



**Vysoká škola ekonomická v Praze**

**Fakulta managementu v Jindřichově Hradci**

# **Diplomová práce**

**Bc. Miroslava Hamerníková**

*2007*

**Vysoká škola ekonomická v Praze**

**Fakulta managementu**

**Jindřichův Hradec**

# **Diplomová práce**

**Bc. Miroslava Hamerníková**

*2007*



**Vysoká škola ekonomická v Praze**

**Fakulta managementu v Jindřichově Hradci**

*Katedra managementu podnikatelské sféry*

# **Konkurenční analýza stavebního spoření**

**Vypracoval:**

*Bc. Miroslava Hamerníková*

**Vedoucí diplomové práce:**

*Prof. Ing. František Kovář, CSc.*


*Jindřichův Hradec, červenec 2007*

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

pro akademický rok 2006/2007

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Název práce:</b>      | Konkurenční analýza stavebního spoření.   |
| <b>Zadání práce:</b>     | Seznámení s problematikou stavebního spoření a jeho využití při řešení bytové situace. Porovnání současných podmínek s podmínkami platnými do 31. 12. 2003. Zhodnocení dané problematiky u jednotlivých stavebních spořitelén. Zhodnocení vývoje SS do budoucna a jeho dopady do státního rozpočtu. |
| <b>Jméno studenta:</b>   | Bc. Miroslava Hamerníková   |
| <b>Ročník:</b>           | 4.  |
| <b>Obor:</b>             | MANAGEMENT  |
| <b>Vedoucí práce:</b>    | prof. Ing. František Kovář, CSc.  |
| <b>Katedra:</b>          | Katedra managementu podnikatelské sféry   |
| <b>Termín zadání:</b>    | 23.6.2006   |
| <b>Termín odevzdání:</b> | Dle vyhlášky o průběhu státních závěrečných zkoušek v ak. roce 2006/2007  |

V Jindřichově Hradci 23.6.2006



Ing. Vladimír Přebyl  
proděkan pro pedagogickou činnost

# Prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma  
»**Konkurenční analýza stavebního spoření**«  
jsem vypracovala samostatně.

Použitou literaturu a podkladové materiály  
uvádím v příloženém seznamu literatury.

*Jindřichův Hradec, červenec 2007*

---

Bc. Miroslava Hamerníková

# **Anotace**

## **Konkurenční analýza stavebního spoření**

Seznámení s problematikou stavebního spoření a jeho využití při řešení bytové situace.

Porovnání současných podmínek s podmínkami platnými do 31.12.2003. Zhodnocení dané problematiky u jednotlivých stavebních spořitelén. Zhodnocení vývoje SS do budoucna a jeho dopady do státního rozpočtu.

*Červenec 2007*

# Poděkování

Za cenné rady, náměty a inspiraci

bych chtěla poděkovat

**Prof. Ing. Františku Kovářovi, CSc.,**

z Vysoké školy ekonomické v Praze,

Fakulty managementu v Jindřichově Hradci

a rovněž i

**Ing. Vlastimilu Sedlákovi,**

pracovníkovi České spořitelny v Jindřichově Hradci.

# Obsah

|   |         |
|---|---------|
| Úvod .....  | 1 – 2   |
| 1 Historie stavebního spoření .....   | 3 – 4   |
| 2 Analýza stavebního spoření .....  | 5       |
| 2.1 Vymezení pojmu stavební spoření .....   | 5 – 6   |
| 2.2 Vymezení bytových potřeb .....  | 6 – 8   |
| 2.3 Smlouva o stavebním spoření .....   | 8 – 10  |
| 2.4 Úmrtí účastníka stavebního spoření .....  | 10 – 11 |
| 2.5 Státní podpora .....  | 11 – 14 |
| 2.6 Výplata státní podpory .....  | 14 – 15 |
| 2.7 Cílová částka .....   | 15      |
| 3 Úvěr ze stavebního spoření .....  | 16      |
| 3.1 Podmínky poskytnutí úvěru .....   | 17 – 19 |
| 3.2 Poskytnutí úvěru .....  | 19      |
| 3.3 Použití a zajištění úvěru .....   | 19      |
| 3.4 Splácení úvěru .....  | 20      |
| 4 Překlenovací úvěr .....   | 21      |
| 4.1 Základní zásady pro poskytování překlenovacího úvěru ....                                   | 21 – 23 |
| 4.2 Písemná žádost pro poskytnutí překlenovacího úvěru .....                                    | 23      |
| 4.3 Účastník úvěrového případu .....  | 23 – 24 |
| 4.4 Porovnání řádného a překlenovacího úvěru .....  | 24 – 25 |
| 5 Podíl jednotlivých stavebních spořitelén na našem trhu .....                                  | 26 – 28 |
| 6 Celkové hodnocení stavebního spoření .....  | 29      |
| 6.1 Výhody stavebního spoření .....   | 29      |
| 6.2 Nevýhody stavebního spoření .....   | 30      |
| 7 Praktická část .....  | 31      |
| 7.1 Možnost řešení dané problematiky u ČMSS .....   | 32      |
| 7.1.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí<br>4,8 % úvěru ze stavebního spoření ..... | 32 – 38 |
| 7.1.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky ...                                       | 38 – 39 |
| 7.1.3 Klient nesplňuje základní podmínku .....  | 39 – 43 |
| 7.2 Možnost řešení dané problematiky u SSČS .....   | 43      |



|  |           |
|--|-----------|
| 7.2.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí<br>řádného úvěru ze stavebního spoření .....                  | 43 – 49   |
| 7.2.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky ...  | 49        |
| 7.2.3 Klient nesplňuje základní podmínku .....   | 49 – 55   |
| 7.3 Možnost řešení dané problematiky u MPSS .....  | 55        |
| 7.3.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí<br>řádného úvěru ze stavebního spoření .....                  | 55 – 61   |
| 7.3.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky ...  | 61        |
| 7.3.3 Klient nesplňuje základní podmínku .....   | 62 – 68   |
| 7.4 Možnosti řešení dané problematiky u Raiffeisen stavební<br>spořitelny .....                                    | 68        |
| 7.4.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí<br>řádného úvěru ze stavebního spoření .....                  | 68 – 74   |
| 7.4.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky ...  | 74 – 75   |
| 7.4.3 Klient nesplňuje základní podmínku .....   | 75 – 80   |
| 7.5 Možnost řešení dané problematiky u Wüstenrot stavební<br>spořitelny .....                                      | 80        |
| 7.5.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí<br>řádného úvěru ze stavebního spoření .....                  | 80 – 87   |
| 7.5.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky ...  | 87        |
| 7.5.3 Klient nesplňuje základní podmínku .....   | 88 – 93   |
| 7.6 Srovnání základních údajů pro poskytnutí úvěru mezi<br>jednotlivými stavebními spořitelny .....                | 94 – 100  |
| 7.7 Srovnání základních údajů pro poskytnutí překlenovacího<br>úvěru mezi jednotlivými stavebními spořitelny ..... | 101 – 107 |
| 8 Dopady stavebního spoření do státního rozpočtu .....   | 108       |
| 9 Očekávaný vývoj stavebního spoření do budoucna .....   | 109 – 110 |
| Závěr .....  | 111 – 112 |
| Literatura .....   | 113 – 114 |
| Seznam tabulek .....   | 115       |
| Seznam grafů .....   | 116       |
| Seznam příloh .....  | 117       |

# Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolila „Konkurenční analýza stavebního spoření“ a to z důvodů, že jedním ze závažných problémů, se kterým se Česká republika již delší dobu potýká je nelehké řešení bytové situace. Velké problémy s bydlením vznikly již po roce 1989, kdy došlo k rozsáhlým změnám ve společnosti.

Každý z nás se alespoň jednou setká s otázkou, jak a kde bydlet. Kdo dům a byt nepovažuje jenom za místnosti chráněné střechou, ale především za prostor, ve kterém trávíme mnoho času se svými nejbližšími, chce žít podle svých představ.

Většina lidí ví, co pro rodinu znamená pěkný byt splňující požadavky na pohodu a útulnost. Pro někoho je to jen otázka času, kdy se bude řešením své bytové situace zabývat, pro druhého je to aktuální problém.

Nový byt si v současné době, díky nabídkám jednotlivých stavebních spořitel a bank, může dovolit poměrná většina obyvatel České republiky.

Jednou z možností, jak v současnosti získat nový byt, je koupě již hotového či právě stavěného domu, nebo vlastní výstavba bytové jednotky. Všechny tyto možnosti si však vyžadují velký finanční obnos, a pokud v rodině není, je třeba použít více zdrojů financování (vlastní peníze, stavební spoření, hypoteční úvěry, doplňkové úvěry apod.).

Investice do výstavby nebo koupě bytu, do jedné ze základních životních potřeb, je finančně velmi náročná a vyžaduje obvykle použití úvěru.

Domnívám se, že toto téma je v dnešní době velmi aktuální, protože řada klientů s podobným problémem přichází do bank stále častěji. Aktuálnost tématu v současné době umocňuje i novela zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, prostřednictvím níž se stavební spoření od základu změnilo a přišlo o část svých dosavadních výhod.

Hlavním úkolem této diplomové práce bude seznámení se s problematikou týkající se stavebního spoření v České republice, jeho využití na řešení bytové situace, zejména porovnání současných podmínek stavebního spoření jednotlivých stavebních spořitelien působících na našem trhu s podmínkami platnými do 31.12.2003.

V teoretické části se budu věnovat obecné charakteristice stavebního spoření z hlediska úrokových sazeb, délky splatnosti, daňových aspektů, způsobu čerpání, možnosti získání státní podpory apod.

V praktické části je mým cílem porovnat stavební spořitelny, které v současné době působí na našem trhu z hlediska výhodnosti a dostupnosti úvěrů, které nabízí svým klientům.

V závěru své bakalářské práce zhodnotím výhody a nevýhody stavebního spoření, jeho dopady do státního rozpočtu a hrubého domácího produktu, za současných podmínek v porovnání s podmínkami platnými do 31.12.2003.

# 1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření vzniklo v Německu, kde byla již v roce 1885 založena první stavební spořitelna. Ovšem stavební spoření zaznamenávalo největší úspěchy zejména v období po první světové válce, kdy bylo potřeba zrekonstruovat a mnohdy nově vystavět velké množství válkou zničených bytů a domů. Za jeho zakladatele je považován pastor von Bodeschwingh.<sup>1</sup>

Z počátku mělo stavební spoření podobu sdružení, které za příspěvky vybírané od svých členů začalo stavět rodinné domy a byty. Kvůli nedostatku peněz byly byty ve sdružení nejprve přidělovány losem – až po větším rozšíření ideje stavebního spoření začalo být toto spoření nabízeno bankami v podobě, kterou známe dnes, a začalo být podporováno státem.<sup>2</sup>

Stavební spoření je v Německu velmi oblíbené i v dnešní době. Působí zde bezmála 30 stavebních spořitelen, které buď patří velkým bankám, nebo fungují jako samostatné finanční instituce. Dnes má v Německu smlouvu o stavebním spoření uzavřenou přibližně 30 % obyvatel, v České republice je to zhruba 60 % obyvatel. Německý systém státní podpory se od českého podstatně liší. To, jestli bude klientovi státní podpora vyplácena, totiž záleží na několika faktorech – za prvé na jeho věku (nárok na státní podporu mohou mít pouze lidé starší 16 let) a dále na výši jeho příjmu (roční daňový základ v případě svobodných lidí nesmí přesáhnout částku 25.600,-- euro). Je tedy jasné, že systém stavebního spoření je v Německu méně štědrý než v České republice. Toto je podpořeno i faktem, že vázací doba spoření je sedm let a úroky z úvěru není možné odečítat ze základu daně z příjmu. Na rozdíl od České republiky tu navíc úrokové výnosy z vkladů podléhají dani z příjmů.<sup>3</sup>

V České republice bylo stavební spoření zavedeno v roce 1993 schválením zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a tudíž patří k nejmladším finančním produktům určeným široké veřejnosti. V tomto roce tu rovněž začaly vznikat stavební spořitelny a od roku 1994 na našem trhu působí všech šest stavebních spořitelen, z jejichž nabídky můžeme vybírat i dnes.

---

<sup>1</sup> <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

<sup>2</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>

<sup>3</sup> <http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-u3099.aspx>

Již od první chvíle si stavební spoření získalo mnoho příznivců. Stalo se tak především díky štedré podpoře ze strany státu, jejíž výhody nemohla snížit ani relativní dlouhodobost spořicího cyklu.

Státní podpora však byla vždy předmětem diskusí v odborných i laických kruzích. Její odpůrci stát od začátku kritizovali za to, že nepodporuje cíleně bydlení, ale že jen zvýhodňuje dlouhodobé zhodnocování peněz, které se nakonec do bydlení ani nedostanou. Zároveň se vždy upozorňovalo na rychle rostoucí zátěž, kterou vyplácení státní podpory znamená pro státní rozpočet.

Tato situace nakonec vyústila v novelizaci zákona. Nový zákon začal platit od 1.1.2004 a byl přijat především z důvodů, že v horizontu následujících deseti let po jeho přijetí by měl státní pokladně ušetřit přibližně **50 mld. Kč**.<sup>1</sup> Vzhledem k tomu, že se v něm omezuje výše státní podpory a poněkud zpřísňují další podmínky spoření, měl by se objem prostředků vydávaných z rozpočtu v následujících letech omezit na 30 či 40 % současného stavu.

V současné době má stavební spoření téměř 60 % obyvatel naší republiky včetně nemluvňat. Skokový nárůst počtu uzavřených smluv byl zaznamenán právě na konci roku 2003, kdy skončila platnost stávajícího, pro klienty výhodnějšího zákona. V tomto roce uzavřelo smlouvu o stavebním spoření rekordních 2,5 milionu obyvatel.<sup>2</sup>

Na konci roku 2006 stavební spořitelny evidovaly celkem 5,3 mil. smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, přičemž ze státního rozpočtu bylo v tomto roce vyplaceno více než 15,8 mld. Kč na státní podpoře stavebního spoření, což je ovšem o 314 mil. Kč méně než v roce 2005.<sup>3</sup>

Následně došlo k provedení další novely zákona o stavebním spoření, která je platná od 1.10.2005 (jedná se o zákon 292/2005 Sb.). V současné době a v blízké budoucnosti se očekává mírný propad v počtu uzavřených smluv. Celkový počet smluv by se však podle odhadů měl v budoucnu ustálit přibližně na hranici 6-ti milionů.

---

<sup>1</sup> <http://www.mesec.cz/clanky/co-byste-ted-meli-vedet-o-stavebnim-sporeni/>

<sup>2</sup> [www.financinovinny.cz](http://www.financinovinny.cz)

<sup>3</sup> <http://archiv.newton.cz/pr/2007/02/13/d7948e6c61910c3227e28e0c86b2804c.asp>

## 2 Analýza stavebního spoření

### 2.1 Vymezení pojmu stavební spoření

Stavební spoření je forma spoření, která spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Stavební spoření je systém ukládání peněz, na jehož výnosech se přímo podílí stát, a proto jsou pravidla tohoto druhu střádání stanovena **Zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření** ve znění pozdějších předpisů.

Následná **novela č. 423/2003 Sb.** platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především **výši státní podpory a dobu spoření**. V současné době upravuje podmínky stavebního spoření **novela č. 292/2005 Sb.**, platná od 1.10.2005.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:<sup>1</sup>

- v **přijímání vkladů** od účastníků stavebního spoření,
- v **poskytování úvěrů** účastníkům stavebního spoření,
- v **poskytování příspěvku** fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na principu vzájemné pomoci účastníků stavebního spoření při rychlejší řešení bytových potřeb. Tím, že účastník stavebního spoření vstoupí do etapy spoření, dává k dispozici své úspory stavební spořitelně, která na jejich základě poskytuje jiným účastníkům zvýhodněný úvěr. Jestliže z etapy spoření přechází účastník do etapy úvěru, pak zase jiní účastníci, kteří ještě nemají vzhledem k pozdějšímu vstupu do stavebního spoření nárok na poskytnutí úvěru, umožňují svými úsporami nabídnout úvěr tomuto účastníkovi.

Za jeden z nejvýznamnějších atributů stavebního spoření je nutno považovat jeho vysoký stupeň bezpečnosti, neboť zákon omezuje rizikové obchodní aktivity stavebních spořitelen. Provozovat stavební spoření mohou pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění. Toto oprávnění má v současné době celkem šest stavebních spořitelen, jak již bylo

---

<sup>1</sup> Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

zmíněno výše. Za dobu existence stavebního spoření v České republice, tj. za celých třináct let, se žádná stavební spořitelna, na rozdíl od mnohých jiných institucí finančního světa, nedostala do sebemenších problémů.<sup>1</sup>

V roce 1997 byla oběma komorami parlamentu České republiky odsouhlasena novela daňových zákonů týkající se možnosti odečítat od základu daně úroky placené z hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Toto je další forma, kterou se stát snaží podporovat řešení bytových potřeb občanů.

## **2.2 Vymezení bytových potřeb**

Účastníkem stavebního spoření může být každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a s rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Může jít např. i o cizího státního příslušníka s trvalým pobytem v České republice a s přiděleným rodným číslem. Podle novely zákona o stavebním spoření se může stát účastníkem stavebního spoření i občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky (tato podmínka vstoupila v platnost až po vstupu ČR do EU, tj. od 1.5.2004).

Účastníkem stavebního spoření se může stát i právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace, přiděleným příslušným orgánem České republiky, ovšem bez možnosti nároku na státní podporu.<sup>2</sup>

Stát sleduje poskytováním státní podpory zejména dva hlavní cíle. Prvním cílem je přimět občany k odložení použití financí na nákupy na pozdější dobu. K tomu dochází v případě, kdy je občanům přiznána státní podpora za předpokladu, že své finance budou šest let pouze ukládat. Po této době mohou se svými naspořenými prostředky naložit podle vlastní úvahy, např. nakoupit spotřební zboží. Zde jde o účinné protiinflační opatření, které spočívá v oddálení použití peněz. V druhém případě se jedná o naplnění cílů v sociální i bytové

---

<sup>1</sup> Bezpečnost stavebního spoření, Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen

<sup>2</sup> Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebních spoření č. 65/2004 Sb.

politice. Pro tento případ jsou v zákoně o stavebním spoření přesně vymezeny možnosti, kde je možno finanční prostředky ze stavebního spoření a z úvěru použít.<sup>1</sup>

Základní podmínkou pro poskytnutí zvýhodněného úvěru je dodržení zákonem stanoveného účelu, tj. použití úvěru na řešení **bytové potřeby** účastníka stavebního spoření. Tato potřeba se musí nacházet **na území České republiky**. Úvěr ze stavebního spoření se zvýhodněnou úrokovou sazbou může být účastníkům poskytnut jen na bytové potřeby, tj. na zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. přesně vymezené účely.

Novela zákona, která vyšla ve sbírce pod číslem 292/2005 Sb. zpřesňuje pojem bytové potřeby.

**Bytovými potřebami účastníka , který je fyzickou osobou, se rozumí:<sup>2</sup>**

1. výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví,
2. změna stavby na bytový dům, rodinný dům, byt,
3. koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
4. koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
5. splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
6. změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce na
  - bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,

---

<sup>1</sup> Doucha Rudolf, Stavební spoření. Grada Publishing, 2000, ISBN 80-7169-894-6

<sup>2</sup> Novela zákona o stavebním spoření č. 423/2003 Sb.



- bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
  - bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba
7. vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců,
  8. úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě,
  9. připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojené stavby,
  10. splacení úvěru nebo půjčky použité na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

### 2.3 Smlouva o stavebním spoření

Smlouvu o stavebním spoření lze většinou uzavřít ve všech bankách, které se stavebními spořitelny spolupracují na distribuci stavebního spoření, na pobočkách stavebních spořitelen, u externích spolupracovníků, případně také na internetu.

Doklad, který je nutno předložit při uzavření smlouvy o stavebním spoření, je u fyzických osob platný občanský průkaz, průkaz o povolení k pobytu (v případě, že se jedná o občana EU a to od 1.5.2004) nebo doklad o trvalém pobytu účastníka nebo zákonného zástupce nezletilce včetně rodného listu nezletilce.

Za uzavření smlouvy o stavebním spoření je účastník stavebního spoření povinen zaplatit úhradu, jejíž výše je závislá na výši **cílové částky**. Tato úhrada se u různých stavebních spořitelen liší. Její spodní hranice činí ve většině případů **1 %** z cílové částky a horní hranice této úhrady se podle podmínek jednotlivých stavebních spořitelen liší. Daná částka je určena

především na úhradu nákladů stavebních spořitelen související s uzavřením smlouvy a zřízením účtu účastníkovi stavebního spoření.

**Uzavřením smlouvy** o stavebním spoření **se klient** u většiny stavebních spořitelen **zavazuje k placení minimálního měsíčního vkladu**, který je vyjádřen procentem z cílové částky. Při standardním nastavení smlouvy o stavebním spoření účastník spoří cca 0,5 až 0,6 % z cílové částky měsíčně. Pokud smlouvu uzavírá fyzická osoba, musí smlouva obsahovat prohlášení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory. Prohlášení o přiznání státní podpory lze v průběhu kalendářního roku jedenkrát změnit. Součástí smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření.<sup>1</sup>

Ve smlouvě musí být uvedena **úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření**. U dříve uzavřených smluv mohou být úroky místo ve smlouvě uvedeny ve Všeobecných obchodních podmínkách. Zákonem je rovněž stanoveno, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou u úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše tři procentní body.<sup>1</sup>

**Úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě může stavební spořitelna jednostranně změnit**, pokud účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídku na úvěr nepřijme a od uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let. Možnost a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů však musí být uvedeny ve smlouvě.<sup>1</sup>

Účastník stavebního spoření je rovněž povinen po celou dobu trvání smlouvy písemně oznamovat stavební spořitelně všechny skutečnosti, které mají vliv na plnění podmínek stanovených zákonem a všeobecnými obchodními podmínkami\*. Účastník je zejména povinen doložit stavební spořitelně použití úvěru na bytové potřeby. Stavební spořitelna kontroluje použití úvěru na vymezené účely. Dá-li účastník stavební spořitelně k úhradě

---

<sup>1</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>

\* Všeobecné obchodní podmínky – základní dokument každé stavební spořitelny, který upravuje konkrétní principy a podmínky stavebního spoření v souladu se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

fakturu nebo faktury např. na stavební práce nesouvisející s jeho vlastním bydlením, je stavební spořitelna oprávněna požadovat okamžité vrácení takto použité částky zpět.

Každý občan České republiky může současně uzavřít podle své úvahy a možností libovolný počet smluv o stavebním spoření u různých stavebních spořitelen.

Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím čekací doby, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.

## **2.4 Úmrtí účastníka stavebního spoření**

V případě smrti účastníka stavebního spoření přecházejí všechna práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela (manželku). Není-li pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědictví jen v případě, že se dědicové dohodnou na jediném dědici, který výše zmíněná práva a povinnosti převezme. Pokud se však dědicové nedohodnou, kdo z nich práva a povinnosti převezme, smlouva zaniká dnem úmrtí účastníka a dojde k výplatě zůstatku na účtu včetně záloh státní podpory podle stanovených podílů na dědictví a to bez ohledu na to jak dlouho smlouva trvala.<sup>1</sup>

V případě dědění smlouvy o stavebním spoření je pozůstalý dědic povinen předložit kopii úmrtního listu a tím dochází ke změně účastníka stavebního spoření. Dědic se může rozhodnout, zda smlouvu vypoví a nebo bude dále spořit.

V případě zdědění smlouvy se státní podporou, zůstávají zálohy státní podpory zachovány a další státní odpora je nárokována na nového účastníka. Dědic může mít dvě smlouvy se státní

---

<sup>1</sup> Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

podporou současně – vlastní a zděděnou bez ohledu na to zda svoji smlouvu uzavřel před nebo po zdědění smlouvy. Zdědí-li smlouvu bez státní podpory, nemůže si tuto smlouvu změnit na smlouvu se státní podporou.<sup>1</sup>

## 2.5 Státní podpora

Státní podpora se v průběhu dnes již 6-ti letého cyklu poskytuje ze státního rozpočtu formou ročních záloh a přísluší účastníkovi stavebního spoření – fyzické osobě – při splnění podmínek stanovených zákonem, případně Všeobecnými obchodními podmínkami.

Významnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit svoje bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor. Státní podpora poskytovaná všem klientům je v systému stavebního spoření aplikovaná ze dvou důvodů. Klientům, kteří řeší prostřednictvím stavebního spoření své bytové potřeby, poskytuje další zdroje na přesně vymezené účely. **Hlavním úkolem státní podpory** je však **posílení motivace spořit**. Pro spořicího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují.<sup>2</sup>

Snížený zájem spořících klientů způsobený například neuváženými změnami systému by se projevil především ve zhoršení podmínek pro klienty používající stavební spoření na řešení bytových potřeb. Tím by ve svém důsledku byla dlouhodobě omezena možnost plného využití stavebního spoření pro podporu bydlení.<sup>2</sup>

Státní podpora funguje na principu, kdy podstatně více podpoří klienta s omezenými finančními zdroji, než klienta bohatšího.

---

<sup>1</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>

<sup>2</sup> Role spořících klientů v systému, Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelů

Poskytnutá záloha státní podpory **u smluv uzavřených do 31.12.2003**, s nárokem státní podpory k 31.12.2004 činí **25 %** z ročně uspořené částky, **maximálně však z částky 18.000,-- Kč.**<sup>2</sup> Případné přeplatky nad tuto částku a úroky z vkladů účastníka se převádějí do základu pro výpočet státní podpory v dalším roce. Účastník může mít uzavřenu pouze jednu smlouvu s nárokem na státní podporu.

Poskytnutá záloha státní podpory **u smluv uzavřených od 1.1.2004** činí **15 %** z ročně uspořené částky, **maximálně však z částky 20.000,-- Kč.**<sup>3</sup> Pokud má účastník – fyzická osoba – uzavřeno více smluv v jednom kalendářním roce, přísluší mu státní podpora na ty smlouvy, u kterých si o přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory z uspořených částek u dříve uzavřených smluv. Částka nad 20.000,-- Kč se převádí do následujícího roku v případě, že smlouva obsahuje prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Účastník tedy může v jednom roce získat podle starých podmínek nejvýše 4.500,-- Kč státní podpory, a to i v případě, že jeho úspory budou vyšší než uvedený limit 18.000,-- Kč.

Podle nového zákona však může účastník stavebního spoření získat nejvýše 3.000,-- Kč státní podpory, a to i v případě, že jeho úspory v daném roce budou vyšší než uvedený limit 20.000,-- Kč.

Částka přesahující stanovené limity v daném roce se převádí do následujícího roku spoření.

### ***Příklad 1:***

Pro lepší názornost uvádím příklad týkající se výše státní podpory.

---

<sup>2</sup> Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

<sup>3</sup> Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 65/2004 Sb.

*Klient bude spořit na stavebním spoření pravidelnými měsíčními úločkami 800,-- Kč. Na jak vysokou státní podporu (za 1 rok) má nárok?*

**Stávající podmínky platné pro smlouvy uzavřené do 31.12.2003:**

|   |             |
|---|-------------|
| Měsíční úložka                              | 800,-- Kč   |
| Ročně uloženo                               | 9.600,-- Kč |
| Roční úrok (4 %)                            | 192,-- Kč   |
| Poplatky stavební spořitelny za vedení účtu | 280,-- Kč   |
| Základ pro stanovení státní podpory         | 9.512,-- Kč |
| Státní podpora v %                          | 25 %        |
| Nárok klienta v Kč                          | 2.378,-- Kč |

**Podmínky platné pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004:**

|   |             |
|---|-------------|
| Měsíční úložka                              | 800,-- Kč   |
| Ročně uloženo                               | 9.600,-- Kč |
| Roční úrok (2 %)                            | 96,-- Kč    |
| Poplatky stavební spořitelny za vedení účtu | 280,-- Kč   |
| Základ pro stanovení státní podpory         | 9.416,-- Kč |
| Státní podpora v %                          | 15 %        |
| Nárok klienta v Kč                          | 1.412,50 Kč |

Výše nároku na státní podporu se stanoví po skončení kalendářního roku podle skutečného vývoje vkladu, tj. podle ročně uspořené částky k 31. 12. kalendářního roku.

Klient je informován o zůstatku na účtu každoročně výpisem. Mimo to se může o připsání státní podpory kdykoli informovat na své kontaktní pobočce.

## 2.6 Výplata státní podpory

Aby mohla stavební spořitelna účastníkovi vyplatit státní podporu, která je do okamžiku výplaty pouze evidována na jeho účtu, musí účastník stavebního spoření splnit jednu z následujících podmínek:

- a) po novele zákona o stavebním spoření po dobu šesti let s vkladem nenakládat nebo
- b) po poskytnutí úvěru, tj. podepsání smlouvy o úvěru před šestým rokem spoření (po novele zákona), prokázat použití uspořené částky i státní podpory na bytové potřeby.

Vypoví-li účastník smlouvu uzavřenou se stavební spořitelnou před vypršením celého zákonem stanoveného již šestiletého období, nebude mu žádná z připsaných záloh na státní podporu přiznána a obdrží pouze svůj vklad s příslušným úročením stavební spořitelny.<sup>1</sup>

Na účtu účastníka je státní podpora v průběhu celého spoření pouze evidována, avšak je úročena základní sazbou úročení a výnosy jsou připisovány na účet účastníka. V případě, že účastník nesplní podmínky stanovené zákonem o stavebním spoření, např. tím, že nebude spořit celých šest let, vrátí peněžní ústav státní podporu ministerstvu financí. Úroky vzniklé ze státní podpory se však ponechávají účastníkovi.<sup>1</sup>

Nárok klientů stavebního spoření na státní podporu v roce 2002 dosáhl částky 11 mld. Kč. Průměrná státní podpora na jednu smlouvu je již několik let stabilní s mírně klesající tendencí v posledních dvou letech. V roce 2002 činila tato částka 2.635,-- Kč, což odpovídá průměrné měsíční úložce 880,-- Kč na jednu smlouvu.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Doucha Rudolf, Stavební spoření. Grada Publishing, 2000, ISBN 80-7169-894-6

<sup>2</sup> Státní podpora, Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen

Stavební spoření je obecně výhodné a rozdíly mezi jednotlivými stavebními spořitelny spočívají v jejich přístupu ke zhodnocování úspor klientů, v jejich systémech úhrad a způsobu obsluhy zákazníků.

## 2.7 Cílová částka

Cílovou částkou se rozumí suma peněz, kterou účastník stavebního spoření obdrží od stavební spořitelny v okamžiku, kdy přechází z fáze spoření do fáze splácení.

Jedná se o částku, kterou tvoří vlastní vklady střadatele, úroky z těchto vkladů, částky státních podpor, úroky ze státních podpor a výše úvěru.

Z cílové částky se vypočítává výše měsíční úložky i výše měsíční splátky, pokud účastník přijal úvěr. Podle cílové částky se rovněž stanoví výše poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Nepožádá-li účastník o úvěr, může spořit dále i po uplynutí základního šestiletého období. V takovém případě se ale podstatně snižuje výnosnost celého spoření. Proto je pro účastníka vhodné stávající smlouvu vypovědět, obdržet výši svého vkladu i s úroky z vkladu a státní podpory a vlastní státní podporu a založit spoření nové. Po řádném ukončení předcházející smlouvy se státní podporou může občan uzavřít se stavební spořitelnou opět smlouvu o stavebním spoření se státní podporou.<sup>1</sup>

Peníze obdržené ze stavebního spoření je pak možné např. uložit na termínovaný vklad, na vkladní knížku s výpovědní lhůtou či peníze investovat do cenných papírů, jako jsou dluhopisy, akcie nebo podílové listy.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Doucha Rudolf, Stavební spoření. Grada Publishing, 2000, ISBN 80-7169-894-6

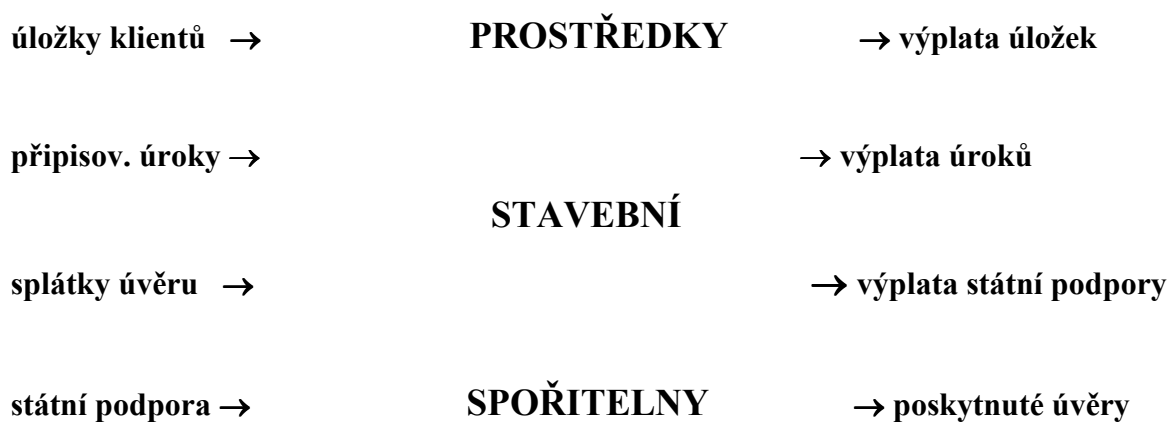


### 3 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny poskytují úvěry na základě zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a doplnění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.

Pro klienta je splácení úvěru ze stavebního spoření méně finančně náročné než splácení úvěru hypotečního. Zároveň je potřeba zdůraznit, že úroková sazba uvedená ve smlouvě o úvěru ze stavebního spoření je garantována po celou dobu splácení úvěru, což znamená, že rodinný rozpočet bude po tuto dobu zatížen zcela rovnoměrně a výše splátky úvěru se nemůže zvýšit.

Nabídkou úvěru se rozumí připravení peněz z prostředků stavební spořitelny ve prospěch účastníka stavebního spoření. Tento průběh lze schematicky znázornit takto:



### 3.1 Podmínky poskytnutí úvěru

Prvním úvěrem, který je poskytován všemi českými stavebními spořitelny, je tzv. úvěr ze stavebního spoření. Na čerpání takového úvěru má účastník stavebního spoření nárok po splnění následujících podmínek:

- a) od uzavření smlouvy o stavebním spoření musí uplynout nejméně 24 měsíců (minimální doba spoření)
- b) uspořené částka spolu se státní podporou ke dni hodnocení pro příslušný měsíc nabídky úvěru musí dosahovat určité hodnoty cílové částky vyjádřené v procentech. Tato hodnota se u většiny stavebních spořitelny pohybuje v rozmezí 40 – 50 % cílové částky. Některé stavební spořitelny však poskytují úvěry již při dosažení nižší hodnoty z cílové částky
- c) bodové hodnocení konkrétní smlouvy musí dosáhnout ke dni hodnocení hranici stanovenou příslušnou stavební spořitelnou
- d) prokázat zajištění úvěru, jeho návratnost (tj. své dostatečné příjmy) a účelovost vynaložení prostředků úvěru na zajištění svých bytových potřeb, event. bytových potřeb svých blízkých

Po splnění těchto podmínek je účastníkovi nabídnuta možnost získání úvěru.

Bodové hodnocení smluv stavební spořitelny provádí každý měsíc. Dnem hodnocení pro příslušný měsíc je vždy poslední den v kalendářním měsíci. Hodnotící číslo určuje spravedlivě pořadí při přidělování úvěru ze stavebního spoření.

Individuální bodové hodnocení konkrétní smlouvy se tedy stanoví podle následujícího vzorce:

$$\text{HČ} = \frac{\text{výše úroků k rozhodnému dni} \times \text{hodnotící číselný faktor dle varianty} \times \text{VF}}{1 \text{ tisícina CČ}}$$

Vysvětlení zkratk: **HČ** = hodnotící číslo

**VF** = výkonnostní faktor

**CC** = cílová částka

**Hodnotící číselný faktor:** standardní varianta = 1,40

rychlá varianta = 2,30

dlouhodobá varianta = 1,00

zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni

**VF** = -----

50 % cílové částky

**Příklad 2:**

Stavební spořitelna provedla u smlouvy o stavebním spoření *pravidelné hodnocení* ke 31. 10. 2006.

Tento den je tedy dnem hodnocení. Výsledek hodnocení potvrdí, že účastník splnil stanovené předpoklady a má nárok na úvěr. Tuto skutečnost stavební spořitelna klientovi písemně oznámí. Klient si poté může zažádat o poskytnutí úvěru, stavební spořitelna mu poté přidělí číslo úvěru a od tohoto okamžiku se úvěr vyřizuje.

Při standardním nastavení smlouvy o stavebním spoření, kdy účastník spoří cca 0,5 až 0,6 % z cílové částky měsíčně, vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření obvykle nejdříve po 5 letech. Pokud však účastník spoří částky vyšší, či dokonce jednorázově složí na účet stavebního spoření celý požadovaný vklad ve výši 40 až 50 % cílové částky (jak jsem již uvedla výše, tato částka se může u jednotlivých stavebních spořitelen lišit a některým může postačovat dokonce i nižší naspořená částka pro účely poskytnutí úvěru), může získat nárok

na úvěr ze stavebního spoření dříve – při jednorázovém složení celého požadovaného vkladu již cca po 2 letech.

### **3.2 Poskytnutí úvěru**

Úvěry ze stavebního spoření jsou spořitelny úročeny velmi nízkou úrokovou sazbou ve výši 3 až 6 % ročně.

Co se týče podmínek pro poskytnutí úvěru, je úvěr ze stavebního spoření poskytován na základě smlouvy o úvěru, která je uzavírána mezi klientem a stavební spořitelnou. Podmínkou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je splnit obecné podmínky pro poskytování úvěrů, především dát stavební spořitelně odpovídající záruky k zajištění návratnosti.

U úvěrů ze stavebního spoření se používají jako zajišťovací instrumenty především ručení dalších osob, bankovní záruky, eventuálně další podobné formy jištění. Kromě toho lze využít zástavní právo na pořizovaný byt či nemovitost a to pro vyšší úvěry ze stavebního spoření.

Pokud je účastník ženatý nebo vdaná (pokud není rozděleno společné jmění manželů), stává se zpravidla druhý z manželů spoludlužníkem poskytnutého úvěru.

### **3.3 Použití a zajištění úvěru**

Úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový. Může být poskytnut jen na účely vymezené zákonem, tj. na řešení bytových potřeb.

Před uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru mezi klientem a stavební spořitelnou musí klient doložit účel, na který má být úvěr poskytnut.

Dnem uzavření smlouvy o úvěru je klient oprávněn čerpat úvěr jednak jednorázově, například při koupi bytu, ale i po částech, například při financování výstavby domu. Lhůta čerpání je stanovena konkrétní smlouvou o úvěru.

### 3.4 Splácení úvěru

Splácení úvěru je stanoveno ve smlouvě o úvěru. Počátek splácení je zpravidla stanoven na následující měsíc po lhůtě stanovené pro vyčerpání úvěru.

Ve smlouvě o úvěru klient dohodne měsíční splátky úvěru. Jejich výše je v zásadě věcí klienta, pokud jsou vyšší než minimální dohodnutá splátka. Bude v rozhodující míře záviset především na klientových finančních možnostech a zájmu splatit úvěr v termínu, který je pro něj přijatelný.

Dohodnuté splátky úvěru se pohybují v rozmezí mezi 0,3 až 0,8 % z cílové částky<sup>1</sup> a to podle typu stavební spořitelny a produktu, který daná stavební spořitelna nabízí.

Dohodnuté částky představují minimální hodnotu splátek a klient je oprávněn kdykoliv provádět mimořádné splátky v jakékoliv výši.

---

<sup>1</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>

## 4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je druhý možný úvěr, který stavební spořitelny poskytují svým klientům na základě stavebního spoření.

Tento úvěr je možné účastníkovi stavebního spoření poskytnout ještě před tím, než splní podmínky pro získání zvýhodněného úvěru ze stavebního spoření, tzn. například před zákonem stanovenou čekací dobou 24 měsíců, nebo pokud nemá naspořeno 40 - 50 % cílové částky. Překlenovacím úvěrem se tedy „překlene“ doba, než účastník splní veškeré podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.<sup>1</sup>

Stavební spořitelny pro překlenovací úvěry nesmí používat prostředky z vkladů ostatních účastníků (resp. přesněji z tzv. fondu stavebního spoření) a poskytují tudíž překlenovací úvěry z jiných – dražších – prostředků, proto jsou překlenovací úvěry mnohem dražší než úvěry ze stavebního spoření.<sup>1</sup>

Na poskytnutí překlenovacího úvěru **nemá** účastník stavebního spoření **právní nárok**. Překlenovací úvěr poskytne stavební spořitelna po splnění stanovených podmínek a při zajištění jeho návratnosti.<sup>2</sup>

### 4.1 Základní zásady pro poskytování překlenovacího úvěru

- Překlenovací úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky stavebního spoření – nikoliv jen z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků účastníka (naspořené prostředky účastníka jsou také součástí fondu stavebního spoření, ze kterého překlenovací úvěry poskytovat nelze). Následkem toho je skutečnost, že dlužník platí i úroky z vkladů, které sám naspořil.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>

<sup>2</sup> Doucha Rudolf, Stavební spoření. Grada Publishing, 2000, ISBN 80-7169-894-6

- Překlenovací úvěr je stejně jako úvěr ze stavebního spoření účelově určen k financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření, vymezených v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.
- Překlenovací úvěr je poskytován ke smlouvě o stavebním spoření ve standardní nebo rychlé variantě.<sup>2</sup>
- Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků – splácením překlenovacího úvěru tak dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část „přemění“ na úvěr ze stavebního spoření.<sup>1</sup>
- Úroková sazba je až do přidělení cílové částky stejná.<sup>1</sup>
- Úroky z překlenovacího úvěru jsou stanoveny zálohově z celé výše překlenovacího úvěru, počínaje prvním dnem čerpání a bez ohledu na skutečně čerpanou částku. Případné přeplatky budou připsány ve prospěch účtu stavebního spoření.<sup>1</sup>
- Překlenovací úvěr je uvolňován podle potřeb klienta (zálohově, jednorázově, postupně).<sup>1</sup>
- Mimořádné splátky jsou možné (klient však musí svůj záměr oznámit stavební spořitelně písemně třicet dní předem).<sup>1</sup>

**Klient může na jednu smlouvu žádat o překlenovací úvěr pouze jednou!<sup>1</sup>**

Proto, aby klient získal nárok na poskytnutí překlenovacího úvěru, musí splnit následující podmínky:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Doucha Rudolf, Stavební spoření. Grada Publishing, 2000, ISBN 80-7169-894-6

- Uzavřít smlouvu o stavebním spoření.
- Splnit vyhlášené podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru, tj. dosáhnout vyhlášeného zůstatku na účtu stavebního spoření a popřípadě určité výše hodnotícího čísla.
- Podat písemnou žádost o poskytnutí překlenovacího úvěru.
- Prokázat svou úvěruschopnost (bonitu).
- Splnit požadavek na zajištění návratnosti překlenovacího úvěru.
- Doložit účelovost překlenovacího úvěru.
- Uzavřít smlouvu o překlenovacím úvěru.

## 4.2 Písemná žádost o poskytnutí překlenovacího úvěru

Účastník stavebního spoření zašle stavební spořitelně vyplněný a podepsaný formulář žádosti o poskytnutí překlenovacího úvěru, nebo úvěru ze stavebního spoření. K žádosti o úvěr musí přiložit i potřebné doklady. V žádosti je možné společně uvést smlouvy o stavebním spoření osob blízkých a spojit je v tzv. **celkový překlenovací úvěr** k zajištění jednoho účelu.

## 4.3 Účastník úvěrového případu

**Dlužník** je majitel smlouvy o stavebním spoření, který žádá o poskytnutí překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření.<sup>1</sup>

**Spoludlužník** je manžel/ka dlužníka v případě, že manželé nemají rozdělené nebo omezené bezpodílové spoluvlastnictví. Společná domácnost v tomto případě není podmínkou.

---

<sup>1</sup> Doucha Rudolf, Stavební spoření. Grada Publishing, 2000, ISBN 80-7169-894-6



**Přístupitel k závazku** je osoba, která se stává dlužníkem vedle původního dlužníka a za závazky ručí společně a nerozdílně.

**Ručitel** se zavazuje písemným prohlášením vzít na sebe vůči stavební spořitelně povinnost uspokojit pohledávku, jestliže ji neuspokojí dlužník.

**Zástavce** je osoba, která dala věc do zástavy stavební spořitelně a zajistila tím pohledávku věřitele vůči dlužníkovi.

Zákonného zástupce nezletilého je třeba uvádět vždy, pokud se žádá o poskytnutí překlenovacího úvěru na nezletilého, případně na osobu zbavenou způsobilosti k právním úkonům.

#### **4.4 Porovnání řádného a překlenovacího úvěru**

Nevýhodou překlenovacího úvěru je, že se úroky u tohoto typu úvěru určují z celé cílové částky bez ohledu na výši naspořených prostředků na účtu. I přes to, že je nabídka překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen stále atraktivnější, lidé by měli zvážit, zda není lepší až o něco později čerpat úvěr řádný.

Podle mého názoru, pokud je to jen trochu možné, rozhodně se ve většině případů vyplatí počkat až na řádný úvěr ze stavebního spoření.

#### **Řádný úvěr ze stavebního spoření**

Chce-li účastník stavebního spoření získat nárok na řádný úvěr, musí splnit tři základní podmínky (dosáhnout patřičného bodového hodnocení, naspořit 40 až 50 % cílové částky a spořit minimálně 24 měsíců). Tyto podmínky jsem již uvedla v předcházejícím textu.

Jsou-li všechny tři podmínky současně splněny, stavební spořitelna sama osloví účastníka a nabídne mu úvěr ze stavebního spoření. Tento úkon je stavební spořitelnou nazýván přidělením cílové částky.

Výhodou řádného úvěru ze stavebního spoření je příznivá výše roční úrokové sazby, která je pevně dána a po celou dobu splácení se nemění. Minimální volitelná úroková sazba úvěru začíná již na úrovni tří procent ročně.

### **Překlenovací úvěr**

Nesplní-li zájemce o peněžní prostředky některou ze tří podmínek pro přiznání řádného úvěru a potřeba získání peněz je velmi naléhavá, nabízí se mu ještě tzv. překlenovací úvěr. Tento úvěr je potřeba chápat jako dočasný a **klient na něj nemá právní nárok**, jako je tomu u řádného úvěru po splnění podmínek. Záleží pouze na stavební spořitelně, zda jej poskytne či nikoliv.

V případě, že se klient rozhodne pro překlenovací úvěr, měl by udělat všechno pro to, aby ve fázi překlenovacího úvěru setrval co možná nejkratší dobu. Efektivní úroková míra je totiž poměrně vysoká, což vyplývá z konstrukce úvěru. Skutečný roční úrok může u překlenovacího úvěru dosáhnout například i patnácti procent. To je právě důsledek toho, že překlenovací úvěr je poskytován ve výši cílové částky a při výpočtu úroků se nebere zřetel na to, kolik již má klient na účtu nasčádáno.

U překlenovacího úvěru platí dvojnásob, že by měl klient dobře zvážít, zda nabídka bytu či domu je natolik výhodná, aby vyvážila zvýšené náklady po dobu trvání tohoto úvěru. Pokud ne, je lepší raději počkat, až jsou splněny podmínky pro přidělení cílové částky.

## 5 Podíl jednotlivých stavebních spořitelen na našem trhu

Stavební spoření se za dobu čtrnáctiletého působení na našem trhu stalo jedním z nejlépe hodnocených finančních produktů. Garance státu, stabilita a jistota výnosů se státní podporou je naprosto ojedinělá. Svým klientům poskytují v rámci komplexnosti bydlení různé druhy úvěrů.<sup>1</sup>

V současné době působí v České republice šest stavebních spořitelen a u každé z nich si můžeme vybrat z několika variant spoření.

Stavební spořitelnu a také konkrétní variantu spoření by si měl klient vybrat především podle toho, na co vlastně bude stavební spoření potřebovat. Pokud chce pouze výhodně spořit, jistě zvolí zcela jinou variantu, než v případě, že bude chtít co nejrychleji získat úvěr. Při výběru spořitelny mohou být cenným zdrojem informací také zkušenosti známých či příbuzných. Důležité bývají zvláště v případě, pokud chcete požádat o úvěr, protože právě v rychlosti, flexibilitě a přístupu ke klientovi při trochu složitější operaci se spořitelny liší nejvíce.

Pokud chce klient uzavřít smlouvu o stavebním spoření, může si v současné době zvolit z šesti stavebních spořitelen, které působí na českém trhu. Jsou to:

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)



Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS)



---

<sup>1</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>

Modrá pyramida stavební spořitelna (MPSS)



Raiffeisen stavební spořitelna



Wüstenrot stavební spořitelna



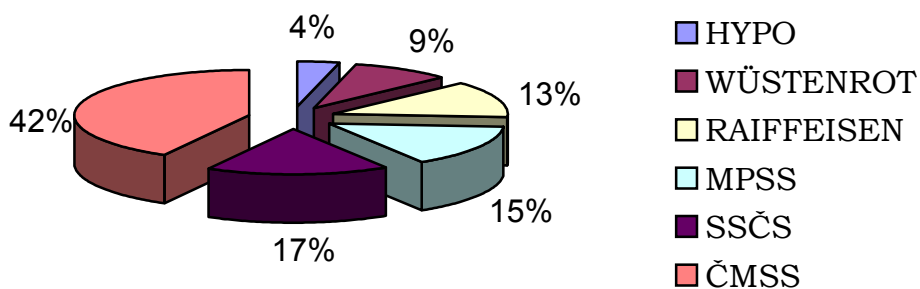
HYPO stavební spořitelna



Tyto stavební spořitelny mezi sebou bojují o omezený počet klientů a jejich podíl na trhu se neustále mění. Pro názornost uvádím dva grafy podle počtu uzavřených smluv k 1. 1. 1998 a k 31. 12. 2003.

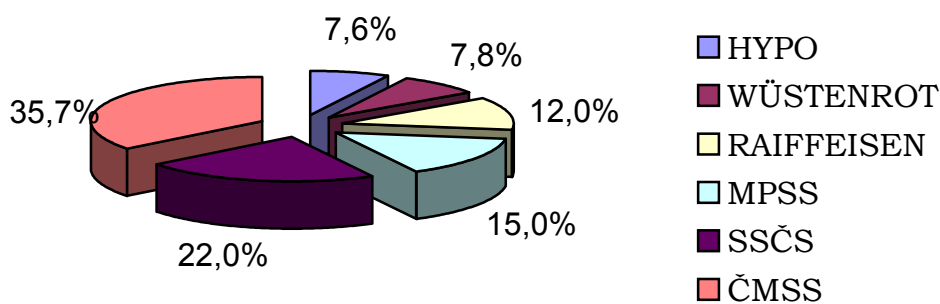
**Graf 1:** Podíl jednotlivých stavebních spořitelen na našem trhu podle počtu uzavřených smluv k 1. 1. 1998

(údaje k tomuto grafu jsem čerpala z přílohy časopisu REALIT, Praha, duben 1998)



**Graf 2:** Podíl jednotlivých stavebních spořitelen na našem trhu podle počtu uzavřených smluv k 31. 12. 2003

(údaje k tomuto grafu jsem čerpala z internetových stránek [www.finance.cz](http://www.finance.cz))



## 6 Celkové hodnocení stavebního spoření

### 6.1 Výhody stavebního spoření

- Státní podpora 25 % z ročních úspor až do výše 4.500,-- Kč (smlouvy uzavřené do 31.12.2003).  
Státní podpora 15 % z ročních úspor až do výše 3.000,-- Kč (smlouvy uzavřené od 1.1.2004).
- Úročení vkladu 1 – 4 % p.a. po celou dobu spoření.
- Úspory jsou ze zákona pojištěny.
- Spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu.
- Úvěr ze stavebního spoření je poskytován s pevnou úrokovou sazbou 3 – 6 % p.a.
- Možnost využití překlenovacího úvěru.
- Při čerpání úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru je možné odepsat zaplacené úroky ze základu daně z příjmu.
- Pokud nebudete čerpat úvěr, po 5-ti/6-ti letech spoření si můžete použít uspořenou částku na cokoli a případně získat i úrokové zvýhodnění.

## 6.2 Nevýhody stavebního spoření

- Omezení roční výše státní podpory částkou 4.500/3.000 Kč u ročních vkladů nad 18.000/20.000 Kč.
- Minimální doba trvání stavebního spoření 5 let / 6 let, pokud chcete pouze spořit a naspořené prostředky použít na cokoli.
- Při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do pěti/šesti let od uzavření smlouvy ztráta záloh státní podpory.
- Relativně vysoké úroky u překlenovacích úvěrů.

## 7 Praktická část

V této části své diplomové práce jsem chtěla s původním záměrem porovnat všech šest stavebních spořitelen, které v současné době působí na českém trhu, tedy ČMSS, SSČS, Hypo, Modrou pyramidu, Wüstenrot a Raiffeisen stavební spořitelnu. Vzhledem k tomu, že jsem se ale během vyhotovování a shromažďování potřebných informací pro svou diplomovou práci shledala s patřičnou neochotou Hypo stavební spořitelny, poskytnout mi nezbytné podklady pro vypracování své práce, byla jsem nucena tuto stavební spořitelnu, i když velice nerada, do své práce nezahrnout.

V samém závěru své práce zhodnotím rozdíly mezi pěti stavebními spořitelny, které se mnou byly ochotné komunikovat a poskytnout mi potřebné podklady.

V praktické části budu vycházet z teoretických poznatků, které jsem získala během vyhotovení své diplomové práce.

Pro názornost a především pro možnost vzájemného porovnání jednotlivých stavebních spořitelen uvádím případ čtyřčlenné rodiny. Příjem manžela činí 17.000,-- Kč měsíčně netto, příjem manželky činí 14.000,-- Kč měsíčně netto. Manželé mají celkem dvě děti ve věku 8 a 11 let. Jejich finanční potřeba na modernizaci rodinného domu v jejich vlastnictví činí 900.000,-- Kč, přičemž kupní cena nemovitosti byla 1.200.000,-- Kč.

Daný případ je možno řešit dvěma základními variantami. Výše zmiňovaná rodina může buďto využít možnosti čerpání překlenovacího úvěru, který jim stavební spořitelna poskytne v případě nesplnění některé ze základních podmínek, nebo v jiném případě, tedy při splnění všech základních podmínek může stavební spořitelna této rodině poskytnout řádný úvěr ze stavebního spoření. Základní podmínkou takového způsobu financování rekonstrukce rodinného domu je však skutečnost, že alespoň jeden z manželů je účastníkem stavebního spoření uzavřeného na cílovou částku 900.000,-- Kč.



V našem případě budeme brát v úvahu skutečnost, že pouze jeden z manželů má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou a tudíž pouze jeden z manželů bude moci čerpat úvěr (buďto řádný nebo překlenovací) ze stavebního spoření.

## **7.1 Možnost řešení dané problematiky u ČMSS**

### **7.1.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí 4,8 % úvěru ze stavebního spoření**

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) naspořil alespoň 40 % cílové částky, v našem případě 360.000,-- Kč
- c) získal hodnotící číslo 64

Klient může po splnění těchto podmínek získat úvěr ve výši až 540.000,-- Kč s úrokovou sazbou 4,8 % pro variantu INVEST. V tomto případě jsou vklady na účtu klienta úročeny úrokovou sazbou 2 %, nebo může tento řádný úvěr získat s nižší úrokovou sazbou ve výši 3,7 % a to v případě, kdy jsou vklady klienta úročeny na jeho účtu 1 % úrokovou sazbou. Tato varianta je označována jako varianta ATRAKTIV.

Pro náš případ bereme v úvahu první ze zmiňovaných variant, kdy vklady jsou úročeny úrokovou sazbou v celkové výši 2 % a klientovi je tedy poskytnut řádný úvěr úročný 4,8 % pro variantu INVEST.

## Výše úvěru

Výše úvěru nemůže překročit 60 % sjednané cílové částky, resp. 540.000,-- Kč.

Nestačí-li k pokrytí aktuální úvěrové potřeby původní výše cílové částky, může klient cílovou částku navýšit. Po této změně trvá stavební spořitelně 3 měsíce, než klientovi cílovou částku přidělí.

Tato operace probíhá následujícím způsobem: Klient zažádá o navýšení cílové částky, vždy 30. den v měsíci je dnem rozhodným, kdy dochází k přidělení hodnotícího čísla. Pokud klient splňuje všechny tři základní podmínky uvedené výše, oznámí mu následující měsíc stavební spořitelna, že splnil podmínky pro přidělení cílové částky. Po dvou měsících od tohoto sdělení dojde k přidělení cílové částky klientovi.

V našem případě klient složil po uzavření smlouvy o stavebním spoření na účet ČMSS jednorázový vklad v celkové výši 369.290,-- Kč. Tato částka se skládá z jednorázové úločky ve výši 360.000,-- Kč, poplatku za vyřízení a uzavření smlouvy o stavebním spoření v hodnotě 9.000,-- Kč (což odpovídá 1 % z cílové částky) a poplatku za vedení účtu v celkové výši 290,-- Kč. V tomto okamžiku klient již splňuje jednu ze tří základních podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Pro splnění následujících dvou základních podmínek musí klient nechat své peněžní prostředky po určitou dobu ležet na svém účtu u stavební spořitelny a ta mu po uplynutí cca 2 let přidělí patřičné hodnotící číslo, čímž splní zbývající dvě podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření.

V našem případě u standardní varianty klient splňuje tyto všechny tři základní podmínky po třech a čtvrt letech. V tomto okamžiku má na svém účtu naspořeno celkem 392.410,-- Kč a stavební spořitelna mu tudíž může poskytnout řádný úvěr ze stavebního spoření v celkové výši 507.590,-- Kč.

V případě rychlé varianty splní klient základní podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření již po dvou a půl letech, tedy cca o tři čtvrtě roku dříve než u varianty standardní. V tomto okamžiku má na svém účtu naspořeno celkem 383.291,70 Kč a ČMSS mu tudíž může poskytnout řádný úvěr ze stavebního spoření v celkové výši 516.708,30 Kč.

Na uváděném příkladě si můžeme povšimnout, že v případě rychlé varianty, získá klient nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření téměř o tři čtvrtě roku dříve než u varianty standardní a rovněž mu vzniká možnost čerpat vyšší úvěr a to o cca 9.000,-- Kč.

### **Splácení úvěru**

Úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami zpravidla od následujícího měsíce po vyčerpání, nejpozději po 1 roce od poskytnutí úvěru. Mimořádné splátky jsou dovoleny, úvěr lze splatit před dohodnutou dobou splatnosti. Splátka úvěru je závislá na výši cílové částky a variantě spoření (rychlá nebo standardní), doba splácení na skutečné výši úvěru.

V následující tabulce uvádím přehled měsíčních splátek pro různé výše úvěru ze stavebního spoření při úrokové sazbě 4,8 %.

**Tabulka 1:** Přehled měsíčních splátek

ČMSS počítá tuto hodnotu jako 8 promile u rychlé varianty a 6 promile u standardní varianty z cílové částky

| Varianta          | Výše cílové částky v Kč |          |          |          |
|-------------------|-------------------------|----------|----------|----------|
|                   | 200 000                 | 400 000  | 650 000  | 900 000  |
| <b>rychlá</b>     | 1.600,--                | 3.200,-- | 5.200,-- | 7.200,-- |
| <b>standardní</b> | 1.200,--                | 2.400,-- | 3.900,-- | 5.400,-- |

## Bonita klienta

Příjmy klienta jsou posuzovány a vztaženy k životnímu minimu jeho rodiny. Po odečtení všech závazků, které klient splácí, musí být zachován příjem rodině klienta na úrovni životního minima.

Pro získání orientace je v následující tabulce uvedeno životní minimum rodin s rozdílným počtem členů, které jsem spočítala podle podkladů ČMSS /viz. příloha č. 1/.

**Tabulka 2:** Orientační tabulka životního minima rodiny

| Neúplná rodina (1 dospělý)<br>s 1 nebo 2 dětmi | ŽMR       |
|--|-----------|
| dospělý + 1 dítě do 6 let                      | 6.780,--  |
| dosp. + 1 dítě do 10 let                       | 6.980,--  |
| dosp. + 1 dítě do 15 let                       | 7.340,--  |
| dosp. + 1 dítě do 26 let                       | 7.560,--  |
| dosp. + 2 děti do 6 let                        | 9.160,--  |
| dosp. + d. do 6 + d. do 10                     | 9.360,--  |
| dosp. + d. do 6 + d. do 15                     | 9.720,--  |
| dosp. + d. do 6 + d. do 26                     | 9.940,--  |
| dosp. + 2 děti do 10                           | 9.560,--  |
| dosp. + d. do 10 + d. do 15                    | 9.920,--  |
| dosp. + d. do 10 + d. do 26                    | 10.140,-- |
| dosp. + 2 děti do 15                           | 10.280,-- |
| dosp. + d. do 15 + d. do 26                    | 10.500,-- |
| dosp. + 2 děti do 26                           | 10.720,-- |
| ŽMR = životní minimum rodiny                   |           |

| Úplná rodina<br>s 1 nebo 2 dětmi | ŽMR       |
|----------------------------------|-----------|
| 2 dospělí + 1 d. do 6 let        | 9.810,--  |
| 2 dospělí + 1 d. do 10 let       | 10.010,-- |
| 2 dospělí + 1 d. do 15 let       | 10.370,-- |
| 2 dospělí + 1 d. do 26 let       | 10.590,-- |
| 2 dospělí + 2 d. do 6 let        | 11.560,-- |
| 2 dosp. + d. do 6 + d. do 10     | 11.760,-- |
| 2 dosp. + d. do 6 + d. do 15     | 12.120,-- |
| 2 dosp. + d. do 6 + d. do 26     | 12.340,-- |
| 2 dosp. + 2 děti do 10 let       | 11.960,-- |
| 2 dosp. + d. do 10 + d. do 15    | 12.320,-- |
| 2 dosp. + d. do 10 + d. do 26    | 12.540,-- |
| 2 dosp. + 2 děti do 15           | 12.680,-- |
| 2 dosp. + d. do 15 + d. do 26    | 12.900,-- |
| 2 dosp. + 2 děti do 26           | 13.120,-- |
| ŽMR = životní minimum rodiny     |           |

## **Zajištění úvěru**

Českomoravská stavební spořitelna požaduje zajištění úvěru až od výše 500.000,-- Kč nezajištěné částky úvěru. Úvěr do 500.000,-- Kč je stavební spořitelnou poskytován bez ručitelů.

**do 500.000** – bez zajištění

**500.000 – 600.000** – zajištění úvěru jedním ručitelem nebo nemovitostí nebo finanční pohledávkou

**600.000 – 700.000** – zajištění úvěru dvěma ručiteli nebo nemovitostí nebo pohledávkou

**700.000 a více** – zajištění úvěru nemovitostí nebo finanční pohledávkou

V případě, že je klientovi poskytnut úvěr bez zajištění, nebo mu ručí jeden ručitel, musí úvěr, který mu poskytla stavební spořitelna splatit nejpozději do 65 let svého věku.

Pokud klient ručí nemovitostí, musí úvěr poskytnutý ČMSS splatit nejpozději do 75 let svého věku. V případě zvolení rychlé varianty splácení může spořitelna povolit výjimku překročení limitu splácení o 5 let nebo přistoupení jiného ručitele k zajištění věku klienta.

Pokud žádá o úvěr ze stavebního spoření nezletilý občan a tento úvěr přesáhne částku 10.000,-- Kč, musí o přidělení tohoto úvěru rozhodnout opatrovnický soud.

## **Čerpání úvěru**

Úvěr je zásadně účelový (viz. přehled bytových potřeb v teoretické části), proto musí klient doložit účel předloženou fakturou či jiným dokladem o platební povinnosti klienta. Čerpání bude bezhotovostní na účet prodávajícího obsažený vždy na předložené faktuře.

ČMSS poskytuje úvěr svým klientům do tří měsíců od podání žádosti o úvěr ze stavebního spoření.

## Poplatky

Úvěr ze stavebního spoření vyřizuje ČMSS bezplatně. Poplatek za vedení účtu činí 290,-- Kč ročně. Narozdíl od překlenovacího úvěru, hradí v případě poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření dlužník bance pouze pravidelné roční poplatky za vedení a správu vkladového účtu, které činí výše zmiňovaných 290,-- Kč. V případě překlenovacího úvěru je společně s poplatkem za vedení a správu spořicího účtu hrazen i poplatek za vedení a správu účtu úvěrového.

V následující tabulce uvádím rozdíl v platbách u standardní a rychlé varianty splácení řádného úvěru ze stavebního spoření. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem ČMSS /viz. příloha č. 2/.

**Tabulka 3:** Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru ČMSS

|                                     | Standardní varianta | Rychlá varianta |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Úzavření smlouvy u ČMSS</b>      | 26.6.2007           | 26.6.2007       |
| <b>Celkem naspořeno u ČMSS</b>      | 392.410,--          | 383.291,70      |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>     | 31.10.2010          | 30.12.2009      |
| <b>Výše poskytnutého úvěru</b>      | 507.590,--          | 516.708,30      |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>  | 4,8 % p.a.          | 4,8 % p.a.      |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>        | 5.070,--            | 6.880,--        |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>  | 137.173,20          | 95.613,10       |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>   | 3.480,--            | 2.610,--        |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b> | 1.7.2021            | 1.6.2017        |

Z výše uvedené tabulky je patrné, že si dne 26.6.2007 klient založil smlouvu o stavebním spoření u ČMSS a ten samý den provedl mimořádnou úložku ve výši 360.000,-- Kč, což odpovídá 40 % cílové částky, na svůj nově otevřený účet. Tímto konáním se snaží co nejrychleji splnit všechny nutné podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. V tomto okamžiku, kdy se chce klient vyhnout možnosti využití překlenovacího úvěru mu nezbývá nic jiného, než počkat do okamžiku, kdy splní ostatní dvě podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. V případě rychlé varianty vidíme, že klient musí vyčkat celkem 2,5 roku, než mu je řádný úvěr ze stavebního spoření ČMSS opravdu přidělen. V případě standardní varianty se tato čekací doba na řádný úvěr ještě cca o 1 rok prodlužuje. Zároveň vidíme, že úroková sazba řádného úvěru je v obou případech totožná, ale ostatní ukazatelé se poměrně liší.

Pravidelné měsíční splátky úvěru jsou v případě rychlé varianty o 1.800,-- Kč vyšší než u varianty standardní, což způsobuje jak zkrácení doby splacení řádného úvěru ze stavebního spoření, tak především snížení celkových zaplacených úroků z úvěru ze stavebního spoření, což je pro klienty, kteří mají dostatečné množství peněžních prostředků na splacení úvěru, určitě velice pozitivní skutečnost.

Pokud si klient zvolí pro splacení řádného úvěru, který mu stavební spořitelna poskytla, rychlou variantu, ušetří na zaplacených úrocích celkem 41.560,-- Kč a doba ukončení řádného úvěru se mu zkrátí o 4 roky oproti variantě standardní.

### **7.1.2 Klient nespĺňuje podmínku výše naspořené částky**

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nezískal hodnotící číslo 64

Klient může získat úvěr s úrokovou sazbou 4,8 % za předpokladu, že jednorázově navýší uspořeno částku a vyčká do doby, kdy mu bude přiděleno hodnotící číslo 64, čímž splní

všechny tři základní podmínky nutné pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, nebo zažádá o překlenovací úvěr.

### **7.1.3 Klient nesplňuje základní podmínku**

- a) nemá stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nezískal hodnotící číslo 64

Klient má stavební spoření uzavřeno po dobu kratší než 2 roky, nebo si pro získání úvěru teprve spoření uzavře. Takový případ je možné řešit cestou překlenovacího úvěru.

V případě řešení bytové situace prostřednictvím překlenovacího úvěru se u ČMSS můžeme setkat se třemi základními variantami úročení. Úrokové sazby v těchto případech odpovídají svou výší době splácení překlenovacího úvěru.

***Výše úrokových sazeb, které ČMSS nabízí při splácení překlenovacího úvěru:***

***do 36 měsíců*** splacení překlenovacího úvěru od doby jeho poskytnutí, je překlenovací úvěr úročen úrokovou sazbou 3,9 %

***37 – 96 měsíců*** je překlenovací úvěr úročen úrokovou sazbou 4,3 %

***97 a více měsíců*** úročí stavební spořitelna úrokovou sazbou 4,4 %

Některé z podmínek pro získání úvěru jako bonita klienta, čerpání úvěru jsou shodné s podmínkami uvedenými v kapitole o úvěru ze stavebního spoření poskytovaného ČMSS (str. 35 - 37).



V okamžiku, kdy chtějí klienti stavební spořitelny půjčit 300.000,-- Kč a více nezajištěné částky úvěru, musí vždy ručit zástavním právem k nemovitosti. V tomto okamžiku rozlišujeme dvě základní varianty TOP Kredit a TOP Hypo.

**TOP Kredit** – doba splatnosti tohoto překlenovacího úvěru je až 20 let a po celou dobu splácení ČMSS garantuje svým klientům pevnou úrokovou sazbu.

**TOP Hypo** – doba splatnosti tohoto překlenovacího úvěru je až 28 let, kdy je jedno období překlenovacího úvěru řešeno pohyblivou úrokovou sazbou. Po zbytek daného období je úroková sazba fixní.

### **Výše úvěru**

Překlenovacím úvěrem klient získá celou cílovou částku, tj. 900.000,-- Kč. Z této částky platí měsíčně vzniklé úroky, až do zaplacení celého překlenovacího úvěru z výnosu úvěru ze stavebního spoření s 4,8 % úrokovou sazbou, po splnění všech 3 základních podmínek pro jeho získání.

### **Zajištění úvěru**

Úvěr ve výši 900.000,-- Kč bude zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo finanční pohledávkou.

## **Poplatky**

Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru bude činit **0,5 % z cílové částky**, maximálně však 15.000,-- Kč. Poplatek za vedení účtu je 290,-- Kč ročně.

V našem případě tedy poplatek za zpracování překlenovacího úvěru u ČMSS činí celkem 4.500,-- Kč, což odpovídá 0,5 % z cílové částky 900.000,-- Kč, která je klientovi zapůjčena plus 290,-- Kč za vedení úvěrového účtu, plus 290,-- Kč za vedení a správu spořicího účtu. Celkem tedy klient zaplatí při vyřízení překlenovacího úvěru 5.080,-- Kč.

### ***Příklad 3***

Pro názornost uvádím případ, kdy *klient uzavře smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 900.000,-- Kč. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření složí mimořádnou úložku ve výši 10.290,-- Kč a čerpá překlenovací úvěr ve výši 900.000,-- Kč.* Zmiňovaná mimořádná úložka v hodnotě 10.290,-- Kč je tvořena poplatkem za založení smlouvy o stavebním spoření, který činí 1 % z CC, v našem případě tedy 9.000,-- Kč, poplatkem za vedení a správu spořicího účtu, který činí 290,-- Kč a nutným zůstatkem v celkové výši 1.000,-- Kč, který požaduje ČMSS, aby zůstal na účtu stavebního spoření jako určitá jistina.

V následující tabulce uvádím rozdíl v platbách u standardní a rychlé varianty splácení překlenovacího a následně řádného úvěru ze stavebního spoření. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem ČMSS /viz. příloha č. 3/.

**Tabulka 4:** Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru ČMSS

|  | <b>Standardní varianta</b> | <b>Rychlá varianta</b> |
|--|----------------------------|------------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u ČMSS</b>         | 26.6.2007                  | 26.6.2007              |
| <b>Poskytnutí překlenovacího úvěru</b> | 30.9.2007                  | 30.9.2007              |
| <b>Úroková sazba PÚ</b>                | 4,4 % p.a.                 | 4,3 % p.a.             |
| <b>Měsíční platba úroků z PÚ</b>       | 3.300,--                   | 3.225,--               |
| <b>Zaplacené úroky z PÚ celkem</b>     | 363.000,--                 | 267.675,--             |
| <b>Výše pravidelného spoření</b>       | 2.888,10                   | 3.977,40               |
| <b>Měsíční splátky ČMSS celkem</b>     | 6.188,10                   | 7.202,40               |
| <b>Poplatky za vedení účtu PÚ</b>      | 5.800,--                   | 4.640,--               |
| <b>Úhrada za poskytnutí PÚ</b>         | 4.500,--                   | 4.500,--               |
| <b>Datum ukončení PÚ</b>               | 30.11.2016                 | 31.8.2014              |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>        | 1.1.2017                   | 1.10.2014              |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>     | 4,8 % p.a.                 | 4,8 % p.a.             |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>           | 5.240,--                   | 6.970,--               |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>     | 141.933,50                 | 97.029,20              |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>      | 3.190,--                   | 2.610,--               |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b>    | 1.8.2027                   | 1.2.2022               |

Z uvedené tabulky je patrné, že klient uzavřel smlouvu se stavební spořitelnou dne 26.6.2007 a po třech měsících, tedy dne 30.9.2007 mu byl poskytnut překlenovací úvěr, který klient začal okamžitě čerpat. Výše úrokové sazby a měsíčních splátek je u standardní a rychlé varianty v případě splácení překlenovacího úvěru téměř totožná. Tato skutečnost je dána tím, že klient splácí ve fázi překlenovacího úvěru pouze vzniklé úroky. Jediné položky, které se u překlenovacího úvěru podstatně odlišují jsou doba ukončení překlenovacího úvěru, zaplacené úroky a poplatky za vedení účtu. U rychlé varianty splácení je patrné, že klient přejde z fáze překlenovacího úvěru na řádný úvěr téměř o dva a čtvrt roku dříve, než u varianty standardní a z tohoto důvodu zaplatí i nižší celkové úroky a poplatky za vedení účtu. Pokud si můžeme všimnout, klient v případě rychlé varianty splácení zaplatí téměř o 100.000,-- Kč na úrocích méně, než u varianty standardní. Tyto skutečnosti jsou dány tím, že v případě rychlé varianty splácení úvěru klient měsíčně splácí na účet stavební spořitelny téměř o 1.000,-- Kč více než

u varianty standardní a tato skutečnost nám sníží jak zaplacené úroky, tak zkrátí dobu splácení překlenovacího úvěru.

Do fáze splácení řádného úvěru ze stavebního spoření klient přejde v případě rychlé varianty, jak již jsem výše uvedla, téměř o dva a čtvrt roku dříve, než u varianty standardní. Vyšší měsíční splátky u rychlé varianty klientovi rovněž umožní úvěr ze stavebního spoření splatit o 5,5 roku dříve s nižšími poplatky za vedení účtu a s nižšími celkovými zaplacenými úroky než u varianty standardní.

Pokud má tedy klient dostatek peněžních prostředků, které může vynaložit na splácení úvěru, rozhodně se mu vyplatí rychlá varianta.

## **7.2 Možnost řešení dané problematiky u SSČS**

### **7.2.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření**

V daném případě je nezbytné, aby klient, který žádá o řádný úvěr ze stavebního spoření splňoval všechny 3 základní podmínky pro jeho přidělení. Tedy:

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) naspořil alespoň 40 % cílové částky, v našem případě 360.000,-- Kč
- c) dosáhl bodového hodnocení 220 bodů

V případě, že klient tyto 3 základní podmínky splní, vyhne se i zde možnosti využití překlenovacího úvěru a bude mu poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření, pro který je typická nižší úroková sazba než je tomu u úvěru překlenovacího.

## Výše úvěru

Z výše zmiňovaných skutečností vyplývá, že by klient v tomto případě mohl získat úvěr v celkové výši až 540.000,-- Kč při úrokové sazbě 4,75 %. Tato částka odpovídá maximálně 60 % cílové částky.

SSČS je však při poskytování úvěrů mnohem opatrnější a proto je klientovi ochotna v případě, že dnes uzavře smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou a zvolí rychlou variantu spoření, po dvou letech poskytnout úvěr v celkové výši 344.022,30 Kč. Daný úvěr mu však po dvou letech stavební spořitelna poskytne pouze v případě, že po podpisu smlouvy o stavebním spoření buďto jednorázově převede na účet stavebního spoření částku 387.500,-- Kč, nebo zvýší své pravidelné měsíční úložky na 20.482,-- Kč. Na základě těchto složených částek totiž klient dostane patřičné bodové ohodnocení a rovněž splní cca po dvou letech podmínku naspoření minimálně 40 % cílové částky a tím tedy splní všechny 3 výše zmiňované podmínky potřebné pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

V případě, že by se klient rozhodl pro standardní variantu spoření, bude mu po dvou letech spoření poskytnut úvěr v celkové výši 292.382,-- Kč. I v tomto případě však musí klient po podpisu smlouvy na účet stavební spořitelny převést jednorázově částku 448.000,-- Kč nebo zvýšit pravidelné měsíční úložky na 22.505,-- Kč.

I nyní můžeme vidět, že v případě, kdy si klient zvolí rychlou variantu, mu stavební spořitelna poskytne vyšší úvěr ze stavebního spoření, než v případě standardní varianty a to celkem o 51.640,30 Kč.

Nestačí-li k pokrytí aktuální úvěrové potřeby původní výše cílové částky, může klient celkovou částku navýšit. Po této změně musí klient vyčkat do okamžiku, kdy opět dosáhne bodového hodnocení 220 bodů a bude mu přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření. Pokud by chtěl klient získat úvěr před dosažením uvedeného bodového hodnocení, tedy před splněním požadovaných podmínek, lze tuto situaci opět řešit prostřednictvím překlenovacího úvěru popsaného níže.

## Splácení úvěru

Úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami zpravidla od následujícího měsíce po vyčerpání, nebo po jednom měsíci od začátku čerpání. Mimořádné splátky jsou dovoleny, úvěr lze splatit před dohodnutou dobou splatnosti. Splátka úvěru je opět závislá na výši cílové částky a variantě spoření (rychlá nebo standardní), doba splácení na skutečné výši úvěru.

V následující tabulce uvádím přehled měsíčních splátek pro různé výše úvěru ze stavebního spoření při úrokové sazbě 4,75 %.

**Tabulka 5:** Přehled měsíčních splátek

SSČS počítá tuto hodnotu jako 6,5 promile u rychlé varianty a 5,5 promile u standardní varianty z cílové částky

| Varianta   | Výše cílové částky v Kč |          |          |          |
|------------|-------------------------|----------|----------|----------|
|            | 200 000                 | 400 000  | 650 000  | 900 000  |
| rychlá     | 1.300,--                | 2.600,-- | 4.225,-- | 5.850,-- |
| standardní | 1.100,--                | 2.200,-- | 3.575,-- | 4.950,-- |

Uváděné výše splátek jsou i v tomto případě spíše orientační, lze sjednat i vyšší či jiné přiměřeně nižší splátky úvěru a to podle finančních možností klienta.

Doba splatnosti úvěrů se u standardní varianty spoření pohybuje cca okolo 13 let, v případě rychlé varianty se tato doba zkracuje cca na 10 let od poskytnutí úvěru.

## **Bonita klienta**

V tomto případě se podmínky bonity klienta u SSČS zcela shodují s podmínkami ČMSS. Tyto podmínky jsem uvedla výše (viz. bonita klienta u ČMSS str. 35).

## **Zajištění úvěru**

Stavební spořitelna České spořitelny požaduje při standardních podmínkách zajištění úvěru od 300.000,-- Kč. Úvěr do 300.000,-- Kč je stavební spořitelnou poskytován bez zajištění. Stavební spořitelna České spořitelny požaduje následující zajištění:

*do 300.000* – bez zajištění

*300.000 – 500.000* - zajištění úvěru jedním ručitelem nebo zástavou nemovitosti

*500.000 a více* – zajištění úvěru zástavou nemovitosti

I v tomto případě hraje významnou roli věk klienta. Ke dni podání žádosti o úvěr musí být splněna věková hranice osoby, na které je závislé splácení úvěru. V případě žádosti o úvěr ze stavebního spoření nesmí být věk žadatele vyšší než 52 let. V případě poskytnutí překlenovacího úvěru závisí na variantě tohoto úvěru.

V případě, že simulační splátky ukáží, že úvěr bude splacen do 65 let věku klienta, je možné úvěr poskytnout i osobě starší, než uvádějí výše uvedené věkové hranice.

Pokud žádá o úvěr ze stavebního spoření občan do 18 let, musí o přidělení tohoto úvěru rozhodnout opatrovnický soud.

## **Čerpání úvěru**

Úvěr je zásadně účelový (viz. přehled bytových potřeb v teoretické části), proto musí klient doložit účel předloženou fakturou či jiným dokladem o platební povinnosti klienta. Čerpání bude bezhotovostní na účet prodávajícího obsažený vždy na předložené faktuře.

Stavební spořitelna České spořitelny je schopna, v případě, že klient splňuje veškeré podmínky pro přidělení úvěru a Stavební spořitelně České spořitelny předloží veškeré potřebné doklady, vyřídít pro klienta úvěr ze stavebního spoření cca do jednoho týdne.

## **Poplatky**

V případě čerpání úvěru ze stavebního spoření je klient povinen platit poplatek za správu a vedení vkladového účtu a to podle zvolené výše úrokové sazby z vkladů, která může činit 2 %, 3 % či 4 %. Podle těchto úrokových sazeb klient platí za správu a vedení vkladového účtu buďto 285,-- Kč, 470,-- Kč nebo 550,-- Kč za kalendářní rok.

Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je SSČS poskytováno bezplatně.

### ***Příklad 4***

Klient má uzavřenou smlouvu se stavební spořitelnou, je tedy účastníkem stavebního spoření. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je nucen zaplatit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který činí rovněž 1 % z cílové částky jako u ČMSS (maximálně však 9.500,-- Kč). V našem případě má klient uzavřenou smlouvu na cílovou částku 900.000,-- Kč, musí tedy při podpisu smlouvy o stavebním spoření převést na účet stavební spořitelny jednorázově částku 9.000,-- Kč a dále musí uhradit poplatek za správu a vedení účtu podle



platného sazebníku České spořitelny. V případě, že si zákazník zvolí variantu, která je úročena úrokovou sazbou 2 % z vkladů, je nucen platit za správu a vedení vkladového účtu 285,-- Kč za kalendářní rok. V okamžiku, kdy klient zažádá o úvěr ze stavebního spoření, nedochází na rozdíl od překlenovacího úvěru ke zvýšení plateb o vedení a správu úvěrového účtu, ale i nadále klient hradí pouze 285,-- Kč za vedení a správu vkladového účtu.

V následující tabulce opět uvádím rozdíl v platbách u standardní a rychlé varianty splácení řádného úvěru ze stavebního spoření. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem SSČS /viz. příloha č. 4/.

Jak jsem již výše zmiňovala, pokud chce klient získat řádný úvěr ze stavebního spoření a vyhnout se tak úvěru překlenovacímu, musí splňovat tři základní podmínky pro přidělení tohoto úvěru. Pokud si tedy dne 25.6.2007 uzavře smlouvu o stavebním spoření, poskytne mu SSČS řádný úvěr nejdříve až po dvou letech, tedy až 1.8.2009.

**Tabulka 6:** Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru SSČS

|                                     | <b>Standardní varianta</b> | <b>Rychlá varianta</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u SSČS</b>      | 25.6.2007                  | 25.6.2007              |
| <b>Celkem naspořeno u SSČS</b>      | 605.125,--                 | 554.550,--             |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>     | 1.8.2009                   | 1.8.2009               |
| <b>Výše poskytnutého úvěru</b>      | 292.382,--                 | 344.022,30             |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>  | 4,75 % p.a.                | 4,75 % p.a.            |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>        | 4.950,--                   | 5.850,--               |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>  | 42.839,80                  | 50.107,90              |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>   | 1.995,--                   | 1.995,--               |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b> | 25.5.2015                  | 25.4.2015              |

V daném případě vidíme, že dne 25.6.2007 si klient založil smlouvu o stavebním spoření u SSČS, na svůj účet postupně naspořil u standardní varianty 605.125,-- Kč a u rychlé varianty 554.550,-- Kč, dne 1.8.2007 mu bude poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření (v případě

rychlé varianty bude tento úvěr vyšší než v případě varianty standardní. Úvěr je úročen 4,75 % úrokovou sazbou. Klient však musí zároveň přehodnotit svou finanční situaci, kdy je důležité, aby si uvědomil, že měsíční splátky úvěru v případě rychlé varianty jsou o 900,-- Kč měsíčně vyšší než u varianty standardní. Datum ukončení řádného úvěru je u obou variant téměř shodný.

V případě rychlé varianty získá klient vyšší úvěr, který je ovšem oproti standardní variantě nákladnější na splácení.

### **7.2.2 Klient nespĺňuje podmínku výše naspořené částky**

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nedosáhl bodového hodnocení 220 bodů

Klient může získat úvěr s úrokovou sazbou 4,75 % za podmínky, že jednorázově navýší uspořenou částku tak, aby získal 220 bodů nebo získá překlenovací úvěr.

### **7.2.3 Klient nespĺňuje základní podmínku**

- a) nemá stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nedosáhl bodového hodnocení 220 bodů

Klient má stavební spoření uzavřeno po dobu kratší než 2 roky, nebo si pro získání úvěru teprve spoření uzavřel. Takový případ je možné řešit opět jediné cestou překlenovacího úvěru.

V následující podkapitole se podíváme, jaké podmínky pro získání překlenovacího úvěru musí klient splnit, aby mu Stavební spořitelna České spořitelny poskytla překlenovací úvěr. Podmínky pro získání překlenovacího úvěru u ČMSS jsme si již uvedli v předcházející kapitole.

Opět se i zde některé z podmínek pro získání úvěru jako je bonita klienta a čerpání úvěru shodují s podmínkami uvedenými v kapitole o řádném úvěru ze stavebního spoření poskytovaného SSČS (str. 46 - 47).

Stavební spořitelna České spořitelny poskytuje celkem 2 základní varianty překlenovacích úvěrů s názvem TREND a HYPO TREND.

**Varianta TREND** - se vyznačuje dobou splatnosti až 18 let, má pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splatnosti, minimální měsíční platba na úvěr je v případě naspoření 20 % z cílové částky 0,70 % ze zmiňované cílové částky. V případě nulového zůstatku na účtu je minimální měsíční platba na úvěr 0,85 % z cílové částky. Úroková sazba je v tomto případě 6,35 %.

**Varianta HYPO TREND** – doba splatnosti je až 28 let, v případě úrokové sazby 4,85 % je garantována pevná úroková sazba po celou dobu splatnosti s povinnými minimálními měsíčními splátkami na úvěr v celkové výši 0,58 % z cílové částky. V případě úrokové sazby ve výši 3,95 % je tato úroková sazba pevná pouze na 3 roky, po zbytek splácení úvěru je variabilní, povinné minimální měsíční splátky na úvěr jsou v tomto případě 0,52 % z cílové částky.

Z důvodů, že náš **klient nemá naspořené** u dané stavební spořitelny **žádné peněžní prostředky**, jsme nuceni z nabízených variant využít **HYPO TREND** s dobou splatnosti až 28 let s variabilní úrokovou sazbou 3,95 % a minimálními měsíčními platbami na úvěr v hodnotě 0,52 % pro rychlou variantu splácení úvěru ze stavebního spoření. A s úrokovou sazbou 4,85 % pro standardní variantu splácení úvěru, kdy tato úroková sazba je garantována po celou dobu splácení úvěru. Minimální měsíční platba na úvěr v tomto případě činí 0,52 % z cílové částky.

## **Výše úvěru**

I v tomto případě prostřednictvím překlenovacího úvěru klient může získat až 100 % cílové částky, což je 900.000,-- Kč. Z této částky platí měsíčně vzniklé úroky, až do zaplacení překlenovacího úvěru, kdy se tento typ úvěru ze stavebního spoření překlene do úvěru řádného s 4,75 % úrokovou sazbou a to po splnění všech tří základních podmínek pro jeho získání.

## **Splácení úvěru**

Překlenovací úvěr se po období dalšího spoření nesplácí, klient splácí měsíčně pouze úroky. Celá částka úvěru je splatná nejpozději do doby 28 let a to jednorázově z výnosu ze stavebního spoření a úvěrem ze stavebního spoření. Klient má volbu splacení překlenovacího úvěru oddálit až na horní hranici dovolenou úvěrovou smlouvou tak, aby měl větší prostor pro naspoření 40 % cílové částky.

## **Zajištění úvěru**

Nezajištěná část úvěru\*, která nepřesahuje celkovou sumu 300.000,-- Kč je poskytována bez zajištění. U vyšších částek se požaduje následné zajištění:

**do 300.000** – bez ručitele a zajištění

**300.000 – 400.000** – zajištění jedním ručitelem

**400.000 a více** – zajištění zástavním právem k nemovitosti

---

\* Nezajištěná část úvěru představuje rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenými peněžními prostředky na účtu stavebního spoření

U překlenovacího úvěru TREND nesmí věk klienta přesáhnout hranici 47 let a u překlenovacího úvěru HYPO TREND nesmí být klient při žádosti o tento úvěr starší než 37 let.

K jednomu stavebnímu spoření lze sjednat pouze jeden překlenovací úvěr.

## **Poplatky**

Poplatek za projednání a uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru bude v našem případě činit 9.000,-- Kč.

Všeobecně si Stavební spořitelna České spořitelny účtuje poplatky za projednání překlenovacího úvěru následujícím způsobem. Poplatek za projednání úvěru činí 1 % z výše úvěru maximálně však 9.500,-- Kč.

Poplatek za vedení úvěrového účtu je ve výši 285,-- Kč ročně.

## ***Příklad 5***

Pro názornost uvádím stejný případ jako u ČMSS, kdy *klient uzavře smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 900.000,-- Kč. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření složí jednorázově mimořádnou úložku, která musí opět pokrýt vstupní poplatky.* Klient musí tedy uhradit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který činí 1 % z CCČ, v našem případě tedy 9.000,-- Kč a zároveň i poplatky za vedení a správu spořicího a úvěrového účtu, které činí dohromady  $285 \times 2 = 570,--$  Kč při úrokové sazbě 2 % p.a. z vkladů ročně. Po uhrazení těchto základních poplatků může klient začít čerpat překlenovací úvěr ve výši 900.000,-- Kč.

Podle simulačního příkladu nehraje u Stavební spořitelny České spořitelny žádnou roli, zda je překlenovací úvěr a následný úvěr ze stavebního spoření splácen rychlou nebo standardní variantou. V obou případech vycházejí vždy stejné ukazatele a to jak výše zaplacených úroků, úroková sazba, ale i doba splatnosti překlenovacího a následně řádného úvěru. Důležitou roli zde ale sehrává volba úrokové míry při splácení tohoto typu úvěru. Klient má možnost zvolit si mezi pevnou úrokovou mírou, která činí 4,85 % a je garantována po celou dobu splácení, nebo mezi variabilní úrokovou mírou, která dosahuje hodnoty 3,95 %. Tato úroková míra je pevná po dobu prvních tří let splácení a následně se mění na variabilní.

V následující tabulce proto uvádím rozdíl v poplatcích poskytovaných variant splácení úvěru s pevnou a variabilní úrokovou sazbou u SSČS. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem SSČS /viz. příloha č. 5/.

**Tabulka 7:** Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru SSČS –  
v případě pevné a variabilní úrokové sazby

|  | <b>Pevná úroková sazba</b> | <b>Variabilní úroková sazba</b> |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u SSČS</b>         | 25.6.2007                  | 25.6.2007                       |
| <b>Poskytnutí překlenovacího úvěru</b> | 25.6.2007                  | 25.6.2007                       |
| <b>Úroková sazba PÚ</b>                | 4,85 % p.a.                | 3,95 % p.a.                     |
| <b>Zaplacené úroky z PÚ celkem</b>     | 663.360,40                 | 507.634,50                      |
| <b>Měsíční splátky SSČS celkem</b>     | 5.220,--                   | 4.680,--                        |
| <b>Poplatky za vedení účtu PÚ</b>      | 9.120,--                   | 9.120,--                        |
| <b>Úhrada za poskytnutí PÚ</b>         | 9.000,--                   | 9.000,--                        |
| <b>Datum ukončení PÚ</b>               | 31.8.2022                  | 30.9.2021                       |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>        | 1.9.2022                   | 1.10.2021                       |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>     | 4,75 % p.a.                | 4,75 % p.a.                     |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>           | 5.220,--                   | 4.680,--                        |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>     | 159.737,40                 | 186.114,80                      |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>      | 3.135,--                   | 3.705,--                        |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b>    | 25.12.2033                 | 25.10.2034                      |

Z následující tabulky je zřejmé, že klient získá překlenovací úvěr v obou případech v okamžiku sepsání smlouvy o stavebním spoření u Stavební spořitelny České spořitelny a tento úvěr může začít okamžitě čerpat. Na první pohled je zřejmé, že obě varianty se od sebe liší výší úrokové míry u překlenovacího úvěru. V prvním případě činí tato úroková míra 4,85 % a je pevná po celou dobu splácení překlenovacího úvěru, v druhém případě dosahuje úroková míra výše 3,95 % a jejím specifikem je, že je fixní pouze po dobu 3 let a po zbytek doby splácení je variabilní. V okamžiku porovnání celkových zaplacených úroků z překlenovacího úvěru získáváme velice zajímavé poznatky, kdy v případě volby variabilní úrokové míry klient zaplatí celkem o 155.725,90 Kč méně než v případě pevné úrokové míry. Zajímavý pohled je i na řádek výše celkových měsíčních splátek, kdy kupodivu u varianty s variabilní úrokovou mírou klient platí cca o 500,-- Kč nižší splátky, než u varianty s úrokovou mírou pevnou a i za těchto okolností zaplatí překlenovací úvěru cca o jeden rok dříve, než u varianty s pevnou úrokovou mírou. Veškeré tyto uváděné a pro nás překvapivé skutečnosti jsou dány výší úrokové sazby překlenovacího úvěru.

V okamžiku, kdy dojde k úplnému splacení překlenovacího úvěru, začne klient splácet pouze úvěr řádný. Můžeme si všimnout, že v případě volby pevné úrokové míry je klientovi přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření téměř o jeden rok později, než je tomu u varianty s úrokovou mírou variabilní. Ale i přes tuto skutečnost, dojde ke splacení řádného úvěru ze stavebního spoření u varianty s pevnou úrokovou mírou téměř o 2 roky dříve, než je tomu u varianty s variabilní úrokovou mírou. Tato skutečnost je opět dána výší pravidelných měsíčních úložek, které jsou klientovi Stavební spořitelnou České spořitelny předepsány. Z této skutečnosti a délky splácení se odvíjí i výše celkových zaplacených úroků z řádného úvěru ze stavebního spoření, kdy v případě varianty s pevnou úrokovou mírou klient zaplatí o 26.377,40 Kč méně než u varianty s úrokovou mírou variabilní.

V daném případě, i za předpokladu, že by klient při volbě varianty spoření s variabilní úrokovou mírou musel přidělený řádný úvěr splácet cca o 2 roky déle a na úrocích z řádného úvěru by zaplatil o 26.377,40 Kč více než v případě varianty s pevnou úrokovou mírou, zvolila bych při splacení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření raději variabilní úrokovou míru. Musíme totiž zohlednit jak nižší splátky po celou dobu splácení překlenovacího úvěru, tak markantní rozdíl v zaplacených úrocích z překlenovacího úvěru. V tomto případě splácení překlenovacího úvěru pravidelné měsíční splátky až do takové míry nezatíží náš rodinný rozpočet jako je tomu v případě volby varianty s pevnou úrokovou mírou

a na celkových zaplacených úrocích ušetříme celkem 155.725,90 Kč. Pokud od této částky odečteme úroky z řádného úvěru, o něž jsme oproti variantě s pevnou úrokovou mírou zaplatili více, tedy  $155.725,90 - 26.377,40 = 129.348,50$  Kč. Po provedeném odečtu jsme získali částku 129.348,50 Kč, která pro nás představuje celkové úroky, které bychom ušetřili při volbě varianty s variabilní úrokovou sazbou na rozdíl do varianty s úrokovou sazbou pevnou. A z tohoto důvodu bych tuto variantu upřednostnila.

### **7.3 Možnost řešení dané problematiky u Modré pyramidy stavební spořitelny**

#### **7.3.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření**

I tato stavební spořitelna požaduje, aby klient, který žádá o řádný úvěr ze stavebního spoření splňoval opět všechny základní podmínky pro jeho přidělení. Tedy:

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) naspořil alespoň 40 % cílové částky, v našem případě 360.000,-- Kč
- c) bylo mu přiděleno alespoň hodnotící číslo 55

V případě, že klient tyto 3 základní podmínky splní, vznikne mu možnost využít pro řešení svých bytových potřeb řádný úvěr ze stavebního spoření a vyhne se tak možnosti využití finančně nákladnějšího překlenovacího úvěru.

#### **Výše úvěru**

Z výše zmiňovaných skutečností opět vyplývá, že by klient i v tomto případě mohl získat úvěr v celkové výši až 540.000,-- Kč při úrokové sazbě 5 %. Tato částka odpovídá maximálně 60 % cílové částky.



MPSS na rozdíl od předchozích dvou stavebních spořitelen poskytuje řádný úvěr ze stavebního spoření ve třech základních variantách a to v pomalé, standardní a rychlé. Z důvodu následného porovnání jednotlivých stavebních spořitelen se v dalším textu budu zabývat pouze variantou rychlou a standardní.

Na základě vyhotoveného simulačního plánu pracovníkem této stavební spořitelny můžeme zjistit, že ani tato stavební spořitelna neposkytne svým klientům úvěr v celkové částce 540.000,-- Kč (tedy celkem 60 % z cílové částky), ale o něco nižší. Tato skutečnost je způsobena tím, že dochází k neustálým pohybům a zhodnocování naspořené částky na klientově účtu a úvěr ze stavebního spoření je poskytován stavebními spořitelny ve výši, která odpovídá rozdílu mezi cílovou částkou a výši naspořených peněžních prostředků na účtu žadatele.

Za předpokladu, že si klient zvolí standardní variantu spoření, je mu téměř po 4 letech přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření v celkové výši 504.040,-- Kč. Tento úvěr mu však MPSS poskytne pouze za předpokladu, že splní všechny výše zmiňované základní podmínky pro přidělení řádného úvěru. Proto, aby klient tyto podmínky splnil, musí okamžitě po založení smlouvy o stavebním spoření převést na svůj spořicí účet jednorázovou úlošku v celkové hodnotě 367.500,-- Kč. Daná částka je tvořena jednorázovou úložkou ve výši 360.000,-- Kč a poplatkem za uzavření smlouvy o stavebním spoření, která v tomto případě činí 1 % z cílové částky, maximálně však 7.500,-- Kč.

V okamžiku, kdy by se klient rozhodl pro rychlou variantu spoření, musí po podpisu smlouvy o stavebním spoření na svůj spořicí účet opět jednorázově převést již výše zmíněnou částku 367.500,-- Kč, která se skládá z vkladu na klientův spořicí účet a poplatku za uzavření smlouvy se stavební spořitelnou a po 3 letech, kdy klient splní opět všechny tři základní podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, mu bude tento úvěr v celkové výši 509.579,-- Kč přidělen.

Pokud si opět dobře všimneme, i v tomto případě MPSS svému klientovi za předpokladu volby rychlé varianty spoření poskytne řádný úvěr téměř o jeden rok dříve než v případě

varianty standardní. Rozdíl ve výši poskytnutého úvěru je v tomto případě zanedbatelný a činí cca 5.000,-- Kč.

### **Splácení úvěru**

Úvěr musí být splácen pravidelnými měsíčními splátkami zpravidla od následujícího měsíce po vyčerpání, nebo po jednom měsíci od začátku čerpání, čerpá-li klient tento úvěr postupně. Mimořádné splátky jsou dovoleny, úvěr lze splatit před dohodnutou dobou splatnosti. Splátka úvěru je závislá na výši cílové částky a variantě spoření (rychlá, standardní nebo pomalá), doba splácení na skutečné výši úvěru.

Následující tabulka nám opět udává přehled měsíčních splátek pro různé výše úvěru ze stavebního spoření při úrokové sazbě 5 % p.a.. Pro možné srovnání tedy opomím pomalou variantu spoření, kterou MPSS svým klientům rovněž poskytuje a vzájemně porovnávám pouze variantu rychlou a standardní.

#### **Tabulka 8: Přehled měsíčních splátek**

MPSS počítá tuto hodnotu měsíčních splátek v případě 5 % úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření jako 0,75 % z cílové částky u rychlé varianty a 0,6 % z cílové částky u varianty standardní.

| <b>Varianta</b>   | <b>Výše cílové částky v Kč</b> |                |                |                |
|-------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | <b>200 000</b>                 | <b>400 000</b> | <b>650 000</b> | <b>900 000</b> |
| <b>rychlá</b>     | 1.500,--                       | 3.000,--       | 4.875,--       | 6.750,--       |
| <b>standardní</b> | 1.200,--                       | 2.400,--       | 3.900,--       | 5.400,--       |

Uváděné výše splátek jsou opět spíše orientační, lze sjednat i vyšší či jiné přiměřeně nižší splátky úvěru a to podle finančních možností klienta. Zároveň jsou povoleny jednorázové splátky úvěru, které zkracují dobu splatnosti celého úvěru ze stavebního spoření.

Doba splatnosti úvěrů se u standardní varianty spoření pohybuje cca okolo 10 let, v případě rychlé varianty se tato doba zkracuje cca na 8 let od poskytnutí úvěru.

### **Bonita klienta**

V tomto případě se podmínky bonity klienta u MPSS opět zcela shodují s podmínkami již výše zmiňovaných stavebních spořitelen.

### **Zajištění úvěru**

Modrá pyramida stavební spořitelna poskytuje řádné úvěry ze stavebního spoření v případě, že má klient uzavřené životní pojištění, které zastaví ve prospěch stavební spořitelny, bez jakéhokoliv dalšího zajištění. V případě, že klient životní pojištění uzavřené nemá a není ochoten si ho uzavřít, je nezbytné, aby k úvěru přistoupil jeho ručitel.

I zde hraje významnou roli věk klienta, kdy úvěr musí být splacen nejpozději do 75 let věku žadatele o úvěr.

Ze zákona je opět dáno, že pokud žádá o úvěr ze stavebního spoření občan do 18 let, musí o přidělení tohoto úvěru rozhodnout opatrovnický soud.

## **Čerpání úvěru**

Ze zákona dáno, je úvěr zásadně účelový (viz. přehled bytových potřeb v teoretické části), proto musí klient doložit účel předloženou fakturou či jiným dokladem o platební povinnosti klienta. Čerpání bude bezhotovostní na účet prodávajícího obsažený vždy na předložené faktuře.

MPSS přiděluje svým klientům úvěr cca do jednoho měsíce od okamžiku podání žádosti o úvěr. Ve srovnání s ČMSS je tato stavební spořitelna v poskytování úvěrů svým klientům mnohem rychlejší, což každý její klient musí ocenit.

## **Poplatky**

I u MPSS je klient povinen platit poplatky za správu a vedení účtu stavební spořitelně. V případě čerpání úvěru ze stavebního spoření je klient povinen platit poplatky za správu a vedení vkladového účtu a to ve výši 300,-- Kč za kalendářní rok, nebo 25,-- Kč za kalendářní měsíc. Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je MPSS poskytováno bezplatně.

### ***Příklad 6***

Klient má uzavřenou smlouvu se stavební spořitelnou. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je nucen zaplatit poplatek za uzavření této smlouvy, který činí opět 1 % z cílové částky (maximálně však 7.500,-- Kč). V našem případě má klient uzavřenou smlouvu na cílovou částku 900.000,-- Kč, musí tedy při podpisu smlouvy o stavebním spoření převést na účet stavební spořitelny jednorázově částku 7.500,-- Kč a dále musí uhradit poplatek za správu a vedení účtu podle platného sazebníku Komerční banky, tedy 300,-- Kč za kalendářní rok.

V následující tabulce opět uvádím rozdíl v platbách u standardní a rychlé varianty splácení řádného úvěru ze stavebního spoření. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem MPSS /viz. příloha č. 6/.

**Tabulka 9:** Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru MPSS

|                                     | <b>Standardní varianta</b> | <b>Rychlá varianta</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u MPSS</b>      | 26.6.2007                  | 26.6.2007              |
| <b>Celkem naspořeno u MPSS</b>      | 395.960,--                 | 390.421,--             |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>     | 31.3.2011                  | 30.6.2010              |
| <b>Výše poskytnutého úvěru</b>      | 504.040,--                 | 504.579,--             |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>  | 5 % p.a.                   | 5 % p.a.               |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>        | 5.400,--                   | 6.750,--               |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>  | 134.339,--                 | 103.862,--             |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>   | 2.975,--                   | 2.300,--               |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b> | 28.2.2021                  | 28.2.2018              |

Z následující tabulky je patrné, že dne 26.6.2007 si klient založil smlouvu o stavebním spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny. I v tomto případě, pokud chce vyčkat přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, musí po uzavření smlouvy o stavebním spoření převést na svůj spořicí účet jednorázový vklad v celkové výši 367.500,-- Kč, který odpovídá 40 % cílové částky a poplatkům za uzavření smlouvy o stavebním spoření v celkové výši 7.500,-- Kč. Na svůj účet, do okamžiku splnění všech tří základních podmínek, postupně naspoří u standardní varianty 395.960,-- Kč a u rychlé varianty 390.421,-- Kč, což odpovídá počátečnímu vkladu, včetně připsaných státních podpor a úroků z vkladů.

V případě standardní varianty mu dne 31.3.2011 bude poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření, což znamená, že klient splnil k tomuto datu všechny předepsané podmínky nutné pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. U rychlé varianty spoření mu bude tento úvěr poskytnut o tři čtvrtě roku dříve, než u varianty standardní. Celková výše poskytnutého řádného úvěru je u obou variant téměř totožná. Úroková sazba z úvěru, podle platného

sazebníku MPSS, dosahuje v obou případech výše 5 % p.a.. Můžeme si rovněž povšimnout, že pravidelné měsíční splátky v případě rychlé varianty spoření jsou o 1.350,-- Kč vyšší než u varianty standardní. S danou skutečností souvisí i celkové zaplacené úroky z úvěru a ukončení doby splácení úvěru ze stavebního spoření.

Vzhledem k tomu, že klient v případě rychlé varianty splácí měsíčně celkem o 1.350,-- Kč více než u varianty standardní, odrazí se tato skutečnost markantně na celkových zaplacených úrocích, kdy v rychlé variantě spoření zaplatí cca o 30.000,-- Kč méně než v případě varianty standardní. Datum ukončení řádného úvěru se z tohoto důvodu u obou variant taktéž liší. V případě standardní varianty bude klient nucen splácet daný úvěr ze stavebního spoření o 3 roky déle, než v případě varianty rychlé. Tato skutečnost je opět dána výší pravidelných měsíčních splátek úvěru.

V případě rychlé varianty klient splatí úvěr dříve a zároveň zaplatí nižší úroky z úvěru. Pokud má klient dostatek finančních prostředků na splácení úvěru, je jistě výhodnější využít rychlé varianty spoření a splácení úvěru ze stavebního spoření.

### **7.3.2 Klient nespĺňuje podmínku výše naspořené částky**

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nedosáhl hodnotícího čísla 55

Taktéž i v tomto případě může klient získat řádný úvěr s úrokovou sazbou 5 % jen tehdy, pokud jednorázově navýší uspořeno částku tak, aby dosáhl 40 % z cílové částky a následně vyčká přidělení hodnotícího čísla 55, nebo pokud nechce dále spořit či čekat na přidělení patřičného hodnotícího čísla, zažádá si o přidělení překlenovacího úvěru.

### 7.3.3 Klient nesplňuje základní podmínku

- a) nemá stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nezískal hodnotící číslo 55

Klient má stavební spoření uzavřeno po dobu kratší než 2 roky, nebo si opět pro získání úvěru teprve spoření uzavřel, což odpovídá našemu modelovému příkladu v případě žádosti o překlenovací úvěr. Takový případ je možné řešit cestou překlenovacího úvěru.

Opět se i zde některé z podmínek pro získání úvěru jako je například bonita klienta a čerpání úvěru shodují s podmínkami uvedenými v podkapitole o řádném úvěru ze stavebního spoření.

Stejně jako Stavební spořitelna České spořitelny poskytuje i MPSS celkem 2 základní varianty překlenovacích úvěrů s názvem HYPO 100 a HYPO 80.

**HYPO 100** – podle názvu překlenovacího úvěru může v tomto případě klient získat 100 % ceny zastavené nemovitosti. Při poskytnutí tohoto úvěru vyžaduje MPSS životní pojištění klienta, který o tento typ úvěru žádá a to ve výši poskytnutého úvěru. Je nezbytný i odhad nemovitosti, kterou klient ručí. V tomto případě musí bonitu splňovat sám žadatel o úvěr, kdy si k zajištění úvěru nemůže přizvat spoludlužníka. Sčítá se pouze příjem manžela a manželky. Při poskytování tohoto překlenovacího úvěru je vyšší požadavek na životní minimum rodiny. V případě námi zmiňované rekonstrukce rodinného domu je úroková sazba z poskytnutého úvěru 4,99 %.

**HYPO 80** – tento překlenovací úvěr je postaven na stejném principu fungování jako předchozí typ. Klientovi je však na rozdíl od předchozího typu poskytováno pouze 80 % ceny zastavené nemovitosti. Na rozdíl do předchozího typu si dlužník v tomto případě může přizvat spoludlužníka. U tohoto překlenovacího úvěru jsou nižší požadavky na životní minimum rodiny. I v tomto případě by si klient bral překlenovací úvěr na rekonstrukci rodinného domu

s cílovou částkou vyšší než 300.000,-- Kč, čímž spadá do úrokové sazby z překlenovacího úvěru v celkové výši 4,70 %.

V případě, kdy náš klient nemá naspořené u MPSS žádné peněžní prostředky, můžeme vybírat z těchto dvou variant překlenovacího úvěru. Vzhledem k tomu, že cena rekonstruované nemovitosti, na kterou bude překlenovací úvěr využit dosahuje výše 1.200.000,-- Kč a mi na rekonstrukce tohoto domu potřebujeme celkem 900.000,-- Kč naskytuje se nám možnost využít překlenovacího úvěru HYPO 80. V tomto případě je splněna podmínka, že odhadní cena nemovitosti pokryje 80 % ceny, tedy úvěr v hodnotě 900.000,-- Kč, o který klient žádá netvoří vzhledem k odhadní ceně nemovitosti ani 80 % této ceny. Klient tedy zažádá o překlenovací úvěr úročený nižší úrokovou sazbou 4,70 %. V tomto okamžiku činí minimální měsíční dospořování 0,2 % z cílové částky. Klient tedy ve fázi překlenovacího úvěru ze stavebního spoření musí hradit na účet stavební spořitelny vzniklé úroky z poskytnutého úvěru a částku 0,2 % z cílové částky, což představuje platbu na spořicí účet klienta, z které je po naspoření minimálně 40 % cílové částky splacen překlenovací úvěr, který byl klientovi poskytnut.

### **Výše úvěru**

Vzhledem k tomu, že jsme zvolili výše popsanou variantu Hypo 80, může být klientovi přidělen překlenovací úvěr v celkové výši cílové částky, tedy požadovaných 900.000,- Kč.

Z této částky platí měsíčně vzniklé úroky při úrokové sazbě z překlenovacího úvěru ve výši 4,7 %, až do úplného zaplacení překlenovacího úvěru. Po splacení překlenovacího úvěru se tento typ úvěru ze stavebního spoření překlene do úvěru řádného s 5 % úrokovou sazbou a to po splnění všech tří základních podmínek pro jeho získání.



## **Splácení úvěru**

Překlenovací úvěr se po období dalšího spoření nesplácí, klient splácí měsíčně pouze vzniklé úroky z úvěru, přičemž si na svůj spořicí účet dospořuje určitou částku, kterou mu stavební spořitelna předepíše. V daném případě činí tato částka 0,2 % z cílové částky. V okamžiku naspoření potřebné výše peněžních prostředků na spořicím účtu, je překlenovací úvěr tímto zůstatkem umořen a překlenovací úvěr se mění na úvěr řádný s 5 % úrokovou sazbou.

## **Zajištění úvěru**

Překlenovací úvěr se splatností do 15 měsíců, zařazený do první rizikové skupiny se poskytuje bez zajištění. Modrá pyramida stavební spořitelna však vyžaduje uzavření životního pojištění dlužníka na patřičnou částku odpovídající výši poskytovaného úvěru.

Překlenovací úvěry se splatností nad 15 měsíců musí být zajištěny ručitelem nebo zástavním právem k nemovitosti.

V případě, že si dlužník ke svému úvěru ze stavebního spoření přizve ručitele, nevyžaduje po něm MPSS uzavření životní pojistky.

## **Poplatky**

Projednání a uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru poskytuje Modrá pyramida stavební spořitelna bezplatně.

Poplatek za vedení úvěrového účtu je ve výši 300,-- Kč ročně.

### ***Příklad 7***

Pro názornost opět uvádím stejný příklad jako u předchozích stavebních spořitelén, kdy *klient uzavře smlouvu o stavebním spořeni na cílovou částku 900.000,-- Kč. Při podpisu smlouvy o stavebním spořeni složí jednorázově mimořádnou úložku, která musí opět pokrýt vstupní poplatky.* Klient musí tedy uhradit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spořeni, který činí 1 % z CČ, maximálně však 7.500,-- Kč. V našem případě tedy 7.500,-- Kč a poplatky za vedení a správu spořicího a úvěrového účtu, které činí  $300 \times 2 = 600,--$  Kč měsíčně při úrokové sazbě 2 % p.a. z vkladů. Proto aby byl klientovi přidělen překlenovací úvěr, který následně může začít čerpat, musí uhradit celkem 8.100,-- Kč. Po uhrazení těchto základních poplatků může klient začít čerpat překlenovací úvěr ve výši 900.000,-- Kč.

Z důvodů, že náš klient splňuje podmínky pro přidělení obou typů překlenovacích úvěrů, uvádím pro názornost v následující tabulce jejich srovnání. I zde opět uvidíme rozdíl v poplatcích mezi těmito dvěma typy překlenovacích úvěrů, které MPSS poskytuje. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem MPSS /viz. příloha č. 7/.

**Tabulka 10:** Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru MPSS – v případě varianty HYPO 100 a HYPO 80

|  | <b>HYPO 80</b> | <b>HYPO 100</b> |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Uzavření smlouvy u MPSS</b>         | 26.6.2007      | 26.6.2007       |
| <b>Poskytnutí překlenovacího úvěru</b> | 10.7.2007      | 10.7.2007       |
| <b>Úroková sazba PÚ</b>                | 4,7 % p.a.     | 4,99 % p.a.     |
| <b>Zaplacené úroky z PÚ celkem</b>     | 588.675,--     | 445.298,--      |
| <b>Měsíční splátky MPSS celkem</b>     | 5.325,--       | 6.443,--        |
| <b>Poplatky za vedení účtu PÚ</b>      | 8.225,--       | 5.850,--        |
| <b>Úhrada za poskytnutí PÚ</b>         | 0,--           | 0,--            |
| <b>Datum ukončení PÚ</b>               | 30.6.2021      | 30.6.2017       |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>        | 30.6.2021      | 30.6.2017       |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>     | 5 % p.a.       | 5 % p.a.        |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>           | 5.400,--       | 5.400,--        |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>     | 149.807,--     | 156.241,--      |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>      | 3.175,--       | 3.225,--        |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b>    | 31.1.2032      | 31.3.2028       |

I z této tabulky jsou zřejmé následující skutečnosti. Klient získá překlenovací úvěr v obou případech téměř okamžitě a to jeden měsíc po sepsání smlouvy o stavebním spoření a tento úvěr může začít okamžitě čerpat. Na první pohled vidíme, že obě varianty se od sebe liší výší úrokové sazby překlenovacího úvěru. V případě varianty HYPO 80 činí úroková míra 4,7 %, u varianty HYPO 100 je tato úroková míra o něco vyšší a dosahuje hodnoty 4,99 %. V okamžiku, kdy navzájem porovnáme celkové zaplacené úroků z překlenovacího úvěru získáváme zajímavý výsledek, kdy v případě varianty HYPO 100 i za předpokladu vyšší úrokové sazby klient zaplatí celkem o 143.377,-- Kč méně než u varianty HYPO 80 s nižší úrokovou sazbou z úvěru. Tato skutečnost je dána výší celkových měsíčních splátek, kdy u varianty HYPO 100 klient platí cca o 1.000,-- Kč vyšší splátky, než u varianty HYPO 80, což se projevuje i v době splácení překlenovacího úvěru a okamžiku přidělení úvěru řádného. Můžeme si všimnout, že klient v případě využití varianty HYPO 100 s vyššími měsíčními splátkami splatí překlenovací úvěr o 4 roky dříve, než u varianty HYPO 80. Tato doba splácení má hlavní vliv na celkové zaplacené úroky z překlenovacího úvěru.

V okamžiku, kdy dojde k úplnému splacení překlenovacího úvěru, začne klient opět splácet pouze úvěr řádný. S výše uváděnými skutečnostmi souvisí i datum předělení řádného úvěru ze stavebního spoření. V případě varianty HYPO 80 je klientovi přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření celkem o čtyři roky později, než je tomu u varianty HYPO 100. V okamžiku přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření začíná klient v obou případech platit jednotnou úrokovou sazbu v celkové výši 5 %. Měsíční splátky úvěru se v tomto případě také neliší a dosahují výše 5.400,-- Kč. Výše zaplacených úroků z řádného úvěru se v daném případě liší pouze o částku 6.434,-- Kč, o níž v případě varianty HYPO 100 zaplatí klient více než u varianty HYPO 80. Vzhledem k výše zmiňovaným skutečnostem dojde k zaplacení řádného úvěru ze stavebního spoření u varianty HYPO 100 téměř o 4 roky dříve než je tomu u varianty HYPO 80. Tento čtyřletý rozdíl v doplacení úvěru ze stavebního spoření mezi jednotlivými variantami souvisí s okamžikem splacení překlenovacího úvěru, kdy u varianty HYPO 100 byl překlenovací úvěr splacen právě o tyto 4 roky dříve než u varianty HYPO 80.

Vzhledem k těmto skutečnostem vidíme, že doba splacení úvěru je ovlivněna dobou splacení překlenovacího úvěru. Doba splacení řádného úvěru se v případě ignorace překlenovacího úvěru téměř shoduje. Shoduje se i výše úrokové míry, v tomto případě 5 %. Rozdíl v zaplacených úrocích je způsoben tím, že v případě varianty HYPO 100 klient splatí překlenovací úvěr dříve a tudíž je mu přiznán o něco vyšší řádný úvěr ze stavebního spoření než u varianty HYPO 80. Tento rozdíl je sice zanedbatelný, ale dokáže ovlivnit výši celkových zaplacených úroků z řádného úvěru, kdy v případě varianty HYPO 100 jsou tyto zaplacené úroky o cca 6.000,-- Kč vyšší než u varianty HYPO 80.

Vzhledem k výše zmiňovaným skutečnostem bych si v případě možnosti volby vybrala variantu HYPO 80, kterou jsem již na počátku vyhotovení a zhodnocení daného simulačního případu klientovi doporučila a to z důvodu, že odhadní cena jeho nemovitosti bez problémů pokrývá 80 %, tedy 900.000,-- Kč cílové částky, kterou si chce tento klient vypůjčit.

Po zhodnocení tohoto simulačního příkladu by se někomu mohlo zdát zcela nelogické, že bych upřednostnila variantu HYPO 80 u níž oproti druhé zmiňované variantě v okamžiku splacení překlenovacího úvěru zaplatím celkem o 143.377,-- Kč na úrocích více a dobu svého splacení si prodloužím o cca 4 roky. Ano, to vše je pravdou, ale i tato stavební spořitelna umožňuje svým klientům platit k pravidelným měsíčním platbám i nepravidelné či

jednorázové platby na svůj spořicí účet a tuto možnost bych zhodnotila ve svůj prospěch. Namísto toho, abych v případě volby varianty HYPO 100 platila pravidelné měsíční splátky o téměř 1.000,-- Kč vyšší než u varianty HYPO 80, bych ve své smlouvě zvolila variantu HYPO 80 s nižšími pravidelnými měsíčními splátkami a nižší úrokovou mírou z překlenovacího úvěru a ke vzniklým předepsaným, pravidelným splátkám bych v případě svých možností převáděla cca o 1.000,-- Kč měsíčně více, čímž bych si výrazně zkrátila dobu splácení překlenovacího úvěru při nižší úrokové sazbě a zároveň výrazně snížila celkové zaplacené úroky z překlenovacího úvěru.

## **7.4 Možnost řešení dané problematiky u Raiffeisen stavební spořitelny**

### **7.4.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření**

V případě, že klient žádá o řádný úvěr ze stavebního spoření, požaduje i Raiffeisen stavební spořitelna, aby opět splňoval všechny základní podmínky pro jeho přidělení. Tedy:

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) naspořil alespoň 40 % cílové částky, v našem případě 360.000,-- Kč
- c) bylo mu přiděleno hodnotící číslo alespoň ve výši 64

V případě, že klient tyto 3 základní podmínky splní, opět mu vzniká nárok na využití řádného úvěru ze stavebního spoření, čímž se vyhne možnosti využití finančně nákladnějšího překlenovacího úvěru.

### **Výše úvěru**

I u Raiffeisen stavební spořitelny z výše zmiňovaných skutečností vyplývá, že by klient mohl získat řádný úvěr v celkové výši až 540.000,-- Kč při úrokové sazbě buďto 3,5 % ve variantě

S061, která představuje variantu pro úvěrový tarif, nebo ve variantě S041 při úrokové sazbě 4,9 % pro spořicí tarif. Tato částku opět odpovídá maximálně 60 % cílové částky.

Jak už jsem výše naznačila, klient po naspoření základní částky ve výši 40 % cílové částky a po splnění zbývajících dvou základních podmínek může získat řádný úvěr s tarifem úvěrovým nebo spořicí. V našem případě klient tyto tři základní podmínky splní opět tím způsobem, že po založení smlouvy o stavebním spoření jednorázově na svůj spořicí účet vloží částku minimálně ve výši 40 % z cílové částky a vyčká do doby přidělení patřičného hodnotícího čísla, které bývá i zde přiděleno nejdříve po dvou letech od založení stavebního spoření.

Na základě vyhotoveného simulačního plánu pracovníkem této stavební spořitelny můžeme zjistit, že v případě **úvěrového tarifu** poskytne stavební spořitelna svým klientům úvěr ze stavebního spoření maximálně ve výši 509.476,-- Kč. Tento tarif je nazýván pracovníky stavební spořitelny jako **tarif S061**. Tomuto tarifu odpovídá nižší úroková sazba, ale mnohem vyšší měsíční splátky úvěru. V tomto případě je klientovi řádný úvěr poskytnut až po tři a čtvrt roce od založení smlouvy o stavebním spoření s danou stavební spořitelnou.

V případě, že by byl klientovi stavební spořitelnou poskytnut úvěr ze stavebního spoření ve **spořicí tarifu**, zapůjčila by mu stavební spořitelna cca po dvou letech od založení stavebního spoření řádný úvěr v celkové výši 509.036,-- Kč při úrokové sazbě 4,9 %. Tato tarifní varianta je pracovníky stavební spořitelny nazývána také jako **tarif S041**.

I zde si můžeme všimnout, že obě varianty se od sebe liší zejména datem přidělení řádného úvěru klientovi. V případě varianty S041 bude tento úvěr klientovi přidělen cca o jeden a čtvrt roku dříve, než v případě varianty S061.

## Splácení úvěru

Dané podmínky splácení úvěru mají jednotlivé stavební spořitelny shodné. Úvěr musí být opět i v tomto případě splácen pravidelnými měsíčními splátkami zpravidla od následujícího měsíce po vyčerpání, nebo po jednom měsíci od začátku čerpání, čerpá-li klient tento úvěr postupně, nejpozději však po 1 roce od poskytnutí úvěru. Mimořádné splátky jsou dovoleny, úvěr lze splatit před dohodnutou dobou splatnosti. Splátka úvěru je závislá na výši cílové částky a variantě spoření (tarif spořicí nebo tarif úvěrový), doba splácení na skutečné výši úvěru.

V následující tabulce uvádím přehled měsíčních splátek pro různé výše úvěru ze stavebního spoření. Pro názornost a možnost srovnání uvádím dva základní tarify, které Raiffeisen stavební spořitelna svým klientům poskytuje.

**Tabulka 11:** Přehled měsíčních splátek

Raiffeisen stavební spořitelna počítá tuto hodnotu měsíčních splátek v případě spořicího tarifu (S041) jako 0,5 % z cílové částky a v případě úvěrového tarifu jako 0,7 % z cílové částky.

| Varianta            | Výše cílové částky v Kč |          |          |          |
|---------------------|-------------------------|----------|----------|----------|
|                     | 200 000                 | 400 000  | 650 000  | 900 000  |
| <b>Spořicí S041</b> | 1.000,--                | 2.000,-- | 3.250,-- | 4.500,-- |
| <b>Úvěrová S061</b> | 1.400,--                | 2.800,-- | 4.550,-- | 6.300,-- |

Stejně jako v předchozích případech jsou uváděné výše splátek opět spíše orientační, lze sjednat i vyšší či jiné přiměřeně nižší splátky úvěru a to podle finančních možností klienta. Zároveň i Raiffeisen stavební spořitelna povoluje jednorázové splátky úvěru, které zkracují dobu splatnosti celého úvěru ze stavebního spoření.

## **Bonita klienta**

V tomto případě se podmínky bonity klienta u Raiffeisen stavební spořitelny opět zcela shodují s již výše uváděnými podmínkami ostatních stavebních spořitel.

## **Zajištění úvěru**

Raiffeisen stavební spořitelna požaduje zajištění úvěru již od výše 300.000,-- Kč nezajištěné částky úvěru. Úvěr do 300.000,-- Kč je stavební spořitelnou poskytován bez ručitelů a bez zajištění.

*do 300.000* – bez zajištění

*300.000 – 400.000* – zajištění úvěru jedním ručitelem

*400.000 – 500.000* – zajištění úvěru dvěma ručiteli

*500.000 a více* – zajištění úvěru zástavou nemovitosti. V případě zástavy nemovitosti vyžaduje stavební spořitelna vždy pojištění nemovitosti

Ze zákona je opět dáno, že pokud žádá o úvěr ze stavebního spoření občan mladší 18 let, musí o přidělení tohoto úvěru rozhodnout opatrovníkový soud.

## **Čerpání úvěru**

I v tomto případě jsou podmínky zcela shodné jako u všech předchozích stavebních spořitel. Úvěr je zásadně účelový (viz. přehled bytových potřeb v teoretické části), proto musí klient doložit účel předloženou fakturou či jiným dokladem o platební povinnosti klienta. Čerpání bude bezhotovostní na účet prodávajícího obsažený vždy na předložené faktuře.



Raiffeisen stavební spořitelna umožňuje svým klientům, aby řádný úvěr ze stavebního spoření začali čerpat cca 2 – 3 týdny do podání žádosti o úvěr, což znamená, že do této doby je Raiffeisen stavební spořitelna schopna vyřídit patřičné náležitosti pro přidělení úvěru svým klientům.

## **Poplatky**

I v případě Raiffeisen stavební spořitelny je při čerpání úvěru ze stavebního spoření klient povinen platit poplatky za správu a vedení vkladového účtu v celkové částce 288,-- Kč za kalendářní rok, nebo 72,-- Kč čtvrtletně.

Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje bezplatně.

## ***Příklad 8***

Klient má uzavřenou smlouvu s Raiffeisen stavební spořitelnou. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je nucen zaplatit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který činí 1 % z cílové částky pro osoby, které dosáhli věku 25 let a více, v případě osob, které v době uzavření smlouvy o stavebním spoření nedosáhli věku 25 let, činí tento poplatek 0,85 % z cílové částky.

V našem případě musí tedy klient při podpisu smlouvy o stavebním spoření převést na účet stavební spořitelny 9.000,-- Kč, což odpovídá 1 % z cílové částky, neboť je starší než 25 let a dále musí uhradit poplatek za správu a vedení účtu v celkové hodnotě 288,-- Kč za kalendářní rok. Klient je tedy v tomto okamžiku nucen stavební spořitelně uhradit poplatky v celkové výši 9.288,-- Kč.

V následující tabulce pro možnost srovnání opět uvádím rozdíl v platbách u spořicího a úvěrového tarifu, který Raiffeisen stavební spořitelna v případě čerpání řádných úvěrů ze stavebního spoření poskytuje. Dané informace jsem i zde čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem Raiffeisen stavební spořitelny /viz. příloha č. 8/.

**Tabulka 12:** Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru Raiffeisen stavební spořitelnou – v případě spořicího tarifu S041 a úvěrového tarifu S061

|                                      | <b>Spořicí tarif S041</b> | <b>Úvěrový tarif S061</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u Raiffeisen</b> | 27.6.2007                 | 27.6.2007                 |
| <b>Celkem naspořeno u Raiffeisen</b> | 391.178,13                | 390.534,44                |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>      | 1.8.2009                  | 1.11.2010                 |
| <b>Výše poskytnutého úvěru</b>       | 509.036,--                | 509.476,--                |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>   | 4,9 % p.a.                | 3,5 % p.a.                |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>         | 4.500,--                  | 6.300,--                  |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>   | 170.668,16                | 72.045,42                 |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>    | 4.032,--                  | 2.304,--                  |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b>  | 25.4.2022                 | 25.8.2018                 |

Z výše uvedené srovnávací tabulky je na první pohled patrné, že úvěrový tarif S061, který Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje je pro klienta mnohem výhodnější než spořicí tarif S041 a to i za předpokladu, že by klient měl stavební spořitelně odvádět celkem o 1.800,-- Kč vyšší měsíční splátky, než v případě tarifu spořicího.

Dne 27.6.2007 klient uzavřel smlouvu se stavební spořitelnou, následně po jejím podpisu převedl na svůj spořicí účet částku v celkové hodnotě 370.000,-- Kč, čímž splnil první z předepsaných podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. V tomto okamžiku mu nezbyvá nic jiného, než vyčkat do okamžiku, kdy mu bude přiděleno příslušné bodové ohodnocení a tudíž splní i další podmínky, kterými jsou doba spoření a dosažení potřebného hodnotícího čísla.

V případě spořicího tarifu bude klientovi přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření o cca 1 rok dříve než u tarifu úvěrového. Značného rozdílu si v tomto případě můžeme všimnout u výše úrokové míry, která v případě spořicího tarifu dosahuje hodnoty 4,9 % a v případě úvěrového tarifu pouze hodnoty 3,5 %, což je o 1,4 % nižší hodnota a tyto rozdíly se patřičně odrazí dále v zaplacených úrocích z úvěru.

Položkou, kterou bychom v tomto případě rovněž neměli opomenout je výše měsíčních splátek úvěru, kdy u spořicího tarifu odvádí klient celkem 4.500,-- Kč měsíčně na účet stavební spořitelny, kdežto u úvěrového tarifu tato částka dosahuje celkem o 1.800,-- Kč vyšších měsíčních splátek. Klient je v tomto případě tedy nucen splácet na účet stavební spořitelny celkem 6.300,-- Kč měsíčně. Pokud si ale dobře všimneme, zaručí klientovi tyto markantně vyšší měsíční splátky v případě úvěrového tarifu zkrácení doby splacení poskytnutého úvěru a rovněž se nepřehlédnutelně odrazí i ve výši zaplacených úroků z poskytnutého úvěru, kdy tento rozdíl činí cca 100.000,-- Kč, což je částka nad kterou se každý z nás musí pozastavit.

V případě, kdy by klient disponoval finančními prostředky, které může převádět ve formě vyšších měsíčních splátek na účet stavební spořitelny, upřednostnila bych určitě úvěrový tarif S061, který se vyznačuje nižší úrokovou mírou z úvěru na úkor vyšších měsíčních splátek poskytnutého úvěru. Tyto skutečnosti jsou však na samém konci splacení úvěru klientovi schopny ušetřit téměř 100.000,-- Kč na zaplacených úrocích.

#### **7.4.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky**

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nedosáhl hodnotícího čísla 64

Klient může získat řádný úvěr s úrokovou sazbou 4,9 % nebo 3,5 % a to podle zvoleného spořicího tarifu jen tehdy, pokud jednorázově navýší uspořenou částku tak, aby dosáhl 40 %

z cílové částky a následně vyčká přidělení hodnotícího čísla 64, nebo pokud nechce dále spořit či čekat na přidělení patřičného bodového ohodnocení, zažádá o přidělení nákladnějšího překlenovacího úvěru.

#### **7.4.3 Klient nesplňuje základní podmínku**

- a) nemá stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nezískal hodnotící číslo 64

Klient má stavební spoření uzavřeno po dobu kratší než 2 roky, nebo si pro získání úvěru teprve své stavební spoření uzavřel. Druhá ze zmiňovaných variant se týká našeho klienta a takovýto případ je možné řešit jedinečně cestou překlenovacího úvěru.

V následujícím textu opět uvedu podmínky, jaké musí pro získání překlenovacího úvěru klient u Raiffeisen stavební spořitelny splnit.

Stejně tak jako v předchozích případech u již zmiňovaných stavebních spořitelen se i zde opět některé z podmínek pro získání úvěru jako je například bonita klienta a čerpání úvěru shodují s podmínkami uvedenými v kapitole o řádném úvěru ze stavebního spoření poskytovaného jednotlivými stavebními spořitelny.

Z důvodů, že náš klient požaduje od Raiffeisen stavební spořitelny půjčit částku v celkové výši 900.000,-- Kč na rekonstrukci svého rodinného domu a nemá u stavební spořitelny naspořeny žádné finanční prostředky na základě kterých by mu mohl být překlenovací úvěr přidělen, může mu Raiffeisen stavební spořitelna nabídnout pouze překlenovací úvěr s názvem **Nízká hyposplátka**.

Tento typ překlenovacího úvěru se poskytuje od 300.000,-- Kč včetně, kdy do splacení 40 % cílové částky, tedy v období překlenovacího úvěru, je úročen úrokovou sazbou 4,5 % a v okamžiku jeho splacení a následného čerpání řádného úvěru se tato úroková sazba snižuje na 3,5 %, která odpovídá již výše zmiňovanému úvěrovému tarifu S061.

V případě tohoto typu úvěru činí minimální měsíční dospořování 0,2 % z cílové částky. Klient tedy ve fázi překlenovacího úvěru hradí na účet stavební spořitelny jak vzniklé úroky z poskytnutého úvěru, tak i částku ve výši 0,2 % z cílové částky, která je odváděna na spořicí účet klienta. Z této částky je po naspoření minimálně 40 % cílové částky umořen překlenovací úvěr, který byl klientovi poskytnut a od tohoto okamžiku klient začíná splácet úvěr řádný.

### **Výše úvěru**

Vzhledem k tomu, že jsme zvolili výše popsany typ překlenovacího úvěru s názvem Nízká hyposplátka, může být klientovi, i za předpokladu, že nemá na účtu u stavební spořitelny naspořeny žádné finanční prostředky, přidělen překlenovací úvěr v celkové výši cílové částky, tedy požadovaných 900.000,- Kč.

Z této částky platí dlužník měsíčně vzniklé úroky při úrokové sazbě z překlenovacího úvěru ve výši 4,5 %, až do okamžiku splacení 40 % cílové částky. V daném okamžiku se tento typ překlenovacího úvěru ze stavebního spoření změní v úvěr řádný, který je po zbytek doby jeho splácení úročen 3,5 % úrokovou sazbou.

### **Splácení úvěru**

V případě překlenovacího úvěru dochází i zde pouze k pravidelnému měsíčnímu splácení vzniklých úroků z celé výše poskytnutého úvěru, přičemž si dlužník na svůj spořicí účet ještě dospořuje určitou částku, kterou mu stavební spořitelna předepíše. U daného typu úvěru činí tato částka 0,2 % z cílové částky, tedy celkem 1.800,-- Kč. V okamžiku naspoření potřebné

výše peněžních prostředků na spořicímu účtu, je překlenovací úvěr tímto zůstatkem umořen a překlenovací úvěr se mění na úvěr řádný s 3,5 % úrokovou sazbou.

V okamžiku splácní překlenovacího úvěru odvádí dlužník pravidelné měsíční splátky na účet stavební spořitelny v celkové výši 5.180,-- Kč. Tato částka je tvořena vzniklými úroky z překlenovacího úvěru, které činí celkem 3.380,-- Kč měsíčně a pravidelnou částkou dospořování, která činí 0,2 % z cílové částky, tedy 1.800,-- Kč měsíčně. Tuto částku dlužník odvádí na svůj spořicí účet a po dosažení 40 % cílové částky bude jejím prostřednictvím splacen překlenovací úvěr.

### **Zajištění úvěru**

V případě námi zmiňovaného typu překlenovacího úvěru s názvem Nízká hyposplátka, který je Raiffeisen stavební spořitelna svému klientovi, na základě podmínek které splňuje, ochotna poskytnout, je jeho zajištění vždy zástavním právem k nemovitosti.

### **Poplatky**

Za projednání a uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru si Raiffeisen stavební spořitelna účtuje 1 % z výše poskytnutého úvěru, minimálně však 1.000,-- Kč, maximálně 15.000,-- Kč. V našem případě bude tento poplatek činit celkem 9.000,-- Kč.

Poplatek za vedení úvěrového účtu je ve výši 72,-- Kč čtvrtletně, tudíž 288,-- Kč ročně.

### **Příklad 9**

V následujícím textu uvádím opět stejný úvěrový případ jako u všech předchozích stavebních spořitelen, kdy *klient uzavře smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 900.000,-- Kč. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření uhradí veškeré vstupní poplatky. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí tento poplatek v případě našeho klienta, který je starší než 25 let 1 % z cílové částky. V daném případě tedy klient zaplatí 9.000,-- Kč a dále poplatek za vedení a správu svého spořicího účtu, který činí u Raiffeisen stavební spořitelny celkem 72,-- Kč čtvrtletně. V případě žádosti o překlenovací úvěr musí klient stavební spořitelně uhradit další poplatek za projednání překlenovacího úvěru ve výši 1 % z poskytnutého úvěru, tudíž musí uhradit na účet stavební spořitelny dalších 9.000,-- Kč plus poplatek za vedení a správu úvěrového účtu, který činí rovněž 72,-- Kč čtvrtletně, tudíž 288,-- Kč ročně. Pokud tyto poplatky sečteme, je klient před přidělením překlenovacího úvěru nucen stavební spořitelně uhradit celkem 18.144,-- Kč. Po uhrazení těchto základních poplatků může klient začít čerpat překlenovací úvěr ve výši 900.000,-- Kč.*

Z důvodů podmínek, které náš klient splňuje, je mu Raiffeisen stavební spořitelna ochotna přidělit překlenovací úvěr s názvem Nízká hyposplátka. V následující tabulce uvádím pro názornost jeho průběh a především výši plateb, které musí klient stavební spořitelně při přidělení překlenovacího úvěru uhradit. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem Raiffeisen stavební spořitelny /viz. příloha č. 9/.

**Tabulka 13:** Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru Raiffeisen stavební spořitelnou - v případě Nízké hyposplátky

|  | <b>Nízká hyposplátka</b> |
|--|--------------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u Raiffeisen</b>     | 27.6.2007                |
| <b>Poskytnutí překlenovacího úvěru</b>   | 1.7.2007                 |
| <b>Úroková sazba PÚ</b>                  | 4,5 % p.a.               |
| <b>Zaplacené úroky z PÚ celkem</b>       | 575.641,62               |
| <b>Měsíční splátky Raiffeisen celkem</b> | 5.180,--                 |
| <b>Poplatky za vedení účtu PÚ</b>        | 8.784,--                 |
| <b>Úhrada za poskytnutí PÚ</b>           | 9.000,--                 |
| <b>Datum ukončení PÚ</b>                 | 31.8.2021                |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>          | 31.8.2021                |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>       | 3,5 % p.a.               |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>             | 6.430,--                 |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>       | 79.535,77                |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>        | 2.736,--                 |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b>      | 25.11.2029               |

Z výše uváděných skutečností v tabulce je zřejmé, že klient získá překlenovací úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny okamžitě po uzavření smlouvy o stavebním spoření s touto stavební spořitelnou a tento úvěr může začít okamžitě čerpat.

Z tabulky je rovněž patrné, že úroková míra v případě překlenovacího úvěru dosahuje výše 4,5 %. Tato skutečnost nám ovlivní celkové zaplacené úroky z překlenovacího úvěru, kdy tyto zaplacené úroky činí celkem 575.641,62 Kč. V daném případě klient splácí překlenovací úvěr celkem cca 9 let pravidelnými měsíčními splátkami v celkové výši 5.180,-- Kč. Tato částka se skládá ze splátky úroků překlenovacího úvěru ve výši 3.380,-- Kč a pravidelných měsíčních úložek na spořicí účet klienta v celkové výši 1.800,-- Kč, což odpovídá dospořování v celkové částce 0,2 % z cílové částky.



V okamžiku splacení překlenovacího úvěru je klientovi poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření, úročený 3,5 % úrokovou sazbou, přičemž pravidelné měsíční splátky úvěru činí v tomto případě celkem 6.430,-- Kč. Na základě těchto ukazatelů klient splatí řádný úvěr za cca 8 let od jeho poskytnutí, přičemž celkem zaplacené úroky z řádného úvěru činí 79.535,77 Kč, což je v případě srovnání s překlenovacím úvěrem po téměř totožné době splacení jednotlivých úvěrů cca o 500.000,-- Kč méně. Tato skutečnost je způsobena tím, že vznikající úroky v případě překlenovacího úvěru jsou počítány z cílové částky, kdežto úroky z řádného úvěru stavební spořitelna vypočítává pouze a jenom ze skutečné výše přiděleného úvěru, tedy z nezajištěné výše poskytnutého úvěru.

I v daném případě Raiffeisen stavební spořitelna povoluje svým klientům mimořádné splátky úvěru, které mají své výhody v tom, že do značné míry dokáží zkrátit dobu splacení úvěru a tudíž i znatelně snížit celkové zaplacené úroky z poskytnutého a především překlenovacího úvěru. V žádném případě bych tuto možnost mimořádného splacení úvěru nepodceňovala a v případě čerpání úvěru bych ji brala na zřetel, neboť představuje značnou výhodu pro klienta.

## **7.5 Možnost řešení dané problematiky u Wüstenrot stavební spořitelny**

### **7.5.1 Klient splňuje všechny podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření**

Stejně tak jako všechny výše zmiňované stavební spořitelny, požaduje i Wüstenrot stavení spořitelna, aby klient, který žádá o řádný úvěr ze stavebního spoření taktéž splňoval všechny základní podmínky pro jeho přidělení. Tedy:

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) naspořil alespoň 40 % cílové částky, v našem případě 360.000,-- Kč
- c) bylo mu přiděleno alespoň 600 hodnotících bodů

V okamžiku, kdy klient tyto 3 základní podmínky splní, vznikne mu v případě potřeby řešení svých bytových potřeb nárok na využití řádného úvěru ze stavebního spoření a vyhne se tak možnosti využití finančně nákladnějšího překlenovacího úvěru.

### **Výše úvěru**

V případě Wüstenrot stavební spořitelny opět vyplývá z výše zmiňovaných skutečností, že klient má i v tomto případě nárok na získání řádného úvěru ze stavebního spoření v celkové výši až 540.000,-- Kč při úrokové sazbě 3,7 %. Tato částku odpovídá maximálně 60 % cílové částky.

Na základě vyhotoveného simulačního plánu pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření můžeme zjistit, že ani tato stavební spořitelna neposkytne svým klientům úvěr v celkové částce 540.000,-- Kč (tedy celkem 60 % cílové částky), ale o něco nižší. Daná skutečnost je opět způsobena tím, že dochází k neustálým pohybům a zhodnocování naspořené částky na klientově účtu a úvěr ze stavebního spoření je poskytován stavebními spořitelny ve výši, která odpovídá rozdílu mezi cílovou částkou a výší naspořených peněžních prostředků na účtu žadatele.

Tudíž i za předpokladu, že klient na svůj účet složí po jeho založení skutečně předepsaných 40 % cílové částky, jsou mu tyto finanční prostředky do okamžiku splnění všech tří základních podmínek pro přidělení řádného úvěru stavební spořitelnou neustále zhodnocovány a v okamžiku vzniklého nároku na řádný úvěr má klient na svém účtu naspořeno o určitou část peněžních prostředků více, než by odpovídalo předepsaným 40 % cílové částky.

V okamžiku, kdy klient stavební spořitelny po podpisu smlouvy o stavebním spoření na svůj účet převede jednorázový vklad v celkové výši 369.000,-- Kč, je mu po čtyřech letech stavební spořitelnou přidělen nárok na získání řádného úvěru ze stavebního spoření v celkové

výši 514.531,-- Kč. Tento úvěr mu však Wüstenrot stavební spořitelna poskytne pouze za předpokladu, že splní všechny výše zmiňované základní podmínky pro přidělení řádného úvěru.

Výše zmiňovaná úložka v hodnotě 369.000,-- Kč je tvořena jednorázovou úložkou na spořicí účet v celkové hodnotě 360.000,-- Kč a poplatkem za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který klient hradí stavební spořitelně v celkové výši 1 % z cílové částky, tudíž 9.000,-- Kč.

V daném okamžiku Wüstenrot stavební spořitelna v případě naspoření 40 % cílové částky a splnění všech tří základních podmínek může svému klientovi poskytnout řádný úvěr ze stavebního spoření v tarifní variantě OF, nebo-li finanční tarifní variantě. Tato varianta odpovídá standardnímu způsobu spoření a splácení úvěru u jiných stavebních spořitel.

### **Splácení úvěru**

Úvěr ze stavebního spoření je opět nutno splácet pravidelnými měsíčními splátkami zpravidla od následujícího měsíce po vyčerpání. Mimořádné splátky jsou i v tomto případě dovoleny, úvěr lze splatit před dohodnutou dobou splatnosti. Splátka úvěru je závislá na výši cílové částky a zvolené tarifní variantě, kterou Wüstenrot stavební spořitelna poskytuje (OF, OS nebo OK), přičemž doba splácení závisí především na skutečné výši úvěru.

Wüstenrot stavební spořitelna poskytuje řádný úvěr ze stavebního spoření ve třech výše zmiňovaných základních tarifních variantách, kterými jsou:

**Varianta OF** – finanční tarifní varianta, při které splátka úvěru dosahuje 0,7 % z cílové částky měsíčně. Wüstenrot stavební spořitelna tuto tarifní variantu poskytuje v případě, kdy má klient naspořeno minimálně 40 % ze své cílové částky.

**Varianta OS** – speciální tarifní varianta, v případě této varianty je úvěr splácen celkovou částkou 0,6 % z cílové částky.

**Varianta OK** – kreditní tarifní varianta, kdy je úvěr splácen opět částkou 0,7 % z cílové částky měsíčně. V případě poskytnutí této tarifní varianty stavební spořitelnou musí mít klient na svém účtu ze stavebního spoření naspořeno minimálně 30 % ze své cílové částky.

V následující tabulce uvádím opět přehled měsíčních splátek pro různé výše úvěru ze stavebního spoření při úrokové sazbě 3,7 % p.a.. Pro případ možného srovnání opět uvádím pouze dvě ze zmiňovaných tarifních variant, které Wüstenrot stavební spořitelna nejčastěji poskytuje a to variantu OF a variantu OS.

**Tabulka 14:** Přehled měsíčních splátek

Wüstenrot stavební spořitelna počítá tuto hodnotu měsíčních splátek jako 0,6 % z cílové částky u tarifní varianty OS a 0,7 % z cílové částky u tarifní varianty OF.

| Varianta           | Výše cílové částky v Kč |          |          |          |
|--------------------|-------------------------|----------|----------|----------|
|                    | 200 000                 | 400 000  | 650 000  | 900 000  |
| <b>Varianta OS</b> | 1.200,--                | 2.400,-- | 3.900,-- | 5.400,-- |
| <b>Varianta OF</b> | 1.400,--                | 2.800,-- | 4.550,-- | 6.300,-- |

Uváděné výše splátek jsou opět spíše orientační. I v případě této stavební spořitelny lze sjednat i vyšší či jiné přiměřeně nižší splátky úvěru a to podle finančních možností klienta. Zároveň jsou povoleny jednorázové splátky úvěru, které zkracují dobu splatnosti celého úvěru ze stavebního spoření.

## **Bonita klienta**

I v tomto případě se podmínky bonity klienta u Wüstenrot stavební spořitelny zcela shodují s podmínkami předešlých stavebních spořitel, které jsem již uvedla výše.

### **Zajištění úvěru**

Wüstenrot stavební spořitelna poskytuje řádné úvěry ze stavebního spoření do celkové výše 200.000,-- Kč bez zajištění.

*do 200.000* – bez zajištění v případě jednočlenné rodiny, tedy v případě, že žadatel o úvěr ze stavebního spoření je sám

*do 300.000* – bez zajištění v případě dvoučlenné rodiny

*300.000 – 400.000* – zajištění jedním ručitelem

*400.000 a více* – zajištění úvěru prostřednictvím zástavního práva k nemovitosti.

I zde hraje významnou roli věk klienta, kdy úvěr v případě tarifní varianty OF a OS nesmí věk klienta, který o tento typ úvěru žádá přesáhnout 60 let. Je poskytován pouze klientům, kteří v okamžiku žádosti o úvěr dosahují věkové hranice maximálně 60 let.

V případě tarifní varianty OK se tato věková hranice o 10 let snižuje, kdy klient, který žádá stavební spořitelnu o úvěr v této tarifní variantě musí dosahovat věkové hranice maximálně 50 let. V případě jejího překročení nemůže stavební spořitelna klientovi úvěr ze stavebního spoření v této tarifní variantě poskytnout.

Ze zákona je opět dáno, že pokud žádá o úvěr ze stavebního spoření občan mladší 18 let, musí o přidělení tohoto úvěru rozhodnout opatrovnícký soud.

## **Čerpání úvěru**

Jak už jsem výše několikrát uvedla úvěr je zásadně účelový (viz. přehled bytových potřeb v teoretické části), proto musí klient doložit účel předloženou fakturou či jiným dokladem o platební povinnosti klienta. Čerpání bude bezhotovostní na účet prodávajícího obsažený vždy na předložené faktuře.

Wüstenrot stavební spořitelna je v případě nižších a jednodušších úvěrů schopna zajistit čerpání přiděleného úvěru svým klientům do 14 dnů. V případě komplikovanějších a vyšších úvěrů se zástavou nemovitosti a vinkulací životního pojištění trvá Wüstenrot stavební spořitelně cca 1 měsíc, než klientovi daný typ úvěru poskytne k čerpání.

## **Poplatky**

V případě čerpání úvěru ze stavebního spoření je klient i v případě Wüstenrot stavební spořitelny povinen platit poplatky za správu a vedení vkladového účtu a to ve výši 250,-- Kč za kalendářní rok. Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření poskytuje Wüstenrot stavební spořitelna bezplatně.

### ***Příklad 10***

Opět uvádím již výše několikrát zmiňovaný příklad, kdy klient má uzavřenou smlouvu se stavební spořitelnou. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je nucen zaplatit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který činí i zde 1 % z cílové částky (maximálně však 30.000,-- Kč). V našem případě má klient uzavřenou smlouvu na cílovou částku 900.000,-- Kč, musí tedy při podpisu smlouvy o stavebním spoření převést na účet stavební spořitelny jednorázově částku 9.000,-- Kč a dále musí uhradit poplatek za správu a vedení účtu podle platného sazebníku Wüstenrot stavební spořitelny, tedy 250,-- Kč za kalendářní rok.

V okamžiku, kdy klient splní všechny nezbytné podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, může stavební spořitelnu o přidělení tohoto úvěru požádat.

V následující tabulce opět uvádím přehled plateb v případě přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. V okamžiku, kdy klient na svůj účet u stavební spořitelny naspoří celkem 40 % cílové částky, může mu stavební spořitelna poskytnout řádný úvěr ze stavebního spoření pouze a jenom v OF tarifní variantě. Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem Wüstenrot stavební spořitelny /viz. příloha č. 10/.

**Tabulka 15:** Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru Wüstenrot stavební spořitelnou – v případě OF tarifní varianty

|                                     | <b>Varianta OF</b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u Wüstenrot</b> | 28.6.2007          |
| <b>Celkem naspořeno u Wüstenrot</b> | 385.469,--         |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>     | 30.6.2011          |
| <b>Výše poskytnutého úvěru</b>      | 514.531,--         |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>  | 3,7 %              |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>        | 6.300,--           |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>  | 77.130,--          |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>   | 3.250,--           |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b> | 15.4.2019          |

Z dané tabulky můžeme opět vyčíst výši různých poplatků a splátek, které klient v případě splácení řádného úvěru musí měsíčně hradit. Je patrné, že dne 28.6.2007 si klient u Wüstenrot stavební spořitelny založil smlouvu o stavebním spoření. I v tomto případě, pokud chce vyčkat přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, musí po uzavření smlouvy o stavebním spoření převést na svůj spořicí účet jednorázový vklad v celkové výši 369.000,-- Kč, což odpovídá 40 % cílové částky a poplatkům za uzavření smlouvy o stavebním spoření v celkové výši 1 % z cílové částky, tedy 9.000,-- Kč. Klient na svůj účet, do okamžiku splnění všech tří

základních podmínek, postupně naspoří u tarifní varianty OF celkem 385.469,-- Kč, což odpovídá počátečnímu vkladu včetně připsaných státních podpor a úroků z vkladů.

Vzhledem k tomu, že řádný úvěr bude klientovi poskytnut po splnění základních podmínek, které pro získání hodnotícího čísla 600 potřebují i určitý čas, je v daném případě Wüstenrot stavební spořitelna svému klientovi ochotna úvěr poskytnout po 4 letech od podepsání smlouvy o stavebním spoření v celkové výši 514.531,-- Kč s úrokovou sazbou 3,7 %.

Pravidelné měsíční splátky úvěru činí 6.300,-- Kč, což přesně odpovídá úvěrové splátce OF tarifní varianty poskytnutého úvěru, která činí, jak jsem již výše uvedla celkem 0,7 % z cílové částky.

Daný úvěr je klientem splacený po 8 letech od jeho poskytnutí, přičemž klient stavební spořitelně uhradí celkem 77.130,-- Kč na úrocích.

#### **7.5.2 Klient nesplňuje podmínku výše naspořené částky**

- a) má stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nedosáhl 600 hodnotících bodů

V případě Wüstenrot stavební spořitelny může klient získat řádný úvěr s úrokovou sazbou 3,7 % jen tehdy, pokud opět na svém spořicímu účtu provede stejné operace, které jsem výše již několikrát popsala a to jednorázově navýší uspořenou částku tak, aby dosáhl 40 % cílové částky a následně vyčká přidělení hodnotícího čísla 600. V případě, že nechce dále spořit či čekat na přidělení patřičného hodnotícího čísla, zažádá si o přidělení překlenovacího úvěru.



### 7.5.3 Klient nesplňuje základní podmínku

- a) nemá stavební spoření uzavřeno po dobu delší než 2 roky
- b) nenaspořil 40 % cílové částky
- c) nezískal 600 hodnotících bodů

Vzhledem k tomu, že ve své práci provádím konkurenční srovnání jednotlivých stavebních spořitelen, musím i zde uvést stejný příklad, stejně tak jako tomu bylo u již výše popisovaných stavebních spořitelen. V daném případě má klient stavební spoření uzavřeno po dobu kratší než 2 roky, nebo si opět pro získání úvěru teprve spoření uzavřel. Takovýto případ je možné řešit cestou překlenovacího úvěru.

I zde, stejně tak jako v předchozích případech u jednotlivých stavebních spořitelen, uvedu podmínky, které musí pro získání překlenovacího úvěru klient splnit.

Stejně jako u již zmiňovaných stavebních spořitelen se i zde některé z podmínek pro získání úvěru jako je například bonita klienta a čerpání úvěru shodují s podmínkami uvedenými v kapitole o řádném úvěru ze stavebního spoření.

Za předpokladu, že do Wüstenrot stavební spořitelny přijde zcela nový klient, který nemá stavební spoření uzavřené ani u žádné jiné stavební spořitelny, je mu daná stavební spořitelna ochotna poskytnout překlenovací úvěr ve variantě OF, stejně tak jak tomu bylo u úvěru řádného, s 4,9 % úrokovou sazbou z překlenovacího úvěru.

Významným specifikem této stavební spořitelny je to, že pokud přijde s žádostí o úvěr klient, který má uzavřené stavební spoření u jiné stavební spořitelny a na něm naspořeno minimálně 10 % cílové částky, je mu tato stavení spořitelna ochotna tento vklad po jeho doložení uznat a tím pádem klient, i když u Wüstenrot stavební spořitelny nemá naspořené žádné finanční prostředky, získá nárok na jiný typ překlenovacího úvěru s nižší úrokovou mírou, než jsem výše zmiňovala.

Vzhledem k tomu, že srovnávám jednotlivé stavební spořitelny na našem trhu a modelový případ zněl tak, že klient nemá založené žádné stavební spoření a přijde do stavební spořitelny s žádostí o úvěr, musíme brát v úvahu pouze a jenom již výše popsany případ, kdy stavební spořitelna je mu ochotna poskytnout překlenovací úvěr ve variantě OF s úrokovou sazbou 4,9 %. Danou skutečnost jsem uvedla pouze pro zajímavost, neboť tímto způsobem se Wüstenrot stavební spořitelna výrazně odlišuje od ostatních stavebních spořitel.

### **Výše úvěru**

Wüstenrot stavební spořitelna je ochotna nově příchozímu klientovi se zájmem o úvěr ze stavebních spoření poskytnout po podpisu smlouvy o stavebním spoření překlenovací úvěr ve výši cílové částky na kterou byla smlouva uzavřena, tedy požadovaných 900.000,-- Kč.

Z této částky je klient opět nucen platit měsíčně vzniklé úroky při úrokové sazbě z překlenovacího úvěru ve výši 4,9 %, až do splacení překlenovacího úvěru, kdy se tento typ úvěru ze stavebního spoření překlene do úvěru řádného s 3,7 % úrokovou sazbou a to po splnění všech tří základních podmínek pro jeho přidělení.

### **Splácení úvěru**

V případě překlenovacího úvěru klient splácí měsíčně pouze vzniklé úroky z úvěru, přičemž si na svůj spořicí účet dospořuje určitou částku, kterou mu stavební spořitelna předepíše. V daném případě klient splácí celkem 6.294,-- Kč, kdy měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru činí 3.675,-- Kč měsíčně a měsíční částka povinného spoření činí celkem 2.619,-- Kč. V okamžiku naspoření potřebné výše peněžních prostředků na spořicím účtu, je překlenovací úvěr tímto zůstatkem umořen a překlenovací úvěr se mění na úvěr řádný s 3,7 % úrokovou sazbou a povinnou minimální měsíční splátkou ve výši 6.300,-- Kč, která odpovídá 0,7 % z cílové částky pro přidělenou OF tarifní variantu.

V daném případě Wüstenrot stavební spořitelna mimořádné splátky či jednorázové úložky zpoplatňuje maximálně do výše 10 % z poskytnutého překlenovacího úvěru. Tyto úložky jsou možné na základě žádosti dlužníka, ale v daném případě se klientovi převádění nízkých nepravidelných částek, v zájmu tento překlenovací úvěr splatit dříve a ušetřit tak do značné míry vzniklé úroky z překlenovacího úvěru, nevyplatí.

### **Zajištění úvěru**

v případě, že nezajištěná část úvěru přesahuje 100.000,-- Kč, vyžaduje Wüstenrot stavební spořitelna po svém klientovi životní pojištění, které zastaví ve prospěch stavební spořitelny.

Při přidělení překlenovacího úvěru v celkové výši 20.000 – 200.000 nezajištěné částky s úrokovou sazbou 6,6 % vyžaduje Wüstenrot stavební spořitelna zajištění jedním ručitelem.

200.000 a více s úrokovou sazbou 4,9 % zajišťuje dlužník stavební spořitelně vždy zástavním právem k nemovitosti.

### **Poplatky**

Za zpracování a poskytnutí překlenovacího úvěru si Wüstenrot stavební spořitelna účtuje 1 % z cílové částky, minimálně však 900,-- Kč, maximálně 15.000,-- Kč. V našem případě by tento poplatek činil 9.000,-- Kč.

Poplatek za vedení úvěrového účtu je ve výši 250,-- Kč ročně.

### ***Příklad 11***

Pro názornost opět uvádím stejný příklad jako v předchozích případech, kdy *klient uzavře smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 900.000,-- Kč. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření složí jednorázově mimořádnou úložku, která musí opět pokrýt vstupní poplatky*. Klient musí tedy uhradit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který činí 1 % z CČ, maximálně však 30.000,-- Kč. V našem případě tedy 9.000,-- Kč a poplatek za vedení a správu spořicího účtu, který činí 250,-- Kč při úrokové sazbě 2 % p.a. z vkladů. Dále musí uhradit poplatek za zpracování a poskytnutí překlenovacího úvěru v celkové výši 1 % z cílové částky, což činí 9.000,-- Kč a poplatek za vedení a správu úvěrového účtu ve výši 250,-- Kč.

Náš klient musí tedy uhradit na samém počátku před přidělením překlenovacího úvěru celkem 18.500,-- Kč, kdy po uhrazení těchto základních poplatků může začít čerpat překlenovací úvěr ve výši 900.000,-- Kč.

V následující tabulce opět uvádím základní přehled poplatků, které klient v případě poskytnutého překlenovacího úvěru musí Wüstenrot stavební spořitelně uhradit. Jak už jsem výše zmiňovala Wüstenrot stavební spořitelna je klientovi ochotna poskytnout překlenovací úvěr v tarifní variantě OF, neboť nemá založené stavební spoření ani u jiné konkurenční stavební spořitelny.

Dané informace jsem čerpala z modelového případu vytvořeného pracovníkem Wüstenrot stavební spořitelny /viz. příloha č. 11/.

**Tabulka 16:** Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru Wüstenrot stavební spořitelnou – v případě tarifní varianty OF.

|   | <b>Varianta OF</b> |
|---|--------------------|
| <b>Uzavření smlouvy u Wüstenrot</b>     | 28.6.2007          |
| <b>Poskytnutí překlenovacího úvěru</b>  | 28.6.2007          |
| <b>Úroková sazba PÚ</b>                 | 4,9 % p.a.         |
| <b>Zaplacené úroky z PÚ celkem</b>      | 463.050,--         |
| <b>Měsíční splátky Wüstenrot celkem</b> | 6.294,--           |
| <b>Poplatky za vedení účtu PÚ</b>       | 5.500,--           |
| <b>Úhrada za poskytnutí PÚ</b>          | 9.000,--           |
| <b>Datum ukončení PÚ</b>                | 31.12.2017         |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>         | 31.12.2017         |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b>      | 3,7 % p.a.         |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>            | 6.300,--           |
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ celkem</b>      | 81.460,--          |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>       | 2.250,--           |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b>     | 15.2.2026          |

Z následující tabulky je zřejmé, že klient získá překlenovací úvěr okamžitě po uzavření smlouvy o stavebním spoření s Wüstenrot stavební spořitelnou.

Daný překlenovací úvěr mu stavební spořitelna poskytne s úrokovou sazbou ve výši 4,9 %. Klient je nucen stavební spořitelně odvádět pravidelné měsíční splátky v celkové výši 6.294,-- Kč a na vzniklých úrocích z překlenovacího úvěru zaplatí dlužník stavební spořitelně celkem 463.050,-- Kč.

Poplatek za poskytnutý překlenovací úvěr činí celkem 1 % z cílové částky, tedy z poskytnutého překlenovacího úvěru, v našem případě 9.000,-- Kč. Z tabulky je patrné, že tento překlenovací úvěr bude dlužník splácet celkem 10,5 roku. Po této době mu bude po splnění všech základních podmínek přidělen nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření.

V okamžiku, kdy klient začne splácet řádný úvěr ze stavebního spoření, změní se automaticky úroková sazba ze 4,9 % na 3,7 %. Při této úrokové sazbě klient splácí řádný úvěr ze stavebního spoření pravidelnými měsíčními úločkami v celkové výši 6.300,-- Kč celkem 8,1 roku. V daném okamžiku stavební spořitelně uhradí celkem 81.460,-- Kč na vzniklých úrocích.

Řádný úvěr ze stavebního spoření dlužník stavební spořitelně uhradí v roce 2026.

Z dané tabulky provedených plateb můžeme zjistit, že v případě překlenovacího úvěru dlužník opět zaplatí na odvedených úrocích stavební spořitelně cca o 380.000,-- Kč více než v případě úvěru řádného. Tato částka nám bez jakýchkoliv dalších informací a komentářů poukazuje na nevýhodnost překlenovacích úvěrů vůči úvěrům řádným.

## 7.6 Srovnání základních údajů pro poskytnutí úvěru mezi jednotlivými stavebními spořitelny

V následujícím textu souhrnně uvedu jednotlivé podmínky srovnávaných stavebních spořitelem, na které jsem poukázala již v předchozích podkapitolách své práce a to z důvodu utvoření si lepší představy o výhodách či nevýhodách, které jednotlivé stavební spořitelny svým klientům poskytují.

**Tabulka 17:** Srovnání základních podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření v případě srovnávaných stavebních spořitelem

|  | ČMSS       | SSČS          | MPSS       | Raiffeisen                     | Wüstenrot   |
|--|------------|---------------|------------|--------------------------------|-------------|
| <b>Výše úvěru</b>                            | 60 % z CČ  | 60 % z CČ     | 60 % z CČ  | 60 % z CČ                      | 60 % z CČ   |
| <i>Skutečně poskytnutá výše úvěru u SV*</i>  | 507.590,-- | 292.382,--    | 504.040,-- | 509.036,--                     | neposkytuje |
| <i>Skutečně poskytnutá výše úvěru u RV**</i> | 516.708,30 | 344.022,30    | 504.579,-- | 509.476,--                     | 514.531,--  |
| <b>Úroková sazba</b>                         |            |               |            |                                |             |
| <i>V případě SV</i>                          | 4,8 %      | <b>4,75 %</b> | 5 %        | 4,9 %<br>varianta S041         | neposkytuje |
| <i>V případě RV</i>                          | 4,8 %      | 4,75 %        | 5 %        | <b>3,5 %<br/>varianta S061</b> | 3,7 %       |

\* SV – standardní varianta spoření

\*\* RV – rychlá varianta spoření

|                                      |                                      |                                     |                                     |                                     |                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Zaplacené úroky celkem</b>        |                                      |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <i>SV</i>                            | 137.173,20 Kč                        | 42.839,80 Kč                        | 134.339,-- Kč                       | 170.668,16 Kč                       | neposkytuje                         |
| <i>RV</i>                            | 95.613,10 Kč                         | 50.107,90 Kč                        | 103.862,-- Kč                       | 72.045,42 Kč                        | 77.130,-- Kč                        |
| <b>Splácení úvěru</b>                |                                      |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <i>SV</i>                            | 0,6 % z CC                           | 0,55 % z CC                         | 0,6 % z CC                          | 0,5 % z CC                          | 0,6 % z CC                          |
| <i>Skutečná výše měsíční splátky</i> | 5.070,--                             | 4.950,--                            | 5.400,--                            | 4.500,--                            | neposkytuje                         |
| <i>RV</i>                            | 0,8 % z CC                           | 0,65 % z CC                         | 0,75 % z CC                         | 0,7 % z CC                          | 0,7 % z CC                          |
| <i>Skutečná výše měsíční splátky</i> | 6.880,--                             | 5.850,--                            | 6.750,--                            | 6.300,--                            | 6.300,--                            |
| <b>Bonita klienta</b>                | Stanovena zákonem o životním minimu  | Stanovena zákonem o životním minimu | Stanovena zákonem o životním minimu | Stanovena zákonem o životním minimu | Stanovena zákonem o životním minimu |
| <b>Zajištění úvěru</b>               | <b>Do 500.000,- Kč bez zajištění</b> | Do 300.000,- Kč bez zajištění       | V případě ŽP* bez zajištění         | Do 300.000,- Kč bez zajištění       | Do 300.000,- Kč bez zajištění       |
| <b>Čerpání úvěru</b>                 | Úvěr účelový, potřeba                | Úvěr účelový, potřeba               | Úvěr účelový, potřeba               | Úvěr účelový, potřeba               | Úvěr účelový, potřeba               |

\* ŽP – životní pojištění



|  | doložit účel<br>čerpání           | doložit účel<br>čerpání                                | doložit účel<br>čerpání                                | doložit účel<br>čerpání                  | doložit účel<br>čerpání                                     |
|--|-----------------------------------|--|--|--|---|
| <b>Poplatky</b>  |                                   |  |  |  |   |
| <b>Za uzavření<br/>smlouvy o<br/>stavebním<br/>spoření</b> | 1 % z CCČ,<br>tedy 9.000,--<br>Kč | 1 % z CCČ<br>(max. 9.500,-<br>Kč), tedy<br>9.000,-- Kč | 1 % z CCČ<br>(max. 7.500,-<br>Kč), tedy<br>7.500,-- Kč | 1 % z CCČ,<br>tedy 9.000,--<br>Kč        | 1 % z CCČ<br>(max.<br>30.000,--<br>Kč), tedy<br>9.000,-- Kč |
| <b>Za<br/>projednání<br/>úvěru</b>                         | Bezplatně                         | Bezplatně  | Bezplatně  | Bezplatně                                | Bezplatně   |
| <b>Za vedení<br/>účtu</b>                                  | 290,-- Kč/rok                     | 285,-- Kč/rok  | 300,-- Kč/rok<br>(25,--<br>Kč/měsíc)                   | 288,-- Kč/rok<br>(72,--<br>Kč/čtvrtletí) | <b>250,--<br/>Kč/rok</b>                                    |
| <b>Poskytnutí<br/>úvěru dne</b>                            |                                   |  |  |  |   |
| <b>SV</b>  | 31.10.2010                        | <b>1.8.2009</b>  | 31.3.2011  | 1.8.2009                                 | neposkytuje   |
| <b>RV</b>  | 30.12.2009                        | <b>1.8.2009</b>  | 30.6.2010  | 1.11.2010                                | 30.6.2011   |
| <b>Splacení<br/>úvěru dne</b>                              |                                   |  |  |  |   |
| <b>SV</b>  | 1.7.2020                          | 25.5.2015  | 28.2.2021  | 25.4.2022                                | neposkytuje   |
| <b>RV</b>  | 1.6.2017                          | 25.4.2015  | 28.2.2018  | 25.8.2018                                | 15.4.2019   |

Z uvedené souhrnné tabulky je patrné, že srovnávané stavební spořitelny se v bodech jako je maximální možná výše řádného úvěru, bonita klienta a čerpání úvěru shodují. Tyto skutečnosti jsou dány především tím, že se všechny stavební spořitelny řídí zákonem o stavebním spoření, který některé z těchto podmínek přesně definuje a stanovuje.

Úroková sazba z řádného úvěru je u všech srovnávaných stavebních spořitelen téměř totožná. Nejvyšší úrokovou sazbu v případě rychlé i standardní varianty v hodnotě 5 % poskytuje Modrá pyramida stavební spořitelna. Nejnižší úrokovou sazbu v případě standardní varianty poskytuje Stavební spořitelna České spořitelny ve výši 4,75 %, v případě rychlé varianty je to Raiffeisen stavební spořitelna u varianty S061. Výše této úrokové sazby je 3,5 % z poskytnutého úvěru. V ostatních případech se úroková sazba z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření pohybuje kolem 4,8 %.

Skutečně poskytnutá výše úvěru ze stavebního spoření je až na SSČS u všech stavebních spořitelen téměř totožná a pohybuje se okolo 500.000,-- Kč. V případě SSČS je tato výše úvěru ze stavebního spoření prokazatelně nižší a dosahuje hodnoty cca o 200.000,-- Kč nižší než u ostatních stavebních spořitelen, kdy tato stavební spořitelna je svým klientům ochotna zapůjčit v případě řádného úvěru ze stavebního spoření cca 300.000,-- Kč.

U položky zaplacené úroky celkem musíme rovněž zohlednit, zda se jedná o rychlou či standardní variantu splácení. V této položce se nám odráží jak výše poskytnutého úvěru celkem, tak doba jeho splácení, ale především výše úrokové sazby, platná pro jednotlivé stavební spořitelny. V případě standardní varianty splácení se celkové zaplacené úroky z poskytnutého úvěru pohybují u všech stavebních spořitelen kolem 130.000,-- Kč, v tomto hodnocení však musíme opomenout SSČS, která svým klientům poskytla úvěr ze stavebního spoření cca o 200.000,-- Kč nižší než tomu bylo u ostatních stavebních spořitelen a to jak u standardní, tak u rychlé varianty spoření a splácení. V případě standardní varianty zaplatí nejvyšší úroky klienti Raiffeisen stavební spořitelny.

V případě rychlé varianty položka zaplacených úroků celkem u jednotlivých stavebních spořitelen do značné míry kolísá. Nejvyšší míru celkových zaplacených úroků v případě rychlé varianty uhradí klient u MPSS a nejnižší úroky z poskytnutého úvěru zaplatí klient u Raiffeisen stavební spořitelny. Rozdíl v zaplacených úrocích mezi těmito dvěma stavebními spořitelny činí cca 31.000,-- Kč.

Pokud se v tomto hodnocení soustředíme i na SSČS, která svým klientům poskytla téměř o 200.000,-- Kč nižší úvěr než ostatní stavební spořitelny, musíme uznat, že k celkové zapůjčené výši dosahují zaplacené úroky téměř polovičních hodnot ve srovnání s ostatními stavebními spořitelny, což znamená, že SSČS poskytuje své půjčky s relativně optimální úrokovou mírou v případě rychlé varianty. V případě standardní varianty dosahuje tato úroková míra nejnižší hodnoty oproti všem ostatním stavebním spořitelnám.

Splácení úvěru se u jednotlivých stavebních spořitelen do značné míry liší. I zde musíme samozřejmě rozlišovat mezi standardní a rychlou variantou spoření a splácení úvěru. V případě standardní varianty se výše předepsaných měsíčních splátek pohybuje okolo 0,6 % z cílové částky. Raiffeisen stavební spořitelna vyžaduje nejnižší měsíční splátky z poskytnutého úvěru a to v celkové výši 0,5 % z cílové částky. V případě rychlé varianty se měsíční splátky úvěru pohybují okolo 0,7 % z cílové částky. Nejnižší splátky po svých klientech v tomto případě požaduje SSČS, kdy tyto splátky dosahují hodnoty 0,65 % z cílové částky. Jak už jsem ale výše v textu uvedla, tyto výše splátek jsou ve většině případů pouze orientační a jednotlivé stavební spořitelny svým klientům umožňují splácení řádného úvěru ze stavebního spoření i mimořádnými či jednorázovými splátkami, nebo jim potřebnou výši splátek vypočítají na základě jejich finančních možností přímo na míru.

Podmínky pro zajištění úvěru má v tomto případě nejpříznivější ČMSS, která požaduje zajištění úvěru až od výše 500.000,-- Kč nezajištěné částky úvěru, do této výše poskytuje ČMSS úvěr ze stavebního spoření bez zajištění. Zajímavé specifikum umožňuje v daném případě MPSS, která v okamžiku, kdy má klient uzavřené životní pojištění na odpovídající částku poskytovaného úvěru a toto životní pojištění zavinkuluje ve prospěch stavební spořitelny, nepožaduje žádné další zajištění úvěru. U ostatních stavebních spořitelen je tomu tak, že požadují zajištění úvěru od 300.000,-- Kč nezajištěné části úvěru a výše.

Poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření má nejnižší MPSS, která požaduje 1 % z cílové částky, maximálně však 7.500,-- Kč. U ostatních stavebních spořitelen náš klient zaplatí při uzavření smlouvy o stavebním spoření na cílovou částku 900.000,-- Kč vždy 9.000,-- Kč. Projednání úvěru ze stavebního spoření poskytují jednotlivé stavební spořitelny bezplatně. V případě poplatků za vedení účtu ze stavebního spoření se téměř u všech

stavebních spořitelen tyto částky pohybují okolo 290,-- Kč s výjimkou Wüstenrot stavební spořitelny, která za vedení účtu svým klientům účtuje pouze 250,-- Kč za kalendářní rok. Naproti tomu poplatky za vedení účtu u MPSS dosahují nejvyšší hodnoty mezi jednotlivými stavebními spořitelny a to 300,-- Kč za kalendářní rok (25,-- Kč měsíčně).

V daném případě hodnocení bude pro klienta stavební spořitelny rovněž velice důležitým ukazatelem datum poskytnutí řádného úvěru. Z výše uvedené tabulky vyplývá, že v případě standardní varianty spoření přidělí úvěr ze stavebního spoření svému klientovi nejdříve SSČS a Raiffeisen stavební spořitelna a to cca po 2 letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Co se týče MPSS získá klient nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření nejdéle a to celkem o 1,5 roku déle než je tomu u výše zmiňovaných stavebních spořitelen. I v případě rychlé varianty spoření získá klient u SSČS nárok na řádný úvěr oproti ostatním stavebním spořitelny nejdříve a to opět po cca 2 letech od podpisu smlouvy o stavebním spoření. Nejdéle poskytne tento úvěr v případě rychlé varianty spoření Wüstenrot stavební spořitelna.

V okamžiku splácení úvěru ze stavebního spoření musíme zohlednit výši poskytnutého úvěru. Z dané tabulky je patrné, že klient SSČS splatí v obou případech poskytnutý úvěr oproti ostatním stavebním spořitelny nejdříve. Tato skutečnost je ale dána již zmiňovanou výší úvěru, kdy v případě SSČS klient splácel úvěr v celkové výši o 200.000,-- Kč nižší, než klienti u ostatních stavebních spořitelen, což výrazně sníží dobu splácení poskytnutého úvěru u této stavební spořitelny.

Pokud tedy z daného hodnocení opomineme SSČS, splatí téměř totožnou výši přiděleného úvěru ze stavebního spoření v případě standardní varianty nejrychleji klient ČMSS a nejdéle bude splácet klient Raiffeisen stavební spořitelny. Tato skutečnost se odráží v případě Raiffeisen stavební spořitelny i v celkových zaplacených úrocích. V okamžiku splácení prostřednictvím rychlé varianty doplatí úvěr ze stavebního spoření nejrychleji opět klient ČMSS a nejdéle klient Wüstenrot stavební spořitelny. Daná skutečnost je ovlivněna především výší pravidelných měsíčních splátek úvěru.

Vzhledem k uváděným skutečnostem bych i za předpokladu, že od stavební spořitelny získám nižší úvěr ze stavebního spoření, než bych mohla získat u jiných stavebních spořitelen (v případě standardní varianty splácení) upřednostnila Stavební spořitelnu České spořitelny a v případě rychlé varianty splácení stavební spořitelnu Raiffeisen, neboť u těchto stavebních spořitelen klient zaplatí ve zmiňovaných variantách nejnižší úroky z poskytnutého úvěru. Zároveň obě tyto stavební spořitelny umožňují svým klientům nepravidelné či jednorázové ukládání na svůj účet v případě splácení úvěru, což do značné míry, v okamžiku kdy klient disponuje volnými finančními prostředky, zkrátí dobu splácení daného úvěru, ale především ještě více sníží celkové zaplacené úroky z poskytnutého úvěru.

## 7.7 Srovnání základních údajů pro poskytnutí překlenovacího úvěru mezi jednotlivými stavebními spořitelny

I v tomto případě v následujícím textu souhrnně uvedu fakta, která vyvstala ze srovnání jednotlivých stavebních spořitelen a na která jsem poukázala již v předchozích kapitolách. Toto souhrnné srovnání provedu opět z důvodu utvoření si lepší představy o výhodách či nevýhodách, které jednotlivé stavební spořitelny v případě přidělení překlenovacích úvěrů svým klientům poskytují.

**Tabulka 18:** Srovnání základních podmínek pro poskytnutí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření v případě srovnávaných stavebních spořitelen

|  | ČMSS         | SSČS                                    | MPSS                         | Raiffeisen   | Wüstenrot    |
|--|--------------|---|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Uzavření smlouvy</b>                | 26.6.2007    | 25.6.2007                               | 26.6.2007                    | 27.6.2007    | 28.6.2007    |
| <b>Poskytnutí překlenovacího úvěru</b> | 30.9.2007    | 25.6.2007                               | 10.7.2007                    | 1.7.2007     | 28.6.2007    |
| <b>Úroková sazba PÚ*</b>               |              |   |                              |              |              |
| <b>SV**</b>                            | <b>4,4 %</b> | <b>4,85 %<br/>(pevná úroková sazba)</b> | <b>4,7 %<br/>(HYPO 80)</b>   | <b>4,5 %</b> | <b>4,9 %</b> |
| <b>RV***</b>                           | <b>4,3 %</b> | <b>3,95 %<br/>(variabilní úroková)</b>  | <b>4,99 %<br/>(HYPO 100)</b> | neposkytuje  | neposkytuje  |

\* PÚ – překlenovací úvěr

\*\* SV – standardní varianta spoření

|                                    |                  | <b>sazba)</b>                          |  |  |                                   |
|------------------------------------|------------------|--|--|--|-----------------------------------|
| <b>Zaplacené úroky z PÚ celkem</b> |                  |  |  |  |                                   |
| <b>SV</b>                          | 363.000,--       | 663.360,40                             | 588.675,--                             | 575.641,62                               | 463.050,--                        |
| <b>RV</b>                          | 267.675,--       | 507.634,50                             | 445.298,--                             | Neposkytuje                              | Neposkytuje                       |
| <b>Měsíční splátky celkem</b>      |                  |  |  |  |                                   |
| <b>SV</b>                          | 6.188,--         | 5.220,--<br>(pevná úroková sazba)      | 5.325,--<br>(HYPO 80)                  | 5.180,--                                 | 6.294,--                          |
| <b>RV</b>                          | 7.202,40         | 4.680,--<br>(variabilní úroková sazba) | 6.443,--<br>(HYPO 100)                 | Neposkytuje                              | Neposkytuje                       |
| <b>Poplatky</b>                    |                  |  |  |  |                                   |
| <b>Za vedení účtu PÚ</b>           | 290,--<br>Kč/rok | 285,--<br>Kč/rok                       | 300,--<br>Kč/rok (25,--<br>Kč/měsíčně) | 288,--<br>Kč/rok (72,--<br>Kč/čtvrtletí) | 250,--<br>Kč/rok                  |
|                                    | 0,5 % z CC,      | 1 % z CC<br>(max.<br>9.500,-- Kč),     | Bezplatně                              | 1 % z CC<br>(min. 1.000,-<br>max.        | 1 % z CC<br>(min. 900,--,<br>max. |

\*\*\* RV – rychlá varianta spoření

|                                    |               |                     |           |                                    |                                    |
|------------------------------------|---------------|---------------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Za poskytnutí PÚ</b>            | tedy 4.500,-- | tedy 9.000,--<br>Kč |           | 15.000,--),<br>tedy 9.000,--<br>Kč | 15.000,--),<br>tedy 9.000,--<br>Kč |
| <b>Datum ukončení PÚ</b>           |               |                     |           |                                    |                                    |
| <b>SV</b>                          | 30.11.2016    | 31.8.2022           | 30.6.2021 | 31.8.2021                          | 31.12.2017                         |
| <b>RV</b>                          | 31.8.2014     | 30.9.2021           | 30.6.2017 | Neposkytuje                        | Neposkytuje                        |
| <b>Řádný úvěr poskytnut dne</b>    |               |                     |           |                                    |                                    |
| <b>SV</b>                          | 1.1.2017      | 1.9.2022            | 30.6.2021 | 31.8.2021                          | 31.12.2017                         |
| <b>RV</b>                          | 1.10.2014     | 1.10.2021           | 30.6.2017 | Neposkytuje                        | Neposkytuje                        |
| <b>Úroková sazba řádného úvěru</b> | 4,8 %         | 4,75 %              | 5 %       | <b>3,5 %</b>                       | 3,7 %                              |
| <b>Měsíční splátky úvěru</b>       |               |                     |           |                                    |                                    |
| <b>SV</b>                          | 5.240,--      | 5.220,--            | 5.400,--  | 6.430,--                           | 6.300,--                           |
| <b>RV</b>                          | 6.970,--      | 4.680,--            | 5.400,--  | Neposkytuje                        | Neposkytuje                        |



|                                     |                  |                  |                                      |  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|--|------------------|
| <b>Zaplacené úroky z ŘÚ* celkem</b> |                  |                  |                                      |  |                  |
| <b>SV</b>                           | 141.933,50       | 159.737,40       | 149.807,--                           | 79.535,77                                | 81.460,--        |
| <b>RV</b>                           | 97.029,20        | 186.114,80       | 156.241,--                           | Neposkytuje                              | Neposkytuje      |
| <b>Poplatky za vedení účtu ŘÚ</b>   | 290,--<br>Kč/rok | 285,--<br>Kč/rok | 300,--<br>Kč/rok (25,--<br>Kč/měsíc) | 288,--<br>Kč/rok (72,--<br>Kč/čtvrtletí) | 250,--<br>Kč/rok |
| <b>Datum ukončení řádného úvěru</b> |                  |                  |                                      |  |                  |
| <b>SV</b>                           | 1.8.2027         | 25.12.2033       | 31.1.2032                            | 25.11.2029                               | 15.2.2026        |
| <b>RV</b>                           | 1.2.2022         | 25.10.2034       | 31.3.2028                            | Neposkytuje                              | Neposkytuje      |

Pokud si z výše uvedené tabulky všimneme, všechny stavební spořitelny s výjimkou ČMSS poskytují překlenovací úvěr okamžitě nebo téměř okamžitě po uzavření smlouvy o stavebním spoření a podání žádosti o poskytnutí překlenovacího úvěru. ČMSS si ponechává 3 měsíce na vyřízení potřebných formalit.

Úroková sazba z překlenovacího úvěru je v případě standardní varianty spoření nejnižší u ČMSS, kdy dosahuje výše 4,4 % z cílové částky. Stavební spořitelna České spořitelny poskytuje na rozdíl od ostatních stavebních spořitelen v případě překlenovacího úvěru možnost volby mezi variabilní úrokovou sazbou ve výši 3,95 % a fixní úrokovou sazbou ve

---

\* ŘÚ – řádný úvěr

výši 4,85 %. Vzhledem k celkové výši překlenovacího úvěru je tato úroková sazba nejpříjatelnější a nejnižší ze všech úrokových sazeb, které jednotlivé stavební spořitelny svým klientům poskytují, ale má tu nevýhodu, že je garantována pouze první 3 roky splácení překlenovacího úvěru a následně se mění na variabilní.

Vzhledem k celkové výši překlenovacího úvěru v hodnotě 900.000,-- Kč, dosahují celkem zaplacené úroky z překlenovacího úvěru mnohem vyšších hodnot, než v případě úvěru řádného. V případě standardní varianty zaplatíme nejnižší úroky u ČMSS a to v celkové výši 363.000,-- Kč, kde je v daném případě překlenovací úvěr splácen cca 9 let, což představuje mezi zmiňovanými variantami jednotlivých stavebních spořitelen nejkratší dobu s pravidelnou měsíční úloškou ve výši 6.188,-- Kč. Na druhé straně naopak nejvyšší úroky z překlenovacího úvěru zaplatíme v případě volby tohoto typu úvěru s pevnou úrokovou mírou ve výši 4,85 % u SSČS. Na vzniklých úrocích této stavební spořitelně uhradíme celkem 663.360,40 Kč, což je oproti ČMSS jednou taková suma, nehledě na to, že u Stavební spořitelny České spořitelny bude její klient splácet tento překlenovací úvěr celkem cca 15 let, což představuje nejdelší dobu splácení daného překlenovacího úvěru v případě zmiňovaných stavebních spořitelen.

K velice podobným číslům a výsledkům se dostaneme i v případě porovnání rychlé varianty splácení překlenovacího úvěru, kdy nejnižší úroky z překlenovacího úvěru opět zaplatíme u ČMSS. V tomto případě tato částka dosahuje hodnoty 267.675,-- Kč a daný překlenovací úvěr dlužník hradí pravidelnými měsíčními úloškami v celkové hodnotě 7.202,40 Kč po cca 7 letech od jeho poskytnutí. Nejvyšší úroky z překlenovacího úvěru uhradí dlužník opět u SSČS v případě volby i když nejnižší, ale variabilní úrokové sazby v celkové výši 3,95 %. V daném okamžiku klient zaplatí zmiňované stavební spořitelně celkem 507.634,50 Kč na úrocích z překlenovacího úvěru. Tento úvěr bude dlužník splácet poměrně nízkými měsíčními splátkami v celkové hodnotě 4.680,-- Kč a to celkem 14 let od jeho poskytnutí.

Poplatky za vedení úvěrového účtu se shodují s poplatky za vedení účtu spořicího, kdy v případě čerpání překlenovacího úvěru klient hradí stavební spořitelně vždy dvojnásobek této částky, neboť je nucen hradit jak poplatek za správu a vedení spořicího účtu, tak i poplatek za správu a vedení účtu úvěrového.

Projednáni a poskytnutí překlenovacího úvěru je u většiny stavebních spořitelen zpoplatněno 1 % z cílové částky, v našem případě tedy z 900.000,-- Kč. Jedinou výjimkou je v tomto případě MPSS, která překlenovací úvěr poskytuje svým klientům bezplatně.

Datum přidělení řádného úvěru se odvíjí od okamžiku splnění základní podmínky, která představuje naspoření 40 % cílové částky na spořicí účet klienta, přičemž touto částkou je následně umořen poskytnutý překlenovací úvěr a klientovi je přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření. Doba dosažení tohoto zlomu se u jednotlivých stavebních spořitelen liší a to zejména výší pravidelných měsíčních úložek na spořicí účet z něhož se následně překlenovací úvěr splácí. Nejdelší dobu ve fázi překlenovacího úvěru a následného přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření musí vydržet klienti Stavební spořitelny České spořitelny, tato doba se pohybuje mezi 14 – 15 lety a to podle tarifní varianty, kterou si klient zvolí (varianta s variabilní nebo pevnou úrokovou sazbou). Na druhé straně, nejkratší dobu ve fázi překlenovacího úvěru stráví klienti ČMSS a to 7 – 9 let, opět v závislosti na zvolené rychlé nebo standardní variantě spoření.

Po umoření překlenovacího úvěru je klientovi stavební spořitelny přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr je úročen opět jinou úrokovou mírou, než tomu bylo v případě úvěru překlenovací a to opět v závislosti na zvolené variantě spoření.

V tomto případě poskytuje nejnižší úrokovou sazbu Raiffeisen stavební spořitelna ve výši 3,5 % z poskytnutého úvěru. V daném okamžiku je klient této stavební spořitelny nucen platit pravidelné měsíční splátky úvěru, v porovnání s ostatními stavebními spořitelny, v poměrně vysoké částce a to 6.430,-- Kč měsíčně, ale i z tohoto důvodu uhradí této stavební spořitelně nejnižší úroky z poskytnutého úvěru ve výši 79.535,77 Kč. Na rozdíl od Raiffeisen stavební spořitelny, která poskytuje svým klientům nejnižší úroky z řádného úvěru, dosahují u MPSS tyto úroky ve srovnání s ostatními stavebními spořitelny částky nejvyšší a to 5 % z poskytnutého úvěru.

Nejvyšší celkové úroky z řádného úvěru zaplatí i v tomto případě klienti Stavební spořitelny České spořitelny a to v obou možných variantách (standardní i rychlé). Tato skutečnost je dána především výší pravidelných měsíčních úložek, které jsou u Stavební spořitelny České spořitelny ve srovnání s ostatními stavebními spořitelny poměrně nízké. Daná výše

měsíčních úložek ovlivní samozřejmě i dobu splácení úvěru ze stavebního spoření, která je v případě této stavební spořitelny nejdelší.

Nejnižší úroky v případě rychlé varianty řádného úvěru uhradí opět klienti ČMSS, kdy zaplatí celkem 97.029,20 Kč. Tato skutečnost je opět ovlivněna výší pravidelných měsíčních úložek, které i v tomto případě do značné míry zkracují celou dobu splácení úvěru ze stavebního spoření.

Vzhledem k uváděným skutečnostem jsem dospěla k názoru, že v případě překlenovacího úvěru zaplatí klienti ČMSS na odvedených úrocích za poskytnutí tohoto úvěru stavební spořitelně nejvyšší platby. Tato skutečnost je způsobena výší pravidelných měsíčních splátek, které jsou zejména u rychlé varianty spoření značně vyšší než u ostatních stavebních spořitelen.

Nejvyšší poplatky za poskytnutí překlenovacího úvěru zaplatí v tomto případě klienti Stavební spořitelny České spořitelny a to z důvodů, že tato stavební spořitelna svým klientům ve srovnání s ČMSS povoluje markantně nižší pravidelné měsíční splátky. Daná skutečnost způsobuje jak růst úroků z překlenovacího, ale i řádného úvěru, tak i prodlužování doby splácení poskytnutého úvěru.

Vzniklý markantní rozdíl by klienti Stavební spořitelny České spořitelny mohli řešit například mimořádnými měsíčními úločkami, kterými by na základě svých možností například o 1.000,-- Kč navyšovaly pravidelné, předepsané měsíční úložky sjednané ve smlouvě o poskytnutí překlenovacího úvěru. Tato stavební spořitelna jednorázové či nepravidelné úložky svým klientům povoluje a ti by vzhledem k nepříznivým výsledkům tohoto hodnocení měli tuto výhodu využít a zkrátit si tak jak dobu splácení úvěru, tak především snížit výši vzniklých úroků z poskytnutého překlenovacího a následně řádného úvěru.

## **8 Dopady stavebního spoření do státního rozpočtu**

Celkovou výhodou stavebního spoření je jeho značná variabilita. Stavební spořitelny jsou schopny modelovat prakticky jakýkoliv režim odpovídající potřebám klientů a umožňují řešit bytové potřeby v závislosti na finančních možnostech svých klientů.

Stavební spoření umožňuje řešit bytové potřeby občanů a zvyšuje jejich zájem o modernizaci bydlení. To ve svých důsledcích pozitivně ovlivňuje rozvoj stavební výroby orientované na bytovou výstavbu.

Na jedné straně stavební spoření značně zatěžuje, výplatou státní podpory, státní rozpočet České republiky, ale na straně druhé část prostředků vložených do stavebního spoření se státu vrací ve vyšších daních z příjmů placených stavebními firmami a podniky orientovanými na související výroby, jako jsou například výroba stavebních hmot a materiálů, výroba sanitární techniky apod.

Vyšší objem výroby a odbytu současně ovlivňuje zaměstnanost i výši příjmů občanů. V důsledku růstu příjmů se zvyšuje daň z příjmů fyzických osob, pojistné placené na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a tím rostou příjmy státního rozpočtu a zdroje na financování zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení. Vyšší příjmy obyvatelstva umožňují růst spotřeby a následně příjmů státního rozpočtu.

Přímé efekty stavebního spoření v oblasti řešení bytových potřeb, ale i efekty následné, jednoznačně potvrzují opodstatněnost existence stavebního spoření na trhu bankovních produktů a současně i jeho všestrannou podporu ze strany státu.

## 9 Očekávaný vývoj stavebního spoření do budoucna

Stavební spoření si za čtrnáct let své existence získalo důvěru obyvatel České republiky a potvrdilo svoji nezastupitelnou roli při řešení individuálních bytových potřeb. Stavební spořitelny očekávají, že zájem o čerpání úvěrů a překlenovacích úvěrů v nejbližší budoucnosti ještě mírně poroste, ale v žádném případě neočekávají tak markantní zájem o poskytované úvěry, jako tomu bylo donedávna. Tato okolnost souvisí s celkovou situací na trhu bydlení v České republice.

Já osobně se domnívám, že stavební spoření potká v budoucnosti ještě několik významných změn, které budou souviset s přizpůsobováním českých právních předpisů předpisům evropské unie. Myslím si, že se tyto změny dotknou především systému státní podpory a orientace klientů především na úvěrovou fázi a čerpání účelového úvěru.

Jak již bylo řečeno, státní podpora je důležitým nástrojem pro stabilitu stavebního spoření. Díky této podpoře spoří značné množství klientů, z jejichž prostředků jsou pak financovány úvěry ze stavebního spoření. Významná změna ve výši poskytnuté státní podpory se dotkla stavebního spoření na počátku roku 2003, kdy došlo k radikálnímu omezení prostředků poskytovaných ze státního rozpočtu a to maximálně ze 4.500,- Kč na 3.000,- Kč ročně. Tímto krokem se vláda snažila omezit výdaje z deficitního státního rozpočtu.

V České republice získává nárok na státní podporu každý občan. Mým názorem je, že se tato situace do budoucna změní a přizpůsobí se podmínkám evropské unie, kdy např. v Německu záleží současně na několika faktorech, zda bude klientovi státní podpora vyplácena.

Za prvé je důležitý věk klienta, kdy nárok na státní podporu mají pouze občané starší 16 let. Podobný návrh se v České republice také vyskytl (v rámci novely zákona o stavebním spoření bylo navrženo, že nárok na státní podporu budou mít občané starší 15 let), ale nakonec nedošlo k jeho schválení.

V Německu záleží dále i na tom, jakých příjmů klient dosahuje. Tímto krokem by bylo možné docílit úspor, nicméně zásadní otázkou by byla samozřejmě praktická realizace v podobě

prokazování příjmů účastníka stavebního spoření, což by podle mého názoru odradilo značnou část klientů.

## Závěr

Stavební spoření, tak jak je definuje zákon, patří i po provedené novele zákona o stavebním spoření k nejoblíbenějším způsobům investování peněz. Není divu, protože tyto peníze lidé investují do své nezákladnější potřeby – do bydlení. Stavební spoření v současné době využívá každý druhý obyvatel České republiky a proto ho můžeme označit za nejpoblárnější způsob uložení a zhodnocení rodinných financí.

Tyto skutečnosti jsou dány obecně známými výhodami stavebního spoření, zejména skutečností, že uspořené peníze včetně státní podpory nemusí být nutně použity na bytové účely. Z těchto důvodů se rok 2003 stal rekordním v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření - ještě za starých, čili výhodnějších, podmínek. Před vstupem v platnost nové novely zákona o stavebním spoření bylo uzavřeno v roce 2003 celkem 2,5 mil. smluv včetně navýšení cílových částek.

Ačkoliv novela zákona měla ušetřit peníze ze státního rozpočtu vyplácené na podporách stavebního spoření, ukázalo se, že stát vyplatil v následujícím roce po provedené novele rekordních 16 miliard korun. Očekávané úspory se dostaví až později, postupně tak, jak budou ubývat staré „výhodné“ smlouvy. V roce 2013 by roční objem státní podpory měl klesnout až na 4,5 miliardy korun.

Stalo se však, že trh stavebního spoření je nasycen a nových klientů bude nyní přibývat mnohem pomaleji. Stavební spořitelny proto přemýšlejí, jak dál. Nemusí si však dělat příliš velké starosti, protože stavební spořitelny mají vesměs zahraniční vlastníky, kteří s vývojem trhu mají dostatečné zkušenosti. Došlo tedy k tomu, k čemu dojít muselo. Stavební spořitelny se staly důležitými úvěrovými ústavami a konkurenční boj vedou v současné době právě na této frontě, kdy klienty lákají především na výhodné úvěrové podmínky. Nevýhodou této formy je, že ty samé klienty musí nejdříve získat jako „střádaly“ a především zde hodně závisí na kvalitaci náborových pracovníků spořitelny. V tomto okamžiku je nesmírně důležité, aby pracovníci stavebních spořitelny uměli vysvětlit zájemcům o spoření výhody úvěru.

Stavební spořitelny totiž nemají jiné zdroje peněz než od svých klientů, zejména od tak zvaných přátelských klientů, kteří do budoucna nepředpokládají, že by stavěli či



rekonstruovali dům či byt, nečerpají úroky a svými úsporami tak vytvářejí balík peněz, ze kterého spořitelny úvěrují stavebníky. Nicméně již dnes můžeme pozorovat, že právě novela zákona počet přátelských klientů jednotlivých stavebních spořitelen značně omezila – nižší výhody, které s sebou tato novela přinesla tolik nelákají k ukládání peněz do stavebních spořitelen, jako tomu bylo dříve.

Z důvodu, že je bytový fond v České republice velmi zanedbaný, se však stavební spořitelny nemusí obávat, že zájem o stavební spoření tak rychle poklesne. Téměř polovina bytů byla postavena do roku 1945 a bytový fond patří k nejstaršímu v Evropě. A právě z tohoto důvodu se očekává stálý zájem klientů o služby poskytované jednotlivými stavebními spořitelkami. Obavy, že podnikání stavebních spořitelen hrozí v důsledku novely zákona či nasycení trhu krach, jsou proto neopodstatněné.

Hnacím motorem stavebních spořitelen jsou tedy i nadále **úvěry**.

## **Literatura:**

ANONYM, Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

ANONYM, Interní materiály Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

ANONYM, Interní materiály Modré pyramid stavební spořitelny, a.s.

ANONYM, Interní materiály Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.

ANONYM, Interní materiály Wüstenrot stavební spořitelny, a.s.

BASTL, A.: poradce stavební spořitelny Modrá pyramida – osobní schůzka

CÍSAŘ, J.: *Vybrané otázky trhu nemovitosti*. VŠE Praha, rok 1996, ISBN 80-7079-690-1.

DOUCH, R.: *Stavební spoření*. Praha, Grada Publishing, rok 2000, ISBN 80-7169-894-6.

DOUCH, R.: *Stavební spoření – výhody a rizika*. Praha, Grada Publishing, rok 1995, ISBN 80-7169-182-8.

Kaiferová, B.: Poradce Raiffeisen stavební spořitelny – osobní schůzka

SEDLÁK, V.: poradce stavební spořitelny České spořitelny – osobní schůzka

SŮVOVÁ, H., a kol.: *Specializované bankovníctví*. Praha, BI, rok 1997, ISBN 80-210-902243-2-6.

Výroční zpráva Asociace stavebních spořitelů 2005

Vopravilová, J.: Poradce Českomoravské stavební spořitelny – osobní schůzka

Zemanová, I.: poradce stavební spořitelny Wüstenrot – osobní schůzka

## **Časopisy:**

BENDA, V.: příloha časopisu REALIT, Praha 4/98

Mozaika (magazín ČMSS, a.s.) ročníky 2006 – 2007

## **Zákony:**

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění

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

Opatření ČNB č. 311/1992 Sb., pro postupy bank v platném znění

### **Internetové stránky:**

URL:<<http://www.acss.cz/>>, [citováno 6.3.2007]

URL:<<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>, [citováno 27.12.2006]

URL:<<http://archiv.newton.cz/pr/2007/02/13/d7948e6c61910c3227e28e0c86b2804c.asp>>, [citováno 6.3.2007]

URL:<<http://www.burinka.cz/>>, [citováno 19.6.2007]

URL:<<http://bydleni.tvujdum.cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-u3099.aspx>>, [citováno 27.12.2006]

URL:<<http://www.cmss.cz/>>, [citováno 19.6.2007]

URL:<<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/co-to-je/>>, [citováno 27.12.2007]

URL:<<http://www.mesec.cz/clanky/vyplati-se-jeste-stavebni-sporeni/>>, [citováno 27.12.2006]

URL:<<http://www.mesec.cz/clanky/co-byste-ted-meli-vedet-o-stavebnim-sporeni/>>, [citováno 27.12.2006]

URL:<<http://www.modrapyramida.cz/>>, [citováno 19.6.2007]

URL:<<http://www.rsts.cz/>>, [citováno 19.6.2007]

URL:<<http://stavebni-sporeni.com/>>, [citováno 27.12.2006]

URL:<<http://wustenrot.cz/>>, [citováno 19.6.2007]

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled měsíčních splátek u ČMSS

Tabulka 2: Orientační tabulka životního minima rodiny

Tabulka 3: Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru ČMSS

Tabulka 4: Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru ČMSS

Tabulka 5: Přehled měsíčních splátek u SSČS

Tabulka 6: Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru SSČS

Tabulka 7: Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru SSČS – v případě  
pevné a variabilní úrokové sazby

Tabulka 8: Přehled měsíčních splátek u MPSS

Tabulka 9: Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru MPSS

Tabulka 10: Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru MPSS – v případě  
varianty HYPO 100 a HYPO 80

Tabulka 11: Přehled měsíčních splátek u Raiffeisen stavební spořitelny

Tabulka 12: Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru Raiffeisen stavební  
spořitelnou – v případě spořicího tarifu S041 a úvěrového tarifu S061

Tabulka 13: Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru Raiffeisen stavební  
spořitelnou - v případě Nízké hyposplátky

Tabulka 14: Přehled měsíčních splátek u Wüstenrot stavební spořitelny

Tabulka 15: Přehled operací a plateb při přidělení řádného úvěru Wüstenrot stavební  
spořitelnou – v případě OF tarifní varianty

Tabulka 16: Přehled operací a plateb při přidělení překlenovacího úvěru Wüstenrot stavební  
spořitelnou – v případě tarifní varianty OF.

Tabulka 17: Srovnání základních podmínek pro poskytnutí řádného úvěru

Tabulka 18: Srovnání základních podmínek pro poskytnutí překlenovacího úvěru

## Seznam grafů

Graf 1: Podíl jednotlivých stavebních spořitelen na našem trhu podle počtu uzavřených smluv k 1. 1. 1998, příloha časopisu REALIT, Praha, duben 1998

Graf 2: Podíl jednotlivých stavebních spořitelen na našem trhu podle počtu uzavřených smluv k 31. 12. 2003, [www.finance.cz](http://www.finance.cz)

## Seznam příloh

1. Tabulka pro výpočet životního minima rodiny s rozdílným počtem členů
2. Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u standardní a rychlé varianty v případě ČMSS
3. Modelový případ splácení překlenovacího úvěru u standardní a rychlé varianty v případě ČMSS
4. Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u standardní a rychlé varianty v případě SSČS
5. Modelový případ splácení překlenovacího úvěru s pevnou a variabilní úrokovou sazbou u SSČS.
6. Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u standardní a rychlé varianty v případě MPSS
7. Modelový případ splácení překlenovacího úvěru HYPO 80 a HYPO 100 u MPSS
8. Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u spořicího a úvěrového tarifu v případě Raiffeisen stavební spořitelny
9. Modelový případ splácení překlenovacího úvěru Nízká hyposplátka u Raiffeisen stavební spořitelny
10. Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření v OF tarifní variantě v případě Wüstenrot stavební spořitelny
11. Modelový případ splácení překlenovacího úvěru v tarifní variantě OF u Wüstenrot stavební spořitelny

Příloha č. 1 Tabulka pro výpočet ŽMR rodiny s rozdílným počtem členů



Na těchto základech můžete stavět

Smlouva o stavebním spoření číslo: .....

Jméno: .....

dlužník       přistupitel k závazku

Příloha k žádosti o poskytnutí meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření

### Kontrola příjmů (přistupitel)

|   | <u>I. - DLUŽNÍK</u><br>Počet: Kontrola: | <u>II. - PŘISTUPITEL</u><br>Počet: Kontrola: |
|---|---|--|
| <b>Náklady na domácnost:</b>                          |   |  |
| 2.020,-Kč/ 1 osoba                                    | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| 2.630,-Kč/ 2 osoby                                    | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| 3.260,-Kč/ 3-4 osoby                                  | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| 3.660,-Kč/ 5 osob a více                              | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| <b>Potřeba pro obživu na osobu:</b>                   |   |  |
| Děti - do 6 let 1.750,-Kč                             | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - od 6 do 10 let 1.950,-Kč                            | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - od 10 do 15 let 2.310,-Kč                           | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - od 15 do 26 let 2.530,-Kč                           | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - jiné osoby 2.400,-Kč                                | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| životní minimum                                       | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| <b>A. Celkem životní minimum (za I. + II)*:</b>       | .....Kč                                 |  |
| <b>závazky vůči ČMSS:</b>                             |   |  |
| - splátky ČMSS (meziúvěr / úvěr)                      | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - sjednané měsíční vklady (stav. spoření)             | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| <b>další závazky:</b>                                 |   |  |
| - další věřitelé */                                   | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - další závazky */                                    | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| <b>B. Celkem měsíční závazky (za I. + II)*:</b>       | .....Kč                                 |  |
| Průměrný čistý měsíční příjem: dlužník */ přistupitel | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| manžel/ka dlužníka/přistupitele                       | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| - finanční rezerva z čistých příjmů                   | .....Kč                                 | .....Kč                                      |
| <b>C. Upravené měsíční příjmy celkem:</b>             | .....Kč                                 |  |
| <b>D. Na obživu zůstává (C-B)</b>                     | .....Kč                                 |  |
| <b>Koeficient životního minima:(D děleno A):</b>      | .....                                   |  |
| Příjmy jsou dostatečné:                               | <input type="checkbox"/> ano            | <input type="checkbox"/> ne                  |

.....  
datum, razítko a podpis

\*/ UPOZORNĚNÍ - údaje za dlužníka uvádět a zahrnovat do propočtu pouze, když dlužník posílá bonitu PŘISTUPITELE. Jinak nezahrnovat!!

TF 102/098 321/233/01/06

Příloha č. 2 Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u standardní varianty v případě ČMSS

|                              |                                   | <b>Model 6.03</b>   |                       |                      |                  |                    |
|------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------|----------------------|------------------|--------------------|
|                              |                                   | Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.   |                       |                      |                  |                    |
|                              |                                   | <b>Kontakty</b>   |                       |                      |                  |                    |
|                              |                                   | <b>Výsledky</b>   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Informace o smlouvě</b>   | Datum uzavření                    | 26.06.2007  |                       |                      |                  |                    |
|                              | Cílová částka                     | 900 000,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | VOP                               | 03/06 Invest:Standard   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Typ klienta                       | S podporou  |                       |                      |                  |                    |
|                              | Spoření ukončeno dne              | 30.09.2010  |                       |                      |                  |                    |
|                              | Splacení úvěru                    | 01.07.2021  |                       |                      |                  |                    |
| <b>Naspořená částka</b>      | Vklady                            | 369 290,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Bonusy                            | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úroky                             | 24 280,00 Kč  |                       |                      |                  |                    |
|                              | Státní podpora                    | 9 000,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úhrady                            |   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Celkem naspořeno                  |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Výnos ve fázi spoření</b> | Úroky                             | 24 280,00 Kč  |                       |                      |                  |                    |
|                              | Bonusy                            | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Státní podpora                    | 9 000,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Státní podpora připsaná dodatečně | 3 000,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Vrácená státní podpora            | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úhrady                            |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Finanční náklady</b>      | Výnos                             |   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úroky z úvěru                     | 137 173,20 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Daňová úspora z úvěrových úroků   | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úroky z vkladů                    |   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Bonusy                            | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Státní podpora ve fázi spoření    |   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Státní podpora připsaná dodatečně |   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Vrácená státní podpora            | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úhrady ve fázi spoření            | 10 160,00 Kč  |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úhrady ve fázi splácení úvěru     | 3 190,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
| Celkové finanční náklady     |                                   |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Celkové náklady</b>       | Úložky ve fázi spoření            | 369 290,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Splátky úvěru                     | 647 953,20 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Daňová úspora z úvěrových úroků   | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Státní podpora připsaná dodatečně |   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Vrácená státní podpora            | 0,00 Kč   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Náklady celkem                    |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Efektivita</b>            | Naspořeno / Cílová částka         | 43,60 %   |                       |                      |                  |                    |
|                              | Úvěr / Cílová částka              | 56,40 %   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Události</b>              | <b>Datum</b>                      | <b>Událost</b>  | <b>Měsíční platby</b> |                      |                  |                    |
|                              |                                   |   | <b>spoření (Kč)</b>   | <b>meziúvěr (Kč)</b> | <b>úvěr (Kč)</b> | <b>celkem (Kč)</b> |
|                              | 26.06.2007                        | Uzavření smlouvy, cílová částka 900 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br>Mimořádná úložka ve výši 369 290,00 Kč, zůstatek je 369 290,00 Kč, HČ 0. |                       |                      |                  |                    |
|                              | 30.06.2007                        | Naspořeno 40 % cílové částky.   |                       |                      |                  |                    |
| 30.06.2010                   | Dosaženo hodnotící číslo 64.      |   |                       |                      |                  |                    |



|            |  |        |          |
|------------|--|--------|----------|
| 30.09.2010 | Spoření ukončeno přizpůsobením.<br>Ukončení spoření, cílová částka 900 000,00 Kč,<br>smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková<br>sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br>Naspořená částka činí 392 410,00 Kč.<br>Dodatečně bude připsána státní podpora 3 000,00<br>Kč. |        |          |
| 31.10.2010 | Čerpání úvěru ve výši 507 590,00 Kč, úroková sazba<br>ve fázi úvěru 4,8 % p.a.   |        |          |
| 01.12.2010 | Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru  | 5      | 5 070,00 |
|            |  | 070,00 |          |
| 21.04.2011 | Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.   |        |          |
| 01.07.2021 | Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru   | 1      | 1 063,20 |
|            |  | 063,20 |          |
|            | Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru   | 0,00   | 0,00     |

Příloha č. 2 Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u rychlé varianty v případě ČMSS

|                                   |                                   | <b>Model 6.03</b>   |                       |                      |                  |                    |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------|----------------------|------------------|--------------------|
|                                   |                                   | Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, s.r.o.   |                       |                      |                  |                    |
|                                   |                                   | <b>Kontakty</b>   |                       |                      |                  |                    |
|                                   |                                   | <b>Výsledky</b>   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Informace o smlouvě</b>        | Datum uzavření                    |   |                       | 26.06.2007           |                  |                    |
|                                   | Cílová částka                     |   |                       | 900 000,00 Kč        |                  |                    |
|                                   | VDP                               |   |                       | 03/06 Invest:Rychlá  |                  |                    |
|                                   | Typ klienta                       |   |                       | 5 podporou           |                  |                    |
|                                   | Spoření ukončeno dne:             |   |                       | 30.11.2009           |                  |                    |
|                                   | Splácení úvěru                    |   |                       | 01.06.2017           |                  |                    |
| <b>Naspořená částka</b>           | Vklady                            |   |                       | 369 290,00 Kč        |                  |                    |
|                                   | Bonusy                            |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
|                                   | Úroky                             |   |                       | 17 871,70 Kč         |                  |                    |
|                                   | Státní podpora                    |   |                       | 6 000,00 Kč          |                  |                    |
|                                   | Úhrady                            |   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | Celkem naspořeno                  |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Výnos ve fázi spoření</b>      | Úroky                             |   |                       | 17 871,70 Kč         |                  |                    |
|                                   | Bonusy                            |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
|                                   | Státní podpora                    |   |                       | 6 000,00 Kč          |                  |                    |
|                                   | Státní podpora připsaná dodatečně |   |                       | 3 000,00 Kč          |                  |                    |
|                                   | Vrácená státní podpora            |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
|                                   | Úhrady                            |   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | Výnos                             |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Finanční náklady</b>           | Úroky z úvěru                     |   |                       | 95 813,10 Kč         |                  |                    |
|                                   | Družková úspora z úvěrových úroků |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
|                                   | Úroky z vkladů                    |   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | Bonusy                            |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
|                                   | Státní podpora ve fázi spoření    |   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | Státní podpora připsaná dodatečně |   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | Vrácená státní podpora            |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
|                                   | Úhrady ve fázi spoření            |   |                       | 9 870,00 Kč          |                  |                    |
|                                   | Úhrady ve fázi splácení úvěru     |   |                       | 2 320,00 Kč          |                  |                    |
|                                   | Celkové finanční náklady          |   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | <b>Celkové náklady</b>            | Úroky ve fázi spoření   |                       |                      | 369 290,00 Kč    |                    |
| Splátky úvěru                     |                                   |   |                       | 614 641,40 Kč        |                  |                    |
| Družková úspora z úvěrových úroků |                                   |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
| Státní podpora připsaná dodatečně |                                   |   |                       |                      |                  |                    |
| Vrácená státní podpora            |                                   |   |                       | 0,00 Kč              |                  |                    |
| Náklady celkem                    |                                   |   |                       |                      |                  |                    |
| <b>Efektivita</b>                 | Naspořeno / Cílová částka         |   |                       | 42,59 %              |                  |                    |
|                                   | Úvěr / Cílová částka              |   |                       | 59,41 %              |                  |                    |
| <b>Události</b>                   | <b>Datum</b>                      | <b>Událost</b>  | <b>Měsíční platby</b> |                      |                  |                    |
|                                   |                                   |   | <b>spoření (Kč)</b>   | <b>meziúvěr (Kč)</b> | <b>úvěr (Kč)</b> | <b>celkem (Kč)</b> |
|                                   | 26.06.2007                        | uzavření smlouvy, cílová částka 900 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Rychlá, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br>Mimořádní úlozka ve výši 369 290,00 Kč, zůstatek je 369 290,00 Kč, HČ 0. |                       |                      |                  |                    |
|                                   | 30.06.2007                        | naspořeno 40 % cílové částky,   |                       |                      |                  |                    |
|                                   | 31.06.2009                        | Dosaženo hodnotící čísla 84.  |                       |                      |                  |                    |

|            |  |             |          |
|------------|--|-------------|----------|
| 30.11.2009 | Spoření ukončeno přočtením.<br>Ukončení spoření, cílová částka 900 000,00 Kč,<br>smluvní podmínky 03/06 Invest:Rychlá, úroková<br>sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br>Nespořené částka činí 383 291,70 Kč.<br>Dodatečně bude připsána státní podpora 3 000,00<br>Kč. |             |          |
| 30.12.2009 | Čerpání úvěru ve výši 516 708,30 Kč, úroková sazba<br>ve fázi úvěru 4,5 % p.a.   |             |          |
| 01.02.2010 | Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru  | 6<br>880,00 | 6 880,00 |
| 21.04.2010 | Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.   |             |          |
| 01.06.2017 | Lpřevaná poslední pravidelná měsíční splátka úvěru   | 6<br>201,40 | 6 201,40 |
|            | Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru   | 0,00        | 0,00     |

Příloha č. 3 Modelový případ splácení překlenovacího úvěru u standardní varianty v případě ČMSS

| <b>Model 6.03</b>   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. |   |                       |
|   |   | <b>Kontakty</b>       |
|   |   | <b>Výsledky</b>       |
| <b>Informace o smlouvě</b>  | Datum uzavření                                  | 26.06.2007            |
|   | Cílová částka                                   | 900 000,00 Kč         |
|   | VOP   | 03/06 Invest:Standard |
|   | Typ klienta                                     | 5 podporou            |
|   | Spoření ukončeno dne                            | 30.11.2016            |
|   | Splacení úvěru                                  | 01.08.2027            |
| <b>Meziúvěr</b>   | Datum uzavření                                  | 26.06.2007            |
|   | Cílová částka                                   | 900 000,00 Kč         |
|   | VOP   | 03/06 Invest:Standard |
|   | Datum modelování                                | 26.06.2007            |
|   | Počet měsíců od data modelování do přidělení CČ | 113                   |
|   | Datum přidělení cílové částky                   | 30.11.2016            |
|   | Úroková sazba meziúvěru                         | 4,40 %                |
|   |   |                       |
| <b>Naspořená částka</b>   | Vklady  | 330 869,10 Kč         |
|   | Bonusy  | 0,00 Kč               |
|   | Úroky   | 33 009,60 Kč          |
|   | Státní podpora                                  | 25 866,00 Kč          |
|   | Úhrady  |                       |
|   | Úhrady za meziúvěr                              |                       |
|   | Celkem naspořeno                                | 370 589,70 Kč         |
| <b>Výnos ve fázi spoření</b>  | Úroky   | 33 009,60 Kč          |
|   | Bonusy  | 0,00 Kč               |
|   | Státní podpora                                  | 25 866,00 Kč          |
|   | Státní podpora připsaná dodatečně               | 3 000,00 Kč           |
|   | Vrácená státní podpora                          | 0,00 Kč               |
|   | Úhrady  |                       |
|   | Výnos   | 42 720,60 Kč          |
| <b>Finanční náklady</b>   | Úroky z úvěru                                   | 141 933,50 Kč         |
|   | Daňová úspora z úvěrových úroků                 | 0,00 Kč               |
|   | Úroky z meziúvěru                               | 363 000,00 Kč         |
|   | Daňová úspora z meziúvěrových úroků             | 0,00 Kč               |
|   | Úroky z vkladů                                  |                       |
|   | Bonusy  | 0,00 Kč               |
|   | Státní podpora ve fázi spoření                  |                       |
|   | Státní podpora připsaná dodatečně               |                       |
|   | Vrácená státní podpora                          | 0,00 Kč               |
|   | Úhrady ve fázi spoření                          | 19 155,00 Kč          |
|   | Úhrady ve fázi splácení úvěru                   | 3 190,00 Kč           |
| Celkové finanční náklady  | 465 402,90 Kč                                   |                       |
| <b>Celkové náklady</b>  | Úložky ve fázi spoření                          | 330 869,10 Kč         |
|   | Splátky úvěru                                   | 670 033,80 Kč         |
|   | Daňová úspora z úvěrových úroků                 | 0,00 Kč               |
|   | Úroky z meziúvěru                               | 363 000,00 Kč         |
|   | Daňová úspora z meziúvěrových úroků             | 0,00 Kč               |
|   | Státní podpora připsaná dodatečně               |                       |
|   | Vrácená státní podpora                          | 0,00 Kč               |

|                   |                           |  |                         |                          |                      |                        |  |
|-------------------|---------------------------|--|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|--|
|                   | Náklady celkem            |  | 1 380 902,90 Kč         |                          |                      |                        |  |
| <b>Efektivita</b> | Naspořeno / Cílová částka |  | 41,68 %                 |                          |                      |                        |  |
|                   | Úvěr / Cílová částka      |  | 58,32 %                 |                          |                      |                        |  |
| <b>Události</b>   | <b>Datum</b>              | <b>Událost</b>   |                         | <b>Měsíční platby</b>    |                      |                        |  |
|                   |                           |  | <b>spoření<br/>(Kč)</b> | <b>meziúvěr<br/>(Kč)</b> | <b>úvěr<br/>(Kč)</b> | <b>celkem<br/>(Kč)</b> |  |
|                   | 26.06.2007                | Uzavření smlouvy, cílová částka 900 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br><br>Datum modelování: Počet měsíců do splatnosti MÚ je 113.<br><br>Mimořádná úloška ve výši 10 290,00 Kč, zůstatek je 10 290,00 Kč, HČ 0.   |                         |                          |                      |                        |  |
|                   | 30.09.2007                | Zahájení pravidelného spoření.<br><br>Čerpání meziúvěru 900 000,00 Kč při sazbě 4,4 % p.a. snížené o úhradu 4 500,00 Kč. Vyplaceno 895 500,00 Kč.  | 2 888,10                |                          |                      | 2 888,10               |  |
|                   | 31.10.2007                | Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků  |                         | 3 300,00                 |                      | 6 188,10               |  |
|                   | 31.08.2015                | Dosaženo hodnoty číslo 64.   |                         |                          |                      |                        |  |
|                   | 31.08.2016                | Naspořeno 40 % cílové částky.  |                         |                          |                      |                        |  |
|                   | 30.11.2016                | Konec pravidelného spoření.<br><br>Spoření ukončeno přidělením.<br><br>Ukončení spoření, cílová částka 900 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br><br>Naspořená částka činí 375 069,70 Kč.<br><br>Dodatečně bude připsána státní podpora 3 000,00 Kč.<br><br>Meziúvěr je splácen naspořenou částkou a úvěrem 524 910,30 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,8 % p.a. | 0,00                    |                          |                      | 3 300,00               |  |
|                   |                           | Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků   |                         | 0,00                     |                      | 0,00                   |  |
|                   | 01.01.2017                | Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru  |                         |                          | 5 240,00             | 5 240,00               |  |
|                   | 21.04.2017                | Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.   |                         |                          |                      |                        |  |
|                   | 01.08.2027                | Upravím poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.<br><br>Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru   |                         |                          | 1 553,80             | 1 553,80               |  |
|                   |                           |  |                         |                          | 0,00                 | 0,00                   |  |

Příloha č. 3 Modelový případ splácení překlenovacího úvěru u rychlé varianty v případě ČMSS

**Model 6.03**

Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

**Kontakty**

**Výsledky**

|                              |   |                     |
|------------------------------|---|---------------------|
| <b>Informace o smlouvě</b>   | Datum uzavření  | 26.06.2007          |
|                              | Cílová částka   | 900 000,00 Kč       |
|                              | VOP   | 03/06 Invest:Rychlá |
|                              | Typ klienta   | 5 podporou          |
|                              | Spoření ukončeno dne  | 31.08.2014          |
|                              | Splacení úvěru  | 01.02.2022          |
| <b>Meziúvěr</b>              | Datum uzavření  | 26.06.2007          |
|                              | Cílová částka   | 900 000,00 Kč       |
|                              | VOP   | 03/06 Invest:Rychlá |
|                              | Datum modelování  | 26.06.2007          |
|                              | Počet měsíců od data modelování do přidělení CČ             | 86                  |
|                              | Datum přidělení cílové částky                               | 31.08.2014          |
|                              | Úroková sazba meziúvěru                                     | 4,30 %              |
| <b>Naspořená částka</b>      | Vklady  | 344 391,60 Kč       |
|                              | Bonusy  | 0,00 Kč             |
|                              | Úroky   | 25 216,10 Kč        |
|                              | Státní podpora  | 20 522,00 Kč        |
|                              | Úhrady  |                     |
|                              | Úhrady za meziúvěr<br>Celkem naspořeno                      |                     |
| <b>Výnos ve fázi spoření</b> | Úroky   | 25 216,10 Kč        |
|                              | Bonusy  | 0,00 Kč             |
|                              | Státní podpora  | 20 522,00 Kč        |
|                              | Státní podpora připsaná dodatečně                           | 3 000,00 Kč         |
|                              | Vrácená státní podpora                                      | 0,00 Kč             |
|                              | Úhrady  |                     |
|                              | Výnos   |                     |
| <b>Finanční náklady</b>      | Úroky z úvěru   | 97 029,20 Kč        |
|                              | Daňová úspora z úvěrových úroků                             | 0,00 Kč             |
|                              | Úroky z meziúvěru   | 267 675,00 Kč       |
|                              | Daňová úspora z meziúvěrových úroků                         | 0,00 Kč             |
|                              | Úroky z vkladů  |                     |
|                              | Bonusy  | 0,00 Kč             |
|                              | Státní podpora ve fázi spoření                              |                     |
|                              | Státní podpora připsaná dodatečně                           |                     |
|                              | Vrácená státní podpora                                      | 0,00 Kč             |
|                              | Úhrady ve fázi spoření                                      | 17 995,00 Kč        |
|                              | Úhrady ve fázi splácení úvěru                               | 2 320,00 Kč         |
| Celkové finanční náklady     |   |                     |
| <b>Celkové náklady</b>       | Úložky ve fázi spoření                                      | 344 391,60 Kč       |
|                              | Splátky úvěru   | 622 714,50 Kč       |
|                              | Daňová úspora z úvěrových úroků                             | 0,00 Kč             |
|                              | Úroky z meziúvěru   | 267 675,00 Kč       |
|                              | Daňová úspora z meziúvěrových úroků                         | 0,00 Kč             |
|                              | Státní podpora připsaná dodatečně<br>Vrácená státní podpora | 0,00 Kč             |

Náklady celkem

**Efektivita** Naspořeno / Cílová částka 41,85 %  
 Úvěr / Cílová částka 58,15 %

| Události | Datum      | Událost  | Měsíční platby  |                  |              |                |
|----------|------------|--|-----------------|------------------|--------------|----------------|
|          |            |  | spoření<br>(Kč) | meziúvěr<br>(Kč) | úvěr<br>(Kč) | celkem<br>(Kč) |
|          | 26.06.2007 | Uzavření smlouvy, cílová částka 900 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Rychlá, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br><br>Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 86.<br><br>Mimořádná úložka ve výši 10 290,00 Kč, zůstatek je 10 290,00 Kč, HČ 0.  |                 |                  |              |                |
|          | 30.09.2007 | Zahájení pravidelného spoření.<br><br>Čerpání meziúvěru 900 000,00 Kč při sazbě 4,3 % p.a. snížené o úhradu 4 500,00 Kč. Vypřaceno 895 500,00 Kč.  | 3 977,40        |                  |              | 3 977,40       |
|          | 31.10.2007 | Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků  |                 | 3 225,00         |              | 7 202,40       |
|          | 31.05.2013 | Dosaženo hodnotící číslo 64.   |                 |                  |              |                |
|          | 31.05.2014 | Naspořeno 40 % cílové částky.  |                 |                  |              |                |
|          | 31.08.2014 | Konec pravidelného spoření.<br><br>Spoření ukončeno přidělením.<br><br>Ukončení spoření, cílová částka 900 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Rychlá, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.<br><br>Naspořená částka činí 376 634,70 Kč.<br><br>Dodatečně bude připsána státní podpora 3 000,00 Kč.<br><br>Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 523 365,30 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,8 % p.a. | 0,00            |                  |              | 3 225,00       |
|          |            | Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků   |                 | 0,00             |              | 0,00           |
|          | 01.10.2014 | Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru  |                 |                  | 6 970,00     | 6 970,00       |
|          | 21.04.2015 | Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.   |                 |                  |              |                |
|          | 01.02.2022 | Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru   |                 |                  | 6 354,50     | 6 354,50       |
|          |            | Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru   |                 |                  | 0,00         | 0,00           |



## Simulace úvěru ze stavebního spoření

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

Zobrazeno pro:  
Příjmení:  
Jméno:

### Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 900000,00 Kč
- Varianta spoření: Standardní
- Počátek spoření: 25.6.2007
- Konec spoření: 31.7.2009
- Požadavek na SP: Ne
- Dosažené bodové hodnocení: 220,23
- Pravidelná úložka: 1700,00 Kč
- Úroky celkem: 12348,00 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,0 %

- Vklady na účet - celkem: 605125,00 Kč
- Pravidelné vklady: 42500,00 Kč
- Mimořádné vklady: 562625,00 Kč
- Prémie: 0,00 Kč
- Úhrady - celkem: 9855,00 Kč
- Za vedení účtu: 855,00 Kč
- Vstupní úhrada: 9000,00 Kč
- Ostatní: 0,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 0,00 Kč
- Při ukončení spoření: 0,00 Kč
- Doplatek: 0,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 607618,00 Kč  
Stav účtu s doplatkem státní podpory: 607618,00 Kč



**Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

- Datum poskytnutí úvěru: 1.8.2009
- Datum doplacení úvěru: 25.5.2015
- Výše úvěru: 292382,00 Kč
- Úroková sazba: 4,75 %
- Zaplacené úroky celkem: 42839,80 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 397,00 Kč

- Úhrady celkem: 1710,00 Kč
- za vedení účtu: 1710,00 Kč
- za projednání úvěru: 0,00 Kč
- za pojištění celkem: 0,00 Kč

- Splátka úvěru: 4950,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč

Efektivní úroková sazba: 6,40 % p.a.

a to za následujících předpokladů:

- převedete na účet stavebního spoření částku 448000,00 Kč
- nebo zvýšíte měsíční pravidelnou úložku na 22505,00 Kč

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 25.6.2007



## Simulace úvěru ze stavebního spoření

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

Zobrazeno pro:  
Příjmení:  
Jméno:

### Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 900000,00 Kč
- Varianta spoření: Rychlá
- Počátek spoření: 25.6.2007
- Konec spoření: 31.7.2009
- Požadavek na SP: Ne
- Dosážené bodové hodnocení: 220,25
- Pravidelná úložka: 1700,00 Kč
- Úroky celkem: 11282,70 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,0 %
- Státní podpora - celkem: 0,00 Kč
- Při ukončení spoření: 0,00 Kč
- Doplatek: 0,00 Kč

- Vklady na účet - celkem: 554550,00 Kč
- Pravidelné vklady: 42500,00 Kč
- Mimořádné vklady: 512050,00 Kč
- Prémie: 0,00 Kč
- Úhrady - celkem: 9855,00 Kč
- Za vedení účtu: 855,00 Kč
- Vstupní úhrada: 9000,00 Kč
- Ostatní: 0,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 555977,70 Kč  
Stav účtu s doplatkem státní podpory: 555977,70 Kč

**Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

- Datum poskytnutí úvěru: 1.8.2009
- Datum doplacení úvěru: 25.4.2015
- Výše úvěru: 344022,30 Kč
- Úroková sazba: 4,75 %
- Zaplacené úroky celkem: 50107,90 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 472,00 Kč

- Úhrady celkem: 1710,00 Kč
- za vedení účtu: 1710,00 Kč
- za projednání úvěru: 0,00 Kč
- za pojištění celkem: 0,00 Kč

Splátka úvěru: 5850,00 Kč  
Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč

Efektivní úroková sazba: 6,16 % p.a.

a to za následujících předpokladů:

- převedete na účet stavebního spoření částku 387500,00 Kč
- nebo zvýšíte měsíční pravidelnou úložku na 20482,00 Kč

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 25.6.2007



## Simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

**Zobrazeno pro:**

Příjmení:

Jméno:

**Údaje pro stavební spoření:**

- Cílová částka: 900000,00 Kč
- Varianta spoření: Standardní
- Počátek spoření: 25.6.2007
- Konec spoření: 31.8.2022
- Požadavek na GP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 305,55
- Pravidelná úložka: 1500,00 Kč
- Úroky celkem: 49291,20 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 %

- Státní podpora - celkem: 44764,00 Kč
- Při ukončení spoření: 41764,00 Kč
- Doplatek: 3000,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 360617,30 Kč

Stav účtu s doplatkem státní podpory: 363617,30 Kč

- Vklady na účet - celkem: 292122,10 Kč
- Pravidelné vklady: 0,00 Kč
- Mimořádné vklady: 292122,10 Kč
- Prémie: 0,00 Kč
- Úhrady - celkem: 22560,00 Kč
- Za vedení účtu: 4560,00 Kč
- Vstupní úhrada: 9000,00 Kč
- Ostatní: 9000,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

**Údaje pro překlenovací úvěr:**

- Typ úvěru: HYPO TREND Pevná sazba
- Výše úvěru: 900000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 25.6.2007
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 31.8.2022
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 13560,00 Kč
  - za vedení účtu: 4560,00 Kč
  - za projednání úvěru: 9000,00 Kč
  - za pojištění celkem: 0,00 Kč
- Úroková sazba: 4,85 %
- Maximální měsíční daňová úspora: 1166,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 663360,40 Kč
- Měsíční náklady celkem: 5220,00 Kč
  - výše splátky: 5220,00 Kč
  - dospořování: 0,00 Kč
  - Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 9285,00 Kč

**Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

- Datum poskytnutí úvěru: 1.9.2022
- Datum doplacení úvěru: 25.12.2033
- Výše úvěru: 539382,70 Kč
- Úroková sazba: 4,75 %
- Zaplacené úroky celkem: 159737,40 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 757,00 Kč
- Úhrady celkem: 3135,00 Kč
  - za vedení účtu: 3135,00 Kč
  - za projednání úvěru: 0,00 Kč
  - za pojištění celkem: 0,00 Kč
- Splátka úvěru: 5220,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč
- Efektivní úroková sazba: 5,13 % p.a.

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 25.6.2007



## Simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

**Zobrazeno pro:**

Příjmení:

Jméno:

**Údaje pro stavební spoření:**

- Cílová částka: 900000,00 Kč
- Varianta spoření: Rychlá
- Počátek spoření: 25.6.2007
- Konec spoření: 31.8.2022
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 388,55
- Pravidelná úložka: 1500,00 Kč
- Úroky celkem: -49413,00 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 %

- Vklady na účet - celkem: 292480,90 Kč
- Pravidelné vklady: 0,00 Kč
- Mimořádné vklady: 292480,90 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 22560,00 Kč
- Za vedení účtu: 4560,00 Kč
- Vstupní úhrada: 9000,00 Kč
- Ostatní: 9000,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 44768,00 Kč
- Při ukončení spoření: 41768,00 Kč
- Doplatek: 3000,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 361101,90 Kč  
Stav účtu s doplatkem státní podpory: 364101,90 Kč

**Údaje pro překlenovací úvěr:**

- Typ úvěru: HYPO TREND Pevná sazba
- Výše úvěru: 900000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 28.6.2007
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 31.8.2022
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 13560,00 Kč
  - za vedení účtu: 4560,00 Kč
  - za projednání úvěru: 9000,00 Kč
  - za pojištění celkem: 0,00 Kč
- Úroková sazba: 4,85 %
- Maximální měsíční daňová úspora: 1166,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 663001,60 Kč
- Měsíční náklady celkem: 5220,00 Kč
  - výše splátky: 5220,00 Kč
  - dospívání: 0,00 Kč
  - Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 9285,00 Kč

**Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:**

- Datum poskytnutí úvěru: 1.9.2022
- Datum doplacení úvěru: 25.12.2033
- Výše úvěru: 538898,10 Kč
- Úroková sazba: 4,75 %
- Zaplacené úroky celkem: 159393,00 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 756,00 Kč
- Úhrady celkem: 3135,00 Kč
  - za vedení účtu: 3135,00 Kč
  - za projednání úvěru: 0,00 Kč
  - za pojištění celkem: 0,00 Kč
- Splátka úvěru: 5220,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč
- Efektivní úroková sazba: 5,13 % p.a.

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 28.6.2007

Příloha č. 6 Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u standardní varianty v případě MPSS

## Nová smlouva

xxxx,

Tisk Zavřít

### Zadání

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Datum založení:               | 26.6.2007                |
| Cilová částka:                | 900 000 Kč               |
| Úroková sazba úvěru:          | 5 %                      |
| Současná varianta:            | Standardní               |
| Současný tarif:               | Kredit                   |
| Státní podpora:               | Ano                      |
| Blokování vkladů při 40 % CČ: | Ano                      |
| Cíl stav. spoření:            | Úvěr ze stav. spoření    |
| Mimořádný vklad:              | 20.7.2007, 360 000,00 Kč |

### Stav spořicího účtu

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Ke dni:               |      |
| Zůstatek:             | 0 Kč |
| Parametr ohodnocení:  |      |
| Saldo státní podpory: | 0 Kč |
| Nepřipsané úroky:     | 0 Kč |

### Spoření:

Hodnoty se vztahují na dobu spoření během simulace

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Vklady:                       | 367 500 Kč |
| Státní podpora:               | 9 000 Kč   |
| Úroky:                        | 28 310 Kč  |
| Poplatky:                     | 8 850 Kč   |
| Celkem naspořeno:             | 395 960 Kč |
| Úroková sazba:                | 2 %        |
| Délka spoření během simulace: | 46 měsíců  |

### Úvěr ze stavebního spoření

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Výše úvěru:          | 504 040 Kč  |
| Zajištění:           | Nemovitost  |
| Termín přidělení:    | 31.3.2011   |
| Úroková sazba:       | 5 %         |
| Měsíční splátka:     | 5 400 Kč    |
| Úvěr splácen dne:    | 28.2.2021   |
| Celková suma úroků:  | -134 339 Kč |
| Suma plateb klienta: | 637 879 Kč  |



## Nová smlouva

xxxx,

### Zadání

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Datum založení               | 26.6.2007                |
| Cílová částka                | 900 000 Kč               |
| Úroková sazba úvěru:         | 5 %                      |
| Současná varianta            | Rychlá                   |
| Současný tarif               | Kredit                   |
| Státní podpora:              | Ano                      |
| Blokování vkladů při 40 % CČ | Ano                      |
| Cíl stav. spoření            | Úvěr ze stav. spoření    |
| Mimořádný vklad:             | 20.7.2007, 360 000,00 Kč |

### Stav spořicího účtu

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Ke dni:               |      |
| Zůstatek:             | 0 Kč |
| Parametr ohodnocení:  |      |
| Saldo státní podpory: | 0 Kč |
| Nepřipsané úroky:     | 0 Kč |

### Spoření:

*Hodnoty se vztahují na dobu spoření během simulace*

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Vklady:                       | 367 500 Kč |
| Státní podpora:               | 9 000 Kč   |
| Úroky:                        | 22 471 Kč  |
| Poplatky:                     | 8 550 Kč   |
| Celkem naspořeno:             | 390 421 Kč |
| Úroková sazba:                | 2 %        |
| Délka spoření během simulace: | 37 měsíců  |

### Úvěr ze stavebního spoření

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Výše úvěru:          | 509 579 Kč  |
| Zajištění:           | Nemovitost  |
| Termín přidělení:    | 30.6.2010   |
| Úroková sazba:       | 5 %         |
| Měsíční splátka:     | 6 750 Kč    |
| Úvěr splacen dne:    | 28.2.2018   |
| Celková suma úroků:  | -103 862 Kč |
| Suma plateb klienta: | 615 341 Kč  |

**Nová smlouva**

xxxxxxx,


**Zadání**

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Datum založení                | 26.6.2007                         |
| Cílová částka                 | 900 000 Kč                        |
| Úroková sazba úvěru:          | 5 %                               |
| Současná varianta             | Standardní                        |
| Současný tarif                | Kredit                            |
| Státní podpora:               | Ano                               |
| Blokování vkladů při 40 % CČ  | Ano                               |
| Cíl stav. spoření             | Úvěr ze stav. spoření             |
| Pravidelný vklad:             | od: 1.8.2007, 1 800,00 Kč měsíčně |
| {Vlastní} k datu:             | 10.7.2007                         |
| Zadaná vlastní úroková sazba: | 4,7 %                             |

Od data poskytnutí překlenovacího úvěru bude pravidelný vklad změněn na 0,3% cílové částky.

**Stav spořicího účtu**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Ke dni:               |      |
| Zůstatek:             | 0 Kč |
| Parametr ohodnocení:  |      |
| Saldo státní podpory: | 0 Kč |
| Nepřipsané úroky:     | 0 Kč |

**Spoření:**

*Hodnoty se vztahují na dobu spoření během simulace*

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Vklady:                       | 295 500 Kč |
| Státní podpora:               | 40 334 Kč  |
| Úroky:                        | 46 499 Kč  |
| Poplatky:                     | 11 850 Kč  |
| Celkem naspořeno:             | 370 483 Kč |
| Úroková sazba:                | 2 %        |
| Délka spoření během simulace: | 169 měsíců |

**Překlenovací úvěr**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Výše úvěru:                      | 900 000 Kč |
| Datum překlenovacího úvěru:      | 10.7.2007  |
| Úroková sazba:                   | 4,7 %      |
| Měsíční splátka:                 | 3 525 Kč   |
| Měsíční poplatek za vedení účtu: | 25 Kč      |
| Počet měsíců:                    | 168 měsíců |
| Částka k dospoření do 40% CČ:    | 360 000 Kč |
| Délka dospořování do 40% CČ:     | 161 měsíců |
| Měsíční dospořování:             | 1 800 Kč   |
| Riziková skupina:                | 2          |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Akontace:   | 0 %         |
| Suma úroků: | -588 675 Kč |

#### Úvěr ze stavebního spoření

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Výše úvěru:          | 529 517 Kč  |
| Zajištění:           | Nemovitost  |
| Termín přidělení:    | 30.6.2021   |
| Úroková sazba:       | 5 %         |
| Měsíční splátka:     | 5 400 Kč    |
| Úvěr splacen dne:    | 31.1.2032   |
| Celková suma úroků:  | -149 807 Kč |
| Suma plateb klienta: | 680 700 Kč  |

#### Výsledky

Veškeré údaje jsou pouze orientační a nejsou závazné  
pro MPSS, a.s.

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Celková výše připsané státní podpory: | 43 334,00 Kč  |
| Vklady a úroky celkem:                | 334 499,00 Kč |

**Nová smlouva**

xxxxxx,

Tisk Zavřít

**Zadáni**

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Datum založení                | 26.6.2007                         |
| Cílová částka                 | 900 000 Kč                        |
| Úroková sazba úvěru:          | 5 %                               |
| Současná varianta             | Standardní                        |
| Současný tarif                | Kredit                            |
| Státní podpora:               | Ano                               |
| Blokování vkladů při 40 % CČ  | Ano                               |
| Cíl stav. spoření             | Úvěr ze stav. spoření             |
| Pravidelný vklad:             | od: 1.8.2007, 2 700,00 Kč měsíčně |
| (Vlastní) k datu:             | 10.7.2007                         |
| Zadaná vlastní úroková sazba: | 4,99 %                            |

Od data poskytnutí překlenovacího úvěru bude pravidelný vklad změněn na 0,3% cílové částky.

**Stav spořicího účtu**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Ke dni:               |      |
| Zůstatek:             | 0 Kč |
| Parametr ohodnocení:  |      |
| Saldo státní podpory: | 0 Kč |
| Nepřipsané úroky:     | 0 Kč |

**Spoření:**

*Hodnoty se vztahují na dobu spoření během simulace*

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Vklady:                       | 312 600 Kč |
| Státní podpora:               | 29 012 Kč  |
| Úroky:                        | 32 866 Kč  |
| Poplatky:                     | 10 650 Kč  |
| Celkem naspořeno:             | 363 828 Kč |
| Úroková sazba:                | 2 %        |
| Délka spoření během simulace: | 121 měsíců |

**Překlenovací úvěr**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Výše úvěru:                      | 900 000 Kč |
| Datum překlenovacího úvěru:      | 10.7.2007  |
| Úroková sazba:                   | 4,99 %     |
| Měsíční splátka:                 | 3 743 Kč   |
| Měsíční poplatek za vedení účtu: | 25 Kč      |
| Počet měsíců:                    | 120 měsíců |
| Částka k dospoření do 40% CČ:    | 360 000 Kč |
| Délka dospořování do 40% CČ:     | 114 měsíců |
| Měsíční dospořování:             | 2 700 Kč   |
| Riziková skupina:                | 2          |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Akontace:   | 0 %         |
| Suma úroků: | -445 298 Kč |

#### Úvěr ze stavebního spoření

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Výše úvěru:          | 536 172 Kč  |
| Zajištění:           | Nemovitost  |
| Termín přidělení:    | 30.6.2017   |
| Úroková sazba:       | 5 %         |
| Měsíční splátka:     | 5 400 Kč    |
| Úvěr splacen dne:    | 31.3.2028   |
| Celková suma úroků:  | -156 241 Kč |
| Suma plateb klienta: | 692 713 Kč  |

#### Výsledky

Veškeré údaje jsou pouze orientační a nejsou závazné  
pro MPSS, a.s.

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Celková výše připsané státní podpory: | 32 012,00 Kč  |
| Vklady a úroky celkem:                | 337 966,00 Kč |

Příloha č. 8 Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u úvěrového tarifu v případě Raiffeisen stavební spořitelny

Home

## Modelování stavebního spoření - základní modelování

Varianta modelování: Datum uzavření smlouvy:

Základní parametry modelování

Cílová částka: 0-Obecné modelování 27.6.2007

Tarif: 900000.00 Všechna VOP + Tarif

Měsíční vklad: VOP od 1.4.2004 / 5061

Modelovat od: 0.00 Modelovat fázi spoření: Aktualizovat parametry tarifu

Spořit do: 27.6.2007 Modelovat fázi PU: ✓

Do zadaného data: Přidělení Modelovat fázi SU: ✓

Rozšířené parametry Smlouva Změna smlouvy Finanční tok Modelovat

Souhrnný tisk Detailní tisk Uložit modelovací případ

Výsledky modelování

*Úvěrový limit*

|   |   |
|---|---|
| Modelováno od data uzavření smlouvy.        | 27.6.2007                                   |
| Modelováno bez použití informací o smlouvě. |   |
| >> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<                    |   |
| Úroková sazba spoření                       | 1.00  |
| Vklad                                       | 0,00 <i>hled jednorázový 17000, 17.2007</i> |
| Datum vzniku první možnosti získání PŮ      | 1.8.2007                                    |
| Rozhodný den zhodnocení                     | 31.7.2010                                   |
| Datum přidělení                             | 31.10.2010                                  |
| Datum závazného vyúčtování                  | 31.10.2010                                  |
| Max.výše stavebního úvěru                   | 509 476,00                                  |
| Celková výše vkladů - spoření               | 379 000,00                                  |
| Celková výše SP                             | 9 000,00                                    |
| Spoření ukončeno ke dni                     | 1.11.2010                                   |
| Výplata zůstatku dne 1.11.2010              | 390 534,44                                  |
| Úroková sazba SÚ                            | 3.50  |
| >> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<           |   |
| Datum uzavření úvěrové smlouvy              | 1.11.2010                                   |
| Možnost čerpání úvěru do                    | 1.1.2013                                    |
| Úvěrový limit na počátku modelování         | 509 476,00                                  |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu            | 1.11.2010                                   |
| Datum ukončení úvěru                        | 25.8.2018 ✓                                 |
| Vrácen přeplatek ve výši                    | 4 978,58                                    |
| Standardní splátka úvěru                    | 6 300,00 <i>17/1</i>                        |
| Celková výše úroků                          | -72 045,42                                  |

UZ Pohyby spoření Pohyby úvěr

Příloha č. 8 Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření u spořicího tarifu v případě Raiffeisen stavební spořitelny

## Modelování stavebního spoření - základní modelování

Varianta modelování:

Datum uzavření smlouvy:

Základní parametry modelování

Cilová částka: O-Obecně modelování 27.6.2007

Tarif: 900000,00 Všechna VOP = Tarif

Měsíční vklad: VOP od 1.4.2004 / 5041

Modelovat od: 0.00 Modelovat fázi spoření: Aktualizovat parametry tarifu

Spořit do: 27.6.2007 Modelovat fázi PU:

Do zadaného data: Přidělení Modelovat fázi SÚ:

Rozšířené parametry

Smlouva

Změna smlouvy

Finanční tok

Modelovat

Souhrnný tisk

Detailní tisk

Uložit modelovací případ

*Spořicí tarif*

### Výsledky modelování

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Modelováno od data uzavření smlouvy:        | 27.6.2007                          |
| Modelováno bez použití informací o smlouvě. |                                    |
| >> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<                    |                                    |
| Úroková sazba spoření                       | 2,00                               |
| Vklad                                       | 0,00 <i>vklad 1.7.07 379 000,-</i> |
| Datum vzniku první možnosti získání PÚ      | 1.8.2007                           |
| Rozhodný den zhodnocení                     | 30.4.2009                          |
| Datum přidělení                             | 31.7.2009                          |
| Datum závazného vyúčtování                  | 31.7.2009                          |
| stavebního úvěru                            | 509 036,00                         |
| výše vkladů - spoření                       | 379 000,00                         |
| Celková výše SP                             | 6 000,00                           |
| Spoření ukončeno ke dni                     | 10.8.2009                          |
| Výplata zůstatku dne 10.8.2009              | 391 178,13                         |
| Úroková sazba SÚ                            | 4,90                               |
| >> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<           |                                    |
| Datum uzavření úvěrové smlouvy              | 1.8.2009                           |
| Možnost čerpání úvěru do                    | 1.10.2011                          |
| Úvěrový limit na počátku modelování         | 509 036,00                         |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu            | 10.8.2009                          |
| Datum ukončení úvěru                        | 25.4.2022 ✓                        |
| Vrácen přeplatek ve výši                    | 3 395,84                           |
| Standardní splátka úvěru                    | 4 500,00 <i>4,51-</i>              |
| Celková výše úroků                          | - 170 668,16                       |

UZ Pohyby spoření Pohyby úvěr.

Příloha č. 9 Modelový případ splácení překlenovacího úvěru Nízká hypoplátka u Raiffeisen stavební spořitelny

Home

## Modelování stavebního spoření - základní modelování

Varianta modelování: Datum uzavření smlouvy:

Základní parametry modelování

Cílová částka: 0-Obecné modelování 27.6.2007

Tarif: 900000.00 Všechna VOP + Tarif

Měsíční vklad: VOP od 1.4.2004 / 5061

Modelovat od: 3600 Modelovat fázi spoření: Aktualizovat parametry tarifu

Spořit do: 27.6.2007 Modelovat fázi PU: ✓

Do zadaného data: Přidělení Modelovat fázi SU: ✓

Rozšířené parametry Smlouva Změna smlouvy Finanční tok Modelovat

Souhrnný tisk Detailní tisk Uložit modelovací případ

Výsledky modelování

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Modelováno od data uzavření smlouvy.              | 27.6.2007                    |
| Modelováno bez použití informací o smlouvě.       |                              |
| >> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<                          |                              |
| Úroková sazba spoření                             | 1.00                         |
| Vklad   | 1 800,00 <i>0,2% domovní</i> |
| Datum vzniku první možnosti získání PÚ            | 1.7.2007                     |
| Rozhodný den zhodnocení                           | 31.5.2021                    |
| Datum přidělení                                   | 31.8.2021                    |
| Max. výše stavebního úvěru                        | 530 244,00                   |
| Celková výše vkladů - spoření                     | 316 800,00                   |
| Celková výše SP                                   | 40 862,00                    |
| Spoření ukončeno ke dni                           | 31.8.2021                    |
| Celkem naspořená částka                           | 369 756,25                   |
| >> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<             |                              |
| Datum uzavření úvěrové smlouvy                    | 1.7.2007                     |
| Možnost čerpání úvěru do                          | 1.9.2009                     |
| Úroková sazba PÚ                                  | 4,50                         |
| Úvěrový limit na počátku modelování               | 900 000,00                   |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu                  | 10.7.2007                    |
| Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši | 369 756,25                   |
| Konečná výše pohledávky                           | - 538 940,37                 |
| Standardní splátka úvěru                          | 3 380,00 <i>9,5% dom</i>     |
| Celková výše úroků                                | - 575 641,62                 |
| Úroková sazba SÚ                                  | 3,50                         |
| >> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<                 |                              |
| Datum otevření stavebního úvěru                   | 31.8.2021                    |
| Úvěrový limit na počátku modelování               | 0,00                         |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu                  | 10.7.2007                    |

*hlada na 121 38  
1001 3 350*



|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Datum ukončení úvěru     | 25.11.2029            |
| Vrácen přeplatek ve výši | 5 673,86              |
| Standardní splátka úvěru | 6 300,00 <i>6 P/2</i> |
| Čelková výše úroků       | -79 535,77            |

Příloha č. 10 Modelový případ splácení řádného úvěru ze stavebního spoření v OF tarifní variantě v případě Wüstenrot stavební spořitelny

**Výsledky**

Průběh stavebního spoření

| Datum | Měsíc | Úhrada | Prev. vklad | Mimořádný vklad | Podpora | Úrok 1,0% | Úspory  | % CČ | OHČ |
|-------|-------|--------|-------------|-----------------|---------|-----------|---------|------|-----|
| 2007  | 7     | 9 280  | 6           | 369 000         |         | 1 829     | 361 555 | 40 % | 91  |
| 2008  | 19    | 280    | 12          |                 | 3 000   | 3 633     | 367 920 | 40 % | 247 |
| 2009  | 31    | 280    | 12          |                 | 3 000   | 3 697     | 374 348 | 41 % | 403 |
| 2010  | 43    | 280    | 12          |                 | 3 000   | 3 761     | 380 841 | 42 % | 560 |
| 2011  | 49    | 280    | 6           |                 | 3 000   | 1 902     | 385 469 | 42 % | 644 |

|                         |            |                                    |            |
|-------------------------|------------|------------------------------------|------------|
| Cílová částka           | 900 000 Kč | Zálohy státní podpory              | 12 000 Kč  |
| Datum uzavření smlouvy  | 28.06.2007 | Uspořená částka k ukončení spoření | 385 469 Kč |
| Podmínky splněny ke dni | 31.03.2011 | Dodatečný nárok na st. podporu     | 3 000 Kč   |
| Datum ukončení spoření  | 30.06.2011 | Celkový výnos                      | 19 421 Kč  |
| Datum ukončení          | 30.06.2011 | Celková uspořená částka            | 388 469 Kč |
| Poukázané platby        | 369 048 Kč | Procento státní podpory            | 15%        |
| Úroky z úspor           | 14 821 Kč  | Max. výše roční státní podpory     | 3 000 Kč   |
| Mimořádný úrok          | 0 Kč       |                                    |            |

Simulace byla provedena 28.6.2007 10:25. Tato simulace je modelová.

## Výsledky

Průběh úvěru zobrazený

### Průběh stavebního spoření

| Datum | Čerpání úvěru | Úhrada | Splátka úvěru | Úrok    | Stav účtu |
|-------|---------------|--------|---------------|---------|-----------|
| 2011  | 514 531       | 280    | 37 800        | -9 243  | 486 254   |
| 2012  |               | 280    | 78 600        | -16 754 | 424 688   |
| 2013  |               | 280    | 75 600        | -14 484 | 363 851   |
| 2014  |               | 280    | 75 600        | -12 207 | 300 739   |
| 2015  |               | 280    | 75 600        | -9 846  | 235 264   |
| 2016  |               | 280    | 75 600        | -7 419  | 167 363   |
| 2017  |               | 280    | 75 600        | -4 854  | 96 897    |
| 2018  |               | 280    | 75 600        | -2 217  | 23 795    |
| 2019  |               | 280    | 24 208        | - 141   | 8         |

|                                       |            |   |            |
|---------------------------------------|------------|---|------------|
| Datum uzavření smlouvy                | 28.06.2007 | Poukázané platby při splácení   | 591 208 Kč |
| Datum přidělení cílové částky         | 30.06.2011 | <b>Podpora za poslední roky spoření<br/>připsaná jako mimořádná splátka</b> | 3 000 Kč   |
| <b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b> | 15.04.2019 | Zaplacené úroky z úvěru   | 77 130 Kč  |
| Cílová částka                         | 900 000 Kč | Úroková sazba z úvěru   | 3,7 %      |
| Výše úvěru                            | 514 531 Kč | Měsíční splátka pojištění   | 54 Kč      |

Simulace byla provedena 28.6.2007 10:26. Tato simulace je modelová.

Příloha č. 11 Modelový případ splácení překlenovacího úvěru v tarifní variantě OF u Wüstenrot stavební spořitelny

**Výsledky**

Průběh úvěru zobrazený po rocích ▾

Průběh stavebního spoření

| Datum | Čerpání úvěru | Úhrada | Splátka úvěru | Úrok    | Stav účtu |
|-------|---------------|--------|---------------|---------|-----------|
| 2018  | 527 520       | 280    | 75 600        | -18 332 | 470 532   |
| 2019  |               | 280    | 78 600        | -16 115 | 408 327   |
| 2020  |               | 280    | 75 600        | -13 914 | 346 921   |
| 2021  |               | 280    | 75 600        | -11 574 | 283 174   |
| 2022  |               | 280    | 75 600        | -9 188  | 217 042   |
| 2023  |               | 280    | 75 600        | -6 713  | 148 435   |
| 2024  |               | 280    | 75 600        | -4 161  | 77 276    |
| 2025  |               | 280    | 75 600        | -1 488  | 3 444     |
| 2026  |               | 280    | 3 730         | -6      | 0         |

|                                       |            |   |            |
|---------------------------------------|------------|---|------------|
| Datum uzavření smlouvy                | 28.06.2007 | Poukázané platby při splácení   | 608 530 Kč |
| Datum přidělení cílové částky         | 31.12.2017 | <b>Podpora za poslední roky spoření<br/>připsaná jako mimořádná splátka</b> | 3 000 Kč   |
| <b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b> | 15.02.2026 | Zaplacené úroky z úvěru   | 81 460 Kč  |
| Cílová částka                         | 900 000 Kč | Úroková sazba z úvěru   | 3,7 %      |
| Výše úvěru                            | 527 520 Kč | Měsíční splátka pojištění   | 90 Kč      |

Simulace byla provedena 28.6.2007 9:13. Tato simulace je modelová.

## Výsledky

Průběh spoření zobrazený

Průběh stavebního spoření

| Datum | Měsíc | Úhrada | Pr. vklad | Splátka | Mimoř. vklad | Podpora | Úrok 1,0% | Úspory  | % ČČ | OHČ |
|-------|-------|--------|-----------|---------|--------------|---------|-----------|---------|------|-----|
| 2007  | 7     | 18 530 |           | 37 764  | 18 000       |         | 37        | 15 221  | 1 %  | 0   |
| 2008  | 19    | 530    |           | 75 528  |              | 2 283   | 320       | 48 723  | 5 %  | 9   |
| 2009  | 31    | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 660       | 83 281  | 9 %  | 32  |
| 2010  | 43    | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 1 006     | 118 184 | 13 % | 72  |
| 2011  | 55    | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 1 355     | 153 437 | 17 % | 127 |
| 2012  | 67    | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 1 707     | 189 042 | 21 % | 197 |
| 2013  | 79    | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 2 063     | 225 003 | 25 % | 284 |
| 2014  | 91    | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 2 423     | 261 324 | 29 % | 387 |
| 2015  | 103   | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 2 786     | 298 008 | 33 % | 505 |
| 2016  | 115   | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 3 153     | 335 059 | 37 % | 641 |
| 2017  | 127   | 530    |           | 75 528  |              | 3 000   | 3 523     | 372 480 | 41 % | 793 |

|                                |            |                                |            |
|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| Cílová částka                  | 900 000 Kč | Zálohy státní podpory          | 29 283 Kč  |
| Datum uzavření smlouvy         | 28.06.2007 | Uspořená částka                | 372 480 Kč |
| Podmínky splněny ke dni        | 30.09.2017 | Dodatečný nárok na st. podporu | 3 000 Kč   |
| Datum ukončení spoření         | 31.12.2017 | Celkový výnos                  | 27 486 Kč  |
| Poukázané platby               | 347 994 Kč | Celková uspořená částka        | 375 480 Kč |
| Úroky z úspor                  | 19 033 Kč  | Pravidelná měsíční splátka     | 6 294 Kč   |
| Zaplacené úroky z překl. úvěru | 463 050 Kč | Úrok z překlenovacího úvěru    | 3 675 Kč   |
| Úroková sazba z překl. úvěru   | 4,9 %      | Měsíční splátka pojištění      | 90 Kč      |

Simulace byla provedena 28.6.2007 9:13. Tato simulace je modelová.