státní podporu získat jen fyzická osoba s trvalým pobytem v České republiky a rodným číslem.

Nárok pro získání státní podpory je posuzován během celé doby trvání stavebního spoření, a to za každý jednotlivý kalendářní rok. Nárok za příslušný kalendářní rok vzniká hlavně, jestliže účastník během celého tohoto kalendářního roku splňoval přinejmenším jednu z výše uvedených podmínek.

Avšak v kalendářním roce (v jehož průběhu začíná nebo končí doba spoření) postačí, když účastník splňoval alespoň jednu ze jmenovaných podmínek během trvání doby spoření v dotčeném roce.

Bytovými potřebami se ve smyslu § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření v platném znění rozumí tyto bytové potřeby na území České republiky:

*pro fyzické osoby:*

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě nebo bytu,
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců,
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převodu podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání,
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního předpisu k veřejným sítím technického vybavení,
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

*pro právnické osoby:*

- a) bytové potřeby uvedené pro fyzické osoby pod písmeny a) až f) a i) včetně splacení úvěru či půjčky použitých na financování těchto bytových potřeb,
- b) výstavba sítí technického vybavení.

Pokud účastník uzavře smlouvy u stavebního spoření do 31. 12. 2003, lze prostředky z úvěru použít jak podle výše uvedeného aktuálního znění, tak podle zákona ve znění platném do 31. 12. 2003.

### *Financování bytové potřeby osob blízkých*

V dřívější době se úvěrem ze stavebního spoření mohly řešit bytové potřeby jen samotného účastníka. Novela umožňuje využití úvěru i na bytové potřeby osob blízkých – jako jsou příbuzní v řadě přímé, sourozenci a manžel.

### *Minimální doba spoření*

Minimální vázací doba vkladu se prodloužila z pěti let na šest. Pokud účastník nevyužije možnost získat úvěr od stavební spořitelny, zůstává tak nadále pro výplatu státní podpory podmínkou dodržení této minimální doby trvání smlouvy o stavebním spoření (nenakládání se vkladem).

### *Státní podpora*

Novela zákona pozměnila kromě procenta také i základ pro výpočet státní podpory. Výše státní podpory byla určena na 15 % z naspořené částky v kalendářním roce (předtím 25 %). Nejvyšší částka, ze které je možné státní podporu spočítat, byla navýšena z 18 000 na 20 000 Kč. Za jeden kalendářní rok tak lze vytěžit státní podporu maximálně ve výši 3 000 Kč (původně 4 500 Kč).

### *Státní podpora na více smluv*

Účastník si v předchozí právní úpravě mohl vybrat jen jednu smlouvu, na kterou požádal o státní podporu. Novela zákona nově umožňuje nárokovat státní podporu na více smluv, které jsou uzavřeny jednou fyzickou osobou. U smluv uzavřených po 1. 1. 2004 lze označit několik smluv o stavebním spoření jako smlouvy „se státní podporou“. Dohromady lze za jeden kalendářní rok získat státní podporu maximálně ve výši 3 000 Kč. Státní podpora se bude přednostně

přičítat na smlouvy dříve uzavřené až do vyčerpání maximálního nároku.

#### *Možnost snížení úroků*

Za dříve stanovených podmínek stavební spořitelny nesměly v žádném případě měnit úrokové sazby, které byly v platnosti při podpisu smlouvy. Nový zákon takovouto změnu úrokových sazeb stavebním spořitelnám umožňuje, a to po uplynutí šestileté doby – zákon se tímto způsobem snaží zabránit zneužívání systému, kdy bylo možné a většinou i výhodné spořit neomezeně dlouhou dobu. Avšak aby mohly spořitelny této možnosti využít, musí ji zakotvit již ve smlouvě s klientem.

#### *Osvobození od daně z příjmu*

Vklady uloženy na účtech stavebního spoření byly dodnes osvobozeny od daně z příjmu. Tím bylo stavební spoření zvýhodněno oproti jiným finančním nástrojům. Nová úprava zákonná ale už počítá s tím, že klienti platit daň z příjmu budou. Avšak nejprve se musí příslušně upravit stávající zákon o dani z příjmu. Navrhovala se povinnost využít peníze uspořené ve stavebním spoření účelově na bytové potřeby. Tento návrh ale neprošel. I nadále tak lze úspory, včetně úroků a státní podpory, využít k jakýmkoliv účelům. Ustoupilo se i od věkového omezení státní podpory, kdy by na státní podporu měli nárok pouze klienti starší 15 let.

Cílem novely zákona bylo omezení výdajů ze státního rozpočtu. Domněnkou bylo, že se výše poskytované státní podpory sníží na 30 – 40 % současného stavu a do roku 2013 se tak uspoří asi 50 miliard Kč. Avšak od působením očekávané novely a reklamních akcí stavebních spořitelen došlo k ohromnému nárůstu počtu nových smluv, což nejspíše směřuje k tomu, že k očekávané úspoře výdajů nedojde.

### ***Novela č. 292/2005 Sb.***

#### ***Připsání záloh státní podpory***

Tato novela určí, že úroky ze zálohy státní podpory přísluší účastníkovi už další den poté, co stavební spořitelna získá zálohu od ministerstva – toto opatření se vztahuje na všechny účastníky stavebního spoření bez ohledu na datum uzavření smlouvy. To znamená, že na tyto úroky má účastník nárok i v případě, že uzavřel smlouvu před 1. říjnem 2005, kdy tato novela nabyla účinnosti.

#### ***Poplatky***

Další důležitou změnou je zpřísnění podmínek pro poplatkovou politiku spořitelen. Spořitelny mají od 1. října 2005 povinnost uvádět ve smlouvách výši úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření a za služby nezbytně související s vedením tohoto účtu, přičemž způsob stanovení výše úplaty nesmí záviset pouze na vůli stavební spořitelny. Stanovená výše úplaty má zůstat v platnosti během celé doby spoření, avšak nejdéle po dobu šesti let od uzavření smlouvy. Řečeno zjednodušeně, člověk by měl v době uzavírání smlouvy o stavebním spoření přesně vědět buď kolik a za co bude po celou dobu spoření platit, nebo by měl přinejmenším znát způsob, jakým mu bude spořitelna počítat poplatky. V prvním případě bude účastník přesně vědět, kolik na poplatcích zaplatí za určité služby.

Druhou možností pro spořitelnu je určit činitele, kteří budou působit na ceny služeb. Těmito činiteli mohou být např. cena poštovního nebo míra roční inflace. Spořitelna může také určit každoroční navyšování poplatků o určité procento.

#### ***Další právní předpisy***

##### ***Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v platném znění***

Úroky z vkladů ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob, včetně státní podpory a úroku z ní.

Úroky z úvěrů poskytnutých na řešení bytových potřeb jsou až do tří set tisíc korun odpočitatelnou položkou z daňového základu fyzických osob. Tyto daňové úlevy se týkají kromě úvěru ze stavebního spoření také i hypotečního úvěru a dalších úvěrů na bydlení.

Roční úspora daně je závislá na výši uhrazených úroků a dále na tom, jak je v tom daném roce vysoké daňové zatížení.

Odečet lze provést osobou, která je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě, že je účastníků více, provádí odečet jeden z nich, nebo každý z nich stejným dílem. Úroky z úvěrů poskytnutým ze stavebního spoření osobám mladším 18 let mohou odečítat ze základu daně jejich rodiče.

#### *Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění*

Stavební spoření mohou provozovat jen specializované banky na základě zvláštního oprávnění od České národní banky. Tento zákon taktéž stanovuje pojištění vkladů ze stavebního spoření. Kromě toho jsou dle zákona o stavebním spoření striktně omezeny aktivity stavebních spořitelen. Z výše popsaného plyne, že stavební spoření lze považovat za jeden z nejbezpečnějších finančních produktů.

#### ***Novela zákona č.96/1993 Sb. a zákona č.586/1992 Sb.***

V průběhu listopadu 2010 byl přijat zákon, kterým se mění zákon o stavebním spoření (*zákon č. 96/ 1993 Sb.*) a zákon o daních z příjmů (*zákon č. 586/ 1992 Sb.*).

Tato novela zákona přináší zásadní změny do stavebního spoření:

- zdaňuje se státní podpora za rok 2010, která bude poskytnuta v roce 2011
- snižuje se maximální výše státní podpory za rok 2011 a roky následující pro jednoho účastníka stavebního spoření za kalendářní rok
- zdaňují se úrokové příjmy ze stavebního spoření

*Zdanění státní podpory* připsané na účet účastníka v roce 2011, která se týká nároků roku 2010. Toto zdanění se netýká státní podpory připsaných na účet účastníka před účinností novely (tedy před 1. 1. 2011). Částky, které již byly připsány na účty účastníků, tedy zpětně zdaněny nebudou. Zdanění se nebude týkat ani záloh státní podpory, na které vznikne nárok od roku 2011. Tyto zálohy budou přiznávány ve snížené výši, max. 2000 Kč (viz. dále ).

Novela zákona o daních z příjmů uvaluje státní podporu, na kterou vznikne nárok za rok 2010 a která bude vyplacena v roce 2011, jednorázovou srážkovou daň ve výši 50 %. Tato daň bude vybírána formou srážky u zdroje, tj. Ministerstva financí. To znamená, že na účet účastníka bude v roce 2011 připsána záloha státní podpory vztahující se k období roku 2010 již po zdanění.

#### NÁLEZ ÚSTAVÍHO SOUDU.

ze dne 19. dubna 2011 sp. zn. pl. ÚS 53/10 ve věci návrhu na zrušení zákona 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

tedy výše zmíněné se mění respektive ruší a to v tomto znění:

„ příspěvek státní podpory stavebního spoření, na který vznikl nárok v roce 2010, je-li poukázán stavební spořitelně po 31. 12. 2010, se opět nepovažuje za příjem z kapitálového majetku a nepodléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou ve výši 50 %, - do 31. 12. 2011 trvá zrušení ustanovení, které osvobozuje od daně z příjmů fyzických osob úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory [znění § 4 odst. 1 písm. s) zákona o daních z příjmů před 1. 1. 2011]. Uplynutím dne 31. 12. 2011 však Ústavní soud zrušení tohoto

ustanovení ruší. Vládní koalici je tak umožněno přijmout do 31. 12. 2011 novou právní úpravu v řádné legislativní proceduře.“  
Nezaujatý pozorovatel by se musel pousmát nad snahou zákonodárců obejít retroaktivitu zákona.

## 5 Produkty hypotečních bank

Komerční banky tak, jak je známe, dnes samozřejmě neposkytují pouze hypoteční úvěry, ale i širokou škálu jiných produktů.

Některé banky se ovšem více specializují právě na problematiku hypotečních úvěrů a jako příklad za všechny můžeme jmenovat Hypoteční banku.

Tato banka je vlastněna finanční skupinou ČSOB a poskytuje výhradně hypoteční úvěry. Díky této výhradnosti a nejen díky ní je jedničkou v poskytování hypoték v České republice.

Již hovoříme o hypotečním úvěru, ale bude dobré si ho přesně definovat, respektive se podívat na to, jak nám ho definuje zákon.

Od 1. července roku 1995 máme v platnosti zákon č. 84/1995 Sb., který známe pod názvem hypoteční. Hypotečním úvěrem je tady nazýván úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti na území ČR nebo na výstavbu či pořízení dané nemovitosti, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti na území ČR nebo členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Stručně řečeno se jedná o dlouhodobý účelový úvěr zajištěný nemovitostí.

Základ hypotečního bankovníctví je ale položen nikoliv ve výše zmíněném zákoně, ale v zákoně o dluhopisech, jelikož vychází primárně z úpravy hypotečních zástavních listů a ne hypotečních úvěrů.

- Hypoteční úvěr patří k zavedeným a oblíbeným bankovním produktům
- Je poskytován s pevnou nebo variabilní úrokovou sazbou – viz. další rozbor

- Splácí se ve formě pravidelných měsíčních splátek – tzv. anuity nebo anuitní splácení

- Patří k nejstarším typům úvěrů a je celosvětově hojně využíván

Na co lze hypoteční úvěr (primárně myšleno účelový hypoteční úvěr) použít:

- Koupě nemovitosti a to i spoluvlastnického podílu do osobního vlastnictví
- Koupě družstevního bytu (tady se musí použít mezi úvěr a to z důvodu nemožnosti zastavení nemovitosti)
- Nákup stavebního pozemku
- Výstavba domu, bytu
- Rekonstrukce nemovitosti
- Modernizace a údržba nemovitosti
- Vypořádání dědictví či společného jmění manželů
- Refinancování již dříve poskytnutého úvěru
- Profinancování již dříve zaplacených vlastních prostředků
- Možné jsou kombinace výše uvedených účelů

Výše úvěru

- min. 200 000 Kč – každá banka má jiné parametry
- max. 80–90 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti, kterou stanovil s bankou spolupracující odhadce; v praxi to bývá často ještě o něco méně, zhruba sedmdesát procent; zbytek prostředků musí mít žadatel vlastních
- 100% hypoték lze získat ideálně v případě koupě nového bytu nebo výstavby nové nemovitosti. V opačném případě se klient vystavuje riziku, že banka jeho kupovanou nemovitost může ohodnotit hůře než je její kupní cena. Potom může sice získat od banky hypotéku na 100 % odhadní ceny nemovitosti (cena, na kterou ohodnotí danou nemovitost znalec banky) – nikoliv však na 100 % tržní ceny nemovitosti (tj. cena, za kterou klient nemovitost skutečně kupuje).

## Lhůta splatnosti

- možno 5–30 let (výjimečně u některých bank i 35, 40 let)

## Způsob splácení

- v měsíčních splátkách nejčastěji anuitním způsobem (celková měsíční splátka je po celou dobu splácení stejná, přičemž v počátečním období splácení převažuje podíl úroku, ke konci splácení hypotečního úvěru je naopak vyšší podíl jistiny - úmoru)
- některé banky nabízejí i degresivní (klesající), nebo progresivní (rostoucí) splátky
- současně s měsíční splátkou klient hradí také paušální poplatek za vedení úvěrového účtu, a pokud je sjednáno, tak také pojištění hypotéky a vedení běžného účtu
- banky stanovují sankce za předčasné splacení ve výši ušlých výnosů z úroků, tomuto poplatku je možné se vyhnout, pokud klient splatí úvěr dříve v době změny pevné úrokové sazby (stanovena ve smlouvě – např. 5 let)

## Odpočet úroků od základu daně

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Podmínkou je, aby ten, kdo si úroky odečítá, měl trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti.

## Úroková sazba

Vzhledem k zástavě nemovitosti je úrok nižší než u většiny ostatních úvěrových obchodů. Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na dobu 1 až 15 let zafixovat (dnes možno i delší fixaci než 15 let).

## Fixace úrokové sazby

Během doby trvání fixace nemůže být klientovi změněna výše úrokové sazby (má jistotu, že celou tuto dobu bude platit bance stejně). Během této doby však také klient nemůže předčasně umořit či splatit hypotéku. Krátké doby fixace (na 1 rok a 3 roky) se proto využívají zejména v případě, kdy očekávám, že klient je schopen splatit část hypotéky nebo dokonce celou hypotéku během velmi krátké doby. Další variantou je možnost zvolit si sazbu pohyblivou (float), která se mění v závislosti na PRIBORU<sup>7</sup>. Float sazba bývá nižší, než sazba fixovaná. Tuto variantu ale nenabízí všechny banky.

#### Výhody hypotečního úvěru

- Zajištění bydlení
- Při splátkách po dobu 30 let relativně nízké splátky
- Platba úroků je daňově uznatelný náklad
- Při pořízení nové nemovitosti nárok na státní dotaci

#### Nevýhody hypotečního úvěru

- Je třeba bance doložit, že je klient schopen hypotéku splácet
- Administrativní náročnost při vyřízení úvěru

#### Typy hypotečních úvěrů

Na finančním trhu se můžete setkat s řadou různých typů hypoték:

a) Účelové hypotéky – je zřejmý účel úvěru – bydlení, rekonstrukce atd.

b) Neúčelové hypotéky – tzv. „americké hypotéky“ – klient nemusí bance říkat, na co peníze využije. Zastaví nemovitost a za získané prostředky může koupit například auto. Tyto úvěry jsou levnější než spotřebitelské úvěry, nicméně jsou dražší než klasické hypotéky.

---

<sup>7</sup> PRIBOR - je průměrná sazba, za kterou jsou si banky navzájem ochotny půjčit na českém mezibankovním trhu peníze

c) Hypotéka bez dokládání příjmů – některé banky nabízí hypotéku bez dokládání příjmů, nicméně tyto hypotéky jsou v praxi dražší než ostatní a banka je zpravidla ochotna klientovi půjčit maximálně 50–60 % ceny nemovitosti.

d) Kombinovaná hypotéka – hypotéka kombinovaná s rezervotvorným produktem (s investičním životním pojištěním, dříve i s kapitálovým životním pojištěním, s investicí do podílových fondů, s penzijním připojištěním, stavebním spořením) – jde o takový typ hypotéky, kdy klient hypoteční bance splácí jen úroky a zbytek „splácí“ (investuje) do rezervotvorného produktu.

Tady u bodu d) bych se na chvíli zastavil. Tato forma hypotéky byla hojně využívána zejména poradci ze společností OVB a AWD. Klientům nastavili hypotéku dle výše uvedeného a zbytek peněz, které by klient normálně platil bance, vyváděli povětšinou do investičního životního pojištění. Tento nezištný krok pro klienta odůvodnili možností odečtu životního pojištění z daní. To sice na jednu stranu byla pravda a v době vysokého daňového zatížení to byla docela dobrá věc, bohužel pravý důvod musíme hledat někde jinde a to ve výši provize od pojišťoven.

Na vysvětlenou je potřeba odbočit od hypotečních úvěrů a nasměrovat pozornost do jiné finanční sféry. Dobře nastavené investiční životní pojištění může pro klienta představovat ve spojitosti s daňovou úlevou doslova zlatý důl, bohužel ve většině případů je tomu přesně naopak. Alternativou k tomu jsou investice.

Klienti nevědí to, co by měli vědět poradci a ve většině případů ani oni to neví. Rozhodující je nákladovost smluv, jelikož to může snížit zisk klienta o 40 až 50%.

To není fikce, ale fakt, nákladovost dnešních investičních životních pojištění se pohybuje na hranici 45%, což není překvapující s ohledem na to, že se v prvních letech trvání pojistné smlouvy musí uhradit provize zprostředkovateli, které se pohybují od 100 do 200% ročního

pojistného. Další náklady má s pojistnou smlouvou samotná pojišťovna a tak se není čemu divit, když první roky klient platí, ale nemá ve skutečnosti vůbec nic.

Další specialitou je tzv. dvojitá poplatková struktura. V praxi znamená, že klient zaplatí za zprostředkování fondů jak pojišťovně, tak ještě investiční společnosti.

Není od věci se zamyslet nad tím, proč tedy klienti nevolí raději alternativu ve formě přímých investic zprostředkovaných jim investiční společnostmi.

Nákladovost takových pravidelných investic je až sedmkrát menší, než u investičního životního pojištění. Odpověď je nasnadě, když provize pro tzv. poradce je za investice třikrát až pětkrát menší než provize za pojistnou smlouvu.

**Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty** – aktuálně (do 31. 1. 2012) je schválena výše podpory 0% bodů

#### Cíl podpory

Zvýšit dostupnost staršího, vlastnického bydlení mladým lidem a tímto způsobem jim pomoci se zajištěním vlastního, adekvátního bydlení.

#### Cílová skupina

Mladí lidé, jenž v roce předložení žádosti o tento způsob podpory nedosáhnou věku 36 let. V případě, že je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí této věkové podmínce vyhovět také partner.

#### Základní charakteristiky podpory

- Podpora má podobu úrokové dotace, která je poskytována pomocí jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru.
- Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém

kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.

- Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.
- Úroková dotace bude poskytována celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.
- Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1 500 000 Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.

Základní podmínky pro poskytnutí podpory

- Viz ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dosáhnout věku 36 let.
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí mít v době podání žádosti ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

Kde lze o podporu žádat

Písemná žádost o poskytnutí podpory se uchazečem předkládá hypoteční bance, u které uchazeč čerpá hypoteční úvěr, a která je ministerstvem oprávněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory, nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. Podporu nebude možné poskytnout k úvěrům, kde už započalo čerpání.

Výše státní podpory

Na základě „ideálního“ průběhu splácení úvěru se provádí výpočet výše státní podpory formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky, platnou ke dni ukončení čerpání úvěru, a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu, platnou ke dni 1. čerpání úvěru, a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru, tvoří výši státní podpory.

Nová výše %bodů podpory je vyhlášena vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

Pro smlouvy o hypotečním úvěru, u kterých proběhlo 1. čerpání úvěru v termínu:

- 1. 9. 2002 - 31. 1. 2003 činí státní podpora 3% body
- 1. 2. 2003 - 31. 1. 2004 činí státní podpora 2% body
- 1. 2. 2004 - 31. 1. 2005 činí státní podpora 1% bod
- 1. 2. 2005 - 31. 1. 2006 činí státní podpora 0% bodů
- 1. 2. 2006 - 31. 1. 2007 činí státní podpora 0% bodů
- 1. 2. 2007 - 31. 1. 2008 činí státní podpora 0% bodů
- 1. 2. 2008 - 31. 1. 2009 činí státní podpora 0% bodů
- 1. 2. 2009 - 31. 1. 2010 činí státní podpora 1% bod
- 1. 2. 2010 - 31. 1. 2011 činí státní podpora 1% bod
- 1. 2. 2011 - 31. 1. 2012 činí státní podpora 0% bodů<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>

## Zákon o spotřebitelských úvěrech

Od 1. 1. 2011 vešel v platnost Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru. Účelem tohoto zákona je zvýšit informovanost spotřebitele ohledně základních parametrů spotřebitelského úvěru, zejména jeho nákladovosti, době trvání, podmínek čerpání, údajích o zprostředkovateli, a dále o právech a povinnostech spotřebitele. Do působnosti zákona nespádají úvěry, které jsou nižší než 5 000 Kč nebo vyšší než 1 880 000 Kč a dále úvěry poskytnuté pro účely bydlení, u kterých je pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovitosti.

Zákon se vztahuje na následující úvěry:

- americká hypotéka
- předhypoteční úvěr
- úvěr či meziúvěr ze stavebního spoření, který není zajištěn zástavním právem k nemovitosti
- úvěr z kreditních karet
- finanční leasing
- spotřebitelský úvěr

## 6 Produkty stavebních spořitelén

### Stavební spoření

Obecné informace o produktu:

Stavební spoření, které patří mezi nejvíce oblíbené i využívané produkty na finančním trhu, vzniklo za účelem podpory řešení bytové situace občanů. Stavební spoření nabízí atraktivní podmínky spoření i možnost levného úvěrování. Je vhodné pro klienta, který se rozhodl řešit bydlení, i pro klienta, který chce pouze peníze naspořit. Je to nejzajímavější státem garantovaný způsob uložení peněz. Stavební spoření se zakládá na minimální dobu 6 let. Po této době klient může, ale nemusí, spoření ukončit a peníze vybrat. Klient může spořit i dál a využívat i nadále státní podporu, nesmí však „přespořit“ cílovou částku.

Účastníkem stavebního spoření může být každá osoba s trvalým bydlištěm na území ČR. Toto je jediné omezení, žádný jiný ani věkový limit u stavebního spoření není, což v praxi znamená, že rodiče mohou spořit svým dětem již od jejich útlého věku.

Stavební spoření je přínosnou podobou, pro uložení úspor, jelikož je podporováno státní podporou. Úspory jsou pojištěny a můžeme je po šesti letech použít k jakémukoliv záměru.

Na stavební spoření se váže výhodný úvěr a dále také možnost poskytnutí tzv. „překlenovacího úvěru“. Spořicí částka činní minimálně 100 Kč měsíčně, maximální částka, na niž je možné získat státní podporu, činí 20 000 Kč ročně.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Má-li klient zájem investovat větší částku do stavebního spoření, je třeba hledat volné rodné číslo u rodinných příbuzných, aby maximalizoval výnos ze svých vložených prostředků.

Cílová částka:

Cílová částka stavebního spoření indikuje, jakou částku peněz bude klient v budoucnu potřebovat.

Cílová částka v sobě zahrnuje:

- Naspořenou částku klientem
- Státní podporu + úroky z vloženého kapitálu
- Možnost úvěru ze stavebního spoření

Cílová částka se dá v průběhu spoření upravit dle potřeb klienta.

	Stavební spoření		
Parametry produktu:	„Staré“ (smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003)	„Nové“ (smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004)	<b>Aktuální</b> (platí i zpětně pro smlouvy dříve uzavřené)
Minimální doba trvání:	5 let	6 let	<b>6 let</b>
Státní dotace v procentech:	25 %	15 %	<b>10 %</b>
Max. částka, na kterou stát poskytuje dotaci:	18 000/rok	20 000/rok	<b>20 000/rok</b>
Maximální státní dotace:	4 500/rok	3 000/rok	<b>2 000/rok</b>
Platnost:	<b>do 31. 12. 2010</b>	<b>do 31. 12. 2010</b>	<b>od 1. 1. 2011 pro všechny smlouvy</b>

Státní podpora:

Od 1. 1. 2011 vešla v platnost novela zákona o stavebním spoření a o daních z příjmu. Od tohoto data stát podporuje tuto formu spoření státní podporou ve výši 10% z vložené částky, a to až do výše 2 000 Kč ročně (tedy při uložené částce 20 000 Kč ročně). Úspory klientů jsou pojištěny stejně jako vklady u bank (do výše 100 % vložené částky<sup>10</sup>, maximálně však do výše ekvivalentu 100 000 €; tj. cca. 2 450 000 Kč).

Od roku 2011, tedy připsání dotace v roce 2012, klient již dostane max. státní dotaci 2 000 Kč.

Další změnou od 1. 1. 2011 je zdanění výnosu 15 %.

<sup>10</sup> Pojištění ve výši 100 % maximálně však do 100 000 € platí od 1. 1. 2011

Úvěr ze stavebního spoření:

O přidělení úvěru lze ze stavebního spoření požádat nejdříve po dvou letech spoření. Úvěr spořitelna poskytne za situace, že klient splní veškeré určené podmínky. Jde zvláště o naspoření 40 % z cílové částky a o dosažení patřičné výše parametrového ohodnocení (to závisí např. na stavební spořitelně, výši naspořené částky, velikosti a frekvenci úložek apod.). Výše úvěru ze stavebního spoření se stanovuje rozdílem mezi cílovou částkou a uspořenou částkou.

Překlenovací úvěr:

Překlenovací úvěr se poskytuje jako standardní úvěr, ale s předpokladem vyššího zajištění a vyššího úročení. Klient žádá o překlenovací úvěr v situaci, kdy nesplňuje podmínky pro standardní stavební úvěr. V momentě získání nároku na stavební úvěr se překlenovací úvěr převádí na standardní stavební úvěr.

Žadateli se vytvoří po schválení úvěru dva účty, jeden klasický úvěrový kde klient splácí pouze úrok z celé půjčené částky a druhý účet spořicí, kde dospořuje do zmíněných 40%.

Touto konstrukcí se celý úvěr značně prodražuje a stává se takovou „pračkou na peníze“, kdy klient značně přeplatí půjčenou částku. Bohužel díky činnosti pracovníků stavebních spořitelen má ještě pocit, jak výhodně si nepořídil nové bydlení.

Úhrada za uzavření smlouvy a za vyřízení úvěru:

Za uzavření smlouvy i za vyřízení úvěru se platí poplatek. U většiny spořitelen je ve výši 1 % z cílové částky – jak za uzavření smlouvy, tak i za vyřízení úvěru.

Výhody stavebního spoření:

- Úspory klientů jsou pojištěny

- Klient dostává státní podporu ve výši 10 %
- Vklady jsou úročeny (1 % až 2 % p. a.)
- Možnost vzít si úvěr ze stavebního spoření
- Možnost vzít si překlenovací úvěr

Nevýhody stavebního spoření:

- Po dobu 6 let nemožnost disponovat s vloženým kapitálem
- V případě dřívějšího výběru přichází klient o státní podporu
- Nutnost platit vstupní poplatek

Praktický příklad:

Dle toho, co již víme, můžeme říci, že v podstatě rozlišujeme dva typy klientů:

1. Klient, který má zájem stavět, bydlet, opravovat, přistavovat atd.
2. Klient, který chce jen výhodně spořit

Každý z uvedeného typu klienta má jiné požadavky a jiné preference. Zatímco prvnímu klientovi budeme vybírat spořitelnu, která v praxi poskytuje nejlepší, nejrychlejší a nejméně problémový přístup k úvěrům a nejnižší sazby pro jednotlivé úvěry, druhého klienta bude zajímat spíše nejnižší vstupní poplatek a nejvyšší úročení. Proto je nutné vždy provést důkladnou analýzu, abychom zjistili, jaké má klient přání a vybrali pro něj to nejlepší řešení.

„Staré“ stavební spoření

U řady klientů můžeme narazit na stavební spoření, uzavřené za „starých“ podmínek, kdy platila jiná pravidla pro státní dotaci a

obecně pro stavební spoření jako takové. Hlavní rozdíly mezi „starým“ a „novým“ stavebním spořením jsou:

- Vázací lhůta, tzn. minimální lhůta pro trvání smlouvy
- Výše státní podpory

Minimální doba trvání stavebního spoření

Mnoho lidí se mylně domnívá, že po vypršení minimální doby trvání stavebního spoření (tj. po 5, respektive nově po 6 letech) musí klient peníze vybrat a stavební spoření zrušit. Tento mýtus podporují zejména obchodní zástupci jednotlivých stavebních spořitelén, protože si tak připravují terén proto, aby mohli s klientem založit stavební spoření nové a získali tak za ně další provizi.

Ve skutečnosti však může každý klient pokračovat ve spoření dále i po uplynutí minimální doby (5 nebo 6 let). I po následující roky má nárok na státní podporu. Doba, po kterou může spořit, je tedy omezená pouze výší cílové částky, nikoliv časem!

## **7 Srovnání činností hypotečních bank a stavebních spořitelén**

Hypoteční banky jsou v současné době velkým konkurentem stavebním spořitelénám, a to v poskytování úvěrů na bydlení.

V roce 1995 získaly hypoteční banky potřebné licence a vznikl tak hypoteční trh. Zprvu postupovaly banky velice opatrně. Hypoteční úvěry byly poskytovány pouze úzkému okruhu klientů, kteří disponovali vysokými příjmy – banky kladly na zájemce o úvěr přísné požadavky a úrokové sazby byly vysoké. V roce 1999 vstoupili do bank zahraniční investoři a ti zpřístupnili hypoteční úvěry i širšímu okruhu klientů – drobné klientele.

Úvěry stavebních spořitelén jsou poskytovány v řádech několika set tisíců korun a nejvíce se využívají na rekonstrukci bytu nebo na koupi levnějšího bytu.

Hypoteční úvěry se poskytují nejčastěji v řádech milionů korun a jsou využívány ke koupi standardních bytů nebo rodinných domů, přičemž klient ručí touto nebo i jinou nemovitostí.

Úvěry na bydlení si dnes může dovolit stále větší okruh veřejnosti, což se děje v důsledku všeobecného snížení úrokových měř. Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou v současné době nižší než úrokové sazby úvěrů, které poskytují stavební spořitelny. Je to způsobeno následujícími důvody: Stavební spořitelny mají v nabídce dva druhy úvěrů. Přestože jsou úrokové sazby řádných úvěrů stavebních spořitelén stejné pro všechny klienty a většinou nižší než úrokové sazby u hypotečních úvěrů, dosahuje rozdíl mezi sazbami řádných a překlenovacích úvěrů až několika procentních bodů, a tím se cenový průměr úvěrů stavebních spořitelén posouvá nad průměr hypotečních úvěrů.

Co se dále týče úrokových sazeb, stavební spořitelny nabízejí časově neměnnou výši úrokové sazby, která je kromě toho známa už v době uzavření smlouvy, to znamená při zavedení spoření. Klienti hypotečních bank si mohou zvolit úrokovou sazbu s fixací od jednoho roku až po třicet let, mohou tedy reagovat na změnu tržních podmínek využitím sazby zafixované na kratší dobu nebo využitím variabilní sazby.

Do nedávné doby se vyplácelo vybrat si co nejkratší fixaci, tedy na jeden rok, z příčiny poklesu tržních úrokových sazeb, v budoucnosti lze však předpokládat pozvolné navyšování sazeb. Jednoletá sazba nabízí sice nejnižší úrokovou sazbu, platí však pouze jeden rok. Poté hypoteční banka stanoví novou, aktuálnější sazbu. Ve finálním zúčtování by se tak hypotéka mohla klientovi prodražit.

Na druhou stranu nejsou doporučeny ani dlouhé fixace. Za optimální se nyní považuje kompromisní sazba na pět let.

V současné době se úrokové sazby hypotečních úvěrů pohybují od 2 do 3,5 procenta u fixace na jeden rok, kolem 4 % u fixace na pět let a přibližně 5 % u desetileté fixace. Avšak toto jsou úrokové sazby minimální, při čemž sazba reálná je vázána na bonitu klienta.

V současnosti jsou úrokové sazby hypoték a úvěrů ze stavebního spoření zcela srovnatelné.

Protože podle odborníků dojde k růstu sazeb, lze pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení u úvěru ze stavebního spoření považovat za velkou výhodu. Další velkou předností úvěrů ze stavebního spoření je, že půjčku je možné splatit kdykoliv bez penalizace, stavební spořitelny požadují nižší poplatky za vedení účtu, v průměru mají o něco nižší požadavky na bonitu klienta než hypoteční banky a navíc je vyřízení řádného úvěru podstatně rychlejší a jednodušší. Bohužel se toto již dnes nedá paušalizovat.

Stavební spořitelny jsou nuceny kvůli úbytku klientů penalizovat dřívější splacení úvěru, některé dokonce přistoupily k zavedení fixační

lhůty na 6 let, jako je tomu v případě Modré pyramidy, nedodržení této lhůty má za následek téměř „zbojnický“ poplatek. Co se vyřizování úvěru týče, tak to je kapitola sama o sobě, každá banka a stavební spořitelna jsou jiné. Některé banky, jako např. Hypoteční banka, Raiffeisenbank nebo Komerční banka mají velice rychlé schvalovací a prověřovací postupy, oproti tomu např. Unicreditbank si prověřuje každou drobnost a vyřízení úvěru zde trvá několikanásobně déle.

## 8 Dozorová činnost

Stejně jako u jiných institucí musíme hledat původ centrálního bankovníctví v historii. Integrované ekonomiky a potřeba jednotné peněžní soustavy a další vlivy jako např. destrukční působení válek na státní pokladny. Původně tak centrální banka plnila dvě základní funkce:

- vedení účtů panovníka dané země
- úvěrování schodku státní pokladny (státního rozpočtu)

Nejstarší centrální bankou na světě je centrální banka ve Švédsku založená v roce 1656 původně jako soukromá banka a od roku 1697 působící výhradně jako banka centrální. Stejně starou je i centrální banka v Anglii založená v roce 1694 a to jako banka na podporu války s Francií.

Centrální banky tak, jak je známe dnes, začaly vznikat zhruba v polovině 19. Století, jako například v Itálii Banca d'Italia v roce 1874. S podivem zůstává, že i dnes existují země, kde centrální banka neexistuje, například Brunej nebo Singapur.

Postavení centrální banky v České republice je zakotveno v zákoně a realizováno soustavou nástrojů, které národní banka upravuje. V první řadě je postavení upraveno v hlavě VI. Čl. 98 Ústavy České republiky (Česká národní banka je ústřední bankou státu. Hlavním cílem její činnosti je péče o cenovou stabilitu, do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona) a ústavním zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

Ve chvíli, kdy Česká národní banka nepečuje o svůj hlavní cíl, jímž je péče o cenovou stabilitu, má za úkol podporovat tzv. obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu. Tímto se rozumí především držet hlavní úrokové sazby v takové hladině, aby jejich hodnota nebrzdila hospodářský růst, a nebo naopak ho příliš neurychlovala.

Nástroje centrální banky – pro uplatňování monetární politiky a sledování svého hlavního cíle, je centrální banka vybavena hned několika nástroji. Nejlépe by se dali tyto nástroje rozdělit na nástroje přímé a nepřímé.

Toto dělení ovšem není jednoznačné a některé nástroje se mohou prolínat oběma skupinami.

Mezi nepřímé nástroje můžeme zařadit:

- Dvoutýdenní repo sazba
- Diskontní sazba
- Reeskont směnek
- Povinné minimální rezervy
- Kapitálová přiměřenost
- Operace na volném trhu
- Intervence devizového kurzu
- Pojištění vkladů

Pro naše účely je důležitá především diskontní sazba. Jedná se o jednu ze základních úrokových sazeb, kterou centrální banka vyhláší a co je nejdůležitější, tak se poměrně často mění. Je to zjednodušeně řečeno sazba za diskontní úvěr, který obchodní banky platí centrální bance za poskytnutí takového úvěru.

Změnou sazby se mění cena úvěru pro koncového zákazníka, to znamená nejen pro obchodní banku jako takovou, ale spíše pro její klienty jakožto žadatele o úvěr. Vysoká výše má restriktivní účinek, což znamená snížení poptávky po úvěrech a tím také snížení inflace. Obráceně funguje snižování diskontní sazby a svými expanzivními účinky působí na oživení ekonomiky, vzrůst zaměstnanosti a tempo ekonomického růstu. Subjekty působící na trhu reagují na jakoukoliv změnu diskontní sazby velmi citlivě a hlavně rychle, někdy k jejich reakci stačí pouze zveřejnění možné úpravy<sup>11</sup>.

Každá banka, která žádá poskytnutí diskontního úvěru, musí plnit rámcově vymezené povinnosti. Mezi ně patří například bezproblémové splácení předchozích úvěrů, nepřekročení maximálního limitu, který bývá nejčastěji stanoven poměrem k základnímu jmění banky a v neposlední řadě případné zajištění kvalitními cennými papíry, pokud si je centrální banka k zajištění vyžádá.

Na chvíli se tady zastavíme, jelikož výše zmíněná problematika se krásně ukazuje zhruba v posledním roce, kdy se ekonomika opakovaně vzpamatovává a opět znovu upadá do krize. Částečně si dovolím soudit, že je to způsobeno nezbytnými opatřeními vlády, jako je zvýšení DPH a podobné kroky. Účelem této práce ovšem není hodnocení posledních vládních reforem a tak tyto nebudeme rozebírat do hloubky. Každopádně po hypotečním boomu a realitní bublině, kterou můžeme datovat někdy do roku 2005-2007 se zastavil nejen růst v odvětví stavebnictví, ale ruku v ruce s tím došlo i omezení poskytování úvěrů. Úskalí tady totiž nebyla jen pro koncové klienty, ale i pro banky. Při podrobnější analýze zjistíme, že hodnoty nemovitostí koupených v letech 2005 -2008 klesly v průměru o jednu čtvrtinu a tudíž dnes mají banky v zástavě naprosto nedostačující

---

<sup>11</sup> Tzv. efekt oznámení – announcement effect, Bankovníctví pro právníky, Ing. Richard Pospíšil, Ph.D., Univerzita Palackého v Olomouci 2004, ISBN 80-244-0906-2

nemovitosti. Pokud k tomu přičteme nekvalitně udělané hypoteční úvěry, které lidem vysávají většinu měsíčních příjmů, máme tu časovanou bombu, která už ovšem pomalu vybuchuje. Lidem se již nedostává dalších prostředků na splácení a některé z těchto případů končí naprosto tragicky. Přitom by stačilo jen málo a to šikovně využít dnešní příznivé situace k přeúvěrování.

Proč je situace příznivá? Nejen centrální banka potřebuje oživovat ekonomiku, ale trh jako takový je schopen svými mechanismy a samovolným pohybem tržních úrokových sazeb regulovat výšku diskontní sazby. V případě, že k tomuto dojde, měla by centrální banka sama upravit výši diskontní sazby, aby byl zachován obvyklý rozdíl mezi diskontní tržní úrokovou sazbou. Samotná poptávka komerčních bank po diskontních úvěrech je odvislá od toho, jak si dokáží sehnat peníze z jiných zdrojů například na mezinárodním peněžním trhu. Takové sehnání peněz opět provází určitá sazba, která je obvykle vyšší než sazba diskontní a například na peněžním trhu v Praze se jedná o sazbu PRIBOR. Tato sazba je dnes nabyta na důležitosti, jelikož ovlivňuje úrokové sazby u tzv. plovoucích nebo také variabilních hypoték, viz kapitoly výše.

Další nedílnou povinností nejen komerčních bank, ale i stavebních spořitelen je povinnost minimální rezervy, kterou musí držet na tzv. clearingovém účtu u ČNB. Clearingový účet je zúčtovací účet u ČNB, kde musí mít banka nebo stavební spořitelna předepsaný objem finančních prostředků na úrovni dvoutýdenní repo sazby z objemu primárních vkladů, jejichž splatnost nepřesahuje 2 roky.

Kapitálová přiměřenost u Komerčních bank může opět ovlivňovat procesy úvěrování a dopadat tak přímo či nepřímo na téma této práce. Vzhledem ke klasifikaci pohledávek komerčních bank, je nutno si uvědomit, že se banky musí co nejvíce vyhýbat rizikovým úvěrům,

čímž se opět dostáváme k problematice řešenou na předchozí stránce a tím bylo špatné úvěrování v druhé polovině první dekády tohoto století. Vzhledem k této podmínce je celkem s podivem, že jsou banky, které úzkostlivě dbají na každou maličkost při vyřizování žádosti o úvěr, jako dokonalý příklad poslouží Unicreditbank a na druhé straně stojí banky, které se snaží půjčit tzv. každému a dle mého názoru, jejich kapitálová přiměřenost nemůže být zrovna skvělá, příkladem např. Hypoteční banka.

Přímé nástroje centrální banky

Mezi nejvíce rozšířené patří:

- Pravidla likvidity
- Úvěrové limity
- Povinné vklady
- Doporučení, výzvy, dohody

Asi největším zásahem do svébytnosti bank, je stanovení tzv. úvěrových limitů. Jedná se o absolutně nebo relativně stanovené výše úvěrů, které může banka poskytnout klientům bez schválení ČNB.

Mezi nejvíce užívané a zároveň nejúčinnější nástroje představují modifikace přímých i nepřímých nástrojů ve formě doporučení, výzvy nebo dohody.

Doporučení neboli moral suasions – jedná se o obecně formulované záměry, představy a přání centrální banky na jednání komerčních bank a nebývají většinou ani v písemné podobě

Výzvy persuasions – také nebývají v písemné podobě, ale jsou již důraznějšího charakteru a konkrétnější povahy

Dohody gentleman's agreements – mají většinou již písemnou formu a také banky se k nim chovají jako k právně závazným, tento typ dohod je bankami tak uzavírán i v případě dohod mezi nimi samotnými

## ZÁVĚR

Celkově vzato s ohledem na cíl práce si dovolím zhodnotit některé věci méně a některé více. V práci jsem se zaměřil na vysvětlení základních rozdílů mezi hypotékami a úvěry ze stavebního spoření.

I z tohoto důvodu se musela poměrně velká část práce věnovat historii, jelikož stav současný je dle mého názoru nutně obrazem stavu předchozího.

Pokud to tedy sumarizuji, tak stavební spoření bylo v našich konzervativních podmínkách naprosto exkluzivním produktem stavebních spořitelů, který jim dával mocnou zbraň na pomyslném bojišti s klientem. V tomto boji šlo a jde především o peníze drobných střadatelů, které tak za pomoci státu končily na účtech nenasytných stavebních spořitelů.

Stát po roce 1989 musel logicky reagovat na neutěšený stav bytového fondu v ČR a tak se rozhodl pro podporu stavebního spoření. To, co se postupem času stalo samozřejmostí, tzn. tučná státní podpora, se v konečném důsledku stala pomyslným bičem nejen pro ministra financí, ale i pro stavební spořitelny samotné.

Nejsem si ovšem jist, jestli některé argumentace ohledně odůvodněnosti státní podpory v případě stavebního spoření nejsou tak trochu liché. Vždyť člověk, který peníze ušetřené na stavebním spoření nepoužije účelově na nemovitost, tak dost pravděpodobně utratí zmíněné prostředky za spotřební zboží a zaplatí tak státu daň. Peníze se tak státu mohou vrátit v podstatě v plné výši.

Dalším otazníkem je nutnost snížení státního příspěvku s ohledem na zvýšení DPH v roce 2012.

Co se týče hypotečních úvěrů, tak tady vidím stále ještě obrovský potenciál, pomyslná první a druhá vlna recese neдрží dole pouze úrokové sazby na fixních úvěrech, ale dává průchod i novým typům hypoték, které se tak stávají pro klienty velice zajímavými. Pokud vezmu v potaz téma práce, pak musíme zmínit také poměrně stabilní právní úpravu. Byť ta bude ovlivněna novým občanským zákoníkem a v neposlední řadě byla ovlivněna na poli tzv. amerických hypoték zákonem o spotřebitelských úvěrech, se kterým se ještě dnes mnoho bank nevypořádalo na 100%.

Srovnání produktů pro mě vyznívá jednoznačně, jelikož překlenovací úvěr je „pračkou na peníze“ a pro neznalé klienty se tak stává finanční pastí. Oproti tomu dnešní úrokové sazby a velice oblíbený „hypoteční turismus“ dávají klientům poměrně velké prostředky ve vyjednávání si lepších podmínek.

Podle mého názoru by mohlo dojít k situaci, kdy zájem klientů o stavební spoření by mohl opadnout natolik, že stavební spořitelny nebudou mít z čeho financovat další úvěry a tím pádem se zastaví celý smysl stavebního spoření. Tato otázka se zdá být možná neaktuální, jenže opak je pravdou a chování tří stavebních spořitelen je poměrně alarmující.

Co se pak stane? Stavební spořitelny by se mohly přetransformovat na banky, jenže to s sebou nese nejen právní ale i finanční problémy a na nově vzniklém subjektu tak budou hned od začátku váznout poměrně velké závazky v podobě uzavřených smluv a rozpůjčovaných peněz.

Popravdě doufám v to, že tento problém nebudeme muset řešit a tato katastrofální situace nenastane.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

CÍSAŘ, J., REKOTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení*. Brno : Masarykova univerzita, 1999. 76. s. ISBN 802102240X

DOUCHA, R. *Stavební spoření*. Praha : Grada, 2000. 89 s. ISBN 80-7169-894-6

PAVELKA, F. OPLTOVÁ, R. *Hypoteční úvěry*. Praha : PP Agency, 1996. 116 s.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. Praha : C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7

PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. Brno : Era, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2

MEJSTRŮ, M. *Základní principy bankovníctví*. Praha : Karolinum, 2008. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4

REVENDA, Z. *Centrální bankovníctví*. Praha : Management Press, 2011. 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7

SEKERKA, B. *Banky a bankovní produkty*. Praha : Profess, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada, 2009. 143 s. ISBN 9788024723884

POSPÍŠIL, R. *Bankovníctví pro právníky*, Univerzita Palackého v Olomouci 2004. 216 s. ISBN 80-244-0906-2

## ***Právní normy***

Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění nařízení vlády č. 276/1997 Sb. a nařízení vlády č. 70/1998 Sb.

Nařízení vlády č. 616/2004Sb., o použití prostředků fondu rozvoje bydlení osobám mladším 36 let

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření

Zákon č. 84/1995 Sb., Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

## SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ

[<http://www.cmss.cz>] - stránky Českomoravské stavební spořitelny

[<http://www.czso.cz>] - internetové stránky Českého statistického úřadu

[<http://www.e15.cz>] - ekonomický deník Mladé fronty a.s.

[<http://www.finance.cz>] - finanční portál společnosti Finance media a.s.

[<http://www.finance.idnes.cz>] - finanční portál společnosti MAFRA a.s.

[<http://www.financninoviny.cz>] - ekonomický server ČTK

[<http://www.gpf.cz>] - internetové stránky společnosti GEPARD FINANCE, a.s.

[<http://www.hypoindex.cz>] - finanční portál společnosti Fincentrum Media s.r.o.

[<http://www.kb.cz>] - internetové stránky Komerční banky, a.s.

[<http://www.mbank.cz>] - internetové stránky mBank

[<http://www.mesec.cz>]- finanční portál společnosti Internet Info, s.r.o.

[<http://www.mfcr.cz>] - internetové stránky Ministerstva financí České republiky

[<http://www.mmr.cz>] - internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

[<http://www.modrapyramida.cz>] - internetové stránky Modré pyramidy stavební spořitelny

[<http://www.penize.cz>] - finanční portál společnosti Partners Financial Services, a.s.

[<http://www.portal.gov.cz>] - portál Veřejné správy České republiky

[<http://www.postovnisporitelna.cz>] - internetové stránky Poštovní spořitelny

[<http://www.rentia.cz>] - internetové stránky společnosti AWD Česká republika

[<http://www.sfrb.cz>] - internetové stránky Státního fondu rozvoje bydlení

[<http://www.wuestenrot.cz>] - internetové stránky Wüstenrot - stavební spořitelny a.s.

[<http://www.zlatakoruna.info>] - finanční portál společnosti pdMEDIA, s.r.o.