

STAVEBNÍ SPOŘENÍ A STAVEBNÍ SPOŘITELNY

Vojtěch Lukáš

Petr Kielar



Vydání knihy bylo schváleno vědeckou radou nakladatelství.

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této knihy nesmí být reprodukována žádnou formou, elektronickým, optickým, audio, mechanickým či jiným způsobem, včetně systémů na ukládání a vyhledávání informací, bez písemného souhlasu vydavatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.

Vojtěch Lukáš, Petr Kielar
Stavební spoření a stavební spořitelny

Vydalo nakladatelství Ekopress, s. r. o.

K Mostu 124, Praha 4

Vydání II. – 2014

Odpovědná redaktorka Iva Kapcová

Sazba a obálka Karel Novák

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a. s.

www.ekopress.cz

© Ing. Vojtěch Lukáš, 2007, 2014

© Dr. Petr Kielar, 2007, 2014

© Ekopress, s. r. o., 2007, 2014

ISBN 978-80-87865-05-7

Obsah

Předmluva	9
1 Úvod	11
1.1 Základní principy	11
1.2 Základní charakteristika produktu	12
1.3 Vznik a vývoj stavebního spoření	14
1.4 Stavební spoření v dalších zemích	15
2 Fáze spoření	18
2.1 Smlouva o stavebním spoření	18
2.2 Všeobecné obchodní podmínky	19
2.3 Volba cílové částky	20
2.4 Volba tarifu	22
2.5 Změna smlouvy	24
2.6 Pravidelné úložky	26
2.7 Státní podpora	27
2.8 Úrokové sazby	29
2.9 Poplatky	31
2.10 Ukončení smlouvy o stavebním spoření	32
2.11 Stavební spoření nezletilých	35
3 Úvěry	37
3.1 Proces přidělení	37
3.2 Úvěr ze stavebního spoření	40
3.3 Překlenovací úvěr	42
3.4 Daňové výhody stavebního spoření	44
3.5 Bytové potřeby	44
3.6 Ochrana spotřebitele	46
4 Vznik a vývoj stavebního spoření v České republice	48
4.1 Zákon o stavebním spoření	49
4.2 Vklady a úvěry poskytované stavebními spořitelny	53
4.3 Státní podpora	58
4.4 Úrokové sazby	59
4.5 Stavební spoření na finančním trhu	61
5 Řízení aktiv a pasiv stavebních spořitelny	66
5.1 Levné úvěry vyžadují levné zdroje	66
5.2 Tarif – základní kámen stability stavební spořitelny	67
5.3 Hodnotící číslo a způsob jeho výpočtu	70

5.4	Nerovnováha vkladů/úvěrů a její řešení	73
5.5	Zajištění zdrojů pro překlenovací úvěry	76
6	Funkce státní podpory	77
6.1	Kontrolní mechanismy	78
6.2	Nastavení úrokových sazeb	79
7	Porovnávání výhodnosti stavebního spoření	82
7.1	Prátelský účastník – vnitřní výnosové procento	82
7.2	Účastník čerpající úvěr – RPSN	90
7.3	Kombinace spoření a úvěru	95
8	Závěr	100
8.1	Rostoucí variabilita tarifů	100
8.2	Zásahy státu	101
8.3	Stavební spoření v očích veřejnosti	103
8.4	Možnosti dalšího vývoje	105
8.5	Stavební spoření po dvaceti letech	105
	Základní pojmy používané ve stavebním spoření	106
	Literatura	111
	Přílohy	113
	Příloha 1 – Organizace sdružující stavební spořitelny	113
	Příloha 2 – Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření	114
	Příloha 3 – Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů	131

Autoři

Ing. Vojtěch Lukáš pracuje od roku 1976 v bankovníctví, kde prošel řadou pracovních pozic, od roku 1995 pracuje v oblasti stavebního spoření. V současné době je členem představenstva Stavební spořitelny české spořitelny, a.s. a zároveň vykonává funkci předsedy prezidia AČSS. Do listopadu 2013 zároveň vykonával funkci prvního vicepresidenta Evropského sdružení stavebních spořitelén.

Petr Kielar pracoval v letech 1994 až 2006 v Českomoravské stavební spořitelně, a.s. Prošel různými funkcemi, ve kterých se zabýval především controllin- gem a matematikou stavebního spoření. Od roku 2006 pracuje jako konzultant.

*Autoři děkují Mgr. Vladimíru Ondračkovi a Ing. Lukáši Koubovi
za konzultace a cenné připomínky při psaní této knihy.*

Předmluva

Stavební spoření v České republice oslavilo v roce 2013 dvacetileté výročí existence. Od té doby prošlo řadou změn. Změnily se ekonomické podmínky, změnili se i samotní klienti. Zatímco v roce 1993 bylo stavební spoření novým, neznámým pojmem, dnes patří k nejoblíbenějším bankovním produktům. Dlouhodobé úvěry na bydlení, které před dvaceti lety v podstatě neexistovaly, jsou dnes zcela běžné.

Řadou změn prošel i zákon o stavebním spoření, který nastavuje klíčové parametry jak pro stavební spořitelny, tak i pro samotné klienty. Z tohoto pohledu bylo nejbouřlivější období v posledních letech, kdy do změn zákona zasáhl i Ústavní soud a poslední, kontroverzní novela připravovaná v roce 2013, nebyla dokončena jen díky rozpuštění poslanecké sněmovny.

Samotná nabídka stavebních spořitelen se během dvaceti let diferencovala. Tarify, které si byly ještě v 90. letech 20. století velmi podobné, se dnes daleko více odlišují a klient tak má k dispozici podstatně širší nabídku.

Tato kniha je přepracováním prvního vydání z roku 2007. Přibyla řada nových informací, které z ní činí vhodnou pomůcku pro klienty, studenty a všechny další, kteří se o stavebním spoření chtějí dozvědět více. Čtenář zde najde podrobné vysvětlení jednotlivých pojmů a postupů. Těžiště knihy je v pohledu na stavební spoření očima klienta – účastníka stavebního spoření, ale v samostatných kapitolách jsou vysvětleny také základní principy fungování samotných stavebních spořitelen.

Nově jsou přidány kapitoly popisující způsoby porovnání výhodnosti nabídek stavebních spořitelen, kde jsou vysvětleny pojmy jako vnitřní výnosové procento nebo RPSN. Součástí jsou i přehledné grafy, které mohou pomoci v orientaci v této problematice. Obsah byl aktualizován tak, aby odrážel současný stav legislativy i celého odvětví stavebního spoření. Součástí knihy je i aktuální znění zákona o stavebním spoření, který doznal posledních změn v souvislosti s platností nového občanského zákoníku.