

VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Katedra ekonomických studií

**Produkty stavebních spořitelén
v České republice a jejich komparace**

Bakalářská práce

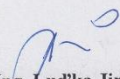
Autor: Jana Hloušková


Vedoucí práce: Ing. Luďka Jirků

Jihlava 2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor práce: **Jana Hloušková**
Studijní program: **Ekonomika a management**
Obor: **Finance a řízení**
Název práce: **Produkty stavebních spořitelen v České republice a jejich komparace**
Cíl práce: **Cílem práce je provést analýzu produktů stavebních spořitelen v České republice, které jsou určeny ke spoření a k čerpání úvěru ze stavebního spoření. Dílčím cílem je komparace tarifů z hlediska výhodnosti spoření.**


Ing. Lud'ka Jirků
vedoucí bakalářské práce


Ing. Roman Fiala, Ph.D.
zástupce vedoucí katedry
Katedra ekonomických studií

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá produkty stavebních spořitelen v České republice. Nejdříve jsou popsány spořicí a úvěrové produkty každé spořitelny působící na českém trhu bez překlenovacích úvěrů. U jednotlivých tarifů jsou uvedeny úroky z vkladů, úroky z úvěrů a bankovní poplatky. V další části je provedena komparace spořicích tarifů a na základě modelového příkladu a stanovené metodiky vyhodnocen nejlepší tarif z hlediska nejvyšší naspořené částky.

Klíčová slova

stavební spořitelna, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, komparace spořicích tarifů, úroková sazba

Annotation

The bachelor thesis deals with products of building societies in the Czech Republic. Firstly there are described savings and loan products of each of building society operating on the Czech market without bridge loans. The interest rates of savings and loans and bank charges are presented for each particular tariff. The comparison of savings tariff is performed in the next part of this thesis, and based on the model example of a defined methodology the best tariff is evaluated, tariffs are assessed in terms of the maximum saved amount.

Keywords

building society, building savings, building savings loan, comparison of savings tariffs, interest rate

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí bakalářské práce paní Ing. Luďce Jirků za odborné vedení, rady, připomínky a pomoc při tvorbě této práce.

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval/a jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil/a autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném znění, dále též „AZ“).

Souhlasím s umístěním bakalářské práce v knihovně VŠPJ a s jejím užitím k výuce nebo k vlastní vnitřní potřebě VŠPJ .

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje AZ, zejména § 60 (školní dílo).

Beru na vědomí, že VŠPJ má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé bakalářské práce a prohlašuji, že **s o u h l a s í m** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědom/a toho, že užít své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠPJ, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených vysokou školou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše), z výtěžku dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence.

V Jihlavě dne 25. 4. 2016

.....

Podpis

Obsah

1	Úvod.....	8
2	Stavební spoření.....	10
2.1	Historie stavebního spoření.....	10
2.2	Stavební spoření v České republice	11
2.3	Průběh stavebního spoření	13
2.4	Spořicí fáze.....	13
2.4.1	Účastník stavebního spoření	13
2.4.2	Státní podpora	13
2.4.3	Smlouva o stavebním spoření	14
2.4.4	Cílová částka.....	16
2.5	Úvěrová fáze	16
2.5.1	Bytové potřeby.....	17
2.5.2	Přidělení cílové částky	18
2.5.3	Úvěr ze stavebního spoření.....	19
2.5.4	Překlenovací úvěr	20
2.6	Změny smlouvy.....	22
2.7	Ukončení smlouvy	22
3	Výpočty potřebné k analýze spořicíh tarifů	23
3.1	Dlouhodobé spoření předlhůtní.....	23
3.2	Dlouhodobé spoření polhůtní	25
4	Trh stavebních spořitelen v České republice	26
4.1	Českomoravská stavební spořitelna a.s.....	26
4.2	Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.....	28
4.3	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	31
4.4	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	33
4.5	Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.....	34

5	Komparace poplatků u spořicíh tarifů.....	38
5.1	Základní poplatky.....	38
5.1.1	Poplatek za uzavření smlouvy	38
5.1.2	Poplatek za vedení účtu	40
5.1.3	Poplatek za výpis účtu	42
5.2	Další poplatky	43
5.2.1	Poplatek za změnu cílové částky	43
5.2.2	Poplatek za ukončení smlouvy před koncem vázací lhůty	45
5.2.3	Poplatek za změnu tarifu.....	46
6	Komparace tarifů z hlediska výhodnosti spoření.....	48
6.1	Stanovená metodika	48
6.2	Postup výpočtu	49
6.3	Výsledná komparace tarifů	54
7	Závěr	56
	Použité zdroje	57
	Tištěné zdroje.....	57
	Internetové zdroje	57
	Seznam použitých zkratk	60

1 Úvod

Každá finanční instituce, která láká nové či stávající klienty na svoje produkty, nabízí vysoké zhodnocení, nejlevnější úvěr, „nejlepší“ podmínky na trhu a jistotu, že právě jejich produkt je ten nejlepší a nejvýhodnější, jaký si mohou vybrat. Ve svých reklamách a na internetových stránkách pak deklarují ty skutečnosti, které mají zájemce upoutat a vzbudit v nich zájem právě o jejich produkt. O těch ostatních, méně výhodných, taktně pomlčí, eventuelně nesdělí důležité souvislosti. Nejinak je tomu i u stavebních spořitelén a jejich nabídkách na stavební spoření. Tomuto tématu jsem se rozhodla věnovat ve své práci.

Jako první cíl této práce byla stanovena analýza produktů jednotlivých stavebních spořitelén v České republice, které jsou určeny ke spoření a k čerpání úvěru ze stavebního spoření. Práce neobsahuje popis a analýzu překlenovacích úvěrů. Dílčím cílem je komparace spořicíh tarifů z hlediska výhodnosti spoření.

Práce by měla sloužit zájemcům o stavební spoření a informovat je o základních parametrech té které tarifní varianty. Nabídka stavebních spořitelén je popsána k měsíci březnu roku 2016. Stavební spořitelny průběžně svoji nabídku obměňují, přicházejí s novými tarify, s marketingovými akcemi, mění sazebníky úhrad, přesto si myslím, že práce má širší platnost, protože dává zájemcům o stavební spoření návod, na které parametry by se měli před uzavřením smlouvy soustředit.

Teoretická část je věnována historii stavebního spoření, obecné charakteristice a jednotlivým fázím tohoto bankovního produktu. V další části jsou popsány výpočty potřebné k analýze spořicíh tarifů, pojmy týkající se spoření a úročení a také vzorce pro výpočet naspořené částky.

V praktické části jsou nejdříve představeny všechny stavební spořitelny a uvedeny jejich základní údaje. V tabulce jsou uvedeny přehledy spořicíh a úvěrových produktů

každé spořitelny, porovnány úrokové sazby z vkladů a z úvěrů a bankovní poplatky. V kapitole pět je vysvětlen princip účtování poplatků souvisejících se stavebním spořením u jednotlivých spořitelen a následně jsou tyto poplatky porovnány. Zabývala jsem se jak základními poplatky, které souvisí s uzavřením a průběhem smlouvy, tak poplatky, které klient zaplatí pouze v případě změny smlouvy či předčasného vypovězení smlouvy.

Poslední kapitola praktické části se věnuje komparaci spořicíh tarifů, které jsou v současnosti nabízeny stavebními spořitelny. Na základě uvedeného modelového příkladu a stanovené metodiky je u všech tarifů vyhodnocena naspořená částka a procento zhodnocení vkladů.

2 Stavební spoření

Stavební spoření je specifický bankovní produkt, který nabízejí speciální banky, tzv. stavební spořitelny. Je to jeden z nástrojů, který lze použít ke zhodnocení úspor a také k financování bydlení díky státním podporám a poskytovaným úvěrům na bytové účely.

Stavební spoření spojuje v jeden celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Spočívá v dlouhodobém pravidelném spoření, během něhož účastník spoření čerpá státní podporu. Při splnění dalších podmínek získává nárok na úvěr, který je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení úvěru (www.acss.cz).

2.1 Historie stavebního spoření

Počátky stavebního spoření sahají až do roku 1775, kdy v Birminghamu vzniklo sdružení pod názvem Ketley's Building Society (Kielar, 2010). Členové spolku ukládali peníze do společného fondu a z něho pak byly postupně poskytovány úvěry na bydlení jeho členům.

S rozvojem průmyslu se otázka financování bydlení postupně rozšířila i do dalších evropských zemí. V Německu a Rakousko-Uhersku vzniklo v 19. století spousta spolků a svépomocných družstev, které fungovaly na podobných principech jako Ketley's Building Society. V Čechách vznikaly tzv. kampeličky, nazývané podle propagátora družstevnictví Františka Cyrila Kampelíka, které sdružovaly zejména maloročníky na venkově, a dále občanské záložny, které zakládali spíše živnostníci a maloobchodníci. Jejich společným cílem bylo poskytování úvěrů svým členům.

Za kolébku stavebního spoření je považováno Německo. V roce 1885 zakládá pastor Friedrich von Bodelschwingh spolek pod názvem Stavební spořitelna pro každého („Bausparkasse für Jedermann“) (Kielar, 2010).

Avšak za první stavební spořitelnu je považován až spolek Společenství přátel („Gemeinschaft der Freunde“), který v roce 1921 založil Georg Kropp ve městě Wüstenrot. Přestože spolek původně fungoval krátkou dobu a byl zrušen z důvodu vysoké inflace, která znehodnocovala vklady, v roce 1924 byl opětovně založen a následovala ho řada podobných sdružení a spolků. Stavební spoření tak začíná v Německu vzkvétat a těší se velké oblibě, zejména díky potřebě obnovit válkou zničené domy (Kielar, 2010).

Od konce 30. let 20. století se místo losování používá tzv. hodnotící číslo pro přidělení úvěru. V této době vznikají také první nepřímé výhody podpory od státu formou daňových výhod.

Po druhé světové válce dochází k dalšímu velkému rozmachu stavebního spoření v Německu, a to ze stejného důvodu jako po první světové válce – zajistit financování a obnovu válkou zničeného bytového fondu.

Do 90. let minulého století patřilo kromě Německa k zemím s dlouholetou tradicí také Rakousko. Od konce 90. let se rozšiřuje i do dalších zemí. Kromě České republiky je to Slovensko, Maďarsko, Chorvatsko, Rumunsko (Řežábek, 2011). Podle Řežábka (2011) systém stavebního spoření funguje také v Indii, Kazachstánu a Číně.

2.2 Stavební spoření v České republice

Systém fungování stavebního spoření je upraven zákonem č. 96/1993 Sb. v platném znění, který nabyl účinnosti 1. 4. 1993. Státní podpora činila 25 % z naspořené částky za rok, max. z částky 18 000 Kč. Výše státní podpory mohla tak dosáhnout maximálně částky 4 500 Kč za rok. Počet smluv na jednoho účastníka stavebního spoření nebyl omezen, státní podpora však mohla být čerpána pouze na jednu smlouvu.

První zásadní změnu přinesla novela č. 423/2003 Sb., která vstoupila v platnost 1. 1. 2004. Výše státní podpory byla snížena na 15 % z ročně naspořené částky, max. z částky 20 000 Kč, tzn. že její maximální výše byla snížena z částky 4 500 Kč na 3 000 Kč. Došlo také k prodloužení vázací lhůty z pěti na šest let. Účastníci stavebního spoření mohou od účinnosti tohoto zákona čerpat státní podporu na více smluv současně, samozřejmě do maximální částky dané zákonem.

Podle článku II. odst. 2 tohoto zákona „*právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a práva a povinnosti z nich vyplývající se posuzují podle dosavadních právních předpisů.*“ Toto ustanovení znamenalo, že na smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003 mohla být i nadále čerpána státní podpora ve výši až 4 500 Kč a vázací lhůta zůstávala pětiletá.

Další podstatnou změnu zejména z pohledu klientů stavebního spoření přinesla novela č. 292/2005 Sb. S účinností od 1. 10. 2005 musí totiž smlouva o stavebním spoření obsahovat výši poplatků nebo způsob stanovení poplatků za vedení účtu stavebního

spoření po dobu šesti let. Spořitelny tak nemohou svévolně zvyšovat tyto poplatky. Zároveň došlo ke změně úročení státní podpory. Stavební spořitelny musí připsat zálohy státní podpory na účty svých klientů do jednoho měsíce od doby, kdy souhrn státních podpor obdrží od ministerstva financí. Úroky ze zálohy státní podpory jsou však jednotlivým klientům počítány ode dne následujícího po dni obdržení částky od ministerstva financí.

Další novely (zákon č. 161/2006 Sb., 342/2006 Sb., 227/2009 Sb. a 281/2009 Sb.) nepřinesly žádné podstatné změny v podmínkách stavebního spoření, byly v nich pouze změny technického charakteru.

Důležité změny pro účastníky stavebního spoření přinesla novela 348/2010 Sb. (Lukáš a Kielar, 2014):

- snížení státní podpory z 15 % na 10 % z uspořené částky za rok, maximálně z částky 20 000 Kč (maximální částka státní podpory činí 2 000 Kč)
- zrušení osvobození výnosů z úroků od srážkové daně
- zavedení jednorázové 50% daně na státní podporu za rok 2010 (státní podpora vyplácená v roce 2011).

Tato novela však byla ke dni 31. 12. 2011 zrušena Nálezem Ústavního soudu č. 119/2011 Sb. Ústavní soud rozhodl, že novela 348/2010 Sb. byla přijata neústavním způsobem (novela byla přijata ve zkráceném řízení ve stavu legislativní nouze).

Dne 1. 1. 2012 nabyla účinnosti novela stavebního zákona č. 353/2011 Sb., která byla téměř shodná se zrušeným zákonem č. 348/2010 Sb. (kromě 50% zdanění státní podpory, které Ústavní soud shledal neústavní). Od 1. 1. 2011 tedy činí státní podpora maximálně 2 000 Kč a úroky jsou zdaněny 15% srážkovou daní.

Velkou diskusi v souvislosti se stavebním spořením s sebou přinesl nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. S účinností od 1. 1. 2014 muselo být ukončení smlouvy na nezletilé dítě a následnou výplatu peněz ze stavebního spoření schváleno opatrovnickým soudem. Ten zkoumal důvody ukončení smlouvy a skutečnost, zda zákonní zástupci chtěli použít peníze ve prospěch dítěte. Stavební spořitelna vyplatila peníze až po obdržení rozhodnutí soudu. Toto ustanovení bylo změněno novelou zákona o stavebním spoření č. 104/2016 Sb., které nabylo účinnosti 6. 4. 2016. Na základě této novely v případě ukončení smlouvy o stavebním spoření na nezletilé dítě po uplynutí zákonné

šestileté lhůty není potřeba souhlasu opatrovnického soudu, protože se jedná o běžnou záležitost při správě jmění dítěte. Pokud by s ukončením smlouvy nesouhlasili všichni zákonní zástupci, bude vyžadován souhlas soudu.

2.3 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření můžeme rozdělit do dvou fází. Jsou to:

- fáze spořicí
- fáze úvěrová.

2.4 Spořicí fáze

Spořicí fáze je první fází stavebního spoření, kterou absolvují všichni účastníci stavebního spoření. Po uzavření smlouvy o stavebním spoření v tomto období klient spoří a ukládá peněžní prostředky na účet stavebního spoření. Spořicí fáze vzniká dnem uzavření smlouvy a trvá nejméně 24 měsíců. Pokud má klient zájem o úvěr, následuje fáze úvěrová. Pokud klient o úvěr zájem nemá a chce pouze spořit, trvá spořicí fáze po celou dobu trvání stavebního spoření, nejméně šest let od data uzavření smlouvy.

2.4.1 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být osoba, které uzavře se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Touto osobou může být každá

- fyzická osoba
- právnická osoba

bez ohledu na trvalý pobyt, sídlo, státní příslušnost apod.

2.4.2 Státní podpora

Podle § 4 zákona o stavebním spoření má na státní podporu nárok:

- občan České republiky
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky

- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Právnícká osoba může být účastníkem stavebního spoření, ale na státní podporu nemá nárok.

Výše státní podpory činí 10 % z uspořené částky za rok, maximálně však z částky 20 000,- Kč. V případě, že je ročně naspořeno více než 20 000,- Kč, převádí se částka úspor nad tuto částku do dalších let (Lukáš a Kielar, 2014).

Počet smluv na jednoho účastníka není nijak limitován, na každou smlouvu si může nárokovat státní podporu, avšak v součtu nesmí její výše překročit 2 000,- Kč za rok. Státní podporu však účastník obdrží pouze na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. *„Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout částku 2 000 Kč.“* (www.acss.cz)

Státní podporu připisuje stavební spořitelna na účty účastníků stavebního spoření většinou v měsíci dubnu poté, co celkovou výši podpory pro všechny klienty konkrétní spořitelny obdrží od ministerstva financí. Jedná se o státní podporu za předchozí kalendářní rok a její výplata je pouze zálohová. Znamená to, že pokud by účastník spoření ztratil během smluvního vztahu nárok na podporu, spořitelna ji odebere a vrátí zpět ministerstvu. Toto může nastat například z důvodu výpovědi ze strany klienta před uplynutím vazací lhůty, tj. před uplynutím šesti let, případně tehdy, dojde-li z důvodu exekuce k odčerpání finančních prostředků z účtu účastníka stavebního spoření na účet oprávněné osoby. I tento případ je brán jako neoprávněná manipulace s vkladem a účastník stavebního spoření přichází o nárok na státní podporu (Lukáš a Kielar, 2014).

2.4.3 Smlouva o stavebním spoření

Mezi povinné náležitosti smlouvy o stavebním spoření patří:

- výše vkladů účastníka stavebního spoření
- úroková sazba z vkladů
- úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření
- prohlášení účastníka spoření, zda žádá na konkrétní smlouvu státní podporu

- poplatky nezbytně související s vedením účtu po dobu do ukončení spořicí fáze, nejdéle po dobu šesti let ode dne uzavření.

Přestože v zákoně o stavebním spoření není výslovně uvedena povinnost uvádět ve smlouvách sjednanou cílovou částku, je tento údaj vždy součástí smlouvy, protože se jedná o nejdůležitější parametr smlouvy.

Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru může dle zákona o stavebním spoření činit maximálně tři procentní body. Výše úrokových sazeb se liší v závislosti na zvoleném tarifu a jsou pevné po celou dobu smluvního vztahu. Jedinou výjimkou, kdy spořitelna může změnit výši úrokové sazby, je případ, kdy klient po šestiletém spoření nevyužije nabídku na přidělení úvěru a dále spoří (Lukáš a Kielar, 2014).

Výše měsíčního vkladu, která je sjednaná ve smlouvě, se odvozuje od cílové částky, zpravidla bývá kolem 0,5 % cílové částky. Je to částka minimální, účastník může ukládat na svůj účet u stavební spořitelny i částky vyšší dle svých možností, případně kdykoliv poukázat mimořádný vklad. Tuto možnost mají všechny stavební spořitelny zakotvenu ve všeobecných obchodních podmínkách takto:

- Českomoravská stavební spořitelna, Raiffeissen stavební spořitelna a Modrá pyramida umožňují mimořádné vklady bez výhrad
- Wüstenrot umožňuje mimořádné vklady, avšak může je regulovat
- Stavební spořitelna České spořitelny umožňuje mimořádné vklady, ale vyhrazuje si právo je odmítnout (blíže nespecifikováno).

Povinnou přílohou smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky. Pokud by spořitelna vypracovala nové podmínky, pro stávající smlouvu platí původní verze, která je součástí smlouvy.

Všeobecné obchodní podmínky schvaluje ministerstvo financí, spořitelna je povinna je vhodným způsobem zveřejnit, děje se tak právě přiložením ke smlouvě o stavebním spoření, dále např. uvedením na webových stránkách konkrétní spořitelny.

2.4.4 Cílová částka

Cílová částka představuje součet vkladů účastníka stavebního spoření, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroku z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

Výši cílové částky si volí účastník stavebního spoření při uzavírání smlouvy podle svých cílů a možností, např. podle schopnosti měsíčních splátek, podle potřeby finančních prostředků na bytové účely apod.

Volba cílové částky se také liší podle toho, zda klient stavební spořitelny chce čerpat úvěr nebo pouze spořit a zhodnocovat tak své peníze.

Pokud chce klient čerpat úvěr, bude rozhodujícím kritériem pro volbu cílové částky potřeba finančních prostředků na bytové potřeby, která také samozřejmě závisí na tom, kolik je klient schopen měsíčně ukládat.

V případě, že účastník stavebního spoření chce pouze spořit a nepředpokládá čerpání úvěru, volí cílovou částku podle schopnosti měsíčních úložek a celkové částky, kterou chce naspořit. Jelikož se od sjednané cílové částky odvozuje poplatek za uzavření smlouvy, neměla by být cílová částka příliš velká.

Malá cílová částka zase s sebou nese riziko tzv. přespoření, tj. překročení cílové částky. Takovéto překročení není přípustné a musí se řešit podle všeobecných obchodních podmínek konkrétní spořitelny. Klient může požádat o zvýšení cílové částky. Zvýšení je na rozhodnutí spořitelny, většinou je klientovi umožněno, avšak s určitými podmínkami, např. za podmínky přechodu na jiný tarif, který může být pro klienta méně výhodný.

V jiném případě může nastat situace, kdy si klient sjedná malou cílovou částku, protože nepředpokládá čerpání úvěru. Situace se může během doby spoření změnit, klient by rád čerpal úvěr na bytové potřeby, avšak sjednaná malá cílová částka mu to neumožňuje. Opět musí požádat o zvýšení cílové částky.

2.5 Úvěrová fáze

Hlavním smyslem stavebního spoření je získat úvěr k financování bytových potřeb. Je však na rozhodnutí každého klienta stavební spořitelny, zda tuto možnost využije, či nikoliv. Pokud ano, přechází z fáze spořicí do fáze úvěrové.

2.5.1 Bytové potřeby

Bytové potřeby podle zákona o stavebním spoření jsou vymezeny v § 6. Jsou to:

- „a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního předpisu,*
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,*
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,*
- d) 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,*
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,*
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na:*
 - 1. 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,*
 - 2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,*
 - 3. 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 podle zvláštního právního předpisu,*

- g) *vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),*
- h) *úhrada za převod družstevního podílu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod družstevního podílu nebo převod podílu týká,*
- i) *řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,*
- j) *připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,*
- k) *splacení úvěru, nebo zápůjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.“*

Úvěr ze stavebního spoření může fyzická osoba použít nejen na financování vlastních bytových potřeb, ale také bytových potřeb osob blízkých, za které jsou pro účely tohoto zákona považováni příbuzní v řadě přímé, sourozenci a manžel/manželka (§ 5 odst. 3 zákona o stavebním spoření).

Účastník stavebního spoření může získat dva typy úvěrů:

- úvěr ze stavebního spoření
- překlenovací úvěr.

2.5.2 Přidělení cílové částky

Pokud zájemce z řad účastníků stavebního spoření splní určité podmínky, je mu přidělena cílová částka. Přidělení cílové částky, eventuelně přidělení úvěru znamená, že stavební spořitelna vyhradí zdroje potřebné pro poskytnutí úvěru účastníkovi a ten získává nárok na úvěr ze stavebního spoření a vyplacení naspořené částky (Kielar, 2010).

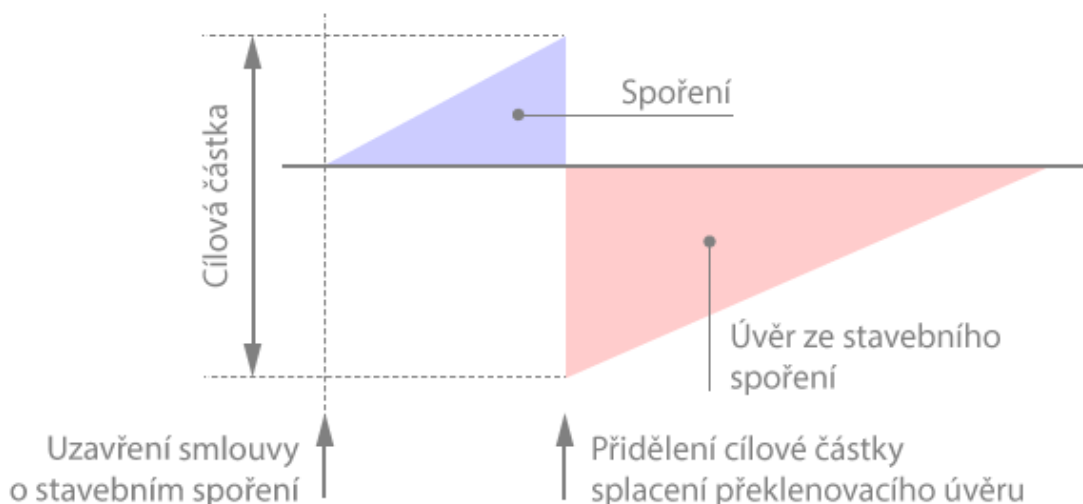
Mezi hlavní podmínky pro přidělení cílové částky patří (Kielar, www.stavebky.cz):

- dodržení délky spoření alespoň 24 měsíců,
- dosažení minimálního procenta naspoření – jedná se o naspoření určité minimální částky, jejíž výše závisí na zvoleném tarifu (obvykle 40 % cílové částky dle tarifu a typu stavební spořitelny),
- dosažení požadovaného hodnotícího čísla. Hodnotící číslo (některé spořitelny používají pojem parametr ohodnocení nebo bodové ohodnocení) je v podstatě koeficient sloužící k bodovému ohodnocení smlouvy, závisí na něm poskytnutí úvěru a jeho výši stanovuje stavební spořitelna.

Proces přidělování provádí stavební spořitelna jednou měsíčně. Na konci každého měsíce vyhodnotí, které smlouvy nově splnily podmínky pro přidělení cílové částky a zašle účastníkům dopis, ve kterém jsou informováni o možnosti přidělení cílové částky. Pokud klient souhlasí, je mu za tři měsíce od rozhodného okamžiku cílová částka přidělena. Je na uvážení každého klienta, zda a kdy tento souhlas udělí, může totiž pokračovat jen ve spoření nebo udělit souhlas kdykoliv v budoucnu (Lukáš a Kielar, 2014).

2.5.3 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován po přidělení cílové částky a to ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou (Kielar, www.stavebky.cz).



Obr. 1 Průběh smlouvy o stavebním spoření. Zdroj: www.stavebky.cz. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

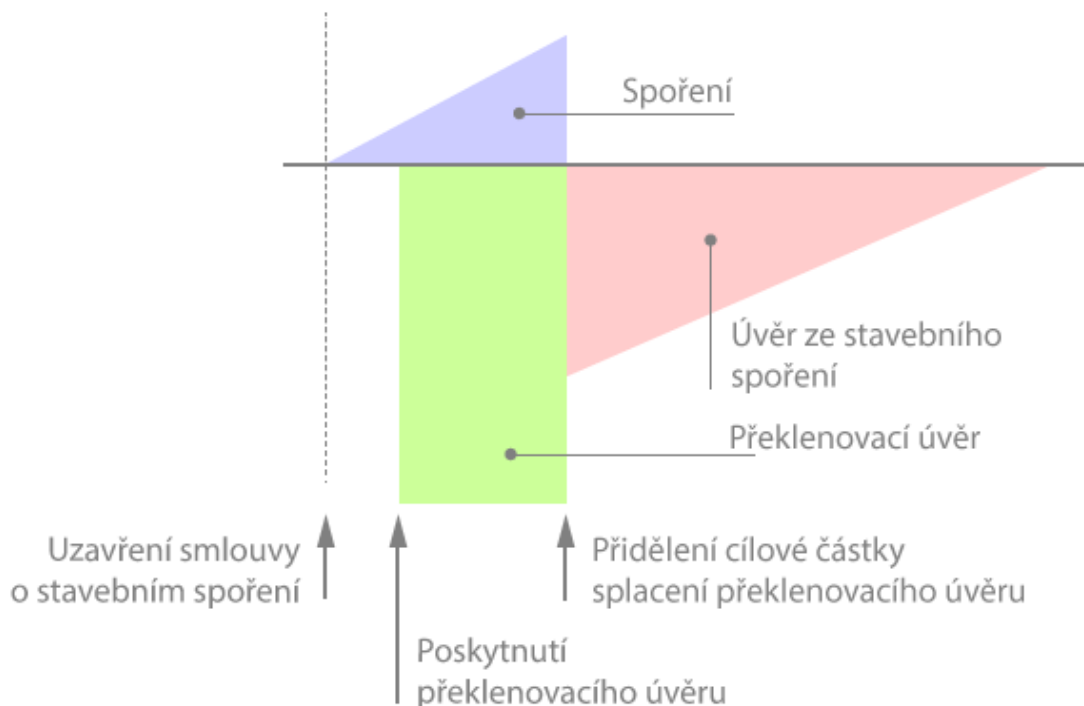
Úrok ze stavebního spoření je sjednán již při uzavření smlouvy o stavebním spoření a jeho výše je pevná po celou dobu platnosti. Úroková sazba z úvěru se pohybuje v rozmezí 1,99 % - 4,3 % v závislosti na zvoleném tarifu.

V případě, že se klient rozhodne čerpat úvěr ze stavebního spoření, je s ním uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Klient musí předložit doklady prokazující jeho vztah k financované nemovitosti, např. výpis z katastru nemovitostí nebo potvrzení členství v bytovém družstvu a podklady k doložení účelu úvěru. Stavební spořitelny mohou také vyžadovat doložení schopnosti splácení úvěru klientem a způsob zajištění úvěru ve formě ručitele nebo zástavy nemovitosti (dle typu a výše úvěru). V některých případech se úvěr poskytuje bez zajištění. V jiných případech mohou spořitelny požadovat uzavření životního pojištění či úrazového pojištění nebo pojištění splátek úvěru.

Výše splátek je dohodnuta ve smlouvě o úvěru. Spořitelny akceptují i mimořádné splátky, podmínky jsou vymezeny ve smlouvě o úvěru, případně ve všeobecných obchodních podmínkách spořitelny.

2.5.4 Překlenovací úvěr

Pokud klient stavební spořitelny nesplňuje některou z podmínek pro poskytnutí řádného úvěru (např. potřebuje získat úvěr dříve než po zákonem stanovené dvouleté lhůtě nebo nevložil na účet dostatečný procentní podíl cílové částky), může požádat o překlenovací úvěr.



Obr. 2 Schéma poskytnutí překlenovacího úvěru. Zdroj: www.stavebky.cz. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>

Výše překlenovacích úvěrů zpravidla odpovídá výši cílové částky, může být nižší, ale ne vyšší, než je sjednaná cílová částka (Lukáš a Kielar, 2014).

Překlenovací úvěr není hrazen postupně, nedochází ke snižování dlužné částky. Účastník hradí pouze úroky z překlenovacího úvěru, ale zároveň musí pokračovat ve spoření tak, aby dosáhl přidělení cílové částky. Klient buď pokračuje v měsíčních dohodnutých splátkách, nebo může na svůj účet vložit mimořádnou splátku ve výši 40 % cílové částky, eventuelně může spořit vyšší částky. Tím se zkrátí doba čekání na přidělení cílové částky (Prčík, 2002).

Jakmile je klientovi přidělena cílová částka, je překlenovací úvěr touto částkou splacen a klient začne splácet úvěr ze stavebního spoření (Kielar, 2010).

Úrokové sazby z překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u úvěrů ze stavebního spoření, pohybují se v rozmezí 2 % - 7 %.

2.6 Změny smlouvy

Mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou může dojít k dohodě o změně smlouvy. Tyto změny spočívají zejména ve:

- změně cílové částky
- rozdělení cílové částky
- změně tarifu
- převedení nároku na úvěr jiného účastníka.

2.7 Ukončení smlouvy

Podle Lukáše a Kielara (2014) může být smlouva o stavebním spoření ukončena:

- výpovědí smlouvy účastníka nebo stavební spořitelny,
- splacením úvěru,
- odstoupením od smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- dohodou o ukončení smlouvy sjednanou mezi účastníkem a stavební spořitelnou,
- úmrtím účastníka stavebního spoření,
- zánikem právnické osoby, která je účastníkem.

Účastník stavebního spoření, který nechce čerpat úvěr, může svoji smlouvu kdykoliv ukončit, a to výpovědí. V případě, že je výpověď podána před koncem vázací lhůty, tzn. před uplynutím šesti let, přichází účastník stavebního spoření o nárok na státní podporu a zároveň zaplatí poplatek za předčasné ukončení smlouvy.

Pokud je výpověď podána po uplynutí vázací lhůty, činí výpovědní lhůta tři měsíce. Smlouva je po této době ukončena, stavební spořitelna vyplatí klientovi peníze na účet, který uvedl ve výpovědi.

Odstoupit od smlouvy může kterákoliv ze smluvních stran, tzn. jak účastník, tak stavební spořitelna. Podmínky odstoupení jsou uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách stavebních spořitel. Totéž platí pro ukončení smlouvy na základě dohody.

V případě úmrtí účastníka stavebního spoření je smlouva ukončena a naspořená částka, event. poskytnutý úvěr se stává předmětem dědického řízení. Vyplaceny jsou zálohy na státní podporu i v případě, že smlouva trvá kratší dobu než šest let (Lukáš a Kielar, 2014).

3 Výpočty potřebné k analýze spořicíh tarifů

Dílčím cílem této práce je srovnání tarifů nabízených jednotlivými spořitelny z hlediska výhodnosti spoření. Proto budu v následujících kapitolách definovat důležité pojmy týkající se spoření a uvedu postupy výpočtů, které jsou potřebné k této analýze.

Spoření můžeme podle délky trvání rozdělit na spoření:

- krátkodobé - doba spoření nepřesáhne jedno úrokové období, kterým je obvykle jeden rok, úroky jsou připisovány na konci doby spoření a jsou vypočítávány na základě jednoduchého úročení;
- dlouhodobé – doba spoření je delší než jedno úrokové období, úroky se na konci každého období připíší k zůstatku a celá částka se dále úročí.

Rozlišujeme dva základní typy úročení:

- jednoduché – úroky se vypočítávají z původního kapitálu, nepřičítají se k jistině a dále se neúročí; jsou vypláceny po skončení období, ke kterému se vztahují;
- složené – vypočítané úroky se připisují k jistině a dále se úročí.

Jednoduché a složené úročení můžeme dále rozdělit podle toho, kdy dochází k placení úroků (Radová, Dvořák a Málek, 2013) na:

- polhůtní úročení – úroky se platí na konci úrokového období,
- předlhůtní úročení – úroky se platí na začátku úrokového období.

Stavební spoření je spoření dlouhodobé, protože přesahuje několik úrokových období. Zároveň se pro výpočet úroků z vkladů stavebního spoření používá složené úročení, proto se v další části budu věnovat pouze tomuto způsobu. Dlouhodobé spoření můžeme rozlišit na předlhůtní a polhůtní.

3.1 Dlouhodobé spoření předlhůtní

O dlouhodobém spoření předlhůtním hovoříme tehdy, pokud spoření přesahuje několik úrokových období, a pokud jsou úložky vkládány na účet na počátku úrokového období. Pro výpočet budoucí hodnoty vloženého kapitálu je rozhodující, zda budeme ukládat

jednu konstantní úložku na začátku úrokového období, nebo zda konstantní úložku budeme ukládat na počátku každé m -tiny úrokového období.

Pravidelná úložka na začátku úrokového období

V případě, že spoříme částku a na počátku každého úrokového období (předpokládáme na počátku každého roku), vypočítáme úspory na konci n -tého období při úrokové míře i takto (Radová, Dvořák a Málek, 2013):

$$S' = a \cdot (1+i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

S' = konečný stav úspor (naspořená částka)

a = úložka ukládána vždy na počátku úrokového období (roku)

i = roční úroková míra

n = počet úrokových let (počet let spoření)

Pravidelná úložka na začátku každé m -tiny úrokového období

Chceme-li vypočítat, jakou částku uspoříme za n úrokových období (let), pokud ukládáme na počátku každé m -tiny roku částku x , použijeme vzorec:

$$S' = m \cdot x \left(1 + \frac{m+1}{2 \cdot m} \cdot i \right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

S' = konečný stav úspor (naspořená částka)

m = počet úložek v průběhu roku

x = výše pravidelné úložky

i = roční úroková míra

n = počet úrokových let (počet let spoření).

3.2 Dlouhodobé spoření polhůtní

Ukládáme-li pravidelné úložky vždy na konci úrokového období po dobu několika úrokových období, mluvíme o dlouhodobém spoření polhůtním. Stejně jako u dlouhodobého spoření předlhůtnímu můžeme i u polhůtního spoření ukládat buď jednu pravidelnou úložku na konci úrokového období, nebo ukládat pravidelné úložky vždy na konci m -tiny úrokového období.

Pravidelná úložka na konci úrokového období

Předpokládáme ukládání částky a vždy na konci úrokového období (roku) při úrokové sazbě i po dobu n let. Budoucí hodnotu úspor vypočítáme podle vzorce:

$$S = a \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

S = konečný stav úspor (naspořená částka)

a = úložka ukládána vždy na konci úrokového období (roku)

i = roční úroková míra

n = počet úrokových let (počet let spoření)

Pravidelná úložka na konci každé m -tiny úrokového období

Chceme-li určit budoucí hodnotu úspor na konci n -tého období v případě, že spoříme pravidelnou částku x na konci každé m -tiny úrokového období, vycházíme ze vzorce:

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

S = konečný stav úspor (naspořená částka)

m = počet úložek v průběhu roku

x = výše pravidelné úložky

i = roční úroková míra

n = počet úrokových let (počet let spoření).

4 Trh stavebních spořitelén v České republice

V letech 1993 – 1994 začalo na území České republiky působit šest stavebních spořitelén. V roce 2008 došlo ke sloučení HYPO stavební spořitelny, a.s. s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s. a od této doby až do současnosti funguje na českém trhu pět stavebních spořitelén. Jsou to:

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

Všechny stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelén, dále členy České bankovní asociace a Evropského sdružení stavebních spořitelén (Kielar, www.stavebky.cz).

V následující části stručně představím každou stavební spořitelnu a její spořicí a úvěrové produkty bez překlenovacích úvěrů. Srovnám základní poplatky, úroky z vkladů a úroky z úvěrů u jednotlivých tarifů.

4.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Základní údaje:

Název:	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
IČO:	49241397
Registrace:	Zapsána v obchodním rejstříku, vedeném registračním soudem v Praze, oddíl B2117
Datum zápisu do OR:	27. srpna 1993
Základní kapitál:	1 500 000 000,- Kč (splaceno 100 %)
Akcie:	20 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 75 000 000 Kč
Akcionáři:	Československá obchodní banka a.s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)

Českomoravská stavební spořitelna v rámci produktů stavebního spoření nabízí tyto tarify:

- GARANT 15
- MULTI (v rámci tohoto tarifu lze zvolit variantu MULTI 15, MULTI 20, MULTI 25 a MULTI 30).

Tarif GARANT 15 má nízkou úrokovou sazbu z vkladů ve výši 1 % a zároveň nízkou úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření – 2,95 %, proto je vhodný spíše pro klienty, kteří již dopředu vědí, že budou čerpat úvěr.

Tarif MULTI naopak nabízí zhodnocení úspor ve výši 1,3 % a úrok z úvěru ve výši 4,3 %. Rozdíly v jednotlivých variantách jsou ve výši měsíční splátky úvěru a s tím související maximální délky splatnosti úvěru, a také ve výši hodnotícího čísla, které ovlivňuje čekací dobu na přidělení úvěru.

Tab. 1: ČMSS – maximální doba splatnosti úvěru dle tarifu
(zdroj: www.cmss.cz, vlastní zpracování)

Tarif	Maximální doba splatnosti v letech	
	úvěr ze stavebního spoření	celkem - překlennovací + úvěr ze stavebního spoření
GARANT 15	7	15
MULTI 15	7	15
MULTI 20	9	20
MULTI 25	11	25
MULTI 30	12	30

Zajištění úvěrů ze stavebního spoření u tarifů ČMSS je následující:

- do 500 000 Kč – bez zajištění
- do 700 000 Kč – jeden ručitel
- do 900 000 Kč – dva ručitelé
- nad 900 000 Kč – zástavní právo k nemovitosti.

Tab. 2: ČMSS - přehled nabízených tarifů

(zdroj: www.cmss.cz, vlastní zpracování)

	GARANT 15	MULTI 15	MULTI 20	MULTI 25	MULTI 30
Účet stavebního spoření					
Úroková sazba z vkladů	1 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	1 % CČ (max. 15 000 Kč)
Poplatek za vedení účtu	330 Kč/rok	330 Kč/rok	330 Kč/rok	330 Kč/rok	330 Kč/rok
Poplatek za výpis účtu	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Min. procento naspoření (% z CČ)	45 %	35 %	35 %	35 %	35 %
Úvěr ze stavebního spoření					
Úroková sazba z úvěru	2,95 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %	4,30 %
Min. splátka úvěru (% z CČ)	0,80 %	0,80 %	0,68 %	0,60 %	0,56 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení účtu	330 Kč/rok	330 Kč/rok	330 Kč/rok	330 Kč/rok	330 Kč/rok
Poplatek za výpis účtu	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma

4.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Základní údaje:

Název: Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.

IČO: 60192852

Registrace: Zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2281

Datum zápisu do OR: 9. prosince 1993

Základní kapitál: 562 500 000,- Kč (splaceno 100 %)

Akcie: 5 625 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,-
Kč v zaknihované podobě

Akcionář: Komerční banka, a.s. (100 %)

Modrá pyramida nabízí od listopadu 2015 nový tarif Trend. Základní úroková sazba z vkladů činí 0,50 %. V rámci čerpání úvěru ze stavebního spoření nabízí k tarifu Trend variantu pomalou, standardní a rychlou. Všechny varianty mají stejnou úrokovou sazbu z úvěru ve výši 3,49 %, rozdíl je ve výši splátky úvěru a čekací době na přidělení úvěru.

Zajištění u všech tří variant je následující:

- do 700 000 Kč – bez zajištění
- do 800 000 Kč – jeden ručitel
- nad 800 000 Kč – zástavní právo k nemovitosti.

Tab. 3: Modrá pyramida – přehled nabízených tarifů
(zdroj: www.modrapyramida.cz, vlastní zpracování)

	Trend pomalá	Trend standardní	Trend rychlá
Účet stavebního spoření			
Úroková sazba z vkladů	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % CČ (max. 10 000 Kč)	1 % CČ (max. 10 000 Kč)	1 % CČ (max. 10 000 Kč)
Poplatek za vedení účtu	300 Kč/rok	300 Kč/rok	300 Kč/rok
Poplatek za výpis účtu	25 Kč	25 Kč	25 Kč
Min. procento naspoření (% z CČ)	40 %	40 %	40 %
Úvěr ze stavebního spoření			
Úroková sazba z úvěru	3,49 %	3,49 %	3,49 %
Min. splátka úvěru (% z CČ)	0,55 %	0,60 %	0,90 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení účtu	300 Kč/rok	300 Kč/rok	300 Kč/rok
Poplatek za výpis účtu	25 Kč	25 Kč	25 Kč

V rámci marketingových akcí nabízí spořitelna stavební spoření Mopísek, Mopy Junior, Moudré spoření a Spoření třetího věku, které se od sebe liší věkem účastníka stavebního spoření a s tím souvisejícími výhodami na poplatcích za uzavření smlouvy. Všechny vklady jsou úročeny tarifem Trend, tzn. základní úrokovou sazbou z vkladů ve výši 0,50 %. K této sazbě může být připočítán úrokový bonus ve výši 0,70 % u zůstatku do 300 000 Kč, pokud smlouva nebude ukončena dříve než po šesti letech spoření, nebo pokud v průběhu šesti let účastník nepožádá o řádný či překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Další podmínkou pro získání úrokového bonusu je, aby byl součet všech vkladů v každém ukončeném roce roven minimálně 0,50 % z cílové částky za každý ukončený měsíc daného roku, po který smlouva platila. Jinými slovy v případě, že smlouva platila celý rok, musí klient ročně naspořit alespoň 6 % cílové částky, v případě platnosti smlouvy po část roku se vklady musí rovnat 0,50 % cílové částky za každý měsíc trvání smlouvy. Úrokový bonus je klientovi připsán až po šesti letech spoření a jeho připsáním zvýhodnění končí. Dále bude účet úročen základní sazbou 0,50 %.

Tab.4: Modrá pyramida – přehled tarifů (marketingové akce)

(zdroj: www.modrapyramida.cz, vlastní zpracování)

	Mopísek	Mopy Junior	Moudré spoření	Spoření třetího věku
Určeno pro věkovou kategorii	0 - 10 let	11 - 21 let	neomezeno	55 a více let
Úroková sazba z vkladů základní	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Úrokový bonus				
- zůstatek do 300 000 Kč	+ 0,70 %	+ 0,70 %	+ 0,70 %	+ 0,70 %
- zůstatek nad 300 000 Kč	+ 0,0 %	+ 0,0 %	+ 0,0 %	+ 0,0 %
Maximální CČ	150 000 Kč	150 000 Kč	neomezeno	200 000 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	zdarma	0,50 % CČ	1 % CČ (max. 10 000 Kč)	zdarma
Poplatek za vedení účtu	300 Kč/rok	300 Kč/rok	300 Kč/rok	300 Kč/rok
Poplatek za výpis účtu	25 Kč	25 Kč	25 Kč	25 Kč

4.3 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Základní údaje:

Název:	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
IČO:	49241257
Registrace:	Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B 2102
Datum zápisu do OR:	4. září 1993
Základní kapitál:	650 000 000,- Kč (splaceno 100 %)
Akcie:	6 500 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč v zaknihované podobě
Akcionář:	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90 %) Raiffeisenbank a.s. (10 %)

U Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. lze v současné době sjednat spořicí tarif S 151, který má vyšší úrokové sazby a úvěrové tarify U 152 a U 153 s nižšími úrokovými sazbami. Poplatek za uzavření smlouvy u spořicího tarifu S 151 je 1 % cílové částky, pokud je ale smlouva uzavřena online přes internetové stránky spořitelny, činí poplatek pouze 0,50 %. V tomto případě je možno nastavit cílovou částku maximálně 200 000 Kč.

Dále Raiffeisen stavební spořitelna nabízí tarif S 154, který je upraven speciálními podmínkami. Základní úroková sazba z vkladů garantovaná po dobu šesti let je 0,50 %, k ní je připočítána variabilní úroková sazba, kterou může stavební spořitelna kdykoliv změnit. V současné době tato sazba činí 0,25 %. Podmínkou k uzavření smlouvy na tento tarif je nutnost mít uzavřenou další smlouvu o stavebním spoření u Raiffeisen stavební spořitelny. Na smlouvu s tímto tarifem nemůže být nárokována státní podpora. Úroky jsou připisovány měsíčně.

Raiffeisen stavební spořitelna požaduje následující zajištění u úvěrů ze stavebního spoření:

- do 700 000 Kč – bez zajištění
- nad 700 000 Kč – zástavní právo k nemovitosti.

Tab. 5: Raiffeisen – přehled nabízených tarifů

(zdroj: www.rsts.cz, vlastní zpracování)

	Spořicí tarif S 151	Spořicí tarif S 154	Úvěrový tarif U 152	Úvěrový tarif U 153
Účet stavebního spoření				
Úroková sazba z vkladů	1 %	0,50 %	0,50 %	0,10 %
Variabilní úroková sazba (do 300 000 Kč)	-	0,25 %	-	-
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	zdarma	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	1 % CČ (max. 15 000 Kč)
Poplatek za vedení účtu	80 Kč/čtvrtletí	zdarma	80 Kč/čtvrtletí	80 Kč/čtvrtletí
Poplatek za výpis účtu	21 Kč/poštou	21 Kč/poštou	21 Kč/poštou	21 Kč/poštou
	zdarma elektronicky	zdarma elektronicky	zdarma elektronicky	zdarma elektronicky
Min. procento naspoření (% z CČ)	40 %	40 %	40 %	35 %
Úvěr ze stavebního spoření				
Úroková sazba z úvěru	4,0 %	3,50 %	3,50 %	2,99 %
Min. splátka úvěru (% z CČ)	0,50 %	1 %	1 %	0,55 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení účtu	90 Kč/čtvrtletí	90 Kč/čtvrtletí	90 Kč/čtvrtletí	90 Kč/čtvrtletí
Poplatek za výpis účtu	21 Kč/poštou	zdarma	21 Kč/poštou	zdarma
	zdarma elektronicky	zdarma elektronicky	zdarma elektronicky	zdarma elektronicky

4.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Základní údaje:

Název:	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
IČO:	60197609
Registrace:	Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B 2616
Datum zápisu do OR:	22. června 1994
Základní kapitál:	750 000 000 Kč (splaceno 100 %)
Akcie:	5 000 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 150 000 Kč
Akcionář:	Česká spořitelna, a.s. (100 %)

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. ve svém Sdělení Stavební spořitelny České spořitelny, a.s účinné od 1. 1. 2016 pojmenovává jediný nabízený tarif stavebního spoření „1 %/3,99 %“. Poplatek za uzavření smlouvy je 1 % z cílové částky, pokud zájemce uzavře smlouvu online prostřednictvím internetových stránek spořitelny, hradí tento poplatek pouze ve výši 495 Kč.

Tab. 6: SSČS – přehled nabízených tarifů
(zdroj: www.burinka.cz, vlastní zpracování)

	Tarif "1 %/3,99 %"	Tarif "1 %/3,99 %" (smlouva uzavřena online)
Účet stavebního spoření		
Úroková sazba z vkladů	1 %	1 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % CČ	495 Kč
Poplatek za vedení úctu	310 Kč/rok	310 Kč/rok
Poplatek za výpis úctu	zdarma	zdarma
Min. procento na- spoření (% z CČ)	35 %	35 %
Úvěr ze stavebního spoření		
Úroková sazba z úvěru	3,99 %	3,99 %
Min. splátka úvěru (% z CČ)	0,55 %	0,55 %
Poplatek za poskyt- nutí úvěru	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení úctu	310 Kč/rok	310 Kč/rok
Poplatek za výpis úctu	zdarma	zdarma

4.5 Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Základní údaje:

Název: Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

IČO: 47115289

Registrace: Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu
v Praze, oddíl B 1714

Datum zápisu do OR: 28. září 1992

Základní kapitál:	1 070 364 160 Kč (splaceno 100 %)
Akcie:	5 549 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 123 200 Kč
	5 549 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 24 640 Kč
	1 000 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 250 000 Kč
Akcionář:	Wüstenrot & Württembergische AG, Gutenbergstraße 30, Stuttgart, Spolková republika Německo (100 %)

Stavební spořitelna Wüstenrot nabízí tyto tarify: ProSpoření OF-S, ProÚvěr OY-U, ProÚvěr OZ-U a PÚ tarif OF-P.

Tarif ProSpoření OF-S se vyznačuje nejvyšší úrokovou sazbou ze všech nabízených tarifů, a to sazbou ve výši 1 %, ke které je navíc možné získat úrokový bonus ve výši 0,10 % za následujících podmínek:

- v období mezi 2. a 6. kalendářním rokem musí mít klient vždy ke konci roku vloženo na svém účtu 6 – 9 % cílové částky
- během prvních sedmi let spoření nesmí být změněna výše cílové částky, nesmí dojít k přespoření cílové částky, nesmí být smlouva ukončena a nesmí být vyplacena ani část uspořené částky
- klient neuzavře smlouvu o úvěru.

Tento bonus je v případě dodržení výše uvedených podmínek vyplacen klientovi při ukončení smlouvy.

Poplatek za uzavření smlouvy činí u všech tarifů 1 % cílové částky. U tarifu ProSpoření OF-S lze smlouvu uzavřít online (zájemce vyplní formulář na internetu, vytiskne a doručí ho na jakékoliv poradenské místo spořitelny Wüstenrot), pak je poplatek za uzavření smlouvy účtován pouze 0,5 % cílové částky, max. 30 000 Kč.

K tarifu ProÚvěr OY-U nelze získat překlenovací úvěr Půjčka ProBydlení (dle Sdělení banky účinné od 1. ledna 2015).

Tab. 7: Wüstenrot – přehled nabízených tarifů
(zdroj: www.wuestenrot.cz, vlastní zpracování)

	ProSpoření OF-S	ProÚvěr OY-U	ProÚvěr OZ-U	PÚ tarif OF-P
Účet stavebního spoření				
Úroková sazba z vkladů	1 %	0,50 %	0,50 %	0,10 %
Úrokový bonus	0,1 % (při splnění daných podmínek)	-	-	-
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % CČ (max. 30 000 Kč)	1 % CČ (max. 30 000 Kč)	1 % CČ (max. 30 000 Kč)	1 % CČ (max. 30 000 Kč)
Poplatek za vedení účtu	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc
Poplatek za výpis účtu	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou
	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky
Min. procento naspoření (% z CČ)	40 %	50 %	40 %	40 %
Úvěr ze stavebního spoření				
Úroková sazba z úvěru	3,99 %	1,99 %	3,49 %	2,99 %
Min. splátka úvěru (% z CČ)	0,70 %	0,70 %	0,80 %	0,70 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení účtu	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc	zdarma
Poplatek za výpis účtu	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou
	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky

Stavební spořitelna Wüstenrot nabízí pro děti do 18 let stavební spoření pod názvem Kamarád a Kamarád+, u kterých se neplatí poplatek za uzavření smlouvy, pokud jsou splněny následující podmínky:

- cílová částka u spoření Kamarád musí činit 150 000 Kč, u spoření Kamarád+ 300 000 Kč

- do čtyř měsíců od uzavření smlouvy musí být na účet stavebního spoření vloženo minimálně 1 % cílové částky, tj. 1 500 Kč u spoření Kamarád a 3 000 Kč u spoření Kamarád+
- po uplynutí čtyř měsíců od uzavření smlouvy je možno cílovou částku změnit, ne dříve.

Základní úroková sazba ve výši 1 % může být zvýšena o úrokový bonus 0,10 % při splnění podmínek uvedených výše.

Tab. 8: Wüstenrot – přehled nabízených tarifů (marketingové akce)
(zdroj: www.wuestenrot.cz, vlastní zpracování)

	Kamarád	Kamarád+
Účet stavebního spoření		
Úroková sazba z vkladů	1 %	1 %
Úrokový bonus	0,10 % (při splnění daných podmínek)	0,10 % (při splnění daných podmínek)
Pevná cílová částka	150 000 Kč	300 000 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení účtu	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc
Poplatek za výpis účtu	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou
	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky
Min. procento naspoření (% z CČ)	40 %	50 %
Úvěr ze stavebního spoření		
Úroková sazba z úvěru	3,99 %	3,99 %
Min. splátka úvěru (% z CČ)	0,70 %	0,70 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení účtu	27 Kč/měsíc	27 Kč/měsíc
Poplatek za výpis účtu	30 Kč/poštou	30 Kč/poštou
	zdarma/elektronicky	zdarma/elektronicky

5 Komparace poplatků u spořicíh tarifů

Tato kapitola se věnuje porovnání poplatků, které si účtují jednotlivé stavební spořitelny. Budou srovnávány jak základní poplatky, které zaplatí klient vždy v souvislosti s uzavřením a průběhem smlouvy, tak další poplatky, které klient zaplatí pouze v případě změny smlouvy. Poplatky jsou porovnány k 28. 3. 2016, informace převzaty ze sazebníků jednotlivých spořitelien.

5.1 Základní poplatky

Mezi základní poplatky, které klient zaplatí při uzavření smlouvy, patří poplatek za uzavření smlouvy. K pravidelně se opakujícím poplatkům, které vyplývají z průběhu smlouvy, patří poplatek za vedení účtu a poplatek za výpis účtu.

5.1.1 Poplatek za uzavření smlouvy

Poplatek za uzavření smlouvy si spořitelny zpravidla účtují ve výši 1 % cílové částky. Všechny spořitelny mají k této sazbě uvedenu maximální hranici poplatku, kromě Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., která jako jediná ve svém ceníku uvádí pouze sazbu 1 %. Spořitelny si účtují tuto sazbu v případě uzavření smlouvy na pobočce nebo u obchodního zástupce stavební spořitelny. Pokud však zájemce o stavební spoření uzavře smlouvu přes internet, může na poplatcích ušetřit, záleží na podmínkách konkrétní spořitelny. On-line uzavření smlouvy o stavebním spoření však neznamena pouze odeslání vyplněného formuláře přes internet, vždy musí ještě následovat ověření totožnosti zájemce na základě platného průkazu totožnosti. Stavební spořitelny tuto povinnost řeší různým způsobem.

U Českomoravské stavební spořitelny a Modré pyramidy zájemce odešle vyplněný formulář s osobními údaji a zástupce spořitelny si s ním dojedná schůzku, na které je možno uzavřít smlouvu. Poplatek je účtován dle sazebníku v plné výši.

U Raiffeisen stavební spořitelny lze vyplnit formulář na jejich webových stránkách a odeslat. Cílová částka může být 50 000 Kč, 100 000 Kč, 150 000 Kč nebo 200 000 Kč. Následně je za klientem vyslán kurýr, který ověří totožnost klienta a zprostředkuje podepsání smlouvy. Výhodou tohoto způsobu uzavření je snížený poplatek ve výši 0,50 % cílové částky.

Stavební spořitelna České spořitelny umožňuje vyplnit návrh smlouvy na jejich webových stránkách, vytisknout a donést k podpisu na pobočku. U tohoto způsobu lze zvolit cílovou částku buď 150 000 Kč, nebo 300 000 Kč. Poplatek v obou případech činí pouze 495 Kč.

U Wüstenrot stavební spořitelny lze také vyplnit návrh smlouvy na internetu, vytisknout a donést ho buď na pobočku či obchodní místo, případně zaslat poštou. Cílová částka není omezena, poplatek činí 0,50 % cílové částky, max. 15 000 Kč. V současné době je možné přes internet uzavřít smlouvu pouze na spořicí tarif ProSpoření OF-S.

Shrnutím výše uvedených skutečností nejmenší poplatky za uzavření smlouvy na pobočce nebo u obchodního zástupce hradí klient u Modré pyramidy – 1 % cílové částky, maximálně 10 000 Kč. V případě uzavření smlouvy přes internet má nejnižší poplatek Stavební spořitelna České spořitelny. Při uzavření smlouvy na cílovou částku 300 000 Kč zaplatí klient pouze 495 Kč, pokud by tuto smlouvu uzavřel na pobočce, zaplatil by o 2 505 Kč více. Nevýhodou je, že u této spořitelny nelze uzavřít on-line smlouvu na větší cílovou částku. Neomezenou cílovou částku se zvýhodněným poplatkem lze on-line uzavřít u stavební spořitelny Wüstenrot.

Tab. 9: Komparace poplatků za uzavření smlouvy

(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitel, vlastní zpracování)

Spořitelna	Poplatek za uzavření smlouvy na pobočce	Poplatek za uzavření smlouvy on-line	Limit v případě uzavření smlouvy on-line
ČMSS	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	žádný
MPSS	1 % CČ (max. 10 000 Kč)	1 % CČ (max. 10 000 Kč)	žádný
RSTS	1 % CČ (max. 15 000 Kč)	0,50 % CČ (max. 7 500 Kč)	CČ - 50 000 Kč, 100 000 Kč, 150 000 Kč, 200 000 Kč
SSČS	1 % CČ	495 Kč	CČ - 150 000 Kč nebo 300 000 Kč
WÜST	1 % CČ (max. 30 000 Kč)	0,50 % CČ (max. 15 000 Kč)	pouze tarif ProSpoření OF-S

V rámci marketingových akcí nabízejí dvě stavební spořitelny zvýhodnění na poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření pro určené cílové skupiny. U Wüstenrot se v případě uzavření smlouvy pro dítě do 18 let neplatí žádný poplatek, ať už je smlouva uzavřena na pobočce, nebo přes internet. Modrá pyramida nabízí zdarma uzavření smlouvy pro dítě do 10 let a pro klienty od 55 let výše, pro klienty od 11 do 21 let poplatek pouze ve výši 0,50 % cílové částky.

Tab. 10: Poplatky za uzavření smlouvy (marketingové akce)
(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování)

Spořitelna	Zvýhodněné poplatky za uzavření smlouvy v rámci marketingových akcí
ČMSS	žádné
MPSS	klient do 10 let - zdarma
	klient 11 - 21 let - 0,5 % CČ
	klient 55 a více let - zdarma
RSTS	žádné
SSČS	žádné
WÜST	klienti do 18 let - zdarma

5.1.2 Poplatek za vedení účtu

Všechny spořitelny mají zpoplatněno vedení účtu stavebního spoření. Výši poplatku mají uvedenou v sazebníku úhrad, způsob účtování ve všeobecných obchodních podmínkách.

Českomoravská stavební spořitelna si za vedení účtu inkasuje 330 Kč ročně, a to i v případě, že smlouva je platná jen část roku. Výjimkou je případ, kdy smlouva byla uzavřena v druhé polovině roku, tj. od 1. 7. do 31. 12., tehdy je v prvním roce účtován poplatek v poloviční výši, tj. 165 Kč. První poplatek se účastníkovi spoření zúčtuje hned při uzavření smlouvy, další pak vždy k 1. 1. následujícího roku, kdy smlouva trvala.

Za vedení účtu u Modré pyramidy zaplatí klient 300 Kč ročně. V roce, kdy došlo k uzavření smlouvy a v roce ukončení smlouvy, účtuje spořitelna poplatek ve výši 25 Kč pouze za celé kalendářní měsíce trvání smlouvy. V praxi to znamená, že první poplatek je účtován v okamžiku uzavření smlouvy pouze za celé kalendářní měsíce, které zbývají do konce roku. V dalších letech je vždy k 1. 1. zúčtován poplatek 300 Kč. V posledním roce spořitelna zúčtuje na začátku roku celý poplatek a pak klientovi vrátí poměrnou část za měsíce, kdy smlouva už nebyla platná.

Raiffeisen stavební spořitelna účtuje za vedení účtu 80 Kč čtvrtletně, vždy na konci čtvrtletí a při ukončení smlouvy. Podle článku 19 odst. 5 Všeobecných obchodních podmínek si v případě, že smlouva byla uzavřena nebo ukončena v průběhu čtvrtletí, banka účtuje pouze poměrnou část za dny, kdy byla smlouva v platnosti. Klient tak zaplatí pouze za dny, kdy skutečně smlouva platila.

Podle ceníku Stavební spořitelny České spořitelny, odst. 1.2.1 je „*pro smlouvy o stavebním spoření uzavřené od 1. 8. 2013 úhrada účtována ročně za běžný rok, tj. vždy za 12 měsíců po sobě jdoucích počínaje dnem uzavření smlouvy*“, a to ve výši 310 Kč. Klient tak zaplatí za každý rok celou částku, tzn. i v případě, že smlouva byla v průběhu roku ukončena.

Spořitelna Wüstenrot si účtuje poplatek za vedení účtu 27 Kč za každý měsíc. Tento poplatek je hrazen i v případě, že je smlouva uzavřena v průběhu měsíce. Ukončení smlouvy probíhá vždy ke konci měsíce, takže poplatek je při ukončení hrazen za celý měsíc.

Z níže uvedené tabulky, ve které jsem přepočítala poplatky na měsíční období, je zřejmé, že nejmenší částku zaplatí klienti Modré pyramidy. Navíc jak už jsem dříve zmínila, tento poplatek je hrazen pouze za celé měsíce, kdy smlouva skutečně platila. Druhá nejmenší částka v přepočtu za měsíc vychází u Stavební spořitelny České spořitelny, avšak v případě ukončení smlouvy se zaplacený roční poplatek nevrací a klient tak může zbytečně zaplatit až jedenáctinásobek měsíční částky, pokud je smlouva ukončena v lednu. Proto na druhém místě z hlediska výhodnosti placení poplatků za vedení účtu bych uvedla stavební spořitelnu Raiffeisen, která klientovi účtuje poplatky přesně za dny, kdy smlouva platila. Wüstenrot si účtuje za každý i započatý měsíc 27 Kč, klient ho zaplatí i v případě uzavření smlouvy poslední den v měsíci. Nejhorší podmínky má nastaveny Českomoravská stavební spořitelna, která poskytuje 50% slevu z poplatku za

vedení účtu pouze při uzavření smlouvy, a to jen pokud ji klient uzavře od 1. 7. do 31. 12. Pokud ji uzavře např. v červnu, platí poplatek celý. V roce ukončení smlouvy si vždy k 1. 1. spořitelna strhne poplatek celý, i když smlouva končila např. v únoru.

Tab. 11: Komparace poplatků za vedení účtu
(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování)

Spořitelna	Poplatek dle ceníku	Přepočtený poplatek na měsíc
ČMSS	330 Kč	27,50 Kč
	ročně	
MPSS	300 Kč	25 Kč
	ročně	
RSTS	80 Kč	26,67 Kč
	čtvrtletně	
SSČS	310 Kč	25,83 Kč
	ročně	
WÜST	27 Kč	27 Kč
	měsíčně	

5.1.3 Poplatek za výpis účtu

Poplatky za výpis účtu tvoří velkou nákladovou položku. Všechny stavební spořitelny mají ve svých všeobecných obchodních podmínkách uvedeno, že výpisy z účtu zasílají jednou ročně, obvykle do 31. 3. každého roku, a to vždy se stavem k 31. 12. roku předcházejícího. Na vyžádání klienta spořitelny vystaví mimořádný výpis účtu.

Českomoravská stavební spořitelna a Stavební spořitelna České spořitelny si neúčtují zvlášť za výpis vkladového účtu, poplatek je zahrnut v poplatku za vedení účtu.

Raiffeisen a Wüstenrot umožňují zasílat výpis zdarma elektronicky, při zasílání výpisu v papírové podobě poštou si Raiffeisen účtuje 21 Kč, Wüstenrot 30 Kč. Obě spořitelny si tento poplatek účtují vždy ke konci roku a ke konci platnosti smlouvy. Wüstenrot v případě ukončení smlouvy zasílá výpis z účtu pouze poštou (nikoliv elektronicky) za poplatek 30 Kč.

Modrá pyramida si za roční výpis z účtu stavebního spoření účtuje 25 Kč, vždy ke konci roku. V případě ukončení smlouvy k jinému datu než k 31. 12. klient tento poplatek nehradí.

Tab. 12: Komparace poplatků za výpis účtu

(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování)

Spořitelna	Poplatek za výpis účtu
ČMSS	zdarma
MPSS	25 Kč
RSTS	21 Kč/poštou
	zdarma/elektronicky
SSČS	zdarma
WÜST	30 Kč/poštou
	zdarma/elektronicky

5.2 Další poplatky

Stavební spořitelny si účtují další poplatky, jejichž seznam a výše mají uvedeny v sazebníku úhrad za poskytované služby, resp. v ceníku, jak tento sazebník nazývá Stavební spořitelna České spořitelny. Tyto poplatky mají přehledně rozděleny na poplatky týkající se stavebního spoření, úvěrů, překlenovacích úvěrů a další poplatky.

Nyní se zaměřím na poplatky týkající se stavebního spoření, které klient zaplatí jednorázově v případě mimořádných změn. Konkrétně se jedná o poplatek za změnu cílové částky (zvýšení, snížení a rozdělení), poplatek za ukončení smlouvy před uplynutím šestileté vázací lhůty a poplatek za změnu tarifu.

5.2.1 Poplatek za změnu cílové částky

V případě, že klient chce zvýšit cílovou částku na své smlouvě, musí o tuto změnu požádat stavební spořitelnu a je na jejím rozhodnutí, zda toto zvýšení umožní či nikoliv, případně za jakých podmínek. Někdy si spořitelny můžou zvýšení cílové částky

podmínit změnou tarifu a to zejména tehdy, pokud klient má uzavřenou smlouvu, která je pro spořitelnu z jakéhokoliv důvodu nevýhodná.

Poplatek za zvýšení cílové částky se hradí procentní sazbou z rozdílu cílové částky po zvýšení a původně sjednané cílové částky, nebo-li z navýšené částky. Poplatky u všech spořitelen odpovídají poplatkům za uzavření smlouvy, kromě Raiffeisen stavební spořitelny, která si účtuje za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky, maximálně 15 000 Kč, za zvýšení cílové částky si účtuje 1 % z navýšení bez udání maximální částky.

V případě snížení cílové částky se dříve uhrazený poplatek nevrací, tuto podmínku mají spořitelny uvedenu ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Všechny tuto změnu provádějí zdarma, kromě stavební spořitelny Wüstenrot, která si účtuje 0,90 % z rozdílu cílových částek, minimálně 100 Kč.

Rozdělení cílové částky umožňuje v současné době pouze Českomoravská stavební spořitelna. Rozdělení cílové částky znamená, že na stávající smlouvě se sníží cílová částka a zároveň se uzavře nová smlouva s cílovou částkou, která odpovídá snížení na původní smlouvě. Tento krok je vhodný pro klienty, kteří chtějí snížit příliš vysokou cílovou částku na své smlouvě, zároveň pokračovat ve spoření a v neposlední řadě také ušetřit. Za „novou“ smlouvu se totiž neplatí žádný poplatek.

Tab. 13: Komparace poplatků za změnu smlouvy

(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování)

Spořitelna	Poplatek za zvýšení cílové částky	Poplatek za snížení cílové částky	Poplatek za rozdělení cílové částky
ČMSS	1 % z rozdílu CČ (max. 15 000 Kč)	zdarma	zdarma
MPSS	1 % z rozdílu CČ (max. 10 000 Kč)	zdarma	nenabízí
RSTS	1 % z rozdílu CČ	zdarma	nenabízí
SSČS	1 % z rozdílu CČ	zdarma	nenabízí
WÜST	1 % z rozdílu CČ (max. 30 000 Kč)	0,90 % z rozdílu CČ (min. 100 Kč)	nenabízí

5.2.2 Poplatek za ukončení smlouvy před koncem vázací lhůty

Klient stavební spořitelny může svoji smlouvu vypovědět kdykoliv. Pokud tak učiní před koncem šestileté vázací lhůty, ztrácí nárok na státní podporu a zároveň zaplatí spořitelně poplatek za předčasné ukončení. Všechny spořitelny mají výši poplatku uvedenou v sazebníku úhrad.

Nejmenší procentní sazbu má stanovenou Českomoravská stavební spořitelna, avšak minimální částka poplatku je 2 000 Kč. Proto při porovnání, u které spořitelny zaplatí klient nejmenší poplatek za ukončení smlouvy před koncem vázací lhůty, je důležité vycházet ze stanovené cílové částky.

Do cílové částky 222 000 Kč včetně uhradí nejmenší poplatek klient Wüstenrot, konkrétně 1998 Kč, ČMSS 2 000 Kč, ostatní tři spořitelny 2 220 Kč. U cílové částky přesahující 222 000 Kč vždy zaplatí nejmenší poplatek za předčasné ukončení smlouvy klienti Českomoravské stavební spořitelny (do částky 399 000 Kč je to poplatek ve výši 2 000 Kč daný minimální částkou, nad cílovou částku 399 000 Kč pak sazbou 0,5 %).

Tab. 14: Komparace poplatků za ukončení smlouvy
(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování)

Spořitelna	Poplatek za ukončení smlouvy před koncem vázací lhůty
ČMSS	0,50 % z CČ (min. 2 000 Kč)
MPSS	1 % z CČ
RSTS	1 % z CČ (min. 500 Kč)
SSČS	1 % z CČ
WÜST	0,90 % z CČ

5.2.3 Poplatek za změnu tarifu

Ke změně tarifu může dojít ze strany klienta z jakéhokoliv důvodu, musí s tím spořitelna souhlasit. Pokud tato změna nesouvisí se zvýšením cílové částky, zaplatí klient pouze poplatek za změnu tarifu. Wüstenrot si při první změně tarifní varianty neúčtuje žádný poplatek, druhá a každá další varianta je zpoplatněna částkou 100 Kč. Modrá pyramida má stanoven jednotný poplatek ve výši 1/3 dosud připsaných úroků. Českomoravská stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna mají tyto poplatky odstupňované podle změn úrokových sazeb jednotlivých tarifů. V podstatě zaplacením poplatku dojde k přepočtu úroků tak, jakoby úročení zůstatku s nižší úrokovou sazbou probíhalo od začátku platnosti smlouvy. Stavební spořitelna České spořitelny měla vždy v nabídce pouze jeden tarif, proto změna tarifu nepřichází v úvahu.

Důležité je zmínit, že poplatek ve výši podílu z dosud připsaných úroků se počítá z připsaných úroků v „hrubé“ výši, tzn. z částky úroků před zdaněním, což klienta stojí víc, než by se mohlo zdát.

Pokud dochází ke změně tarifu v souvislosti s navýšením cílové částky, klient zaplatí jak poplatek za zvýšení cílové částky, tak poplatek za změnu tarifu.

Tab. 15: Komparace poplatků za změnu tarifu

(zdroj: sazebníky úhrad jednotlivých stavebních spořitelen, vlastní zpracování)

Spořitelna	Změna úrokové sazby		Poplatek za změnu tarifu
	z	na	
ČMSS	3 %	1,30 %	17/30 dosud připsaných úroků
		1 %	2/3 dosud připsaných úroků
	2 %	1,30 %	7/20 dosud připsaných úroků
		1 %	1/2 dosud připsaných úroků
	1,50 %	1,30 %	2/15 dosud připsaných úroků
1 %		1/3 dosud připsaných úroků	
1,30 %	1 %	3/13 dosud připsaných úroků	
MPSS	-	-	1/3 dosud připsaných úroků
RSTS	3 %	1 %	2/3 dosud připsaných úroků
		0,50 %	5/6 dosud připsaných úroků
		0,10 %	29/30 dosud připsaných úroků
	2 %	1 %	1/2 dosud připsaných úroků
		0,50 %	3/4 dosud připsaných úroků
		0,10 %	19/20 dosud připsaných úroků
	1,50 %	1 %	1/3 dosud připsaných úroků
		0,50 %	2/3 dosud připsaných úroků
		0,10 %	14/15 dosud připsaných úroků
	1 %	0,50 %	1/2 dosud připsaných úroků
0,10 %		9/10 dosud připsaných úroků	
0,50 %	0,10 %	4/5 dosud připsaných úroků	
SSČS	-	-	-
WÜST	-	-	1. změna zdarma
			2. a každá další změna 100 Kč

6 Komparace tarifů z hlediska výhodnosti spoření

V této kapitole budou porovnány spořicí tarify jednotlivých stavebních spořitelen z hlediska výhodnosti spoření. Nejdříve popíši stanovenou metodiku, která má sloužit ke sjednocení pravidel pro posuzování výhodnosti jednotlivých spořicíh tarifů tak, aby výpočty byly srovnatelné. Následně bude podrobně popsán postup výpočtu, který bude uplatněn u všech tarifů. Pro přehlednost budou uvedeny pouze výsledné naspořené částky.

6.1 Stanovená metodika

Při výpočtech jsem vycházela z následujících podmínek:

- Cílová částka je u všech tarifů nastavena jednotně na 140 000 Kč. Výjimku tvoří spoření Kamarád+ od stavební spořitelny Wüstenrot, kde pro získání zvýhodnění musí minimální částka činit 300 000 Kč. Dále byla stanovena cílová částka 150 000 Kč u tarifu Stavební spořitelny České spořitelny (uzavřené online) a spořicího tarifu S 151 Raiffeisen stavební spořitelny (uzavřené online) dle podmínek uvedených spořitelén.
- Smlouva o stavebním spoření je uzavřena 1. 1. 2016 a ukončena po šesti letech, tj. k 31. 12. 2021. Spoření tedy trvá 72 měsíců. Zůstatek k tomuto datu je dále úročen po dobu výpovědní lhůty, tj. po dobu tří měsíců (k 31. 3. 2022).
- Měsíční úložka činí 1 700 Kč a je ukládána na konci měsíce.
- Úroky jsou připisovány k 31. 12. daného roku a jsou zdaněny 15% srážkovou daní.
- Státní podpora se připisuje k 30. 4. daného roku. Ve výpočtech je zohledněna dodatečná státní podpora, která bude vyplacena po ukončení smlouvy.
- Poplatky jsou stanoveny v přesné výši podle podmínek každého spořicího tarifu a sazebníku spořitelny. Všechny poplatky jsou odečítány z naspořené částky, předpokládá se, že jsou hrazeny z vkladů klienta stavebního spoření.

6.2 Postup výpočtu

Nyní uvedu podrobný postup výpočtu naspořené částky u tarifu ČMSS Garant 15. Nejdříve budou v tabulce uvedeny rozhodné částky pro výpočet, v další tabulce pak výpočty pro jednotlivé roky spoření.

Tab. 16: Tarif Garant 15

(zdroj: www.cmss.cz, vlastní zpracování)

Název tarifu	Garant 15
St. spořitelna	ČMSS
Měsíční vklad	1700
Úrok z vkladů	1%
Poplatek za uzavření smlouvy	1400
Roční poplatek	330

Tab. 17: Vývoj stavebního spoření (modelový příklad)

(zdroj: vlastní výpočty)

Rok	Vklad za měsíc	Vklad za rok	Uspořená částka včetně úroků	Základ pro výpočet státní podpory	Státní podpora	Úroky ze státní podpory	Uspořeno celkem
sl. 1	sl. 2	sl. 3	sl. 4	sl. 5	sl. 6	sl. 7	sl. 8
1	1700	20400	20479,48	18749,48	0	0	20479
2	1700	20400	41133,03	20664,18	1875	10,62	43019
3	1700	20400	61962,13	20856,38	2000	27,27	65875
4	1700	20400	82968,28	21050,42	2000	44,27	88925
5	1700	20400	104152,99	21245,98	2000	61,27	112171
6	1700	20400	125517,77	21443,05	2000	78,27	135614
7	0	0	125784,49	0,00	2000	20,98	137902
Celkem	x	122400	125784,49	x	11875	242,69	137902

Nejdříve jsem spočítala naspořené částky bez státní podpory za každý rok spoření podle vzorce pro dlouhodobé spoření polhůtní (viz sloupec 4). Úroky jsou zahrnuty již zdaněné 15% srážkovou daní. V této fázi nejsou zohledněny poplatky (poplatky budou odečteny ke konci spoření – viz výpočty pro 7. rok).

Výpočty jsou pro ilustraci znázorněny za první tři roky spoření.

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

kde: $m = 12$ (počet úložek v jednom úrokovém období)

$x = 1700$ (ukládána částka)

$i = 0,0085$ (úroková sazba 1 % snižená o 15% daň)

1. rok

Sloupec 4 = 20 479,48 Kč

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = 12 \cdot 1700 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,0085\right) \cdot \frac{(1+0,0085)^1 - 1}{0,0085} = 20479,48$$

Uspořená částka včetně úroků z vkladů činí 20 479,48 Kč a rovná se naspořené částce za první rok celkem ve sloupci 8.

Sloupec 5 = 18 749,48 Kč

Základ pro výpočet státní podpory, která se připisuje k 30. 4. roku následujícího, se rovná uspořené částce v prvním roce ponížené o poplatky za uzavření smlouvy a roční poplatky za vedení účtu.

2. rok

Sloupec 4 = 41 133,03 Kč

Naspořená částka včetně úroků dle níže uvedeného vzorce:

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = 12 \cdot 1700 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,0085\right) \cdot \frac{(1+0,0085)^2 - 1}{0,0085} = 41133,03$$

Sloupec 5 = 20 664,18 Kč.

Základ pro výpočet státní podpory se rovná vždy rozdílu naspořené částky daného roku a roku předchozího, ke kterému se navíc připočítávají úroky ze státních podpor vyplacené v předchozím roce. Z této částky se bude vypočítávat a připisovat státní podpora v roce následujícím.

$$41\,133,03 - 20\,479,48 + 10,62 = 20\,664,18 \text{ Kč (zaokr.)}$$

Sloupec 6 = 1 875 Kč

Státní podpora ve výši 10 % hodnoty sloupce 5 předchozího roku (roku prvního).

Sloupec 7 = 10,62 Kč

Úrok ze státní podpory se vypočítá podle vzorce pro jednoduché úročení, přičemž se započítává doba pouze osmi měsíců, protože státní podpora je připsána koncem dubna.

$$u = K \cdot i \cdot n$$

$$u = 1\,875 \cdot 0,0085 \cdot 8/12 = 10,62 \text{ Kč}$$

Sloupec 8 = 43 019 Kč

Naspořená částka na konci druhého roku spoření se skládá z naspořené částky včetně úroků (41 133,03 Kč), státní podpory (1 875 Kč) a úroku ze státní podpory (10,62 Kč).

3. rok

Sloupec 4 = 61 962,13 Kč.

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = 12 \cdot 1700 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,0085\right) \cdot \frac{(1+0,0085)^3 - 1}{0,0085} = 61962,13$$

Sloupec 5 = 20 856,38 Kč.

$$61\,962,13 - 41\,133,03 + 27,27 = 20\,856,38 \text{ Kč (zaokr.)}$$

Sloupec 6 = 2 000 Kč

Sloupec 7 = 27,27 Kč

Úrok ze státní podpory se opět vypočte podle vzorce $u = K \cdot i \cdot n$.

$$u = (1\,875 \cdot 0,0085 \cdot 12/12) + (2\,000 \cdot 0,0085 \cdot 8/12) = 27,27 \text{ Kč.}$$

Úročena je částka 1 875 Kč po dobu dvanácti měsíců (státní podpora připsaná ve druhém roce byla ve třetím roce na účtu celý rok) a částka 2 000 Kč po dobu

osmi měsíců (státní podpora připisaná k 30. 4. třetího roku se úročí po dobu osmi měsíců – květen až prosinec).

4. – 6. rok

Výpočty jsou analogické roku předcházejícímu.

7. rok

V tomto roce nejsou na účet stavebního spoření vkládány žádné prostředky, běží výpovědní lhůta od 1. 1. do 31. 3. Po tuto dobu je úročen zůstatek ve výši 125 517,77 Kč a zároveň státní podpory vyplacené ke konci šestého roku spoření.

Sloupec 4 = 125 784,49 Kč

$$u = 125\,517,77 \cdot 0,0085 \cdot 3/12 = 266,73 \text{ Kč}$$

$$125\,517,77 + 266,72 = 125\,784,49 \text{ Kč}$$

Sloupec 6 = 2000 Kč

Dodatečně vyplacená státní podpora za šestý rok spoření. Tato podpora se neúročí.

Sloupec 7 = 20,98 Kč

Úroky ze státních podpor vyplacených ve druhém až šestém roce spoření. Úročí se po dobu 1. 1. až 31. 3., kdy běží výpovědní lhůta.

$$u = 9\,875 \cdot 0,0085 \cdot 3/12 = 20,98 \text{ Kč}$$

Sloupec 8 = 137 902 Kč

Od této částky je nutné ještě odečíst poplatek za uzavření smlouvy a poplatky za vedení účtu, které si spořitelny účtují na začátku roku. Tyto poplatky je potřeba nejdříve zúročit, protože vstupuje do základu pro výpočet úroku a následně od celkové částky odečíst.

$$S' = a \cdot (1+i) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = 330 \cdot (1+0,0085) \cdot \frac{(1+0,0085)^6 - 1}{0,0085} = 2039,75$$

$$K_n = K_0 \cdot (1+i)^n = 1400 \cdot (1+0,0085)^6 = 1472,93$$

Celkově uspořená částka zaokrouhleně činí 134 389 Kč (137 902 – 2039,75 – 1472,93), rekapitulace výsledků je uvedena v následující tabulce:

Tab. 18: Rekapitulace výsledků
(zdroj: vlastní výpočty)

Vklady	122400,00
Úroky zdaněné 15% srážkovou daní	3494,25
Poplatky	-3380,00
Státní podpora	9875
Dodat. státní podpora	2000
Celkem naspořeno	134389

6.3 Výsledná komparace tarifů

Komparace z hlediska výhodnosti spoření u všech tarifů nabízených v současné době stavebními spořitelny na českém trhu (kromě tarifu PÚ OF-P, který je určen pro překlenovací úvěry) je uvedena v následující tabulce:

Tab. 19: Komparace tarifů
(zdroj: vlastní výpočty)

Stavební spořitelna	Tarif	Naspořená částka	Čistá úroková sazba	Nominální úroková sazba
MPSS	Mopisek	136749	3,684 %	1,20 %
MPSS	Spoření třetího věku	136749	3,684 %	1,20 %
WÜST	OF-S + Kamarád	136029	3,511 %	1 %
WÜST	OF-S + Kamarád+	136029	3,511 %	1 %
MPSS	Mopy Junior	135950	3,492 %	1,20 %
SSČS	1 %/3,99 % online	135562	3,399 %	1 %
ČMSS	MULTI	135458	3,374 %	1,30 %
WÜST	ProSpoření OF-S online	135236	3,320 %	1 %
RSTS	S 151 online	135204	3,312 %	1 %
MPSS	Moudré spoření	135132	3,295 %	1,20 %
SSČS	1 %/3,99 %	134515	3,144 %	1 %
RSTS	S 151	134452	3,129 %	1 %
WÜST	ProSpoření OF-S	134427	3,123 %	1 %
ČMSS	GARANT 15	134389	3,114 %	1 %
RSTS	U 152	132689	2,695 %	0,50 %
WÜST	ProÚvěr OY-U	132664	2,688 %	0,50 %
WÜST	ProÚvěr OZ-U	132664	2,688 %	0,50 %
RSTS	U 153	131294	2,346 %	0,10 %
RSTS	S 154	124930	0,689 %	0,75 %

Tarify jsou seřazeny sestupně podle největší naspořené částky. Ve sloupci „čistá úroková sazba“ je úroková míra, která přinesla uvedené zhodnocení vkladů. Je to taková úroková míra, ve které jsou zohledněny všechny poplatky, zdanění a státní podpora. Kielar (www.stavebky.cz) definuje čistou úrokovou sazbu takto: „Čistá úroková sazba je tedy úroková sazba jakéhosi ideálního účtu, která nám dá stejný výnos jako zkoumaný účet. Tento ideální účet nemá žádné poplatky, úroky nejsou zdaněny a úroky se připisují k jistíně jednou měsíčně.“ K výpočtu výnosu lze také použít ukazatel vnitřního výnosového procenta (IRR), což je úroková sazba, při které je čistá současná hodnota peněžních toků nulová (Kielar, 2014). Vzorec pro výpočet je následující:

$$\sum_t \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

Pro výpočet čisté úrokové sazby jsem využila matematickou funkci ÚROKOVÁ MÍRA v aplikaci Microsoft Excel. V posledním sloupci je uvedena nominální úroková sazba, tj. sazba, která byla sjednána při uzavírání smlouvy a která je uvedena ve smlouvě.

Podle tabulky č. 19 je nejvyšší nominální úroková sazba garantovaná u tarifu MULTI od ČMSS, a to ve výši 1,30 %. V hodnocení výnosnosti našeho modelového příkladu se však tento tarif umístil až na sedmém místě a to díky poplatkům, které si spořitelny účtují dle svých sazebníků. Ve všech případech, kdy naspořená částka byla vyšší než u tarifu MULTI, se poplatek za uzavření smlouvy buď neplatil vůbec (Mopísek, Spoření třetího věku, Kamarád a Kamarád+), nebo byl výrazně nižší oproti poplatku v tarifu MULTI, který v našem případě činil 1 400 Kč (Mopy Junior – 700 Kč, tarif „1 %/3,99 %“ uzavřený online – 495 Kč). Poplatky za vedení účtu včetně poplatků za výpis má také největší ČMSS, pokud uvažujeme u Wüstenrot a Raiffeisen zaslání výpisu elektronicky, které není zpoplatněno.

Od výše poplatku za uzavření smlouvy se odvíjí také výše první státní podpory, která je vyplácena za první rok spoření, uvažujeme-li, že je tento poplatek hrazen z vkladů účastníka spoření. Při vkladu 1 700 Kč měsíčně činí naspořená částka včetně úroků za první rok spoření cca 20 500 Kč. Odečteme-li od této částky roční poplatek za vedení účtu a výpis účtu, který se pohybuje od 310 Kč do 330 Kč, pak nám poplatek za vedení účtu sníží maximální částku pro výpočet státní podpory, tj. 20 000 Kč a podpora pak nebude vyplácena v maximální výši dvou tisíc korun.

Nejmenší zhodnocení přinesl tarif S 154 s nominální úrokovou sazbou 0,75 %. Důvodem je to, že se jedná o speciální tarif, na který nemůže být čerpána státní podpora.

7 Závěr

Cílem práce byla analýza produktů stavebních spořitelen v České republice, které jsou určeny ke spoření a k čerpání úvěru ze stavebního spoření. Dílčím cílem byla komparace tarifů určených ke spoření z hlediska výhodnosti spoření.

V přehledných tabulkách jsem uvedla nabízené tarify každé stavební spořitelny. U tarifů jsou uvedeny důležité parametry rozčleněné na část stavebního spoření a část úvěru ze stavebního spoření, kterými by se měl zájemce o stavební spoření řídit. Mezi ně patří zejména výše úrokové sazby z vkladů a z úvěrů. Dále je to výše poplatků za uzavření smlouvy, poplatků za vedení účtu a za výpis z účtu jak ze stavebního spoření, tak v případě čerpání úvěru i všechny poplatky z úvěrového účtu. Pro zájemce o úvěr je důležitý parametr „minimální procento naspoření“, což je vlastně minimální částka, kterou musí mít klient naspořenu, aby mohl čerpat úvěr, a informace o zajištění úvěru.

Při volbě tarifu je důležité si uvědomit, na co stavební spoření bude využito. Pokud již při uzavírání smlouvy klient ví, že bude v budoucnu čerpat úvěr, je lepší volit tarif s nízkou úrokovou sazbou z úvěru. V současné době nejnižší úrokovou sazbou z úvěru nabízí stavební spořitelna Wüstenrot, jedná se o tarif ProÚvěr OY-U, sazba 1,99 %. Při započítání poplatků za vedení úvěrového účtu, se jedná o nejvýhodnější možný tarif z hlediska úvěru.

Pokud chce klient použít stavební spoření pouze pro zhodnocení vkladů, měl by se zaměřit nejen na nominální úrokovou sazbou z vkladů, ale také na výši poplatků, zejména poplatku za uzavření smlouvy, který může výrazně ovlivnit výnosnost stavebního spoření. Toto tvrzení bylo dokázáno při výpočtech výnosnosti jednotlivých posuzovaných tarifů, kdy tarif s nejvyšší nominální úrokovou mírou z vkladů se umístil až na sedmém místě. Vyšší naspořenu částku a vyšší procento zhodnocení vkladů u prvních šesti tarifů způsobily nulové nebo výrazně nižší poplatky za uzavření smlouvy.

Analýzou jednotlivých produktů jsem chtěla dát jakýsi „návod“, na které parametry by se měli zájemci o stavební spoření zaměřit, a který spořicí tarif si vybrat pro zhodnocení financí. Tento cíl byl splněn.

Použité zdroje

Tištěné zdroje

DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2000. Poradce. ISBN 80-7169-894-6.

KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

Internetové zdroje

Ceník Stavební spořitelny pro fyzické osoby. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/cenik/fyzicke-osoby/>

Co to je? *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

KIELAR, Petr. Přidělení cílové částky. *Stavebky* [online]. [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/prideleni-cilove-castky>

KIELAR, Petr. Úvěr ze stavebního spoření. *Stavebky* [online]. [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

KIELAR, Petr. Čistá úroková sazba. *Stavebky* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/cista-urokova-sazba/>

Podmínky marketingových akcí. *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/podminky-marketingovych-akci>

Přehled úrokových sazeb. *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/urokove-sazby#tab2>

ŘEŽÁBEK, Pavel. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice. *Český finanční a účetní časopis* [online]. [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: <http://www.vse.cz/cfuc/114>

Sazebník úhrad Českomoravské stavební spořitelny, a.s. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik_uhrad_1_7_2015.pdf

Sazebník úhrad za poskytnuté služby č. 151. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/#sazebnik-uhrad>

Sazebník úhrad za poskytované služby platný od 1.1.2016. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/getmedia/9dc81c82-6944-41d8-aa25-0be5b9f9031e/Sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby-platny-od-1-1-2016_WSS.pdf

Sdělení banky účinné od 2.1.2015. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/getmedia/2bdd6ee1-c91f-431a-b5d7-ae31ec91935f/Sdeleni_banky_WSS_2-1-2015.pdf

Služby pro fyzické osoby. *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby>

Spoření. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/sporeni/prosporeni>

Spoření a investování. *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/sporeni-a-investovani>

Spořicí tarif. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/sporici-tarif/>

Státní podpora. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/statni-podpora/>

Stavební spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/uploads/pdf/vop/VOP_1_2014_web-OPR-II.pdf

Stavební spoření. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>

Úvěrový tarif. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/uverovy-tarif/>

Všeobecné obchodní podmínky. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/uploads/pdf/vop/VOP_1_2014_web-OPR-II.pdf

Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/pro-klienty/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky>

Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření 2014. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/#obchodni-podminky>

Všeobecné obchodní podmínky Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky/>

Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/getmedia/47bc4f58-2758-4419-a487-e81aed239d02/WSS_VOP_od-2-1-2015.pdf

ZÁKON č. 96/1993. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 27, s. 569-573, 1993 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=96/1993&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ZÁKON č. 423/2003, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 139, s. 7138-7145, 2003 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=423/2003&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ZÁKON č. 292/2005, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 104, s. 5399, 2005 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=292/2005&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ZÁKON č. 348/2010, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 128, s. 4770-4771, 2010 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=348/2010&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ZÁKON č. 353/2011, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 123, s. 4384, 2011 [cit. 2016-03-14]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=353/2011&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ZÁKON č. 89/2012, občanský zákoník [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 33, s. 1026-1365, 2012 [cit. 2016-03-20]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ZÁKON č. 104/2016, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů [online]. In: Sbirka zákonů České republiky: částka 41, s. 1922, 2016 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=104/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Seznam použitých zkratk

CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
MPSS	Modrá pyramida, a.s.
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
WÜST	Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.