



Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Jana Lukášová

# **Stavební spoření – právní a ekonomická problematika**

Diplomová práce

Vedoucí práce: JUDr. Pavlína Vondráčková  
Katedra: Katedra finančního práva  
Datum vypracování práce: 26. 3. 2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne: .....

Podpis: .....

### **Poděkování:**

Tímto bych chtěla poděkovat JUDr. Pavlíně Vondráčkové za ochotu, cenné rady a připomínky, které mi poskytovala při vedení této práce.

<b>ÚVOD .....</b>	<b>5</b>
<b>1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....</b>	<b>7</b>
1.1 PRVNÍ MYŠLENKA A NÁSLEDNÝ VÝVOJ V ANGLII.....	7
1.2 NĚMECKO – OD SVÉPOMOCNÝCH SDRUŽENÍ K PROFESIONÁLNÍM STAVEBNÍM SPOŘITELNÁM.....	8
1.3 KRÁTKÝ VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR .....	8
<b>2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....</b>	<b>10</b>
2.1 POJEM STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	10
2.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	10
2.3 STÁTNÍ PODPORA A JEJÍ FUNKCE.....	11
<b>3 STAVEBNÍ SPOŘITELNY .....</b>	<b>15</b>
3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	15
3.2 ROZDÍL MEZI BANKOU A STAVEBNÍ SPOŘITELNOU .....	17
3.3 FOND STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	18
3.4 STAVEBNÍ SPOŘITELNY A ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN .....	23
<b>4 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ, FÁZE SPOŘENÍ.....</b>	<b>25</b>
4.1 ÚČASTNÍCI .....	25
4.2 UZAVŘENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ .....	26
4.3 VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY .....	28
4.4 UKONČENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	30
<b>5 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....</b>	<b>31</b>
5.1 BYTOVÉ POTŘEBY .....	31
5.2 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR .....	32
5.3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	35
5.4 ÚVĚROVÝ PROCES .....	37
5.5 TRESTNĚPRÁVNÍ ASPEKTY ÚVĚROVÝCH SMLUV .....	39
<b>6 VYBRANÁ JUDIKATURA .....</b>	<b>42</b>
6.1 NOVELIZACE PRO ROK 2011.....	42
6.1.1 Vady procesu přijetí .....	42

6.1.2	Vady obsahu .....	45
6.1.3	Vykonatelnost nálezu .....	47
6.1.4	Opozitní stanoviska .....	47
6.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ NEZLETILÝCH .....	49
6.2.1	Povaha vkladů na účet stavebního spoření nezletilého .....	49
6.2.2	Povaha výpovědi smlouvy ze stavebního spoření nezletilého.....	51
6.3	DĚDĚNÍ .....	53
<b>7</b>	<b>BUDOUCNOST STAVEBNÍHO SPOŘENÍ, ÚVAHY DE LEGE FERENDA .....</b>	<b>54</b>
7.1	EXISTENCE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	54
7.2	MOŽNÉ ZMĚNY V SYSTÉMU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	57
7.2.1	Účelovost.....	57
7.2.2	Spoření jako součást důchodové reformy .....	58
7.2.3	Spoření na studium.....	59
7.2.4	Další možnosti účelového využití stavebního spoření.....	60
7.2.5	Subjekty poskytující stavební spoření .....	60
7.3	PŘÍNOS STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A UKAZATELE JEHO VÝVOJE .....	61
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>63</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK.....</b>	<b>66</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ .....</b>	<b>72</b>
	<b>ABSTRACT.....</b>	<b>76</b>
	<b>KLÍČOVÁ SLOVA.....</b>	<b>78</b>

# ÚVOD

V současné době je téma stavebního spoření velice aktuální. Vzhledem k prohlubující se finanční krizi a potřebě státu zavést co nejvíce úsporných opatření je budoucnost tohoto finančního produktu v podobě, ve které existoval téměř 20 let, nejistá. Často jsou diskutovány nejen možné změny a reformy stavebního spoření, ale také jeho smysl a význam budoucí existence. Ačkoli je stavební spoření v Čechách velice populární a ve vysoké míře využívaný finanční produkt, bude mít na finančním trhu místo i v budoucnu nebo bude postupně odumírat? Zachová si svoji podobu nebo bude zásadně reformováno? Bude nadále využíváno pouze pro oblast bydlení nebo se jeho účelovost rozšíří o další oblasti využití?

Tato práce si klade za cíl vysvětlit systém stavebního spoření s jeho klíčovými pojmy, potenciálními problémy, výhodami a právní úpravou tak, aby si čtenář mohl o tomto finančním produktu udělat ucelenou představu. Dalším záměrem je rozebrat právní a ekonomickou problematiku stavebního spoření, a to zejména v souvislosti s aktuálními tématy a otázkami, které vyvstávají při úvahách o reformování stavebního spoření.

Práce je členěna do sedmi kapitol. V úvodní kapitole je zachycen vývoj stavebního spoření, který je důležitý zejména pro osvětlení základního principu stavebního spoření. Následující kapitola je jakýmsi úvodem do celé problematiky, když vysvětluje pojem stavebního spoření, právní úpravu, ze které vychází, a klíčový prvek stavebního spoření, kterým je státní podpora.

Třetí kapitola pojednává o stavebních spořitelnách a jejich odlišnosti od bank. Je zde také nastíněn systém stavebního spoření z pohledu stavební spořitelny, tedy problematika pokrývání úvěrů pouze z vkladů účastníků a omezenost v získávání dalších prostředků na finančních trzích. Zmiňuje se také o Asociaci českých stavebních spořitel a stavebních spořitelnách v České republice.

Následující dvě kapitoly jsou věnovány podrobnému výkladu stavebního spoření, a to chronologicky. Nejprve jde tedy o výklad spořicí fáze stavebního spoření, dále o výklad fáze úvěrové. Kromě teoretického rozboru stavebního spoření tyto kapitoly také srovnávají

úhrady, které požadují stavební spořitelny v jednotlivých fázích stavebního spoření, a věnují se i praktické stránce věci, tedy stavebnímu spoření z pohledu klienta.

Šestá kapitola se zabývá právní problematikou stavebního spoření. Ta je zobrazena na příslušné judikatuře. Největší pozornost je pak věnována nálezu Ústavního soudu z roku 2011, kterým byla zrušena novela stavebního spoření. Tento nálezn se stal klíčovým pro současný vývoj stavebního spoření, avšak zároveň, vzhledem k argumentaci Ústavního soudu a značnému množství opozitních stanovisek, jej nelze mít za úplně jednoznačný a tuto problematiku za uzavřenou.

Závěrečná kapitola nastiňuje budoucnost stavebního spoření. Pozastavuje se nad samotným smyslem další existence stavebního spoření a také nad možnými změnami v koncepci stavebního spoření, které se v současnosti nabízejí.

Při zkoumání smyslu budoucí existence stavebního spoření se nevyhneme otázce, zda ho lze nahradit jinými finančními produkty, zejména hypotečními či spotřebitelskými úvěry. Srovnáním stavebního spoření s jinými finančními produkty, co se týká jejich výhodnosti a využitelnosti, se však tato práce zabývá jen vzhledem k plánovaným změnám včetně možnosti vymizení stavebního spoření. Domnívám se, že podrobnější srovnání a hlubší zmapování této problematiky by vyžadovalo podrobný výklad také ostatních srovnávaných produktů, který je však již nad rámec této práce.

Jak je zřejmé z kapitol věnujících se právní a ekonomické problematice, stavební spoření podle očekávání projde řadou změn. Tyto změny jsou však teprve ve stádiu úvah a plánů. Koncepcí změn je hned několik, vzhledem k politické situaci je však velice těžké předvídat, které změny se nakonec uskuteční. Zřejmě úsporné snahy současné vlády a z toho vyplývající opatření jako je snížení či zrušení státní podpory, zavedení přísné účelovosti apod., mohou být již v roce 2014, a to podle výsledků voleb do Poslanecké sněmovny, nahrazeny plány úplně opačnými. Nemalý vliv na vývoj legislativy má jistě také tlak samotných stavebních spořitelien resp. jejich akcionářů, kterými jsou nejvýznamnější banky v České republice. Budoucnost stavebního spoření tak zůstává otevřená všem možnostem vývoje.

Právní stav diplomové práce je k 29. 2. 2012.



# 1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

## 1.1 PRVNÍ MYŠLENKA A NÁSLEDNÝ VÝVOJ V ANGLII

Poprvé se myšlenka stavebního spoření objevuje v Anglii v 18. století. V roce 1775 založil Richard Ketley, hostinský z Birminghamu, první svépomocný spolek sloužící k financování bydlení a drobného podnikání. Sdružení Ketley's Building Society fungovalo na jednoduchém principu, který je již tradičně vyjadřován příkladem o deseti přátelích. Každý z těchto přátel si chce koupit dům za 1000 zlatých, za rok je však schopen naspořit pouze 100 zlatých. Pokud by každý spořil sám, pořídí si dům až za 10 let. Když však přátelé dají prostředky dohromady, našetří na první dům už po roce, na druhý po dvou letech a na poslední desátý po deseti letech. První z nich si tedy bude moci poříditi bydlení o devět let dříve a poslední z nich si nijak nepohorší, neboť si pořídí dům za stejně dlouhou dobu, jako kdyby na něj šetřil sám. Průměrně si tedy každý postaví dům za 5,5 let. Výběr šťastlivce, který si mohl od ostatních půjčit a postavit si dům či zařídit bydlení dříve než ostatní, podléhal v těchto dobách losu.

Koncem 18. století se tato svépomocná sdružení v Birminghamu a okolí poměrně rozšířila, svou existenci však postupně ukončovala, jakmile naplnila svůj cíl, tedy jakmile byla bytová či jiná potřeba jejich členů uspokojena. První stavební spořitelny s trvalou existencí, přijímající neustále nové členy začaly vznikat ve třicátých letech 19. století.

První soudní spor týkající se stavebního spoření byl případ Pratt v. Hutchinson v roce 1812, který se týkal prodlení s placením do Greenwich unie. To, že soud uznal práva společnosti na splátky za poskytnutý úvěr, bylo považováno za první klíčové uznání práv stavebních spořitel, jejichž právní statut nebyl v té době zákonem ještě nijak upraven. První právní úpravy, ne však příliš povedené, se odvětví stavebního spoření dočkalo v roce 1836. Až v roce 1874 byl vydán poněkud komplexnější Zákon o stavebních spořitelkách. V té době už byly stavební spořitelny rozšířeny po celé zemi a téměř každé město mělo svoji stavební spořitelnu. Ty se později začaly slučovat do velkých stavebních spořitel dnešního typu.

## **1.2 NĚMECKO – OD SVĚPOMOCNÝCH SDRUŽENÍ K PROFESIONÁLNÍM STAVEBNÍM SPOŘITELNÁM**

S postupujícím společenským a hospodářským vývojem se myšlenka svépomocných družstev k financování bydlení a drobného podnikání brzy rozšířila i do dalších evropských zemí. V Německu mezi průkopníky takovýchto družstev patřili hlavně Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze – Delitzsch.

První stavební spořitelna v moderním slova smyslu, tedy s profesionálním vedením, správním aparátem a anonymitou vkladatelů byla založena v roce 1921 Georgem Kroppem. Jmenovala se Gemeinschaft der Freunde a sídlila ve Wüstenrotu. Spoření bylo bohužel v této době znemožněno vysokou inflací a znehodnocením vkladů, proto spořitelna krátce na to zanikla. Ne však na dlouho. V roce 1924 začala fungovat pod stejným názvem znovu.

Takto nově vznikající společnosti se snažily rozvíjet, modernizovat a různým způsobem modifikovat produkt stavebního spoření, ten přesto stále obsahoval některé zastaralé prvky z dob svépomocných družstev. Takovým prvkem bylo také přidělování úvěru losem, které se v praxi udrželo až do 30. let 20. století. Až od této doby se postupně začal vyvíjet systém bodového hodnocení pro přidělování úvěrů.

Další boom zažilo stavební spoření v Německu po druhé světové válce. Díky možnosti snížit daňový základ o částku vloženou na stavební spoření a také poměrně vysoké státní podpoře<sup>1</sup> se stalo velmi populární a svou pozici na německém finančním trhu si udrželo i po postupném snižování státní podpory.

## **1.3 KRÁTKÝ VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR**

Stavební spoření jako zcela nový bankovní produkt u nás zavedl zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ze dne 25. února 1993, s účinností od 1. dubna 1993. Krátce na to vzniklo v České republice šest stavebních spořitel a stavební spoření se rychle rozšířilo. Stalo se populární hlavně díky poskytované státní podpoře v tehdejší výši 25 % ročně z uspořené částky (maximálně však z částky 18.000,- Kč) a díky osvobození úroků z naspořené částky od daní. Protože v zahraničí bylo již stavební spoření

---

<sup>1</sup> Od roku 1952 byla státní podpora poskytována ve výši 25 – 35 %

plně zavedené, zkušenosti zahraničních partnerů ulehčily novým stavebním spořitelnám vznik a začátky fungování a umožnily jim vyvarovat se chyb a získat tak stabilitu na trhu.

Významnou novelou zákona o stavebním spoření byl zákon č. 423/2003 Sb. s účinností k 1. lednu 2004. Ten snížil státní podporu u nově uzavřených smluv na 15 % ročně z uspořené částky (maximálně však z 20.000,- Kč) a také prodloužil dobu spoření z pěti na šest let. Po této novele počet nově uzavřených smluv výrazně klesnul. Zatímco v roce 2003 bylo uzavřeno více než dva miliony nových smluv o stavebním spoření, v roce 2004 už to bylo jen málo přes tři sta tisíc. Později však začal počet uzavíraných smluv opět stoupat a dnes už má smlouvu o stavebním spoření každý druhý občan.<sup>2</sup> Stavební spořitelny byly a jsou považovány za důvěryhodné bankovní instituce k uložení a zhodnocení prostředků.

---

<sup>2</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 14

## 2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

### 2.1 POJEM STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření vymezuje zákon o stavebním spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku (státní podpory) fyzickým osobám – účastníkům stavebního spoření. Již z této zákonné definice vyplývají fáze procesu stavebního spoření - fáze spoření a fáze úvěru a hlavní výhoda stavebního spoření, kterou je poskytovaná státní podpora.

Stavební spoření je tedy finanční produkt, díky kterému účastníci získávají prostředky pro uspokojování bytových potřeb tak, že ukládají na účet stavebního spoření vklady, ke kterým jsou připisovány úroky a také roční státní podpora, a po uplynutí určité doby a naspoření stanovené částky je jim přidělen úvěr v předem stanovené výši.

### 2.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 568/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákonů č. 83/1995 Sb., 423/2003 Sb., 292/2005 Sb., 161/2006 Sb., 342/2006 Sb., 227/2009 Sb., 281/2009 Sb., 348/2010 Sb., 353/2011 Sb. Poslední novelizace účinná od 1. 1. 2012 reaguje na potřeby úspor ve státním rozpočtu a snižuje státní podporu na 10 % ročně z naspořené částky, nejvýše však 2.000,- Kč a změnou zákona o daních z příjmu<sup>3</sup> nově zavádí zdanění příjmu z úroků ze stavebního spoření 15% sazbou. Toto snížení státní podpory platí na rozdíl od snížení v roce 2004 pro všechny smlouvy, tedy i pro smlouvy uzavřené v minulosti, a to včetně smluv uzavřených před rokem 2004. Další změnou je úprava maximálního podílu součtu cílových částek smluv uzavřených s právnickými osobami na součtu cílových částek smluv, u nichž doposud nevznikl nárok na úvěr ze stavebního spoření pro rok 2012 na 25 %. Pro rok 2012

---

<sup>3</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o daních z příjmu)

bylo dále stanoveno, že pohledávky z úvěrů poskytnutých osobám, jejichž výrobky a služby jsou určeny k uspokojování bytových potřeb, a z překlenovacích úvěrů nesmí překročit 30 % cílových částek. Podle důvodové zprávy je cílem nové právní úpravy snížit zatížení státního rozpočtu v souvislosti s výplatou státní podpory, která plně nevede k podpoře financování bytových potřeb a čerpá prostředky všech daňových poplatníků ve prospěch pouze části obyvatel, a to cestou snížení výdajů státního rozpočtu na straně jedné a zvýšením příjmů na straně druhé. Má také narovnat podmínky pro zdanění úrokových příjmů z vkladů ve stavebním spoření s podmínkami pro zdanění obdobného typu příjmů z jiných bankovních vkladových produktů.<sup>4</sup> Dalším důvodem novelizace bylo odstranit neodůvodněné výhody mezi stavebním spořením a dalšími finančními produkty tím, že podpora se sníží a úroky se začnou zdaňovat.

Zákon o daních z příjmů v § 15 odst. 3 a 4 upravuje možnost fyzických osob odečíst si od základu daně částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, použitého na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu, stavbu bytového domu nebo bytu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatně výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu.

### **2.3 STÁTNÍ PODPORA A JEJÍ FUNKCE**

Státní podpora je pro mnohé účastníky hlavní motivací vstupu do systému stavebního spoření. Může ji získat 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, nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.<sup>5</sup> Splnění těchto podmínek je daná fyzická osoba povinna prokázat předložením občanského průkazu nebo průkazu o povolení k pobytu. Pro nárok na podporu za daný kalendářní rok je třeba podmínky splňovat celý tento rok. V případě let, ve kterých stavební spoření začíná nebo končí, je však postačí splňovat tu část roku, kdy spoření trvá.

Státní podpora je poskytována ve formě ročních záloh ve výši 10 % z uspořené částky v příslušném roce, maximálně však z částky 20.000,- Kč. Částka 2.000,- Kč jako maximální

---

<sup>4</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 353/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření

<sup>5</sup> § 4 odst. 2 zákona 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

výše státní podpory platí i v případě, že má účastník uzavřeno více smluv o stavebním spoření nebo naspoří ročně více než 20.000,- Kč. V případě, že účastník naspoří více než 20.000,- Kč a smlouva o stavebním spoření obsahuje prohlášení účastníka o žádosti o státní podporu, převádí se částka, o kterou naspořená suma převyšuje 20.000,- Kč do dalšího roku. Pokud má účastník uzavřeno více smluv o stavebním spoření, u nichž žádá o poskytnutí státní podpory, vyplácí se zálohy přednostně na účty stavebního spoření z dříve uzavřených smluv.

Nárok na vyplacení zálohy státní podpory stavebního spoření uplatňuje u ministerstva financí souhrnně za své klienty stavební spořitelna. Žádost podává spořitelna vždy do 20. února následujícího roku, a to způsobem elektronického přenosu dat. Jeden datový soubor obsahuje informace o účastnících podle § 3 odst. 3 písm. a) zákona o stavebním spoření a druhý vyčíslení celkové výše požadovaných záloh a bankovní spojení. Pokud je podána žádost neúplná či nesprávná, ministerstvo je oprávněno vyžádat si její doplnění či opravu. Opravenou či doplněnou žádost je spořitelna povinna podat do 14. července následujícího kalendářního roku. Částku ročních záloh ministerstvo poukáže spořitelně do dvou měsíců od doručení žádosti. Daná lhůta však neběží po dobu, kdy je žádost doplňována či opravována spořitelnou. Poté, do jednoho měsíce od obdržení peněz od ministerstva, stavební spořitelna rozdělí zálohy na účty jednotlivých účastníků. K vyřizování žádostí o poskytnutí státní podpory využívá informačního systému.

Po dobu spoření jsou zálohy na účtu účastníka pouze evidovány. Nárok na jejich vyplacení vznikne účastníkovi až po splnění jedné z následujících podmínek:

(1) účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo

(2) účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.<sup>6</sup>

Státní podporu samozřejmě není možno postihnout výkonem rozhodnutí či exekucí, nicméně pokud jsou takto postiženy vklady, právo na státní podporu zaniká z důvodu nakládání s prostředky na účtu. Státní podpora se úročí stejně jako vklady. V případě jejího vrácení se úroky vzniklé ze státní podpory ponechávají účastníkovi.

---

<sup>6</sup> § 12 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Stavební spořitelna je povinna kontrolovat, zda účastníkům trvá právo na státní podporu. Pakliže toto právo zanikne, je povinna vrátit dané prostředky ministerstvu financí, a to do dvou měsíců od zjištění tohoto faktu. Peníze zasílá na účet stanovený ministerstvem spolu s dvěma datovými soubory, obsahujícími informace o účastnících a začátku a konci sledovaného období. Pokud by účastník použil úvěr ze stavebního spoření, naspořenou částku nebo vyplacenou podporu v rozporu s druhou podmínkou, je stavební spořitelna oprávněna po něm požadovat vrácení úvěru a státní podpory. Údaje o vyplacené státní podpoře je spořitelna povinna uchovávat nejméně deset let po ukončení smlouvy.

Pokud stavební spořitelna nevrátí státní podporu, na jejíž vyplacení nevznikl nárok, z vlastní iniciativy, může jí tuto povinnost uložit ministerstvo. Spořitelna je povinna příslušnou částku vrátit do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí. Takto lze vrácení uložit v subjektivní lhůtě tři roky a v objektivní lhůtě 5 let. Pokud stavební spořitelna poruší povinnost kontroly podle předchozího odstavce a v důsledku toho dojde k neoprávněnému připsání státní podpory na účet účastníka, hrozí jí pokuta ve výši až 50 % neoprávněně připsané státní podpory, nejvýše však 5.000.000,- Kč. Pokutu, která je příjmem státního rozpočtu, ukládá, vybírá a vymáhá ministerstvo. Konkrétní výše pokuty se stanoví s ohledem na závažnost protiprávního jednání, způsob spáchání, následek a další konkrétní okolnosti.

Státní podpora zvyšuje zhodnocení vkladů. Motivuje ke spoření, takže účastníci si k financování bydlení nemusejí půjčovat celou částku, ale vstupují do úvěrové fáze se značným objemem vlastních prostředků. Tím, že stavební podpora zefektivňuje zhodnocení, dává spořitelnám možnost úročit vklady nízkými úrokovými sazbami a přesto poskytovat konkurenceschopný finanční produkt. Tak vzniká levný zdroj prostředků. Aby nedošlo ke zneužití této výhody, mají stavební spořitelny povinnost poskytovat úvěry ze stavebního spoření a je také stanoven maximální rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěrů ze stavebního spoření a úrokovou sazbou z vkladů. Proto je státní podpora poskytována i těm účastníkům, kteří peníze po šesti a více letech spoření použijí na libovolný účel místo toho, aby požádali o úvěr na bydlení. Také tito tzv. přátelští účastníci se totiž svými vklady podílejí na vytváření levných zdrojů pro poskytování úvěrů ostatním a systém stavebního spoření by bez nich nemohl stabilně existovat.

Čím je státní podpora vyšší, tím je systém stavebního spoření odolnější vůči změnám úrokových sazeb na trhu. Státní podpora přátelským účastníkům musí vynahradit nízké

úrokové sazby. V případě výrazného vzestupu úrokových sazeb na trhu by pro ně totiž stavební spoření přestalo být výhodné a stavební spořitelna by byla ohrožena nedostatkem zdrojů. Pokud by však spořitelna zvýšila úročení vkladů s cílem zvýšit počet přátelských účastníků, způsobila by zdražení úvěrů a neatraktivnost stavebního spoření jako celku.

Je tedy zřejmé, že státní podpora je pro stavební spoření klíčová. Rozhoduje o jeho výhodnosti. Kromě její výše jsou důležité také podmínky pro její poskytnutí. V současné době je možné použít uspořené peníze a státní podporu po šesti letech spoření na jakýkoli účel. Podmínku použití prostředků na uspokojení bytových potřeb musí účastník splnit pouze při čerpání úvěru ze stavebního spoření. Objevují se však myšlenky podmiňovat poskytování státní podpory jejím využitím na bydlení i v případě přátelských účastníků. Zavedení účelovosti stavebního spoření je však velice rizikové, jak dokládá příklad Slovenska. Tam byla účelovost zavedena již na konci 90. let, avšak toto opatření muselo být posléze zrušeno, když v jeho důsledku hrozil systému stavebního spoření kolaps. Počet smluv klesl na polovinu a odliv přátelských účastníků znamenal nedostatek zdrojů. Účelovost stavebního spoření navíc může odradit i klienty, kteří, ač primárně spoří za účelem pořízení bydlení, přece jen očekávají, že za šest let se jejich situace může změnit, a rádi by si ponechali otevřenou možnost využít prostředky ze stavebního spoření k jinému účelu dle aktuální potřeby.



# 3 STAVEBNÍ SPOŘITELNY

## 3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA

Provozovatelem stavebního spoření je dle zákona o stavebním spoření stavební spořitelna. Je to banka, která může kromě stavebního spoření provozovat jen omezený počet činností, které zákon taxativně vymezuje. Stavební spořitelna tedy může:

- poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,
- poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření, za překlenovací úvěry a za úvěry uvedené v prvním bodě,
- obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,
- obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,
- obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,
- provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- poskytovat bankovní informace,
- uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- vykonávat finanční makléřství.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> § 9 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Tyto činnosti však může stavební spořitelna vykonávat pouze tehdy, pokud neohroží plnění smluv ze stavebního spoření.

Zákon dále stanoví omezení počtu smluv uzavřených s právnickými osobami. Součet cílových částek těchto smluv nesmí přesáhnout 15 % součtu cílových částek smluv, u nichž dosud nevznikl nárok na úvěr ze stavebního spoření. Pro rok 2012 byla tato hranice posunuta na 25 %. Poměrem k součtu cílových částek všech smluv je pak omezena výše pohledávek z úvěrů poskytovaných osobám, jejichž výrobky a služby jsou určeny k uspokojování bytových potřeb, a z překlenovacích úvěrů. Poměr nesmí být vyšší než 20 % a v roce 2012 30 %.

Stavební spořitelna je také limitována v možnosti ukládat své finanční prostředky. Může je uložit pouze u bank se sídlem v ČR, poboček zahraničních bank v ČR nebo u bank se sídlem v EU. Potřebné zdroje může spořitelna získávat pouze od bank a jiných finančních institucí, a to i zahraničních, nebo emisí dluhopisů se splatností nejvýše deset let. Může mít majetkové účasti pouze v právnických osobách zabývajících se výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely, v podnicích pomocných bankovních služeb a v jiných stavebních spořitelnách. Tato účast však nesmí přesáhnout třetinu základního kapitálu dané právnické osoby a 15 % základního kapitálu spořitelny. Stavební spořitelna může nabývat pouze nemovitosti, jimiž jsou zajištěny její pohledávky nebo nemovitosti k výkonu činnosti stavební spořitelny.<sup>8</sup>

Jak ukazuje tento výčet, možnosti stavební spořitelny, jak získávat peněžní prostředky, jsou oproti bankám do značné míry omezené. Vzhledem k tomu, že stavební spoření má za úkol uspokojovat bytové potřeby, tedy jednu ze základních životních podmínek člověka, je nutnost přísné regulace a kontroly stavebních spořitelen zřejmá. Stavební spořitelny nakládají s životními úsporami lidí, pro které je stavební spoření velmi výhodnou možností jak zhodnotit prostředky, ale také s nemalým obnosem státních podpor. Kromě dohledu České národní banky, který vyplývá z § 25 a násl. zákona o bankách<sup>9</sup>, tedy stavební spořitelny podléhají také dohledu ministerstva financí. Ten se však vztahuje pouze na operace se státní podporou, tedy jde zejména o kontrolu splnění podmínek pro poskytnutí podpory a jejího případného vrácení ministerstvu.

---

<sup>8</sup> § 9 odst. 6,7,8 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Kontrolu ministerstva financí dále upravuje § 15 zákona o stavebním spoření. Ministerstvo vnitra poskytuje ministerstvu financí pro účely této kontroly informace z informačního systému evidence obyvatel. Také stavební spořitelna je povinna poskytnout ministerstvu všechny údaje pro výkon státní kontroly.<sup>10</sup> Česká národní banka a ministerstvo financí se o výsledcích bankovního dohledu resp. státní kontroly vzájemně informují.

Za tímto účelem ministerstvo provozuje informační systém, ve kterém jsou vedeny informace o fyzických osobách, které jsou účastníky stavebního spoření a to: jméno, popřípadě jména, a příjmení; rodné číslo; poštovní směrovací číslo adresy místa trvalého pobytu; číslo smlouvy, datum jejího uzavření, obchodní firmu stavební spořitelny a identifikační číslo stavební spořitelny; datum ukončení doby spoření; datum, důvod a typ změny smlouvy ovlivňující nárok na státní podporu; výše přiznané státní podpory.<sup>11</sup> U fyzických osob - cizinců, je navíc vedena informace o druhu pobytu. Tyto údaje může ministerstvo poskytnout pouze orgánům státní správy v rozsahu jejich působnosti a na základě písemné žádosti také stavebním spořitelnám, pokud jde o její klienty, a účastníkovi stavebního spoření, který se prokáže příslušnými osobními údaji.

### **3.2 ROZDÍL MEZI BANKOU A STAVEBNÍ SPOŘITELNOU**

Základním rozdílem mezi bankou a stavební spořitelnou je tedy fakt, že zatímco banka poskytuje úvěry ze zdrojů získaných různými bankovními operacemi, stavební spořitelna poskytuje úvěry zásadně z vkladů klientů, kteří jsou ve fázi spoření. Hlavní důvod je ten, že úroková sazba budoucího možného úvěru ze stavebního spoření je stanovena už ve smlouvě o stavebním spoření, tedy několik let před tím, než je samotný úvěr poskytován. Pokud by si spořitelna chtěla opatřit prostředky na tento úvěr obdobně jako banka, tedy půjčkou na finančním trhu, musela by předvídat úrokovou sazbu na trhu nebo by musela tento úrok stanovit tak vysoký, aby poskytnutím úvěru neprodělala. Takové podmínky by však vedly k tomu, že úvěr o stavebním spoření by byl pro klienty nevýhodný a k získání prostředků by raději volili jinou alternativu. Naproti tomu při poskytování úvěrů z vkladů jiných klientů je úroková sazba dlouhodobě nízká a od uzavření smlouvy o stavebním spoření neměnná. Je dána fixní sazbou, kterou jsou úročeny vklady.

---

<sup>10</sup> Jedná se o výjimku z bankovního tajemství dle § 38 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11</sup> § 9a odst. 2 písm. a) zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Výjimkou, pokud jde o úvěry poskytované stavební spořitelnou, jsou překlenovací úvěry. U nich spořitelna stanovuje úrokovou sazbu sama, takže pokud nemá přebytek vkladů, může si prostředky na ně opatřit úvěrem na finančním trhu, aniž by to pro ni bylo nevýhodné.

### **3.3 FOND STAVEBNÍHO SPOŘENÍ**

Jak již bylo řečeno, stavební spořitelna poskytuje úvěry ze stavebního spoření zásadně z vkladů svých klientů ve fázi spoření. Noví účastníci tedy v podstatě půjčují prostředky těm, kteří již splnili podmínky pro přidělení úvěru. Stavební spořitelna si tak nemůže dovolit půjčit více, než má na vkladech a státních podporách. Cílem matematiky stavebního spoření je, aby fond stavebního spoření, který je tvořen prostředky z vkladů účastníků a státní podpory snížené o poskytnuté úvěry ze stavebního spoření, nebyl nikdy záporný. Spořitelna si musí stanovit takové podmínky pro získávání a splácení úvěrů ze stavebního spoření, aby měla vždy dostatek peněz na poskytování dalších úvěrů, na které mají účastníci nárok. To však vyžaduje hlubokou znalost problematiky a zejména co nejpřesnější odhad vývoje stavebního spoření v následujících letech.

Oproti výchozímu modelu stavebního spoření (viz příklad o deseti přátelích) je výhodou otevřeného systému to, že každý získá úvěr za stejně dlouhou dobu a po splnění stejných podmínek. Nastavení těchto podmínek tak, aby trvala rovnováha mezi vklady a úvěry, je však velmi obtížné. Jde zejména o stanovení doby spoření, po jejímž uplynutí budou moci účastníci čerpat úvěr, doby jeho splácení atd.

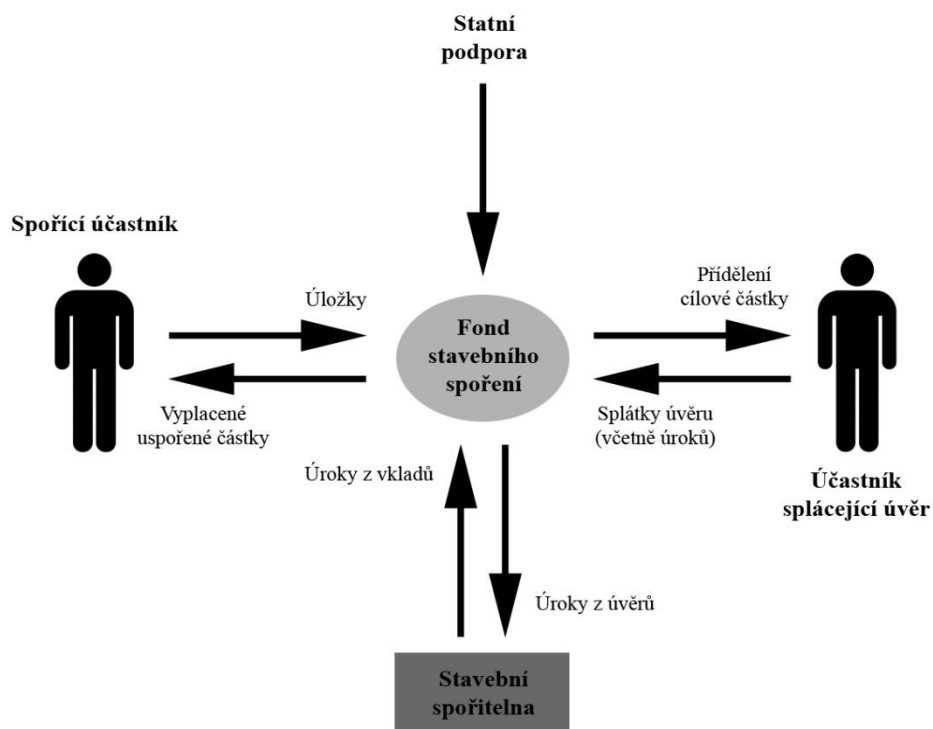


Schéma č. 1 – Fond stavebního spoření<sup>12</sup>

Pro zjednodušení situace předpokládejme, že všichni účastníci stavebního spoření se budou chovat stejně. Každý si po naspoření poloviny stejné cílové částky vezme úvěr na druhou polovinu. Pokud bude do systému stavebního spoření přistupovat ročně jeden nový účastník, vznikne rovnováha fondu, jak je patrné z tabulky.

Rok	1.účastník	2.účastník	3.účastník	4.účastník	5.účastník	6.účastník	7.účastník	8.účastník	9.účastník	10. účastník	x. účastník	CELKEM
1	100											100
2	200	100										300
3	300	200	100									600
4	400	300	200	100								1000
5	500	400	300	200	100							1500
6	-500	500	400	300	200	100						1000
7	-400	-500	500	400	300	200	100					600
8	-300	-400	-500	500	400	300	200	100				300
9	-200	-300	-400	-500	500	400	300	200	100			100
10	-100	-200	-300	-400	-500	500	400	300	200	100		0
11		-100	-200	-300	-400	-500	500	400	300	200	atd.	0

Tabulka č. 1 – Fond stavebního spoření

<sup>12</sup> KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 25

Tato situace je však velmi vzdálená od skutečnosti, kdy do systému stavebního spoření ročně přistupuje různý počet účastníků a cílové částky se liší. Naštěstí pro bilanci fondu není výjimkou, že účastník po fázi spoření ze systému vystoupí, aniž by požádal o přidělení úvěru. Takovým účastníkům se říká přátelští účastníci. Vnášejí do systému prostředky, aniž by si je později chtěli vypůjčit.

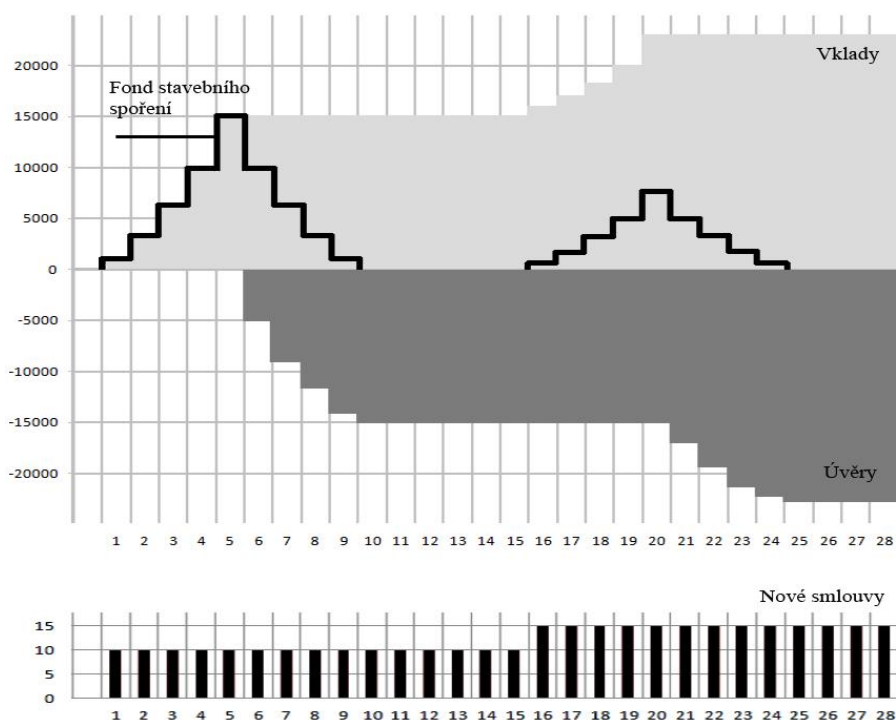


Schéma č. 2 – Fond stavebního spoření při nerovnoměrném rozložení vkladů<sup>13</sup>

Pro stavební spořitelny je ideální, je-li fond stavebního spoření nenulový a kladný. Jeho velikost však musí být přiměřená. Rizikem pro stavební spořitelnu není pouze vyčerpání fondu, ale také příliš velký objem vkladů oproti úvěrům. Pokud je totiž objem vkladů velký tak, že pokryje nejen úvěry ze stavebního spoření, ale i úvěry překlenovací, musí spořitelna zbývající část vhodně umístit na finančním trhu, aby měla prostředky na úročení vkladů. Vzhledem k tomu, že úroková sazba je pevně stanovená, vzniká pro spořitelnu úvěrové riziko. Budou-li tržní úrokové sazby příliš nízké, tyto prostředky nemusí být zhodnoceny dostatečně a v krajním případě může spořitelna na úrocích získat méně, než kolik je povinna připsat účastníkům. U úvěrů ze stavebního spoření toto nehrozí, neboť úroková sazba je pevně

<sup>13</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 38

stanovena. Také překlenovací úvěry bývají poskytovány za pevné nebo alespoň dlouhodobě fixované úrokové sazby a úrokové riziko je tak pod kontrolou spořitelny.

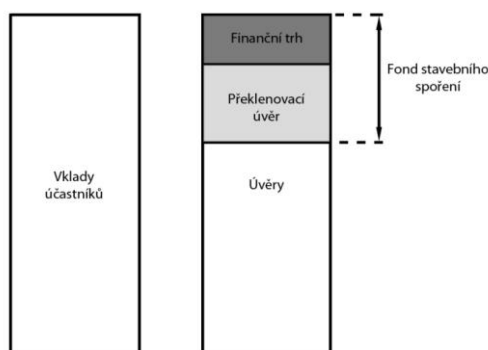


Schéma č. 3 – Fond stavebního spoření v případě přebytku vkladů<sup>14</sup>

Úrokové riziko je tedy přímo úměrné přebytku vkladů. Ten je samozřejmě možné snížit úpravou tarifu, ale jen velmi obezřetně, dochází tím totiž ke snížení rezerv k poskytování úvěrů a při špatném nastavení hrozí vyčerpání vkladů. Proto dnes stavební spořitelny nastavují podmínky tak, aby přebytek vkladů nad úvěry pokrýval jen část překlenovacích úvěrů. Tak vzniká dostatečná rezerva oběma směry. Pokud se zvýší objem úvěrů oproti vkladům, spořitelna začne z vkladů poskytovat přednostně úvěry ze stavebního spoření na úkor překlenovacích úvěrů. Úrokovou sazbu překlenovacích úvěrů pak pro příště stanoví tak, aby korespondovala s tržní sazbou. Pokud naopak vznikne ještě větší přebytek vkladů, pokryje spořitelna vklady více překlenovacích úvěrů, u nichž má stále úročení zaručeno.

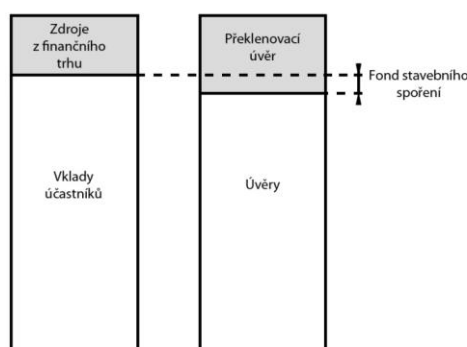


Schéma č. 4 – Fond stavebního spoření v případě, kdy vklady postačují k poskytování úvěrů ze stavebního spoření a části překlenovacích úvěrů<sup>15</sup>

<sup>14</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 115

<sup>15</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 116

Stavební spořitelna může úrokové riziko krom změny tarifu zmírnit také použitím nižších úrokových sazeb. Nebude tedy pro ni případně tak obtížné si na poskytované úroky vydělat na finančním trhu. Snížení úrokové sazby mimo to prospěje i klientům majícím zájem o úvěr, neboť ten se tak stane levnější.

Nebezpečnější je však situace, kdy stavební spořitelna nemá dostatek vkladů na pokrytí úroků. Tento případ je o to rizikovější, že zpravidla nastane při vysokých tržních úrokových sazbách. V této situaci totiž stoupne poptávka po levných úvěrech ze stavebního spoření a naopak klesne podíl přátelských účastníků, kteří mají šanci své prostředky efektivně zhodnotit i jinde. Tím klesne objem zdrojů a naopak se zvýší zájem o jejich využití. Stavební spořitelna si tedy zdroje pro poskytnutí úvěrů ze stavebního spoření bude muset opatřit na finančním trhu. To však bude v dané době rozhodně dražší než úvěry ze stavebního spoření, které tak budou moci být poskytovány jen za cenu ztráty. Takovéto poskytování úvěrů není dlouhodobě možné, proto se v kritickém případě může spořitelna uchýlit k pozdržení přidělování cílových částek. Účastníci tedy budou muset dosáhnout vyššího hodnotícího čísla, aby jim byl přidělen úvěr. To však bude znamenat snížení důvěryhodnosti spořitelny, výhodnosti úvěru a odliv klientů. Pro tuto situaci tedy neexistuje takové řešení, při němž by spořitelna neutrpěla výraznou újmu.

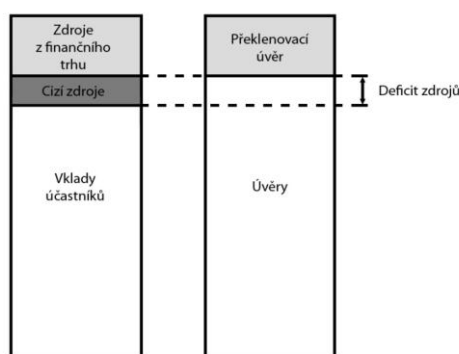


Schéma č. 5 – Fond stavebního spoření, kdy vklady postačují pouze k poskytování části úvěrů ze stavebního spoření<sup>16</sup>

<sup>16</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 117



### 3.4 STAVEBNÍ SPOŘITELNY A ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN

Na českém trhu dnes působí pět stavebních spořitelen. Základní údaje o těchto spořitelnách zobrazuje následující tabulka.

Název stavební spořitelny	Používaná zkratka	Sídlo	Hlavní akcionáři jejich podíl	Internetové stránky	Vznik
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	ČMSS	Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10	Československá obchodní banka, a.s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)	<a href="http://www.cmss.cz/">http://www.cmss.cz/</a>	27. 8. 1993
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	MPSS	Bělehradská 128/22, 120 21 Praha 2	Komerční banka, a.s. (100 %)	<a href="http://www.modrapyramida.cz/">http://www.modrapyramida.cz/</a>	9. 12. 1993
Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	RSTS	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH (90 %) Raiffeisenbank, a.s. (10 %)	<a href="http://www.rsts.cz/">http://www.rsts.cz/</a>	4. 9. 1993
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	SSČS	Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3	Česká spořitelna, a.s. (95 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5 %)	<a href="http://www.burinka.cz/">http://www.burinka.cz/</a>	22. 6. 1994
Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot	Janáčkovo nábř. 41, 150 21 Praha 5	Wüstenrot & Württembergische AG (55,92 %) Wüstenrot Verwaltungs - und Dienstleistung GmbH (43,50 %)	<a href="http://www.wuestenrot.cz/">http://www.wuestenrot.cz/</a>	28. 9. 1992

Tabulka č. 2 – Přehled stavebních spořitel v ČR

Asociace českých stavebních spořitelen vznikla 29. 6. 2000 za účelem ochrany a podpory společných zájmů stavebních spořitel v Čechách. Z počátku tvořilo asociaci šest členů, v roce 2008 došlo sloučením Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny ke snížení na současných pět členů. Základním cílem asociace je posilovat funkčnost a rozvíjet systém stavebního spoření tak, aby budil v občanech důvěru, byl výkonný a spolehlivý. Za tím účelem udržuje úzké vztahy a spolupráci mezi jednotlivými stavebními spořitelny, ale také s orgány státní správy tak, aby mohla ovlivňovat budoucí vývoj v tomto sektoru. Asociace českých stavebních spořitelen je členem Evropského sdružení stavebních spořitelen, které slouží zejména k následujícím účelům:

- propaguje myšlenku vlastnictví nemovitosti k bydlení,
- zastupuje zájmy svých členů v Evropské unii,
- zajišťuje informovanost svých členů o vývoji evropské integrace a o činnosti orgánů Evropské unie,

- podporuje a zintenzivňuje výměnu informací a zkušeností mezi svými členy na poli financování bydlení a bytové politiky.<sup>17</sup>

Od roku 2006 je asociace sdružením právnických osob dle § 20f a násl. občanského zákoníku<sup>18</sup> a jako taková má právní subjektivitu.<sup>19</sup> Zatímco v prvních letech své existence se v předsednictví střídali jednotliví členové v určeném pořadí, od roku 2005 jsou do jejího čela voleny profesionální orgány. V čele asociace stojí předseda a dva místopředsedové, které ze svého středu volí prezidium. Prezidium má včetně předsedy a místopředsedů 5 členů. Činnost asociace je rozdělena do působnosti jednotlivých odborných komisí. Dále při asociaci fungují stále i dočasné pracovní skupiny, vedené vždy odborným garantem. Výkonnou agendu asociace zajišťuje její tajemník. V současnosti je předsedou AČSS Ing. Vojtěch Lukáš.

---

<sup>17</sup> <http://www.acss.cz/cz/acss/mezinarodni-spoluprace/>. [online]. [cit. 2012-02-22].

<sup>18</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

<sup>19</sup> V letech 2000-2005 byla AČSS sdružením bez právní subjektivity podle § 829 občanského zákoníku.

# 4 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ, FÁZE SPOŘENÍ

## 4.1 ÚČASTNÍCI

Účastníkem stavebního spoření se může stát fyzická i právnická osoba, a to v momentě, kdy uzavře písemnou smlouvu o stavebním spoření podle občanského zákoníku. Jak již bylo řečeno, pouze fyzické osoby však mohou získat státní podporu. Proto jimi uzavřená smlouva musí obsahovat prohlášení, zda v rámci této smlouvy o přiznání státní podpory žádají. Právnické osoby jsou z poskytování státní podpory vyloučeny vcelku logicky. Hlavním účelem přispívání státu ke stavebnímu spoření formou poskytování státní podpory je uspokojovat bytové potřeby občanů a dalších rezidentů a zlepšovat tak jejich sociální úroveň. Z toho jsou právnické osoby již pojmově vyloučeny. Stavební spoření pro ně tedy není v žádném případě tak atraktivním finančním produktem, protože zhodnocení vkladů bez připočtení státní podpory je díky nízkým úrokovým sazbám malé. Účastníkem stavebního spoření se může stát i osoba nezletilá, jejímž jménem uzavře smlouvu zákonný zástupce. Počet smluv o stavebním spoření uzavřených stejným účastníkem není nijak omezen.

Účastník je povinen oznamovat stavební spořitelně všechny skutečnosti, které mají vliv na plnění podmínek smlouvy dle zákona nebo všeobecných obchodních podmínek. Tak může spořitelna minimalizovat rizika související s návratností poskytnutých úvěrů. Ostatně právě díky dlouhodobému vztahu mezi spořitelnou a účastníkem vykazují stavební spořitelny nižší podíl úvěrů v selhání,<sup>20</sup> než jiné finanční instituce. Během poměrně dlouhé spořicí fáze mají totiž spořitelny dostatek času a informací ke zjištění bonity svých klientů. Zatímco běžně se podíl úvěrů v selhání na celkovém objemu bankovních půjček u českých domácností pohybuje kolem 5 %, <sup>21</sup> u stavebních spořitelen tento podíl nepřekračuje hranici 3,5 %.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Úvěr v selhání je úvěr, u něhož je dlužník v prodlení se splácením více než 90 dní.

<sup>21</sup> Dle bankovní statistiky ČNB se tento podíl v roce 2011 pohyboval v rozmezí 5,10 – 5,26 % s výjimkou prosince, kdy klesl na 4,19 %.

<sup>22</sup> TEPLÝ, Petr a Roman HORVÁTH. *Budoucnost modelu stavebních spořitelen v ČR*. 19. 7. 2011, str. 9

V případě úmrtí účastníka přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy o stavebním spoření na pozůstalého manžela. Pokud se tak stane, soud k tomu přihlédne v dědickém řízení. Pokud však zemřelý účastník manžela neměl, stanou se tyto práva a povinnosti předmětem dědického řízení, nedohodnou – li se dědicové, že je převezme pouze jeden z nich. Pokud k takové dohodě nedojde, v dědictví bude vypořádána uspořená částka, úroky a poměrná částka státní podpory ke dni úmrtí účastníka. Zákonná úprava stavebního spoření tedy oproti obecné úpravě dědění zvýhodňuje pozůstalého manžela.

Pro možnost převést smlouvu o stavebním spoření na jiného účastníka je rozhodující datum 30. 6. 1995. U smluv uzavřených do tohoto data bylo převedení možné, a to s následujícími zákonnými důsledky:

- od data převodu smlouvy začala běžet nová pětiletá lhůta pro nakládání s vklady na stavebním spoření coby podmínka pro získání podpory,
- zákonná 24měsíční čekací doba na poskytnutí úvěru počíná běžet od počátku trvání smlouvy.

Další důsledky převodu si stanovily stavební spořitelny ve všeobecných obchodních podmínkách. U smluv uzavřených po tomto datu není možné během doby spoření převést práva a povinnosti ze smlouvy na jiného účastníka.

## 4.2 UZAVŘENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ

Smlouva o stavebním spoření obsahuje několik důležitých náležitostí, které jsou určující nejen pro fázi spoření, ale také pro úvěrovou fázi a tedy upravují práva a povinnosti mezi spořitelnou a účastníkem na několik let dopředu. Klíčové jsou následující pojmy:

**Cílová částka** je taková suma peněz, kterou klient stavebním spořením získá. Skládá se z naspořených peněz včetně státní podpory a úroků, snížených o daň z příjmu a poskytnutého úvěru. Od cílové částky se odvíjejí další podmínky smlouvy, hlavně výše poplatku za uzavření smlouvy, měsíční vklady účastníka, výše poplatku za zpracování a vyřízení úvěru, výše splátek a délka splácení úvěru a jeho zajištění. Výši cílové částky si klient určí při sepsání návrhu smlouvy podle svých finančních možností a záměrů, které po získání peněz ze stavebního spoření hodlá uskutečnit. Stavební spořitelny její výši omezují pouze spodní hranicí, která se pohybuje od 20.000,- Kč do 50.000,- Kč. Cílovou částku je možné v průběhu spořicí fáze změnit, avšak jen pokud nebyl čerpán překlenovací úvěr, nebo výjimečně

rozdělit. Se zvýšením cílové částky je klient povinen zaplatit poplatek určený procentuálně z navýšení a také zvýšit měsíční vklady. Při snížení cílové částky se minimální měsíční vklady sníží, ale poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření se nesnižuje a rozdíl se nevrací. Pro změnu cílové částky může spořitelna stanovit určitou lhůtu, která musí uplynout ode dne změny a po kterou nemůže být klientovi přidělena cílová částka.

**Úrokové sazby** z vkladů i z úvěru musí být pevně stanovené ve smlouvě. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru nesmí být navíc vyšší než 3 procentní body. Úrokovou sazbu z vkladů může spořitelna jednostranně změnit pouze v tom případě, že účastník po splnění podmínek pro přidělení úvěru a po uplynutí 6 let od uzavření smlouvy nabídku na poskytnutí úvěru nepřijme a tato možnost je ve smlouvě uvedena stejně jako způsob stanovení nové úrokové sazby.

**Podmínky pro přidělení** jsou podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, tedy zejména povinnost dosáhnout určitého hodnotícího čísla, naspořit určitou částku atd. Podmínky pro přidělení a jejich nastavení jsou pro stavební spořitelnu klíčové, neboť jejich správné nastavení umožňuje zajistit rovnováhu mezi vklady a úvěry.

**Varianta stavebního spoření** je určující pro čekací dobu na přidělení úvěru, výši minimálního měsíčního vkladu a minimální měsíční splátky úvěru. Stavební spořitelny nabízejí více variant, z nichž si účastník při uzavírání smlouvy musí vybrat. Pro každou variantu je potom určen jiný koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje délku doby, po jejímž uplynutí má účastník nárok na přidělení cílové částky, tedy poskytnutí úvěru. Při zvolení rychlejší varianty stavebního spoření je účastník povinen vkládat na svůj účet měsíčně více a také rychleji splácet poskytnutý úvěr. Koeficient hodnotícího čísla je u ní vyšší, takže účastník dosáhne stanoveného hodnotícího čísla dříve a bude mu dříve poskytnut úvěr. Variantu stavebního spoření lze stejně jako výši cílové částky změnit kdykoli během spořicí fáze, pouze však do poskytnutí překlenovacího úvěru. Spořitelna pak automaticky přepočítá hodnotící číslo a účastník začne spořit podle podmínek nové varianty. Se změnou však může být spojena lhůta plynoucí ode dne změny, po kterou nesmí být přidělen úvěr, i když je dosaženo hodnotícího čísla.

**Hodnotící číslo** je číselný ukazatel určený k ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna jím v pravidelných časových intervalech hodnotí všechny uzavřené smlouvy o stavebním spoření. Dosažení určené výše hodnotícího čísla je jednou z podmínek, jejichž splnění je nutné pro přidělení cílové částky. Sledováním výše

jednotlivých hodnotících čísel si stavební spořitelna udělá přehled o počtu účastníků, kterým v daném časovém horizontu vznikne nárok na poskytnutí úvěru. Ačkoli má každá stavební spořitelna stanoven odlišný postup pro výpočet hodnotícího čísla, jeho výše se odvíjí od tří základních prvků: výše úroků získaných ze spoření, varianty spoření a výše celkové částky na účtu klienta vzhledem k cílové částce, kterou si zvolil. Je tedy patrné, že při změně cílové částky nebo varianty spoření musí spořitelna vypočítat i nové hodnotící číslo. Příkladem výpočtu hodnotícího čísla je následující vzorec.<sup>23</sup>

$$\text{parametr ohodnocení} = \frac{\text{suma všech zůstatků}}{\text{cílová částka}} \times \frac{\text{zůstatek na účtu k termínu ohodnocení}}{\text{minimální zůstatek}} \times \text{koeficient ohodnocení}$$

**Způsob splácení** je také přesně stanoven již ve smlouvě o stavebním spoření. Jakkoli by se mohlo zdát předčasné sjednávat výši splátek několik let dopředu, znamená to pro účastníka jistotu, že stavební spořitelna po něm následně nebude moci požadovat vyšší než sjednané splátky. Naopak on má samozřejmě možnost splácet víc.

### 4.3 VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

Každá stavební spořitelna má všeobecné obchodní podmínky schválené ministerstvem financí a tyto podmínky uveřejňuje. Všeobecné obchodní podmínky musí podle zákona obsahovat alespoň následující údaje:

- podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Vzorec pro výpočet parametru ohodnocení používaný Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a.s.

<sup>24</sup> § 7 odst. 3 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Všeobecné obchodní podmínky českých stavebních spořitelen popisují celý proces stavebního spoření od uzavření smlouvy, její změny, spořicí fázi, čerpání překlenovacího úvěru, úvěru ze stavebního spoření, až po výpověď smlouvy atd. Do značné míry také opisují zákon o stavebním spoření, takže účastník má zpravidla možnost seznámit se s veškerými relevantními informacemi ze všeobecných podmínek, aniž by musel vyhledávat zákon o stavebním spoření.

Vedle všeobecných obchodních podmínek spořitelny uveřejňují také sazebníky úhrad za poskytované služby se stavebním spořením související. Následující tabulka zobrazuje srovnání výše úhrad za jednotlivé služby ve fázi spoření u českých stavebních spořitel.

Název stavební spořitelny	Uzavření smlouvy	Vedení účtu (ročně)	Změna tarifu	Zvýšení cílové částky	Snížení cílové částky
<b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>	1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč)	310 Kč	1/3 dosud připsaných úroků 2/3 dosud připsaných úroků 1/2 dosud připsaných úroků (v závislosti na úrokové sazbě)	1 % z rozdílu cílových částek (max. 15 000 Kč)	<b>zdarma</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</b>	1 % z cílové částky (max. 10 000 Kč) *	300 Kč **	1/3 dosud připsaných úroků	1 % z rozdílu cílových částek (max. 10 000 Kč)	<b>zdarma</b>
<b>Raiffeisen stavební spořitelna a.s.</b>	1 % z cílové částky	316 Kč / 360 Kč (v závislosti na tarifu)	1/3 dosud připsaných úroků 2/3 dosud připsaných úroků 1/2 dosud připsaných úroků (v závislosti na tarifu)	1 % z rozdílu cílových částek	<b>zdarma</b>
<b>Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.</b>	<b>0,5 % z cílové částky (max. 7 500 Kč)</b>	310 Kč/470 Kč/ 550 Kč/310 Kč (v závislosti na úrokové sazbě)	1/3 dosud připsaných úroků 1/2 dosud připsaných úroků (v závislosti na úrokové sazbě)	<b>0,5 % z rozdílu cílových částek (max. 7 500 Kč)</b>	<b>zdarma</b>
<b>Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.</b>	1 % z cílové částky (max. 30 000 Kč)	<b>240 Kč</b>	první změna <b>zdarma</b> druhá a další změna <b>100 Kč</b>	1 % z rozdílu cílových částek (max. 30 000 Kč)	0,9 % z rozdílu cílových částek

Tabulka č. 3 - Srovnání výše úhrad jednotlivých spořitel<sup>25</sup>

\* Pokud však jde o smlouvy o stavebním spoření, které byly uzavřeny po 1. 1. 2008 s maximální cílovou částkou 200.000,- Kč a jsou první smlouvou o stavebním spoření klienta ve věku 16 – 21 let, úhrada za uzavření smlouvy je zdarma do 50.000,- Kč cílové částky a z cílové částky převyšující 50.000,- Kč činí 0,5 %.

\*\* Úhrada za vedení účtu stavebního spoření je zdarma, pokud jde o smlouvy založené od 26. 10. 1995 do 30. 6. 1999 a do věku 26 let účastníka nebo do první výplaty úvěru ze stavebního spoření.

<sup>25</sup> Informace ze sazebníků jednotlivých stavebních spořitel, platných k 1. 1. 2012

#### 4.4 UKONČENÍ SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ

Podmínky ukončení smlouvy o stavebním spoření musí být stanoveny ve všeobecných obchodních podmínkách spořitelen. Přes drobné odlišnosti upravují české stavební spořitelny tuto problematiku obdobně. Smlouva o stavebním spoření může být ukončena jednou z následujících možností:

- odstoupením od smlouvy,
- v důsledku výpovědi smlouvy,
- poskytnutím úvěru ze stavebního spoření,
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny,
- zánikem právnické osoby s likvidací,
- úmrtím účastníka, pokud zákon nestanoví jinak.

Možnost odstoupit od smlouvy si spořitelny vyhrazují pro případ, že účastník nezaplatí úhradu za uzavření smlouvy. Možnost výpovědi mají spořitelny zpravidla v případě, že účastník dlouhodobě porušuje svoje povinnosti, zejména je-li v delším prodlení s měsíčními vklady. Účastník má naopak právo smlouvu vypovědět kdykoli do uzavření smlouvy o úvěru. Výpověď podává na tiskopisu spořitelny k tomu určeném tak, aby splňovala náležitosti spořitelnou požadované. Výpovědní lhůta činí pro obě strany 3 měsíce a začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za výpověď smlouvy před uplynutím šestileté vázací doby si spořitelny účtují poplatek ve výši od 0,5 % do 1 % z cílové částky.<sup>26</sup> Po uplynutí výpovědní doby vyplatí spořitelna účastníku jeho zůstatek na účtu, a to buď včetně státní podpory nebo po jejím odečtení podle toho, zda byla smlouva vypovězena po nebo před uplynutím vázací doby.

---

<sup>26</sup> ČMSS, RSTS A SSČS účtují poplatek ve výši 0,5 %; Wüstenrot ve výši 0,9 % a MPSS ve výši 1 %.



# 5 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

## 5.1 BYTOVÉ POTŘEBY

Úvěr ze stavebního spoření je účelovým úvěrem a smí být použit pouze k financování bytových potřeb účastníka nebo osoby jemu blízké, tedy příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela. Vzhledem k tomu, že jde o klíčový pojem stavebního spoření, jsou bytové potřeby podrobně upraveny zákonem o stavebním spoření. Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního 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 členských práv a povinností v družstvu 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 členských práv a povinností 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 půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.<sup>27</sup>

S výjimkou písmen g), h), j), k) vymezuje zákon pojem bytové potřeby stejně i pro právnické osoby. Prostředky mohou právnické osoby využít také ke splacení úvěru nebo půjčky na financování těchto bytových potřeb a navíc oproti fyzickým osobám také k výstavbě sítí technického vybavení.

Dalším omezením je podmínka, že daná bytová potřeba se musí nacházet v České republice.

## **5.2 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR**

Stavební spoření ve své čisté podobě, kdy účastník nejprve po určitý čas vkládá prostředky na účet a teprve po dosažení určené části cílové částky a splnění dalších podmínek

---

<sup>27</sup> § 6 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

může získat úvěr ze stavebního spoření, je výhodné pro uspokojování bytových potřeb, které jsou dlouhodobě očekávané a plánované. Neřeší však situaci, kdy účastníkovi vznikne potřeba financování bytových potřeb dříve, než splní podmínky pro přidělení cílové částky nebo dokonce ještě před uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Aby byl tento finanční produkt výhodný i pro účastníky, kteří prostředky potřebují dříve, než mohou získat úvěr ze stavebního spoření, poskytují jim spořitelny překlenovací úvěry, označované také jako meziúvěry. Jak již vyplývá z názvu, překlenovací úvěr slouží k tomu, aby překlenul dobu, po kterou účastník ještě nemá nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr je poskytován ve fázi spoření, a to právě ve výši cílové částky. V době čerpání překlenovacího úvěru je účastník povinen na účet stavebního spoření nadále vkládat pravidelné měsíční úložky a platit úrok z překlenovacího úvěru, ale samotnou půjčenou částku nesplácí. Výše úvěru tedy snižována není. Jakmile získá účastník úvěr ze stavebního spoření, je překlenovací úvěr automaticky jednorázově splacen a účastník nadále splácí pouze úvěr ze stavebního spoření a to způsobem a s úroky určenými ve smlouvě o stavebním spoření. Průběh celého cyklu znázorňuje následující schéma.

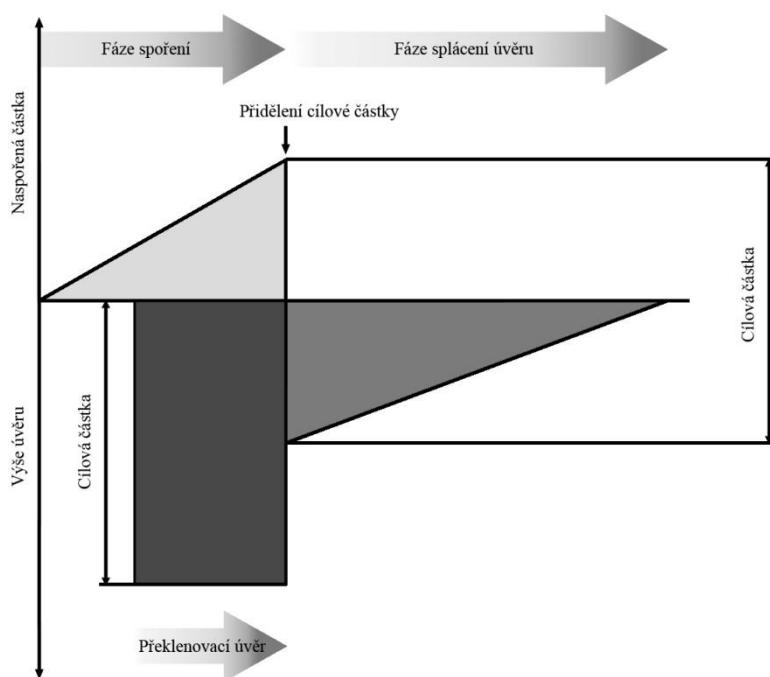


Schéma č. 6 – Překlenovací úvěr<sup>28</sup>

<sup>28</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 19*

Vzhledem k tomu, že je překlenovací úvěr poskytován ve výši celé cílové částky, tedy bez odečtení částky, která byla do poskytnutí úvěru účastníkem naspořena, účastník platí úroky i z částky, kterou už na účtu má. Účastník si tedy v podstatě placením úroků z překlenovacího úvěru platí úroky, které mu budou připsány z částky na spořicímu účtu. Tyto úspory však musí být na spořicímu účtu, aby k nim mohly být připsovány úroky a také aby mohl účastník získat státní podporu. Proto jsou po dobu překlenovacího úvěru účastníkovi vedeny dva samostatné účty – spořicí účet pro evidenci úspor a úvěrový účet překlenovacího úvěru. Částce představující rozdíl mezi výší cílové částky a tedy výší poskytnutého překlenovacího úvěru a částkou naspořenou na účtu stavebního spoření se říká nezajištěná částka nebo také riziko.

Pro získání překlenovacího úvěru musí účastník prokázat využití úvěru na bytové účely, prokázat schopnost placení úroků z překlenovacího úvěru a pravidelných měsíčních úložek a také schopnost splácení následně poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna může vyžadovat zajištění úvěru a podle typu jednotlivých překlenovacích úvěrů také určitou výši již naspořené částky. V souvislosti s poskytnutím překlenovacího úvěru jsou také spořitelny účtovány další úhrady, viz tabulka.

Název stavební spořitelny	Poskytnutí překlenovacího úvěru	Vedení úvěrového účtu překlenovacího úvěru (ročně)
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	0,5 - 1 % z výše úvěru (podle typu)	310 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	1 % z výše úvěru max. 10 000 Kč	<b>300 Kč</b>
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	1 % z výše úvěru min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč	360 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	1 % z výše úvěru min. 1 500 Kč, max. 7 500 Kč	310 Kč
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	1 % z výše úvěru min. 900 Kč, max. 15 000 Kč	<b>300 Kč</b>

Tabulka č. 4 - Úhrady účtované v souvislosti s poskytováním překlenovacího úvěru<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Informace ze sazebníků jednotlivých stavebních spořitel, platných k 1. 1. 2012

Účastníkovi, kterému byl poskytnut překlenovací úvěr, je úvěr ze stavebního spoření poskytnut zcela automaticky jakmile splní podmínky pro přidělení cílové částky, aniž by o něj musel žádat. Překlenovací úvěr je pak splacen najednou částečně z naspořených prostředků a částečně z poskytnutého úvěru o stavebním spoření. Pro účastníka je vzhledem k vyšším úrokovým sazbám u překlenovacích úvěrů výhodné uspišit splnění podmínek pro přidělení cílové částky a získat tak výhodnější úvěr ze stavebního spoření, zejména tedy naspořit stanovenou část cílové částky.

### 5.3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Získání úvěru ze stavebního spoření je naplněním hlavního účelu stavebního spoření. Účastník vstupuje do úvěrové fáze. Kromě poskytnutí úvěru je mu vyplacen také zůstatek ze spořicího účtu a je mu napříště veden pouze úvěrový účet.

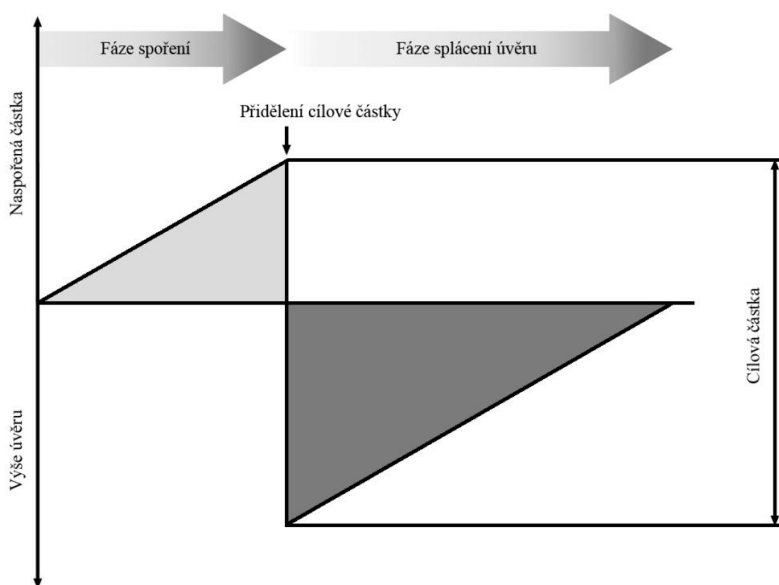


Schéma č. 7 – Úvěr ze stavebního spoření<sup>30</sup>

Aby mu byl poskytnut úvěr ze stavebního spoření, musí účastník nejprve splnit podmínky pro přidělení cílové částky. Zákonnou podmínkou je, že musí spořit alespoň dva roky. Před uplynutím této doby mu nikdy nemůže být poskytnut úvěr ze stavebního

<sup>30</sup> KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7 (BROŽ.). str. 17

spoření, a to ani při splnění ostatních podmínek. Další podmínky si už stanoví stavební spořitelny a jsou uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách. Je to zejména část cílové částky, kterou musí mít účastník na spořicímu účtu a dosažení určitého hodnotícího čísla, pro jehož výpočet spořitelna stanoví speciální vzorec. Stavební spořitelny mohou také stanovit karenční lhůtu, tedy lhůtu, po kterou nelze úvěr poskytnout a která plyne od změny podmínek smlouvy o stavebním spoření (např. změna tarifu, navýšení cílové částky).

Od splnění podmínek k přidělení cílové částky do okamžiku jejího skutečného přidělení však může uplynout značná časová prodleva. Stavební spořitelna totiž provádí ohodnocení v jistých intervalech. Po splnění podmínek tedy účastník čeká do nejbližšího termínu ohodnocení, ve kterém spořitelna splnění podmínek uzná. Od tohoto data teprve začne běžet lhůta, kterou si spořitelna k přidělení cílové částky vyhrazuje.

Splnění podmínek pro přidělení cílové částky však ještě automaticky neznamená poskytnutí úvěru. Úvěr ze stavebního spoření je účelovým úvěrem a proto je vždy nutné prokázat jeho využití na bytové potřeby. Dále je účastník povinen prokázat návratnost úvěru tedy doložit schopnost úvěr splácet a případně poskytnout vhodné zajištění.

Účastník je tedy vždy povinen prokázat účelové použití úvěru. S naspořenými prostředky a státní podporou je to však jinak. Rozhodujícím okamžikem je uplynutí 6 let od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Pokud účastník uzavře smlouvu o úvěru po 6 letech trvání smlouvy o stavebním spoření, může prostředky ze spořicího účtu, tedy naspořenou částku, státní podpory a úroky z těchto částek využít libovolně. Pokud však smlouvu o úvěru uzavře před uplynutím této doby, musí prokázat účelové využití celé cílové částky, jinak ztrácí nárok na vyplacení státní podpory.

Jak již bylo naznačeno, ačkoli základní podmínky čerpání úvěru ze stavebního spoření jsou dány již smlouvou o stavebním spoření, o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je uzavírána samostatná smlouva. Úvěr ze stavebního spoření je také jediným úvěrem, na jehož poskytnutí existuje po splnění náležitých podmínek právní nárok a jeho poskytnutí tak nezávisí čistě na libovůli finanční instituce. Se smlouvou o úvěru jsou spojeny další úhrady účtované spořitelny.

Název stavební spořitelny	Poskytnutí úvěru	Vedení úvěrového účtu (ročně)
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	zdarma	310 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	zdarma	<b>300 Kč</b>
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	zdarma	360 Kč
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	zdarma	310 Kč
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	zdarma	<b>300 Kč</b>

Tabulka č. 5 - Úhrady účtované v souvislosti s poskytnutím úvěru ze stavebního spoření<sup>31</sup>

## 5.4 ÚVĚROVÝ PROCES

Aby člověk získal úvěr ze stavebního spoření, musí nejdříve projít několika kroky úvěrového procesu. Za prvé je to výběr stavební spořitelny, u které je pro něj nejvýhodnější založit si účet stavebního spoření. Je vhodné se předem informovat a srovnat podmínky jednotlivých stavebních spořitel. Jde zejména o úrokové sazby, jednotlivé varianty stavebního spoření nebo např. zvýhodněné varianty pro mládež, výši úhrad za jednotlivé úkony, podmínky poskytnutí překlenovacího úvěru, výpočet hodnotícího čísla, nutnost zajištění úvěru a posuzování bonity klienta, rychlost vyřizování úvěru apod. Tyto podmínky se u jednotlivých spořitel liší a výběrem spořitelny má tedy účastník možnost získat stavební spoření s takovými podmínkami, které mu budou vyhovovat nejvíce.

Dalším krokem je naspoření určité částky a spoření po určitou dobu, případně modifikované podáním žádosti o překlenovací úvěr a v případě jeho získání dospořováním dané částky a placením úroků z překlenovacího úvěru.

O splnění podmínek k čerpání úvěru ze stavebního spoření a o možnosti jeho čerpání je účastník uvědomen spořitelnou. Pokud se rozhodne možnosti využít a zažádat o přidělení cílové částky, musí být schopen zejména doložit schopnost úvěr splácet, doložit účelovost úvěru a případně úvěr požadovaným způsobem zajistit. Žádost o úvěr je třeba podat

<sup>31</sup> Informace ze sazebníků jednotlivých stavebních spořitel, platných k 1. 1. 2012

na speciálním formuláři spořitelny. Tato žádost je obvykle sepisována v součinnosti s odborným úvěrovým pracovníkem spořitelny. V žádosti se mimo osobních údajů klienta uvede také jeho zaměstnání, měsíční příjem, pravidelné výdaje (např. splátky jiných úvěrů, leasingu, výživné) a účel úvěru. Pokud banka vyžaduje k poskytnutí úvěru zajištění nebo přistoupení spoludlužníka, uvedou se v žádosti také údaje v tomto směru. Po vyplnění a podepsání žádosti je třeba čekat, obvykle ne déle než čtrnáct dní, zda bude žádost schválena stavební spořitelnou. Ta si ještě v průběhu schvalování může vyžádat další informace, případně zajištění či přistoupení spoludlužníka. V případě schválení žádosti o úvěr je účastníkovi vyhotovena úvěrová smlouva, která se řídí § 497 a násl. obchodního zákoníku.<sup>32</sup> Po jejím podepsání je dlužník oprávněn čerpat úvěr. Není však povinen úvěr čerpat a účelovost dokládat ihned. Spořitelna pro čerpání stanoví lhůtu v řádu měsíců až let. Účastník tak při podávání žádosti o úvěr ještě nemusí mít vybranou nemovitost ke koupi nebo konkrétně naplánovanou rekonstrukci apod. Pro účely smlouvy stačí hrubá představa o užití peněz z úvěru jako např. koupě domu, koupě bytu, rekonstrukce stávajícího bydlení. Jakmile však účastník určí konkrétní účel užití úvěru a bude moci tento účel doložit, úvěr mu bude poskytnut bez větších průtahů. Peníze lze vyčerpat jednorázově, formou záloh, zpětným proplácením faktur atd.

Při poskytování úvěru je třeba doložit účelovost úvěru. Za tím účelem spořitelna požaduje předložení určitých dokumentů. U koupě pozemku, domu nebo bytu je to hlavně kupní smlouva a výpis z listu vlastnictví v katastru nemovitostí prodávajícího, kde je uveden jako vlastník předmětu koupě. Pokud by kupní smlouva měla být uzavřena až po zaplacení kupní ceny nebo složení kupní ceny do úschovy, spořitelna peníze uvolní na základě smlouvy o smlouvě budoucí a již zmíněného výpisu z katastru nemovitostí. V takovém případě je účastník povinen doložit kupní smlouvu po jejím uzavření.

Obvykle se účastník stavebního spoření obejde při čerpání úvěru bez zajištění. Stavební spořitelně zpravidla k poskytnutí úvěru postačí fakt, že účastník spořil po určitou dobu na úvěr stavebního spoření a tedy pravděpodobně bude mít i prostředky ke splácení úvěru. V nejjednodušším případě se tedy spořitelna spokojí s prohlášením účastníka o jeho zaměstnání a jeho příjmu. V případě, že by se toto prohlášení jevílo nedostatečným, je účastník povinen výši svého příjmu prokázat. U zaměstnance bude spořitelna vyžadovat předložení potvrzení o výši příjmu a výplatní pásky za určité období, u podnikatele daňové

---

<sup>32</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen obchodní zákoník)



přiznání, případně doklad o zaplacení doplatku daně z příjmů. Po zjištění příjmů zkoumá spořitelna bonitu klienta. To spočívá v posouzení celkové finanční situace domácnosti nebo rodiny vzhledem ke schopnosti splácet úvěr. Pro posuzování bonity má každá spořitelna vlastní pravidla. Zajištění nebo přistoupení spoludlužníka bude spořitelna vyžadovat v případě úvěru na vyšší částky nebo v případě, že příjmy účastníka zjevně nepostačují k tomu, aby byl schopen úvěr splácet. Spoludlužník je osoba, která prokáže schopnost splácení úvěru a zaváže se vedle dlužníka k jeho splacení tak, že jsou oba zavázáni splatit úvěr společně a nerozdílně. Pokud jde o zajištění úvěru, bývá nejčastěji používán ručitelský závazek a zástavní právo k nemovitosti.

K další záruce pojišťovny, že úvěr bude splacen, patří požadavek uzavření životního pojištění a vinkulace pojištění ve prospěch stavební spořitelny. Spořitelna tak získá právo přednostního vyplacení pojistného plnění v případě, že k němu dojde. Pro tyto účely bývá nejčastěji sjednáváno rizikové životní pojištění, tedy pojištění pro případ smrti a invalidity. Dlužník se však může pojistit i proti jiným sociálním událostem, zejména proti ztrátě zaměstnání.

Okruh účastníků procesu přidělení úvěru je rozšířen, pokud je žadatel/žadatelka o úvěr ženatý/vdaná. V takovém případě spořitelna vyžaduje také údaje o manželovi/manželce, stejně jako jeho/její podpis žádosti o přidělení cílové částky a úvěrové smlouvy. Obdobně je tomu v případě, že se jeden z manželů rozhodne stát spoludlužníkem. V takovém případě musí příjmy prokazovat i druhý manžel, stejně tak musí podepsat výše uvedené dokumenty.

Zvláštním případem je čerpání úvěru ze stavebního spoření nezletilé osoby. Aby nedošlo k újmě nezletilé osoby na právech a jejímu majetkovému poškození, musí jí být soudem ustanoven kolizní opatrovník. Ten potom posoudí, zda je čerpání úvěru v zájmu nezletilé osoby a případně podepíše úvěrovou smlouvu. Tento úkon musí být posléze opět schválen soudem. Žádost o úvěr však nepodává kolizní opatrovník, ale zákonní zástupci, tedy nejčastěji rodiče nezletilého. Ti také podávají návrh na určení kolizního opatrovníka, jehož osobu sami vyberou a v návrhu uvedou.

## **5.5 TRESTNĚPRÁVNÍ ASPEKTY ÚVĚROVÝCH SMLUV**

Problematiku podvodného jednání při sjednávání či čerpání úvěru upravuje § 211 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Trestný čin

úvěrového podvodu v sobě zahrnuje dvě samostatné skutkové podstaty. Podle odstavce 1 se ho dopustí ten, kdo při sjednávání úvěrové smlouvy nebo při čerpání úvěru uvede nepravdivé nebo hrubě zkreslené údaje nebo podstatné údaje zamlčí<sup>33</sup> a podle odstavce 2 ten, kdo bez souhlasu věřitele, v nikoli malém rozsahu, použije prostředky získané účelovým úvěrem na jiný než určený účel.<sup>34</sup> Pachatele trestného činu úvěrového podvodu jak podle odstavce 1, tak podle odstavce 2, je možno potrestat odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.

Tento trestný čin je úmyslný. Ke vzniku trestní odpovědnosti není nutné, aby v důsledku trestného činu vznikla škoda. Trestný čin je dokonán již samotným uvedením nepravdivých či hrubě zkreslených údajů, zmlčením podstatných údajů nebo použitím prostředků z účelového úvěru v nikoli malém množství na jiný než určený účel bez souhlasu věřitele. Tak se pachatelem může stát i ten, kdo úvěr řádně splatí. Způsobení vyšší škody či úmysl takovou škodu způsobit ovlivňuje pouze použití vyšší trestní sazby ve smyslu § 211 odst. 4, 5 písm. c) nebo odst. 6 písm. a) TZ.

Pojem úvěrové smlouvy je nutno v souladu se zásadou subsidiarity trestní represe vykládat spíše restriktivně a tedy totožně s pojetím smlouvy o úvěru dle obchodního zákoníku. Z použití § 211 je nutno vydělit především smlouvu o půjčce dle § 657 občanského zákoníku či poskytnutí prostředků na základě nepojmenované smlouvy podobného účelu dle § 51 občanského zákoníku. § 211 TZ se také nevztahuje na úvěry, u kterých nejde o poskytnutí peněžních prostředků dle § 497 obchodního zákoníku, ale o odložení platby.

Pro výklad odstavce jedna jsou klíčové pojmy nepravdivé údaje, hrubě zkreslené údaje a zmlčení podstatných informací. Nepravdivé údaje jsou takové, které vůbec neodpovídají skutečnosti. Hrubě zkreslené údaje jsou ty, jež jsou nějakým způsobem deformované a jejichž poskytnutí může vést k nesprávným závěrům o okolnostech, které jsou podstatné pro uzavření úvěrové smlouvy a pro její podmínky. Zmlčení podstatných údajů se pak dopustí ten, kdo neuvede jakékoli informace, které jsou pro poskytnutí úvěru důležité, tedy takové, které jsou způsobilé ovlivnit podmínky úvěrové smlouvy či samotný fakt, zda bude úvěrová smlouva vůbec uzavřena a peněžní prostředky poskytnuty. V praxi jde hlavně o zkreslování údajů o příjmech, hodnotách zástav, zmlčení závazků tak, aby se daný úvěr jevil reálně návratný.

---

<sup>33</sup> § 211 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>34</sup> § 211 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Pachatelem úvěrového podvodu je účastník úvěrové smlouvy. Zpravidla to bude především dlužník resp. žadatel o úvěr, který se snaží oklamat banku či jinou instituci za účelem získání finančních prostředků. V případě trestného činu podle odstavce 2 je pachatelem dlužník nebo osoby za dlužníka – právnickou osobu jednající, u odstavce 1 však pachatelství věřitele vyloučeno není. Jde o trestní odpovědnost fyzické osoby sjednávající úvěr jménem svým nebo jménem osoby právnické, která se dopustí daného jednání ať už v neprospěch svůj či banky tím, že zkreslí údaje o žadateli tak, aby úvěr dostal, nebo v neprospěch žadatele tím, že zamlčí podstatné údaje o obchodních podmínkách a podobně.

Odstavce 3 až 6 stanoví okolnosti podmiňující vyšší trestní sazbu. Odnětím svobody na 6 měsíců až 3 léta bude potrestán pachatel, který se dopustil recidivy tohoto trestného činu. Odnětí svobody na jeden rok až pět let nebo peněžitý trest pak hrozí tomu, kdo způsobí škodu větší než 50.000,- Kč. Odnětí svobody na 2 až 8 let je trest pro pachatele, který úvěrový podvod spáchal jako člen organizované skupiny, jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného nebo způsobí-li škodu větší než 500.000,- Kč. Nejprísněji potrestán tj. odnětím svobody na 5 až 10 let bude ten, kdo způsobí škodu větší než 5.000.000,- Kč nebo kdo spáchá tento trestný čin v úmyslu umožnit nebo usnadnit spáchání trestného činu vlastizrady, teroristického útoku nebo teroru. Pokud jde o způsobení škody k použití vyšší trestní sazby, není třeba, aby způsobení příslušné škody pachatel zamýšlel, postačí i nedbalost. Naopak pokud pachatelův úmysl bude způsobit škodu podmiňující vyšší trestní sazbu, ačkoli se tak nakonec nestane, bude čin kvalifikován jako pokus trestného činu úvěrového podvodu dle příslušného odstavce 4 až 6 a tedy bude přísněji trestný. Příprava trestného činu úvěrového podvodu je trestná.

# 6 VYBRANÁ JUDIKATURA

## 6.1 NOVELIZACE PRO ROK 2011

Zásadním rozhodnutím v současném vývoji stavebního spoření byl náleží Ústavního soudu ze dne 19. 4. 2011 sp. zn. Pl. ÚS 53/10. Ústavní soud jím zrušil zákon č. 348/2010 Sb., který jako novela zákona o stavebním spoření a zákona o daních z příjmu měl za cíl ušetřit peníze za státní podpory stavebního spoření poskytované ze státního rozpočtu. Tento zákon byl však přijat za velmi nešťastných okolností, takže jeho napadnutí skupinou opozičních poslanců bylo očekávatelné. Zákon byl shledán vadným jak po stránce procesu jeho přijetí, tak po stránce věcné.

### 6.1.1 Vady procesu přijetí

Prvním namítaným nedostatkem zákona bylo jeho přijetí ve stavu legislativní nouze. Navrhovatelé považovali vyhlášení stavu legislativní nouze za protiústavní, protože k takovému kroku nebyly dány podmínky podle jednacího řádu Poslanecké sněmovny.<sup>35</sup> Ten umožňuje předsedovi sněmovny na návrh vlády vyhlásit stav legislativní nouze, a to za mimořádných okolností, kdy jsou zásadním způsobem ohrožena základní práva a svobody občanů nebo bezpečnost státu nebo kdy státu hrozí značné hospodářské škody.<sup>36</sup> Legislativní nouze vyhlášená předsedkyní Poslanecké sněmovny na dobu 1. - 5. listopadu 2010 byla odůvodněna hrozbou značných hospodářských škod. Ve svém vyjádření k řízení o zrušení zákona před Ústavním soudem ministr financí tento argument rozvedl, když nastínil situaci, která by nastala při hospodaření podle rozpočtového provizoria nebo při schválení příliš deficitního státního rozpočtu pro rok 2011. Podle ministra by znamenala snížení ratingu České republiky a tedy prodražení hospodaření se státním dluhem. Proto ministr považoval hrozbu hospodářských škod za velice závažnou, reálnou a odůvodňující vyhlášení stavu legislativní nouze. Navrhovatelé však tuto hrozbu považují přinejmenším za spornou, za nesporné však považují okleštění ústavně chráněné svobody parlamentní

---

<sup>35</sup> Zákon č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jednací řád)

<sup>36</sup> § 99 odst. 1 zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů

rozpravy a práv poslanců. Navíc dodávají, že zkrácený legislativní proces za stavu legislativní nouze neumožňuje poslancům návrh zákonů řádně prostudovat, kvalifikovaně se k němu vyjádřit a tím zastupovat zájmy svých voličů, jejichž práva jsou tedy porušena také.

Ústavní soud dal za pravdu navrhovatelům, když vyslovil názor, že za dostatečný důvod omezení ústavních principů vztahujících se k legislativnímu procesu nelze bez dalšího považovat pouze odkaz na obecné a hypotetické riziko, nepodložené žádnými konkrétními daty.<sup>37</sup> Má za to, že postup schválení ve stavu legislativní nouze byl zvolen pouze proto, že opozice zabránila projednat návrhy zákonů už v prvním čtení a tím bylo znemožněno přijetí zákonů tak, aby nabyly účinnosti nejpozději k 1. 1. 2011. Tato obstrukce je však zaručeným právem opozice využít všech procesních prostředků jednacího řádu k prosazení svého nesouhlasného stanoviska. Ústavní soud je tedy názoru, že situace byla způsobena standardním soupeřením koalice a opozice o prosazení politických názorů. Nebyla v ničem mimořádná a tedy neodůvodňovala vyhlášení stavu legislativní nouze. Ústavní soud v souvislosti s Ústavním zákonem č. 110/1998 Sb. o bezpečnosti České republiky, kde je zkrácené jednání o návrzích zákonů vyhrazeno pro stav ohrožení státu nebo válečný stav, uvádí, že i zkrácené projednání zákonů ve stavu legislativní nouze by mělo být vyhrazeno pouze pro případy svou závažností obdobné. Jako příklad uvádí přírodní katastrofy.

Za mimořádnou okolnost považuje pouze takovou situaci, která se zjevně vymyká běžnému průběhu politických procesů vnitřních a vnějších.<sup>38</sup> Dále zmiňuje, že akceptace těchto důvodů k vyhlášení stavu legislativní nouze by mohla nepříznivě ovlivnit budoucí parlamentní praxi. Bylo by totiž možné kdykoli omezit parlamentní diskusi, znemožnit projednávání řádným legislativním procesem a zásadním způsobem tak omezit roli opozice.

Podle mého názoru vyplýval z jednání koalice v této době jasný záměr obejít opozici, co nejvíce ji vyloučit z legislativního procesu a předejít tak průtahům při projednávání návrhů zákonů. Na druhou stranu, pokud by byl tento záměr veden jen cílem zlepšit nebo alespoň nezhoršit ekonomické postavení České republiky, mohl by být tento postup považován za legitimní? Opět se tedy dostáváme k proporčnímu zvažování důležitosti parlamentní rozpravy a důležitosti prosazení hospodářských záměrů vlády. Ačkoli by bez bližšího zhodnocení problematiky bylo logické konstatovat, že hospodářské zájmy

---

<sup>37</sup> Pl. ÚS 53/10 str. 21-22

<sup>38</sup> Pl. ÚS 53/10 str. 20

republiky a její ekonomický chod jsou veřejným zájmem nadřazeným právu opozičních poslanců na parlamentní rozpravu, při podrobnějším rozboru docházím k názoru opačnému. To, co je prospěšné pro stát a jeho hospodářskou situaci, není totiž objektivním faktem. Stejně tak jako koalice a tedy zřejmě většina voličů zastává názor, že nejlepší je provedení reform a snížení deficitu národního hospodářství, nezanedbatelná část obyvatel si může myslet, že vysoký schodek ničemu nebrání nebo například, že nejlepší cestou je co nejvíce podporovat stavební spoření a díky multiplikačnímu efektu získat více prostředků z daní a vytvořit více pracovních míst. Podstatou demokratického parlamentního systému je rozdílné názory respektovat a umožnit jim zastoupení v zákonodárném sboru. Při pluralitě názorů se tedy nijak nelze dobrat shody, co je pro stát nejlepší a co je tedy nadřazeným veřejným zájmem. Naopak společná všem je snaha o udržení demokratického systému, zachování názorové plurality a odpovídající zastoupení občanů v zákonodárném sboru. Z tohoto pohledu je skutečně nevyloučení opozice z parlamentní rozpravy, ale hlavně právo občanů na politické zastoupení důležitější, než uplatnění většinové politické vůle.

Za nesprávnou však považuji argumentaci Ústavního soudu ohledně mimořádné okolnosti dle § 99 odst. 1 jednacího řádu. Ústavní soud zde pouze rozebírá, co lze či nelze považovat za mimořádnou okolnost, avšak dle mého názoru je potřeba vykládat celý pojem najednou, tedy v tomto případě mimořádné okolnosti, kdy státu hrozí značné hospodářské škody. Není tedy třeba se zabírat tím, zda byl postup opozice standardní nebo mimořádný, ale pouze tím zda skutečně státu hrozily takové hospodářské škody, které lze považovat za značné a které svou výší znamenají mimořádnost situace.<sup>39</sup>

Další pochybnosti vyvolává argument, že za dostatečný důvod omezení ústavních principů vztahujících se k legislativnímu procesu nelze bez dalšího považovat pouze odkaz na obecné a hypotetické riziko, nepodložené žádnými konkrétními daty.<sup>40</sup> Dle mého názoru by v budoucnu nedělalo přílišné problémy případné důsledky zanalyzovat, finanční ztráty vyčíslit a zcela jednoduše tak odvrátit jeden z klíčových bodů argumentace Ústavního soudu.

Za správné naopak považuji pozastavení se nad tím, co by akceptace vyhlášení tohoto stavu legislativní nouze znamenala do budoucna. Je totiž zřejmé, že vyhlášení stavu legislativní nouze by se tak stalo snadněji zneužitelným a pokud by byla zavedena praxe

---

<sup>39</sup> *Shodně s opozitním stanoviskem soudce Vladimíra Kůrky - Pl. ÚS 53/10 str. 37*

<sup>40</sup> *Pl. ÚS 53/10 str. 21-22*

častého vyhlášení stavu legislativní nouze, vedlo by to k porušení základních principů parlamentarismu.

Druhá námitka proti procesu přijetí zákona se týkala odepření práva hlasovat nově zvoleným senátorům. Navrhovatelé měli za protiústavní fakt, že ačkoli daná lhůta k projednání návrhu zákona senátem končila až 3. 12. 2010, návrh byl projednán už 12. 11. 2010, tedy tak, aby se nově zvolení senátoři nemohli schůze účastnit a vládní koalice měla většinu i v senátu.

Ústavní soud k tomu konstatoval, že v době projednávání návrhu ještě trval mandát senátorům zvoleným ve volbách v roce 2004, ale zároveň už trval i senátorům nově zvoleným v říjnu 2010. To však shledal jako běžnou povolební situaci a konstatoval, že senát do skončení svého funkčního období zasedá ve svém dosavadním složení. Vzhledem k tomu, že ještě nebyla uskutečněna první schůze senátu v novém složení, mandát senátorů zvolených v roce 2004 trval a senát tak byl kompetentní ke schválení návrhu daného zákona.

### **6.1.2 Vady obsahu**

Ústavní soud se nejprve zabíral problematikou navrhované neústavnosti snížení státní podpory na 10 % a to i u smluv, které byly uzavřeny před účinností novely.

Podle navrhovatelů byla touto retroaktivní úpravou poškozena dobrá víra účastníků stavebního spoření, kteří při uzavírání smluv o stavebním spoření legitimně očekávali, že výše státní podpory zůstane pro jejich smlouvu neměnná. K tomuto očekávání přispěla i legislativní praxe, když novelou účinnou od roku 2004 došlo při snížení státní podpory k zavedení dvojího režimu, takže výše státní podpory u smluv vzniklých před účinností novelizace zůstala zachována. Navrhovatelé dále namítají disproporčnost ustanovení, kterou spatřují v tom, že zatímco účastníkům stavebního spoření s uzavřenou smlouvou do 31. 12. 2003 bude státní podpora krácena o 56 %, účastníkům, kteří smlouvu o stavebním spoření uzavřeli po tomto datu, bude státní podpora krácena jen o 33 %.

Ústavní soud nejprve konstatoval nutnost rozlišovat mezi retroaktivitou pravou, která vzniká, když norma způsobuje vznik právních vztahů před svou účinností podle podmínek dodatečně stanovených a která je přípustná jen výjimečně, a retroaktivitou nepravou, která je obecně přípustná, protože pouze mění následky právních vztahů založených v minulosti do budoucna. Nepravá retroaktivita není přípustná pouze výjimečně s ohledem na princip ochrany důvěry. Napadané ustanovení označil Ústavní soud za nepravě retroaktivní, když

vyložil pojem nárok na státní podporu jako právo na každou roční zálohu této podpory, tedy tak, že každý rok dochází ke vzniku nového nároku. Dále soud došel k tomu, že se nejedná o výjimku z přípustnosti nepravé retroaktivity, protože pouhému spoléhání se na to, že podpora nebude měněna, právní ochranu přiznat nelze.<sup>41</sup> Soud též neshledal relevantní námitku neodůvodněné diferenciaci, když nepoměr ve snížení podpor vznikl pouze úmyslem zákonodárce do budoucna sjednotit výši podpor pro všechny účastníky stavebního spoření a ne z jeho libovůle.

Myslím si, že není sporu o nezbytnosti užití nepravé retroaktivity při změnách právních norem. V opačném případě by totiž vznikla nepřehledná situace, kdy by v podstatě tentýž právní úkon zakládal několik právních režimů, a to podle data jeho učinění. Sjednocení výše státních podpor mi přijde logickým krokem. Otázkou spíše zůstává, proč zákonodárce v roce 2003 zvolil jiný postup a zavedl tak dvojí režim pro poskytování státních podpor, zejména s ohledem na to, že v legisvakanci lhůtě této novely vznikl očekávatelný boom uzavírání smluv za ještě výhodných podmínek. Tím vznikla namísto zamýšleného ulehčení zátěž pro státní rozpočet, když z obav ztráty nároku na vyšší podporu uzavřeli smlouvu o stavebním spoření i lidé, kteří by ji bez tohoto podnětu neuzavřeli. Z důvodové zprávy plyne, že také zákonodárce s tímto efektem počítal, nicméně se rozhodl pro variantu dvojího režimu z důvodu, že tento postup odpovídal tehdejší právní praxi v otázkách retroaktivity.

Dalším ustanovením novely, které bylo napadeno pro retroaktivitu, bylo ustanovení jednorázové 50% daně na státní podporu stavebního spoření, na niž vznikl nárok v roce 2010. Ústavní soud shledal toto ustanovení pravě retroaktivní, protože ačkoli nebyla zpětně snížena výše státní podpory, uvalením jednorázové daně bylo dosaženo stejného účinku. Tím došlo ke zpětné změně právního vztahu mezi účastníkem stavebního spoření, jemuž vznikl nárok na vyplacení státní podpory v určité výši, a státem. Ústavní soud konstatuje, že stejně jako by byla poskytnuta ochrana účastníkům v případě schválení normy se zpětnou účinností, musí jim být poskytnuta ochrana i v případě zvolené jiné právní konstrukce normy, která vyvolává stejné účinky. Ačkoli navrhovatelé mimo retroaktivity tohoto ustanovení brojili také proti libovůli při stanovení daně a nerovnosti v rámci skupiny účastníků, kteří uzavřeli smlouvu

---

<sup>41</sup> Pl. ÚS 53/10 str. 28



o stavebním spoření do 31. 12. 2003,<sup>42</sup> Ústavní soud se vzhledem k výsledku přezkoumání první námitky těmito výhradami už nezaobíral.

Pokud jde o toto ustanovení, myslím, že je na první pohled zřejmý úmysl zákonodárce vyhnout se ustanovení právě retroaktivnímu a přitom dosáhnout úspor na podporách již za rok 2010. Je překvapivé očekávání tvůrců zákona, že úprava s tímto řešením bude mít naději na nezrušení více, než úprava právě retroaktivní.

### 6.1.3 Vykonalnost nálezu

Ústavní soud pro účely vykonatelnosti svého nálezu rozlišil části napadeného zákona, které trpěly pouze vadou procesu přijetí zákona a části, které byly protiústavní i po stránce obsahové. Ustanovení, kterým se zaváděla jednorázová srážková daň ve výši 50 %, bylo tedy zrušeno už ke dni vyhlášení nálezu ve Sbírce zákonů. Pro ostatní ustanovení, která po stránce obsahové vadnými shledána nebyla, soud derogační účinky nálezu odložil až ke dni 31. 12. 2011.

Tímto postupem dal tedy možnost zákonodárci přijmout stejnou úpravu znovu a to tak, aby její účinnost plynule navazovala na úpravu zrušenou, tedy aby fakticky stejná ustanovení platila už od vyhlášení zákona 348/2010 Sb. ve Sbírce zákonů České republiky. Tak se tedy stalo, že v roce 2011 přijatá novela snižující státní podporu stavebního spoření a rušící osvobození úroků z vkladů na účtu stavebního spoření a úroků ze státní podpory stavebního spoření od daně z příjmu nepůsobila retroaktivně a snížení podpory se týkalo již podpory za rok 2011.

### 6.1.4 Opozitní stanoviska

Obtížnost rozhodnutí o tomto návrhu a rozporuplnost problému je patrná i z toho, že čtyři soudci zaujali odlišná stanoviska.

JUDr. et PhDr. Stanislav Balík uvádí, že z pohledu účastníků stavebního spoření se jedná o bagatelní věc, přitom pokud jde o ústavní stížnosti, jsou z důvodu bagatelnosti odmítány. Protože se jedná o minimální poškození účastníků a na druhé straně velkou úsporu ve státním rozpočtu, je toho názoru, že z hlediska proporcionality převažuje zájem

---

<sup>42</sup> Výhoda by vznikla účastníkům, kteří by již do 30. 4. 2010 vložili částku pro připsání maximální výše zálohy státní podpory tedy 18.000,- Kč, splnili by dobu nutnou pro výplatu záloh a zároveň by smlouvu ukončili. Tak by jim totiž musela být vyplacena i záloha za rok 2010 v původní výši.

na úsporných opatřeních v době krize. Dále uvádí, že schopnost porušit základní práva a svobody je třeba posuzovat materiálně v kontextu aktuálních sociálních a ekonomických poměrů ve společnosti.<sup>43</sup>

Obdobně JUDr. Ivana Janů má za to, že v kontextu snižování sociálních dávek, zvýšení ochranného limitu pacientů v systému regulačních zdravotnických poplatků atd. je snížení podpory stavebního spoření nevýznamným zásahem do práv. Jak uvádí, účastníci stavebního spoření ostatně ani nemohli očekávat, že toto beneficium státu jim bude poskytováno i v době ekonomické krize ve stejné výši.

JUDr. Vladimír Kůrka kromě odlišného výkladu podmínek pro vyhlášení stavu legislativní nouze (viz výše) uvádí, že Ústavní soud by se měl držet principu zdrženlivosti, pokud jde o vstup do politického boje mezi parlamentní většinou a menšinou. Měl se tedy omezit na zkoumání nevyhnutelnosti svého zásahu. Podle JUDr. Kůrky odchylky od legislativního procesu, vzhledem k tomu že parlamentní diskuse fakticky proběhla, nenabývaly takové intenzity, aby zásah odůvodňovaly. Pokud jde o uvalení jednorázové daně na státní podporu, je soudce Kůrka toho názoru, že jediným omezením široké diskrece zákonodárce v daňové oblasti je nutnost při stanovení daně nepostupovat libovolně a činit tak ve veřejném zájmu. Naopak od tohoto širokého zmocnění by se Ústavní soud měl v oblasti ústavněprávního přezkumu omezit na vyloučení extrémní disproportionality daní. Pokud si tak zákonodárce k dosažení úspor v oblasti stavebního spoření zvolil zavedení této daně, učinil tak v rámci svého ústavního zmocnění. Také v případě, že by o této úpravě nebylo uvažováno jako o zavedení daně, což vylučuje namítat retroaktivitu, ale o snížení státní podpory, může úprava obstát. I pravá retroaktivita může být totiž za určitých okolností, které Ústavní soud blíže neprozkoumal, přípustná. Splnění těchto podmínek však lze spatřovat v charakteru příspěvku, který je pouze beneficium státu, a také v politické odpovědnosti za stav veřejných financí.

JUDr. Dagmar Lastovecká ve svém opozitním stanovisku upozorňuje na princip zdrženlivosti, kterým se v minulosti Ústavní soud řídil, a to zejména ve vztahu k fiskální politice státu, která je vyhrazena politickým rozhodnutím. Dále připomíná, že k faktickému omezení parlamentní diskuse ve skutečnosti vůbec nedošlo, neboť ta proběhla dokonce dvakrát a opoziční poslanci v ní měli příležitost vystoupit se svými příspěvky. Také se

---

<sup>43</sup> Pl. ÚS 53/10 str. 36

podivuje nad tím, že ačkoli Ústavní soud shledal nedostatky zákonodárné procedury, zabýval se i věcnými námitkami, přestože dosavadní praxe soudu byla opačná. Vzhledem k přesvědčení, že právní úpravu stavebního spoření je nutné posuzovat jako součást fiskální politiky státu, pak dochází k závěru, že návrh se měl zamítnout, protože veřejný zájem na úsporné fiskální politice je vyšší hodnotou než nárok účastníků stavebního spoření.

## **6.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ NEZLETILÝCH**

### **6.2.1 Povaha vkladů na účet stavebního spoření nezletilého**

Problematiku povahy vkladů na účtu stavebního spoření nezletilého účastníka vzhledem k právu na výplatu těchto vkladů, státní podpory a příslušenství těchto částek řešil Nejvyšší soud České republiky v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 3429/2008 ze dne 4. 2. 2010.

V předmětném sporu se žalobce bránil proti zrušení a vybrání prostředků z jeho tří účtů stavebního spoření a žaloval tak vrácení bezdůvodného obohacení. Žalovaná naopak namítala, že účty stavebního spoření byly založeny jako spořicí nástroj rodiny, kam ona a její manžel a po rozvodu ona sama zasílali měsíčně prostředky pro účely vytvoření finanční rezervy pro použití celé rodiny. Proto byly prostředky z prvních dvou smluv použity k výstavbě rodinného domu. Prostředky z třetí smlouvy pak použila ona sama v období své nezaměstnanosti pro svoje vlastní potřeby.

Nejvyšší soud shodně se soudy prvního a druhého stupně dal za pravdu žalobci. Nejprve se zabýval otázkou, kdo je účastníkem smlouvy. Podle zákona o stavebním spoření je účastníkem stavebního spoření ten, kdo uzavře smlouvu o stavebním spoření.<sup>44</sup> Nezletilý je však dle občanského zákoníku oprávněn činit pouze takové právní úkony, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jeho věku.<sup>45</sup> Ostatní úkony za něj činí jeho zákonní zástupci, kteří se tím, že smlouvu o stavebním spoření podepíší, tedy nestanou účastníky stavebního spoření, ale pouze na základě přímého zastoupení zřídí účastenství zastoupenému nezletilému. Z účastenství na stavebním spoření vznikají nezletilému práva a povinnosti. Je součástí rodičovské odpovědnosti dle zákona o rodině plnit tyto povinnosti resp. na jejich plnění dohlížet a s nabytými majetkovými právy nezletilého nakládat s péčí řádného hospodáře.

---

<sup>44</sup> § 5 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

<sup>45</sup> § 9 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Dále Nejvyšší soud posoudil charakter plnění poskytovaného rodiči na účet stavebního spoření jako dar dítěti. Vzhledem k vyživovací povinnosti rodičů a vzhledem k tomu, že lze za odůvodněné potřeby dítěte považovat i tvorbu úspor, lze mít za to, že mezi rodiči a dětmi dochází při tvorbě úspor pravidelně k uzavření darovací smlouvy. Protože rodič míní dítě obdarovat a předmětem darování je finanční obnos, je zřejmé, že i když dítě vzhledem ke své rozumové a volní vyspělosti není sto dar přijmout, může tak za něj učinit rodič jako jeho zákonný zástupce, protože zde vzhledem k jasnému prospěchu dítěte nedochází ke střetu zájmů. Obdobně částky uspořené na účtu stavebního spoření jsou tedy darem rodičů dítěti. Pokud tedy dojde k vyplacení obnosu ze zrušeného účtu stavebního spoření za trvalí nezletilosti účastníka na účet jeho rodičů, jsou rodiče povinni tento majetek spravovat dle zásad zákona o rodině a po nabytí zletilosti peníze dítěti vyplatit. Možností rodičů, jak získat úspory zpět, by eventuálně bylo žalovat vrácení daru v případě, že by se dítě k rodičům či členům rodiny chovalo tak, že by tím hrubě porušovalo dobré mravy.

S rozhodnutím Nejvyššího soudu plně souhlasím. Ostatně v případě, že by rodiče chtěli využít produkt stavebního spoření k tvorbě rodinných úspor, nic jim nebrání, aby uzavřeli smlouvu o stavebním spoření sami a stali se účastníky stavebního spoření. Uzavření smlouvy o stavebním spoření za dítě pro ně však může být výhodnější ze dvou důvodů. Za prvé, pokud oni sami již jednu smlouvu o stavebním spoření uzavřenou mají, je to způsob, jak získat další státní podporu a samozřejmě také příslušenství z ní plynoucí, vzhledem k tomu, že každý člověk má nárok na maximální výši podpory pouze na jednom účtu stavebního spoření. Pro rodinu je tedy výhodnější, aby měl každý člen uzavřenu jednu smlouvu o stavebním spoření a aby tak rodina pobírala státní podporu za každého člena. Při dobrých vztazích v rodině to umožňuje vyšší zhodnocení peněz při zachování možnosti jejich využití, když podle zákona o stavebním spoření je možné využít úvěr ze stavebního spoření na bytové potřeby nejen účastníka, ale také jeho osoby blízké. Je však zřejmé, že takový postup nemůže být proveden bez souhlasu všech účastníků. V tom případě by se naopak spoření na účet nezletilých členů rodiny a pobírání několika podpor s úmyslem využít peníze ještě před nabytím jejich zletilosti pro vlastní potřeby jevílo jako obcházení zákona, jehož záměrem je poskytnout právě jednomu člověku právě jednu podporu ke stavebnímu spoření. Druhým případem, kdy může být výhodnější uzavřít smlouvu o stavebním spoření za dítě, je situace, kdy stavební spořitelna nabízí výhodnější podmínky smlouvy o stavebním spoření pro nezletilé osoby. Často jde o různá prominutí úhrad, výhodnější úroky či nižší úvěrové splátky apod. I v takovém případě je však záměrem

spořitelny podporovat tvorbu úspor nezletilých, a to například proto, že tyto úspory zůstanou u stavební spořitelny déle apod. Proto je zřejmé, že příjemcem úspor nezletilého účastníka smlouvy o stavebním spoření musí být sám účastník, a to po nabytí zletilosti.

Ostatně obdobně již byla problematika judikována Krajským soudem v Hradci Králové v roce 2003. Ten ve svém rozhodnutí uvedl, že peněžní částky, které manželé vynaložili na stavební spoření ve prospěch svého nezletilého dítěte, nepatří do společného jmění manželů.<sup>46</sup>

### **6.2.2 Povaha výpovědi smlouvy ze stavebního spoření nezletilého**

Při správě majetku nezletilého vzhledem k jeho stavebnímu spoření se spornou stala otázka, zda je výpověď smlouvy o stavebním spoření běžnou záležitostí při správě majetku nezletilého dítěte a zda tedy tento právní úkon potřebuje ke své platnosti schválení soudu ve smyslu § 28 občanského zákoníku. Tento spor rozhodl Nejvyšší soud České republiky rozsudkem sp. zn. 33 Cdo 2912/2008 ze dne 23. února 2011.

Žalobkyně se domáhala po svém otci a stavební spořitelně zaplacení částky, která byla vyplacena otci v době její nezletilosti z účtu jejího stavebního spoření potom, co otec její smlouvu o stavebním spoření předčasně, tedy před naspořením cílové částky jejím jménem vypověděl. Žalobkyně žalovala kromě svého otce i stavební spořitelnu proto, že se domnívala, že právní úkon výpovědi smlouvy o stavebním spoření za nezletilé dítě se vymyká běžné záležitosti při správě majetku nezletilého dítěte a tedy ke své platnosti potřebuje schválení soudu. Za předpokladu, že by byla výpověď neplatná, by pak trval závazek stavební spořitelny k výplatě částky žalobkyni.

Soud prvního stupně dal za pravdu žalobkyni, zatímco odvolací soud výpověď smlouvy o stavebním spoření považoval za běžnou záležitost při správě majetku a konstatoval, že se uvedenou výpovědí majetek žalobkyně nijak nezmenšil, pouze další dispozice s tímto majetkem by vyžadovala přivolení soudu.

Nejvyšší soud shodně se soudem prvního stupně a žalobkyní uvedl, že taková výpověď není běžnou záležitostí při správě majetku nezletilého dítěte a bez přivolení soudu je neplatná. Na rozdíl od odvolacího soudu uvedl, že tímto právním úkonem otec zmenšil majetkovou bilanci žalobkyně, která by v opačném případě měla nárok na připisování záloh

---

<sup>46</sup> *Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 452/2003 ze dne 30. 10. 2003*

státní podpory ve výši 4.500,- Kč ročně a roční úrokové sazby ve výši 4 %. Vzhledem k neplatnosti výpovědi tedy nezankl vztah mezi žalobkyní jako účastnicí stavebního spoření a stavební spořitelnou a z tohoto důvodu má žalobkyně právo na výplatu žalované částky. Vzhledem k tomu, že spořitelna plnila otcí bez právního důvodu, získal bezdůvodné obohacení a to na úkor spořitelny.

S rozhodnutím Nejvyššího soudu v zásadě souhlasím. Je pravdou, že při ponechání peněz na účtu by byl majetek žalobkyně každoročně zhodnocován připisováním úroků. Na druhou stranu zhodnocení by nebylo takové, jak ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud uvádí, neboť na připisování ročních záloh ve výši 4.500 Kč by žalobkyně rozhodně nárok neměla. Ze zjištění soudu plyne, že smlouva o stavebním spoření žalobkyně byla uzavřena v roce 1996 s měsíční úločkou 1.500,- Kč, tedy tak aby roční úložka činila právě 18.000,- Kč potřebných v té době k dosažení maximální výše státní podpory 4.500,- Kč. Do doby výpovědi v roce 2001 bylo na účtu naspořeno přibližně 103.500,- Kč. Vzhledem k tomu, že tato částka, která byla na účtu po zhruba 5 letech spoření je pouhým 4,6násobkem součtu roční úložky a částky připsané jako státní podpory, je zřejmé, že suma peněz na účtu nebyla natolik velká, aby bez dalšího přičinění žalobkyně nebo její zákonné zástupkyně vznikl nárok na připisování záloh státní podpory.

Žalobkyně v tomto případě požadovala jen částku vyplacenou otcí spolu s úroky z prodlení. Mohl by však nastat případ, kdy by žalobce po stavební spořitelně požadoval také náhradu škody ve výši částky, o kterou byl jeho majetek výpovědí a jejím přijetím zmenšen. Šlo by tedy o náhradu zisku z úročení vkladu a v případě, že by byl vklad v posledním roce vyšší než vklad nutný pro získání podpory v maximální výši a tedy mohl být pro účely získání podpory převeden do dalšího roku, i o nahrazení ušlé státní podpory ke stavebnímu spoření.

Toto rozhodnutí tedy fakticky znamená, že rodiče nesmějí nakládat s úsporami vedenými na účtech stavebního spoření dětí před naspořením cílové částky. Ačkoli bylo zřejmé, že peníze z účtu stavebního spoření, jehož účastníkem je nezletilé dítě, patří tomuto dítěti a po nabytí zletilosti se mu musí vyplatit, byla ponechána možnost rodičů v případě potřeby peníze vybrat a do doby zletilosti dítěte opět ušetřit. Na druhou stranu, pokud by bylo užití peněz opravdu potřeba zejména z důvodu tíživé finanční situace rodiny, nutnost schválení výpovědi soudem by nebyla překážkou. Z tohoto pohledu se tedy spíše jedná o pojistku, že nebude peněz lehkovážně využito k osobním potřebám zákonných zástupců nebo častěji jednoho ze zákonných zástupců po rozvodu rodičů či zhoršení rodinných vztahů.

### 6.3 DĚDĚNÍ

Spor o výklad § 8 odst. 1 zákona o stavebním spoření řešil Krajský soud v Českých Budějovicích. Podle zákona je jednoznačné, že práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření případnou pozůstalému manželovi nebo manželce, pokud jich je. Pochybnosti vyvolává zákonná formulace: „K tomu soud přihlédně v řízení o dědictví.“ Spor byl veden o to, zda tuto větu vykládat (podle tvrzení žalobkyně) v tom smyslu, že soud má vzít tento fakt v potaz a majetek vedený na účtu stavebního spoření zemřelého do dědictví nezahrnovat, nebo (podle názoru okresního soudu, který vypořádal dědictví) tak, že soud je povinen zohlednit při výpočtu dědických podílů majetek získaný pozůstalým manželem/manželkou z účtu stavebního spoření.

Krajský soud se přiklonil k názoru okresního soudu, když shora uvedené ustanovení vyložil tak, že v řízení o dědictví je nutno přihlédnout k tomu, že ze společných prostředků byly na výlučný majetek pozůstalé manželky vynaloženy určité částky a ty je ve smyslu § 149 odst. 2 občanského zákoníku v řízení o dědictví nutno vypořádat.<sup>47</sup> Stejně tak by bylo nutno vypořádat dluh, který by na pozůstalého manžela/manželku přešel smrtí, pokud by dědictví bylo vypořádáváno v době, kdy by stavební spoření bylo ve fázi úvěru.

---

<sup>47</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 7 Co 2123/2006 ze dne 13. 10. 2006

# 7 BUDOUCNOST STAVEBNÍHO SPOŘENÍ, ÚVAHY DE LEGE FERENDA

Pokud jde o budoucnost stavebního spoření, je třeba si položit následující otázky: Přežije institut stavebního spoření úsporné snahy státu a bude existovat i nadále? Pokud ano, jakých modifikací se může dočkat?

Zejména první otázka je velice aktuální. Už při prosazování novelizace, přinášející omezení státní podpory na 10 % se objevily obavy, zda toto omezení nebude pro stavební spořitelny likvidační. Na druhou stranu část ekonomické veřejnosti se domnívá, že poskytování státní podpory ke stavebnímu spoření je jen zbytečným výdajem státního rozpočtu, protože stavební spoření a poskytování úvěrů ze stavebního spoření je plně zastupitelný finanční produkt, bez kterého se naše společnost obejde.

Také druhou otázkou je nutno se zabývat. Za prvé vzhledem ke snahám státu o úspory, pokud jde o zavedení účelovosti stavebního spoření, a za druhé vzhledem k reformním snahám dalších oblastí veřejné správy, pokud jde o zapojení stavebního spoření do důchodového systému nebo využití stavebního spoření v oblasti financování vzdělávání.

## 7.1 EXISTENCE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Jak již bylo naznačeno, existují argumenty pro i proti zachování systému stavebního spoření. Z jednání vlády zatím nevyplývá snaha o jeho likvidaci resp. o úplné odstranění poskytování státních podpor, naopak z úmyslu zapojit systém stavebního spoření do důchodové reformy lze usoudit, že je s ním do budoucna počítáno. Otázkou však zůstává, zda některé reformy nepovedou k jeho likvidaci de facto, aniž by byl tento záměr reformou sledován. Takové obavy vyvstávají zejména při návrzích na zavedení účelovosti stavebního spoření, kdy je kolaps systému vzhledem k odlivu přátelských účastníků více než možný.

Hlavní argumenty proti poskytování státní podpory ke stavebnímu spoření a tedy proti zachování systému stavebního spoření jsou následující:



- (1) ročně státní rozpočet stojí přes 10 mld. korun,
- (2) státní podpora k úsporám nemotivuje, lidé by spořili v podstatě ve stejné míře i bez jejího poskytování, jen by ke spoření používali jiný finanční produkt,<sup>48</sup>
- (3) stavební spoření je nejvíce využíváno domácnostmi se středními až vyššími příjmy, poskytováním státní podpory těmto domácnostem tedy dochází k ještě většímu prohloubení rozdílů v příjmech,
- (4) poskytováním státní podpory ke stavebnímu spoření jsou zvýhodňovány stavební spořitelny na úkor ostatních finančních institucí,
- (5) stavební spoření a poskytování úvěrů ze stavebního spoření je plně zastupitelné jinými finančními produkty, hlavně hypotečními a spotřebitelskými úvěry.

Z pozice příznivce stavebního spoření se mohou tyto argumenty pokusit vyvrátit následujícím způsobem:

(1) Ačkoli je pravdou, že je třeba snižovat deficit státního rozpočtu úspornými opatřeními, 10 mld. korun není oproti jiným výdajům částka nijak velká. Je to zhruba jedno procento výdajů státního rozpočtu. Navíc tato částka se dlouhodobě snižuje<sup>49</sup> a vzhledem k poslední novele se bude snižovat ještě více. Jednak díky poskytování nižších podpor, ale také díky zmenšení počtu účastníků stavebního spoření, pro které se stává méně výhodným. Obzvláště malá se potom částka jeví ve srovnání s částkami ze státního rozpočtu ztracenými díky uzavírání nevýhodných smluv a chyb při zadávání veřejných zakázek. Naopak na peníze poskytované jako státní podpora ke stavebnímu spoření se nemusí pohlížet jen jako na peníze ztracené, ale také jako na investici. Peníze takto investované do stavebního spoření a další prostředky z účtů účastníků budou použity k uspokojení bytových potřeb na území ČR a v případě přátelských účastníků k jakýmkoli jiným účelům, zpravidla však na území ČR. Kromě zřejmého pozitivního dopadu na ekonomiku má tedy stavební spoření i příznivý dopad na státní rozpočet,<sup>50</sup> např. úspory v oblasti obnovy bytového fondu, daňový zisk atd., a to díky dlouhodobému charakteru spoření a fixním podmínkám čerpání úvěru i v době stagnace ekonomiky.

---

<sup>48</sup> Studie *Jak inteligentně reformovat veřejné finance* Prof. Jana Švejnara, Libora Duška, Ph.D. a Viléma Semeráka, Ph.D. uvádí, že pouze 29 % poskytovaných státních podpor zvyšuje motivaci domácností k tvorbě úspor.

<sup>49</sup> Výše přiznané státní podpory za rok 2005 činila 16,09 mld. Kč, za rok 2010 činila pouze 11,74 mld. Kč.

<sup>50</sup> Podle pozice AČSS k dokumentu *Jak inteligentně reformovat veřejné finance je příjem do státního rozpočtu způsobený multiplikačním efektem dvakrát vyšší než výdaje na státní podpory ke stavebnímu spoření.*

(2) Rozhodně nesouhlasím s tím, že by státní podpora nemotivovala k úsporám. I když pro některé může být jen motivací k volbě finančního produktu stavebního spoření, pro mnohé představuje jednoznačný důvod, proč spořit. Výnos ze stavebního spoření je totiž díky státní podpoře vysoký i u poměrně nízkého vkladu, navíc je tu psychologická motivace v podobě získání peněz zdarma navíc od státu. Je důležité motivovat lidi k úsporám a předkládat jim jednoduché, ale hlavně stabilní finanční produkty, které nevyžadují příliš úvah a operací s majetkem a pomocí kterých se snadno vytvoří finanční rezerva. Proto byl systém stavebního spoření podle mého názoru úmyslně nastaven jako výhodný pro každého. V případě absence takového finančního produktu hrozí, že lidé spoření výrazně omezí. V situaci, kdy bude na trhu velké množství přibližně stejně výhodných produktů, nebude zřejmé, jak peníze nejlépe ušetřit a zhodnotit. Přibude lidí, kteří se na trhu finančních produktů neorientují. A protože budou postrádat jasný návod, jak peníze uspořit a motivaci v podobě získání prostředků od státu, raději peníze utratí. To přispěje k menším finančním rezervám obyvatelstva a neschopnosti unést zátěž ekonomicky negativních životních událostí. Úspory v oblasti stavebního spoření tak mohou vyvolat vyšší výdaje státního rozpočtu v oblasti sociálního zabezpečení.

(3) Na dosažení maximální výše podpory stačí naspořit 20.000,- Kč ročně, tedy necelých 1.700,- Kč měsíčně. Je tedy zřejmé, že ne všechny domácnosti si mohou dovolit takovou měsíční úsporu. Je však třeba vzít v úvahu, že státní podpora je poskytována ve stejné procentní výši i účastníkům, kteří naspoří méně, tedy i pro ně je stavební spoření výhodné a částka státní podpory se vzhledem k výši jejich příjmů nemusí jevit jako zanedbatelná. Fakt, že stavební spoření není využíváno domácnostmi s nízkými příjmy, je tak dán tím, že takovéto domácnosti si často tvorbu úspor dovolit vůbec nemohou. Stavební spoření je nejvíce využíváno domácnostmi s měsíčními příjmy 30.000 – 70.000,- Kč.<sup>51</sup> Je tedy poskytování příspěvku domácnostem s vyššími příjmy jen prohlubováním majetkové nerovnováhy ve společnosti? Vzhledem k výši příspěvku a jeho procentnímu určení, nejsem toho názoru. Navíc jde o domácnosti, které nejsou příjemci příspěvku od státu v podobě testovaných sociálních dávek. Státní rozpočet tedy jinde nezatěžují a z hlediska zásluhovosti přispívají daněmi do státního rozpočtu více než domácnosti s nižšími příjmy. A hranice příjmu 30.000,- Kč při dvou výdělečných členech domácnosti, když průměrná mzda se pohybuje okolo 25.000,-Kč, není vůbec vysoká. Lze tedy shrnout, že stavební spoření

---

<sup>51</sup> ŠVEJNAR, Jan, Libor DUŠEK a Vilém SEMERÁK. *INSTITUT PRO DEMOKRACII A EKONOMICKOU ANALÝZU. Jak inteligentně reformovat veřejné finance. 2010 str. 22*

motivuje k úsporám i domácnosti s takovou nejnižší úrovní výdělků, se kterou si lze tvorbu úspor vůbec dovolit.

(4) Stavební spořitelny jsou přísně regulované v možnostech operace s penězi účastníků, navíc musí pevně stanovovat úrokové sazby na několik let dopředu. Státní podpora tedy naopak funguje jako eliminátor těchto nevýhod v podnikání, které jsou však výhodou a zárukou pro účastníky stavebního spoření.

(5) Nahrazení úvěru ze stavebního spoření spotřebitelskými úvěry není možné, protože tyto mají nesrovnatelně vyšší úrokové sazby. Hypoteční úvěr je sice určený v podstatě ke stejnému účelu jako stavební spoření a úrokové sazby jsou nízké, vzhledem k nutnosti zajištění zástavním právem jsou však hypotéky využívány k získávání vyšších částek především na koupi bydlení. Naopak stavební spoření je ve 44 %<sup>52</sup> využíváno k modernizacím a rekonstrukcím bydlení, tedy k účelu, ke kterému se hypotéky příliš nepoužívají. Výhodou stavebního spoření je i vytvoření návyku spoření, tedy odkládání části příjmu na účet stavebního spoření a tím menší rizikovost návratnosti úvěrů.

## **7.2 MOŽNÉ ZMĚNY V SYSTÉMU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ**

### **7.2.1 Účelovost**

Zavedení účelovosti stavebního spoření je reformou, které se stavební spořitelny i účastníci stavebního spoření obávají spolu se zrušením státní podpory nejvíce. Podmínění poskytování státní podpory použitím všech úspor na bydlení by totiž znamenal masivní odliv přátelských účastníků, bez nichž by, jak již bylo vysvětleno, systém stavebního spoření nemohl fungovat. Ačkoli se politicky dobře prezentuje myšlenka oprostít systém stavebního spoření od jakýchsi „příživníků“, kteří úspory včetně státní podpory a úroků z ní používají různými způsoby a které stát rozhodně dotovat nechce, jsou to právě tito „příživníci“, kteří umožňují poskytnutí výhodného úvěru na bydlení ostatním účastníkům. Vzhledem k tomu, že pro poskytnutí jednoho průměrného úvěru ze stavebního spoření je potřeba alespoň 6 průměrně naspořených smluv o stavebním spoření,<sup>53</sup> je při nereálnosti růstu účastníků spoření tak, aby spoření nových účastníků vždy pokrylo úvěrové nároky starých

---

<sup>52</sup> ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN. *Pozice AČSS k dokumentu Jak inteligentně reformovat veřejné finance*. 2010. str. 2

<sup>53</sup> ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN. *Pozice AČSS – Účelovost stavebního spoření nejen pro úvěry?*, 2010. str. 1

účastníků, jedinou možností, jak poskytovat úvěry, právě účast přátelských účastníků. Ti ačkoli odloží svoje potřeby a několik let (pro získání státní podpory nejméně 6) ukládají svoje prostředky, sami poskytnutí úvěru nenárokují. Odstrašující koneckonců je i výše zmíněný příklad Slovenska, kde po zavedení účelovosti stavebního spoření v roce 1997 stavební spořitelny čelily masivnímu odlivu účastníků. Například u První stavební spořitelny klesl v roce 1997 počet nově uzavřených smluv ve srovnání s předchozím rokem o více než polovinu. Objem cílových částek klesl o čtyřicet procent.<sup>54</sup> Pro tyto důsledky musela být účelovost stavebního spoření v roce 1999 opět zrušena. Vzhledem k těmto zkušenostem a prognózám odborníků je tedy s podivem, že je o zavedení účelovosti stavebního spoření mezi politiky vůbec uvažováno.

## 7.2.2 Spoření jako součást důchodové reformy

Stavební spoření jako velmi výhodný a stabilní produkt bývá využíván k úsporám na důchod již v dnešní době, kdy se lidé takto spořicí účastní systému stavebního spoření jako přátelští účastníci. S ohledem na nutnost penzijní reformy vyplývající ze stárnutí obyvatelstva jsou vedeny úvahy, zda a jak napojit stávající systém stavebního spoření na důchodovou reformu. Základní možností zůstává ukončit fázi spoření koupí nemovitosti. Tím se důchodci sníží náklady na bydlení a zvýší část starobního důchodu, kterou bude moci vynaložit jinak. Druhou variantou je propojení stavebního spoření s jiným finančním produktem tak, aby byly částky z úspor vypláceny s důchodem a zvyšovaly měsíční příjem důchodce. Možností také je prodloužit spořicí fázi a ponechat úspory na účtu stavební spořitelny, kde by byly dále zhodnocovány, zatímco by účastníkovi byla vyplácena anuita.

O začlenění do penzijní reformy trvale usilují stavební spořitelny a AČSS, které se po snížení státní podpory snaží produkt stavebního spoření opětovně zatraktivnit. Výhodu tohoto přístupu k důchodové reformě dokládají na příkladu Německa, kde byl tento systém uzákoněn a úspěšně zaveden. Dalším argumentem je velmi nízký výnos penzijních fondů, který je po očištění od inflace pouze 0,3 % zatímco takovýto výnos stavebního spoření se pohybuje kolem 3 %.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> STUHLÍK, Jan. *České stavební spoření čeká revoluce. Slováci od ní v minulosti raději upustili.* [online]. 2010 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/>

<sup>55</sup> KLIMÁNKOVÁ, Gabriela. *Může se stát stavební spoření součástí penzijní reformy?* [online]. 2011 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://spoctiduchod.mesec.cz>

### 7.2.3 Spoření na studium

Návrh zákona, kterým by se zavedlo rozšíření možností účelového využití prostředků ze stavebního spoření na financování studia, byl předložen v roce 2008. Nebyl však schválen z důvodu zamítnutí Senátem, které Poslanecká sněmovna nebyla schopna přehlasovat, a to o chybějící dva hlasy. K tomuto rozšíření se přiklánějí stavební spořitelny a AČSS. Naopak vláda vydala k návrhu zákona jednoznačné zamítavé stanovisko. Zákon, který byl navrhován, by umožnil čerpání úvěru na studijní potřeby do výše 36.000,- Kč pro studenty od 15 do 26 let. Úvěr by mohl ze svého spoření čerpat sám student nebo jeho osoba blízká. Další podmínkou pro čerpání úvěru by bylo ukončení alespoň prvního ročníku a pokračování ve studiu a vzdělávání na uvedených školách. Podmínka absolvování prvního ročníku stejně jako výčet škol, k jejichž studiu by bylo možné úvěr použít,<sup>56</sup> nebyly však vládou kladně přijaty. Ve svém stanovisku vláda uvedla, že není správné vyloučit z čerpání studenty při přechodu mezi středním a vysokoškolským vzděláním, kdy se výdaje zvyšují nejvíce. V návrhu uvedený výčet typů škol by pak podle stanoviska vlády neoprávněně vylučoval typy ostatní a vedl by k výkladovým problémům. Ostatně ani částka 36.000,- Kč jako roční limit úvěru se vládě nezdála nastavená správně, nýbrž ji označila za podhodnocenou. Vzhledem k tomu, že tento zákon nebyl nikdy navrhován v přepracované podobě, ačkoli změnit roční úvěrový limit, výčet škol či definici studenta by jistě nebyl žádný problém, lze mít za to, že návrh nebyl přijat hlavně díky potřebě upravit problematiku financování vzdělávání zvláště při reformě školství. A tedy spojení produktu stavebního spoření s možností financování studia bylo považováno za nesystémové.

Tento návrh a myšlenky rozšířit využití stavebního spoření o možnost financování studia vznikly v roce 2008 v systému bezplatného školství. V dnešní době, kdy je reforma školství a zavedení školného na vysokých školách tzv. na spadnutí, je potřeba řešit financování studia o to naléhavější. Zajímavé však je, že ačkoli je financování studia podle stávajícího návrhu dle názoru akademické veřejnosti nepřijatelné, využití stavebního spoření k tomuto účelu již dnes nikdo nenavrhuje ani nezmiňuje.

---

<sup>56</sup>Jednalo by se o střední školy, konzervatoře, vyšší odborné školy, jazykové školy s právem státní jazykové zkoušky, školské právnické osoby poskytující střední vzdělávání a vysoké školy podle zvláštních právních předpisů.

#### **7.2.4 Další možnosti účelového využití stavebního spoření**

Prostředky ze stavebního spoření mohou být kromě spoření na stáří nebo na studium použity také k získání peněžní rezervy pro další životní události s negativním ekonomickým dopadem. Takovými jsou například období nezaměstnanosti či nemoci. Sloužily by tedy ke zvýšení ekonomické úrovně v případě, kdy stát poskytuje jen základní zabezpečení nebo v případě nemoci například k úhradě nadstandardních zdravotních služeb.

Oblastí využití stavebního spoření by se dalo jistě najít více. Výše uvedené však považuji za nejaktuálnější vzhledem k politické situaci a chystaným reformám, a pokud jde o spoření pro případ nezaměstnanosti vzhledem k současné ekonomické situaci a stavu na trhu práce. Jako jistá univerzální forma spoření a zhodnocování vkladů však stavební spoření působí již dnes, a to díky možnosti použití prostředků po 6 letech spoření na jakýkoli účel. V případě zavedení dalšího účelového využití stavebního spoření by byla nutná modifikace současného stavebního spoření podle jednotlivých účelů. Zejména zkrácení (u spoření pro případ nezaměstnanosti) či naopak prodloužení (u spoření na důchod) spořicí fáze, možnost např. přerušování či odložení spoření a dočasné čerpání prostředků, možnost změnit účel apod.

#### **7.2.5 Subjekty poskytující stavební spoření**

Další uvažovanou změnou je zpřístupnění trhu stavebního spoření pro další finanční instituce. Stávající systém, ve kterém mohou přijímat vklady a poskytovat úvěry ze stavebního spoření pouze stavební spořitelny, které jsou zároveň omezeny v možnostech získání prostředků na finančních trzích, by měl nahradit systém otevřenější. Produkt stavebního spoření by tak mohly poskytovat i banky. Na ty by se ovšem nevztahovala stejná omezení, která se nyní vztahují na stavební spořitelny, a mohly by tedy prostředky z vkladů účastníků využít i jinak než k úvěrům ze stavebního spoření. Tím pádem by ani přílišný přebytek těchto vkladů nebyly nuceny řešit poskytováním levnějších překlenovacích úvěrů, naopak by mohly poskytování překlenovacích úvěrů eliminovat a poskytovat místo nich úvěry spotřebitelské.

Výhodou pro akcionáře spořitelny by v tomto systému byly značné úspory. Za současného stavu totiž musí být přísně oddělena struktura banky a spořitelny, ačkoli produkty stavebního spoření jsou nabízeny a případné smlouvy mohou být uzavírány také

na pobočkách bank. Jsou tak dvakrát vynakládány prostředky na chod akciové společnosti, jejího představenstva, dozorčí rady, zaměstnanecké struktury apod.

Znamenala by tedy taková změna sjednocení struktury mateřských bank a jejich stavebních spořitelen? Je zřejmé, že by vzniklo nerovné postavení bank a spořitelen, protože banky by mohly poskytovat úvěry ze stavebního spoření za daleko výhodnějších podmínek než spořitelny. Spořitelny by tedy nemělo smysl ve stávající podobě zachovávat. Mohly by buď zaniknout, a to případně sloučením s mateřskou bankou, nebo by mohly být přetvořeny a poskytovat širší spektrum finančních produktů podle potřeb banky.

Dalším aspektem této změny by byla obtížnější kontrolovatelnost bezpečnosti stavebního spoření. Tato bezpečnost je nyní zajištěna právě omezením využití vkladů. Dodržování pravidel pro nakládání s vklady je pak kontrolováno Českou národní bankou. Tato kontrola by se však díky zvýšení počtu subjektů a hlavně díky zvýšení možných činností těchto subjektů stala velmi komplikovanou. Jedna z výhod stavebního spoření, kterou je bezpečnost díky regulaci a přísné kontrole, by tak byla vážně ohrožena.

### **7.3 PŘÍNOS STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A UKAZATELE JEHO VÝVOJE**

Podle mého názoru spočívá přínos stavebního spoření v podobě, ve které byl zaveden, tedy se státní podporou, v tom, že naučil domácnosti spořit a vytvářet si tak finanční rezervu, ať už za účelem zlepšení bydlení nebo pro případ nepříznivých událostí. Myslím si, že motivaci k tvorbě úspor představují kromě ekonomických hledisek také hlediska psychologická. Ta jsou v případě státní podpory klíčová. Zatímco zisk v podobě úroků z vkladů je vnímán jako výdělek za to, že domácnost odloží svou potřebu a omezí nakládání se svými příjmy, státní podpora spíše působí jako bonus od státu. Navíc procentuální určení výše úroků nepředstavuje konkrétní částku, zatímco maximální výše státní podpory ano. Vzhledem k tomu, jak jsou společnostmi vnímány slevy či akce, kdy je část produktu nebo služba po určitou dobu zdarma, není se čemu divit, že i po finančním produktu s „bonusem zdarma“ je poptávka. Druhým důvodem popularity je podle mého názoru fakt, že tato výhoda plyne od státu. Myslím si, že většina populace nahlíží na daňovou povinnost tak, že ji stát „okrádá“ o část jejich příjmů. Navíc je každodenně médií informována o dalších a dalších únicích peněz z veřejných rozpočtů. Na státní podporu tak může být nazíráno jako na příležitost, jak získat část těchto „svých“ peněz zpět.

Z tohoto pohledu nehraje výše státní podpory takovou roli, jako samotná její existence. Ačkoli se snížením státní podpory je spojen pokles zájmu o stavební spoření, tento pokles je pouze dočasný. To vyplývá z vývoje v roce 2004, kdy počet nově uzavřených smluv klesl o 85 % oproti roku 2003, v následujících letech však začal opět stoupat.

Otázkou spíše zůstává, zda se stavební spoření jako systém nevyčerpalo samo o sobě. Po počátečním boomu, kdy nebylo výjimkou, že se počet účastníků stavebního spoření ročně zvýšil o více než milion, došlo v posledních letech k útlumu. Počet nově uzavřených smluv se ročně pohyboval kolem pěti set tisíc, v roce 2011 pak činil pouze 410 461.<sup>57</sup> To však neznamená, že zájem o stavební spoření klesá. Spíše lze usuzovat, že dnes má stavební spoření již takové množství účastníků, že se jejich počet nadále jen ustaluje. Oproti snižování počtu nových účastníků a počtu účastníků ve spořicí fázi, se počet smluv v úvěrové fázi trvale zvyšuje.<sup>58</sup> Ani data za rok 2011 nepůsobí tak nepříznivě, jak by bylo možné po snížení státní podpory očekávat. Předseda Asociace českých stavebních spořitelů Ing. Vojtěch Lukáš se v rozhovoru pro Českou televizi dne 29. 2. 2012 dokonce vyjádřil v tom smyslu, že úbytek klientů v roce 2011 byl velmi malý v porovnání s tím, jaký byl stavebními spořitelny očekáván. A to nejen vzhledem ke snížení státní podpory, ale také vzhledem k nejistotě budoucí právní úpravy stavebního spoření. Není tedy zřejmě možné hovořit o úpadku nebo o vyčerpání stavebního spoření. To se pouze změnilo z dynamicky se rozvíjejícího nového finančního produktu na finanční produkt tradiční. A stejně tak se změnila struktura účastníků.

Stavební spoření však nadále plní svůj účel, tedy rozvoj a modernizaci bytového fondu. Vzhledem k objemu každoročně poskytnutých úvěrů, který od roku 2005, kdy poprvé překonal hranici 100 miliard korun, vzrostl až na 293 miliard korun v roce 2011,<sup>59</sup> je zřejmé, že díky stavebnímu spoření jsou do této oblasti směřovány nemalé investice. Dále je třeba konstatovat, že nejen účastníci využívající úvěr ze stavebního spoření směřují prostředky ze stavebního spoření do investic na bydlení. Stejně jsou využívány prostředky i některými přátelskými účastníky. Bez nutnosti prokázání účelovosti je pro ně však využití prostředků jednodušší. Investice směřující do rozvoje bydlení díky stavebnímu spoření tak budou ještě o něco vyšší, než jak ukazují statistiky založené pouze na objemu poskytnutých úvěrů.

---

<sup>57</sup> *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - rok 2011. In: [online]. [cit. 2012-03-13].*

*Dostupné z: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)*

<sup>58</sup> *K menšímu poklesu došlo pouze v roce 2011.*

<sup>59</sup> *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - rok 2011. In: [online]. [cit. 2012-03-13].*

*Dostupné z: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)*



# ZÁVĚR

Stavební spoření je účelový finanční produkt, který spočívá v přijímání vkladů od účastníků, v poskytování úvěrů ze stavebního spoření a poskytování státní podpory stavebního spoření účastníkům – fyzickým osobám. Vhodně kombinuje fázi spořicí a fázi úvěrovou tak, aby si v případě investice do bydlení účastník nemusel půjčovat celou částku. Motivuje tedy účastníky k úsporám, zároveň realisticky předpokládá nutnost investice ještě před uspořádáním celé potřebné částky. Jistou modifikací je pak překlenovací úvěr, pomocí kterého lze získat prostředky ještě před splněním podmínek k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Stavební spoření bylo v České republice zavedeno v roce 1993. Ačkoli neprošlo staletým vývojem, jak tomu bylo v jiných zemích, stalo se ihned velice oblíbeným prostředkem spoření a investic do bydlení. Velkou zásluhu na jeho rozmachu měla jistě i v té době velice štedrá státní podpora. Ukázalo se však, že stavební spoření je schopno udržet si klienty i po jejím snížení a trvale přinášet možnost zhodnocovat prostředky pro široké spektrum obyvatelstva.

Tato práce, jak jí bylo kladeno za cíl, podává ucelený přehled o fungování stavebního spoření, jeho spořicí i úvěrové fázi. Po tom, co je v první části práce podrobně osvětlena tato problematika, má již čtenář dostatečnou znalost systému stavebního spoření, aby se mohl v druhé části zamýšlet nad problémy právní úpravy a nad důsledky zamýšlených či diskutovaných změn tohoto finančního produktu. Úvahy o budoucnosti stavebního spoření jsou tu předkládány jako možnosti, kam by v budoucích letech mohlo stavební spoření směřovat. Důsledky těchto změn přitom nezáleží jen na samotné právní úpravě, ale také na ekonomické situaci a reakci obyvatel na ni, které se dají předvídat jen v hrubých rysech. Přes těžkou předvídatelnost změn a jejich důsledků věřím, že práce poskytuje podrobný přehled variant vývoje, přehlednou argumentaci k zavedení či nezavedení změn a nastínění důsledků těchto změn.

Stavební spoření bývá někdy prezentováno jako státní rozpočet zatěžující produkt, který je plně nahraditelný jinými finančními produkty, prohlubuje rozdíly mezi bohatými a chudými a neplní svůj účel. Při zamýšlení se nad smyslem jeho existence však nutně

dospíváme k závěru, že tento pohled je hodně zkreslený. Stavební spoření sice připraví státní rozpočet ročně o částku kolem 10 miliard korun. Tato částka však dlouhodobě klesá, navíc na tyto peníze lze nahlížet jako na investici nejen do bytového fondu, ale díky multiplikačnímu efektu také do samotné ekonomiky státu. Ani nahraditelnost stavebního spoření se nejeví jako jednoznačná. Při srovnání stavebního spoření a hypotečních nebo spotřebitelských úvěrů je nutno zdůraznit, že se jedná o velmi rozdílné finanční produkty. Spotřebitelské úvěry s jejich vysokými úrokovými sazbami je pro větší investici do bydlení téměř nemožné použít. Hodí se tak spíše k získání prostředků menšího objemu. Hypoteční úvěry jsou sice hojně využívány k investicím do bydlení, vzhledem k nutnosti zřízení zástavního práva jako zajištění úvěru se však naopak nevyplatí využívat je k úvěrům nižším, například pro rekonstrukci bytu. Lze tedy shrnout, že úvěry ze stavebního spoření vyplňují mezeru mezi poskytováním nízkých a vysokých úvěrů. Nejpodstatnější rozdíl však spatřuji v samotné nutnosti spořit a vytváření si návyku odkládání současných prostředků na pozdější využití. To totiž u ostatních produktů chybí, stejně jako motivace využít ke spoření jen běžný či spořicí účet. Je zřejmé, že odkládat prostředky na stavební spoření si nemůže dovolit každá domácnost. Na druhou stranu i z nižších úspor plyne čerpání státní podpory a na její maximální výši lze dosáhnout již při měsíční úložce 1.667,- Kč. O tom, že stavební spoření plní svůj účel, svědčí také vysoký objem ročně poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření, které jsou přísně účelové.

Ze změn, kterými může stavební spoření v budoucnu projít, je kromě dalšího snižování či odstranění státní podpory nejobávanější zavedení účelovosti státního spoření. Pro vyplacení státní podpory by tak bylo nutné použít uspořené peníze na bytové potřeby i v případě, kdy není čerpán úvěr ze stavebního spoření. Systém stavebního spoření by tak byl ohrožen odlivem přátelských účastníků, bez kterých nemůže fungovat. Na poskytnutí jednoho úvěru ze stavebního spoření je totiž potřeba asi 6 uzavřených smluv o stavebním spoření.

De lege ferenda je také možno uvažovat o propojení stavebního spoření s dalšími systémy sociálního zabezpečení a využití uspořených prostředků v důchodu, na studium, v nezaměstnanosti či při jiných sociálních událostech. Lze shrnout, že takové rozšíření působnosti stavebního spoření je sice možné, vyžaduje však citlivou a precizní právní úpravu, aby nenarušilo jak systém stavebního spoření, tak systém sociálního zabezpečení.

Závěrem zbývá jen dodat, že ačkoli je v současnosti budoucnost stavebního spoření nejistá a stavební spořitelny i účastníci jsou v očekávání převratných změn, významnější

dopad na statistické ukazatele stavebního spoření tento fakt zatím neměl. Vývoj stavebního spoření, počet nových účastníků a účastníků v jednotlivých fázích dokazuje, že stavební spoření je finančním produktem, který se od roku 1993 veřejnosti ukázal jako spolehlivý a výhodný, a se kterým je do budoucna stále počítáno.

## **SEZNAM ZKRATEK**

**AČSS** – Asociace českých stavebních spořitelen

**ČMSS** - Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

**MPSS** - Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

**RSTS** - Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

**SSČS** - Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

**Wüstenrot** - Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

**TZ** – Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## **SEZNAM PŘÍLOH**

**Příloha 1** - Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s

**Příloha 2** - Žádost o úvěr, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s

# Příloha 1

VOP 01.04.2006

**Modrá pyramida**  
stavební spořitelna

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,  
sídlo: Bělehradská 128, Ep. 222, 120 21 Praha 2,  
IČ: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu  
v Praze v oddílu B, ve vložce 2281. (dále jen „MPSS“)

Razítko podatelny

Číslo smlouvy

Právnícká osoba

IČ

## Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření

**Takto označené údaje jsou povinnou náležitostí smlouvy**

**Účastník**

Rodné číslo

IČ fyzické osoby podnikatele

Pohlaví  Muž  Žena

Datum narození jen u osob bez RC

Místo narození

Titul

Přijetí / Název (firma) právnícké osoby

Titul za jménem

Jméno

Poznámka (např. k rukám osoby určené k převzetí korespondence)

Trvalé bydliště / Sídlo právnícké osoby

Ulice

Číslo popisné / orientační

PSC

Místo

Státní příslušnost  ČR  jiná

Klasifikační kód zaměstnání

**Korespondenční adresa**

Ulice

Číslo popisné / orientační

PSC

Místo

Telefon\*

E-mail\*

\*pokud daný komunikační prostředek vlastní

**Zákonný zástupce** (pro případ účastníka nezletilého nebo zbraveného způsoblosti k právním úkonům) / smluvní zástupce

Místo narození

Titul

Přijetí / Název (firma) právnícké osoby

Titul za jménem

Jméno

Rodné číslo

Trvalé bydliště

Ulice

Číslo popisné / orientační

PSC

Místo

Právnícká osoba – jednatel statutární orgán nebo zmocněný zástupce uveden na evidenčním listě, který tvoří nedílnou součást tohoto návrhu.

**Cílová částka v Kč**

000

**Kredit (úrok z vkladu 2 % p. a.)**  
Pokud není vyplněna varianta ani úroková sazba, platí varianta rychlá a 5 % p. a.  
Pokud není vyplněna úroková sazba, platí 5 % p. a. u zvolení varianty. Pokud je vyplněna pouze úroková sazba, platí varianta u zvolení úrokové sazby.

**Varianta**

**Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření**

Rychlá 5 % p. a. (spl. úvěru 0,75 % z CC)

Standardní 5 % p. a. (spl. úvěru 0,6 % z CC)

Pomalá 4 % p. a. (spl. úvěru 0,9 % z CC)

5 % p. a. (spl. úvěru 0,55 % z CC)

4 % p. a. (spl. úvěru 0,6 % z CC)

3 % p. a. (spl. úvěru 0,75 % z CC)

Číslo akce

Číslo smlouvy v akci

Předúvěrování  Jiná akce

**Bankovní spojení (vztahující se k této smlouvě)**

předčísíl

č. účtu / 7990

**Totožnost účastníka / zákonného zástupce / smluvního zástupce se po ověření potvrzuje**

cizinec s uděleným vízem, bez víza  občan EU s povolením k trvalému pobytu

občan ČR s trvalým pobytem mimo území ČR  občan 3. státu s povolením k dlouhodobému pobytu

občan ČR s trvalým pobytem v ČR  občan 3. státu s povolením k trvalému pobytu

občan EU s povolením k přechodnému pobytu

platnost od-do

platnost průkazu neomezena

Občanský průkaz č. Průkaz o povolení pobytu pro cizince č. (kopii průkazu příkládám)

Vydal

platnost do

**ČPM**

Jméno a přijetí zástupce MPSS

**IČP**

Podpis zástupce MPSS

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

Ing. Jan Pokorný, MBA předseda představenstva

Ing. Miroslav Hříšl místopředseda představenstva

Svým podpisem potvrzuji, že jsem obdržel(a) kopii tohoto návrhu. Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření (dále jen VOP) platné pro tento smluvní vztah a Přílohu č. 1, které jsou nedílnou součástí smlouvy. Svým podpisem tímto stvržuji, že dávám souhlas se zpracováním svých osobních údajů v rozsahu Přílohy č. 1 tohoto návrhu. Rovněž souhlasím s Ujednáním o možnosti změny úhrady za vedení účtu stavebního spoření a úhrad za služby nezbytně související s vedením tohoto účtu a s Ujednáním o možnosti jednostranné změny výše úrokové sazby z vkladu na účtu stavebního spoření obsaženými také v Příloze č. 1 tohoto návrhu. Prohlašuji, že jsem se seznámil(a) s obsahem všech smluvních dokumentů, které svým podpisem akceptuji. Jméno obchodu, uvedené v tomto návrhu, nebylo uzavřeno. Souhlasím, aby MPSS se mous navázala osobně, telefonicky, písemně nebo e-mailově kontaktem Beru na všechny, ke úhradě za uzavření smlouvy o stavebním spoření činí maximálně 1 % z cílové částky a že sazby úhrad za poskytované služby jsou uvedeny v Saazebníku úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., za poskytované služby. Prohlašuji, že v případě svoji účasti na MPSS akcích (i uvedené/ných) a speciálních akcích shora, jsem byl řádně seznámen s jejími podmínkami a tyto podmínky akceptuji.

**Podpis účastníka nebo jeho zákonného zástupce / smluvního zástupce / u právnícké osoby jednatelického orgánu nebo zmocněného zástupce (slouží jako podpisový vzor)**

Datum

Místo

20

Original pro MPSS

Datum vydání 11/2010

10011

Ne formuláři nekretně, nepřipisujte, neblíte, nevyplácejte žádné další údaje, pokud není postupy MPSS stanoveno jinak.

Zařadíte pole umístě křížkem.

A B C D I A Č Ě 1 1 2 3 4



# Příloha 2



Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.  
 sídlo: Bělehradská 128, ěp. 222, 120 21 Praha 2,  
 IČ: 60192852 – zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu  
 v Praze v oddílu B, ve vložce 2281. (dále jen „MPSS“)

Číslo smlouvy

## Žádost o úvěr

3001E

<b>Typ úvěru</b>		<input type="checkbox"/> překlenovací	<input type="checkbox"/> přidělený	<b>Úvěrový produkt</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Druh úvěru</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Jiná akce</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Zřeknutí se části přiděleného úvěru</b>		<input type="checkbox"/> ano		<b>Požadovaná výše úvěru</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Požadovaná cílová částka</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Účel úvěru</b>		<input type="checkbox"/> výstavba bytového / rodinného domu / bytu		<input type="checkbox"/> splacení vkladu / podílu v právnické osobě		<input type="checkbox"/> úplatný převod / přechod domu / bytu / rozestavěné stavby / pozemku dle zvláštního předpisu		<input type="checkbox"/> změna stavby na bytový / rodinný dům / byt		<input type="checkbox"/> změna / údržba stavby / udržovací práce		<input type="checkbox"/> připojení domu k veřejným síťm technického vybavení		<input type="checkbox"/> koupě bytového / rodinného domu / bytu / stavby	
<input type="checkbox"/> koupě pozemku		<input type="checkbox"/> úhrada za převod členských práv / podílu v právnické osobě		<input type="checkbox"/> vypořádání manželů / spoluvlastníků / dědiců		<input type="checkbox"/> splacení úvěru / půjčky									

**Účel bude tímto úvěrem pokryt**  úplně  částečně

Úvěry u MPSS (číslo smlouvy o stavebním spoření)

Úvěry u MPSS (číslo smlouvy o stavebním spoření)

Úvěry u MPSS (číslo smlouvy o stavebním spoření)

**Jiné úvěry**  ano **Vlastní zdroje**           Kč

**Žadatel**

**Titul**

**Příjmení / Název (firma) právnické osoby**

**Titul za jménem**

**Jméno**

**Rodné číslo / IČ**

**Kolizní opatrovník**

**Titul**

**Příjmení / Název (firma) právnické osoby**

**Titul za jménem**

**Jméno**

**Rodné číslo / IČ**

**Místo narození**

**Trvalé bydliště / Sídlo právnické osoby**

**Ulice**

**Číslo popisné / orientační**

**PSC**

**Místo**

**Další osoby přístupující k žádosti o úvěr (uvádějte počet)**

spoludlužník  ručitel  zástavce

**Zajištění nemovitostí**

**Objekt vlastního bydlení**  ano  ne **Zástava nemovitostí 1. v pořadí**  ano  ne **Čerpání na plombu**  ano  ne

**číslo katastrálního území**

**číslo listu vlastnictví**

**číslo parcely**

**obec**

**číslo popisné budovy**

**číslo bytové jednotky**

**Způsob ocenění**  DTS (Desk Top System)  TC (telefonní centrum) a externí odhadce  ostatní

\* PŘIJÍMÁME ŽÁDOSTI O ÚVĚR I ZPŮSOBEM ŽÁDOSTI O KAPITÁLOVÉ SPOROVÁNÍ. VE FORMULÁŘI NEŽADUJEME NEPŘIPOJUJEME, NEBĚŽTE, NEPŘIPOJTE ŽÁDNÉ DALŠÍ ÚDAJE, POKUD NEJÍ PŮSOBY MPSS STANOVENO JINAK. ZADÁVÁNÍ JE ZADÁVÁNÍ POUZE OČEKÁVÁNÍM.

Originál pro MPSS

1

Datum vydání 01/2011

**Pojištění nemovitosti**

Číslo pojistné smlouvy

Pojistná částka

 Kč

Datum uzavření smlouvy

Uzavřená u pojišťovny

**Pojistník**

Titul

Příjmení / Název (firma) právnické osoby

Titul za jménem

Jméno

Rodné číslo / IČ

Trvalé bydliště / Sídlo právnické osoby

Ulice

Číslo popisné / orientační

 / 

PSC

Místo

Pojištěný

Pojištěný je totožný s pojistníkem

Titul

Příjmení / Název (firma) právnické osoby

Titul za jménem

Jméno

Rodné číslo / IČ

Trvalé bydliště / Sídlo právnické osoby

Ulice

Číslo popisné / orientační

 / 

PSC

Místo

 Zástava pohledávky u MPSS

Číslo smlouvy o stavebním spoření

Číslo smlouvy o stavebním spoření

 Zástava pohledávky u jiné banky

Předčíslí - číslo účtu

 - 

Kód banky

Výše vkladu

 Kč

Měna

Majitel účtu

Titul

Příjmení / Název (firma) právnické osoby

Titul za jménem

Jméno

Rodné číslo / IČ

Trvalé bydliště / Sídlo právnické osoby

Ulice

Číslo popisné / orientační

 / 

PSC

Místo

Typ účtu

termínovaný vklad

vkladní knížka

stavební spoření u jiné stavební spořitelny

jiné

s příslušenstvím

bez příslušenství

 Bankovní záruka

Kód banky

Výše

 Kč

Platnost do

 Životní pojištění

Jiné zajištění (kapitálové životní pojištění)

Rizikové úvěrové pojištění

Číslo pojistné smlouvy

Pojistná částka

 Kč

Datum uzavření smlouvy

Uzavřená u pojišťovny



<b>Pojistník</b>		<b>Příjmení / Název (firma) právnické osoby</b>	
Titul			
Titul za jménem	Jméno		Rodné číslo / IČ
<b>Trvalé bydliště / Sídlo právnické osoby</b>			
Ulice		Číslo popisné / orientační	/
PSC	Místo		
<b>Pojištěný</b>		<input type="checkbox"/> <b>Pojištěný je totožný s pojistníkem</b>	
Titul		<b>Příjmení / Název (firma) právnické osoby</b>	
Titul za jménem	Jméno		Rodné číslo / IČ
<b>Trvalé bydliště / Sídlo právnické osoby</b>			
Ulice		Číslo popisné / orientační	/
PSC	Místo		
<input type="checkbox"/> <b>Zajištění ze smlouvy</b>	Číslo smlouvy o stavebním spoření	<b>Způsob splácení</b>	<b>Změna smlouvy o stavebním spoření</b> Ze dne
		<input checked="" type="checkbox"/> inkaso	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
<b>Žádá osoba blízká</b>	Číslo smlouvy o stavebním spoření	Číslo smlouvy o stavebním spoření	Číslo smlouvy o stavebním spoření
<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
<p>Prohlašuji, že veškeré uvedené údaje jsou pravdivé a úplné. Dále prohlašuji, že k dnešnímu dni nebyl prohlášen konkurz, zamítnut návrh na konkurz pro nedostatek majetku, neproběhlo vyrovnání ani likvidace na můj majetek, ani na majetek právnických osob, jichž jsem společníkem (členem), ani mi není známo, že byly podány návrhy ve shora uvedených věcech. Souhlasím, že v případě vrácení úvěrové žádosti bude tato zaslána na adresu zástupce MPSS a beru na vědomí, že doklady potřebné ke zpracování žádosti o úvěr se po schválení úvěru nevraceji. Prohlašuji, že v případě svoji účasti na MPSS akciích) uvedených (ných) a specifikovaných (ných) shora, jsem byl řádně seznámen s jejími (jejich) podmínkami a tyto podmínky akceptuji. Klient se seznámil s obecnými informacemi o spotřebitelském úvěru v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 145/2010 Sb., které jsou uvedeny na www.modrapyramida.cz.</p>			
<b>Místo</b>		<b>Datum sepsání</b>	
			. . 2 0
<b>Podpis žadatele</b>			
<b>Komentář</b>			
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>			
			<b>Razítko</b>
<b>ČPM zástupce MPSS</b>	<b>IČP zástupce MPSS</b>	<b>region / pobočka KB</b>	
<b>Jméno a příjmení</b>	<b>Datum sepsání</b>	<b>Podpis zástupce MPSS</b>	
<b>ČPM kontrolora</b>	<b>Jméno a příjmení</b>	<b>Datum kontroly</b>	
			. . 2 0
			<b>Podpis kontrolora MPSS</b>

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

### **Knižní publikace:**

Bakeš, M. a kolektiv: Finanční právo – 4. aktualizované vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, ISBN 80-7179-431-7

Kielar, P.: Matematika stavebního spoření, vydání I., Ekopress, s.r.o., 2010, ISBN 978-80-86929-63-7

Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, 4. přepracované vydání, GRADA Publishing, a.s., 2005, ISBN 80-247-1097-8

Vichnarová, L., Nováková J.: Financování bydlení, 1. vydání, ERA group, spol. s r.o., 2007, ISBN 978-80-7366\_079-6

Lukáš, V., Kielar, P.: Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007, ISBN 978-80-86929-30-9

Prčík, T.: Stavební spoření v kostce. Šlapanice: Vydavatelství ERA, 2002, ISBN 80-86517-29-2

Šámal a kol.: Trestní zákoník II § 140 – 421 Komentář, 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, ISBN: 978-80-7400-178-9

Liška, P.: Zákon o bankách a předpisy související, Zákony s poznámkami, 1. vydání, C.H.Beck, 1999, ISBN 80-7179-176-8

Dvouletý, A.: Zákon o stavebním spoření. Text zákona s vysvětlivkami, ROUIT, spol. s r.o., 1993

### **Právní předpisy a důvodové zprávy**

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

Důvodová zpráva k zákonu č. 96/1993 Sb.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 106/1993 Sb., kterou se stanoví náležitosti žádosti o souhlas se zřízením stavební spořitelny

Zákon č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje 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., a doplňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 83/1995 Sb.

Zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.

Důvodová zpráva k zákonu č. 423/2003 Sb.

Zákon č. 292/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 236/2005 Sb., ze dne 2. června 2005, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb.

Zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 348/2010 Sb.

Zákon č. 353/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb.,

o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zákonu č. 353/2011 Sb.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## **Judikatura**

Nález Ústavního soudu ze dne 19. 4. 2011, sp. zn. Pl. ÚS 53/10

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 2. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3429/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2011, sp. zn. 33 Cdo 2912/2008

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30. 10. 2003 sp. zn. 19 Co 452/2003

Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 13. 10. 2006,  
sp. zn. 7 Co 2123/2006

## **Internetové stránky**

[www.acss.cz](http://www.acss.cz)

[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

[www.cmss.cz](http://www.cmss.cz)

[www.burinka.cz](http://www.burinka.cz)

[www.modrapyramida.cz](http://www.modrapyramida.cz)

[www.rsts.cz](http://www.rsts.cz)

[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

[www.penize.cz/stavebnisporeni](http://www.penize.cz/stavebnisporeni)

[spoctiduchod.mesec.cz](http://spoctiduchod.mesec.cz)

[www.projall.com/results.html?category=Finance&id=122214398](http://www.projall.com/results.html?category=Finance&id=122214398)

[www.enotes.com/topic/Ketley's\\_Building\\_Society](http://www.enotes.com/topic/Ketley's_Building_Society)

[www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100009.htm](http://www.bsa.org.uk/consumer/factsheets/100009.htm)

### **Další prameny**

Teplý, P., Horváth, R.: Budoucnost modelu stavebního spoření v ČR, 2011

Švejnar, J., Dušek, L., Semerák, V.: Jak inteligentně reformovat veřejné finance, 2010

Asociace českých stavebních spořitelů: Pozice AČSS k dokumentu Jak inteligentně reformovat veřejné finance, 2010

Asociace českých stavebních spořitelů: Pozice AČSS – STAVEBNÍ SPOŘENÍ Rozšířit tento produkt o možnost financování nákladů na vzdělání?, 2009

Asociace českých stavebních spořitelů: Pozice AČSS – Účelovost stavebního spoření nejen pro úvěry?, 2010

## **BUILDING SAVINGS – LEGAL AND ECONOMICAL ISSUES, ABSTRACT**

The aim of this work is to familiarize the reader in details with the issue of building savings. The work describes the basic principles and the system of building savings, problematic of building savings from the point of view of the building societies and also provides useful advices to the potential participants of the building savings. It also deals with the key jurisprudence and considers the form of this financial product in the future.

In the first chapter, historical process of the building savings in England, Germany and Czech Republic is described, and principle of the self-help building societies is explained. Second chapter presents introduction to problems of the building savings, basic principle is explained and the legal regulations are described here. Attention is also paid to one of the key terms of the building savings, which is the state support of building savings and its effect on profitability and existence of the building savings. The building societies, as highly specialized financial institutions, are described in the following chapter. There is also outlined the management of the building savings here, what is concerned with the building savings fund and consequently with keeping the balance between deposits and loans.

Both phases of the building savings, saving phase and loan phase, are described in the fourth and fifth chapters. These chapters carry the reader chronologically through the process of building savings. In particular phases, the reader can learn about a comparison of payments, which are currently charged by the building societies for individual acts. The uniqueness of the fifth chapter is a brief excursion to the criminal law what is the analysis of legal regulations of a credit fraud.

The last two chapters show the building savings in the light of current legal and economic issues. The chapters are devoted to both, case law and a debate about building savings in the future, in connection with the intended and other possible reforms. Apart from the form of building savings in the future the meaning of its existence is considered here.

The work thus provides a comprehensive overview of the issues of the building savings from both, the point of view of the valid law and the current practise of the building societies, and the point of view of possible future developments.

## STAVEBNÍ SPOŘENÍ – PRÁVNÍ A EKONOMICKÁ PROBLEMATIKA, VÝTAH

Cílem této práce je podrobně seznámit čtenáře s problematikou stavebního spoření. Popisuje základní principy a systém stavebního spoření, problematiku stavebního spoření z pohledu stavebních spořitelů a dává také praktické rady potenciálním účastníkům stavebního spoření. Zabývá se též klíčovou judikaturou a uvažuje nad podobou tohoto finančního produktu v budoucnosti.

První kapitola stručně líčí historický vývoj stavebního spoření v Anglii, Německu a České republice a vysvětluje princip svépomocných stavebních družstev. Druhá kapitola představuje úvod do problematiky stavebního spoření, je zde vysvětlen základní princip a popsána právní úprava. Pozornost je také věnována jednomu z klíčových pojmů stavebního spoření, kterým je státní podpora stavebního spoření, a jejímu vlivu na výhodnost a existenci stavebního spoření. Stavební spořitelny jako úzce specializované finanční instituce jsou popsány v následující kapitole. Je zde také nastíněno hospodaření stavebních spořitelů, pokud jde fond stavebního spoření, tedy udržování rovnováhy mezi vklady a úvěry.

Čtvrtá a pátá kapitola popisují samotné fáze stavebního spoření. Fázi spoření a fázi úvěru. Tyto kapitoly čtenáře chronologicky provádějí procesem stavebního spoření. V jednotlivých fázích se lze také seznámit se srovnáním úhrad, které jsou v současné době za jednotlivé úkony účtovány stavebními spořitelny. Specifikem páté kapitoly je krátký exkurz do oblasti trestního práva, kterým je rozbor právní úpravy úvěrového podvodu.

Poslední dvě kapitoly zobrazují stavební spoření ve světle aktuálních právních a ekonomických problémů. Jsou věnovány jednak judikatuře soudů, jednak úvahám nad budoucností stavebního spoření, a to v souvislosti s plánovanými i dalšími možnými reformami. Kromě podoby stavebního spoření v budoucnosti je zde zvažován i samotný smysl jeho existence.

Práce tak podává ucelený přehled o problematice stavebního spoření, a to jak z pozice platného práva a stávající praxe spořitelů, tak z pozice možného budoucího vývoje.

**STAVEBNÍ SPOŘENÍ – PRÁVNÍ A EKONOMICKÁ PROBLEMATIKA, KLÍČOVÁ SLOVA**

**BUILDING SAVINGS – LEGAL AND ECONOMICAL ISSUES, KEYWORDS**

stavební spoření	building savings
stavební spořitelna	building society
státní podpora	state support