

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Ivana Kaplanová

Stavební spoření – právní a ekonomická problematika

Diplomová práce

Vedoucí práce: JUDr. Pavlína Vondráčková

Katedra: Katedra finančního práva a právní vědy

Datum vypracování práce: 8. 4. 2015

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a předkládaná diplomová 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 při vedení této práce.

Obsah

Stavební spoření – právní a ekonomická problematika.....	1
Prohlášení	2
Úvod	1
1. Právní úprava a historie vzniku stavebního spoření.....	3
1.1 Historie vzniku stavebního spoření, původní myšlenka a její vývoj	3
1.2 Právní úprava stavebního spoření v České republice.....	4
1.2.1 Právní úprava mimo zákon o stavebním spoření.....	4
1.2.2 Zákon o stavebním spoření.....	5
1.2.3 Zákon o stavebním spoření a jeho novelizace	7
2. Dědění.....	12
2.1. Právní úprava dědění.....	12
2.1.1 Obecně k právní úpravě dědictví po rekodifikaci soukromého práva	12
2.1.2 Nová právní úprava v zákoně o stavebním spoření	12
2.1.3 Vypořádání dědictví v případě úmrtí účastníka po 31. 12. 2013 dle původní právní úpravy.....	13
2.1.4 Vypořádání dědictví v případě úmrtí účastníka do 31. 12. 2013 dle nové právní úpravy.....	13
2.2 Judikatura k vypořádání dědictví.....	14
2.3 Shrnutí k původní a nové právní úpravě dědění	14
3. Povaha vkladů na smlouvě nezletilého účastníka	15
3.1 Účastenství a povaha naspořených prostředků na smlouvě nezletilého účastníka	15
3.2 Ochrana spotřebitele	19
3.3 Právní úprava nakládání s majetkem nezletilých před a po rekodifikaci soukromého práva.....	21
4. Platné ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	23

4.1 Způsoby ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	23
4.3 Platné ukončení smlouvy nezletilého účastníka	25
4.4 Právní úprava před a po rekonstrukci soukromého práva.....	31
4.5 Praxe stavebních spořitelén při ukončení smluv nezletilých klientů	32
4.6 Zhodnocení problematiky smluv nezletilých účastníků.....	34
5. Poplatky a směrnice o úvěrech na bydlení.....	37
5.1 Poplatky.....	37
5.1.1 Úhrady ve spořicí fázi	38
5.1.2 Úhrady ve fázi úvěru.....	40
5.2 Hypoteční směrnice.....	47
5.2.1 Vzor v transpozici zákona o spotřebitelském úvěru	47
5.2.2 Osobní působnost.....	48
5.2.3 Věcná působnost.....	49
5.2.4 Překlenovací úvěry.....	49
5.2.5 Předčasné splacení	49
5.2.6 Prodlení spotřebitele a realizace zástavy, shovívavost věřitele a omezení sankcí	50
5.2.7 Informační povinnosti	50
5.2.8 Oceňování nemovitostí.....	50
5.2.9 Zhodnocení respondentů k situaci na trhu hypotečních úvěrů, další podněty, připomínky či návrhy.....	51
5.2.10 Vlastní připomínky k tématu	51
6. Stavební spoření - jeho místo na bankovním a finančním trhu.....	53
6.1 Z pohledu úspor	53
6.1.1 Stavební spoření z pohledu úspor	53
6.1.2 Konkurenční produkty finančního trhu z pohledu úspor	54

6.2 Z pohledu úvěrů	55
6.2.1 Úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr	55
6.2.2 Úvěr ze stavebního spoření	56
6.2.2 Překlenovací úvěr	57
6.2.3 Konkurenční produkty v oblasti úvěrů.....	57
Závěr	60
Úvahy de lege ferenda	62
Seznam použité literatury a pramenů	65
Seznam příloh	69
Abstrakt	70
Abstract: Building savings – legal and economical issues	71
Název práce a klíčová slova.....	72

Úvod

Aktuální odborné literatury zabývající se stavebním spořením je k dispozici poměrně málo. Obvykle ta, která je dostupná, rozvádí nosnou myšlenku kolektivního spoření a přátelských účastníků, na nichž je založeno, zasazuje ji do historického kontextu, popisuje v teoretické rovině zákonnou úpravu a stavební spoření jako produkt a jeho systém, na několika stránkách charakterizuje fázi spoření, úvěry a státní podporu, případně zmiňuje polemiku ohledně politického tlaku na úpravu zákona ohledně použití uspořené částky na bytové potřeby, která by měla za následek destabilizaci celého systému.

Na téma aktuálních změn vyplývajících z řešené judikatury či novelizací zákonné úpravy se objevují články v odborných časopisech, častěji 2 až 3stránkové příspěvky na internetových portálech zaměřujících se na finanční či právní problematiku, které zpracovávají právníci či koncipienti renomovaných advokátních kanceláří.

Diplomové práce z posledních let jsou hlavně popisné a tomu, kdo má zájem blíže se seznámit se stavebním spořením, jistě přinesou ucelený pohled na jeho systém a pomohou se mu v něm zorientovat, dále zpracovávají aktuálně řešenou problematiku, obvykle však jen stručně.

Téma Stavební spoření - právní a ekonomická problematika jsem si pro diplomovou práci vybrala proto, že se na bankovním trhu pohybují od r. 1995 a stavební spoření považuji za svoji tzv. srdeční záležitost. Historický vývoj tohoto produktu téměř po celou dobu jeho trvání v České republice jsem nejen sledovala, ale zároveň jsem s ním pracovala v každodenní praxi, zpočátku jako výhradní obchodní zástupce jedné stavební spořitelny, později jako zprostředkovatel vůči více bankám. Z pracovní pozice jsem se dostávala k interním informacím z nitra banky a na druhé straně jsem řešila požadavky a aktuální problémy klientů.

Ve své práci se věnuji několika vybraným otázkám více podrobně a dovoluji si pojmenovat konkrétní problémy a vlastním názorem je zhodnotit.

V práci používám metodu analýzy, syntézy a indukce v části, v níž pracuji s judikaturou, a navíc komparaci v kapitolách týkajících se zdůvodnění patřičnosti stavebního spoření na bankovním trhu a poplatků - zde porovnávám ceny účtované jednotlivými spořitelny za stejné úkony.

Práce je členěna do 6 kapitol, přičemž úvodní je věnována prvotní myšlence stavebního spoření, historii jeho vzniku, právní úpravě stavebního spoření s příkladným výčtem zákonů. Zdůrazněn je zákon o stavebním spoření, jsou vyjmenována ustanovení, které upravuje, jednotlivé novelizace v jeho celém novodobém historickém vývoji a změny, které přinesly.

Ve druhé kapitole se zabývám děděním, ve třetí povahou vkladů nezletilců, ve čtvrté platným způsobem ukončení smlouvy nezletilců. Tyto tři kapitoly jsou konfrontovány s judikaturou a právní úpravou před a po rekodifikaci soukromého práva.

Pátá kapitola je věnována problematice poplatků, přičemž pro účely uvedení do souvislosti s připravovanou transpozicí směrnice 2014/17/EU o úvěrech na bydlení jsou povšechně vyjmenovány a charakterizovány.

Závěrečná kapitola charakterizuje z ekonomických hledisek obě složky stavebního spoření - z pohledu úspor i úvěrů a stejně tak činí v minimalistickém pojetí s vybranými konkurenčními produkty, vzájemně je porovnává za účelem obhájení pozice stavebního spoření na bankovním, respektive finančním trhu.

Rok 2013 s účinností od 1. 1. 2014 rekodifikoval soukromé právo, k tomu se váže mnoho změn v obecné rovině i v jednotlivých právních odvětvích. V práci jsou zmíněny změny plynoucí z rekodifikace a s ní související novelizace zákona o stavebním spoření a vybraná témata jsou řešena s ohledem na právní úpravu před i po ní. Druhým zásadním hlediskem je postavení a právní ochrana spotřebitele.

Vzhledem k vybraným otázkám této práce, zaměření se především na rozbor související judikatury a řešení v kontextu práva v České republice jsem čerpala ze zdrojů tomu adekvátních.

Cílem práce je poukázat na problematické otázky zásadního charakteru, zhodnotit je na základě vlastních zkušeností z praxe, nastínit možnosti jejich řešení

a k připravovanému zákonu o úvěrech na bydlení přinést podněty a relevantní informace.

Text vychází ze stavu ke dni 31. 3. 2015.

1. Právní úprava a historie vzniku stavebního spoření

1.1 Historie vzniku stavebního spoření, původní myšlenka a její vývoj

Stavební spoření, jak sám název napovídá, vzniklo z potřeby zajištění finančních prostředků na pořízení bydlení, tedy poměrně vysoké sumy vztaženo k možnostem jednotlivce či rodiny. Získání bydlení je již tradičně financováno z úvěru a z uspořené prostředků. Ty, jsou-li získány pravidelným spořením, připravují investora na pravidelné výdaje na splácení úvěru, stanou se součástí běžného rozpočtu a zároveň jej do budoucna o ně méně zatíží.

Stavební spoření má historicky největší tradici v Německu a Rakousku, jeho počátek je však patří do Anglie do r. 1775, kdy Richard Ketley založil první svépomocný spolek Ketley's Building Society k financování bydlení a drobného podnikání.

Je třeba uvažovat v intencích doby, kdy nebylo od koho si vypůjčit. Uzavřené skupiny lidí si zakládali spolky za účelem zajištění financí na pořízení bydlení jejich členů. V těchto spolcích kumulovali prostředky a následně losem vybrali prvního, jakmile uspořili prostředky na další úvěr, vylosovali dalšího člena, jemuž úvěr přidělili, přičemž poslední z nich nedostal prostředky později, než by je byl býval naspořil sám. S naplněním účelu tato sdružení ukončovala svou existenci.

Rozvoj samotných stavebních spořitelen se datuje do období mezi I. a II. světovou válkou, kdy bylo třeba obnovit válkou zničené Německo. V roce 1921 Georg Kropp založil první Společenství přátel Wüstenrot s organizační strukturou a správním aparátem. Za tři roky spořitelna poskytla první uspořené peníze na bytovou výstavbu.

Koncem třicátých let byla původní myšlenka modifikována zavedením spravedlivého principu pro získání nároku na přidělení úvěru na bázi dosažení hodnotící kritéria (hodnotícího čísla).

K dalšímu rozmachu stavebního spoření přispěla státní ingerence ve formě státní podpory, nejen jako finančního příspěvku ale i daňového zvýhodnění.

Historie stavebního spoření jde cyklicky ruku v ruce s hospodářským vývojem a momentální dostupností bydlení. Důležitým milníkem z pohledu rozvoje v rámci Evropy byla demokratizace východního bloku na přelomu osmdesátých a devadesátých let minulého století.

1.2 Právní úprava stavebního spoření v České republice

1.2.1 Právní úprava mimo zákon o stavebním spoření

Stavební spoření v České republice formálně odstartoval v roce 1993 zákon o stavebním spoření, který je v postavení zvláštního zákona,¹ tedy věci tímto zákonem neupravené se řídí subsidiárně úpravou obecného občanského práva, a vzhledem k ingerenci státu co se týče poskytování státní podpory a s tím souvisejícími povinnostmi (dohled nad bankami, kontrola účelového použití prostředků, evidence účastníků atd.) je stavební spoření dotčeno i úpravou práva veřejného.

Práva a povinnosti ze smluv, jenž přímo se přímo neřídí zákonem o stavebním spoření, upravují zejména

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č.21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů
- prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 106/1993 Sb. a č. 236/2005 Sb.,
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů

¹ Lex specialis.

- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
- zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva bylo mnoho zákonů zrušeno a nahrazeno novými, některé, jako např.

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 94/1963 Sb., o rodině
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),

byly inkorporovány do zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku a tím došlo k sjednocení právní úpravy.

V určitých případech je nutné řídit se ustanovením dle původních předpisů.²

1.2.2 Zákon o stavebním spoření

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., ze dne 25. 1. 1993 (dále zákon o stavebním spoření) definuje základní pojmy, charakterizuje banku a stanoví obecný rámec fungování systému stavebního spoření, a to v

² např. při dědění v závislosti na datu úmrtí účastníka

- § 1 - stavební spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků, poskytování úvěrů účastníkům a poskytování příspěvku účastníkům - fyzickým osobám
- § 2 a § 3 – provozovatele stavebního spoření -stavební spořitelnu jako speciální banku,³ jenž smí vykonávat jen činnosti dle tohoto zákona
- § 4 - účastníka stavebního spoření
- § 5 - smlouvu (jakým způsobem se uzavírá, co musí obsahovat)
- § 6 - bytové potřeby
- § 7 – povinnost vypracovat všeobecné obchodní podmínky, které podléhají schválení Ministerstvem financí, a musí obsahovat 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 a postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence)
- § 8 - smrt účastníka
- § 9 - další činnosti stavební spořitelny než které jsou uvedeny v § 1, které smí spořitelna vykonávat
- § 9a - rámec informačního systému - především pro účely související se státní podporou
- § 10 - § 16 - státní podporu - výši, poskytování - kdo má na ni nárok, způsob žádosti a požadované náležitosti, výplatu, evidování, kontrolu dodržování podmínek pro její poskytování, vracení
- § 16a, § 16aa, § 16b - správní delikty - týkající se výkonu činností stavební spořitelny jako banky, právnických osob a podnikajících fyzických osob v souvislosti s používáním označení „stavební spoření“ a „stavební spořitelna“
- § 16c, § 19 - společná a závěrečná ustanovení
- přechodná ustanovení zavedená zákony č. 423/2003 Sb., 292/2005 Sb., 353/2011 Sb.

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

1.2.3 Zákon o stavebním spoření a jeho novelizace

Zákon o stavebním spoření byl v souvislosti s rozvojem stavebního spoření, s vývojem politické, ekonomické a společenské situace a také se vstupem České republiky do Evropské unie od doby jeho vzniku několikrát měněn. Níže více k jednotlivým novelizacím:

- 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 novelizoval dosavadní právní úpravu zásadně, a to tak, že
 - rozšířil účastenství ve stavebním spoření z původně možných fyzických osob s trvalým pobytem na území České republiky také na právnické osoby (ač bez nároku na státní podporu, s motivací získání výhodného úvěru, podíl smluv s nimi uzavřených byl limitován 15 %)
 - zakázal převod uspořené částky na jiného účastníka
 - upravil nárok na výplatu státní podpory
 - zavedl možnost poskytovat překlenovacího úvěry
 - povolil další činnosti stavebních spořitelů
 - umožnil spořitelnám nabývat nemovitosti v souvislosti s jejich činností
 - upravil výši ročního příspěvku spořitelů do Fondu pojištění vkladů

Tato novelizace znamenala ve stavebním spoření „první revoluci“, nastartovala úvěrování, zvětšila prostor spořitelnám k podnikání a současně uvolnila vstup do produktu právnickým osobám.

- 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.

- s účinností od 1. ledna 2004 byla snížena státní podpora na 15 % z ročně uspořené částky, nejvýše však 3 000 Kč ročně
- umožnil čerpat státní podporu na více smluv současně
- prodloužil vázací lhůtu na 6 let
- vypustil ustanovení o možnosti podmiňování uzavření smlouvy povinností účastníka sjednat životní pojištění (týkalo se fáze spoření)
- součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky
- rozšiřuje okruh osob, jejich bytové potřeby smí účastníci řešit na osoby blízké
- dává spořitelnám oprávnění jednostranně měnit úrokovou sazbu z vkladů po uplynutí 6 let, odmítne-li účastník nabídku na přidělený úvěr, za podmínky, že toto oprávnění bude ujednáno ve smlouvě
- za nakládání s cílovou částkou se považuje také výkon rozhodnutí postihující uspořenou částku
- upravuje ustanovení v souvislosti se sankcemi za správní delikt spořitelny

Tato změna zákona byla druhou revolucí ve stavebním spoření. Na rozdíl od novelizace provedené zákonem č. 353/2011 Sb., nepůsobila retroaktivně, změny se dotkly pouze smluv uzavřených po 31. 12. 2003, na dříve uzavřené smlouvy tak byla i nadále čerpána státní podpora podle starších (výhodnějších) podmínek. V souvislosti s probíhající debatou o jejím zavedení byl zaznamenán nárůst uzavřených smluv, což mělo několik let následky v podobě navýšených mandatorních výdajů na státní podporu.

- 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
 - stanovil spořitelnám povinnost uvádět ve smlouvách do ukončení doby spoření, max. 6 let, výši úplaty nebo způsob jejího stanovení, přičemž nesmí být závislý jen na vůli spořitelny

- stanovil povinnost úročit účastníkům zálohy státní podpory následující den poté, co je spořitelny obdrží od ministerstva
- zákon č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony
- zákon č. 342/2006 Sb., kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel a některé další zákony
- zákon č. 227/2009 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech
- zákon č. 281/2009 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu

Výše uvedené zákonné úpravy zákona o stavebním spoření byly spíše technického charakteru.

- 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
 - snížil státní podporu na 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však 2 000 Kč ročně s účinností 1. ledna 2011
 - zrušil osvobození od srážkové daně z úrokových výnosů
 - zavedl jednorázovou 50% daň na státní podporu za rok 2010
 - zmírnil omezení týkající se smluv s právníckými osobami

Nebýt toho, že Ústavní soud 27. 4. 2011 tento zákon zrušil ke dni 31. 12. 2011 nálezem č. 119/2011 Sb. s odůvodněním, že zákon byl přijat neústavním způsobem, změny se měly retroaktivně vztahovat na všechny smlouvy. Ustanovení o zdanění státní podpory za rok 2010 ve výši 50 % bylo zrušeno s okamžitou platností.

- zákon č. 263/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

- 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
 - zrušil osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně

- 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
 - upravil podíl pohledávek právnických osob
 - snížil státní podporu na 10 %, maximálně však z částky 20 000 Kč

V roce 2011 byla přijata novela - zákon č. 353/2011 Sb., která byla téměř totožná se zákonem č. 348/2010 Sb., - lišila se pouze tím, že neobsahovala ustanovení o 50% zdanění státní podpory, které bylo podle Ústavního soudu neústavní. Tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2012. Ustanovení o a zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně tak platí spojitě od 1. 1. 2011. Od 1. 1. 2010 jsou tato ustanovení v platnosti na základě zákona č. 348/2010 Sb., a od 1. 1. 2011 platí díky novele zákonem č. 353/2011 Sb.

Změny zasáhly retroaktivně všechny smlouvy. Výše státní podpory na účastníka fyzickou osobu splňující na její poskytnutí nárok činí za rok 2012 a následující roky 10 %, maximálně 2 000 Kč.

- zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva
 - upravil způsob uzavření smlouvy nově textově oproti původnímu písemně
 - změnil úpravu v případě úmrtí účastníka
 - v souvislosti s obecnou právního jednání z a nezletilého či opatrovance v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která vypočítává nakládání s majetkem těchto, které není považované za běžné, upřesňuje pro potřeby běžného fungování, že k uzavření nebo změně smlouvy pro nezletilého nepotřebuje zákonný zástupce souhlas soudu, neboť toto právní jednání s e považuje za běžnou záležitost při správě jmění dítěte
 - upravil terminologii v souladu s novou obecnou úpravou (družstevní podíl, zápůjčka, svéprávnost)
- zákon č. 64/2014 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím kontrolního řádu
 - formálně změnil pojem z původně „statní kontrola“ na „kontrola“
- zákon č. 135/2014 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti se stanovením přístupu k činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry a dohledu nad nimi
 - upřesnil správní delikty a sankce za ně
 - upravil kompetence Ministerstva financí ČR a České národní banky

2. Dědění

2.1. Právní úprava dědění

2.1.1 Obecně k právní úpravě dědictví po rekonstrukci soukromého práva

Rekonstrukce občanského práva přinesla zásadní změny do právní úpravy dědění, které je nově ovládáno opačnými principy než dosud. Před zákonnou posloupností je preferována vůle zůstavitele. K tomu byly do zákona č. 89/2012 Sb.⁴ zakotveny nové instituty dědění, jako jsou odkaz, dědická smlouva, možnost stanovení podmínek v závěti, darování pro případ smrti, výhrada soupisu, bylo provedeno mnoho dílčích změn již existujících institutů, jinak jsou upraveny dědické třídy, neopomenutelní dědicové a jejich zákonné díly, doba započítání, způsoby vydědění aj.

2.1.2 Nová právní úprava v zákoně o stavebním spoření

Ustanovení⁵ upravující dědění v případě úmrtí účastníka smlouvy o stavebním spoření bylo novelizováno,⁶ a to tak, že:

- v případě úmrtí účastníka stavebního spoření po 31. 12. 2013, závazek ze smlouvy o stavebním spoření zaniká smrtí účastníka a součástí pozůstalosti je pohledávka na výplatu uspořené částky, pohledávka na výplatu záloh státní podpory evidovaných na účtu účastníka a zálohy státní podpory za kalendářní rok, ve kterém účastník zemřel, podle skutečně uspořené částky ke dni smrti účastníka v tomto kalendářním roce. Součástí pozůstalosti jsou i případné dluhy účastníka vyplývající ze stavebního spoření.
- vypořádání státní podpory – pro její vyplacení není rozhodné, zda účastník nenakládal s uspořenou částkou po dobu 6i let ode dne uzavření smlouvy, vypořádává-li se uspořená částka na vkladovém účtu, nebo zda použil uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a zálohy státní podpory na bytové

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. 2. 2012.

⁵ § 8 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.

⁶ Zákonem č. 303/2013 Sb., část čtrnáctá ze dne 12. září 2013.

potřeby, uzavřel-li účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy smlouvu o úvěru ze stavebního spoření.

2.1.3 Vypořádání dědictví v případě úmrtí účastníka po 31. 12. 2013 dle původní právní úpravy

V praxi to znamená, že v případě úmrtí do 31. 12. 2013 stavební spořitelna smlouvu o stavebním spoření převedla na pozůstalého manžela či jednoho dědice nebo účet stavebního spoření vypořádala, zatímco na základě nové zákonné úpravy datem úmrtí po 31. 12. 2013 smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí účastníka, smlouvu již nedědí pozůstalý manžel, nelze ji už dál převést na jednoho dědice, bude vždy předmětem dědického řízení a na základě rozhodnutí o vypořádání dědictví bude jako pohledávka dědiců vůči stavební spořitelně vypořádána. Státní podpora bude vypočítána ke dni úmrtí, účet nebude úročen, nebudou na něm účtovány poplatky (a to ani za případné navýšení cílové částky z důvodu přespoření), bude možné na základě notáře provést úhradu nákladů na pozůstalostní řízení dle usnesení o vypořádání dědictví.

V případě poskytnutého překlenovacího úvěru vzhledem k zániku smlouvy o stavebním spoření musí stavební spořitelna k datu úmrtí překlopit překlenovací úvěr na úvěr řádně přidělený a zajistit uvedení do souladu s novou právní úpravou úvěrovou smluvní dokumentaci s dlužníkem pokračujícím v úvěrovém vztahu (vycházejícího z původního účastenství v úvěrovém vztahu) v případě úvěru poskytnutého před 31. 12. 2013 zejména formou dodatku, jímž bude účastník přistupovat k novým všeobecným úvěrovým podmínkám zohledňujícím novou zákonnou úpravu.

2.1.4 Vypořádání dědictví v případě úmrtí účastníka do 31. 12. 2013 dle nové právní úpravy

V případě úmrtí účastníka stavebního spoření do 1. 1. 2014 bude dědictví vypořádáno tak, že

- práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření přecházejí na pozůstalého manžela. K tomu soud přihlédne v řízení o dědictví.

- není-li pozůstalý manžel, pak dohodnou-li se dědicové v dohodě o vypořádání dědictví, že práva a povinnosti ze stavebního spoření převezme jeden z nich, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědění,
- jinak smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí zůstavitele a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořené částka, včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření.

2.2 Judikatura k vypořádání dědictví

V soudní praxi vyvolala pochybnosti věta druhá §8 odst. 1 zákona o stavebním spoření „*K tomu soud přihlédne v řízení o dědictví.*“,“ kdy Krajský soud v Českých Budějovicích řešil podání žalobkyně, která se domáhala, aby tato věta byla vyložena tak, že majetek zemřelého účastníka stavebního spoření na jeho vkladovém účtu není předmětem dědictví v žalobě/odvolání proti rozhodnutí Okresního soudu, který při vypořádání dědictví při výpočtu dědických podílů zohlednil majetek pozůstalé manželky z uspořené částky na účtu stavebního spoření. Krajský soud potvrdil⁷ výklad Okresního soudu, když konstatoval, že je nutné zohlednit, že na společný majetek pozůstalé manželky byly vynaloženy částky ze společných prostředků manželů a ty je třeba vypořádat v řízení o dědictví dle § 149 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, stejně jak by bylo nutné vypořádat dluh pozůstalého manžela z úvěru ze stavebního spoření, který by na pozůstalou manželku přešel smrtí.

2.3 Shrnutí k původní a nové právní úpravě dědění

Dědictví ze smluv o stavebním spoření se bude vypořádávat dle původní nebo nové právní úpravy v závislosti výhradně na datu úmrtí účastníka stavebního spoření.

Nová úprava je v podstatě totožná jako jeden z původně možných způsobů dědění v případě úmrtí účastníka stavebního spoření do 31. 12. 2013, tedy neexistuje-li pozůstalý manžel nebo se dědici nedohodnou na dědění jednoho z nich. Nový občanský

⁷ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 452/2003 ze dne 30. 10. 2003

zákoník⁸ posiluje zásadu respektování projevené vůle zůstavitele a současně ponechává na vůli dědiců a odkazovníků, zda dědictví či odkaz přijmou.

Jeví se jako spravedlivěji pojatá, neboť dědění dle starého OZ vedlo jen k jedné osobě ze všech dědiců, která mohla smlouvu o stavebním spoření převzít. Zákonodárce směřoval ke spravedlivějšímu vypořádání smlouvy mezi všechny dědice, aniž by toto bylo podmíněno převzetím smlouvy. Pro budoucnost je tedy výše zmiňovaná soudně řešená otázka ohledně zahrnutí majetku ze smlouvy o stavebním spoření zemřelého do dědictví pozůstalé manželky zcela zodpovězena.

Zákon o stavebním spoření upravuje nárok na státní podporu⁹ - ta bude vyplacena, ačkoli nebude dodržena minimální doba spoření 6 let, a to i za kalendářní rok, ve kterém došlo k úmrtí.

3. Povaha vkladů na smlouvě nezletilého účastníka

3.1 Účastenství a povaha naspořených prostředků na smlouvě nezletilého účastníka

Otázky, kdo je vlastně účastníkem smlouvy o stavebním spoření uzavřené zákonným zástupcem na osobu nezletilého a jakou povahu mají naspořené prostředky na smlouvách nezletilých účastníků, řešil Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 4. 2. 2010,¹⁰ přičemž sporné body žaloby zněly:

„Žalovaná (matka původně nezletilé) se domáhala určení,

- komu patří finanční prostředky rodičů tvořící jejich společné jmění, popřípadě jmění výlučně jednoho z rodičů, naspořené na smlouvu o stavebním spoření uzavřenou na jméno jejich nezletilého dítěte, a pod který právní institut občanského práva lze nakládání s těmito finančními prostředky podřadit.*

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. 2. 2012.

⁹ V §8 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 3429/2008 ze dne 4. 2. 2010.

- *zda nezletilé dítě, za něž zákonný zástupce uzavřel smlouvu o stavebním spoření, je účastníkem této smlouvy nebo jde o smlouvu ve prospěch třetí osoby podle § 50 obč. zák.*
- *zda takto naspořené prostředky je možné bez dalšího považovat za dar nezletilci podle § 628 a násl. obč. zák.*
- *zda v případě nakládání s těmito prostředky zákonnými zástupci jde o jejich bezdůvodné obohacení podle § 451 a násl. obč. zák.*

Žalovaná argumentovala, že smlouvy o stavebním spoření byly založeny za účelem vytvoření rodinných úspor, Ze strany rodičů žalobce nebyla nikdy projevena vůle darovat žalobci naspořené finanční prostředky a ze strany žalobce nedošlo k žádnému projevu vůle směřujícímu k přijetí daru. Žalobce ani nikdy neměl informaci o tom, že by dostal dar ve formě jakéhokoliv vkladu, a také nebyla uzavřena písemná darovací smlouva ve smyslu § 628 odst. 2 obč. zák., kterou zákon předepisuje u movitých věcí, jestliže nedojde k jejich odevzdání a převzetí při darování. Smlouvy o stavebním spoření, které zákonní zástupci uzavírají za své nezletilé děti a na jejich jméno, lze rovněž považovat za smlouvy ve prospěch třetí osoby ve smyslu § 50 obč. zák., kdy se zákonný zástupce zavazuje plnit věřiteli, stavební spořitelně.“

Nejvyšší soud ČR zodpověděl otázku účastenství smlouvy o stavebním spoření v případě uzavření smlouvy zákonným zástupcem na osobu nezletilého a s tím související povahu vkladů na účet nezletilého účastníka tak, že

- *„účastníkem takto uzavřené smlouvy mimo stavební spořitelnu je ten, na jehož jméno byla uzavřena (v daném případě žalobce – nezletilý účastník), a jemu z ní také vznikají práva a povinnosti. Rodiče nezletilého dítěte jednají jako jeho zákonní zástupci a právní úkony za něj činí jeho jménem a na jeho účet. Jedná se o zastoupení přímé.*
- *Jestliže je tedy nezletilé dítě účastníkem smlouvy o stavebním spoření, pak mu z takto vzniklého právního vztahu vyplývají určitá práva a povinnosti. Za plnění povinností nezletilého jsou pak opět odpovědni jeho zákonní zástupci, přičemž s právy z daného závazkového právního vztahu plynoucími musí nakládat s péčí řádného hospodáře ve smyslu § 37a z. o. r. Tyto povinnosti jsou součástí*

rodičovské odpovědnosti podle § 31 z. o. r. Jestliže potom z obsahu závazkového právního vztahu, jehož účastníkem je nezletilé dítě, vyplývá povinnost něco plnit (v daném případě ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši - § 5 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb.), jsou ke splnění této povinnosti povoláni zákonní zástupci nezletilého.

- *charakter plnění poskytovaného rodiči za nezletilé dítě, tedy povaha pravidelných plateb na účet nezletilého dítěte vedeného u stavební spořitelny poskytovaných z finančních zdrojů rodičů (či jednoho z nich) s ohledem na skutečnost, že rodiče plní ve vztahu ke svým dětem vyživovací povinnost (§ 85 a násl. z. o. r.), že s ohledem na majetkové poměry rodičů lze za odůvodněné potřeby dítěte považovat i tvorbu úspor zabezpečujících zejména přípravu na budoucí povolání (§ 85a odst. 2 z. o. r.) a s ohledem na to, že mezi rodiči a jejich dětmi dochází pravidelně ke vzniku právního vztahu vyplývajícího z darovací smlouvy podle § 628 a násl. obč. zák., lze usuzovat na to, že obvykle se při poskytování takových částek bude jednat o poskytnutí daru nezletilému dítěti, k jehož přijetí je takové dítě obvykle způsobilé, nebude-li v řízení tvrzeno a prokázáno něco jiného.*

K povaze vkladů totožně konstatuje a dále upřesňuje Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 25. 6. 2014:¹¹

- *„Při právním úkonu, kdy je nezletilému dítěti poukázána na jeho účet u stavební spořitelny určitá finanční částka, jde o jednání v jeho prospěch a zpravidla (není-li prokázán opak) nedochází ke kolizi mezi jeho zájmy a zájmy jeho rodičů. Z hlediska právního posouzení dochází ke vzniku právního vztahu vyplývajícího z darovací smlouvy mezi rodiči a nezletilým dítětem a vzniku pohledávky nezletilého vůči stavební spořitelně. Jsou-li dárci rodiče dítěte, jimž náleží rodičovská zodpovědnost, pak v daném právním vztahu vystupují nejen jako dárci, ale i jako zákonní zástupci nezletilého, oprávnění za něj dar přijmout.“*

¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 424/2011 ze dne 25. 6. 2014.

V současné době se jeví judikovaná odpověď jako zřejmá a mimo vši pochybnost, nicméně do doby rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 2. 2010,¹² které se týkalo povahy vkladů, povědomí veřejnosti k výše uvedeným otázkám (povaze vkladů a účastenství nezletilců) odpovídalo argumentům žalované (matky nezletilého - žalobce), tedy že stavební spoření na nezletilého mělo sloužit k tvorbě rodinných úspor, přičemž tomu odpovídala i praxe stavebních spořitelen při nakládání se smlouvami nezletilců, a to ve všech stádiích zpracování od okamžiku prezentace produktu před sjednáním až po ukončení smlouvy formou výplaty uspořené částky zákonným zástupcům na základě výpovědi podané zákonnými zástupci bez schválení soudu vyjma uzavření úvěru na nezletilé, k jehož samotnému schválení všechny stavební spořitelny bez výjimky vyžadovaly schválení soudu.

Pro představu, jak byl vnímán a prezentován produkt v době nedávné, níže uvádím citaci z odborné knihy *Financování vlastního bydlení*,¹³ kdy právě takový způsob představení stavebního spoření byl obsažen v letácích, reklamách a časopisech stavebních spořitelen, tedy jak prostřednictvím využití stavebního spoření na všechny členy domácnosti (rodiče a 2 děti), rodina ušetří na nový byt za 1 000 000 Kč:

„Před pěti lety si čtyřčlenná rodina založila stavební spoření na každého svého člena. Cílová částka činila u každého z nich 250.000,- Kč a měsíčně se spořilo 1350 Kč na každou smlouvu, celkem 5 400 Kč. V současné době jsou téměř splněny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Výše splátky bude 1875 Kč na každou smlouvu, celkem 7 500 Kč. Doba splácení bude necelých osm let.“

Bývalo výhodné uzavírat smlouvy na co nejvíce členů domácnosti kvůli vyššímu zhodnocení vkladů díky státní podpoře ve výši 4 500 Kč.

Z výše uvedeného vyplývá, že bylo počítáno s úsporami ze všech smluv, tedy i z úspor na účtech nezletilců. Co se týče úvěrů na nezletilé, jak je již zmíněno výše, stavební spořitelny je poskytovaly výhradně se souhlasem soudu, některé upravily podmínky pro získání úvěru tak, aby bylo možné technicky převést vzniklý nárok na řádný úvěr na smlouvu rodiče či osoby blízké. Tak je možné se vyhnout zadlužování nezletilých při zachování výhody získané za svěřením úspor stavební spořitelně ve fázi

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

13 SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388.

spoření. Domnívám se, že ač se souhlasem opatrovnického soudu, v převážné většině případů není vůbec vhodné nezletilé účastníky zavazovat k povinnostem z titulu úvěru.

Stavební spořitelny v souvislosti s vývojem judikatury začaly být více obezřetné, změnily přístup k vyplácení z účtů nezletilých účastníků, výplatu uspořené částky limitovaly interně určenou sumou¹⁴ z důvodu obhajitelnosti z pohledu běžného nakládání s majetkem nezletilce.

Pro některé klienty (zákonné zástupce dětí) tím došlo k rozporu s jejich očekáváním. Toto považuji za důsledek více nevyspělosti finančního trhu - selhání stavebních spořitelen v podobě jisté míry diletantismu.

3.2 Ochrana spotřebitele

S touto problematikou souvisí institut ochrany spotřebitele, zakotvený ve zvláštních předpisech. Obecná úprava je obsažena především v zákoně o ochraně spotřebitele¹⁵ a v občanském zákoníku v souvislosti s otázkou povahy vkladů nezletilých účastníků např. v části týkající se nekalé soutěže či rodinného práva. Výše uvedené informace naznačují, že by mohlo dojít k naplnění ustanovení¹⁶ o klamavých obchodních praktikách, přičemž k tomu postačuje sama způsobilost oklamat.¹⁷

Ochrana práv spotřebitele může fungovat za předpokladu vymahatelnosti náhrady škody, přičemž se musí jednat o vymahatelnost nejen v teoretické rovině, ale dostupnou pro běžného klienta a v přiměřené době. Jeho obrana vůči negativním praktikám musí být něčím podložena. K uvedené problematice také Ivo Jeník:¹⁸

„Přes existenci komplexní regulace přetrvávají na trhu různá negativní jednání a praktiky, a to pouze z důvodu nedostatku efektivního uplatňování kontrolních, sankčních či exekučních mechanismů. Sebedokonalejší právní norma se stává

14 Např. Stavební spořitelna České spořitelny částkou ve výši 200 000 Kč.

15 Zákon č. 634/1992 o ochraně spotřebitele ze dne 16. 12. 1992.

16 § 5 odst. 1 písm. b), c) zákona o ochraně spotřebitele: „Obchodní praktika je klamavá,

b) je-li důležitý údaj sám o sobě pravdivý, ale může uvést spotřebitele v omyl vzhledem k okolnostem a souvislostem, za nichž byl užit,

c) opomene-li podnikatel uvést důležitý údaj, jenž s přihlédnutím ke všem okolnostem lze po podnikateli spravedlivě požadovat; za opomenutí se považuje též uvedení důležitého údaje nesrozumitelným nebo nejednoznačným způsobem.

17 § 2979 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník „Způsobilost oklamat může mít i údaj sám o sobě správný, může-li uvést v omyl vzhledem k okolnostem a souvislostem, za nichž byl učiněn.“

18 JENÍK, Ivo. Dohled a regulace finančního trhu. Spolek českých právníků Všehrad, 2011.

bezennou, jestliže systém, do něž je zasazena, vede k její nevymahatelnosti. Proto by se budoucní měla pozornost v oblasti ochrany spotřebitele soustředit na otázku prosazování práv spotřebitele podle stávající úpravy v konkrétních případech více, než na detailizaci existujících pravidel, která může vést až ke kazuistické normotvorbě.“

Stále existuje nebezpečí vzniku podobných negativních důsledků, původní praxe je zažitá a úroveň subjektů zprostředkovávajících uzavření těchto smluv není vždy dostatečná.

Spořitelny mají obecnou informační povinnost vyplývající ze zákona o ochraně spotřebitele¹⁹ předat informace související s rizikem s poskytovanou službou (domnívám se, že důkazem přítomnosti rizika je samotná existence excesů a platná judikatura, která je v rozporu s nedávnou praxí bank) před uzavřením smlouvy.

Inspiraci lze nalézt v odvětví pojistného práva, kde v návaznosti na důsledky negativních praktik byla upravena informační povinnost při sjednávání pojistných smluv.

Naproti tomuto požadavku stojí snaha o nerozšiřování zákonem stanovených administrativních povinností v souvislosti s uzavíráním obchodů, bohužel však s ohledem na to, že informace k tvorbě rodinných úspor prostřednictvím smlouvy na nezletilé dítě jsou do jisté míry zažité a na finanční negramotnost společnosti, je vhodné, aby se samy spořitelny snažily předcházet vzniku výše uvedených problematických situací. Je třeba dostatečně zřetelným způsobem zákonné zástupce informovat o tom, jakou povahu mají vklady ve prospěch účtů nezletilých, kdy a kdo se k naspořeným prostředkům dostane, aby zákonný zástupce byl srozuměn s tím, že s poukázáním částky na účet nezletilého dochází k darování. Tedy aby nedocházelo za účelem maximalizace výnosu (prostřednictvím získání státní podpory na dalšího člena rodiny - nezletilé dítě) k nesprávnému nakládání s finančními prostředky v důsledku nedostatku relevantních informací.

¹⁹ § 9 odst. 1 zákona o ochraně spotřebitele: „Prodávající je povinen řádně informovat spotřebitele o vlastnostech prodávaných výrobků nebo charakteru poskytovaných služeb, o způsobu použití a údržby výrobku a o nebezpečí, které vyplývá z jeho nesprávného použití nebo údržby, jakož i o riziku souvisejícím s poskytovanou službou.“

Takovou formu informování klienta dnes praktikuje např. Raiffeisen stavební spořitelna.²⁰

Ostatně všechny spořitelny mají každá svůj interní etický kodex, který obsahuje zásady při komunikaci a práci s klienty.

Dohled nad dodržováním ochrany práv spotřebitele vykonává Česká národní banka.²¹

3.3 Právní úprava nakládání s majetkem nezletilých před a po rekodifikaci soukromého práva

Původní občanský zákoník²² v § 28 upravoval nakládání s majetkem nezletilých tak, že jsou-li zákonní zástupci též povinni spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.

Toto ustanovení bylo třeba vykládat v souladu se zákonem o rodině,²³ jenž byl vůči občanskému zákoníku v postavení zvláštního zákona a který rodičům co do dispozice s majetkem dítěte stanovil pouze povinnost spravovat tento majetek s péčí řádného hospodáře.

Nový občanský zákoník²⁴ v § 898 stanoví, že k právnímu jednání, které se týká existujícího i budoucího jmění dítěte nebo jednotlivé součásti tohoto jmění, potřebují rodiče souhlas soudu, ledaže se jedná o:

- běžné záležitosti nebo
- záležitosti sice výjimečné, ale týkající se zanedbatelné majetkové hodnoty,

přičemž deklaratorně uvádí v § 898, odst. 2 kromě jiných případy, jenž je třeba považovat za neběžné záležitosti, a to

- případy, kdy dítě nabývá nemovitou věc nebo její část a kterým s ní nakládá,
- zatěžuje majetek jako celek nebo jeho nikoli nepodstatnou část,
- nabývá dar,

20 Viz. příloha č. 3 této práce

21 Na základě zákona č. 6/21993 o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.

22 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

23 Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině

24 Zákona č. 89/2012, občanský zákoník

- uzavírá smlouvu
 - zavazující k opětovnému dlouhodobému plnění
 - úvěrovou
 - týkající se bydlení.

§ 898 odst. 3²⁵ stanoví, že k právnímu jednání rodiče, k němuž schází potřebný souhlas soudu, se nepřihlíží.

Výše uvedené by znemožňovalo běžné fungování stavebních spořitelem, a proto byl novelizován zákon stavebním spoření,²⁶ který je vůči občanskému zákoníku v postavení zvláštního zákona. § 5 odst. 12 nově stanoví, že k uzavření nebo změně smlouvy pro nezletilého účastníka nepotřebuje jeho zákonný zástupce souhlas soudu, neboť toto právní jednání se považuje za běžnou záležitost při správě jmění dítěte.

S příchodem nové zákonné úpravy lze konstatovat, že až na konkrétní výjimky ve zvláštních zákonech upravujících jednotlivá odvětví (jako v zákoně o stavebním spoření výše uvedené uzavírání a změna smlouvy pro nezletilého účastníka) je rodičům kromě obligátní povinnosti pečovat o majetek s péčí řádného hospodáře uloženo omezení v podobě možnosti disponovat s tímto majetkem pouze se souhlasem opatrovnického soudu. Tím se dostává majetku nezletilých účastníků účinnější ochrana a další již záleží na aktivním přístupu nezletilého účastníka zasazovat se o svá práva vlastním úsilím. Ať je bude uplatňovat ještě v době nezletilosti prostřednictvím zákonného zástupce či opatrovníka nebo po dosažení zletilosti, případně svéprávnosti.

Výkonem bankovního dohledu nad dodržováním stanovených podmínek je na základě zákona o České národní bance²⁷ zmocněna Česká národní banka, přičemž přijetím zákona č. 36/2008 Sb.,²⁸ byly změněny zákony v oblasti ochrany

²⁵ Zákona č. 89/2012, občanský zákoník

²⁶ zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva

²⁷ § 44 odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb. České národní rady o České národní bance ze dne 17. prosince 1992

²⁸ Zákon č. 36/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy a o změně a doplnění zákona č. 468/1991 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

spotřebitele včetně zákona o České národní bance ve smyslu pověření šetření podnětů, stížností a upozornění od spotřebitelů.

Domnívám se, že by bylo vhodné s transpozicí hypoteční směrnice změnit zákon o finančním arbitrovi²⁹ a odvětví stavebního spoření zahrnout do jeho pravomoci.

4. Platné ukončení smlouvy o stavebním spoření

4.1 Způsoby ukončení smlouvy o stavebním spoření

Pro účely rozboru problematického ukončování smluv níže uvedu jen základní způsoby ukončení smluv a dále rozvedu dvě problematické otázky z praxe.

Zákon o stavebním spoření sám neuvádí způsoby ukončení smlouvy, ukládá povinnost³⁰ spořitelnám vypracovat všeobecné obchodní podmínky, které kromě jiného musí obsahovat postup při ukončování smluv.

Zpravidla bývají uvedeny ve **všeobecných obchodních podmínkách** tyto způsoby ukončení smlouvy

- splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření,
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny,
- odstoupením od smlouvy o stavebním spoření,
- odstoupením od smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (tato možnost bývá upravena v příslušné smlouvě o úvěru)
- zánikem nebo likvidací účastníka - právnické osoby,
- úmrtím účastníka - fyzické osoby
- na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů.

Dále všeobecné obchodní podmínky upravují samotnou výpověď smlouvy tak, že uvádí zejména:

29 Zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi ze dne 9. 5. 2002

30 V § 7 zákona o stavebním spoření.

- výpovědní důvody každé ze smluvních stran,
- způsob podání výpovědi,
- výpovědní lhůtu (délku a počátek běhu),
- možnost odvolání výpovědi.

Všeobecné obchodní podmínky, které spořitelny vypracovaly na začátku své existence, byly vyhotoveny v poměrně naivním duchu, v době, kdy úrokové sazby na bankovním trhu byly několikanásobně vyšší než úrokové sazby poskytované samotnými spořitelny. Zákon o stavebním spoření až novelizací zákonem č. 423/2003 Sb. umožnil spořitelnám jednostranně smlouvy vypovědět za kumulativního splnění těchto podmínek:

- od založení smlouvy uplynulo 6 let
- účastník vznikl nárok na přidělení řádného úvěru a ten ho odmítl
- spořitelna bude mít tuto možnost vypovědět smlouvu zakotvenou v příslušných všeobecných obchodních podmínkách

Problémy z ne příliš obezřetně vypracovaných podmínek, které spořitelnám nedávaly možnost smlouvy ukončit, vyplynuly později s výrazným poklesem úrokových sazeb.

Jednotlivé banky k řešení přistupovaly různými způsoby, především akčními nabídkami v souvislosti se založením nové smlouvy (např. bez zpoplatnění vstupní úhrady).

Způsob výpovědi vysoce úročených smluv, který neměl oporu ani v zákoně ani ve všeobecných podmínkách, zvolila Stavební spořitelna České spořitelny, jenž měla první všeobecné obchodní podmínky nastaveny tak, že vyjma případu, kdy účastník nezaplatil úhradu za založení smlouvy, byla smlouva ze strany banky nevypověditelná. Ačkoli spořitelna neměla ve svých podmínkách oporu, klientům (netýkalo se nezletilců), kteří měli přespořenou cílovou částku (ani přespoření nebylo důvodem k ukončení smlouvy ze strany banky), adresovala výpověď, přičemž pro případ, že by klient bance nevrátil ověřeně podepsaný příkaz k výplatě obsahující bankovní spojení pro výplatu uspořené částky, ho informoval, že částka mu bude vyplacena prostřednictvím poštovní poukázky.

Převážná většina klientů se neplatně doručené výpovědi nebránila a mnozí z nich si uzavřeli novou smlouvu. Za účelem vyřizování odporujících klientů spořitelna zavedla zvláštní telefonní linku se speciálně vyškolenými pracovníky, jejichž úkolem bylo vyřizovat námitky. Nakonec banka vypověděla smlouvy všem klientům s přespořenými cílovými částkami (vyjma nezletilců a vinkulovaných smluv) a odeslala jim uspořenou částku na udaný účet nebo nebyl-li sdělen, poštovní poukázkou na adresu. Nepodařilo-li se tímto způsobem peníze doručit, uspořenou částku uložila na bezúročný účet.

4.3 Platné ukončení smlouvy nezletilého účastníka

Smlouvu o stavebním spoření nezletilého účastníka již není možné ukončit jen na základě výpovědi podané prostřednictvím zákonných zástupců splňující stejné požadované náležitosti jako u výpovědi smluv zletilých svéprávných účastníků.

Otázkou platné výpovědi nezletilých účastníků se několikrát zabýval Nejvyšší soud ČR, za průlomové lze považovat rozhodnutí ze dne 23. 2. 2011.³¹ Níže ho cituji a uvádím skutkové okolnosti a průběžné závěry soudů nižších stupňů:

„Žalobkyně se v době své nezletilosti (zastoupena matkou - zákonnou zástupkyní) domáhala po svém otci a po žalované (stavební spořitelně), aby jí zaplatili společně a nerozdílně uspořenou částku s příslušenstvím. Uváděla, že její otec vypověděl smlouvu o stavebním spoření, uzavřenou v její prospěch, a žalovaná mu naspořený obnos vyplatila, přestože se nejednalo o běžnou záležitost při správě majetku nezletilého dítěte a výpověď smlouvy nebyla schválena soudem podle § 28 zákona č. 40/1964 Sb. Její otec si vyplacené finanční prostředky ponechal a použil je pro svou osobní potřebu.

Soud prvního stupně ve svém rozhodnutí ze dne 29. 8. 2006 dovodil, že mezi tehdy nezletilou žalobkyní, za niž jednal její otec jako zákonný zástupce, a žalovanou vznikl právní vztah ze smlouvy o vkladovém účtu podle § 716 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku. Právní úkon směřující k zániku smlouvy o stavebním spoření

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

a výběru hotovosti ve výši uspořené částky, který za nezletilou žalobkyni učinil její otec, posoudil jako nikoli běžnou záležitost při správě majetku nezletilého dítěte, k níž je třeba schválení soudu podle § 28 obč. zák. Protože právní úkon učiněný otcem žalobkyně soudem schválen nebyl, soud prvního stupně dovodil, že jde o neplatný právní úkon. Jestliže otcí žalobkyně byly vyplaceny její peněžní prostředky, které nabyla od rodičů na základě dílčích darovacích smluv uzavřených podle § 628 obč. zák. a od státu ve formě státní podpory, bezdůvodně se na její úkor obohatil plněním bez právního důvodu a je povinen toto obohacení vydat (§ 451 odst. 1 obč. zák.).

Nárok, který uplatnila vůči žalované, soud prvního stupně žalobkyni přiznal z titulu smlouvy o vkladovém účtu podle § 719 obch. zák., a nikoli z titulu náhrady škody. Žalovaná povinnost vyplatit žalobkyni uvolněné prostředky na účtu nesplnila tím, že plnila na základě neplatného právního úkonu otcí žalobkyně. Námitku promlčení práva žalované vůči žalobkyni neshledal důvodnou, neboť čtyřletá promlčecí doba začala běžet dne 24. 9. 2001, kdy smlouva o vedení účtu zanikla, a žaloba byla u soudu podána dne 6. 9. 2004 (§ 396 a § 397 obch. zák.).

Odvolací soud rozsudkem ze dne 4. 6. 2007 konstatoval, že schválení soudem by vyžadovaly až další dispozice s tímto majetkem nezletilé. Došlo-li k ukončení smlouvy o stavebním spoření a k výplatě uspořené částky k rukám otce žalobkyně, který se na její úkor bezdůvodně obohatil, nemůže trvat závazek žalované k výplatě uspořených peněžních prostředků žalobkyni. Nad rámec uvedeného odvolací soud doplnil, že účastnice neuzavřely smlouvu o vkladovém účtu podle § 716 a násl. obch. zák., nýbrž smlouvu o stavebním spoření podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření; promlčení práv plynoucích z tohoto právního vztahu se proto řídí občanským zákoníkem, a nikoli obchodním zákoníkem.

Dovolací soud svým rozhodnutím vyjasnil zákonnou úpravu vkladové části stavebního spoření konstatováním, že:

„Právní vztah ze stavebního spoření, který mezi nezletilou žalobkyní (účastnicí stavebního spoření) a žalovanou (stavební spořitelnou) vznikl na základě písemné smlouvy o stavebním spoření, kterou za tehdy nezletilou žalobkyni uzavřel její otec, se řídí zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření,

ve znění v tu dobu platném a Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření stavební spořitelny v rozhodném znění. Ze smlouvy, která byla uzavřena na uspoření cílové částky 246.000,- Kč, vzniklo žalobkyni mimo jiné právo, aby jí žalovaná zprostředkovala při splnění smluvených podmínek poskytování státní podpory do doby uspoření cílové částky, aby jí poskytla úvěr na financování bytových potřeb a aby jí připisovala úroky z uspořené částky, tj. z vkladů a připsané státní podpory. Dovolací soud nesdílí právní názor odvolacího soudu, že návrh otce na ukončení smlouvy o stavebním spoření dohodou po pěti letech, který podal za nezletilou žalobkyni, byl běžnou záležitostí při nakládání s majetkem nezletilé a že k platnosti takového právního úkonu nebylo třeba schválení soudu ve smyslu § 28 obč. zák. Jednalo se totiž o právní úkon, který směřoval k předčasnému ukončení stavebního spoření (v tu dobu ještě nebyla uspořena cílová částka 246.000,- Kč), a v jehož důsledku by nepochybně byla zmenšena majetková bilance nezletilé žalobkyně, které by zaniklo právo na připisování záloh státní podpory (4.500,- Kč ročně) a na úročení uspořené částky a připsaných záloh státní podpory roční úrokovou sazbou 4 % . S přihlédnutím k těmto okolnostem případu, k výši uspořené částky a k věku nezletilé žalobkyně lze uzavřít, že otec za nezletilou žalobkyni učinil právní úkon týkající se nikoli běžné záležitosti při nakládání s jejím majetkem, jehož platnost vyžadovala schválení soudu podle § 28 obč. zák. Jestliže žalovaná návrh na předčasné ukončení smlouvy akceptovala, aniž byl tento právní úkon soudem schválen, a vyplatila otci žalobkyně z účtu stavebního spoření uspořenou částku, plnila mu bez právního důvodu. Takový neplatný právní úkon totiž nemohl vyvolat zamýšlený právní účinek - zánik stavebního spoření. Právní vztah mezi žalobkyní a žalovanou tedy dosud nezanikl a trvá včetně závazku žalované vést účet účastníka stavebního spoření s povinností po ukončení smlouvy mu z účtu vyplatit uspořenou částku. Tím, že žalovaná na základě neplatného právního úkonu vyplatila otci žalobkyně uspořenou částku, nesplnila svou povinnost ze smlouvy plnit žalobkyni - účastníci stavebního spoření; otec žalobkyně nebyl oprávněn za nezletilou žalobkyni přijmout plnění od žalované, a proto závazek žalované nemohl zaniknout splněním. Otec žalobkyně přijetím plnění bez právního důvodu získal bezdůvodné obohacení, nikoli však na úkor žalobkyně, nýbrž na úkor žalované. Peněžní prostředky na účtu vedeném stavební spořitelnou na základě smlouvy o stavebním spoření nejsou v majetku účastníka stavebního spoření, v jehož prospěch byl účet zřízen, ale v majetku stavební

spořitelny, která svěřené peněžní prostředky využívá v souladu s § 9 zákona č. 96/1993 Sb., a představují její závazek za sjednaných podmínek je vyplatit účastníku stavebního spoření spolu s úroky a státní podporou.“

Za neméně důležité je třeba považovat rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 2014,³² jehož znění bylo v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 2. 2011,³³ přičemž však závěry soudů předchozích stupňů byly odlišné a přináší svědectví o stavu právního povědomí, co se problematiky stavebního spoření týče. Níže uvádím skutkové okolnosti a výsledky závěrů soudy předchozích stupňů:

„Soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce na žalované (stavební spořitelně) domáhal zaplacení uspořené částky s příslušenstvím. Vyšel ze zjištění, že žalobce v době, kdy byl nezletilý, uzavřel prostřednictvím otce jako zákonného zástupce se žalovanou smlouvu o stavebním spoření. Otec žalobce smlouvu vypověděl ještě před vypršením vázací lhůty, jež je podmínkou pro výplatu připsaných záloh státní podpory a žalovaná mu vyplatila zůstatek z účtu ve výši uspořené částky.

Soud prvního stupně dovedl, že výpověď smlouvy o stavebním spoření je neplatným právním úkonem, že otec překročil své oprávnění zákonného zástupce, když smlouvu vypověděl bez schválení soudu a že žalobce má pohledávku vůči svému otci, kterou uplatnil i v rámci trestního řízení. Dále bylo prokázáno porušení právní povinnosti jako předpokladu občanskoprávní odpovědnosti žalované stavební spořitelny, přičemž ale žalobce uplatnil proti žalované nárok na náhradu majetkové újmy předčasně a vůči žalované se může úspěšně domáhat uspokojení své pohledávky, jen kdyby tvrdil a prokázal, že nemohl úspěšně dosáhnout jejího uspokojení po svém otci, který prokazatelně zůstatek po vypořádání předmětné smlouvy použil pro vlastní potřebu.

***Odvolací soud** na rozdíl od soudu prvního stupně dovedl, že výpověď smlouvy o stavebním spoření je běžnou záležitostí, k níž není třeba schválení soudu. Z tohoto důvodu posoudil tuto výpověď jako platný právní úkon a uzavřel, že žalovaná neporušila žádnou právní povinnost, pokud peněžní prostředky z účtu poukázala otci*

³² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 424/2011 ze dne 25.6.2014.

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

nezletilého. Jeho povinností bylo do jednoho roku od nabytí zletilosti žalobce mu tyto peněžní prostředky vyúčtovat.“

Nejvyšší soud ČR jako **dovolací soud** zmiňovaným rozhodnutím³⁴ dále k věci doplnil, že:

„Nezletilé osoby jsou ze zákona oprávněny jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku (§ 9 obč. zák.). V případě právních úkonů, k nimž nemá nezletilý způsobilost, jednají za něho jeho zákonní zástupci (§ 26 obč. zák.). Těmi jsou především jeho rodiče, kteří jsou způsobilí k právním úkonům a jsou v plném rozsahu nositeli rodičovské zodpovědnosti (§ 27 odst. 1 obč. zák., § 36 zákona o rodině). Rodičovská zodpovědnost zákonných zástupců zahrnuje kromě jiného jejich práva a povinnosti při správě majetku nezletilého. Jsou-li zákonní zástupci x§ 28 obč. zák. povinni též spravovat majetek těch, které zastupují, a nejde-li o běžnou záležitost, je k nakládání s majetkem třeba schválení soudu.

Běžné majetkové záležitosti tedy vyřizují zákonní zástupci za zastoupeného sami. Nikoliv však běžné majetkové záležitosti vyžadují k perfekci právního úkonu schválení soudu. Soud takový právní úkon schválí jen tehdy, je-li v zájmu zastupovaného nezletilého dítěte. Jde-li o běžnou či neběžnou majetkovou záležitost při správě majetku, je třeba posoudit vždy na základě jednotlivých okolností a celkové povahy každého konkrétního případu. Rozhodujícími hledisky pro posouzení toho, zda jde o běžnou záležitost, je nejen absolutní hodnota majetku, jehož se právní úkon týká, ale i majetkové poměry nezletilého a jeho rodiny, jakož i složitost právního úkonu. Výše uvedená povaha smlouvy o stavebním spoření kombinace účelů a zdrojů, konstrukce smlouvy, úprava zvláštním zákonem a všeobecnými obchodními podmínkami vede k závěru, že zrušení (a vypořádání) smluvního závazku mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou je natolik složitým právním úkonem, který se současně významně dotýká majetkových zájmů účastníka a může mít pro něj nepříznivé majetkové

34 Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 424/2011 ze dne 25.6.2014.

dopady, že je-li účastníkem spoření nezletilý, takový úkon musí za něj učinit jeho zákonný zástupce a musí být schválen soudem.“

Zmiňuji oba rozsudky Nejvyššího soudu ČR, neboť tato právní problematika je stále živá, ačkoli obě rozhodnutí byla posuzována dle právní úpravy před rekonstrukcí soukromého práva. Výpovědi smluv podané jejich zákonnými zástupci byly podány ještě v době před touto rekonstrukcí, nicméně dovozené a potvrzené rozhodnutí budou mít důsledky, pokud bychom uvažovali v mezích čisté právní teorie, do smrti posledního účastníka, za nějž byla v době nezletilosti ukončena smlouva na základě výpovědi, která nebyla schválena soudem, neboť právo stavební spořitelny namítat promlčení této vymáhané pohledávky (na vyplacení uspořené částky, případně ušlého zisku z nepřipsaných úroků či nepřipsané státní podpory, která se generuje z připsaných úroků nebo formou žádosti o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření) vůči žalujícímu tehdy nezletilému účastníku nelze uplatnit, protože tato lhůta do okamžiku platného ukončení smlouvy nepočala běžet (smlouva vzhledem k neplatnému právnímu jednání stále trvá – nebyla ukončena). Pokud bychom měli situaci domýšlet ad absurdum, může se účastník domáhat svých pohledávek ze smluv, kdy byla uspořená částka cyklicky po uplynutí vázací lhůty pro výplatu státní podpory převáděna na novou smlouvu.

V tomto kontextu je situace pro stavební spořitelny nebezpečná, neboť právo spořitelny na uplatnění svého nároku vůči zákonnému zástupci, na základě jehož výpovědi byla uspořená částka vyplacena, na vydání bezdůvodného obohacení je a bude oslabeno právem žalovaného na vydání bezdůvodného obohacení namítat promlčení v důsledku uběhnutí promlčecí lhůty (běžící od okamžiku odepsání uspořené částky z účtu účastníka). Dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.,³⁵ je promlčecí lhůta 2 roky, dle nového občanského zákoníku č.89/2012 Sb.,³⁶ 3 roky. Ohrožení stability stavebních spořitelny lze spatřovat v možnosti hromadné žaloby s četným zastoupením žalobců.

35 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 26. 2. 1964.

36 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. 2. 2012.

4.4 Právní úprava před a po rekodifikaci soukromého práva

Právní úprava týkající se ukončení smluv nezletilých účastníků před rekodifikací soukromého práva a s ním souvisejících zákonů se řídila obecnými ustanoveními občanského zákoníku,³⁷ zvláštní úpravu obsahoval zákon o rodině³⁸ a zákon o stavebním spoření.

Nový občanský zákoník³⁹ absorboval právní úpravu obsaženou v zákoně o rodině. § 898 stanoví, že k právnímu jednání, které se týká existujícího i budoucího jmění dítěte nebo jednotlivé součásti tohoto jmění, potřebují rodiče souhlas soudu, ledaže se jedná o:

- běžné záležitosti nebo
- záležitosti sice výjimečné, ale týkající se zanedbatelné majetkové hodnoty,

přičemž deklaratorně uvádí příklady, jež je třeba považovat za neběžné záležitosti, výpověď smlouvy nevyjmenovává.

Zákon o stavebním spoření ukončení smlouvy (výpovědí, úvěrem aj.) nevypočítává jako právní jednání s povahou běžné záležitosti bez potřeby schválení soudu, jak to činí při založení či změně smlouvy. Vzhledem k tomu se nová právní úprava jeví jako přísnější a obezřetnější k nakládání s majetkem nezletilých, stejně tak v souvislosti s výše uvedenou judikaturou, kdy obě rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR shodně konstatují, že povaha smlouvy o stavebním spoření je natolik složitá, že výpověď smlouvy je právním úkonem, který se významně dotýká majetkových zájmů účastníka, a musí být schválena soudem.

Před rekodifikací soukromého práva zákon o rodině rodiči ukládal pouze spravovat majetek dítěte s péčí řádného hospodáře.

Zde bych hledala zdůvodnění tak diametrálního rozdílu mezi donedávna běžnou praxí stavebních spořitelén a dvou co do závěrů shodných rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.

37 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 26. 2. 1964.

38 Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině ze dne 4. 12. 1963.

39 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 26. 2. 1964.

Nicméně k běžnému fungování stavebních spořitelen je třeba pružnějšího systému. To se projevuje při výpovědích smluv nezletilých účastníků pro případy, kdy se celá uspořená částka převádí ve prospěch účtu nově založené smlouvy o stavebním spoření v rámci banky. V těchto případech stavební spořitelny nevyžadují souhlas opatrovnického soudu. Domnívám se, že vycházejí zřejmě z výkladu části obou citovaných rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které konstatují, že to, zda jde o běžnou či neběžnou majetkovou záležitost při správě majetku, je třeba posoudit vždy na základě konkrétních okolností a celkové povahy každého jednotlivého případu.

4.5 Praxe stavebních spořitelen při ukončení smluv nezletilých klientů

Jedná-li se o situaci, kdy nezletilec má uzavřenu smlouvu za podmínky, kdy přijímání vkladů může stavební spořitelna odmítnout, je-li cílová částka přespořena, nebo může jednostranně stavební spořitelna po uplynutí 6 let od počátku smlouvy a po odmítnutí nároku na úvěr měnit úrokovou sazbu, pak ukončení původní a založení nové smlouvy, která garantuje 6 let od založení pevnou úrokovou sazbu, bude pro účastníka obecně výhodnější. Banky vyjma Stavební spořitelny České spořitelny dovolují toto nakládání s úsporami nezletilých účastníků bez schválení soudu.

Neúnosný pokles úrokových sazeb na bankovním trhu přispěl k zákonné regulaci ve smyslu vložení nástroje do rukou stavebních spořitelen, aby mohly likvidovat pro ně v daný okamžik nevýhodně úročené smlouvy, obsahují-li tuto možnost rozhodné všeobecné obchodní podmínky.

Některé stavební spořitelny na základě výpovědi bez schválení soudu vyplácejí uspořenou částku, nepřesahuje-li interně stanovený limit (v rozmezí 5 až 10 000 Kč).

Spořitelny nesou riziko soudního sporu ze strany účastníků, jejichž smlouvy v době nezletilosti byly ukončeny bez schválení soudu bez ohledu na to, zda tyto úspory byly znovu vloženy na účet toho samého účastníka, neboť judikatura s ohledem na povahu složitosti stavebního spoření uvádí, že k platné výpovědi za nezletilého je třeba schválení soudem vždy. Toho jsou si dobře vědomy a toto riziko dobrovolně přijaly se zájmem na běžném fungování.

Postup jednotlivých stavebních spořitelen při ukončení smluv nezletilých klientů

Raiffeisen stavební spořitelna
akceptuje

- výpověď podanou za nezletilce bez schválení soudem, je-li podána zákonným zástupcem, který smlouvu na nezletilého uzavíral za podmínky, že celková uspořená částka nepřevyšuje zůstatek 10 000 Kč,
- výpověď ověřeně podepsanou oběma zákonnými zástupci, je-li celá uspořená částka převáděna na novou smlouvu nezletilého klienta vedenou na jeho rodné číslo u této stavební spořitelny.

Wüstenrot stavební spořitelna
akceptuje

- výpověď podanou za nezletilce bez schválení soudu, je-li podána zákonným zástupcem, který smlouvu na nezletilého uzavíral za podmínky, že celková uspořená částka nepřevyšuje zůstatek 10 000 Kč,
- výpověď ověřeně podepsanou oběma zákonnými zástupci, je-li celá uspořená částka převáděna na novou smlouvu nezletilého klienta vedenou na jeho rodné číslo u této stavební spořitelny,
- v ostatních případech jen schválenou soudem.

Českomoravská stavební spořitelna
akceptuje

- výpověď ověřeně podepsanou oběma zákonnými zástupci, je-li celá uspořená částka převáděna na novou smlouvu nezletilého klienta vedenou na jeho rodné číslo u této stavební spořitelny,
- v ostatních případech jen schválenou soudem.

Stavební spořitelna České spořitelny
akceptuje

- výpověď schválenou soudem, dokonce i je-li celá uspořené částka převáděna na novou smlouvu nezletilého klienta vedenou na jeho rodné číslo u této stavební spořitelny,
- výpověď bez schválení soudem jen v individuálních případech, jako např. je-li výše uspořené částky v řádech stokorun.

Modrá pyramida stavební spořitelna

akceptuje

- výpověď podanou za nezletilce bez schválení soudu, je-li podána zákonným zástupcem, který smlouvu na nezletilého uzavíral za podmínky, že celková uspořené částka nepřevyšuje zůstatek 5 000 Kč,
- výpověď ověřeně podepsanou oběma zákonnými zástupci, je-li celá uspořené částka převáděna na jinou smlouvu nezletilého klienta vedenou na jeho rodné číslo u této stavební spořitelny,
- v ostatních případech jen schválenou soudem.

Důsledky navazující na judikaturu, konkrétně povinnost k náhradě způsobené újmy nutí stavební spořitelny k úpravě způsobu vypořádání smluv nezletilých účastníků.

V praxi se začalo používat pro ukončení smluv nezletilých klientů tzv. ukončení smlouvy dohodou, jež je dvoustranným právním jednáním, se kterým musí souhlasit obě smluvní strany (účastník a stavební spořitelna) na rozdíl od ukončení smlouvy na základě výpovědi, kdy se jednalo o jednostranné právní jednání, které stavební spořitelna musela, splňovala-li podaná výpověď všechny náležitosti, vždy přijmout.

4.6 Zhodnocení problematiky smluv nezletilých účastníků

Problematika platné výpovědi smluv nezletilců úzce souvisí s výše rozvedenou otázkou povahy vkladů nezletilců.

Na jedné straně je třeba vidět ochranu majetku nezletilého účastníka a na druhé straně letité fungování stavebních spořitelen v souladu se zavedenou praxí.

Nepovažuji ji ani za tolerovanou. Ukládal-li zákon co se týká nakládání s majetkem nezletilého tolika povinnost zákonného zástupce spravovat jej s péčí řádného hospodáře a nespécifikoval-li přímo vypovídání smluv nezletilých účastníků jako právní úkon (dnes jednání), k němuž je třeba schválení soudu, vnímám postoj Nejvyššího soudu ČR jako nepřijatelný s ohledem na retroaktivní účinky vůči stavebním spořitelnám. V úvahu je třeba vzít i to, že výklad soudů nižšího stupně byl v souladu se zaběhlou praxí.

Záludnost spočívá v tom, že rozhodnutí obvykle směřovaly ke konkrétním smlouvám a posuzovaly běžnost úkonu v souvislosti s konkrétní situací jednotlivce vůči jeho majetkovým poměrům a následně byla s ohledem na legitimní očekávání vztahována i na běžné případy, kdy se z výhod produktu vystavěla modla, že smlouvou končí veškeré výhody, které může účastník na bankovním, respektive finančním trhu získat. Je mnoho variant, kdy ukončení smlouvy a investování do stejného či jiného produktu je pro klienta výhodnější. V rozhodnutích jsou uváděny nesprávné předpoklady ohledně výše nároku na státní podporu, ačkoli již výše státní podpory byla zákonem v rozhodnou dobu sjednocena. Co se týká získání výhodného úvěru, mají banky povinnost posoudit schopnost klienta splácet, nárok na poskytnutí úvěru automaticky neplyne ze smlouvy o stavebním spoření.

Postrádám zcela výkon dohledu, neboť byl-li problém natolik závažný, bylo vhodné tuto problematiku řešit na jiné úrovni, zřejmě cestou podnětu k precizaci zákonné úpravy. Spořitelny samy se snažily rámeček běžného nakládání stanovit výší uspořené částky, nebylo v jejich silách posuzovat každou smlouvu individuálně.

Rodiče v návaznosti na fungování stavebního spoření v praxi a na jeho prezentaci často spořili pro potřeby svých nezletilých potomků (např. vybudování dětského pokoje), které ovšem nejsou tvorbou úspor.

Zde bych spatřovala jako zavádějící to, že tvorba úspor plyne z vyživovací povinnosti, neboť se domnívám, že v tomto duchu byl tento postulát jaksi pozměněn - v odůvodnění rozsudků byl uváděn ve smyslu, že tvorba úspor plyne z vyživovací

povinnosti. Tak se nazývá samotný institut, ale povinnost k tvorbě úspor z něj neplyne, jen vyplývá jako vhodná s ohledem na zájmy nezletilého, přičemž ryzí jádro vyživovací povinnosti spočívá v zajištění prostředků k výživě (samozřejmě obsahující celý balík potřeb). K tomu lze dodat, že jednou z těchto potřeb je také zajištění bydlení. Tedy tvorba rodinných úspor na bydlení z tohoto pohledu v rozporu se zákonem nebyla.

Použití uspořené prostředků rodiny v souladu s původními plány od 12 let věku účastníka smlouvy, od kdy má soudce povinnost přihlídnout k názoru dítěte, je již závislé více na vůli nezletilého než na vůli rodičů.

Na finančním trhu stavební spoření patří mezi nejjednodušší produkt, a tak jej mohou „prodávat“ finanční poradci s minimálními požadavky na profesionální způsobilost. K tomu jsou motivováni získáním provize za uzavřený obchod, přičemž stavební spořitelny založení smluv pro děti často zvýhodňuje nižší úhradou za sjednání smlouvy. Není proto vhodné spoléhat na informace podané finančními poradci nebo na veřejné povědomí, neboť v případě rozporu nemá klient v rukou nic, na základě čeho by se mohl dovolat nesprávně poskytnutých informací a s tím související náhrady škody.

Z pohledu ochrany majetku účastníka je tento vývoj zcela správný, např. co do jistoty rodičů v souvislosti s možnými životními událostmi, jako rozvodem (předchozí praxe stavebních spořitelen umožňovala platně podat výpověď jen tím rodičem, který smlouvu založil), vážným onemocněním či omezením svéprávnosti ať obou rodičů či jednoho z nich. Pak nebude na libovůli druhého z nich či kohokoliv jiného, aby dítěti uspořené peníze zcizil a to bylo nuceno se svých prostředků domáhat soudní cestou, bylo-li by vůbec z čeho. Tato ochrana majetku dítěte funguje i pro případ výkonu rozhodnutí, vyrovnání dlužníka s věřiteli v důsledku insolvenčního řízení či obdobných situací, které se týkají majetku rodičů. V případě úmrtí rodiče, patří pohledávka z účtu stavebního spoření nezletilci jako účastníku, v jehož prospěch bylo sjednáno.

5. Poplatky a směrnice o úvěrech na bydlení

5.1 Poplatky

V souvislosti s povinností České republiky transponovat směrnici o úvěrech na bydlení,⁴⁰ jíž se budu zabývat v následující samostatné kapitole, chci v návaznosti na vlastní zkušenosti z praxe představit v základu strukturu úhrad spojených se stavebním spořením a vysvětlit jejich podstatu jak z hlediska oprávněných nároků stavebních spořitelen, tak z pohledu ochrany práv klienta - spotřebitele.

Stavební spoření je zatíženo několika druhy poplatků, spořitelny je mají stanoveny a nastaveny obdobně, s různými odlišnostmi.

Poplatky prvotně slouží ke krytí nákladů souvisejících s produktem. Lze je třídit dle mnoha hledisek, jako např.

- podle toho, ve které fázi stavebního spoření jsou účtovány
- zda jsou paušální nebo kryjí úkony dle časové či nákladové náročnosti
- zda jsou sankční či úhradové (bez ohledu, jsou-li stanoveny na základě odhadu, vypočteného průměru za konkrétní úkon či zavedené praxe samotnými spořitelny)
- zda odpovídají účelu, za nějž jsou účtované, nebo v sobě skrývají sankce
- zda jsou či nejsou vratné
- zda jsou upraveny zákonem

Pro účely této práce dělím druhy poplatků jen dle toho, v jaké fázi stavebního spoření jsou účtovány. Výše úhrad jsou stanoveny v sazebnících příslušných spořitelen, výjimečně jsou uvedeny v obchodních podmínkách. Jejich výše je především v základních typech stejná s různými odchylkami, zpravidla lze říci, že je obdobná, nikoliv však totožná, a v některých případech se diametrálně liší.

40 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (dále hypoteční směrnice).

5.1.1 Úhrady ve spořicí fázi

- za uzavření smlouvy a za navýšení cílové částky

za založení smlouvy a navýšení cílové částky je klientům účtována úhrada ve výši 1% z cílové částky, respektive z rozdílu mezi stávající a původní výší cílové částky (u některých spořitelien je stanoven maximální limit). Úhrada za navýšení je účtována i ve výši 3 až 4 % v případě přespoření (např. Raiffeisen stavební spořitelna 4% z rozdílu mezi zůstatkem na účtu klienta a sjednanou cílovou částkou), kdežto úhrada za uzavření smlouvy bývá často nižší z důvodu akční nabídky nebo jako bonus za další smlouvu nebo za uzavření smlouvy přes internet, v minulosti bývala i navýšena v souvislosti s úrokovým zvýhodněním sjednaným v dané smlouvě). Spořitelny příjem ze vstupního poplatku užívají na výplatu provize za zprostředkování uzavření smlouvy, jedná se o provázanou provizní strukturu dle pozic ve společnosti či ve zprostředkující bance, příjem z poplatku za navýšení cílové částky je využíván stejně vyjma navýšení z důvodu přespoření cílové částky, kdy má také sankční povahu.

- za vedení účtu

ekonomickou podstatou je úhrada nákladů spořitelny formou paušálu za balíček služeb, které klient dostává. Uvádím výčet položek obsažených v této službě u Stavební spořitelny České spořitelny, přičemž jednotlivé spořitelny se v tomto obsahu liší (některé z položek samostatně zpoplatňují):

- správa a vedení účtu stavebního spoření
- vyhotovení a odeslání listinné informace o stavu smlouvy
- zpracování účetní položky v bezhotovostním platebním styku
- vyhotovení a odeslání výpisu z účtu se stavem k 31. 12. jedenkrát ročně
- vyžádání a připsání státní podpory či změna požadavku na státní podporu
- změna zaslání výpisu po připsání státní podpory
- změna výše měsíčního vkladu
- změna osobních údajů účastníka stavebního spoření

- vyhotovení a odeslání oznámení o možnosti poskytnutí úvěru ze stavebního spoření
- znovuzařazení do bodového hodnocení
- zadání nebo změna komunikačního účtu
- vyhotovení a odeslání výpisu z účtu při ukončení smlouvy o stavebním spoření
- poradenství v průběhu smluvního vztahu prostřednictvím poradenské služby

Tento poplatek je zároveň spořitelny používán částečně ke kompenzaci za vyšší úročení vkladů, respektive jako nástroj donucení klienta pro ukončení stávající a založení nové smlouvy. Stavební spořitelna České spořitelny účtuje klientům různě vysoké poplatky za vedení účtu v závislosti na sjednaném ročním úročení, přičemž tento vyšší respektive navýšený poplatek nebyl klientům účtován od počátku ani obchodní podmínky tento důsledek poklesu úrokových sazeb na bankovním trhu nezmiňují, nicméně není s těmito obchodními podmínkami v rozporu. Jedná se o smlouvy s pevnou úrokovou sazbou (na rozdíl od jiných spořitelen neobsahuje úrokové zvýhodnění, již samotná výše úročení byla v době sjednání pro klienta nadstandardní), poplatek v dvojnásobné výši účtují Raiffeisen stavební spořitelny u smluv trvajících déle než 6 let a Wüstenrot stavební spořitelny u smluv s nárokem na určitý typ zvýhodnění.

- za ukončení smlouvy

Není účtován, je-li smlouva ukončena ze strany klienta po šestileté vázací lhůtě za podmínky uplynutí tříměsíční výpovědní lhůty. V souvislosti se založením nové smlouvy není účtována úhrada za prominutí výpovědní lhůty, pokud klient požádá o výplatu před jejím uplynutím. Je-li smlouva ukončena ze strany spořitelny, např. při přespoření cílové částky, není účtován.

Je účtován v rozsahu 0,5 % až 1 % z cílové částky (u některých spořitelen je stanoven maximální limit), je-li smlouva ukončena před uplynutím vázací doby dané zákonem pro výplatu státní podpory a současně je účtována úhrada za prominutí výpovědní lhůty, pokud klient požádá o výplatu před jejím uplynutím.

Je-li cílová částka přespořena, pak spořitelny účtují navýšenou úhradu (např. Raiffeisen stavební spořitelna 4 % z rozdílu mezi zůstatkem na účtu klienta a sjednanou cílovou částkou).

- za změnu tarifu

bez ohledu na délku trvání smlouvy (tedy včetně smluv mladších 6 let) se výše této úhrady odvozuje od výše původně sjednané úrokové sazby a současné úrokové sazby, obvykle je stanovena výší tohoto rozdílu, vyjádřená zlomkem, a to zpětně od počátku založení smlouvy (např. Raiffeisen stavební spořitelna 5/6 z úroků ke dni změny).

Zpětvzetí tohoto jednání spořitelny nepřipouští.

Některé stavební spořitelny cyklicky stanovují období, v kterém tento poplatek neúčtují, snaží se tak přimět klienty přejít na níže úročený tarif (týká se smluv, u nichž stavební spořitelny nemohou jednostranně smlouvy ukončit nebo snížit úročení vkladů), zpravidla se vyplácí klientům blížícím se naplnění cílové částky, kteří nechtějí zakládat novou smlouvu a vázat vklady na dalších 6 let, nebo klientům hodlajícím využít úvěr ze stavebního spoření.

- ostatní

Spořitelny zpoplatňují další služby, aby pokryli náklady, které s nimi souvisí, jako jsou náklady na poštovné, za zřízení vinkulace vkladů, vystavení duplikátů smlouvy, výplatu finančních prostředků jiným způsobem než převodem na účet, vystavení potvrzení, poskytnutí bankovní informace a další.

5.1.2 Úhrady ve fázi úvěru

- za poskytnutí úvěru

kryje náklady spořitelny na zpracování úvěru a na provizi za zprostředkování obchodu, a to jen z části, zbytek musí být uhrazen z ceny úvěru (úroků, dalších poplatků účtovaných klientovi)

- jedná-li se o řádný úvěr, nejsou účtovány žádnou spořitelnou

- jedná-li se o překlenovací úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, Stavební spořitelna České spořitelny, Českomoravská stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna v PÚ tarifu je neúčtují vůbec, u Modré pyramidy stavební spořitelny činí 2 900 Kč. Raiffeisen stavební spořitelna si účtuje 1 % z výše cílové částky, maximálně 10000 Kč a Wüstenrot stavební spořitelna v ostatních případech také 1 % maximálně 30 000 Kč
- jedná-li se o překlenovací úvěr, který není zajištěný zástavním právem, zpravidla všechny spořitelny účtují klientům poplatků ve výši 1 % z cílové částky
- za vedení úvěrového účtu

jeho obsahem je

- správa a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření či překlenovacího úvěru v obdobném rozsahu jako při vedení vkladového účtu
- vyhotovení a odeslání listinné informace o stavu nebo čerpání úvěru
- vyhotovení a odeslání SMS zprávy na žádost účastníka dle úvěrové smlouvy
- vyhotovení a odeslání potvrzení o výši úroků z poskytnutého úvěru pro daňové účely jedenkrát ročně,
- vyhotovení a odeslání výpisu z účtu při ukončení úvěru
- za rezervaci úvěru
- za nečerpání úvěru po podpisu úvěrové smlouvy
- za změnu úvěrové dokumentace
 - vyhotovení dodatku úvěrové smlouvy na základě žádosti klienta
- v souvislosti s neplněním závazků dle smlouvy o úvěru
 - upomínky, výzva ke splacení úvěru aj.
- ostatní

- náklady na poštovné, zahraniční platební styk, vystavení potvrzení, poskytnutí bankovní informace aj.
- za předčasné splacení, za mimořádnou splátku

je třeba rozlišovat dle toho, zda je či není v režimu zákona o spotřebitelském úvěru⁴¹

- v režimu tohoto zákona jsou úvěry, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, s celkovou výší 5 000 Kč a nižší než 1.880.000 Kč, zákon umožňuje mimořádnou splátku části či celého úvěru za poplatek max. 0,5 % z mimořádné splátky při zbývajících splatnosti úvěru do 1 roku a max. 1 % z mimořádné splátky při zbývajících splatnosti delší
- mimo režim tohoto zákona jsou úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti

jedná-li se o řádný úvěr nebo o úvěr překlenovací

- ve fázi řádného úvěru není účtován žádnou spořitelnou (bez ohledu na to, zda je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti) vyjma nových forem úvěrových produktů, které jsou svou formou obdobné anuitním úvěrům, jako Nový úvěr od Buřinky, ty jsou zpoplatněny v celém svém průběhu částkou max. do 1% z výše mimořádné splátky (v režimu spotřebitelského úvěru)
- ve fázi překlenovacího úvěru nezajištěného zástavním právem k nemovitosti je shodně všemi spořitelny zpoplatněn částkou v režimu spotřebitelského úvěru max. do 1 %, respektive 0,5 % z výše mimořádné splátky
- ve fázi překlenovacího úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti:

41 Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů ze dne 21. 4. 2010.

stavební spořitelna	možnost splacení části /celého překlenovacího úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti	výše úhrady za předčasné splacení
Českomoravská stavební spořitelna	Neumožňuje, lze splatit jen v případě rozvodu, úmrtí nebo prodeje nemovitosti	5 % za ukončení smlouvy o stavebním spoření
Stavební spořitelna České spořitelny	ANO	smlouvy poskytnuté do 24. 6. 2016 bez sankce, poté (3 až 6 % z výše předčasné splátky v závislosti na sjednané délce fixace)
Raiffeisen stavební spořitelna	ANO	5 % z výše mimořádné splátky, maximálně 30 000 Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna	Neumožňuje, lze splatit jen v případě rozvodu, úmrtí nebo prodeje nemovitosti	3 % z cílové částky za každý započatý rok do konce fixace
Wüstenrot stavební spořitelna	Neumožňuje, lze splatit jen v případě rozvodu, úmrtí nebo prodeje nemovitosti	3% z předčasně splacené části celkové výše úvěru za každý započatý rok do přidělení cílové částky (řádného úvěru)

- za vyčíslení zůstatku úvěru
 - ve fázi řádného úvěru je účtován v řádu stovek korun
 - ve fázi překlenovacího úvěru
 - není účtován k datu fixačního období

stavební spořitelna	cena za vyčíslení v období	
	překlenovacího úvěru	řádného úvěru
Stavební spořitelna České spořitelny	4.650,-Kč	750,-Kč
Českomoravská stavební spořitelna	250,- Kč (1. zdarma)	250,- Kč
Raiffeisen stavební spořitelna	5.000,- /200,- Kč	1.000,-/200,-Kč
Modrá pyramida stavební spořitelna	4.000,-Kč	není uvedeno
Wüstenrot stavební spořitelna	500,- Kč	500,- Kč

K poplatku za předčasné splacení úvěru či za mimořádnou splátku

Pro názornost uvádím příklad, jak vysoká může být sankce za předčasné splacení úvěru, jehož celková délka zahrnující překlenovací i řádný úvěr je u Wüstenrot stavební spořitelny 18 let, při modelovém splácení fáze překlenovacího úvěru trvá cca 10 let, tj. doba zbývajících do přidělení řádného úvěru. Dostane-li se klient do závažné životní situace záhy po poskytnutí úvěru a bude jej muset doplatit, pak vydá-li spořitelna souhlas s předčasným splacením, čeká klienta pokuta v závislosti na počtu zbývajících let až 30% ze zbytku úvěru.

Stavební spořitelny ekonomickou stabilitu udržují různými způsoby, mezi něž patří podmiňování předčasného splacení úvěru předchozím souhlasem nebo stanovením vysokých poplatků za předčasné umoření úvěru. Na konci roku 2014 Modrá pyramida stavební spořitelna přistoupila k dalšímu stupni omezení pozastavením vydávání souhlasu se vstupem jiného subjektu do dalšího pořadí zástavního práva, a to i v okamžiku fixace, čímž zamezuje refinancování úvěru jinou bankou, ačkoli ty nacházejí řešení formou poskytnutí předhypotečního úvěru prozatím bez zajištění zástavním právem k nemovitosti. Doplatí na to navýšenými výdaji znovu klient, neboť tato forma úvěru je dražší.

Je třeba připomenout, že spořitelny samy klientům vyzdvihovaly možnost kdykoli splatit úvěr bez sankce oproti hypotečním úvěrům, u nichž je obvykle možné bez sankce předčasně umořit úvěr jen k datu fixace.

Účastník při uzavření úvěrové smlouvy vychází ze současné situace. Výši poplatku za mimořádnou splátku upravují úvěrové obchodní podmínky odkazem na platný sazebník, který v daný okamžik stanovil nulovou nebo minimální pokutu a poté jej spořitelna zvýší např. 5 % z cílové částky nebo až 30 % z předčasně uhrazené částky.

Domnívám se, že takové jednání je v rozporu s dobrými mravy a legitimním očekáváním klientů, že vypovídá o nerovnováze mezi účastníkem a bankou, a proto je zcela na místě transpozice hypoteční směrnice do českého právního řádu, která stanovuje členským státům povinnost zakotvit nárok spotřebitele zcela nebo zčásti splnit své závazky ze smlouvy o úvěru před jejím vypršením a tím snížit výši celkových nákladů, jež sestávají z úroků a nákladů za zbývající dobu trvání smlouvy. Přitom dává členskému státu diskreci, aby v ustanovení zohlednil nárok na spravedlivé a objektivní odškodnění věřitele za náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru, avšak nesmí spotřebiteli stanovit sankci, a aby stanovil, že odškodnění nesmí přesáhnout určitou výši nebo je povoleno pouze po určitou dobu.

K poplatku za vyčíslení zůstatku úvěru

Cena vyčíslení zůstatku úvěru neodráží často jen náklady spořitelny související s jeho vystavením, v některých případech, kdy jsou účtována v řádech tisíců má povahu spíše sankční. To zřejmě odstraní nová zákonná úprava, jež by měla uložit věřiteli povinnost pro případ, že bude chtít dlužník své závazky ze smlouvy o úvěru splnit před jejím vypršením, poskytnout mu papíře nebo na jiném trvalém nosiči neprodleně po obdržení žádosti informace nezbytné ke zvážení této možnosti - ty musí přinejmenším obsahovat vyčíslení toho, jaké důsledky bude pro spotřebitele mít splnění závazků před vypršením smlouvy o úvěru, a zřetelně uvést veškeré použité předpoklady (ty musí být přiměřené a zdůvodnitelné).

K poplatku za vedení účtu

Zákonodárce byl nucen se v důsledku množení se a navyšování poplatků zabývat se ochranou klienta po dobu trvání smluvního vztahu se stavební spořitelnou před nepředpokládaným a neohrazeným zdražováním produktu. Navrhovaná úprava neměla bránit spořitelnám zpoplatnit poskytované služby spojené se stavebním

spořením, ale uložit jim, aby tak činily ve vztahu ke každému obchodnímu případu zcela transparentním a fixním způsobem.

Připravovaná novelizace navrhovala kromě jiného, aby spořitelny byly povinny uvádět

přehled služeb a výši poplatků ve zveřejněném sazebníku, který nesmí obsahovat inflační koeficient a služby neuvedené v sazebníku nesmí zpoplatňovat, přičemž sazebník bude nedílnou součástí uzavřené příslušné smlouvy a výše poplatku je limitována jako horní nepřekročitelná hranice.

Zákon č. 292/2005 Sb., ze dne 16. 6. 2005 s účinností od 1. 10. 2005 však upravil původní znění⁴² jen do té míry, že:

- smlouva musí obsahovat do ukončení doby spoření, nejdéle po dobu 6 let ode dne jejího uzavření, výši úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření, zřízeného a vedeného k přijímání vkladu účastníka, a za služby nezbytně související s vedením tohoto účtu, přičemž způsob stanovení výše úplaty nesmí být závislý jen na vůli stavební spořitelny. Nezbytně souvisejícími službami s vedením účtu podle věty první jsou takové služby, jejichž poskytování ukládá stavební spořitelně obecně závazný právní předpis, nebo takové služby, jejichž poskytnutí nemůže účastník, který řádně plní závazky ze smlouvy, odmítnout bez toho, aby to pro něj mělo nepříznivý následek znamenající ztrátu nároku na státní podporu.

Shrnutí k problematice poplatků

Existenční nutností stavebních spořitelen je udržet ekonomickou stabilitu, a to lze jen při zachování rovnováhy mezi úročením vkladů a úvěrů při zajištění zákonných povinností a podmínek. Snahou spořitelen je zavázat klienta ve fázi úvěru na co nejdelší období. Zatím jdou cestou negativní motivace klientů – formou vysokých sankcí za předčasné splacení úvěru, nevydávání souhlasů s předčasným splacením případně se vstupem banky do dalšího pořadí zástavního práva k nemovitosti a nově uplatňováním zákazu zcizování a zatěžování nemovitosti v souvislosti se zřízením zástavního práva

42 § 5 odst. 11 zákona o stavebním spoření

k nemovitosti (pokud bude sjednáno v úvěrové smlouvě). Oproti tomu v souvislosti s přijetím zákona v souvislosti s transpozicí směrnice o úvěrech na bydlení v duchu ochrany spotřebitelů budou banky muset hledat více zdrojů pozitivní motivace klientů.

5.2 Hypoteční směrnice

5.2.1 Vzor v transpozici zákona o spotřebitelském úvěru

V roce 2010 proběhla v České republice transpozice zákonné regulace spotřebitelských úvěrů zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru⁴³ na základě směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS, ve znění směrnice 2011/90/EU (Consumer Credit Directive, dále jen „CCD“) za účelem harmonizace spotřebitelského trhu v rámci Evropského společenství.

Jejím cílem byla zejména snaha vyvážit v oblasti spotřebitelských úvěrů disproporci mezi ekonomickými zájmy bank a finanční negramotnosti potencionálních dlužníků – spotřebitelů stanovením zákonného rámce, především co do:

- stanovení informační povinnosti za účelem uvědomění si rizik pro dlužníka - spotřebitele vyplývajících z nepřiměřeného finančního zatížení (formou předmluvních informací včetně důsledků prodlení a jejich dopadech na spotřebitele)
- zajištění omezení negativních praktik, jako např. nepřehlednosti nabídek zastírajících skutečnou cenu poskytovaných úvěrů
- zakotvení práva na předčasné splacení úvěru a s tím souvisejícím snížením celkových nákladů
- limitace práva věřitele na náhradu nákladů v spojených s předčasným splacením úvěru
- poskytnutí práva na odstoupení ve lhůtě
- zakotvení povinnosti s odbornou péčí posoudit schopnost spotřebitele splácet
- zakotvení povinnosti uvést roční procentní sazbu nákladů

43 Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů ze dne 21. 4. 2010.

- zakotvení některých ustanovení týkajících se zprostředkovatelů
- stanovením subjektů vykonávajících dozor nad dodržováním povinností dle tohoto zákona

Obdobné důvody provázely vydání⁴⁴ směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (dále hypoteční směrnice nebo směrnice o úvěrech na bydlení), konkrétně potřeba regulovat úvěry, které nespadají do režimu zákona o spotřebitelských úvěrech, především ty, co jsou poskytovány na pořízení vlastní nemovitosti a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.

Jejím cílem je v maximální možné míře sjednotit právní ochranu spotřebitelů v oblasti hypotečních a spotřebitelských úvěrů. Proto také mnoho definic v ní uvedených odkazuje na definice v směrnici o spotřebitelských úvěrech. Jedná se o princip tzv. cílené harmonizace.

Ministerstvo financí dalo veřejnosti k dispozici konzultační materiál, v němž jí dal prostor vyjádřit se k řešeným okruhům připravované právní úpravy. Níže uvádím ve zkratce zveřejněné vyhodnocení odpovědí zúčastněných respondentů⁴⁵ (zmiňuji jen okruhy navrhované právní úpravy týkající se této práce).

5.2.2 Osobní působnost

V otázce osobní působnosti vychází požadavek ponechat stávající působnost zahrnující vztahy mezi věřitelem a zprostředkovatelem na straně jedné a dlužníkem - spotřebitelem na straně druhé s možností užívání nemovitosti dlužníkem částečně k účelu podnikání, přičemž ten nesmí převažovat. Není zájem okruh osob rozšiřovat o drobné podnikatele a příslušníky svobodných povolání.

44 Směrnice vyšla dne 4. 2. 2014 v Úředním věstníku Evropské unie.

45 Dostupné na <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/regulace/hypotecni-uver/transpozice-smernice-o-uverech-na-bydleni/vysledky-verejne-konzultace-ministerstva-19451>.

5.2.3 Věcná působnost

Věcnou působnost respondenti preferují rozšířit na všechny nemovitosti, jenž jsou předmětem financování či zajištění, bez rozlišení účelu jejich využití, jež jsou evidované v katastru nemovitostí a vše, co tvoří funkční celek s domem či bytem.

5.2.4 Překlenovací úvěry

Směrnice dává členským státům diskreci neuplatňovat tuto směrnici na překlenovací úvěry.

Respondenti požadují co nejméně výjimek, preferují tedy diskreci pro překlenovací úvěry nevyužít, ani částečně, vyjma úvěrů se splatností do 1 roku, jenž mají být splaceny prodejem jiné nemovitosti a jenž mohou mít zvláštní režim v souvislosti s jejich specifiky (např. absence potřeby posuzovat úvěruschopnost).

5.2.5 Předčasné splacení

Článek 25 směrnice⁴⁶ dává spotřebiteli právo na předčasné splacení úvěru při možnosti jej omezit časem, důvodem uplatnění práva spotřebitelem nebo podmíněním uplatnění tohoto práva určitým momentem jeho uplatnění či v závislosti na druhu úrokové sazby (pevná/pohyblivá). Právo věřitele na odškodnění nemusí členské státy vůbec povolit, učiní-li tak, nesmí toto odškodnění převýšit finanční ztrátu věřitele a nesmí být sankcí. Takové odškodnění musí omezit určitou výší nebo právo na něj omezit časově (např. právo vyloučit v určité lhůtě před uplynutím doby fixace).

46 Článek 25 směrnice: „1. Členské státy zajistí, aby měl spotřebitel právo zcela nebo zčásti splnit své závazky ze smlouvy o úvěru před jejím vypršením. V těchto případech má spotřebitel nárok na snížení celkových nákladů úvěru pro spotřebitele, jež sestává z úroku a nákladů a zbývající dobu trvání smlouvy. 2. Členské státy mohou stanovit, že výkon práva uvedeného v odstavci 1 podléhá určitým podmínkám. Tyto podmínky mohou obsahovat časová omezení spojená s uplatněním tohoto práva, rozdílné zacházení v závislosti na druhu výpůjční úrokové sazby či na okamžiku, kdy spotřebitel toto právo uplatní, nebo omezení s ohledem na okolnosti, za kterých může být právo uplatněno. 3. Členské státy mohou stanovit, že věřitel má v odůvodněných případech nárok na spravedlivé a objektivní odškodnění za případné náklady přímo spojené s předčasným splacením úvěru, avšak nesmí uložit spotřebiteli sankci. Odškodnění v této souvislosti nesmí převýšit finanční ztrátu věřitele. S výhradou uvedených podmínek mohou členské státy stanovit, že odškodnění nesmí přesáhnout určitou výši nebo že 5 je povoleno pouze po určitou dobu. 4. Chce-li spotřebitel své závazky ze smlouvy o úvěru splnit před jejím vypršením, poskytne mu věřitel na papíře nebo na jiném trvalém nosiči neprodleně po obdržení žádosti informace nezbytné ke zvážení této možnosti. Tyto informace musí přinejmenším obsahovat vyčíslení toho, jaké důsledky bude pro spotřebitele mít splnění závazků před vypršením smlouvy o úvěru, a zřetelně uvést veškeré použité předpoklady. Veškeré použité předpoklady musí být přiměřené a zdůvodnitelné. 5. Pokud k předčasnému splacení dojde v době, po kterou je dohodnuta pevná výpůjční úroková sazba, může členský stát uplatnění práva uvedeného v odstavci 1 podmínit existencí oprávněného zájmu spotřebitele.“

Respondenti v souvislosti s regulací tohoto nezadatelného práva spotřebitele, upřednostňují, aby bylo předčasné splacení umožněno kdykoli s právem věřitele na odškodnění. Ve zvláštních životních situacích spotřebitele, jako je rozvod, úmrtí, dlouhodobá nemoc, invalidita dlužníka či jeho manžela, avšak nikoli ztráta zaměstnání, by mělo být předčasné splacení umožněno zdarma. Odškodnění samo by mělo být definováno jako úhrada prokazatelných nákladů s předčasným splacením spojená

5.2.6 Prodlení spotřebitele a realizace zástavy, shovívavost věřitele a omezení sankcí

Článek 28 směrnice⁴⁷ stanoví členským státům povinnost podporovat shovívavost věřitele v případě prodlení dlužníka cestou poskytnutí další šance za transparentních podmínek dlužníkovi, jenž se dostane do problémů, namísto toho, aby byl sankcemi z prodlení uvržen do dluhové pasti a v tomto důsledku nebylo následně realizováno zástavní právo.

Respondenti z řad věřitelů se snaží, aby dlužník v prodlení opět začal splácet. Zpočátku osobně komunikují s dlužníkem, nabízejí mu změny podmínek splácení, případně před právním vymáháním dluhu a realizaci zajištění dávají dlužníku prostor pro prodej předmětu zajištění. Pohledávku postupují třetí osobě až v krajním případě. samoregulaci (harmonizaci) postupu vedoucího od prodlení dlužníka k realizaci zástavy.

5.2.7 Informační povinnosti

K povinnostem věřitele a zprostředkovatele v oblasti informování spotřebitele respondenti uvádějí, spotřebitel je dostatečně informován v rámci povinných předmluvních informací a další povinnosti plynou z § 9 zákona o ochraně spotřebitele.

5.2.8 Oceňování nemovitostí

Článek 19 směrnice požaduje, aby věřitelé zajistili používání spolehlivých standardů oceňování nemovitostí určených k bydlení pro účely poskytování hypotečních

⁴⁷ Článek 28 odst. 1-3: „1. Členské státy přijmou opatření podporující věřitele v tom, aby postupovali s přiměřenou shovívavostí, než zahájí řízení za účelem realizace zástavy. 2. Členské státy mohou vyžadovat, aby v případě, že věřitel může stanovit a uložit spotřebiteli poplatky z prodlení, nebyly tyto poplatky vyšší, než je nezbytné k náhradě nákladů, které věřiteli v důsledku selhání vznikly. 3. Členské státy mohou povolit, aby věřitelé uložili spotřebiteli v případě prodlení další poplatky. V takovém případě stanoví členské státy pro tyto poplatky horní hranici.“

úvěrů, ať již provádějí oceňování sami nebo pro ně oceňování provádí třetí osoba. Externí i interní odhadci nemovitostí musí být odborně způsobilí a dostatečně nezávislí na procesu poskytování úvěru, aby mohli poskytnout nestranné a objektivní ocenění, které musí být zdokumentováno a záznam věřitelem uchováván.

Respondenti z řad věřitelů považují stávající právní úpravu za dostatečnou, plně funkční a na vyšší úrovni než v řadě zemí EU. Je třeba sjednotit standardy oceňování s ohledem na cíle ocenění. Někteří věřitelé i zprostředkovatelé by uvítali jednotný národní standard vycházející z ceny tržní, jiní preferují svoji interní metodiku schválenou ČNB. Dávají přednost tomu, aby odhadci byli přidělováni bankou (jako zajištění jejich nezávislosti a ochrana před manipulací odhadu) a nikoli spotřebitelem nebo zprostředkovatelem.

Respondenti z řad zprostředkovatelů naopak poukazují na potřebu standardy oceňování sjednotit, mělo být zajištěno, aby spotřebitel, který za ocenění své nemovitosti zaplatí, dostal odhad do rukou a mohl s ním disponovat a aby věřitelé jednou provedené ocenění museli (v rámci určité časové lhůty) uznat za účelem, aby spotřebitel při hledání věřitele opakovaně neplatil ocenění za tutéž nemovitost

5.2.9 Zhodnocení respondentů k situaci na trhu hypotečních úvěrů, další podněty, připomínky či návrhy

Distribuce hypotečních úvěrů vykazuje dlouhodobě stabilní a kvalitní fungování a není zatížena problémy, které jeví segment spotřebitelského úvěru. Regulace segmentu úvěrů na bydlení by měla být liberální a neměla by zpříšňovat podmínky kvůli problémům, které se vyskytují v segmentu spotřebitelského úvěru, měla by být maximálně konsistentní s ostatními předpisy, zejména s ohledem na definici účelu úvěru a jeho zajištění. Formulace by měly být jednoznačné a jednotné, působnost předpisů by se neměla navzájem překrývat.

5.2.10 Vlastní připomínky k tématu

Účel hypoteční směrnice se shoduje s cílem této práce, a to je uvedení dostatku argumentů pro přijetí kvalitního zákona o úvěrech na bydlení za účelem ochrany práv spotřebitele. S výše uvedenými odpověďmi respondentů v zásadě souhlasím a doplňuji k:

- oceňování nemovitostí
 - požadavky věřitelů a zprostředkovatelů se rozcházejí. Banky za věřitele preferují ponechání stávajícího stavu, přičemž odpověď ohledně potřeby sjednocení standardů vztahují jen k cílům ocenění a vyhýbají se sjednocení standardu ocenění jako takového. Současná praxe, kdy klient zaplatí za vyhotovení odhadu několik tisíc korun a do ruky nedostane nic, je jedním z nástrojů, jak bránit odchodu klientů. Zcela se ztotožňuji s názorem respondentů z řad zprostředkovatelů, přičemž myslím, je vhodné doplnit, že nemají nic proti přidělování odhadů bankou za účelem ochrany nezávislosti a před manipulací s odhady. Proto, aby byl odhad po určitou dobu univerzálně použitelný, je třeba sjednotit metodiku oceňování.
- k výkonu pravomoci v oblasti dohledu
 - domnívám se, že je vhodné rozšířit pravomoc finančního arbitra o sektor hypotečních, respektive překlenovacích úvěrů poskytovaných na bydlení včetně celého sektoru stavebního spoření, neboť je pro spotřebitele dostupnější (jak administrativně, tak výší nákladů a ve srovnání s několikaletými soudními spory mnohem rychlejší. Ani jeden ze segmentu dotazovaných respondentů nemá však zájem, aby se zpřísnil dohled nad jejich činností, proto hodnotí stávající formu dohledu jako specializovanou a transparentní. Z pohledu dlužníka a jeho ekonomické stability ve srovnání s bankou, je pro něj riziko ztráty sporu příliš omezujícím prvkem, aby se pustil do soudního sporu.
- k prodlení a realizaci zástav
 - zprostředkovatelé sami nemají dostatek zkušeností, odpovídají jen respondenti z řad věřitelů. Limitace sankcí včetně úroků z prodlení je žádoucí, protože po této transpozici zákona se delší dobu v této oblasti nebude nic měnit a pro klienta dlužníka může uložení smluvní pokuty vést nevratně do dluhové pasti spíše než několikaměsíční

výpadek mzdy. Současně považuji za vhodné stanovit ochrannou lhůtu ve smyslu odkladu splátek (3 až 6 měsíců), kterou některé banky nabízejí jako službu za poplatek.

6. Stavební spoření - jeho místo na bankovním a finančním trhu

V této části práce chci popsat stavební spoření z ekonomických hledisek, pojmenovat jeho hlavní charakteristiky a výhody a porovnat ho s vybranými nejbližšími konkurenčními produkty, které pro tyto účely budu též charakterizovat alespoň v základních rysech.

6.1 Z pohledu úspor

6.1.1 Stavební spoření z pohledu úspor

Na základě uzavřené smlouvy o stavebním spoření (dle zákona o stavebním spoření, nikoliv dle smlouvy o vedení účtu dle občanského zákoníku) vede banka klientovi vkladový účet, který je úročen způsobem sjednaným ve smlouvě (denní složitě úročení), na konci roku sečte vklady, úroky z vkladů, úroky ze záloh státní podpory a následující rok požádá o státní podporu Ministerstvo financí, která je do doby ukončení smlouvy evidovaná jako záloha a která je vyplacena klientovi jako součást uspořené částky (vklady včetně úroků a připsaných záloh státní podpory poníženo o zúčtované poplatky a daň z úroků) po uplynutí zákonné vázací doby bez stanovení podmínek, klient použije úspory na cokoli (studium, rodinný život, stáří, penzi, finanční rezervy). Díky státní podpoře je zhodnocení vkladů vyšší v porovnání s jinými bankovními produkty. Pohledávky z vkladů fyzických i právnických osob jsou pojištěny do 100 000 Euro prostřednictvím Fondu pojištění vkladů dle zákona o bankách.⁴⁸

⁴⁸ § 41e odst. 1 a 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách ze dne 1. 2. 1992

Úroky z úspor počínaje 1. 1. 2011 podléhají dani z úroků, ta je však odúčtována až při výplatě, tedy v průběhu spoření narůstá výše uspořené částky o úroky z nezdaněných úroků.

6.1.2 Konkurenční produkty finančního trhu z pohledu úspor

Níže uvádím vybrané konkurenční produkty finančního trhu:

- termínovaný vklad
 - jedná se o bankovní účet s garantovaným zúročením vkladu, v průběhu úročení vkladu je uzavřen vkladovým transakcím i výběrovým transakcím vyjma stanovených výjimek.
 - stavebního spoření je v případě ročních vkladů ve výši odpovídající nároku na maximální státní podporu nebo v případě smluv, které spořitelny nemohou jednostranně vypovědět či snížit úrokovou sazbu (neměly v době sjednání oporu ve všeobecných obchodních podmínkách) výnosnější, je však třeba dodržet vázací lhůtu pro výplatu státní podpory
- investování formou nákupu akcií či prostřednictvím podílových fondů
 - hodnota akcií klesá i stoupá v zásadě na základě nabídky a poptávky, po 3 letech nenakládání s nakoupenými akciemi je zisk osvobozen od daně z výnosu, nepodléhá pojištění vkladů, investování prostřednictvím podílových fondů je proti výše zmíněnému obecně bezpečnější
 - vzhledem k riziku návratnosti investice je vhodné pro klienta s odbornými znalostmi či zkušenostmi, jenž touto formou zhodnocuje jen část svého majetku
- penzijní připojištění a doplňkové penzijní připojištění
 - je dotované státním příspěvkem a možností do určité výše snížit základ daně, úročené v závislosti na výkonnosti penzijního fondu, vklady nejsou ze zákona pojištěné, je určeno pro účastníky od 18 let věku. Jedná se o dlouhodobý produkt s cílem tvořit úspory na stáří a

ze smluv sjednaných po reformě nelze ani po splnění časového testu vybrat prostředky jednorázově.

- kapitálové pojištění
 - je zvýhodněno možností do určité výše snížit základ daně (je-li sjednáno minimálně do 60let věku), dle mého názoru je zcela nevhodné jako spořicí produkt, neboť náklady související se založením pojistné smlouvy se rovnají vždy pojistnému minimálně za 24 měsíců, všeobecné obchodní podmínky dané pojišťovny upravují různou výši sankce za předčasné ukončení smlouvy. Využívá-li pojištěný daňových odpočtů, nově nelze z kapitálové hodnoty v průběhu pojistné doby vybírat bez daňových dopadů.

Každý produkt je zajímavý, je-li využíván v souladu s jeho původním určením, nicméně stavební spoření z hlediska minimální délky trvání smlouvy pro výplatu státní podpory, která ztraktivňuje výnos, zhodnocení vkladů, jistoty návratnosti investice, možnosti založení od narození aj. má v porovnání s ostatními spořicími produkty své místo na finančním i bankovním trhu a na rozdíl od všech výše porovnávaných produktů navíc generuje nárok na výhodný úvěr.

6.2 Z pohledu úvěrů

6.2.1 Úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr

Od doby vzniku tohoto produktu, kdy zákon o stavebním spoření počítal jen s řádnými úvěry, a doby, kdy byla poprvé novelizací upravena možnost poskytování tzv. překlenovacích úvěrů, vykrytalizoval celý systém úvěrů odpovídající různým potřebám.

V základu je lze členit na úvěr řádný a překlenovací (nazývaný též jako meziúvěr), jenž je poskytován do doby, než je účastníkovi po splnění podmínek přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření.

6.2.2 Úvěr ze stavebního spoření

nazývaný také jako řádný či přidělený je anuitní úvěr s pevně stanovenou úrokovou sazbou (cca 1,99 až 6 %), se střednědobou splatností (až 13 let), jenž se odvozuje od zvoleného tarifu smlouvy, s možností předčasného splacení bez sankce.

- bez zajištění zástavním právem k nemovitosti.
- zajištěný zástavním právem k nemovitosti, převyšuje-li půjčená částka výši 500 až 900 000 Kč dle interních limitů.

Nárok na něj nezakládá smlouva o stavebním spoření, účastníkům je poskytován, splní-li podmínky stanovené zákonem a bankou.

Zákon o stavebním spoření

stanoví

- minimální dobu spoření 24 měsíců prokázání jeho návratnosti
- povinnosti užití úvěru na bytové potřeby, které specifikuje v § 6

a dále odkazuje na splnění požadavků stanovených jednotlivými spořitelny v jejich **všeobecných obchodních podmínkách,**

kteřé obsahují

- obecná ustanovení týkající se fungování banky vůči účastníkům ve smyslu zajištění jejich smluvních nároků ohledně úvěru a samotné podmínky pro získání nároku na úvěr a následně pro jeho poskytnutí, konkrétně:
- tarify a k nim se vztahující další parametry, jako příslušné koeficienty splátek, maximální délku splatnosti
- způsob výpočtu ohodnocení (hodnotící číslo, bodové hodnocení) zohledňující výši a dobu uložení vkladů na účtu ve vztahu k cílové částce dle stanoveného vzorce pro výpočet
- požadavek na minimální výši uspořené částky pro daný tarif
- požadavek na výši bodového hodnocení pro vznik nároku na úvěr
- frekvenci provádění vyhodnocení smluv z hlediska vzniku nároku na úvěr a den, na nějž hodnocení spadá
- podmínky poskytnutí a čerpání úvěru, a to povinnost prokázat

- návratnost, tj. schopnost splatit ve sjednané lhůtě tento úvěr, včetně úroků a dalšího příslušenství;
- zajištění úvěru ze stavebního spoření dle podmínek
- použití prostředků z úvěru na bytové potřeby ve lhůtě

Konkrétní podmínky poskytnutí úvěru jsou předmětem úvěrové smlouvy.

6.2.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr poskytují spořitelny klientům do doby vzniku nároku na řádný úvěr, existuje tedy vkladový účet (úročený a s možným nárokem na státní podporu) a úvěrový účet, přičemž si spořitelna v úvěrové smlouvě sjedná započtení uspořené částky na překlenovací úvěr v okamžiku vzniku nároku na řádný úvěr. V okamžiku přidělení se započtením uspořené částky a použitím řádného úvěru splatí celý překlenovací úvěr a klientovi zůstává jen úvěr řádný.

Zástavním právem k nemovitosti je zajišťován právě od výše zmíněných interních limitů, převyšuje-li půjčená částka 500 až 900 000 Kč.

Oproti řádnému úvěru mají delší splatnost, jsou-li zajištěné zástavním právem k nemovitosti, spořitelny je poskytují až na 30 let (včetně splatnosti řádného úvěru) - tyto jsou obdobou hypotečních úvěrů.

6.2.3 Konkurenční produkty v oblasti úvěrů

- spotřební úvěry

jsou nebo mají oproti řádným, respektive překlenovacím úvěrům

- nejčastěji neúčelové, účelové výjimečně (obvykle spojeno s výhodou nižší úrokové sazby, např. na nákup auta)
- kratší dobu splatnosti (zpravidla do 8 let, výjimečně 10 let)
- vyšší úrokovou sazbu (6 až 17 %)
- běžně poskytovány v rozsahu 30 až 500 000 Kč)
- upraveny Zákonem o spotřebitelském úvěru a v souladu s ním je sankce za předčasné splacení 0,5 až 1 % v závislosti na zbývajícím déle splatnosti úvěru

- odpovídají řádnému, respektive překlenovacímu úvěru, který není zajištěn zástavním právem k nemovitosti, přičemž z uvedených parametrů je zřejmé, že spotřební úvěry jsou zpravidla dražší, mají podstatně vyšší splátku (danou kratší splatností a vyšším úročením), nejsou vázané na splnění dalších podmínek. Pro klienty bez bankovní historie jsou obecně dražší (a to i několikanásobně), dostupné v nižších limitech, případně nejsou dostupné vůbec.
- příklad finanční náročnosti spotřebitelského úvěru ve výši 100 000 Kč

splatnost		5 let	7 let	10 let
úrok 8%	splátka	2.028,- Kč	1.559,- Kč	1.213,- Kč
	přeplaceno o	21.680,- Kč	30.956,- Kč	45.560,- Kč
úrok 13%	splátka	2.275,- Kč	1.819,- Kč	1.493,- Kč
	přeplaceno o	36.500,- Kč	52.796,- Kč	79.160,- Kč
úrok 17%	splátka	2.485,- Kč	2.044,- Kč	1.738,- Kč
	přeplaceno o	49.100,- Kč	71.696,- Kč	108.560,- Kč

nejsou uvažovány žádné poplatky spojené s úvěrem

Týká-li se investice bytových potřeb, je výhodnější, zvolí-li klient řádný, respektive překlenovací úvěr, neboť je pro něj levnější, bez administrativních požadavků si může dle potřeby navýšit (i dočasně) splátku, především tento způsob splácení nevede k nesplácení v důsledku nepřiměřeného finančního zatížení. Tak klienti, kteří nemají nemovitost vhodnou z pohledu banky pro zřízení zástavního práva k zajištění úvěru (např. rekonstruují vlastní dům, v němž má rodinný příslušník věčné břemeno užívání bytu) nebo kteří investují do bydlení částku do 500 000 Kč, řeší situaci řádným či překlenovacím úvěrem s úrokovou sazbou cca 6 % a splatností až 20 let.

Překlenovací úvěry slouží také jako doplnění 10 až 15 % vlastních prostředků k získání levnějšího hypotečního úvěru (v takových případech je pro klienta rozhodující nižší splátka oproti splátce ze spotřebního úvěru).

- hypoteční úvěry⁴⁹
 - jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti
 - obvykle jsou poskytovány od 300 000 Kč
 - mají oproti úvěrům ze stavebního spoření různé výhody, např. účelové použití půjčených prostředků na bytové potřeby není nutné dokládat fakturami, stačí potvrzení znalce v technické zprávě, dále obvykle obsahují i neúčelovou část, lze je kombinovat s jinými bankovními produkty a v době fixace je lze bez problému umožnit i refinancovat

V tuto dobu, kdy úrokové sazby hypotečních úvěrů dosahují historická minima je většina překlenovacích úvěrů takřka nekonkurenceschopná, přesto jsou stále hojně poskytovány, protože je spořitelny nabízejí klientům s poměrně nízkými příjmy (ve srovnání s nároky bank poskytujících hypoteční úvěry), Českomoravská stavební spořitelna nabízí do 2 500 000 Kč meziúvěr s parametry stoprocentní hypotéky, Buřinka překlenovací úvěr s anuitním splácením s garantovaným maximální výší úroku do konce splatnosti úvěru.

Úvěrem ze stavebního spoření je možné financovat

- účely vyjmenované v § 6 zákona o stavebním spoření, bytová potřeba se musí nacházet v České republice
- účely spojené se získáním či rekonstrukcí prostor k podnikání, je-li více než polovina úvěrované nemovitosti určena na bytové potřeby a
- bytové potřeby nejen samotného účastníka ale i osob jemu blízkých - příbuzných v řadě přímé, sourozenců a manžela.⁵⁰

49 uvažují pro účely srovnání jen účelové

50 § 5 zákona o stavebním spoření.

Stavební spořitelny stále ve větším rozsahu poskytují úvěry právnickým osobám, především společnostem vlastníků a obdobným subjektům za účelem financování oprav bytových domů. Produkt je přizpůsoben specifickým potřebám, tj. jedná se o úvěry bez zajištění zástavním právem k nemovitosti bez nutnosti vlastních zdrojů.

Buřinka ve svém portfoliu nabízí ke každému druhu úvěru i alternativní typ úvěru s anuitním splácením, tedy řádný úvěr, který mají anuitně splácený všechny spořitelny, překlenovací úvěry zajištěné i nezajištěné zástavním právem k nemovitosti včetně úvěrů pro právnické osoby. Je to způsob, jak se přiblížit konkurenčním produktům, především hypotečním úvěrům.

Spořitelny hledají způsoby, jak rozšířit použití stavebního spoření, příkladem je poskytování části úvěru i na zařízení, což v zákonné úpravě nenalezneme a nedovodíme ani extenzivním výkladem příslušného ustanovení.

Řádné respektive překlenovací úvěry ze stavebního spoření jsou snadno dostupné, jsou poskytovány od minimálních částek v řádech tisíců korun až po milióny korun a nepochybně mají své místo na bankovním trhu, zdatně konkurují hypotékám.

Stavební spoření je zvláštní produkt díky své složené povaze, na vývoj úrokových sazeb z vkladů i úvěrů konkurenčních produktů je velmi citlivé. Spořitelny musí hledat zdroje pro zúročení vkladů, jsou však limitovány zákonnou úpravou nakládání s úsporami klientů.⁵¹

Závěr

Stavební spoření je živoucí produkt fungující na původní myšlence modifikované v čase. Naplňuje několik významných společenských motivů:

- lidé si vytvářejí rezervy ať už formou úspor nebo investováním do nemovitostí
- přispívá k rozvoji bydlení v soukromém vlastnictví - jedná se o produkt, který za 20 let novodobého fungování v České republice získal stabilní místo (má důvěru klientů) a nese v sobě podtext prostředku vedoucího k pořízení vlastního

⁵¹ Dle § 1 a § 9 zákona o stavebním spoření.

bydlení, tedy společenský postoj, že bydlení je věcí především jednotlivce, jenž se o něj musí postarat -pořídít jej a průběžně o něj pečovat

- přispívá k fungování stavebního průmyslu

Z hlediska společensko-ekonomického

- je významným konkurentem produktům na bankovním trhu a přispívá tak k jeho zdravému vývoji.

Cíle mé práce se domnívám podařilo naplnit.

V úvodu práce jsem zhodnotila příslušnou právní úpravu včetně zákona o stavebním spoření, zrevidovala jsem jeho novelizace včetně výčtu zásadních změn, které přinesly, zmínila jsem princip, na němž je stavební spoření postaveno a historický kontext.

Druhou kapitolu jsem věnovala problematice dědění z hlediska dopadů změny právní úpravy do praxe stavebních spořitelen.

Ve třetí a čtvrté kapitole jsem otevřela otázky týkající se nezletilých účastníků, ohledně povahy vkladů vložených zákonnými zástupci na jejich účty a platnosti výpovědi podané zákonnými zástupci neschválené soudem, přičemž jsem je zpracovávala v kontextu platné judikatury a právní úpravy před i po rekodifikaci soukromého práva a následně jsem je zhodnotila dle svého názoru. Způsoby ukončení smlouvy jsem se zabývala v obecné rovině, přičemž jsem zmínila i konkrétní případ použití negativních praktik ze strany banky.

V páté kapitole jsem analyzovala problematiku poplatků s ohledem na připravovanou transpozici směrnice o poskytování úvěrů na bydlení a na ochranu práv spotřebitele.

V poslední šesté kapitole jsem z ekonomického hlediska porovnála konkurenční produkty a uvedla jsem argumenty, které obhajují pozici stavebního spoření na bankovním trhu.

V této závěrečné části kromě rekapitulace obsahu této práce uvádím úvahy o tom, jaké změny by stavebnímu spoření prospěly.

Úvahy de lege ferenda

Přemýšlíme-li o budoucnosti stavebního spoření, je třeba uvažovat v kontextu, že produkt musí být

- pro klienta výhodný, a to jak ve fázi spoření, tak ve fázi úvěru (nezbytně jsou na sobě závislé obě složky)
- z pohledu stavebních spořitelen stabilní a schopný běžného fungování

Domnívám se, že stavební spoření je na jakési matematické křižovatce (u pojištění bych analogicky užila termínu „na křižovatce pojistné matematiky“). V současnosti jsou úrokové sazby na historických minimech. Smluvně garantované úročení vkladů klientů je třeba pokrýt z výnosů z úvěrů. Za účelem zajištění konkurenceschopnosti úvěrů s dlouhodobou splatností zajištěné zástavním právem k nemovitosti to budou muset spořitelny zohlednit ve své nabídce, např. zavedením nových forem překlenovacích úvěrů s anuitním splácením, které již nabízí Stavební spořitelna České spořitelny, přičemž však musí hledat způsoby, jak tuto novou formu „*technicky*“ uzpůsobit zákonu o stavebním spoření. Bylo by vhodné novým způsobům otevřít zákonnou úpravu ve smyslu odstranění limitu 24 měsíců pro vznik nároku přidělení řádného úvěru.

Zajištění dostatku přátelských účastníků, když dnes banky úročí úspory sazbou nižší než 1 % a u smluv starších 6 let dokonce jen 0,5 %, se zřejmě bez nabídky jiných výhod nedá předpokládat.

Způsob, jak zajistit, aby stavební spoření mělo privilegované postavení na bankovním trhu, aby spořitelny natolik neohrožovaly klesající úrokové sazby a aby se klientům přesto vyplácelo prostřednictvím stavebního spoření tvořit úspory, by mělo spočívat v navýšení státní podpory, v osvobození úroků od daně z příjmů, ve zjednodušení způsobu prokazování použití prostředků na bytové potřeby za účelem odstranění byrokratizace a zajištění konkurenceschopnosti (u hypotečních úvěrů lze běžně účelové použití prostředků prokázat formou potvrzení znalce v protokolu o technické dohlídce).

Stavební spořitelny musí mít co nabídnout, aby zůstalo atraktivní pro klienty. Ačkoli by výše navrhované změny znamenaly navýšení mandatorních výdajů státu, v

historicko-společenském kontextu bylo bydlení vždy považováno za klíčovou politickou záležitost a stát jej určitým způsobem podporoval. V situaci, kdy břemeno zajištění bydlení (s výjimkou sociálních případů) je zcela přesunuto na bedra jednotlivců, považuji poskytování adekvátní výše státní podpory za zvláště vhodné. Nyní je maximální státní podpora ve výši 2 000 Kč za rok s ohledem na vývoj cen nízká a stavební spoření nečiní až tak atraktivním.

Spořitelny by měly mnohem více nahlas prosazovat získání výše zmíněných výhod pro svůj produkt, aby jejich existence byla stabilní, nemusely se uchýlovat k opatřením v rozporu s vlastními obchodními podmínkami či zákonem a mohly svým klientům nabídnout garanci dlouhodobě výhodných smluv.

Zdá se mi smysluplnější privilegovat stavební spoření, než jej nechat spět k zániku a dávat tak prostor subjektům z nebankovního sektoru, který při svém podnikání používá nekalé praktiky.

K zajištění stabilního fungování stavebního spoření je třeba zajistit, ochranu práv všech zúčastněných subjektů s důrazem na ochranu práv spotřebitele, která je dosažitelná za předpokladu její vymahatelnosti, k níž by měla přispět zákonem stanovená informační povinnost. To vzhledem k přetrvávající finanční negramotnosti společnosti, která si teprve prostřednictvím vlastních negativních zkušeností v důsledku neuváženého jednání uvědomuje možné následky, a již přistupuje k závazkům obezřetněji. Aplikace informační povinnosti v praxi vyplývající ze zákona o ochraně spotřebitele⁵² není na takové úrovni, aby klientům – spotřebitelům umožnila dosáhnout ochrany jejich práv. Je třeba podstatné informace klientovi sdělit před uzavřením smlouvy, i když se týkají jen spoření. Mělo by se jednat o vyprecizovanou zákonem stanovenou informační povinnost - co do předepsané formy a obsahu. V té souvislosti připomínám výsledek zákonné úpravy, jenž se nakonec týkal jen poplatku za vedení účtu, ačkoli požadavek byl směřován také na úpravu fixace sazebníků k podpisu smlouvy, která byla s ohledem na související důsledky mnohem více žádoucí.

52 § 9 odst. 1 zákona č. 634/1992 o ochraně spotřebitele.

Evropské právo v kontextu ochrany dlužníka - spotřebitele, jemuž je poskytnutý úvěr na bydlení zajištěný zástavním právem k nemovitosti, ve vydané hypoteční směrnici zakotvuje možnost předčasně splatit úvěr a ušetřit náklady spojené s úvěrem jako jeho nezadatelné právo. To by měla nová právní úprava zajistit a tím bankám zamezit v dalším znevolňování klientů.

Ohledně předčasného splacení úvěru mají banky prozatím jednoznačnou převahu, ačkoli řada z nich různé formy této možnosti nabízí, netýká se to rozhodně stavebních spořitelén. Nelze očekávat, že by se samy dobrovolně takového nástroje vzdaly bez regulace cestou zákonné úpravy. Z výsledků odpovědí respondentů vyplývá, že se ztotožňují se zakotvením práva na předčasné splacení navrhovaným způsobem, a to bez výjimek, tedy požadují vztahení i na překlenovací úvěry ze stavebního spoření.

Co se týká právní úpravy - zákon o stavebním spoření je poměrně kvalitně propracován, zřejmě budou s ohledem na citlivost produktu na vývoj úrokové sazby probíhat jisté úpravy, např. odstraněním některých limitací či naopak rozšířením oprávnění ohledně možných činností banky. V ostatní zákonné úpravě je stále prostor ke zlepšení ve smyslu ochrany spotřebitele.

Ke kultivovanému fungování v této oblasti bankovního trhu je nutné zajistit odpovídající výkon dohledu a vymahatelnost práva. Za tímto účelem bych doporučovala rozšířit pravomoc finančního arbitra o sektor hypotečních, respektive překlenovacích úvěrů poskytovaných na bydlení včetně celého sektoru stavebního spoření, tak jak je uplatňována např. v pojištění, investování a spotřebitelských úvěrech, neboť je pro spotřebitele dostupnější a rychlejší.

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní publikace:

BAKEŠ, M. a kolektiv: Finanční právo – 6. aktualizované vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, ISBN 978-80-7400-440-7

HURDÍK, Jan, et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, sro, 2014.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část, Praha, Wolters kluwer ČR, 2013, ISBN 978-80-7478-326-5

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. vyd. Praha: Linde as, 2005. 681 s. ISBN 80-720-515-X, 2005.

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

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

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, ROUT, spol. s r.o., 1993

DUŠEK, P., Kos, B.: Právo hypotečního úvěrování, 1. vydání, vydavatelství C.H. Beck, ISBN 80-7179-384-1

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

Zákon č. 6/21993 o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů

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. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva ze dne 12. 9. 2013

Důvodová zpráva k zákonu č. 303/2013 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. 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. 2. 2012

Zákon č. 94/1963 Sb., o rodině ze dne 4. 12. 1963.

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

Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů ze dne 21. 4. 2010

Zákon č. 634/1992 o ochraně spotřebitele ze dne 16. 12. 1992

Zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi ze dne 9. 5. 2002

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (dále hypoteční směrnice)

Judikatura

Nález Ústavního soudu, sp. zn. ÚS 3512/11 ze dne 11. 11. 2013

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 25 Cdo 424/2011 ze dne 25. 6. 2014

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

Stanovisko Nejvyššího soudu ČR sp. zn. Cpjn 203/2013 ze dne 23. 4. 2014

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

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

Internetové stránky

www.acss.cz

www.cnb.cz

www.mfcr.cz

www.burinka.cz

www.cmss.cz

www.modrapyramida.cz

www.rsts.cz

www.wuestenrot.cz

www.epravo.cz

www.penize.cz

www.enotes.com/topic/Ketley's_Building_Society

Seznam příloh

příloha č. 1

Kopie vyčíslení zůstatku překlenovacího úvěru (Stavební spořitelna České spořitelny)

příloha č. 2

Sazebník úhrad za poskytované služby platný od 1. května 2014 (Raiffeisen stavební spořitelna)

příloha č. 3

Informace před uzavřením smlouvy o stavebním spoření a o zřízení účtu nebo smlouvy o úvěru (Raiffeisen stavební spořitelna)

Abstrakt

Cílem této práce je analýza vybraných problematických otázek - zásadních z pohledu fungování stavebních spořitelen a ve vztahu ke spotřebiteli a ochraně jeho práv.

Práce se v 6 kapitolách zabývá právní úpravou stavebního spoření, detailně novelizacemi v historickém vývoji, děděním, povahou vkladů nezletilců a platným způsobem ukončení smlouvy obecně a nezletilců, problematikou poplatků v kontextu s připravovanou transpozicí směrnice 2014/17/EU o úvěrech na bydlení a porovnává z ekonomických hledisek obě složky stavebního spoření s konkurenčními produkty na finančním trhu.

Metoda analýzy, syntézy a indukce je použita v kapitolách, v nichž pracuji s judikaturou a v nichž obhajuji pozici stavebního spoření na bankovním trhu.

V části týkající se poplatků za pomoci komparace jsou porovnávány ceny účtované jednotlivými spořitelny za stejné úkony a hodnoceno postavení spotřebitele ve vztahu k věřiteli, také je zmíněna úloha zprostředkovatele.

Řešené vybrané otázky jsou konfrontovány s platnou judikaturou. Dále se zabývám právní úpravou před a po rekodifikaci soukromého práva, přičemž uvádím rozdíly, které přinesla.

Jednotlivá témata rozvádím podrobně, využívám vlastní zkušenosti z mnohaleté praxe. Stavební spoření ke svému fungování potřebuje kvalitní právní rámec, jenž musí nezbytně odrážet potřeby spořitelny k běžnému fungování, a na druhé straně zákonnou úpravu, která přispěje k vymahatelnosti práva z hlediska ochrany spotřebitele. Veškeré právem nastavené předpoklady však nestačí, nebude-li produkt pro klienty atraktivní.

Své závěry shrnuji v závěru, kde nastiňuji úvahy *de lege ferenda* - navrhuji navrácení některých již časem prověřených výhod (zvýšení státní podpory a osvobození od zdanění výnosů), které současně zasazují do společenského kontextu.

Abstract: Building savings – legal and economical issues

The aim of the thesis is the analysis of selected problematic issues - crucial to the functioning of building savings and also in relation to consumers and protection of its rights.

The thesis is composed of six chapters which are dealing with legislation of building savings, especially with amendment in historical development with inheritance, with deposits of minors and valid way of terminating the contract of minors, with the bank charges in the context of preparatory transposition of 2014/17/ EU Directives on housing loans, and compares the economic aspects of both component of building savings with competitive products in the financial market.

In the thesis I use the method of analysis, synthesis and induction in chapters in which I work with jurisprudence and in which I advocate a position of building savings in the banking market. In anticipation of the upcoming law on housing loans I require to include information obligation into the proposed legislation with emphasis not only on formal form but the content of communication.

I confront the selected issues with valid jurisprudence and mention the original statutory framework and its new version after the recodification of private law and I pointed out the differences which the recodification has brought.

I elaborate individual topics in detail, I use my own experience from many years of practice. Building savings needs quality legal framework to work properly. The legal framework has to reflect the needs of savings banks form normal functioning. On the other hand the building savings also needs statutory regulation which will contribute to law

My conclusions are summarized in the conclusion which outlines the considerations de lege ferenda – I suggest returning some longer time-tested benefits (increase state aid and to abolish the revenue tax).

Název práce a klíčová slova

Název práce v anglickém jazyce: Building savings – legal and economical issues

Keywords: building savings, consumer protection, terminating the contract of minors

Název práce v českém jazyce: Stavební spoření – právní a ekonomická problematika

Klíčová slova: stavební spoření, ochrana spotřebitele, ukončení smlouvy nezletilce