

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH  
STUDIÍ, Z. Ú., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**ANALÝZA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ OBYVATEL  
STŘEDOČESKÉHO KRAJE**

**Autor práce:** Tereza Hudečková, DiS.  
**Studijní obor:** Management a marketing služeb – finanční služby  
**Forma studia:** Prezenční  
**Vedoucí práce:** Ing. Vlasta Doležalová  
**Katedra:** Management a marketing služeb

**2017**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby byla práce uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucí bakalářské práce, Ing. Vlastě Doležalové, za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

## ABSTRAKT

HUDEČKOVÁ, T. *Analýza stavebního spoření obyvatel Středočeského kraje : bakalářská práce*. České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, z. ú., 2017. 78 s. Vedoucí bakalářské práce : Ing. Vlasta Doležalová.

**Klíčová slova:** pojištění, stavební spoření, státní podpora, úroková sazba, úvěr

Cílem bakalářské práce je zjištění zájmu o stavební spoření obyvatel Středočeského kraje, a zda jsou naspořené prostředky využívány ke stavebním účelům. Práce je rozdělena na dvě části. Teoretická část zahrnuje analýzu vývoje spořitelny a spoření obyvatel. Součástí je také popis hlavních produktů se zaměřením na stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření a pojištění. Na základě analýzy vývoje spořitelny je v praktické části zpracován marketingový výzkum, na základě kterého je možné uvést zájem o stavební spoření.

## ABSTRACT

HUDEČKOVÁ, T. *Leadership and Management Skills : Bachelor thesis.*  
České Budějovice : The College of European and Regional Studies, 2017. 78 p.  
Supervisor : Ing. Vlasta Doležalová.

**Key words:** insurance, building savings, state support, interest rate, building savings, credit

The aim of this bachelor theses is to report the interest in building savings among citizens of the Central Bohemian Region and explore if the savings are used to building purposes. The theses consist of two parts. Practical part deals with a marketing research which is used to determine interest in building savings. Theoretical part involves an analysis of savings banks' development and individual savings development. It also includes description of main products, concentrating on building savings, building savings loans and insurance. Based on the analysis of the savings banks' development a marketing research has been carried out. This research reflects the interest in building savings.

# Obsah

|  |    |
|--|----|
| Úvod.....  | 8  |
| 1 Cíl a metodika bakalářské práce.....               | 9  |
| 1.1 Cíl práce.....                                   | 9  |
| 1.2 Metodika práce.....                              | 9  |
| 2 Vývoj stavebního spoření.....                      | 10 |
| 2.1 Zrod v Anglii.....                               | 11 |
| 2.2 Rozvoj v Evropě .....                            | 11 |
| 2.3 Růst v Německu .....                             | 11 |
| 2.4 Vývoj stavebního spoření v České republice ..... | 12 |
| 2.5 Podpora stavebních spořitelen .....              | 13 |
| 3 Produkty stavebních spořitelen .....               | 14 |
| 3.1 Stavební spoření.....                            | 14 |
| 3.1.1 Smlouva o stavebním spoření .....              | 14 |
| 3.1.2 První fáze spořicí .....                       | 15 |
| 3.1.3 Státní podpora .....                           | 16 |
| 3.1.4 Úroková sazba.....                             | 17 |
| 3.1.5 Cílová částka.....                             | 17 |
| 3.1.6 Hodnotící číslo .....                          | 18 |
| 3.1.7 Poplatky .....                                 | 18 |
| 3.1.8 Ukončení smlouvy o stavebním spoření .....     | 19 |
| 3.1.9 Druhá fáze úvěrová .....                       | 19 |
| 3.2 Úvěr ze stavebního spoření .....                 | 20 |
| 3.2.1 Náležitosti úvěru .....                        | 20 |
| 3.2.2 Účel úvěru.....                                | 22 |
| 3.2.3 Zajištění úvěru.....                           | 22 |
| 3.2.4 Účastníci úvěru .....                          | 22 |
| 3.2.5 Čerpání úvěru ze stavebního spoření .....      | 24 |
| 3.2.6 Splácení úvěru ze stavebního spoření .....     | 24 |
| 3.2.7 Dokládání úvěru.....                           | 25 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.2.8 | Daňová úspora.....                                 | 28 |
| 3.3   | Meziúvěr ze stavebního spoření.....                | 28 |
| 3.4   | Doplňkové služby .....                             | 29 |
| 3.4.1 | Pojištění.....                                     | 29 |
| 4     | Analýza stavebního spoření .....                   | 32 |
| 4.1   | Vývoj stavebního spoření.....                      | 33 |
| 4.1.1 | Vývoj úvěru ze stavebního spoření.....             | 34 |
| 4.1.2 | Vývoj státní podpory.....                          | 35 |
| 4.2   | Vývoj úrokových sazeb na stavebním spoření.....    | 36 |
| 4.3   | Stavební spořitelny v České republice .....        | 37 |
| 4.3.1 | Komparace stavebních spořitelen .....              | 40 |
| 4.3.2 | Modelové příklady .....                            | 43 |
| 4.3.3 | Stavební spoření na současném finančním trhu ..... | 48 |
| 4.5   | SWOT analýzy.....                                  | 50 |
| 5     | Marketingový výzkum .....                          | 52 |
| 5.1   | Marketingový problém.....                          | 52 |
| 5.2   | Cíl marketingového výzkumu.....                    | 52 |
| 5.3   | Informační potřeby.....                            | 52 |
| 5.4   | Nástroj marketingového výzkumu .....               | 53 |
| 5.5   | Předvýzkum .....                                   | 53 |
| 5.6   | Rozpočet výzkumu.....                              | 54 |
| 5.7   | Časový rozvrh .....                                | 54 |
| 5.8   | Vlastní výzkum .....                               | 55 |
| 6     | Zhodnocení marketingového výzkumu .....            | 67 |
|       | Závěr .....  | 68 |
|       | Seznam použitých zdrojů.....                       | 70 |
|       | Seznam tabulek a grafů.....                        | 74 |
|       | Seznam příloh .....                                | 75 |

## Úvod

Bydlení je součástí života každého z nás. Lidé v mladém věku se zpravidla nemusejí zabývat potřebou vlastního bydlení. Ale postupem času na otázky typu: "Kde bydlet? Z čeho financovat bydlení?" bude muset odpovídat každý z nás.

Každý by byl rád, kdyby mohl bydlet, žít ve svém vlastním domě, bytě. Ale ne vždy disponuje tolika penězi, aby mohl žít "ve svém". Na současném finančním trhu však existuje nepřeborné množství možností, jak financovat bydlení, pokud nemáme dostatek vlastních finančních prostředků.

Jednu z možností, jak si zajistit vlastní bydlení, představuje stavební spoření. Zajištění vlastního bydlení, bytových potřeb je základní myšlenkou stavebních spořitelů. Stavební spoření je základním pilířem finančního trhu.

Od vzniku stavebního spoření v České republice uplynulo již spousta let a tomu také odpovídá jeho vývoj. Jednoznačně dochází ke snižování základních ukazatelů, prvků pro uzavření stavebního spoření. Proto se bakalářská práce zabývá analýzou stavebního spoření obyvatel Středočeského kraje.

Bakalářská práce se skládá ze dvou částí. Námětem teoretické části práce je analýza vývoje stavebního spoření, kdy je vysvětleno stavební spoření, jeho vznik a vývoj, základní pojmy, úvěr ze stavebního spoření a doplňkové služby. Na základě teoretické části je v praktické části zpracován kvantitativní výzkum, který je řešen pomocí dotazníkového šetření. V dotazníku respondenti odpovídali na otázky týkající se stavebního spoření vzhledem k jeho budoucímu vývoji, míře zhodnocení vkladů a účelovosti. Bakalářská práce je instrukcí pro stavební spořitelny a jejich obchodní zástupce a poučením pro nové zájemce o stavební spoření.

Cílem práce je na základě marketingového výzkumu zjistit zájem o stavební spoření u obyvatel Středočeského kraje.



# 1 Cíl a metodika bakalářské práce

## 1.1 Cíl práce

Cílem bakalářské je zjistit pomocí marketingového výzkumu zájem o stavební spoření u obyvatelstva Středočeského kraje, a zda jsou naspořené prostředky využívány ke stavebním účelům.

## 1.2 Metodika práce

Bakalářská práce je standardně rozdělena na teoretickou část a praktickou část.

Teoretická část bakalářské práce se zabývá analýzou stavebního spoření. Je zde popsán vznik a historie stavebního spoření. Teoretická část objasňuje vznik stavebního spoření v Anglii, rozvoj v Evropě, vývoj v České republice. Také se zabývá podporou stavebních spořitelů. Je zde specifikováno stavební spoření a jeho produkty. V této části jsou vysvětleny dvě základní fáze stavebního spoření – fáze spořicí a úvěrová. Bakalářská práce také objasňuje základní parametry stavebního spoření. Jedná se o státní podporu, úrokovou sazbu, cílovou částku, hodnotící číslo, poplatky. Součástí teoretické části je i popis smlouvy o stavebním spoření. Bakalářská práce popisuje analýzu úvěru ze stavebního spoření. Charakterizuje účel a zajištění úvěru, jeho účastníky, čerpání, splácení a dokládání úvěru. Závěrečná část teoretické práce se zabývá doplňkovými službami stavebních spořitelů – pojištěním (životní, majetkové).

V praktické části je zpracována charakteristika, komparace stavebních spořitelů a analýza vývoje stavebního spoření z hlediska státní podpory a úrokové sazby, počtu aktivních smluv všeobecně a za každou stavební spořitelnu zvlášť. Dále jsou v praktické části vytvořeny modelové situace, které zobrazují a porovnávají finanční stránku produktů všech stavebních spořitelů na českém finančním trhu. Na základě této analýzy je vytvořen marketingový výzkum, který je řešen pomocí dotazníkového šetření. Dotazník byl zveřejněn na internetové stránce a také byl umístěn na pobočce pošty v Rožmitále pod Třemšínem, na pobočce Českomoravské stavební spořitelny, a. s. a České spořitelny a také byl zaslán pomocí elektronické komunikace. Výsledky výzkumu byly vypracovány pomocí grafů, díky kterým je jednoznačně uveden záměr a výsledek a vyhodnocení výzkumu.

Marketingový výzkum je podkladem pro zjištění zájmu o stavební spoření, dále pro zjištění využití prostředků ze stavebního spoření.

## 2 Vývoj stavebního spoření

Princip a podstatu stavebního spoření, který je prvopočátkem současného systému stavebního spoření a stavebních spořitelů, lze vysvětlit na jednoduchém příkladu.

Je deset lidí a každý člověk z této skupiny chce mít svůj vlastní dům za 1000 zlatých. Ale nikdo nemá ani jeden zlatý, aby mohli začít hned stavět, i když každý z nich může za jeden rok naspořit 100 zlatých. To znamená, že kdyby si každý ze skupiny spořil, tak se vytouženého domu dočkají za deset let. Ale pokud budou spořit dohromady, do jednoho „fondu,“ tak za rok společně uspoří 1000 zlatých. Z toho vyplývá, že jeden člověk ze skupiny si za ten jeden rok může pořídit dům. Nastává těžší situace, a to ta, kdo si ten dům pořídí, když je ve skupině 10 lidí? Nejspravedlivějším řešením je losování. Potom i nadále všichni spoří. Spoří i člověk, který vyhrál. Za další rok se losování opakuje a vyhrává druhý člověk ze skupiny. A tímto stylem jde spoření skupiny dál a dál po dobu deseti let, kdy si postaví dům i poslední člen skupiny.

Dá se říci, že každý ze skupiny má vlastně jednu desetinu z domů, a dům člověk potřebuje celý. Proto je lepší, když se vždy v daném roce pořídí jeden byt, namísto toho, aby se za daných deset let koupilo všech deset bytů najednou. Daný vylosovaný člověk popravdě dostane od ostatních členů skupiny úvěr, který jim poté postupně splácí. Úvěr splácí tím, že i po své „výhře“ nadále spoří do společného fondu. A tato podoba je základem současného stavebního spoření.

Z tohoto příkladu vyplývá, že je lepší spořit dohromady, nežli aby člověk spořil sám. Devět lidí z desetičlenné skupiny si vysněný dům postaví dříve, než kdyby si spořili sami. Desátý člověk, tedy poslední ze skupiny, si vlastně nepolepší, ale zároveň ani nepohorší. Pokud tito lidé spoří společně, zkrátí si dobu spoření v průměru z 10 let na 5,5 roku.<sup>1</sup>

Historický vznik stavebního spoření a tedy stavebních spořitelů sahá do 18. století. Stavební spoření a stavební spořitelny se nejvíce vyvíjely v Anglii a v Německu, proto se dá říci, že jde o kolébku stavebního spoření.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 11.

<sup>2</sup> KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, s. 10 – 12.

## 2.1 Zrod v Anglii

Počátek stavebního spoření a spořitelů se datuje rokem 1775 do anglického Birminghamu.<sup>3</sup> V tomto roce vznikl spolek Keytley's Building Society. Tento spolek pracoval právě na uvedeném příkladu o principu stavebního spoření. Účelem těchto sdružení byla podpora malých podnikatelů, řemeslníků, a především podpora vlastního bydlení. Právně stavební spoření vzniklo v roce 1836 přijetím zákona o stavebním spoření.

## 2.2 Rozvoj v Evropě

Postupně v 19. století dochází k průmyslovému rozvoji, rozvoji bytového průmyslu a poté také k rozvoji stavebního spoření. Proto v 19. století vzniká v Evropě, především v Německu a v té době Rakousku–Uhersku mnoho spolků a společenství. Všechny tyto společnosti pracují na výše vyloženém principu po vzoru anglických svépomocných družstev. Mezi zakladatele svépomocných družstev patří Friedrich Raiffeisen (dnes po něm pojmenovaná jedna z úspěšných stavebních spořitelů na finančním trhu) a Hermann Schulze-Delitzsch. V České republice byla tato družstva označována jako kampeličky. Název získala podle Františka Cyrila Kampelíka, který propagoval princip družstev.<sup>4</sup> V Čechách byla dále svépomocná družstva pojmenována jako občanské záložny (institut, který přijímá vklady, poskytuje úvěry pro dané členy družstva; členové družstva družstvo řídí).

Princip záložen, družstev spočívá ve spojení lidí do skupiny o neuzavřeném počtu osob za účelem podpory daných členů skupiny. Dle daného oboru se také družstva zakládala a byla členěna. Kampeličky byly zakládány rolníky na venkově. Záložny vznikaly díky živnostníkům a maloobchodníkům. Rozdíl těchto sdružení byl i ve stylu ručení v případě poskytnutí úvěru. V kampeličkách jejich členové ručili celým svým majetkem. U záložen bylo ručení odlišné. Někteří členové ručili celým svým majetkem (stejně jako u kampeliček) a jiní členové ručili do výše svých vložených vkladů. Všichni členové těchto spolků se znali, proto zde nevznikal problém s kreditním rizikem (riziko nesplácení úvěru). Není možné, aby lidé z jednoho spolku, kteří se velmi dobře znali, si navzájem dlužili peníze. Takto zněla myšlenka dobových spořitelů.

## 2.3 Růst v Německu

Rozvoj stavebního spoření v Německu měl podobný vývoj jako v Anglii. V Německu družstva fungovala na stejném principu jako výše uvedený příklad.

---

<sup>3</sup> KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, s. 10.

<sup>4</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 14.

Postupně se tato strategie rozvíjela do podoby současných stavebních spořitelen, kdy družstva fungovala jako specializované finanční subjekty. Prvním takovýmto subjektem je spolek pod názvem „Bausparkasse für Jedermann“.<sup>5</sup> V překladu se jedná o Stavební spořitelnu pro každého. Tento spolek byl založen roku 1885. Spolek byl dílem Friedricha von Bodelschwingha. Jednalo se zpravidla o spolek, který nabízel úvěry. Na tomto principu v té době fungovalo mnoho spolků.

První stavební spořitelna, tak jak ji známe dnes, vznikla roku 1921, kdy byl založen spolek „Gemeinschaft der Freunde.“ V překladu jde o Spolek přátel. Spolek založil George Kropp. Jeho cílem bylo zajistit bydlení pro své členy, jelikož bydlení bylo během první světové války a po ní velkým problémem. Ale díky velké inflaci byl tento spolek zrušen. Druhé založení tohoto spolku bylo již úspěšné, což dokazuje počet uzavřených smluv. Jejich počet do roku 1924 činil 916 smluv. Po vzoru tohoto spolku vznikaly další a další spořitelny, které se zaměřovaly na financování bydlení. Všechny tyto společnosti zkoušely různé principy podmínek (již zmiňované losování, bodové ohodnocení, apod.) až se systém podmínek vyvinul do dnešní podoby. Principy podmínek budou vysvětleny v následujících kapitolách.

Velký rozmach a obliba stavebních spořitelen v Německu má na svědomí krize bytového fondu po 2. světové válce. V tomto období byl bytový fond zrušen a u lidí se objevoval nedostatek peněz. Proto na tuto krizi reaguje stát, a to státní podporou. Například v roce 1952 činila státní podpora 25 – 30 %. V Německu je státní podpora velmi oblíbená dodnes. V současné době v Německu funguje například i podpora zaměstnavatele, kdy zaměstnavatel může přispívat zaměstnanci na účet u stavební spořitelny.<sup>6</sup>

## 2.4 Vývoj stavebního spoření v České republice

Stavební spoření a stavební spořitelny se v České republice rozvíjely stejným způsobem a na stejném principu jako v Anglii a v Německu. Počátky stavebních spořitelen se datují počátkem 90. let, kdy u nás vznikaly spolky, družstva, záložny, které fungovaly na stejném principu jako základní příklad stavebního spoření.<sup>7</sup> Legislativně stavební spoření vzniklo v České republice roku 1993 přijetím zákona o stavebním spoření. Od té doby se na finančním trhu začaly objevovat nové stavební spořitelny. Zpravidla všechny stavební spořitelny vznikaly s pomocí německých a rakouských stavebních spořitelen. V současné době na českém finančním trhu existuje

<sup>5</sup> KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, s. 12.

<sup>6</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 16.

<sup>7</sup> KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, s. 14.

5 stavebních spořitelén. Stavební spoření v České republice představuje „nejmladší“ bankovní produkt.<sup>8</sup> Spoření se těšilo u nás velké oblibě, jelikož do té doby to byl neznámý produkt. Stavební spoření představovalo jistotu, bezpečí. A především se občanům líbila státní podpora. Zhodnocující úroky se pohybovaly okolo 3 – 4 % a státní podpora začínala na 25 %. Takto příjemné zhodnocení vedlo k velmi vysokému počtu uzavřených smluv. Ale tato skutečnost začínala dosti „zatěžovat“ státní rozpočet. Proto v roce 2003 přišla novela zákona o stavebním spoření. Výsledkem bylo upravení podmínek stavebního spoření a tím pádem došlo také k poklesu úroku, který se snížil na 2 % a státní podpora klesla na 15 %, a proto také došlo k poklesu uzavřených smluv o stavebním spoření. Od této doby docházelo postupně ke snižování základních ukazatelů. V současné době se úrok pohybuje okolo 1 % a státní podpora představuje 10 %. I přes veškeré snižování patří stavební spoření mezi stabilní produkty na finančním trhu v České republice.<sup>9</sup>

## 2.5 Podpora stavebních spořitelén

Roku 1914 vznikla Mezinárodní organizace financování bytové výstavby. Tato organizace má dohled „nad celým světem.“ Její sídlo je v Londýně. Organizace má 76 členů ze 17 států. I Česká republika je zapojena do této organizace. Cílem organizace je podpora zájmu jejích členů a také slouží k výměně dat.<sup>10</sup>

V Evropě funguje Evropské sdružení stavebních spořitelén, které vzniklo v roce 1962. Cílem sdružení je podpora, propagace a shromažďování informací v oblasti financování bydlení. V současné době zastupuje 50 stavebních spořitelén z 12 zemí. Je složena z výkonného ředitele a prezidia. Prezidium se skládá z prezidenta a dvou viceprezidentů. Sdružení má zastoupení v Bruselu a v Berlíně.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELÉN. *Stavební spoření je v ČR už 20 let* [online]. © 2014 [cit. 2017-06-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/vite-ze/stavebni-sporeni-je-v-cr-uz-20-let/>>.

<sup>9</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, ze dne 28. 2. 2017.

<sup>10</sup> ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELÉN. *Mezinárodní vztahy* [online]. © 2014 [cit. 2017-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/mezinarodni-vztahy/>>.

<sup>11</sup> ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELÉN. *Mezinárodní vztahy* [online]. © 2014 [cit. 2017-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/mezinarodni-vztahy/>>.

### 3 Produkty stavebních spořitelén

Stavební spoření je specifický produkt stavebních spořitelén. Jde o „nejmladší“ produkt na finančním trhu. Je to produkt, ve kterém dochází ke zhodnocení finančních prostředků na spořicíú účtu. Smysl stavebního spoření je především ve financování bydlení, kdy si klient spořít na své budoucí bydlení (koupě, rekonstrukce, stavby bytu či domu).<sup>12</sup> Další smysl stavebního spoření tkví v tvorbě vlastních volně použitelných prostředků. Stavební spoření patří ke stálicím na finančním trhu a jde o velmi oblíbený produkt.

#### 3.1 Stavební spoření

Stavební spoření je termínovaný produkt – střednědobé spoření. Na spořicí účet klient ukládá své finanční prostředky po dobu 6 let. Jedná se o vázací dobu, kdy klient nemůže nakládat se svými vloženými prostředky. Na oplátku je zde vysoká úroková sazba, která kompenzuje dobu spoření.

##### 3.1.1 Smlouva o stavebním spoření

Stavební spoření se uzavírá na základě smlouvy o stavebním spoření. Smlouva se uzavírá mezi klientem a danou stavební spořitelnou. Smlouvou se klient (účastník stavebního spoření) zavazuje hradit na spořicí účet určitou výši financí a spořitelna se zavazuje zhodnocovat klientovy vklady dle dané úrokové sazby, která je po dobu smlouvy neměnná, a poskytnout mu nárok na úvěr ze stavebního spoření. Jako v každé smlouvě jsou i zde uvedeny identifikační údaje smluvních stran. Ve smlouvě o stavebním spoření se obě strany „dohodnou“ na výši cílové částky; výši měsíčního spoření; tarifu, který spořitelna nabízí, jelikož tyto parametry ovlivňují případný úvěr ze stavebního spoření.<sup>13</sup>

Každá smlouva musí obsahovat:

- výši cílové částky, kterou si účastník zvolí,
- prohlášení účastníka, zda pro danou smlouvu žádá státní podporu,
- výši pravidelné úložky, kterou bude účastník spořít,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky,
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 29.

<sup>13</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 18-23.

<sup>14</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 18-23.

Součástí smlouvy jsou i veřejné obchodní podmínky. Tyto podmínky udávají práva a povinnosti obou stran smlouvy. Zpravidla jsou zde popsány podmínky pro získání úvěru, podmínky pro změny smlouvy, možnosti spoření apod.<sup>15</sup>

Během trvání smlouvy si může klient, dle podmínek dané spořitelny, měnit parametry smlouvy. Parametry smlouvy může klient měnit dle svých potřeb a plánů. Zpravidla se jedná o změnu cílové částky, její rozdělení, změnu tarifu. Změna parametrů může nastat například z důvodu, že klient si ještě na začátku spoření nebyl jist, zda bude chtít úvěr ze stavebního spoření a daný tarif smlouvy mu nevyhovuje pro daný úvěr.

### **3.1.2 První fáze spořicí**

Jedná se o dobu, kdy klient pouze ukládá své volné peněžní prostředky na vkladový účet. Zde se peníze úročí podle daného tarifu a podle úrokové sazby. Tarif si klient zvolí podle určité nabídky, které spořicí banky nabízejí. Úroková sazba a dané tarify jsou hlavními rozdíly mezi bankami na finančním trhu. Navíc k uloženým penězům se připisuje státní podpora.<sup>16</sup>

Na spořicí účet může své peníze ukládat fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky a přidělené rodné číslo; právnická osoba se sídlem na území České republiky.<sup>17</sup>

Na spořicí účet lze peníze ukládat dle potřeb klienta. To je měsíčně, čtvrtletně, ročně. Je možné na účet vkládat i mimořádné vklady. Platby může klient provádět bezhotovostním převodem na účet spořitelny, pomocí inkasa, srážkou ze mzdy či hotovostně (pouze na centrále spořitelny, ne na jejich pobočkách). Velkou výhodou stavebního spoření je ta, že vklady jsou po dobu spoření pojištěny a úroková sazba je pevná. Po dobu vázací doby se úroková sazba nemění, i když na finančním trhu bude docházet ke snižování úrokových sazeb na stavebním spoření.

Vklady jsou úročeny ode dne připsání na spořicí účet. Státní podpora je úročena ode dne jejího připsání na spořicí účet (státní podpora je na účet připisována na začátku

---

<sup>15</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In *ÚZ č. 1185 - Bankovníctví, Finanční konglomeráty, Praní špinavých peněz, Stavební spoření, Centrální evidence účtů stavebního spoření*. 2017, částka 41, s. 402-415. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>>.

<sup>16</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 18-23.

<sup>17</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 69.

druhého čtvrtletí v roce). Již připsané úroky na účtu jsou ještě jednou úročeny a to při roční kapitalizaci (přepočet úroku z vkladů na peněžní hodnotu). Úroky se na účet připsují k poslednímu dni v roce. Od roku 2011 jsou úroky z vkladů daněny 15% daní.<sup>18</sup>

Na začátku spořicí fáze je velmi důležité zvolit vhodný tarif a výši cílové částky, protože to jsou hlavní parametry, které ovlivňují úvěr ze stavebního spoření. Každý spořicí tarif má své parametry. Liší se v úrokové sazbě, jak ve spořicí, tak úvěrové sazbě. Dále se v rámci úvěru liší podle doby splatnosti úvěru, v minimálním zůstatku vkladů pro přidělení cílové částky, v hodnotícím čísle a výši měsíčních splátek úvěru (vypočítává se daným procentem z cílové částky).<sup>19</sup>

### 3.1.3 Státní podpora

Státní podpora představuje dobrovolný příspěvek od státu, který se připočítává k úsporám na spořicím účtu. Státní podpora činí 10 % z ročně uspořené částky. Dnes na finančním trhu může státní podpora činit maximálně 2 000 Kč za rok. Tomu odpovídá ročně uspořená částka 20 000 Kč. Státní podpora od přivedení na trh se velmi vyvíjela a postupně snižovala. Státní podpora je jeden z hlavních faktorů oblíbenosti stavebního spoření.<sup>20</sup>

Maximální výše státní podpory je omezena na osobu (klienta), nikoliv na počet smluv. Dle zákona o stavebním spoření to znamená, že zálohy státní podpory jsou přednostně připisovány na smlouvy, které byly uzavřeny dříve. Součet těchto záloh na všech smlouvách nesmí překročit limit (2 000 Kč za rok).<sup>21</sup>

Státní podpora je vyplácena po ukončení smlouvy o stavební spoření (po vázací lhůtě 6 let). Aby klientovi mohla být vyplacena státní podpora, nesmí s prostředky na spořicím účtu během vázací lhůty nakládat.<sup>22</sup> Jestliže smlouvu vypoví dříve

---

<sup>18</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 33.

<sup>19</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 22-23.

<sup>20</sup> SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014, s. 181.

<sup>21</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In *ÚZ č. 1185 - Bankovníctví, Finanční konglomeráty, Praní špinavých peněz, Stavební spoření, Centrální evidence účtů stavebního spoření*. 2017, částka 41, s. 402-415. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>>.

<sup>22</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In *ÚZ č. 1185 - Bankovníctví, Finanční konglomeráty, Praní špinavých peněz, Stavební spoření, Centrální evidence účtů stavebního spoření*. 2017, částka 41, s. 402-415. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>>.



než po skončení vázací lhůty, o státní podporu přijde. Pokud si klient žádá o úvěr, musí být se státní podporou i úvěrem účelově naloženo. Finance musí být tedy použity na bytové potřeby.

### 3.1.4 Úroková sazba

Úroková sazba je jeden z hlavních parametrů, podle kterého se klienti rozhodují o uzavření smlouvy. Ve smlouvě je vždy uvedená úroková sazba jak pro stavební spoření, tak i pro úvěr ze stavebního spoření. Rozpětí mezi těmito dvěma úrokovými sazbami může být maximálně 3 % dle zákona o stavebním spoření. Toto rozpětí chrání klienty, kteří čerpají úvěr ze stavebního spoření, který má nevysoký úrok. Jelikož když stavební spořitelny nabízejí nízký úrok na spořicí vkladech, tak musí nabízet i nízké úroky z úvěru. Úroková sazba je po dobu vázací lhůty neměnná, je pevně stanovena. Fixní sazba je dána zákonem o stavebním spoření.<sup>23</sup> Avšak spořitelna má i možnost snížit úrokovou sazbu. A to v takovém případě, kdy si klient i nadále po vázací lhůtě ukládá finanční prostředky na spořicí účet a nevyužil možnosti úvěru ze stavebního spoření.

### 3.1.5 Cílová částka

Cílová částka a její výše závisí na tom, jak chce klient využít své prostředky ze stavebního spoření.<sup>24</sup> Dle zákona o stavebním spoření se cílová částka skládá z budoucího úvěru, uspořené částky (vklady, úroky z vkladů, úroky ze státní podpory) a státní podpory.<sup>25</sup> Volbu cílové částky ovlivňuje výše částky potřebné na realizaci bytových potřeb, kolik klient může naspořit a kolik chce naspořit pro pokrytí plánované potřeby. Jde o nejdůležitější parametr smlouvy o stavebním spoření. Jelikož výši cílové částky nelze tzv. přespořit (konečný zůstatek nesmí být vyšší než cílová částka), a do její výše lze poskytnout úvěr. Cílová částka určuje minimální měsíční vklady a podle ní se určuje poplatek za uzavření smlouvy (1 % z cílové částky).

---

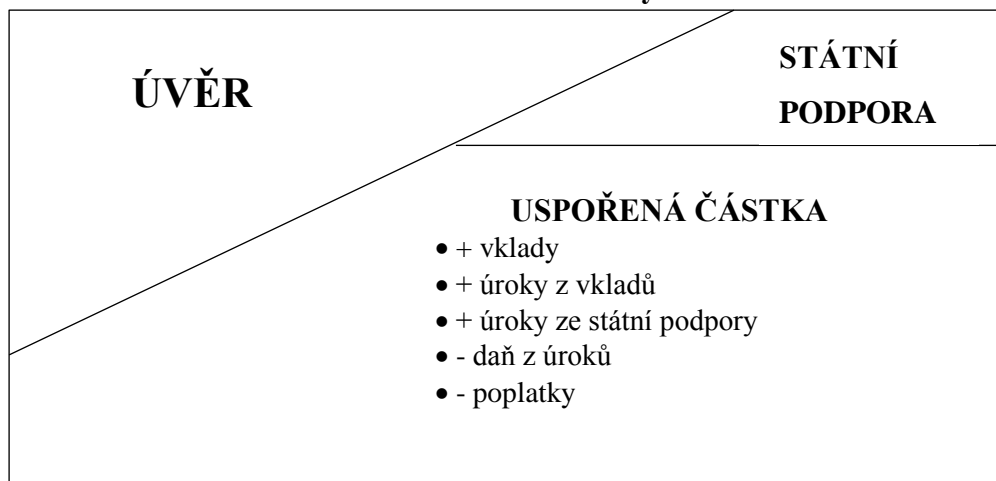
<sup>23</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In *ÚZ č. 1185 - Bankovníctví, Finanční konglomeráty, Praní špinavých peněz, Stavební spoření, Centrální evidence účtů stavebního spoření*. 2017, částka 41, s. 402-415. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>>.

<sup>24</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 69.

<sup>25</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In *ÚZ č. 1185 - Bankovníctví, Finanční konglomeráty, Praní špinavých peněz, Stavební spoření, Centrální evidence účtů stavebního spoření*. 2017, částka 41, s. 402-415. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>>.

Maximální výše cílové částky není omezená. Její minimální výše ovšem ano. Závisí to na podmínkách dané spořitelny, ale zpravidla se jedná o výši 50 000 Kč. Je ještě jedno pravidlo, a to, že výše cílové částky musí být v celých tisících korunách.<sup>26</sup>

**Obr. č. 1: Schéma cílové částky<sup>27</sup>**



### 3.1.6 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je pohyblivá hodnota<sup>28</sup>. Určuje spravedlivé pořadí pro přidělení cílové částky (vznik nároku na poskytnutí úvěru). Největší vliv na číslo má zvolený tarif a výše, četnost vkladů. V praxi to znamená, že kdo dosáhne daného hodnotícího čísla podle daného tarifu a splní podmínky, je mu nabídnut úvěr.

### 3.1.7 Poplatky

Samozřejmě jako každý bankovní produkt, tak i stavebnímu spoření se nevyhýbají poplatky. Ovšem u stavebního spoření jsou poplatky ošetřeny zákonem. Zákon stanovuje spořitelnám uvádět poplatky ve smlouvě. Z toho důvodu, že klient během vázací lhůty, bez určitého propadu (přijde o státní podporu), nemůže smlouvu vypovědět. Zákon nestanovuje změnu těchto poplatků. Takže stavební spořitelny mohou poplatky zvyšovat, ale ne jen na popud spořitelny.

První a hlavní poplatek, který klient hradí, je poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Jeho výše činí 1 % z cílové částky, kterou si určí klient.<sup>29</sup> Zákonem je stanovena jeho maximální výše, která tvoří 15 000 Kč. Část tohoto poplatku také představuje odměnu obchodnímu zástupci spořitelny. Zbytek poplatku jde na administrativní náklady spořitelny. Stejný poplatek klient platí i za zvýšení cílové

<sup>26</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 20.

<sup>27</sup> Vlastní zpracování dle nastudované literatury.

<sup>28</sup> JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013, s. 105.

<sup>29</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 31.

částky. Opět se jedná o 1 %, ale z rozdílu původní a nové cílové částky. Mezi další poplatky patří poplatek za vedení účtu. Jeho výše představuje cca 300 Kč ročně. Dalšími poplatky jsou například výpisu z účtu, úhrada za změnu tarifu, kde výše těchto poplatků je stanovena sazebníkem dané spořitelny. Spořitelny také účtují poplatky za mimořádné požadavky klienta. Mezi tyto požadavky patří například ukončení smlouvy ve vázací době, mimořádný výpis z účtu, kopie úvěrových dokumentů apod. Jejich výše je opět stanovena sazebníkem dané spořitelny.<sup>30</sup>

### **3.1.8 Ukončení smlouvy o stavebním spoření**

Smlouva o stavebním spoření je ukončena výplatou konečného zůstatku na smlouvě ke dni skončení výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta bývá tři měsíce. To znamená, že klient ukončí smlouvu a od tohoto dne se počítají tři měsíce, kdy po skončení této lhůty jsou klientovi vyplaceny peníze. Smlouva může být ukončena dnem uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, nejdříve ale dnem přidělení cílové částky.<sup>31</sup>

Po vázací době šesti let má klient dvě možnosti. První možností je smlouvu o stavebním spoření vypovědět. Poté může klient se svými naspořenými penězi libovolně nakládat. Pokud by smlouvu vypověděl dříve, než je daná lhůta, přišel by o přiznanou státní podporu a hradil by poplatek za předčasné ukončení smlouvy.<sup>32</sup> Ten je daný dle sazebníku stavebních spořitelen. Pohybuje se kolem 0,5 % z cílové částky.

Druhou možností je přidělení cílové částky a následné čerpání úvěru ze stavebního spoření. Tím klient přechází do druhé fáze, která se nazývá úvěrová.<sup>33</sup>

### **3.1.9 Druhá fáze úvěrová**

Ve druhé fázi je klientovi přidělen úvěr a následně klient splácí čerpaný úvěr ze stavebního spoření. V této fázi musí klient splnit podmínky pro přidělení, což znamená nárok na poskytnutí úvěru.

#### **Podmínky pro přidělení cílové částky**

1. Účastníkem stavebního spoření musí být klient minimálně 2 roky. Dle zákona o stavebním spoření jde o minimální čekací dobu pro poskytnutí úvěru.

<sup>30</sup> LUKÁŠ, V., KIELER P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 32.

<sup>31</sup> KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, s. 18.

<sup>32</sup> LUKÁŠ, V., KIELER P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 33.

<sup>33</sup> KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, s. 10.

2. Klient musí naspořit minimální procento cílové částky dle daného tarifu. Většinou se tato procentuální hranice pohybuje okolo 30 % – 40 %, kdy spořitelna půjčí klientovi zbytek finančních prostředků z cílové částky na daný úvěr.

3. Dosáhnout určené výše hodnotícího čísla. Výše tohoto čísla závisí na vhodně zvoleném tarifu.

4. Klient musí písemně potvrdit přijetí cílové částky. Po splnění těchto podmínek dojde k přidělení cílové částky a poté si klient může zažádat o úvěr.<sup>34</sup>

### 3.2 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je úvěr účelový. Tento úvěr lze využít na řešení bydlení. Tedy klient ho může využít na koupi, rekonstrukci a vyplacení bytu či nemovitosti při rozdělování majetku. V souvislosti se stavebním spořením lze úvěr členit na řádný úvěr, který klient získá za určitých podmínek. Druhým typem úvěru je meziúvěr. Jde o překlenovací úvěr, který překlenuje dobu, kdy klient nutně potřebuje finanční prostředky, ale ještě nesplnil podmínky po získání řádného úvěru.<sup>35</sup>

#### 3.2.1 Náležitosti úvěru

##### Úroková sazba

Úrok představuje cenu peněz. Úrok pro klienta může být výnosem. Jedná se o úroky, kdy klient ukládá své peníze na běžný účet, spořicí účet nebo termínovaný vklad. Peníze na těchto účtech se mu pak zhodnocují o daný výnosový úrok. Úrok ale může být pro klienta i nákladem, což se týká daných úvěrů. Je to cena, za kterou klient může disponovat s cizími finančními prostředky.<sup>36</sup> Úroková sazba se u každého subjektu na trhu liší.

Úroková sazba může být uváděna jako měsíční, čtvrtletní, ale zpravidla se uvádí jako roční. Roční úroková sazba bývá označována latinskou zkratkou p. a. – per annum – za rok. Většina nebankovních společností ji využívá ke klamavé reklamě. Často uvádějí úrokovou sazbu, která se na první pohled může zdát jako velmi nízká oproti ostatním společnostem. Ale většinou se jedná například o měsíční sazbu, ale ne tak znalý člověk ji může považovat za roční.

<sup>34</sup> VICHNAROVÁ, V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 47.

<sup>35</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 75-77.

<sup>36</sup> JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013, s. 13.

S úrokovou sazbou jsou spojeny některé pojmy, jako je úrokovací období, kdy jde o dobu, ke které je vztažena úroková sazba. Dále je to úrokovací doba. Jde o dobu trvání úvěru.

## **RPSN**

To je další údaj, který musí být uveden u úvěru. RPSN znamená roční procentuální sazbu nákladů.<sup>37</sup> Údaj je uveden v roční procentní sazbě. Uvádí, jak je úvěr drahý. Zahrnuje veškeré náklady spojené s úvěrem. Do nákladů patří jak úroky, tak platby za správu a vedení účtu, poplatky za zřízení úvěru a podobně. Všechny tyto náklady jsou rozpočteny na celou dobu splácení úvěru a přepočteny na jeden kalendářní rok. RPSN bývá tedy vždy vyšší než samostatná úroková sazba. RPSN jako i úroková sazba jsou povinnými údaji, které bankovní i nebankovní společnosti musí zveřejňovat.

Ale například u hypotečního úvěru se jedná pouze o teoretický údaj. Protože RPSN lze vypočítat u těch produktů, které mají pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení.<sup>38</sup> A právě u hypotečního úvěru po určité době lze úrokovou sazbu měnit, především snižovat.

## **Jistina**

Jistina představuje čistou částku, tedy základní částku, která je půjčována. K této částce se poté přičítají úroky z úvěru a ostatní poplatky, které jsou součástí celkového finančního zatížení.

## **Úročení**

Úročení lze rozlišit na jednoduché, složené a kombinované, protože je rozdíl vypočítávat úroky v rámci jednoho roku a na dlouhé období (na několik let).<sup>39</sup> Jelikož na finančním trhu jsou určité produkty, jež se úročí danou pevnou úrokovou sazbou, a úrok je k jistině připisován a dále pak je i s původní jistinou úročen.

- **jednoduché úročení** - zahrnuje vklad, úrokovou sazbu a čas,
- **složené úročení** - se týká delšího časového období. Složené úročení můžeme členit na 2 skupiny. V prvním případě se výnos nepřipisuje k jistině, ve druhém případě ano. To znamená, že se vytvářejí nové úroky z úroků a jsou přičítány k jistině,
- **kombinované úročení** - toto úročení se využívá, pokud časové období, po které se úročí, není uvedeno v celých číslech (v celých letech). Například se úročí na 3,5 roku (3 roky a 6 měsíců). V praxi se klient nejvíce setká s jednoduchým

<sup>37</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 70.

<sup>38</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 70-71.

<sup>39</sup> JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013, s. 13-15.

a složeným úročením. Kombinované úročení klient využije, pokud si například chce vypočítat, zda je výnosnější spořit měsíčně anebo čtvrtletně.

### 3.2.2 Účel úvěru

Úvěr ze stavebního spoření lze využít na bytové potřeby. A to:

- změna, úprava, modernizace bytu a úprava nebytového prostoru na byt,
- výstavba, koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem této výstavby,
- úprava nebytového prostoru na byt.

### 3.2.3 Zajištění úvěru

I úvěr ze stavebního spoření musí být zajištěný pro případ klientovy neschopnosti splácet.<sup>40</sup> Výše zajištění závisí na výsledku bonity (porovnání příjmů a výdajů klienta, při porovnání banka zjistí, zda klient je schopen splácet své závazky), výši úvěru a délce spoření.

V praxi stavební spořitelny úvěry v určité výši nabízejí bez zajištění. Jedná se o úvěry v rozmezí 50 000 Kč až 200 000 Kč.<sup>41</sup> U vyšších úvěrů stavební spořitelny vyžadují zajištění buď třemi bonitními ručiteli, nebo zástavou nemovitosti. Záleží na výši úvěru.

### 3.2.4 Účastníci úvěru

Účastníkem úvěrového případu může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba i zahraniční osoba. Zde je ale důležité, aby účastník měl korespondenční adresu na území České republiky. Účastník, tedy žadatel úvěru, se musí vždy prokázat občanským průkazem, cizinci předkládají povolení k pobytu. Účastníkovi úvěru nesmí být ke konci splacení více než 65 let.<sup>42</sup> Pokud tato situace nastane, lze to řešit mladým nebonitním přístupitelem či mladým nebonitním dlužníkem. Některé stavební spořitelny mají výjimky, kde lze tuto věkovou hranici prodloužit většinou v rozmezí 5 let.

**a) Dlužník** – dlužník úvěrového případu je subjekt úvěru. Jde o fyzickou osobu, právnickou osobu, která je účastníkem stavebního spoření.<sup>43</sup>

<sup>40</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 82.

<sup>41</sup> VICHNAROVÁ V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 52.

<sup>42</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 74.

<sup>43</sup> LUKÁŠ V., KIELAR P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 36-38.

**b) Spoludlužník** – spoludlužníkem úvěru se automaticky stává druhý z manželů, pokud o úvěr žádá ženatý/vdaná klient/ka. Spoludlužníkem se manžel či manželka stává tehdy, pokud mají zúžené společné jmění manželů (společný majetek manželů, který vznikl během společného soužití – manželství) v plném rozsahu. Zúžené SJM (společné jmění manželů) se dokládá na základě rozhodnutí soudu, notářským zápisem. Jestli je zúžené SJM prokázáno, druhý z manželů dlužníka může přistoupit k závazku, nebo se může stát ručitelem. Nastane-li situace, že se manželé rozvedou a vše doloží danými dokumenty (rozhodnutí soudu) a navíc dlužník úvěru prokáže svoji bonitu, druhý z manželů může z úvěrové smlouvy vystoupit.

**c) Přístupitel** – přístupitel přistupuje k úvěru na základě smlouvy o přistoupení, a to tehdy, když dlužník nespĺňuje bonitu či věkovou hranici. Pokud je tento účastník ženatý nebo vdaná a mají SJM, dluží oba manželé společně. Takovýmto aktérem může být pouze občan České republiky.

**d) Přejímatel dluhu** – daná osoba se přejímatelem stává podpisem smlouvy o převzetí dluhu. Nastupuje jako dlužník za stávajícího dlužníka. Vše může proběhnout pouze na základě souhlasu spořitelny. Přejímatelem může být pouze občan České republiky.

**e) Ručitel** – ručitel se zavazuje uspokojit pohledávku spořitelny, pokud selže dlužník (pokud původní dlužník nemá vlastní finanční zdroje, aby mohl dostát svým závazkům).<sup>44</sup> Jestli je ručitel ženatý/vdaná a mají SJM, ručí za závazek oba společně a nerozdílně. Ručitelem může být pouze občan České republiky.

**f) Zástavce** - zástavcem je myšlena osoba, která dává do zástavy nemovitost nebo pohledávku pro uspokojení pohledávky dané spořitelny. Tímto majetkem zajišťuje poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Zástavcem může být jak fyzická osoba, tak i právnická osoba. Pokud je zástavce ženatý či vdaná, je zde nutný souhlas druhého z manželů. Zde není povinnost, aby zástavcem byl občan České republiky. Ale nemovitost musí být na území České republiky.

**h) Úmrtí dlužníka** - pokud nastane situace, že dlužník úvěru zemře, lze úhradu úvěru řešit novým úvěrem nebo lze úvěr převést na dědice. Při úmrtí dlužníka je úvěr vymáhán po pozůstalých, respektive dědicích zesnulého. Úvěr musí být splacen do 3 měsíců od úmrtí dlužníka. Této situaci lze předejít, pokud si dlužník pojistí úvěr, a to rizikovým životním pojištěním. Toto pojištění je u některých bank podmínkou

---

<sup>44</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, s. 30.

pro poskytnutí úvěru. Pokud dlužník během splácení zemře, tak zbylá výše úvěru je splacena pojišťovnou.

### **3.2.5 Čerpání úvěru ze stavebního spoření**

Čerpáním úvěru se rozumí převod (výplata) finančních prostředků z úvěrového účtu na účet klienta.<sup>45</sup> Převod finančních prostředků lze provést také pomocí šekové poukázky na adresu klienta či na adresu jiné osoby. Čerpání se vždy provádí na základě písemné žádosti o čerpání.

Čerpání úvěru ze stavebního spoření lze provést jednorázově nebo postupně (zálohově) v etapách. Jednorázové čerpání se provádí tím způsobem, že je klientovi převedena celá výše úvěru na jeho uvedený účet. Při postupném čerpání úvěru jsou klientovi vypláceny zálohy z úvěru až do té doby, než je vyplacen celý úvěr. Opět jsou peníze vypláceny pomocí bankovního převodu.<sup>46</sup>

### **3.2.6 Splácení úvěru ze stavebního spoření**

Každá stavební spořitelna má v rámci úvěrů, které nabízí, různé úvěrové tarify, které se od sebe liší dobou splácení, výší úrokové sazby a měsíční splátkou. Z tohoto důvodu se splácení úvěru u většiny klientů liší. Záleží na tom, jakou tarifní variantu daný klient zvolí. Výše měsíční splátky bývá vyjádřena procentní sazbou a pohybuje se většinou od 0,5 % do 1 % z cílové částky.<sup>47</sup> Největší zájem bývá o úvěrovou variantu, kde lze úvěr získat co nejdříve. Ale v tomto případě je zde podmínka, že úvěr musí být splacen také co nejdříve. To znamená, že jsou zde i vysoké měsíční splátky. U této varianty se splácení úvěru pohybuje kolem 8 let. U "pomalejší" úvěrové varianty je doba splácení okolo 11 let a výše měsíčních splátek je nižší než u první varianty. Během splácení úvěru se úroková sazba nemění, je stálá. Z toho vyplývá, že ani měsíční splátka se během splácení nemění. Úroková sazba se ve velké míře uvádí od 3 % do 5 %. Jedná se o anuitní splácení. Anuitní splácení znamená, že pravidelná splátka představuje splácení úroku a i části jistiny (jistina bývá též nazývána jako úmor). Během doby splácení se poměr mezi úrokem a úmorem mění. Na začátku splácení převážnou část splátky představuje úrok. Na konci splácení je tomu naopak - většinu splátky představuje úmor.

---

<sup>45</sup> JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013, s. 103.

<sup>46</sup> VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 53.

<sup>47</sup> LUKÁŠ, V., KIELER, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 41.



### **a) Mimořádná splátka úvěru**

Dlužník má právo kdykoliv během splácení úvěru uhradit úvěr mimořádnou splátkou.<sup>48</sup> To znamená, že během běžného splácení úvěru může na účet dané spořitelny zaslat mimořádnou splátku. Většinou se tato mimořádná splátka provádí na základě písemného sdělení, a to alespoň 30 dní předem. Je zde podmínka, že tato splátka musí být ve výši minimálně 10 % z cílové částky. Po této mimořádné měsíční splátce si může klient zažádat o snížení měsíční splátky při nezměněné lhůtě splatnosti.

### **b) Úplné splacení úvěru před termínem splatnosti**

Dlužník má právo splatit úvěr před termínem splatnosti, který byl sjednán v úvěrové smlouvě. Tato situace mohla nastat v případě, že klient například úvěr hradil jednorázovými mimořádnými splátkami. Je zde opět podmínka, že dlužník 30 dnů předem musí tuto skutečnost písemně oznámit stavební spořitelně. Stavební spořitelny předčasné splacení úvěru povolují pouze za určitých podmínek nebo v době fixace. Po celkovém splacení úvěru je dlužníkovi zasláno celkové vyúčtování úvěru.<sup>49</sup>

### **3.2.7 Dokládání úvěru**

Jak již bylo zmíněno, úvěr ze stavebního spoření lze poskytnout pouze na bytové potřeby a tuto skutečnost musí klient spořitelně vždy doložit. Pokud tuto skutečnost nedoloží, je zde sankce. Ta představuje vrácení celé státní podpory, která byla klientovi připisovaná na vkladový účet stavebního spoření, a doplacení zbývající části úvěru. Účelové použití se musí vždy dokládat v plné výši úvěru.

Základem pro doložení účelového použití úvěru je existence, výhled klienta na bydlení ve smyslu uskutečněné změny stavu nemovitosti. Změnou stavu nemovitosti se rozumí změna vlastnictví, výstavba, modernizace či rekonstrukce nemovitosti.

#### **Podle způsobu využití úvěru klient vždy doloží stavební spořitelně:**

- smlouvu o převodu vlastnictví nemovitosti,
- kupní smlouvu,
- smlouvu o smlouvě budoucí,
- rezervační smlouvu,
- výzvu k úhradě,
- dohodu o vypořádání společného jmění či podílového spoluvlastnictví,
- jiný dokument, ze kterého vyplývá změna vlastnictví,

<sup>48</sup> VICHNAROVÁ, V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 53.

<sup>49</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 30. 3. 2017.

- navíc k danému dokumentu klient musí doložit úhradu za odhad nemovitosti či odměny notáři nebo právníkovi, dále pak úhrady daní spojených se změnou vlastnictví a jiné poplatky (například přeúčtování do cizí banky).<sup>50</sup>

#### **Investiční záměr ke vzniku nebo změně stavby (výstavby, rekonstrukce):**

- stavební povolení,
- ohlášení,
- prohlášení o financování stavebních prací,
- kalkulace plánů či plán financování,
- soupisky daňových dokladů, daňové doklady,
- aktuální fotografie,
- list vlastnictví (zde musí být uvedeno, že objekt je k trvalému bydlení; lze získat na katastru nemovitostí, Czech Pointu), nebo nájemní smlouva.

Při dokládání účelového použití úvěru se využívá takzvaná refundace. Refundace znamená proplacení již vynaložených vlastních prostředků na bytovou potřebu. Zpravidla se jedná o výstavbu, rekonstrukci či koupi nemovitosti. Většina bank umožňuje proplacení vynaložených prostředků až 12 měsíců nazpět.

Účel je kontrolován v okamžiku schválení úvěru, dále pak po postupném čerpání úvěru anebo po vyčerpání úvěru jako konečné doložení.

Kromě dokládání použití úvěru klient také musí prokazovat takzvanou bonitu. Pojem bonita představuje klientovu schopnost splácet své závazky.<sup>51</sup> Při posuzování bonity klient musí prokázat své příjmy. A také schopnost hradit ze svých příjmů i závazky. Do závazků se zahrnuje například přiměřená obživa klienta a jeho členů rodiny; rezerva na další potřeby rodiny - kultura, dovolená; závazky vůči stavební spořitelně - úroky, splátky úvěru; ostatní závazky - ostatní půjčky. Bonita se vypočítává jako rozdíl klientových příjmů a závazků. Rozdíl se poté porovnává s životním minimem jeho rodiny.<sup>52</sup> Výše životního minima je stanovená zákonem, vždy poměrem příjmů a výdajů. U dokazování příjmů stavební spořitelny řeší, zda je klient v pracovně právním vztahu nebo je podnikatelem, OSVČ.

<sup>50</sup> VICHNAROVÁ, V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 51.

<sup>51</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M., *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 72-73.

<sup>52</sup> VICHNAROVÁ, V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 52.

### **Při příjmech ze závislé činnosti klient dokládá:**

- potvrzení o příjmu - zde zaměstnavatel potvrdí průměrný čistý měsíční příjem za poslední rok, nesmí být starší než 30 dní,
- 2 výplatní pásky za poslední dva měsíce - může být i kopie.<sup>53</sup>

Pokud má klient nové zaměstnání, je možné žádat o úvěr až po tříměsíční zkušební době.

Při druhé variantě klient dokládá daňové přiznání. To znamená základní část a přílohy k výpočtu daně. Klientem se v tomto případě rozumí osoba s příjmy ze závislé činnosti od dvou a více zaměstnavatelů; s příjmy ze závislé činnosti a dalším příjmem navíc; s příjmem z podnikání nebo jiné samostatně výdělečné činnosti (herci, hudebníci, autorské honoráře apod.). Výjimkou je osoba, která má současně zaměstnání a příjmy z podnikání. U této osoby stačí doložit příjem potvrzením o příjmu a výplatní pásky.

Jako zdaňovací období se počítá kalendářní rok. Pokud podnikání trvá méně než jeden rok, příjmy se vypočítávají podle měsíců. Doba podnikání nesmí být kratší než 3 měsíce. Jestli má klient daňového poradce a daňové přiznání je z období od března do června, musí se k daňovému přiznání dokládat plná moc poradce s podacím razítkem finančního úřadu. Klient jako podnikatel má možnost předkládat daň paušálem. Při této variantě bonitu musí doložit bonitní přístupitel.

Mezi příjmy klienta se také počítá například starobní důchod, soudem stanovené výživné na děti či rodičovský příspěvek. Ostatní příjmy, jako například renta, invalidní důchod, se do příjmů klienta započítávají pouze na základě individuálního posouzení dané stavební spořitelny.

### **Potvrzení těchto příjmů:**

- starobní důchod - potvrzení od ČSSZ, České pošty nebo jiného ústavu (renta je potvrzována správcem uranových dolů), který potvrdí výši důchodu například i ze zahraničí,
- výživné na děti - soudní rozsudek, čestné prohlášení zákonného zástupce o výši výživného,
- přídavky na děti - potvrzení od ČSSZ,
- rodičovský příspěvek - již od narození dítěte se akceptuje příspěvek dle potvrzení od zaměstnavatele nebo ČSSZ,
- dále se do příjmu může zahrnout příspěvek na bydlení vojákům nebo odměna pěstounům.<sup>54</sup>

<sup>53</sup> VICHNAROVÁ, V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 49.

### 3.2.8 Daňová úspora

Klient, který splácí úvěr ze stavebního spoření, má možnost svůj základ daně snížit o výši zaplacených úroků v daném kalendářním roce.<sup>55</sup> Maximální výše zaplacených úroků, které lze odečíst od základu daně, činí 300 000 Kč. Podmínkou pro uplatnění této výhody je, že klient musí úvěr využít na bytové potřeby, které jsou taktéž uvedeny v zákoně o dani z příjmů. Některé bytové potřeby v tomto zákoně se mohou lišit od výčtu potřeb stavebních spořitelen. V některých případech je další podmínkou, že klient musí dané bytové potřeby, na které byl úvěr použit, využívat k vlastnímu bydlení nebo je vlastnit.<sup>56</sup>

### 3.3 Meziúvěr ze stavebního spoření

Meziúvěr ze stavebního spoření je též nazýván jako překlenovací úvěr.<sup>57</sup> Překlenuje dobu, než klient splní podmínky pro přidělení cílové částky – nárok na poskytnutí úvěru. To znamená, pokud klient ještě nesplnil podmínky pro poskytnutí úvěru a nutně potřebuje finanční prostředky. I meziúvěr může klient využít jen na své bytové potřeby. Výše meziúvěru je daná výší cílové částky. Klient si totiž půjčuje celou či převážnou část cílové částky.<sup>58</sup> Není zde důležité, zda už má klient své finanční prostředky naspořené do výše cílové částky. O meziúvěr může klient zažádat už ve spořicí části ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Při splacení meziúvěru se splátka dělí na 2 části. První část splátky patří na dospořování. Dospořování představuje vklady na spořicímu účtu. Klient tedy při splacení meziúvěru dále spoří na vkladovém účtu. Druhou částí splátky se splácí úrok z vyčerpané jistiny. Po dobu splacení meziúvěru klient splácí úrok z celé splátky, i když část jde na dospořování. Z toho plyne, že úrok z meziúvěru je dost vysoký.

V okamžiku, kdy klient má nárok na přidělení cílové částky, splatí z naspořených peněz ze spořicího účtu část meziúvěru a poté se celý úvěr přesune na řádný úvěr ze stavebního spoření. Cena za poskytnutí meziúvěru se pohybuje okolo 1 % z cílové částky. Pokud klient nemá již u spořitelny smlouvu o stavebním spoření, cena za poskytnutí úvěru se mu navýší o další procento. Aby mohl získat meziúvěr, musí mít uzavřené stavební spoření. A zde se za uzavření smlouvy o stavebním spoření

---

<sup>54</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a .s.

<sup>55</sup> JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013, s. 102.

<sup>56</sup> LUKÁŠ, V., KIELER P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 44.

<sup>57</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 76.

<sup>58</sup> LUKÁŠ, V., KIELAR. P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 42.

hradí též 1 % z cílové částky. Poplatek za vedení úvěrového účtu závisí na aktuálním sazebníku dané spořitelny.<sup>59</sup>

### 3.4 Doplnkové služby

Hlavním produktem, který stavební spořitelny nabízejí, je stavební spoření. Stavební spoření jde ruku v ruce s úvěry, které patří mezi další produkty, které spořitelny nabízejí. Tyto dva produkty nejsou jedinými, které spořitelny poskytují. Mezi její další služby patří takzvané doplňkové služby - produkty. Tyto služby, jak již vypovídá název, doplňují dva hlavní produkty spořitelny. Doplňkové produkty zahrnují životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti, rizikové životní pojištění, pojištění dětí a v neposlední řadě bankovní účty. Jak ze seznamu vyplývá, jedná se zpravidla o pojištění. Jelikož jde o doplňkové produkty, stavební spořitelny v tomto směru spolupracují s pojišťovnami, které působí na finančním trhu. Například Českomoravská stavební spořitelna tímto způsobem spolupracuje s ČSOB pojišťovnou.<sup>60</sup>

#### 3.4.1 Pojištění

Pojištění představuje závazek dané pojišťovny (pojistitel) snižovat, tlumit odezvy po nenadálých negativních událostech, které způsobily pojištěnému (klient – osoba, které vznikla událost) škodu na majetku, na zdraví.<sup>61</sup> Tyto události se souhrnně nazývají pojistné události.

Pojištění se uzavírá na základě pojistné smlouvy mezi pojišťovnou a pojištěným. Ve smlouvě se pojištěný zavazuje pojišťovně hradit pojistné (cena za poskytnutí ochrany). Výše pojistného pojištěný hradí měsíčně na účet pojišťovny. Výše pojistného závisí na druhu pojistné události, na částce, proti které se chce pojištěný pojistit.<sup>62</sup> Pokud nastane pojistná událost (nahodilá škodná událost, která je krytá pojištěním, jaká vzniká v době trvání smlouvy), musí pojišťovna hradit svůj závazek. Smlouva se uzavírá mezi klientem a danou pojišťovnou. Ve smlouvě jsou vždy uvedené údaje o účastnících pojištění, všechna práva a povinnosti obou stran (např. každá strana musí zavčas uvést všechny změny, které nastanou), další údaje, jako je například datum zahájení pojištění a podpisu smlouvy a podobně.

<sup>59</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce*. Ostrava: ANAG, 2012, s. 79.

<sup>60</sup> ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *O nás* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>>.

<sup>61</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M., *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 88-89.

<sup>62</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 30. 3. 2017.

Součástí pojistné smlouvy jsou pojistné podmínky daného pojištění. Každá pojišťovna má své smluvní podmínky. Jde například o to, v jakém případě bude pojistné vyplaceno, co je a není pojistná událost, výluky z pojištění.<sup>63</sup>

Každé pojištění vzniká právě na základě uzavření této smlouvy, kde je uvedeno, jak již bylo zmíněno, především den počátku pojištění. Pojištění vzniká prvním dnem následujícím po uzavření pojistné smlouvy, pokud ve smlouvě není uvedeno jinak. Vždy je také uvedeno, na jak dlouho se pojištění sjednává. Pojištění zaniká dnem, do kterého bylo pojištění sjednané. Výpovědní lhůta trvá 3 měsíce.

### **Pojištění majetku a odpovědnosti**

Při pojištění majetku a odpovědnosti si klient může pojistit svou domácnost proti nepříznivým a nečekaným událostem. To znamená, že si pojistí určitý soubor movitých věcí, které tvoří celkovou domácnost. A tyto věci slouží k uspokojování klientových (členů domácnosti) potřeb a provozu domácnosti.<sup>64</sup> Do movitých věcí v rámci pojištění může být zahrnuta například kuchyňská linka či plovoucí podlaha.

Součástí pojištění majetku je i pojištění budov. Dle Asociace pojišťoven při tomto pojištění jde o stavby, jako je bytový dům, rodinný dům či chata, chalupa.<sup>65</sup> Samozřejmě jde pojistit i stavby, které patří ke stavbě. Jedná se například o bazén, plot nebo skleník. Ve smlouvě musí být vždy uvedeno místo pojištění. Místem pojištění se rozumí například adresa pojištěné domácnosti, nebytové prostory, garáž na jiné adrese anebo společné prostory (kočárkárna).

Pojištěním dle Asociace stavebních spořitelen se lze pojistit na škody způsobené například požárem, výbuchem nebo přímým úderem blesku, vichřicí nebo krupobitím.<sup>66</sup> Samozřejmě ve smlouvě se dá sjednat vyšší úroveň pojištění.

### **Životní pojištění**

Životní pojištění představuje pojištění pro případ smrti. Toto pojištění členíme na investiční životní pojištění a rizikové životní pojištění.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M., *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003, s. 87-88.

<sup>64</sup> ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Pojištění domácnosti* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-majetku-obcanu/pojisteni-domacnosti>>.

<sup>65</sup> ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Pojištění domácnosti* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-majetku-obcanu/pojisteni-domacnosti>>.

<sup>66</sup> ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Pojištění domácnosti* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-majetku-obcanu/pojisteni-domacnosti>>.

<sup>67</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a.s., ze dne 30. 3. 2017.

### **a) Investiční životní pojištění**

Pojištěný se pojišťuje primárně proti smrti a dožití.<sup>68</sup> Klasicky do investičního životního pojištění patří pojištění pro případ vážné choroby, pro případ smrti následkem úrazu, pro případ trvalých následků úrazu, pro případ léčení úrazu, pro případ pracovní neschopnosti, pro případ hospitalizace. Existují další varianty pojištění, ale to je již na základě podmínek dané pojišťovny. S tímto pojištěním pojištěný navíc investuje do podílových fondů (finanční nástroj pro investování volných finančních prostředků, kdy dochází k jejich zhodnocování). Pojištěnému vzniká určité riziko při zhodnocování vkladů – investování do podílových fondů, jelikož záleží na strategii podílového fondu. Pojištěním nemusí být garantované zhodnocení. Na druhou stranu si ale pojištěný může vybrat, do jaké fondu bude investovat. Pojištěný má také možnost si zvolit, změnit poměr mezi pojistnou ochranou a zhodnocením. To znamená, že si zvolí poměr pojistné částky a výši pojistného.

Investiční životní pojištění je určené pro osobu, které chce zajistit své blízké pro případ jeho smrti a zároveň chce zhodnocovat své volné finance.<sup>69</sup> Výhodou pojištění je jeho změna, klient si může volit investiční strategii a navíc pojištění je daňově uznatelné (výše pojistného se může odečíst od základu daně). Mezi nevýhody pojištění patří nejistota výše zhodnocení a hodnota vkladů je kolísavá dle tržních rizik.

### **b) Rizikové životní pojištění**

Toto pojištění slouží pro případ neočekávaných problémů v případě smrti pojištěného (pro rodinu a jeho nejbližší). Při tomto pojištění se netvoří žádná rezerva. Když nedojde k pojistné události (úmrtí pojištěného), není pojistné vyplacené a není zde zhodnocení finančních prostředků. Rizikové životní pojištění slouží jen při sjednávání úvěrů ze stavebního spoření, jelikož, jak již bylo zmiňované, při úmrtí pojištěného připadá splácení úvěrů na jeho dědice. Ale při sjednání pojištění je úvěr splacen pojišťovnou.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Investiční životní pojištění* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: < <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-osob/investicni-zp>>.

<sup>69</sup> ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Investiční životní pojištění* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: < <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-osob/investicni-zp>>.

<sup>70</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

## 4 Analýza stavebního spoření

Jak již bylo zmíněno v teoretické části bakalářské práce na straně číslo 12, stavební spoření se v České republice objevilo přijetím zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření, a to v roce 1993. Jsou v něm také uvedené veškeré záležitosti pro stavební spoření. Jedná se o specifikaci stavení spořitelny, kdo se může stát účastníkem stavebního spoření, pravidla pro státní podporu, výši úrokových sazeb a podobně. První náznak stavebních spořitelen se na území Česka objevoval až v 90. letech, kdy spořitelny měly podobu záložen, spolků. Tyto spolky fungovaly na základě společného spoření (příklad fungování je vysvětlen na začátku práce).

Základním cílem stavebních spořitelen, a tedy i stavebního spoření, je podpora vlastního bydlení. Pomáhá vytvářet prostředky pro to, aby člověk mohl žít ve svém vlastním domě. Stavební spoření proto nabízí zhodnocování vlastních volných finančních prostředků lidí. A to tím, že k vloženým penězům je připisována státní podpora a peníze se zhodnocují dle daných výnosových úroků dané spořitelny. Anebo naopak pokud člověk nemá dostatek vlastních finančních prostředků, tak spořitelna nabízí prostředky, a to ve formě úvěru ze stavebního spoření, případně meziúvěru ze stavebního spoření.<sup>71</sup>

Stavební spoření je na finančním trhu pořád vedeno jako „nováček.“ Jedná se o nejmladší produkt, ale pořád jde o nejvíce využívaný produkt. Toto tvrzení potvrzuje Asociace stavebních spořitelen, která uvádí, že od legislativního vzniku stavebního spoření bylo uzavřeno 2 231 806 úvěrů v celkové výši 744 miliard Kč. Je jasné, že stavební spoření má v České republice velkou tradici a přibližuje se Německu, kde je tato tradice mnohem delší. Oblíbenost stavebního spoření dokazují další statistické údaje Asociace stavebních spořitelen. Asociace uvádí, že domácnosti věří stavebním spořitelnám natolik, že u nich mají uloženo 20 % veškerých vkladů, které jsou uloženy v bankovním sektoru v České republice. Například dle roku 2015 tato důvěra představovala 384 miliard Kč vkladů, které byly uloženy u stavebních spořitelen. A 1 497 miliard Kč představují vklady u ostatních bankovních institucí. Toto číslo dává těch 80 % vkladů.<sup>72</sup>

Asociace stavebních spořitelen uvádí i další statistický údaj, který říká, že občané České republiky mají u stavebních spořitelen uloženo 16 % veškerého svého

---

<sup>71</sup> LUKÁŠ, V., KIELER P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, s. 12-13.

<sup>72</sup> ČESKÁ ASOCIACE STAVEBNÍCH SPOŘITELN. *Výroční zpráva 2015* [online]. © 2015 [cit. 2017-04-23]. Dostupné z WWW: < <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/>>.



finančního majetku<sup>73</sup>. Jde o další znak, že stavební spoření je velmi oblíbeným produktem.

#### 4.1 Vývoj stavebního spoření

Stavební spoření se na českém trhu pozitivně vyvíjelo již od svého počátku, kdy přišlo na trh (rok 1993). Postupně, jak se stavební spoření dostávalo do povědomí lidí, se začal zvyšovat počet uzavřených smluv. Již v roce 1997 bylo uzavřeno přes 500 000 nových smluv. Průměrná výše cílových částek ale ještě nebyla tak vysoká, jako je tomu dnes. Průměrná výše cílové částky se pohybovala okolo 140 000 Kč.<sup>74</sup> Od tohoto roku se počet uzavřených smluv začal pomalu zvyšovat, kdy poté v roce 2000 (7 let od přijetí zákona o stavebním spoření) se počet uzavřených smluv překlenul přes 1 000 000. Výše cílové částky se ale pořád pohybovala okolo 140 000 Kč.<sup>75</sup>

Do roku 2002 bylo stavební spoření stabilním produktem. V tomto období klesá zájem o stavební spoření. Klesá produktivita ekonomiky a vláda začíná řešit určité změny, což má dopad i na stavební spoření. Největší změna ve vývoji stavebního spoření je připisována právě k tomuto období (rok 2002 – 2004). Jelikož v tomto období docházelo ke změnám v legislativě stavebního spoření, vláda přišla s novelou zákona o stavebním spoření, která nabývala na účinnosti 1. 1. 2004. Tato novela představuje snížení státní podpory. V předchozích letech státní podpora činila 25 % z ročně uspořené vkladu. Nová státní podpora dle novely činila 15 % z ročně uspořené částky. Vláda ke snížení státní podpory přistoupila z toho důvodu, že začala představovat větší výdaj státního rozpočtu. V roce 2003 bylo na státní podporu vyplaceno 13 miliard Kč, což představovalo 1,76 % výdajů ze státního rozpočtu. Jedná se o markantní změnu. Proto tato situace měla velký vliv na počet uzavřených smluv. Všechny stavební spořitelny se proto v období před nabytím účinnosti novely snažily o velké kampaně a propagace stavebního spoření a jeho výhod, než dojde k tomuto snížení. Lidé na tyto kampaně slyšeli a chtěli využít co nejvíce z ještě platných výhod. Tato situace je také velmi vidět na statistikách. V roce 2003 bylo uzavřeno rekordních

---

<sup>73</sup> ČESKÁ ASOCIACE STAVEBNÍCH SPOŘITELN. *Výroční zpráva 2014* [online]. © 2014 [cit. 2017-04-23]. Dostupné z WWW: < <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/>>.

<sup>74</sup> MINISTERSTVO FINANANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.

<sup>75</sup> MINISTERSTVO FINANANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.

2 097 338 smluv o stavebním spoření.<sup>76</sup> Oproti předchozímu roku se jedná o přírůstek ve výši 62,1 %. S příchodem účinnosti novely se počet uzavřených smluv rapidně snížil. V roce 2004 bylo uzavřeno 314 650 tisíc smluv.<sup>77</sup> Jedná se o velmi výrazný propad. Počet smluv se snížil o 85 %. V dalších letech docházelo k propadu u stavebního spoření. A obliba tohoto produktu na finančním trhu postupně klesá a stagnuje. Odpovídají tomu také statistické údaje. Počet nově uzavřených smluv nepřesáhl 1 000 000. Počet nově uzavřených smluv se pohybuje přibližně okolo 500 000. Větší přírůstek nových smluv se objevuje pouze v roce 2008. V tomto roce bylo uzavřeno 705 563 smluv. Celková stagnace se projevovala od již zmíněné novely zákona až do roku 2009. V následujícím roce se stavební spoření opět začíná zvedat. V těchto letech se počet uzavřených smluv opět zvyšuje.

Další větší změna a pokles na stavebním spoření nastala v roce 2015, kdy docházelo ke snižování úrokové sazby na vkladových účtech. Všechny stavební spořitelny snižovaly úrokovou sazbu pod 1 %. Do této doby se úroková sazba pohybovala okolo 1,5 %. Tato změna je opět znát na počtu uzavřených smluv. Oproti předchozím rokům se počet nově uzavřených smluv snížil o 22,5 %.

#### **4.1.1 Vývoj úvěru ze stavebního spoření**

V prvních letech stavebního spoření šlo pouze o spořicí produkt. Teprve od roku 1995 (dva roky od vstupu stavebního spoření na trh) bylo možné čerpat první řádné úvěry. Tomu také odpovídají statistiky, které uvádí Ministerstvo financí. V počátcích, například v roce 1997, bylo poskytnuto přes 80 000 úvěrů, objemově tyto úvěry činí přibližně 5 miliard korun českých. Větší část (80 %) z tohoto počtu představují překlenovací úvěry, které v té době měly velmi dominantní roli. V následujícím roce byl velký nárůst poskytnutých úvěrů. Přírůstek v počtu úvěrů činil skoro 129 %. Bylo uděleno 187 000 úvěrů při objemu cca 18 miliard korun českých.<sup>78</sup>

V následujících letech se počet a objem úvěrů ze stavebního spoření vyvíjel obdobně. Ukazatelé se postupně zvyšují podobným způsobem, jako tomu bylo u vkladů.

---

<sup>76</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.

<sup>77</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.

<sup>78</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.

Větší obrat nastal v roce 2002, kdy se zvyšoval počet řádných úvěrů. Je to zapříčiněné oblibou neměnicích se úroků (během splácení úvěru se nemění úroková sazba). A lidé se také bojí méně si půjčovat. Od tohoto roku se také zvyšuje počet poskytnutých úvěrů. Pravidelně je poskytnuto více než 500 000 úvěrů. Pomalu se počet poskytnutých úvěrů přibližuje k 1 000 000. Také poměr překlenovacího úvěru a řádného úvěru se mění. Postupně se zvyšuje počet řádných úvěrů nad překlenovacími úvěry.

V současné době se počet a objem poskytnutých úvěrů (překlenovacích či řádných) pomalu snižuje. Ale zatím počet neklesl pod již zmíněných 500 000. Pořád jsou tyto úvěry velmi oblíbeným produktem na finančním trhu. Je tomu stejně jako u stavebního spoření. Je to podmíněné tím, že stavební spořitelny nabízejí obdobné podmínky jako nyní velmi oblíbené hypoteční úvěry.

#### **4.1.2 Vývoj státní podpory**

Státní podpora představovala a i v současné době představuje velkou motivaci pro ukládání finančních prostředků na spořicí účet. Státní podpora je vyplácená Ministerstvem financí. Ministerstvo má proto pravomoc státní podporu regulovat. Díky tomu je také ovlivněna oblíbenost a statistika stavebního spoření.

Na počátku stavebního spoření byla státní podpora velmi lukrativní. Státní podpora v té době činila v maximální výši 4 500 Kč.<sup>79</sup> Tato výše přetrvávala až do již zmiňovaného roku 2003. V této době již probíhá legislativní změna stavebního spoření, která vešla v platnost v roce 2004. Novela představuje nižší státní podporu. Od tohoto roku maximální výše státní podpory představuje 3000 Kč. Jak již bylo zmíněno, tato změna měla velký vliv na oblíbenost stavebního spoření. Tomu také odpovídá počet uzavřených smluv a statistický propad.

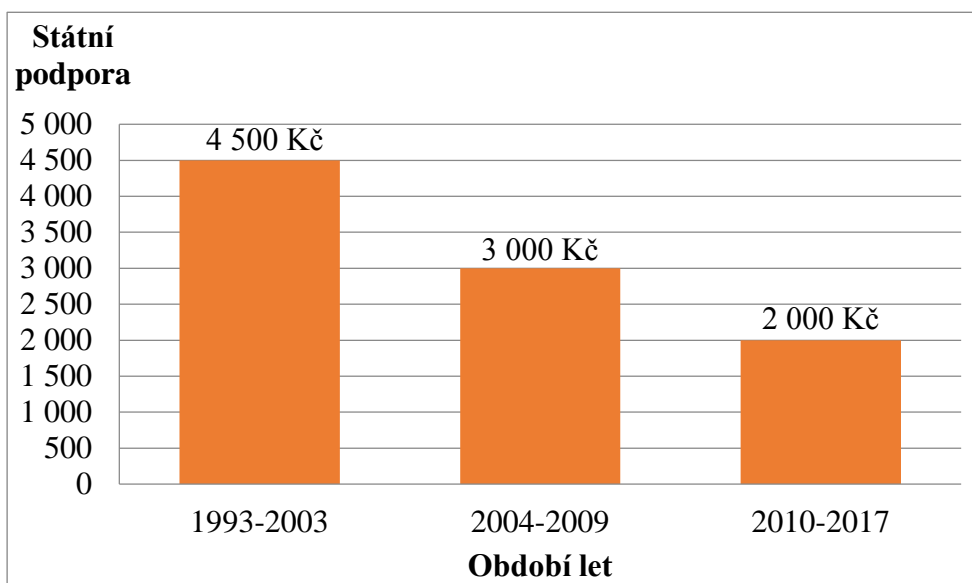
Od roku 2010 až do současné doby Ministerstvo financí vyplácí státní podporu ve výši 2 000 Kč (jde o její maximální výši).<sup>80</sup> I přes nízkou vyplácenou výši státní podpory vzhledem k přechozím letům je státní podpora jednou z hlavních motivací pro uzavírání stavebního spoření. Vývoj státní podpory je možné vyčíst z grafu číslo 1.

---

<sup>79</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 28. 2. 2017.

<sup>80</sup> Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

**Graf č. 1: Vývoj státní podpory<sup>81</sup>**



#### **4.2 Vývoj úrokových sazeb na stavebním spoření**

Úroková sazba představuje, jako státní podpora, hlavní parametr při rozhodování o uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Úroková sazba na vkladových účtech se vyvíjela stejným způsobem jako státní podpora, samozřejmě postupem času klesala. Tuto skutečnost je možné vidět v grafu číslo 2 na konci této podkapitoly. Při vstupu stavebního spoření na trh výše úrokové sazby na vkladech představovala 3 % (při současném stavu úrokových sazeb je možné říci, že jde o velmi lukrativní výši).<sup>82</sup> Samozřejmě k této výši sazby bylo možné přičíst ještě určité procento navíc. Jedná se o určité bonusy a programy, které v dané době stavební spořitelny nabízely. Poté se výnosová úroková sazba mohla pohybovat i kolem 4 %. 3% úroková sazba se na trhu držela přibližně do roku 2001, poté se začala snižovat. Následující výše úrokové sazby představovala 2 % na vkladových účtech. Tato výše zhodnocení se na trhu držela velmi dlouhou dobu, zhruba do roku 2012. Od tohoto roku přišlo opět neslavné snižování úrokové sazby. Zhodnocení na vkladových účtech znázorňuje výše úrokové sazby, která činí cca 1,5 %. Tato výše zhodnocení se na trhu dlouho neobjevovala. Její opětovné snižování přišlo v roce 2014. V této době měla úroková sazba výši přibližně 1,3 %. Ani tato výše se na trhu dlouho neudržela, jelikož přišlo opětovné snižování, a to na současné 1 % - 0,5 %.<sup>83</sup>

<sup>81</sup> Vlastní zpracování dle ukazatele vývoje stavebního spoření Ministerstva financí.

<sup>82</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 28. 2. 2017.

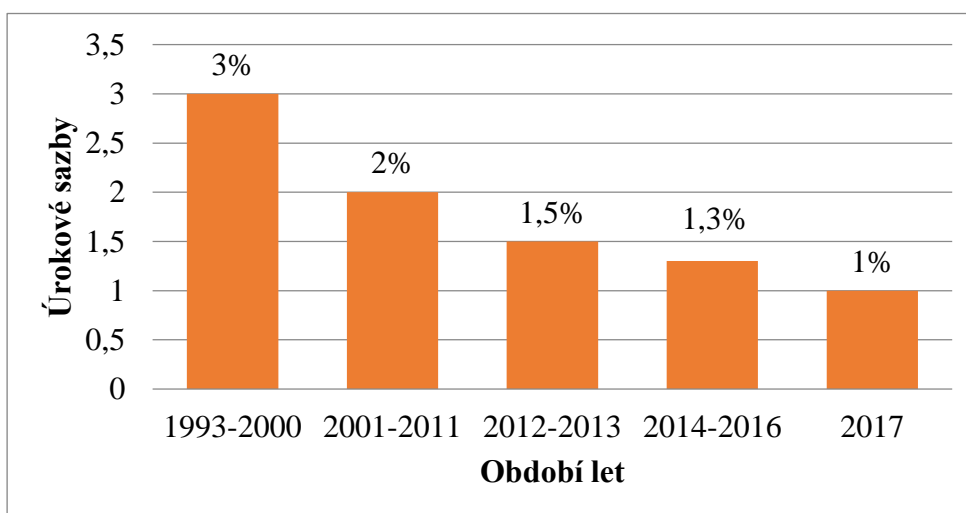
<sup>83</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 28. 2. 2017.

Úrokové sazby na úvěrech, překlenovacích úvěrech ze stavebního spoření se vyvíjely obdobným způsobem, jelikož je dané pravidlo, že vkladové úrokové sazby a úvěrové sazby se od sebe mohou lišit jen rozdílem 3 %.<sup>84</sup> Proto se dá říci, že úrokové sazby na úvěrech ze stavebního spoření se vyvíjejí pozitivně. Když klesají sazby na vkladech, tak musejí klesat sazby i na úvěrech.

V současné době se úrokové sazby pohybují na vkladových účtech cca od 0,5 % až do 1 %. A úvěrové sazby se pohybují od 3 % do 4 %. Musíme ovšem přihlídnout k aktuálním programům a tarifům, které stavební spořitelny nabízejí, jelikož se sazby daných spořitelen poté můžou lišit.

Všechny uvedené výše úrokových sazeb jsou orientační, přibližné, jelikož každá stavební spořitelna nabízí jiné úrokové sazby. Vždy se liší o určitou desetinu z hlediska marketingové soutěže. A nadto stavební spořitelny poskytují různé věrnostní programy či bonusy dle svých aktuálních nabízených tarifů.<sup>85</sup>

**Graf č. 2: Vývoj úrokových sazeb<sup>86</sup>**



### 4.3 Stavební spořitelny v České republice

Na finančním trhu u nás působí k měsíci dubnu 2017 45 bank, které nabízejí velké množství produktů.<sup>87</sup> Banky můžeme členit dle jejich zaměření. Všechny banky musí být dle zákona o bankách akciovými společnostmi. Na banky dohlíží (jako na celý finanční trh) Česká národní banka.

<sup>84</sup> VICHNAROVÁ, V., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno: ERA Group, 2007, s. 52.

<sup>85</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 28. 2. 2017.

<sup>86</sup> Vlastní zpracování dle tarifů uvedených ve výročních zprávách a ve vyhlášených informacích v dokumentech stavebních spořitelen.

<sup>87</sup> ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Bankovní statistika* [online]. © 2003 – 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW:

<[https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni\\_statistika/bank\\_stat\\_komentar.html](https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html)>.

Od vzniku stavebního spoření v České republice vznikalo postupně několik stavebních spořitelen. V současné době na finančním trhu v České republice působí 5 stavebních spořitelen. Jedná se o:

- Českomoravskou stavební spořitelnu, a. s.,
- Stavební spořitelnu České spořitelny, a. s.,
- Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a. s.,
- Raiffeisen stavební spořitelnu, a. s.,
- Wüstenrot stavební spořitelnu, a. s.

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

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. byla založena roku 1993. Sídlo banky se nachází v Praze. Jedná se o banku, která má největší podíl na finančním trhu. Banka byla založena německou stavební spořitelnou Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Investiční bankou a Poštovní bankou.<sup>88</sup> Od roku 1993 banka uzavřela přes milion úvěrů a řadí se mezi nejstabilnější subjekty finančního trhu.

Českomoravská stavební spořitelna, a. s. je součástí skupiny ČSOB. ČSOB nabízí souhrn finančních produktů. Do tohoto systému dále patří například Era, Poštovní spořitelna či Hypoteční banka. Díky tomuto systému všech bankovních produktů má ČSOB velmi vysoké postavení na trhu.

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

Tato stavební spořitelna vznikla roku 1994. Zakladatelem spořitelny byla opět německá spořitelna, a to konkrétně Bayerische Landesbank Girozentrale a Česká spořitelna a. s.<sup>89</sup>

Česká spořitelna patří mezi první spořitelnu, která vznikla v České republice. Spořitelna je zaměřena především na drobné klienty a malé firmy či města. Česká spořitelna patří mezi základní stabilitu na trhu. Má také největší počet klientů.

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

Se vznikem stavebního spoření v České republice vznikala i Modrá pyramida (rok 1993). Jako předchozí spořitelny, tak i tato spořitelna byla založena německým

<sup>88</sup> ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/cmss/>>.

<sup>89</sup> STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/sscs/>>.

partnerem. Jedná se o BWH holding AG. Při založení německá společnost spolupracovala s Českou pojišťovnou a. s., která se řadí mezi zakladatele Modré pyramidy.<sup>90</sup>

Modrá pyramida svůj koncept zakládá na dobrém a dlouhodobém vztahu s klientem. Proto kromě klasických produktů stavebních spořitelen nabízí řadu pojišťovacích produktů.

### **Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.**

Tato spořitelna zahájila svoji činnost roku 1993. Mezi zakladatele Raiffeisen banky patří Agrobanka Praha a Raiffeisen Bausparkasse GmbH.<sup>91</sup> Při zahájení činnosti se tato spořitelna jmenovala AR stavební spořitelna.

Raiffeisen nabízí základní produkty stavebních spořitelen a navíc komplexní finanční poradenství pro své klienty. Patří mezi základní pilíře stavebního spoření. Její součástí je i pojišťovna UNIQA.

### **Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.**

Vznik instituce Wüstenrot spadá již do roku 1992. Ale jako stavební spořitelna začala fungovat se vstupem stavebního spoření na český trh, a to v roce 1993. Stavební spořitelna byla založena několika institucemi. Jedná se o Bausparkasse Wüstenrot, Lidwigsburg, SRN, Bausparkasse Wüstenrot, Salzburg, Rakousko, Svaz českých a moravských bytových družstev, Kooperativa a. s., Československá družstevní pojišťovna, Bratislava.<sup>92</sup>

Wüstenrot patří mezi klasické stavební spořitelny. Nabízí klasické produkty, jako je stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření a pojištění.

---

<sup>90</sup> MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPORITELNA. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/mpss/>>.

<sup>91</sup> RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPORITELNA. *Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/rsts/>>.

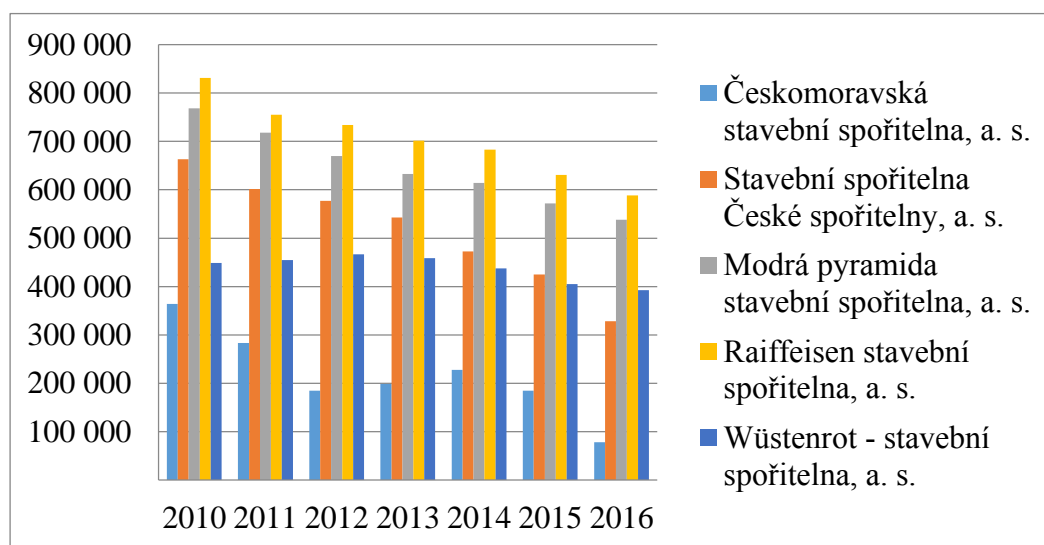
<sup>92</sup> WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPORITELNA. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/wust/>>.

### 4.3.1 Komparace stavebních spořitelén

Tab. č. 1: Počet aktivních smluv stavebních spořitelén<sup>93</sup>

| Počet aktivních smluv (v ks) |  |   |   |                                       |  |
|------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Rok                          | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. |
| 2010                         | 364 277                                  | 663 294                                     | 768 204                                   | 831 428                               | 449 072                                |
| 2011                         | 283 363                                  | 601 432                                     | 717 842                                   | 755 090                               | 455 067                                |
| 2012                         | 184 501                                  | 576 832                                     | 669 662                                   | 734 123                               | 466 753                                |
| 2013                         | 198 405                                  | 542 872                                     | 632 826                                   | 701 305                               | 458 899                                |
| 2014                         | 227 778                                  | 472 654                                     | 614 239                                   | 682 946                               | 437 530                                |
| 2015                         | 184 588                                  | 425 128                                     | 571 931                                   | 631 002                               | 405 200                                |
| 2016                         | 78 494                                   | 328 654                                     | 537 836                                   | 588 264                               | 392 581                                |

Graf č. 3: Počet aktivních smluv stavebních spořitelén (v ks)<sup>94</sup>



Z tabulky číslo 1 a grafu číslo 3 je možné vidět, že dle počtu smluv za daný rok klesá zájem o stavební spoření u všech spořitelén, které se objevují na současném finančním trhu. U každé spořitelny dochází každým rokem ke snížení aktivních smluv. Dle grafu číslo 3 můžeme říci, že nejméně aktivních smluv má Českomoravská stavební spořitelna, a.s., naopak Raiffeisen stavební spořitelna má nejvíce aktivních smluv.

<sup>93</sup> Vlastní zpracování dle výročních zpráv stavebních spořitelén.

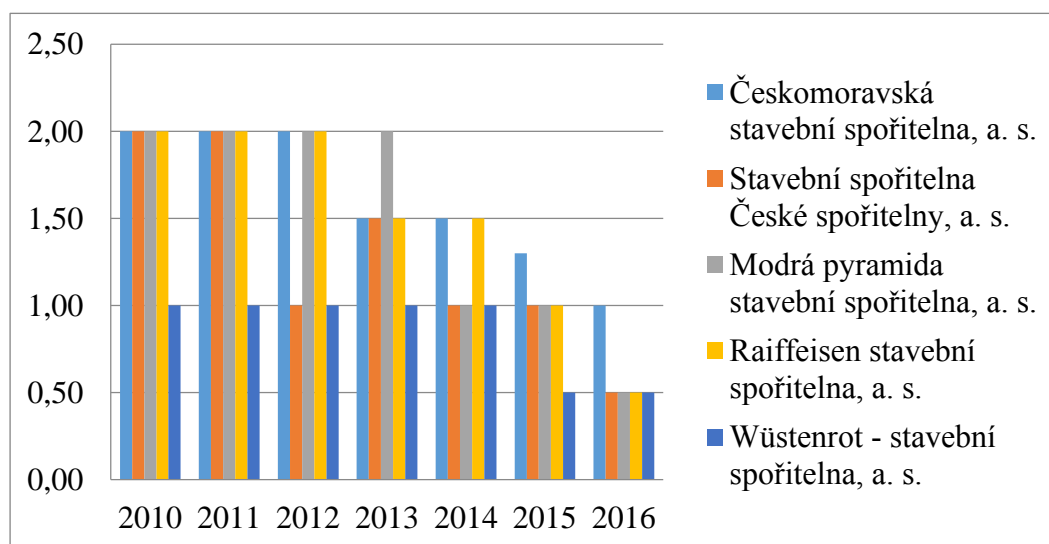
<sup>94</sup> Vlastní zpracování dle výročních zpráv stavebních spořitelén.



**Tab. č. 2: Úrokové sazby na vkladovém účtu stavebních spořitelen<sup>95</sup>**

| Úrokové sazby na vkladovém účtu (v %) |  |   |   |                                       |  |
|---------------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Rok                                   | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. |
| 2010                                  | 2,00                                     | 2,00  | 2,00                                      | 2,00                                  | 1,00                                   |
| 2011                                  | 2,00                                     | 2,00  | 2,00                                      | 2,00                                  | 1,00                                   |
| 2012                                  | 2,00                                     | 1,00  | 2,00                                      | 2,00                                  | 1,00                                   |
| 2013                                  | 1,50                                     | 1,50  | 2,00                                      | 1,50                                  | 1,00                                   |
| 2014                                  | 1,50                                     | 1,00  | 1,00                                      | 1,50                                  | 1,00                                   |
| 2015                                  | 1,30                                     | 1,00  | 1,00                                      | 1,00                                  | 0,50                                   |
| 2016                                  | 1,00                                     | 0,50  | 0,50                                      | 0,50                                  | 0,50                                   |

**Graf č. 4: Úrokové sazby na vkladovém účtu stavebních spořitelen (v %)<sup>96</sup>**



Z tabulky číslo 2 a grafu číslo 4 vyplývá, že úrokové sazby na vkladových účtech se u daných stavebních spořitelen pohybují na velmi podobné úrovni. Je možné vidět, že úrokové sazby se až v posledních letech začaly velmi rychlým tempem snižovat. Nejvyšší zhodnocení za posledních 6 let nabízí Českomoravská stavební spořitelna.

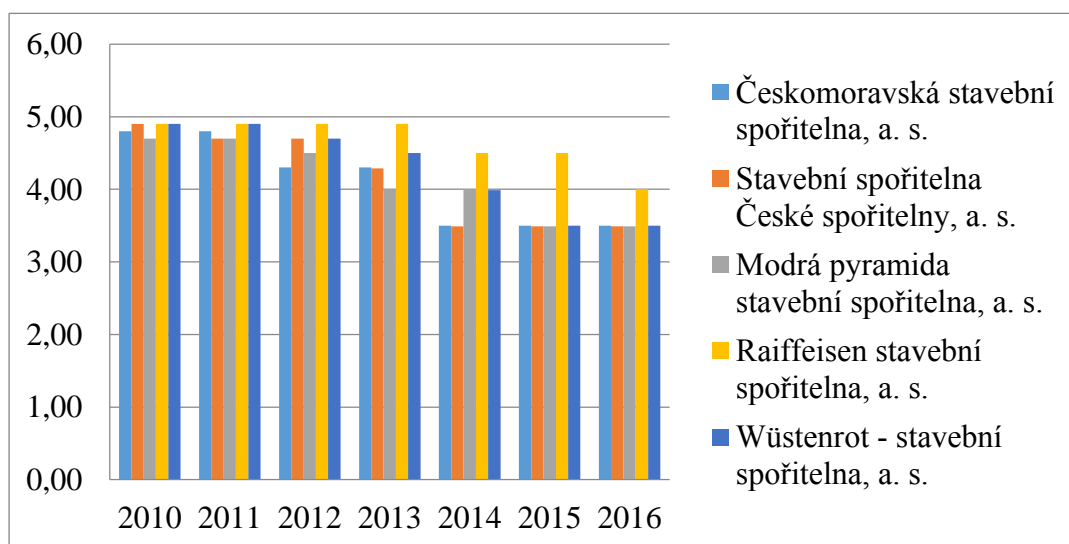
<sup>95</sup> Vlastní zpracování dle vyhlášených informací v dokumentech stavebních spořitelen.

<sup>96</sup> Vlastní zpracování dle vyhlášených informací v dokumentech stavebních spořitelen.

**Tab. č. 3: Úrokové sazby úvěrů stavebních spořitelén<sup>97</sup>**

| Úrokové sazby na úvěrovém účtu (v %) |  |   |   |                                       |  |
|--------------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Rok                                  | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. |
| 2010                                 | 4,80                                     | 4,90  | 4,70                                      | 4,90                                  | 4,90                                   |
| 2011                                 | 4,80                                     | 4,70  | 4,70                                      | 4,90                                  | 4,90                                   |
| 2012                                 | 4,30                                     | 4,70  | 4,50                                      | 4,90                                  | 4,70                                   |
| 2013                                 | 4,30                                     | 4,29  | 4,00                                      | 4,90                                  | 4,50                                   |
| 2014                                 | 3,50                                     | 3,49  | 4,00                                      | 4,50                                  | 3,99                                   |
| 2015                                 | 3,50                                     | 3,49  | 3,49                                      | 4,50                                  | 3,50                                   |
| 2016                                 | 3,50                                     | 3,49  | 3,49                                      | 4,00                                  | 3,50                                   |

**Graf č. 5: Úrokové sazby z úvěrů stavebních spořitelén (v %)<sup>98</sup>**



I dle tabulky číslo 3 a grafu číslo 5 můžeme vidět postupné snižování úrokových sazeb z úvěru. Za poslední dva roky a i předešlé období nejvyšší úrokovou sazbu nabízela Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. V současné době Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Modrá pyramida, a. s. nabízejí nejnižší úrokovou sazbu, a to ve výši 3,49 %.

<sup>97</sup> Vlastní zpracování dle vyhlášených informací v dokumentech stavebních spořitelén.

<sup>98</sup> Vlastní zpracování dle vyhlášených informací v dokumentech stavebních spořitelén.

### **4.3.2 Modelové příklady**

#### **1. Modelový případ – stavební spoření**

Manželé Kučerovi s trvalým pobytem v ČR mají zájem u uzavření stavebního spoření jako investice do budoucna. Chtějí zajistit své dvě děti. Na první dítě již stavební spoření manželé mají. Manžel je manažer stavební společnosti a jeho čistá měsíční mzda je ve výši 28 765 Kč. Manželka je na mateřské dovolené, při které pobírá měsíčně 8 432 Kč. Mají zájem měsíčně spořit 2 000 Kč. Vyšší cílové částky si manželé představují ve výši 200 000 Kč, jelikož nemají v plánu ze stavebního spoření čerpat úvěr.

##### **a) Postup uzavření stavebního spoření**

Stavební spoření je uzavírané na dítě. Proto účastníkem stavebního spoření bude druhé dítě manželů Kučerových. Ve smlouvě bude uveden i jeden z rodičů jako zákonný zástupce. V obou případech je nutné vyplnit identifikační údaje (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, trvalý pobyt a podobně). Dále se uvádí výše cílové částky; daný tarif, který si rodiče vybrali, dle aktuálních podmínek a nabídek stavebních spořitelů; výše měsíčních úložek; souhlas s veřejnými obchodními podmínkami a se zpracováním údajů. V konečné fázi všechny tyto údaje stvrzuje rodič svým podpisem s datem a obchodní zástupce uvádí svůj podpis a razítko, kdy podpisem stvrzuje správnost těchto údajů.

##### **b) Doklady potřebné k uzavření smlouvy**

- občanský průkaz – zákonný zástupce tím dokládá svou totožnost pro vyplnění údajů ve smlouvě,
- rodný list – u nezletilého dítěte se ke smlouvě přikládá kopie rodného listu.

c) Komparace nabídek stavebních spořitelen

Tab. č. 4: Nabídka stavebního spoření od stavebních spořitelen<sup>99</sup>

| Nabídka vkladového účtu na stavebním spoření |  |   |   |                                       |  |
|--|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Náležitosti                                  | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. |
| Výše úrokové sazby                           | 1 %                                      | 0,50 %                                      | 0,50 %                                    | 1 %                                   | 0,50 %                                 |
| Výše měsíčního vkladu                        | 2 000 Kč                                 | 2 000 Kč                                    | 2 000 Kč                                  | 2 000 Kč                              | 2 000 Kč                               |
| Doba spoření                                 | 6 let                                    | 6 let                                       | 6 let                                     | 6 let                                 | 6 let                                  |
| Vlastní vklad                                | 144 000 Kč                               | 144 000 Kč                                  | 144 000 Kč                                | 144 000 Kč                            | 144 000 Kč                             |
| Úroky z vkladů                               | 1 347 Kč                                 | 4 544 Kč                                    | 1 078 Kč                                  | 4 735 Kč                              | 2 349 Kč                               |
| Státní podpora                               | 14 000 Kč                                | 13 210 Kč                                   | 13 000 Kč                                 | 14 000 Kč                             | 14 000 Kč                              |
| Celková výše naspořených prostředků          | 159 347 Kč                               | <b>157 208 Kč</b>                           | 158 078 Kč                                | <b>162 735 Kč</b>                     | 160 349 Kč                             |

Výchozí tabulka číslo 4 nám představuje nabídky stavebních spořitelen na uzavření stavebního spoření. Podle daných údajů jsou nabídky stavebních spořitelen obdobné. Z provedené komparace je nejvýhodnější nabídka od Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. Tato stavební spořitelna nabízí po vázací lhůtě 6 let nejvyšší zhodnocení vkladů, a to 162 735 Kč (v tabulce je nabídka označena zelenou barvou). Nejméně výhodná nabídka je nabízena od Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. (v tabulce je nabídka označena červenou barvou).

<sup>99</sup> Vlastní zpracování dle nabídek a kalkulátorů stavebních spořitelen.

#### d) Poplatky stavebních spořitelen

Tab. č. 5: Poplatky stavebních spořitelen<sup>100</sup>

| Poplatky stavebních spořitelen |  |   |   |                                       |  |
|--------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Poplatky                       | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. |
| Uzavření smlouvy               | 2 000 Kč                                 | 2 000 Kč                                    | 2 000 Kč                                  | zdarma                                | 2 000 Kč                               |
| Vedení účtu                    | 30 Kč/měsíc                              | 27 Kč/měsíc                                 | 25 Kč/měsíc                               | zdarma                                | 27 Kč/měsíc                            |
| Navýšení cílové částky         | 1 % z rozdílu cílové částky              | 1 % z rozdílu cílové částky                 | 1% z rozdílu cílové částky                | zdarma                                | 1 % z rozdílu cílové částky            |
| Výpis z účtu                   | zdarma                                   | 50 Kč na žádost                             | 25 Kč                                     | 21 Kč                                 | 30 Kč                                  |
| Změna tarifu                   | 2/3 z úroků                              | 200 Kč                                      | 250 Kč                                    | 500 Kč                                | 100 Kč                                 |

Poplatky stavebních spořitelen se od sebe liší dle jejich aktuální nabídky, což je možné vidět v tabulce číslo 5. Zpravidla bývají poplatky obdobné, jen se liší v minimální výši. Je to zapříčiněné tím, že spořitelny mezi sebou vedou konkurenční boj a snaží se získat co nejvíce klientů. V současné době Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. má nejnižší poplatky, jelikož část poplatků má zdarma.

#### 2. Modelový případ – úvěr ze stavebního spoření

Manželé Novákovi chtějí rekonstruovat svůj byt. Rozpočet rekonstrukce je stanoven na 500 000 Kč. Stavební spoření mají již 1 rok uzavřené. Výši splátek si představují 5 000 Kč měsíčně. Úvěr mají splácet 10 let. Manželé Novákovi mají jedno dítě. Manželka je učitelkou na střední škole, její měsíční příjem činí 18 000 Kč. Manžel je účetním ve státním podniku, měsíčně pobírá 25 000 Kč. Jiné úvěry ani půjčky nemají.

<sup>100</sup> Vlastní zpracování dle sazebníků staveních spořitelen.

## **a) Postup zpracování úvěrového případu**

### **1) Informativní schůzka**

Při informativní schůzce se manželé seznamují s bankou a naopak. Manželé Novákovi si zjišťují úvěrové parametry pro danou situaci. Banka si zjišťuje potřeby a přání manželů, aby jim mohla předložit nabídku, také zjišťuje jejich bonitu.

### **2) Žádost o úvěr**

Pokud jsou manželé Novákovi spokojeni s danou nabídkou spořitelny, je jim předložena žádost o úvěr, která se dále odesílá na centrálu spořitelny. Zde úvěrový pracovník bude žádost manželů Novákových hodnotit.

### **3) Prescoring**

Žádost manželů Novákových je na centrálu odeslána v celkové složce, která obsahuje veškeré dokumenty, které jsou potřebné ke schválení úvěru. Tato žádost je odeslána i na oddělení prescoringu. Prescoring je předběžné schválení úvěru. V této fázi banka nahlíží i do registru dlužníků. Dle výsledku prescoringu je úvěr schválen, případně se od toho bude odvíjet výše úrokové sazby. Výsledky jsou vedeny písmeny od A do D, kdy D představuje schválení úvěru s největší pravděpodobností. Ostatní písmena znamenají vyšší úrokovou sazbu. Písmeno D je známka toho, že úvěr s velkou pravděpodobností nebude schválen.

### **4) Vyjádření banky**

Po celkovém zhodnocení úvěru je manželům Novákovým zasláno vyjádření, zda úvěr bude schválen, či nikoliv.

### **5) Vyřízení podkladů**

V této fázi manželé vyřizují veškeré podklady, které jsou nutné pro daný úvěrový případ a pro následné čerpání úvěru. Po zajištění všech dokumentů jsou tyto zaslány úvěrovému pracovníkovi na centrálu.

### **6) Podpis úvěrové smlouvy**

Pokud jsou doloženy všechny potřebné dokumenty, je manželům zaslána úvěrová smlouva k podpisu.

### **7) Čerpání**

V poslední fázi dojde k čerpání úvěru. Manželé Novákovi budou čerpat úvěr dle dohodnutých podmínek ve smlouvě.

## **b) Požadované dokumenty**

### **1) Žádost**

- žádost o poskytnutí úvěru – řádně podepsanou od obou manželů – originál.

## 2) Bonita

- potvrzení o příjmu zaměstnavatelem – v potvrzení je uvedena výše platu, nutné doložit oběma manželi, potvrzení je jimi i podepsáno – originál,
- aktuální 2 výplatní pásky – doloží oba manželé – kopie či originál.

## 3) Účelovost

- list vlastnictví – originál
- kalkulace nákladů – soupiska nákladů, které manželé vynaloží na rekonstrukci – originál

## c) Komparace nabídek stavebních spořitel

Tab. č. 6: Nabídka úvěru stavebních spořitel<sup>101</sup>

| Nabídka úvěru ze stavebního spoření |  |   |   |                                       |  |
|-------------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Náležitosti                         | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. |
| Úroková sazba                       | 5,1 %                                    | 7,90 %                                      | 4,99 %                                    | 4,59 %                                | 4,39 %                                 |
| Výše měsíční splátky                | 5 320 Kč                                 | 6 049 Kč                                    | 5 349 Kč                                  | 5 400 Kč                              | 5 339 Kč                               |
| Doba splacení                       | 132 měsíců                               | 120 měsíců                                  | 120 měsíců                                | 119 měsíců                            | 120 měsíců                             |
| Výše přeplatku                      | 202 240 Kč                               | 224 800 Kč                                  | 141 800 Kč                                | 142 600 Kč                            | 140 680 Kč                             |
| Celková výše úvěru                  | 702 240 Kč                               | <b>724 800 Kč</b>                           | 641 880 Kč                                | 642 600 Kč                            | <b>640 680 Kč</b>                      |

Po zpracování komparace nabídek úvěrů od stavebních spořitel, která je provedena v tabulce číslo 6, vyplývá, že nejvýhodnější nabídka je od Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. (v tabulce je nabídka vyznačena zelenou barvou). Je to dáno tím, že na rozdíl od ostatních spořitel tato spořitelna nabízí nejnižší úrokovou sazbu, a to 4,39 %. Sice má až jako druhá nejnižší výši měsíční splátky, ta činí 5 339 Kč (nejnižší splátku má Českomoravská stavební spořitelna a. s., která nabízí 5 320 Kč), ale na daném úvěru manželé přeplatí nejméně. Výše přeplatku totiž činí 140 680 Kč. Z toho plyne, že ne vždy nejnižší splátka znamená nejvýhodnější úvěr. Nejméně výhodná nabídka je nabízena od Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. (nabídka je v tabulce vyznačena červenou barvou).

<sup>101</sup> Vlastní zpracování dle nabídek a kalkulátorů stavebních spořitel.

#### d) Poplatky stavebních spořitelen

Tab. č. 7: Poplatky stavebních spořitelen<sup>102</sup>

| Poplatky stavebních spořitelen  |  |   |   |                                       |  |
|---------------------------------|--|---|---|---------------------------------------|--|
| Poplatky                        | Českomoravská stavební spořitelna, a. s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. | Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. | Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. |
| Uzavření smlouvy                | zdarma                                   | 5 000 Kč                                    | zdarma                                    | 5 000 Kč                              | zdarma                                 |
| List vlastnictví                | 100 Kč                                   | 100 Kč                                      | 100 Kč                                    | 100 Kč                                | 100 Kč                                 |
| Vedení účtu                     | 360 Kč/rok                               | 310 Kč/rok                                  | zdarma                                    | 360 Kč/rok                            | zdarma                                 |
| Potvrzení o zaplacených úrocích | zdarma                                   | zdarma                                      | zdarma                                    | zdarma                                | zdarma                                 |

Poplatky stavebních spořitelen se od sebe zpravidla vysoce neliší, jak nám ukazuje tabulka číslo 7, jelikož stavební spořitelny vedou konkurenční boj o klienty. Z dané tabulky vyplývá, že vzhledem k daným poplatkům je nejvýhodnější Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., neboť až na list vlastnictví, který je potřebným dokladem u úvěru, má všechny poplatky zdarma. Je to dáno tím, že zrovna vede marketingovou akci pro získání nových klientů.

#### 4.3.3 Stavební spoření na současném finančním trhu

V současné době má stavební spoření své stabilní místo na finančním trhu. I když v současné době nenabízí tak vysoké zhodnocení na vkladech, ani tak lukrativní státní příspěvek, jak tomu bylo dříve, je stavební spoření pořád velmi oblíbeným produktem. V současné době se výše výnosových úrokových sazeb pohybuje okolo 1 % a úroková sazba představuje cca 4 %.<sup>103</sup>

Velká obliba stavebního spoření je dána i statisticky. Ministerstvo financí uvádí, že v loňském roce bylo uzavřeno přes 400 000 nových smluv.<sup>104</sup> Jde také o 8% nárůst vzhledem k předešlému roku. Přitom v roce 2015 byl celkem velký propad v počtu

<sup>102</sup> Vlastní zpracování dle sazebníků stavebních spořitelen.

<sup>103</sup> Rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodním zástupcem Českomoravské stavební spořitelny, a. s., ze dne 28. 2. 2017.

<sup>104</sup> MINISTERSTVO FINANČÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.



uzavřených smluv. Ministerstvo financí uvádí, že propad byl až skoro 23 %.<sup>105</sup> Propad může být způsobený i novelou v legislativě stavebního spoření. Novela uváděla, že pokud rodiče chtějí vypovědět smlouvu po vázací lhůtě u nezletilého dítěte, musí mít k tomu souhlas od soudu. V současné době již souhlas není potřeba.

O nynějším produktu stavebních spořitelen je možné říci, že se ustálil či stabilizoval. Dle statistik Asociace stavebních spořitelen, které uvádí, je vidět, že se pozitivně vyvíjí a po výkyvech v předcházejících letech nachází stabilní místo na trhu.

Oblíbenost stavebního spoření je dána jeho jistotou. Klient ví přesně, kolik finančních prostředků na konci vázací lhůty při ukončení spoření bude mít na svém vkladovém účtu. Stavební spoření představuje nízkou rizikovost. Jejich výnosové úrokové sazby jsou v současné době pořád vyšší než na spořicíh účtech u komerčních bank. A také žádný produkt, který je nabízen na finančním trhu, nenabízí státní podporu, jako je tomu právě u stavebního spoření.

Stavební spoření má v budoucnu podobné, ne-li stejné vyhlídky, jako je tomu v současné době. I tento odhad uvádějí finanční poradci daných stavebních spořitelen.

---

<sup>105</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.

## 4.5 SWOT analýzy

### a) SWOT analýza stavebního spoření

Tab. č. 8: SWOT analýza stavebního spoření<sup>106</sup>

| Výhody  | Nevýhody  |
|---|---|
| <b>zázemí, jistota na finančním trhu</b> - stavební spoření nabízí během vázací lhůty pevnou úrokovou sazbu pro zhodnocení vkladů   | <b>klientovo dlouhodobé spoření vede ke snižování vkladů</b> – stavební spořitelny mohou po vázací lhůtě snižovat ziskové úrokové sazby, pokud nadále klient spoří (spořitelny nemohou disponovat s klientovými vklady, jelikož klient si své naspořené vklady může kdykoliv vybrat z účtu) |
| <b>pojištění vkladů</b> - na základě směrnice EU musí všechny banky mít pojištěné vklady klientů do max. výše 100 000 €   | <b>peníze jsou vázány na 6 let</b> – během vázací lhůty klient nemůže disponovat s prostředky, které vložil na účet, pokud tak učiní, musí uhradit poplatek a bude mu odebrána státní podpora   |
| <b>státní podpora</b> - k naspořeným penězům přispívá stát na každou smlouvu určitý finanční obnos, tj. 10 % z ročně uspořené částky  | <b>vysoké vstupní poplatky</b> – klient při uzavření smlouvy musí uhradit poplatek ve výši 1 % z cílové částky (příklad cílová částka činí 500 000 Kč a 1 % představuje 5 000 Kč)   |
| Příležitosti  | Hrozby  |
| <b>snížení poplatků</b> – v současné době klienti spořitelzen platí vysoké poplatky, nejvíce zaplatí na vstupním poplatku (1 % z cílové částky), který může být vysoký i 15 000 Kč (max. výše), poplatek za vedení účtu představuje cca 300 Kč za rok | <b>inflace</b> – inflace představuje znehodnocování peněz, proto inflace snižuje nominální hodnotu peněz, které má klient uložené; inflace je hrozbou pro jakýkoliv produkt, který zhodnocuje volné finanční prostředky   |
| <b>kratší vázací lhůta</b> – klient po dobu 6 let nesmí nakládat se svými vklady, proto by bylo vhodné snížit tuto dobu, jelikož je to jeden z faktorů snížení zájmů o stavební spoření   | <b>nařízení České národní banky</b> – Česká národní banka vydává různá doporučení, kterými by se spořitelny měly řídit, spořitelny se tím řídí, i když se jedná o nařízení, které pro ně není vždy výhodné, jelikož by pak na sebe strhly pozornost, proč tak nečiní                        |
| <b>nižší byrokracie</b> – smlouva o stavebním spoření je několikastránková a pro běžného klienta nepřehledná, možnost elektronického bankovníctví (možné uzavření smlouvy online, změny na smlouvě řešit přes internet, call centra)                  | <b>snižující se zájem o stavební spoření</b> – snižující se státní podpora, úroková sazba snižuje zájem u občanů, není pro ně tento produkt tak atraktivní, nepředstavuje vysoké zhodnocení a postupně by mohlo dojít až do té fáze, že se stavební spoření vytratí z nabídky bank          |

<sup>106</sup> Vlastní zpracování dle nastudované literatury.

b) SWOT analýza úvěru ze stavebního spoření

Tab. č. 9: SWOT analýza úvěru ze stavebního spoření<sup>107</sup>

| Výhody  | Nevýhody  |
|---|---|
| <b>stálá úroková sazba</b> – jako při výnosové úrokové sazbě je během vázací lhůty stanovena úroková sazba, tak je tomu i při úvěru ze stavebního spoření, úroková sazba je sjednána dle daného tarifu ve smlouvě o stavebním spoření | <b>stálá úroková sazba</b> – pevná úroková sazba je stanovena ve smlouvě o stavebním spoření, pokud ale na finančním trhu nastanou změny úrokové sazby (pro klienta výhodné), jeho úrokové sazby uvedené ve smlouvě se nemění                         |
| <b>možnost předčasného splácní</b> – úvěr může klient splatit před dobou splatnosti, která je uvedena ve smlouvě, zpravidla tak činí v době fixace, kde je tento úkon bez poplatku  | <b>účel úvěru</b> – úvěr ze stavebního spoření je účelový, proto klient prostředky z úvěru může použít jen na situace, které jsou stanoveny spořitelnou; zpravidla se jedná o výstavbu, rekonstrukci, koupě nemovitosti                               |
| <b>snížení základu daně</b> – zaplacené úroky z úvěru si může klient odečíst od základu daně při ročním vyúčtování daní   | <b>vyšší úroková sazba u meziúvěru</b> – splátka úvěru se dělí na dvě části; z první části klient nadále spoří na vkladový účet a druhá část představuje splátku úroku z jistiny, ale úrok z meziúvěru je spočten z celé části splátky (z obou částí) |
| Příležitosti  | Hrozby  |
| <b>nižší měsíční poplatky</b> – vedle splátky úvěru musí klient hradit další poplatky, jako je rizikové životní pojištění, výpisy z úvěrového účtu, vedení účtu   | <b>nedobytnost pohledávek</b> – jelikož není zde zástava nemovitosti (na rozdíl od hypotečního úvěru) nemá spořitelna vysokou jistotu, že získá své půjčené peníze zpět, pokud klient přestane splácet svůj závazek                                   |
| <b>zrušení vstupního poplatku</b> – vstupní poplatek je vypočítán z cílové částky, kde jeho výše může činit i 15 000 Kč (jeho maximální výše)   | <b>opakované změny v tarifních variantách</b> – nejsou jednotné podmínky, jsou často měnící se a klient přestává mít jistotu a je možný jeho odchod od dané spořitelny (v období fixace, kdy je tato možnost bezplatná)                               |
| <b>nižší úroková sazba</b> – možnost snížení úrokové sazby může vést k novým klientům a vyššímu postavení na finančním trhu   | <b>konkurence</b> – na finančním trhu je velmi vysoká konkurence v ostatních stavebních spořitelnách, kdy vzniká vysoká marketingová soutěž mezi spořitelny a může vést i k případné likvidaci spořitelny   |

<sup>107</sup> Vlastní zpracování dle nastudované literatury.

## **5 Marketingový výzkum**

Marketingový výzkum byl zpracován pomocí kvantitativní metody sběru dat. Kvantitativní metoda je velmi často používána pro svou přehlednost a jednoduchost při zpracovávání dat výzkumu. Tato metoda se využívá při orientaci na velký počet respondentů. Respondenti podávají své informace zpravidla formou odpovědí v dotazníku. K dotazníkovému šetření je zde využito odpovědí 100 respondentů, kteří odpovídali na otázky na internetu a pomocí tištěného dotazníku.

### **5.1 Marketingový problém**

Marketingový problém představuje neustále měnící se parametry stavebního spoření. V současné době jsou tyto parametry vzhledem k počínající výši na velmi nízké úrovni. Tuto skutečnost je možné vidět i ve čtvrté kapitole, která se zabývala analýzou a vývojem stavebního spoření. Jedná se o snižování hlavních znaků stavebního spoření. Tyto znaky tvoří úroková sazba (jedná se o výnosovou úrokovou sazbu na vkladech) a státní podpora. Tyto znaky jsou hlavními body klientů při rozhodování o uzavření smlouvy o stavebním spoření. Dá se říci hlavními body při řešení investice volných finančních prostředků.

Smyslem stavebního spoření je zajistit potřeby vlastního bydlení. Proto jsou prostředky ze stavebního spoření účelově využívány. Z tohoto důvodu je prospěšné se zaměřit na problematiku využívání prostředků ze stavebního spoření

### **5.2 Cíl marketingového výzkumu**

Marketingový výzkum byl zpracován proto, aby bylo dosaženo zjištění, jak je v současné době oblíbené stavební spoření. Konkrétně se marketingový výzkum zabýval problematikou oblíbenosti stavebního spoření u obyvatel Středočeského kraje. Pomocí daného marketingového výzkumu je také možné zjistit, jak jsou využívány naspořené finanční prostředky ze stavebního spoření, jelikož hlavním záměrem stavebních spořitelů je zajišťování bydlení (jak je již vysvětleno v teoretické části práce). Využití prostředků ze stavebního spoření bylo zjišťováno již u zmíněných obyvatel Středočeského kraje.

### **5.3 Informační potřeby**

Marketingový výzkum je zaměřen na obyvatele Středočeského kraje – Příbram, Rožmitál pod Třemšínem. Středočeský kraj obklopuje hlavní město a svou rozlohou (11 016 km<sup>2</sup>) zabírá 14 % území České republiky. Středočeský kraj se skládá z velmi

vysokého počtu obcí, kde největší obcí je město Příbram. Ve Středočeském kraji žije 1 326 876 obyvatel. Obyvatelstvo je nejvíce složené z občanů ve věkové skupině od 20 – 40 let, dále z občanů ve věkové skupině 40 – 64 let a z občanů ve věku nad 65 let. Obyvatelstvo v současné době stárne.

#### **5.4 Nástroj marketingového výzkumu**

Dotazníkové šetření se provádělo na základě tištěného dotazníku, který byl předán obyvatelům Středočeského kraje. Tištěný dotazník byl předán zaměstnancům městského úřadu Rožmitál pod Třemšínem, na pobočku pošty v Rožmitále pod Třemšínem a na pobočce České spořitelny, a. s. a Českomoravské stavební spořitelny, a. s. v Příbrami a v Rožmitále pod Třemšínem. Dále byla data získána prostřednictvím elektronické komunikace – email. A v neposlední řadě bylo využito internetové stránky survio.com. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 100 respondentů.

#### **5.5 Předvýzkum**

Cílem předvýzkumu bylo ověření, zda je daný dotazník vhodný. Také bylo potřeba zjistit, jestli je pro dané respondenty srozumitelný, zda respondenti dokáží na uvedené otázky odpovědět. Rovněž bylo nutné zjistit, zda při dané formulaci otázek bude dosaženo cíle tohoto marketingového výzkumu. Při daném testování dotazníku je třeba zajistit zpětnou vazbu, zda jsou otázky jasně formulované, aby vůbec mohlo ke zpětné vazbě dojít.

Testovací fáze se zúčastnilo 10 lidí. Zpravidla se jednalo o rodinné příslušníky, pracovní kolegy a lidi v mém blízkém okolí. Aby mohl být splněn význam předvýzkumu, všichni tito „zkušební“ respondenti byli odlišní například svým věkem, zaměstnáním či vzděláním a podobně. Tímto stylem byli vybráni, aby představovali celou škálu respondentů v dotazníku použitém v marketingovém výzkumu.

Výsledkem předvýzkumu bylo zjištění, že respondenti zpravidla nedokázali odpovědět na otázku číslo 3. Cílem této otázky bylo zjištění, jak dlouho mají respondenti uzavřenou smlouvu na stavebním spoření. Dotazovaní respondenti mají obvykle již několik let uzavřené stavební spoření a nedokáží si vybavit přesně rok podepsání smlouvy. Proto tato otázka byla přeformulována na uzavřený typ otázky, kdy bylo dané určité časové období. To respondentům pomohlo přiblížit se jejich době uzavření smlouvy a poté dokázali na danou otázku odpovědět. Také otázka číslo 4, kde jsou respondenti dotazováni na procentní výši zhodnocení jejich vkladů, dělala respondentům značné problémy. Při odpovídání na tuto otázku nedokázali ihned odpovědět, neměli v daný moment představu, jaké je jejich zhodnocení vkladů. Z tohoto

důvodu byla tato otázka pozměněna. Rozmezí zhodnocení v této otázce bylo zjednodušeno a poté bylo možné odpovědět jen na 3 varianty zhodnocení vkladů. Posléze již respondentům nepřišlo složité zodpovědět tuto otázku.

Po úpravě otázek byl dotazník předán již zmíněným respondentům k vyplnění. Respondenti po zpracování dotazníku již neměli námitek. Proto zpracovaný dotazník mohl být uveden v další části marketingového výzkumu, konkrétně v bodě vlastního výzkumu.

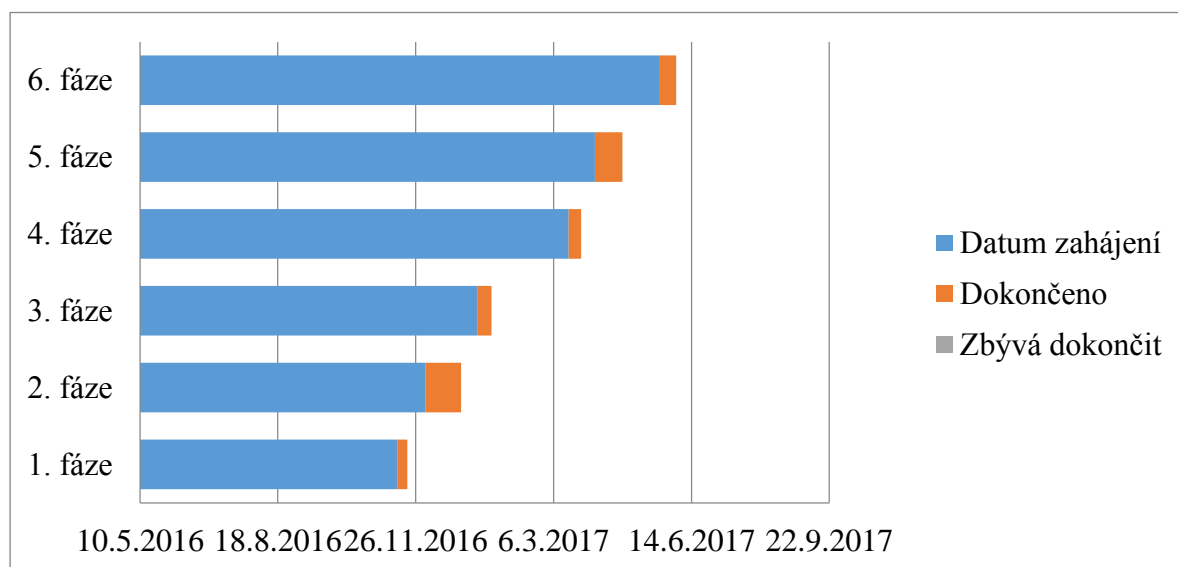
## 5.6 Rozpočet výzkumu

Rozpočet marketingového výzkumu byl s velmi nízkými náklady. Je možné říci, že s nulovými náklady. Rozpočet byl nulový, jelikož pro zodpovídání otázek bylo využito elektronického zdroje. Použity byly internetové stránky, které se věnují dotazníkovému šetření. Při dotazníkovém šetření bylo také využito písemného zodpovídání otázek. Tisk dotazníku nebylo nutné hradit. Dále bylo využito dobrovolníků, kteří zpovídali občany měst. A tito dobrovolníci se vzdali zaplacení veškerých nákladů. Z těchto uvedených podkladů můžeme opravdu říci, že marketingový výzkum byl s nulovými náklady.

## 5.7 Časový rozvrh

Harmonogram marketingového výzkumu byl proveden dle Ganttova diagramu. Ganttův diagram zobrazuje etapy výzkumu dle času.

**Graf č. 6: Ganttův diagram<sup>108</sup>**



<sup>108</sup> Vlastní zpracování.

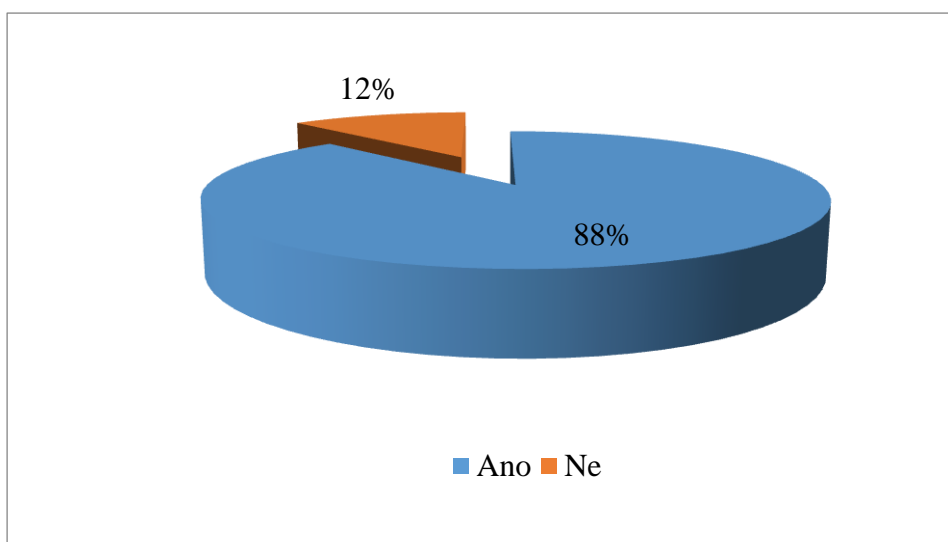
## 5.8 Vlastní výzkum

Marketingový výzkum byl proveden pomocí zpracování primárních dat. Tato primární data byla zpracována pomocí dotazníkového šetření, kterého se zúčastnilo 100 respondentů. Dotazníkové šetření proběhlo od 5. 4. 2017 do 24. 4. 2017. Na dotazník odpovídali obyvatelé Středočeského kraje ve věku od 20 let do 65 let.

Po skončení marketingového výzkumu byly zpracovány výsledky výzkumu. Výsledky výzkumu přispějí k dalšímu vývoji stavebního spoření na současném finančním trhu. A mohou posloužit jako podklad pro stavební spořitelny ke zlepšení vztahů ke klientům.

**Otázka č. 1: Máte uzavřené stavební spoření? Pokud ano, u jaké stavební spořitelny? Pokud ne, z jakého důvodu o tento produkt nemáte zájem?**

**Graf č. 7: Počet obyvatel, kteří mají uzavřené stavební spoření<sup>109</sup>**



Z grafu číslo 7 je možné říci, že 88 % obyvatel má v současné době uzavřeno stavební spoření. Zbýlých 12 % dotazovaných obyvatel stavební spoření uzavřeno nemá.

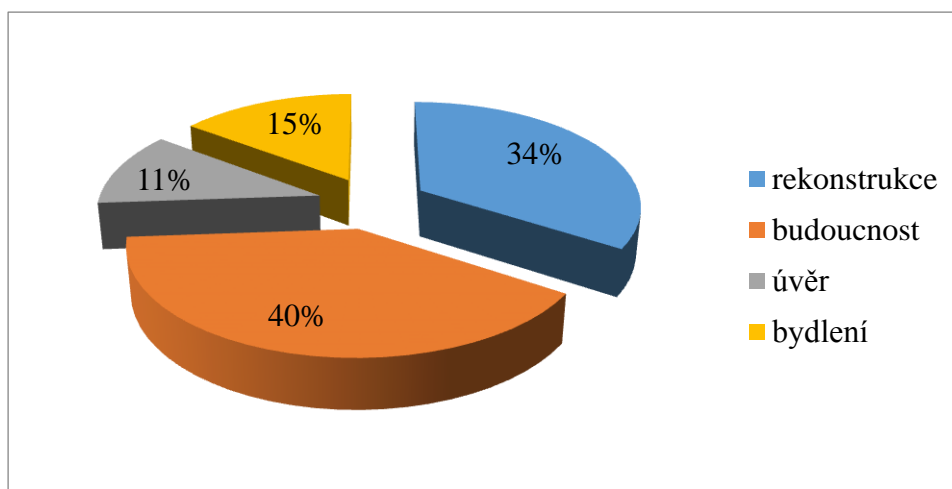
Z otázky můžeme zjistit, z jakého důvodu nemají respondenti uzavřené stavební spoření. A dále je možné zjistit, pokud respondenti stavební spoření mají, u jaké stavební spořitelny mají tento produkt uzavřen.

Hlavním důvodem, proč nemají stavební spoření respondenti uzavřené, je nízká úroková sazba na vkladovém účtu. Mezi respondenty je nejvíce oblíbená Českomoravská stavební spořitelna, a. s. Tyto informace je možné vidět na grafech, které jsou uvedené v příloze číslo II.

<sup>109</sup> Vlastní zpracování.

## Otázka č. 2: Za jakým účelem jste stavební spoření uzavírali?

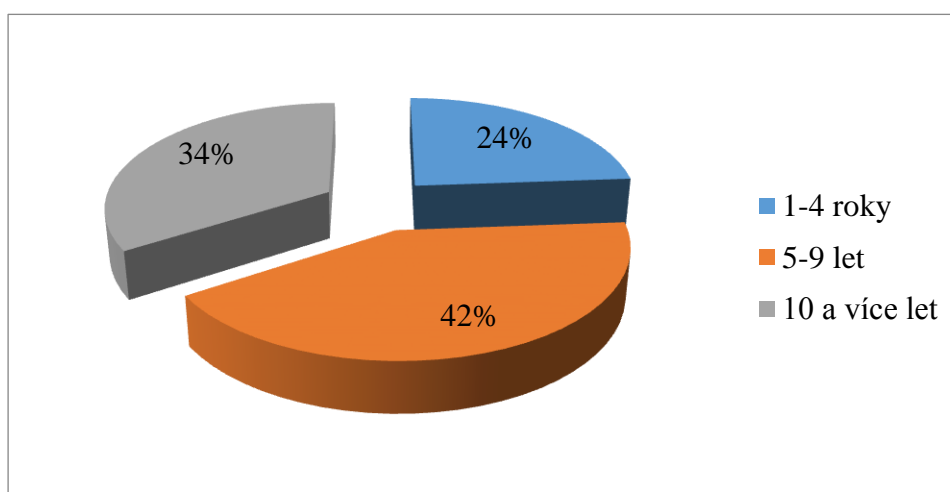
Graf č. 8: Účel uzavření stavebního spoření<sup>110</sup>



Záměrem druhé otázky bylo zjištění důvodu uzavření stavebního spoření. Z výše uvedeného grafu číslo 8 vyplývá, že nejvíce, a to 40 %, odpovědí bylo zajištění do budoucna. 34 % respondentů odpovědělo, že jejich cílem byla rekonstrukce nemovitosti. Účelem uzavření stavebního spoření u 15 % respondentů byl úvěr ze stavebního spoření. Zbylých 11 % odpovědí směřovala k zajištění bydlení.

## Otázka č. 3: Jak dlouho jste klientem dané stavební spořitelny?

Graf č. 9: Doba uzavření smlouvy o stavebním spoření<sup>111</sup>



<sup>110</sup> Vlastní zpracování.

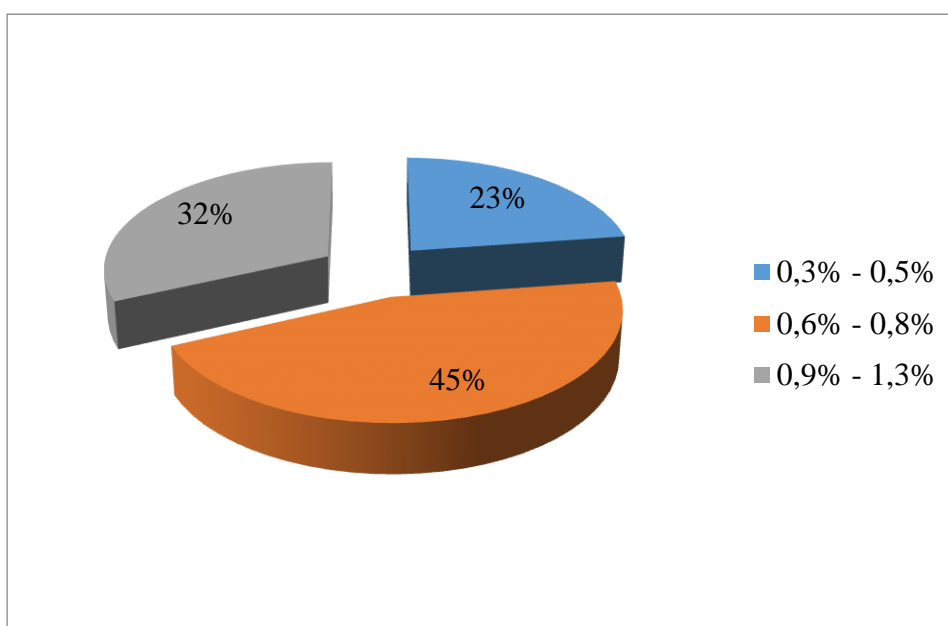
<sup>111</sup> Vlastní zpracování.



Otázka číslo 3 nám popisuje dobu, po kterou mají respondenti uzavřené stavební spoření. Z grafu číslo 9 je možné vyčíst, že nejvíce volenou variantou byla možnost 5 – 10 let. Tuto variantu vybralo 42 % dotazovaných respondentů. Variantu 10 a více let vybralo 34 % respondentů. Nejméně vybíraná varianta byla 1 – 5 let. Tuto odpověď zvolilo jen 24 % respondentů.

#### Otázka č. 4: Jaké je Vaše procento zhodnocení vkladů?

Graf č. 10: Procento zhodnocení vkladů<sup>112</sup>

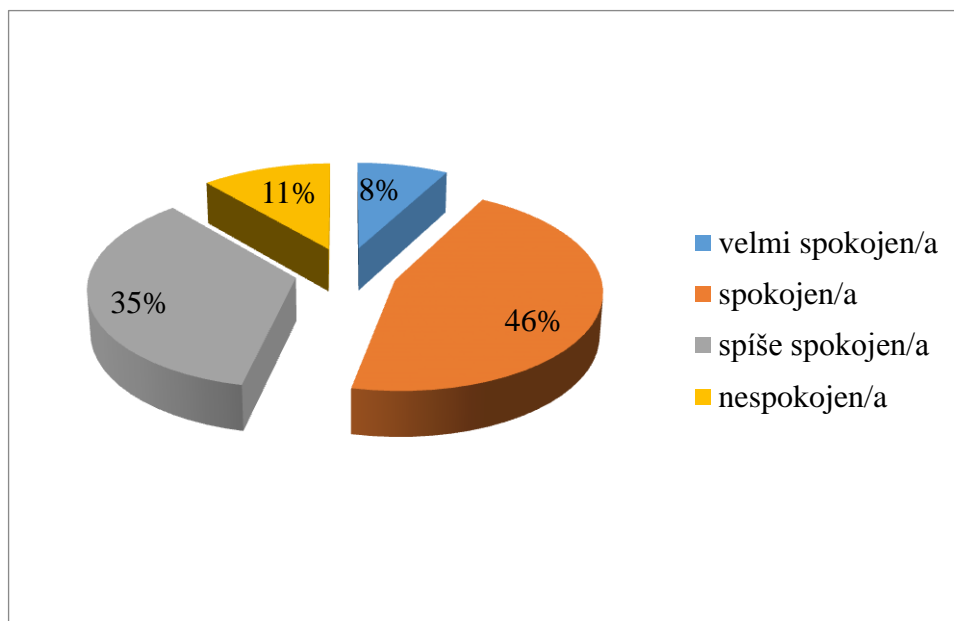


Z výše uvedeného grafu číslo 10 vyplývá, že 45 % respondentů má nejčastěji své vložené finanční prostředky zhodnoceny úrokovou mírou ve výši 0,5 % - 0,8 %. Druhou nejčastější zhodnocovanou úrokovou výší vkladů je 0,8 % - 1,3 %, jelikož na této odpovědi se shodlo 32 % respondentů. 23 % respondentů uvedlo, že jejich výše zhodnocení činí 0,3 % - 0,5 %.

<sup>112</sup> Vlastní zpracování.

### Otázka č. 5: Jak jste spokojeni s výší Vašeho zhodnocení?

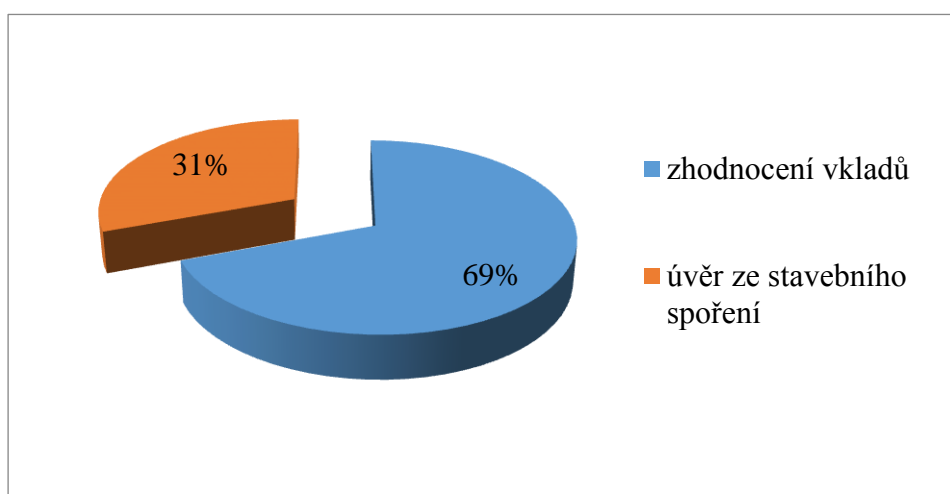
Graf č. 11: Spokojenost obyvatel s výší zhodnocení<sup>113</sup>



Pátá otázka řeší spokojenost respondentů s výší zhodnocení jejich vložených finančních prostředků. Graf číslo 11 nám ukazuje, že 46 % respondentů je se svojí výší zhodnocení spokojeno. Variantu spíše spokojen vybralo 35 % respondentů. Jedná se o druhou nejčastější odpověď. Se svojí výší zhodnocení je nespokojeno 11 % respondentů. Zbýlých 8 % respondentů uvedlo jako svou odpověď, že jsou velmi spokojeni.

### Otázka č. 6: Co u stavebního spoření preferujete?

Graf č. 12: Preference občanů u stavebního spoření<sup>114</sup>



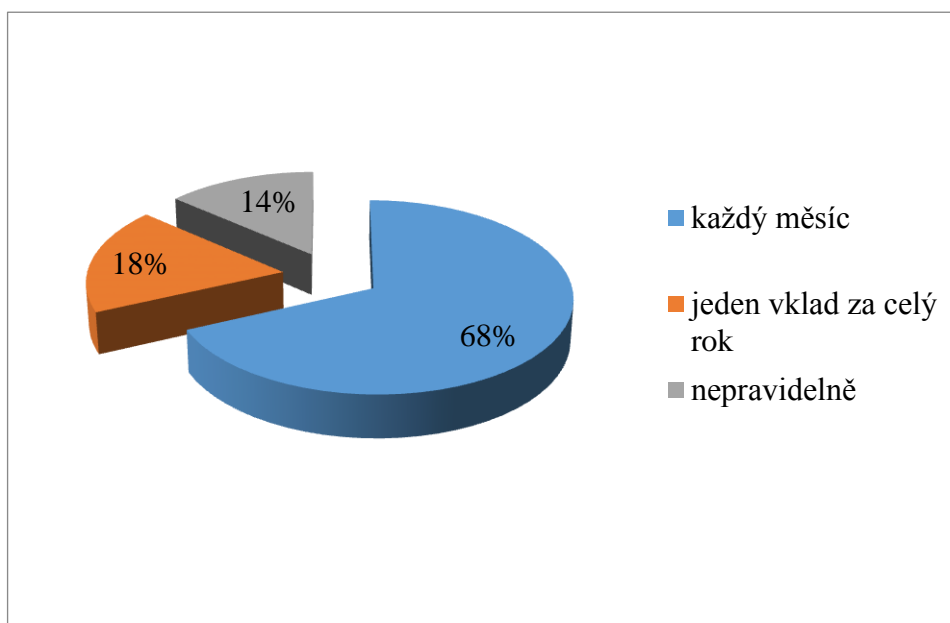
<sup>113</sup> Vlastní zpracování.

<sup>114</sup> Vlastní zpracování.

Otázka číslo 6 nám objasňuje, co vede respondenty k uzavření stavebního spoření. Z výzkumu vyplynulo, že většinou upřednostňují zhodnocování vkladů před úvěrem ze stavebního spoření. Z grafu číslo 12 vyplývá, že variantu zhodnocení vkladů vybralo 69 % respondentů. Možnost úvěru ze stavebního spoření vybralo pouze 31 % respondentů.

**Otázka č. 7: Jak často ukládáte peníze na svůj spořivý účet?**

**Graf č. 13: Perioda uložení prostředků na spořivý účet<sup>115</sup>**

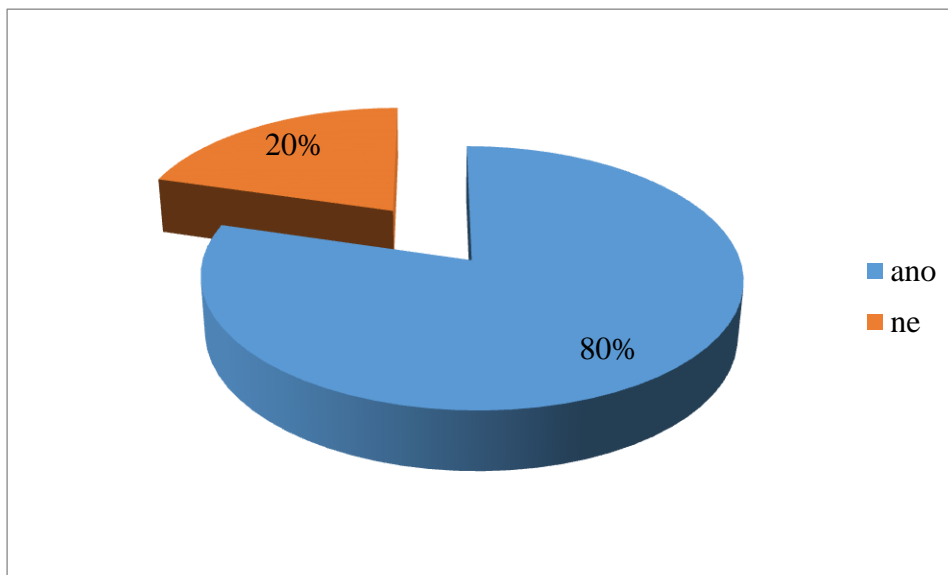


Z grafu číslo 13 je evidentní, že 68 % respondentů své prostředky na vkladový účet ukládá pravidelně, a to každý měsíc. Své prostředky na vkladový účet 18 % respondentů ukládá zpravidla jen jedenkrát za celý rok. Zbývajících 14 % respondentů své prostředky ukládá nepravidelně.

<sup>115</sup> Vlastní zpracování.

**Otázka č. 8: Po ukončení vázací lhůty na smlouvě o stavebním spoření budete smlouvu prodlužovat, či zakládat novou smlouvu? Pokud ne, napište z jakého důvodu.**

**Graf č. 14: Možnosti po ukončení vázací lhůty na smlouvě o stavebním spoření<sup>116</sup>**



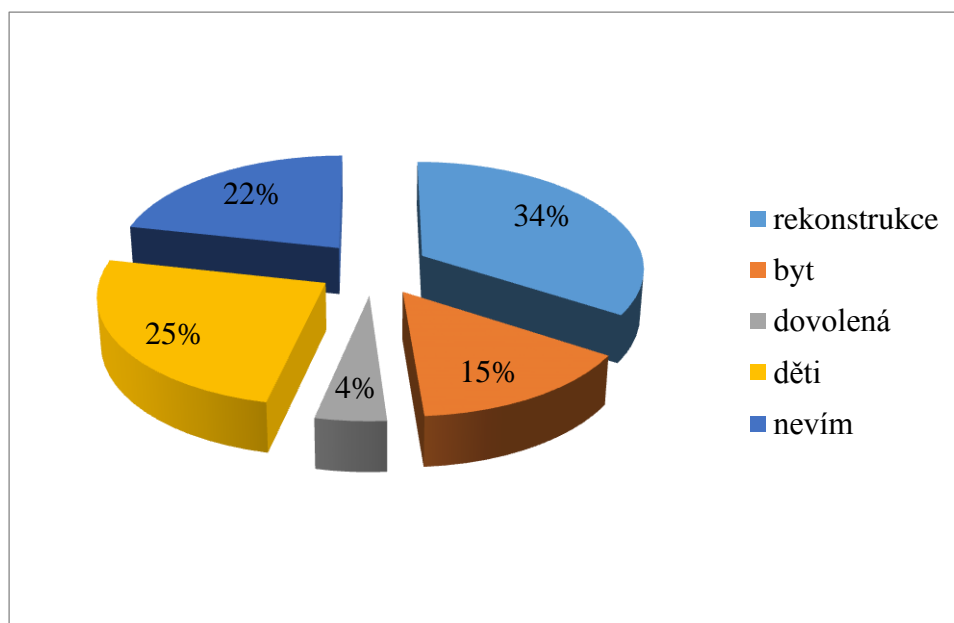
Otázka číslo 8 pojednává o možnostech po ukončení vázací lhůty na smlouvě o stavebním spoření. Graf číslo 14 poukazuje na to, že 80 % respondentů využije možnosti dalšího zhodnocování vkladů. A 20 % respondentů tuto možnost nevyužije. Častokrát důvodem neprodlužování smlouvy je jiná varianta zhodnocování prostředků. Grafické znázornění variant možností této odpovědi je uvedeno v příloze číslo II.

---

<sup>116</sup> Vlastní zpracování.

**Otázka č. 9: Jakým způsobem využijete finanční prostředky po skončení spoření?  
(slovy)**

**Graf č. 15: Možnosti využití prostředků po skončení stavebního spoření<sup>117</sup>**

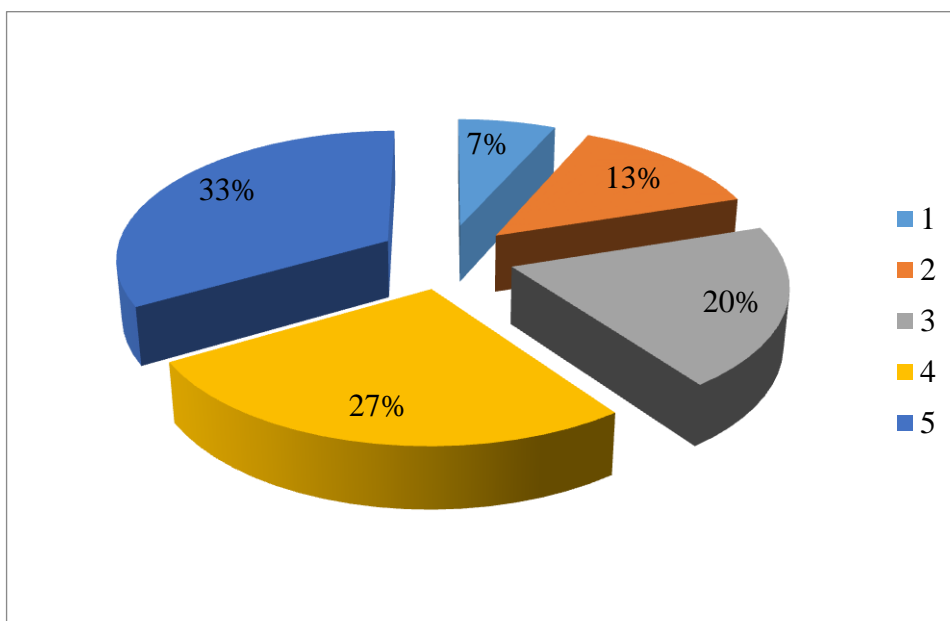


Na otázku číslo 9, která zobrazuje způsob využití prostředků ze stavebního spoření, měli respondenti volnou odpověď. Četnost odpovědí je vidět na grafu číslo 15. Nejvíce využijí respondenti prostředky ze stavebního spoření na rekonstrukci své nemovitosti. Takto odpovědělo 34 % respondentů. Další část respondentů, 25 %, využije prostředky pro své děti. 22 % respondentů si za naspořené prostředky pořídí vlastní bydlení. 15 % respondentů v současné době ještě neví, co s prostředky učiní. Nejméně častou odpovědí na tuto otázku byla odpověď použití prostředků na dovolenou. Pouhé 4 % respondentů vybrala tuto variantu.

<sup>117</sup> Vlastní zpracování.

**Otázka č. 10: Ohodnoťte služby spořitelén vzhledem ke stavebnímu spoření.**  
(stupnice 1 – 5, kdy 1 je nejlepší známka a 5 je nejhorší známka)

**Graf č. 16: Hodnocení služeb stavebních spořitelén<sup>118</sup>**

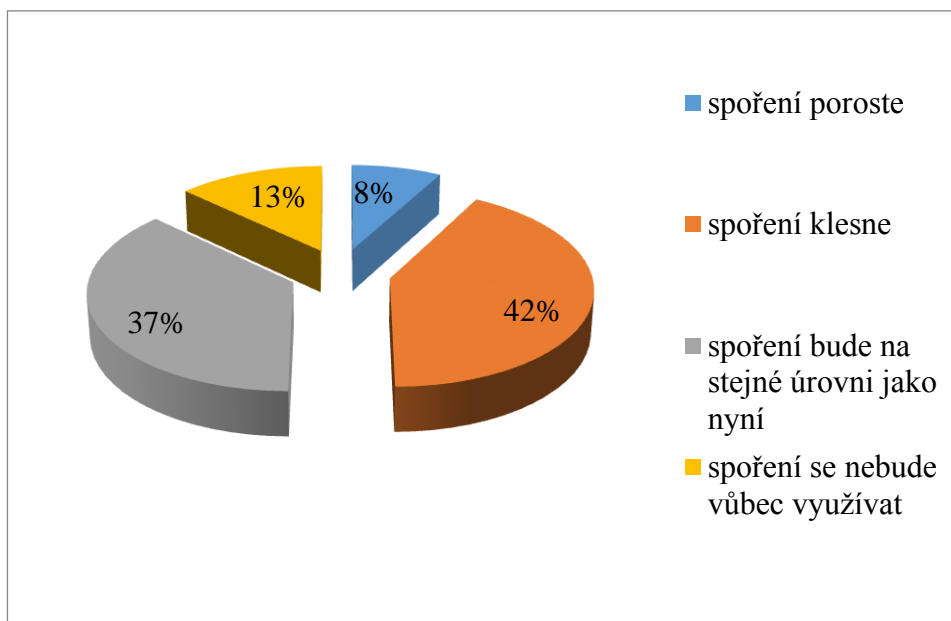


U otázky číslo 10 respondenti hodnotili služby stavebních spořitelén stupnicí od 1 – 5, kdy možnost 1 byla nejlepší známka a 5 nejhorší známka. Výsledky hodnocení je znázorněné na grafu číslo 16. Známkou 5 služby spořitelén hodnotilo 33 % respondentů. Dle komentářů respondentů při vyplňování dotazníků je tato známka způsobena zpravidla chováním obchodních zástupců a jejich přístupem k práci. 27 % respondentů hodnotilo známkou 4. Možnost hodnocení služeb známkou 3 vybralo 20 % respondentů. 13 % respondentů na tuto otázku odpovědělo známkou 2. Hodnocení služeb spořitelén si 7 % respondentů považuje známkou číslo 1.

<sup>118</sup> Vlastní zpracování.

**Otázka č. 11: Jak si myslíte, že se bude stavební spoření v následujících letech vyvíjet?**

**Graf č. 17: Názor respondentů na vývoj stavebního spoření<sup>119</sup>**

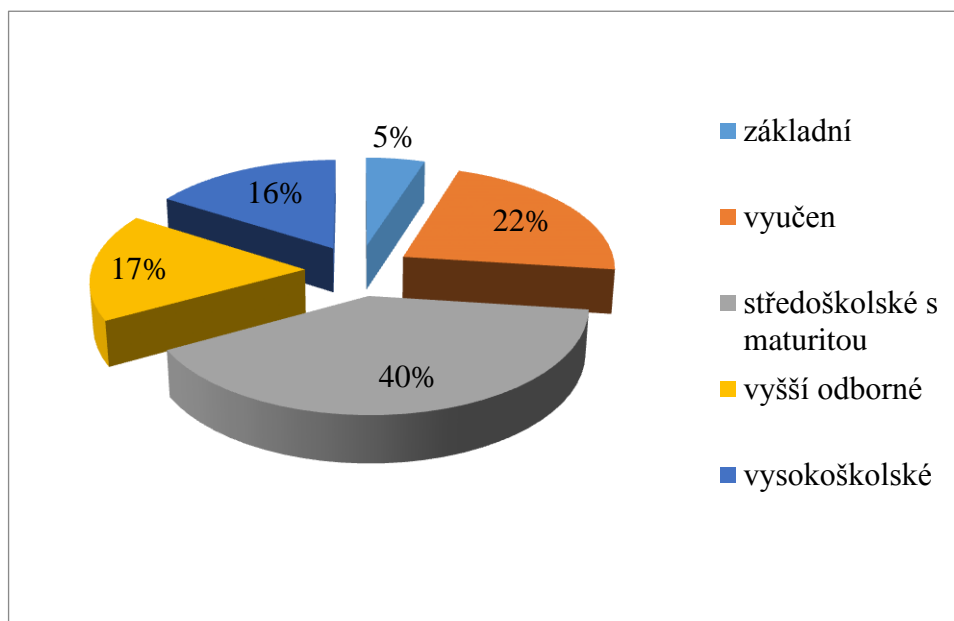


Otázkou číslo 11 respondenti projevili svůj názor na vývoj stavebního spoření v současné době. Výsledky otázky jsou zobrazeny na grafu číslo 17. Dle odpovědí můžeme říci, že respondenti předpokládají, že zájem o stavební spoření klesne. Tuto variantu vybralo 42 % dotazovaných. 37 % respondentů odpovědělo, že vývoj stavebního spoření se nezmění. Možnost, že produkt stavebního spoření se na finančním trhu přestane využívat, zvolilo 13 % respondentů. Nejméně vybranou odpovědí bylo, že stavební spoření poroste. Takto odpovědělo 8 % respondentů.

<sup>119</sup> Vlastní zpracování.

### Otázka č. 12: Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

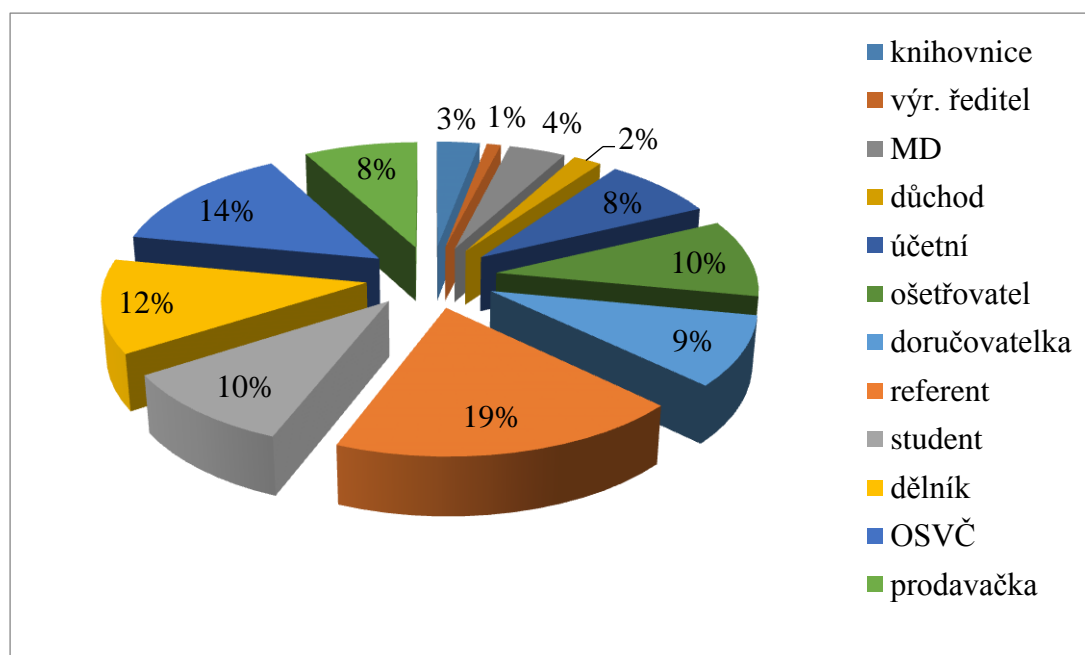
Graf č. 18: Nejvyšší dosažené vzdělání respondentů<sup>120</sup>



Otázka číslo 12 rozděluje respondenty dle nejvyššího dosaženého vzdělání. Z výše uvedeného grafu vyplývá, že nejvíce respondentů, a to 40 %, má středoškolské vzdělání s maturitou, 22 % respondentů je vyučeno, 17 % respondentů má vyšší odborné vzdělání, 16 % je vysokoškolsky vzdělané a 5 % respondentů má základní vzdělání.

### Otázka č. 13: Vaše zaměstnání?

Graf č. 19: Zaměstnání respondentů<sup>121</sup>



<sup>120</sup> Vlastní zpracování.

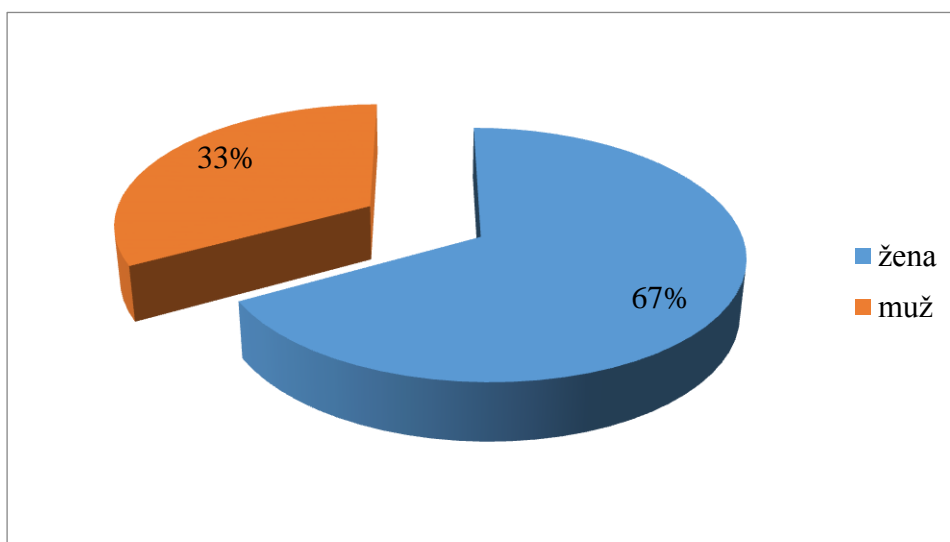
<sup>121</sup> Vlastní zpracování.



Na otázku číslo 13 respondenti volně odpovídali. Respondenti uváděli své zaměstnání. Z grafu číslo 19 vyplývá, že nejvíce respondentů pracuje na pozici referenta. Takto odpovědělo 19 % respondentů. Další nejčastější zaměstnání u respondentů je vlastní podnikání. 14 % respondentů je samostatně výdělečně činných, 12 % respondentů pracuje na pozici dělníka, 10 % respondentů je ošetřovateli a studenty, 9 % respondentů pracuje jako poštovní doručovatel, 8 % respondentů je zaměstnáno jako prodavač a účetní, 4 % respondentů je na mateřské dovolené, 3 % respondentů pracuje jako knihovník či knihovnice, 2 % respondentů je ve starobním důchodu a 1 % respondentů pracuje jako výkonný ředitel.

#### Otázka č. 14: Pohlaví

Graf č. 20: Pohlaví respondentů<sup>122</sup>

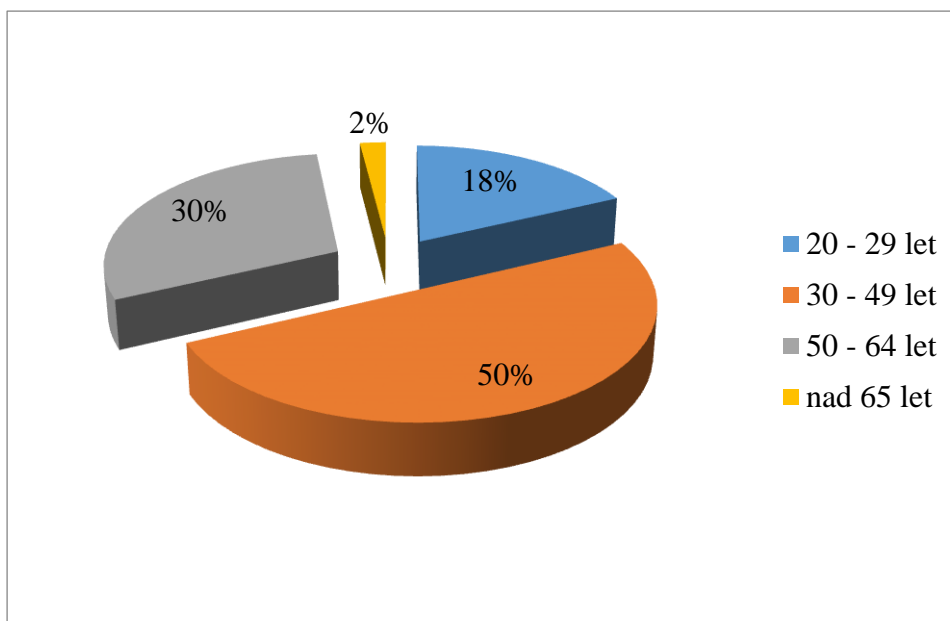


Otázka číslo 14 identifikuje respondenty podle pohlaví. Marketingové výzkumu se zúčastnilo 67 % žen a 33 % mužů, jak je možné vidět z grafu číslo 20.

<sup>122</sup> Vlastní zpracování.

### Otázka č. 15: Věková skupina

Graf č. 21: Věková skupina respondentů<sup>123</sup>



Otázka číslo 15 znázorňuje rozdělení respondentů dle věku. Z výše uvedeného grafu vyplývá, že polovina respondentů je ve věku od 30 do 50 let. 30 % respondentů tvoří věkovou skupinu 50 – 65 let. Ve věkové skupině 20 – 30 let se nachází 18 respondentů. Zbývající 2 % respondentů jsou ve věku nad 65 let.

<sup>123</sup> Vlastní zpracování.

## 6 Zhodnocení marketingového výzkumu

Zhodnocení marketingového výzkumu je možné na základě odpovědí respondentů. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 100 obyvatel Středočeského kraje.

Na základě výsledků dotazníkového šetření můžeme konstatovat, že stavební spoření je i v současné době nadále oblíbený produkt finančního trhu. Jde pořád o aktuální téma, jelikož 88 % dotazovaných respondentů má uzavřené stavební spoření. Jen 12 % respondentů stavební spoření uzavřené nemá. Jako důvod uvedli nízkou úrokovou sazbu na vkladovém účtu. Dalšími důvody, proč respondenti nemají stavební spoření, jsou jiné produkty na trhu, které jim zhodnocují vklady; již pokročilý věk respondentů (respondenti ve svém pokročilém věku nechtějí čekat na konec vázací lhůty pro vyplacení naspořené částky).

Stavební spoření je na finančním trhu již 24 let. I když jde o starší finanční produkt, je nadále stavební spoření využíváno, jelikož 42 % respondentů má stavební spoření uzavřené 5 – 10 let. Dříve uzavírané smlouvy byly dle statistik výhodnější. Na základě těchto údajů, můžeme říci, že jde o stále používaný a stabilní produkt na finančním trhu.

Zhodnocení vkladů na stavebním spoření se neustále vyvíjí. Dle analýzy se zhodnocení vkladů vyvíjí negativně (dle tarifů stavebních spořitelen). Přestože úroková míra na vkladovém účtu klesá, tak 46 % respondentů je se svou mírou zhodnocení spokojeno. Jen 11 % respondentů je se svou mírou zhodnocení nespokojeno. V současné době jsou vklady nejvíce zhodnocovány úrokovou mírou ve výši 0,5 % - 0,8 %. Tato zhodnocení má 45 % respondentů. Dle komentářů respondentů při dotazníkovém šetření je možné říci, že jsou respondenti se svou mírou zhodnocení spokojeni vzhledem k míře zhodnocení na současném finančním trhu, ale všichni by si přáli zhodnocení vyšší.

I když smyslem stavebního spoření je řešení bytové potřeby, ne vždy je za tímto účelem stavební spoření zakládáno. 40 % respondentů zakládalo stavební spoření pro zajištění do budoucna (vzdělání pro děti; finanční jistota, rezerva a podobně). Další část dotazovaných, a to 34 %, opravdu stavební spoření využije pro bytové potřeby.

U stavebního spoření je kromě zhodnocování finančních prostředků možné využívat i úvěr. Možnosti úvěru ze stavebního spoření využilo jen 31 % respondentů. Zbývajících 69 % respondentů využívá stavební spoření pro zhodnocování vkladů.

## Závěr

Cílem bakalářské práce bylo zjištění zájmu o stavební spoření u obyvatel Středočeského kraje, a zda obyvatelé využívají naspořené prostředky ze stavebního spoření na stavební účely.

S pomocí marketingového výzkumu bylo zjištěno, že v současné době mají obyvatelé Středočeského kraje o stavební spoření i nadále zájem, převažující část obyvatel má uzavřené stavební spoření. O stavební spoření je zájem i přesto, že se hlavní parametr tohoto produktu vyvíjí negativním směrem. Nicméně obyvatelé Středočeského kraje jsou s mírou zhodnocení svých vkladů spokojeni. Obyvatelé jsou přesvědčeni, že stavební spoření v budoucnu nebude využíváno ve stejné míře jako nyní, spíše jeho oblíbenost klesne. Převážná část obyvatel Středočeského kraje stavební spoření zakládala za účelem jistoty do budoucna. Ale je i velký počet obyvatel, kteří stavební spoření zakládali pro stavební účely. Naspořené prostředky ze stavebního spoření obyvatelé nejvíce využívají pro stavební účely. Stavební spoření tedy i nadále plní své poslání. Ale objevují se i obyvatelé, kteří tyto prostředky využívají například jako zajištění pro své potomky a i jako řešení své dovolené.

Bakalářská práce přinesla veřejnosti dostatek nových informací, přehled o současném vývoji stavebního spoření a rozšíření znalostí za pomoci odborné literatury. Marketingový výzkum můžeme kladně zhodnotit, jelikož bylo dosaženo cíle bakalářské práce. Na základě dotazníkové šetření bylo zjištěno, jak obyvatelé Středočeského kraje využívají prostředky ze stavebního spoření a jejich zájem o investování volných finančních prostředků na vkladový účet stavebního spoření.

Analýza stavebního spoření a výsledky marketingového výzkumu mohou být vhodným návodem pro stavební spořitelny a jejich obchodní zástupce. Jelikož stavební spořitelny mohou z výsledků dotazníkového šetření nastavit, naplánovat svou marketingovou kampaň přímo na nové a stávající klienty, zájemce o stavební spoření. Z výsledků je jasné, jak respondenti (obyvatelé Středočeského kraje) vnímají stavební spoření v současné době. Stavební spoření je jednou z variant pro investování volných finančních prostředků.

V bakalářské práci byly porovnány aktuální produkty stavebních spořitel. Na základě této komparace je jasné, že zhodnocující úroková sazba na vkladových účtech velmi rychle klesá. Tomu také odpovídá počet aktivních smluv u stavebních spořitel, kdy počet těchto smluv v posledních letech výrazně klesá. Část komparace je zobrazena na modelové situaci, kdy jsou porovnávány nabídky úvěrů a stavebního

spoření od stavebních spořitelen. V současné době je u obou produktů nejvíce výhodná nabídka od Raiffeisen stavební spořitelny, a. s. Nejméně výhodnou nabídku též u obou produktů nabízí Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. Výsledky této komparace mohou být vhodným podkladem veřejnosti pro orientaci na finančním trhu. Dále jsem v bakalářské práci objasňovala úvěr ze stavebního spoření a postup jeho získání se všemi jeho potřebnými podklady. Tyto poznatky pomohou veřejnosti jako návod při řešení své bytové potřeby. Poznatky a výsledky bakalářské práce je možné porovnat se studií Petra Kielara, který se stavebním spořením zabývá již mnoho let a na toto téma napsal již několik publikací. Díky tomu může široká veřejnost získat dostatečný přehled o stavebních spořitelnách a jejich produktech.

Bakalářská práce splnila svůj cíl, ukázala, jaký zájem mají v současné době obyvatelé Středočeského kraje zájem o stavební spoření, a jakým způsobem využívají prostředky ze stavebního spoření.

## Seznam použitých zdrojů

### Literární zdroje

1. BEDNARČÍK, Z. *Marketingový výzkum*. Karviná : Slezská univerzita v Opavě, 2008. 176 s. ISBN 978-80-7248-489-8.
2. ČICHOVSKÝ, L. *Marketingový výzkum*. Praha : Vysoká škola ekonomie a managementu, 2010. 280 s. ISBN 978-80-86730-61-5.
3. FORET, M. *Marketingový výzkum v regionálním rozvoji*. Brno : Mendelova univerzita v Brně, 2013. 124 s. ISBN 978-80-7375-773-1.
4. FORET, M., MEGYESIOVÁ, S. *Marketing research in regional development*. Brno : Mendel University in Brno, 2013. 131 s. ISBN 978-80-7375-774-8.
5. JANDA, J. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2013. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
6. JUŘÍK, P. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. Praha : Libri, 2011. 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.
7. KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
8. KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc : ANAG, 2012. 152 s. ISBN 978-80-7263-767-6.
9. LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha : Ekopress, 2014. 134 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
10. SIMOVÁ, J. *Marketingový výzkum*. Liberec : Technická univerzita v Liberci, 2010. 138 s. ISBN 978-80-7372-662-1.
11. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
12. SYROVÝ, P. *Investování pro začátečníky*. 3. vyd. Praha : Grada Publishing, 2016. 120 s. ISBN 978-80-271-0092-7.
13. SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M. *Osobní a rodinné finance*. Praha : Grada Publishing, 2003. 172 s. ISBN 80-247-0478-1.
14. SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2014. 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0.
15. VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno : ERA Group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

## Elektronické zdroje

1. ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Mezinárodní vztahy* [online]. © 2014 [cit. 2017-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/mezinarodni-vztahy/>>.
2. ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Stavební spoření v ČR* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>>.
3. ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Stavební spoření je v ČR už 20 let* [online]. © 2014 [cit. 2017-04-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/vite-ze/stavebni-sporeni-je-v-cr-uz-20-let/>>.
4. ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Výroční zpráva 2014* [online]. © 2014 [cit. 2017-04-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocni-zpravy-acss/>>.
5. ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Výroční zpráva 2015* [online]. © 2015 [cit. 2017-04-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocni-zpravy-acss/>>.
6. ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Investiční životní pojištění* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-osob/investicni-zp>>.
7. ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. *Pojištění domácnosti* [online]. © 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-majetku-obcanu/pojisteni-domacnosti>>.
8. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Bankovní statistika* [online]. © 2003 – 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <[https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni\\_statistika/bank\\_stat\\_komentar.html](https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html)>.
9. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/cmss/>>.
10. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *O nás* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>>.
11. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Výroční zpráva 2016* [online]. © 2016 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/povinne-zverejnovane-informace>>.

12. MINISTERSTVO FINANCÍ. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2005 – 2013 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2004/komentar-2004-1397>>.
13. MODRÁ PYRAMIDA. *Kalkulačky* [online]. © 2017 [cit. 2017-06-16]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/onlinenastroje/kalkulacky>>.
14. MODRÁ PYRAMIDA. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/mpss/>>.
15. MODRÁ PYRAMIDA. *Výroční zpráva 2016* [online]. © 2016 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <[https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/modra\\_pyramida\\_vz16\\_cz\\_navigace.pdf](https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/modra_pyramida_vz16_cz_navigace.pdf)>.
16. RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Produktové kalkulačky* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.rsts.cz/produktove-kalkulacky/#sporici-tarif>>.
17. RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.* [online] © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/rsts/>>.
18. RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Výroční zpráva 2016* [online]. © 2016 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.rsts.cz/vyrocnizpravy/>>.
19. STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/sscs/>>.
20. STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. *Výroční zpráva 2016* [online]. © 2016 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?\\_pageLabel=advanced\\_search\\_subportal03&\\_nfpb=true&segment=oNas&basicSearchText=v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD+zpr%C3%A1vy](http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_pageLabel=advanced_search_subportal03&_nfpb=true&segment=oNas&basicSearchText=v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD+zpr%C3%A1vy)>.
21. WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Nezávazná kalkulačka* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/nezavazna-kalkulace>>.
22. WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Výroční zpráva 2016* [online]. © 2016 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/povinne-uverejnovane-informace/vyrocnizpravy-stavebni-sporitelna>>.



23. WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.* [online]. © 2017 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebky.cz/wust/>>.

### **Legislativní dokumenty**

1. ČESKO. Zákon č. 96 České národní rady ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: *ÚZ č. 1185 - Bankovníctví, Finanční konglomeráty, Praní špinavých peněz, Stavební spoření, Centrální evidence účtů stavební spoření*. 2017, částka 41, s. 402-415. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>>. ISBN 978-80-7488-217-3.

### **Ostatní zdroje**

Kromě výše uvedených zdrojů byly při zpracování bakalářské práce využity následující materiály:

- interní materiál Českomoravské stavební spořitelny, a. s.,
- rozhovor s paní Markétou Rejzlovou, obchodní zástupkyní Českomoravské stavební spořitelny a. s., ze dne 28. 2. 2017,
- sazebník Českomoravské stavební spořitelny, a. s.; Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.; Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.; Raiffeisen stavební spořitelny, a. s.; Wüstenrot – stavební spořitelny a. s.,
- nabídka úvěru a stavební spoření od Českomoravské stavební spořitelny, a. s.; Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

## Seznam tabulek a grafů

|  |    |
|--|----|
| Tab. č. 1: Počet aktivních smluv stavebních spořitelén .....                       | 42 |
| Tab. č. 2: Úrokové sazby na vkladovém účtu stavebních spořitelén .....             | 43 |
| Tab. č. 3: Úrokové sazby úvěru stavebních spořitelén.....                          | 44 |
| Tab. č. 4: Nabídka stavebního spoření od stavebních spořitelén .....               | 46 |
| Tab. č. 5: Poplatky stavebního spoření .....                                       | 47 |
| Tab. č. 6: Nabídka úvěru stavebních spořitelén .....                               | 49 |
| Tab. č. 7: Poplatky stavebních spořitelén .....                                    | 50 |
| Tab. č. 8: SWOT analýza stavebního spoření .....                                   | 52 |
| Tab. č. 9: SWOT analýza úvěru ze stavebního spoření .....                          | 53 |
|  |    |
| Graf č. 1: Vývoj státní podpory .....  | 41 |
| Graf č. 2: Vývoj úrokových sazeb.....  | 42 |
| Graf č. 3: Počet aktivních smluv stavebních spořitelén (v ks).....                 | 45 |
| Graf č. 4: Úrokové sazby na vkladovém účtu stavebních spořitelén (v %).....        | 46 |
| Graf č. 5: Úrokové sazby úvěrů stavebních spořitelén (v %) .....                   | 47 |
| Graf č. 6: Ganntův diagram.....  | 49 |
| Graf č. 7: Počet obyvatel, kteří mají uzavřené stavební spoření .....              | 50 |
| Graf č. 8: Účel uzavření stavebního spoření .....                                  | 51 |
| Graf č. 9: Doba uzavření smlouvy o stavebním spoření .....                         | 51 |
| Graf č. 10: Procento zhodnocení vkladů .....                                       | 52 |
| Graf č. 11: Spokojenost obyvatel s výší zhodnocení .....                           | 53 |
| Graf č. 12: Preference občanů u stavebního spoření.....                            | 53 |
| Graf č. 13: Perioda uložení prostředků na spořivý účet.....                        | 54 |
| Graf č. 14: Možnosti po ukončení vázací lhůty na smlouvě o stavebním spoření ..... | 55 |
| Graf č. 15: Možnosti využití prostředků po skončení stavebního spoření.....        | 56 |
| Graf č. 16: Hodnocení služeb stavebních spořitelén.....                            | 57 |
| Graf č. 17: Názor obyvatel na vývoj stavebního spoření.....                        | 58 |
| Graf č. 18: Nejvyšší dosažené vzdělání obyvatel.....                               | 58 |
| Graf č. 19: Zaměstnání obyvatel .....  | 60 |
| Graf č. 20: Pohlaví obyvatel.....  | 60 |
| Graf č. 21: Věková skupina obyvatel.....   | 61 |
|  |    |
| Obr. č. 1: Schéma cílové částky .....  | 19 |

## **Seznam příloh**

Příloha I.: Dotazník – „Analýza stavebního spoření“

Příloha II.: Grafy - Stavební spořitelny obyvatel Středočeského kraje

- Důvody nezájmu o stavební spoření u obyvatel Středočeského kraje
- Důvody neprodloužení smlouvy obyvatel Středočeského kraje

Přílohy

**Příloha I. Dotazník – „Analýza stavebního spoření“**

**Analýza stavebního spoření**

Dobrý den,

jsem studentkou Vysoké školy evropských a regionálních studií Příbram, obor Marketing a management služeb a prosím o vyplnění krátkého dotazníku. Dotazník slouží ke zpracování bakalářské práce, která se zabývá analýzou stavebního spoření. V dotazníku je 15 jednoduchých otázek, která Vám zaberou max. 15 minut. Dotazník je anonymní.

Děkuji Vám za vyplnění dotazníku.

**1. Máte uzavřené stavební spoření? Pokud ano, u jaké stavební spořitelny? Pokud ne, z jakého důvodu o tento produkt nemáte zájem?**

a) Ano \_\_\_\_\_

b) Ne \_\_\_\_\_

**2. Za jakým účelem jste stavební spoření uzavírali? (slovy)**

**3. Jak dlouho jste klientem dané stavební spořitelny? (počet let)**

a) 1 – 4 roky

b) 5 – 9 let

c) 10 a více let

**4. Jaké je Vaše procento zhodnocení vkladů?**

a) 0,3 % - 0,5 %

b) 0,6 % – 0,8 %

c) 0,9 % - 1,5 %

**5. Jak jste spokojeni s výší Vašeho zhodnocení?**

a) Velmi spokojeni

b) Spokojeni

c) Spíše nespokojeni

d) Nespokojeni

**6. Co u stavebního spoření preferujete?**

a) zhodnocení vkladů

b) úvěr ze stavebního spoření

**7. Jak často ukládáte peníze na svůj spořicí účet?**

a) každý měsíc

b) jeden vklad za celý rok

c) nepravidelně

**8. Po ukončení vázací lhůty na smlouvě o stavebním spoření budete smlouvu prodlužovat, či zakládat novou smlouvu? Pokud ne, napište z jakého důvodu.**

a) Ano (zaškrtněte Vámi vybranou odpověď): smlouvu budu prodlužovat  
založím novou smlouvu

b) Ne \_\_\_\_\_

**9. Jakým způsobem využijete finanční prostředky po skončení spoření? (slovy)**

---

**10. Ohodnoťte služby spořitelny vzhledem ke stavebnímu spoření.**

(stupnice 1 – 5, kdy 1 je nejlepší známka a 5 je nejhorší známka)

---

**11. Jak si myslíte, že se bude stavební spoření v následujících letech vyvíjet?**

- a) oblíbenost stavebního spoření poroste
- b) oblíbenost stavebního spoření klesne
- c) využití stavebního spoření bude na stejné úrovni jako v současné době
- d) stavební spoření se nebude vůbec využívat

**12. Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?**

- a) základní
- b) vyučen/a
- c) středoškolské s maturitou
- d) vyšší odborné
- e) vysokoškolské

**13. Vaše zaměstnání? (slovy)**

---

**14. Pohlaví**

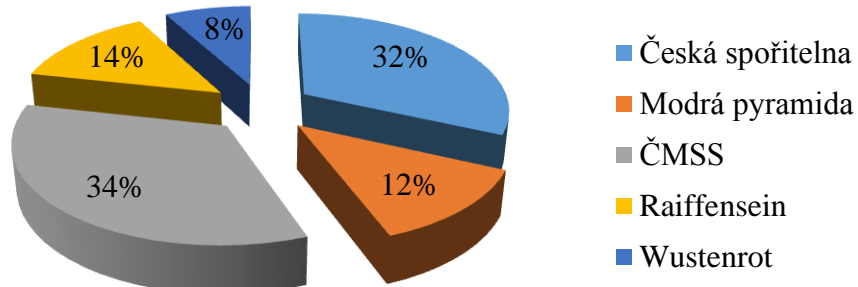
- a) žena
- b) muž

**15. Věková skupina**

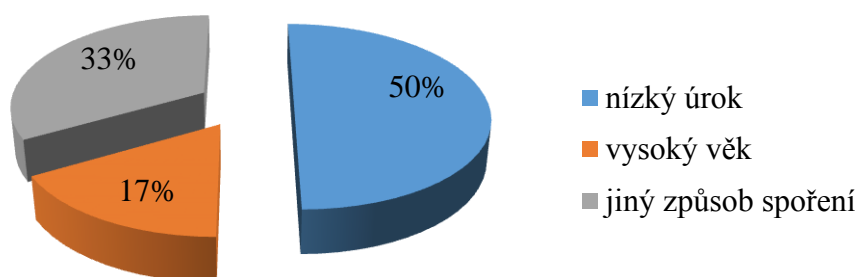
- a) 20-29 let
- b) 30-49 let
- c) 50-64 let
- d) 65 a více let

## Příloha II.: Grafy

### Stavební spořitelny obyvatel Středočeského kraje



### Důvody nezájmu o stavební spoření u obyvatel Středočeského kraje



### Důvody neprodloužení smlouvy obyvatel Středočeského kraje

