

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Petra Jand'ourková

# **STAVEBNÍ SPOŘENÍ – PRÁVNÍ A EKONOMICKÁ PROBLEMATIKA**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Pavlína Vondráčková

Katedra: Katedra finančního práva a finanční vědy

Datum vypracování práce: 4.11.2010

### Prohlášení

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

V Praze dne

Podpis

## Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala svým rodičům za velkou trpělivost a veškerou podporu během celého mého studia. A dále pak vedoucí mé diplomové práce JUDr. Pavlíně Vondráčkové za cenné rady a připomínky.

## OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Historie</b> .....	<b>3</b>
1.1. První myšlenky se objevily v Anglii.....	3
1.2. Počátky stavebního spoření v Německu .....	4
<b>2. Právní úprava stavebního spoření</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Základní principy a základní pojmy stavebního spoření</b> .....	<b>7</b>
3.1. Základní pojmy stavebního spoření .....	8
3.1.1. Klient pouze spoří .....	9
3.1.2. Klient spoří, aby získal řádný úvěr .....	9
3.1.3. Klient chce úvěr před splněním podmínek .....	11
<b>4. Stavební spořitelna</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Smlouva o stavebním spoření, fáze spoření</b> .....	<b>18</b>
5.1. Pojem .....	18
5.2. Účastníci stavebního spoření .....	20
5.2.1. Fyzické osoby .....	20
5.2.2. Právnícké osoby .....	21
5.3. Uzavření smlouvy o stavebním spoření.....	22
5.4. Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření.....	22
5.5. Změny smlouvy o stavebním spoření .....	23
5.6. Ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	24
<b>6. Úvěry poskytované v rámci stavebního spoření a řízení úvěrového rizika</b> .....	<b>26</b>
6.1. Bytové potřeby.....	26
6.2. Smlouva o úvěru a úvěrové podmínky .....	28
6.2.1. Podmínky pro překlenovací úvěr .....	29
6.2.2. Podmínky pro úvěr ze stavebního spoření.....	30
6.3. Řízení úvěrového rizika .....	31
6.3.1. Úvěrové riziko .....	33
6.3.2. Úvěrový proces ve stavební spořitelně .....	34
6.3.3. Hodnocení bonity dlužníka .....	35
6.3.4. Zajištění úvěru .....	38
6.3.5. Posuzování pohledávek z úvěrů a tvorba opravných položek .....	40
6.3.6. Vymáhání pohledávek za dlužníky .....	42
6.3.6.1. Vymáhání pohledávek v rozhodčím řízení.....	45
6.4. Trestněprávní aspekty uzavírání úvěrových smluv.....	47

<b>7. Podpora státu v oblasti stavebního spoření.....</b>	<b>49</b>
7.1. Státní podpora .....	49
7.1.1. Možné změny podmínek poskytování státní podpory .....	53
7.2. Daňové výhody .....	56
7.2.1. Osвобоzení úroků z vkladů od daně z příjmů fyzických osob .....	56
7.2.2. Nezdánitelná část základu daně (nestandardní odpočet) .....	57
7.3. Budoucnost stavebního spoření .....	59
7.3.1. Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	59
7.3.2. Vládou schválené změny stavebního spoření s účinností od 1.1.2011 .....	61
7.3.3. Zamyšlení nad další existencí stavebního spoření.....	64
<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>70</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>74</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ .....</b>	<b>75</b>
<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>79</b>
<b>NÁZEV V ANGLICKÉM JAZYCE, KLÍČOVÁ SLOVA .....</b>	<b>80</b>

## ÚVOD

Stavební spoření, v poslední době často diskutovaná otázka v souvislosti s tvorbou rozpočtových úsporných balíčků. Jaký je vlastně smysl a význam stavebního spoření v České republice? Podle statistik Ministerstva financí ČR bylo k 31.3.2010 uzavřených 4 933 059 smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, naspořená částka činila 414,955 mld. Kč, bylo poskytnuto celkem 988 849 úvěrů, z toho 563 712 ze stavebního spoření a 425 137 překlenovacích úvěrů, což představuje celkový objem 272,469 mld. Kč, tvořený částkou 49,857 mld. Kč úvěry ze stavebního spoření a částkou 222,611 mld. Kč překlenovacími úvěry. Z toho vyplývá, že každý druhý občan ČR spoří ve stavebním spoření s průměrně naspořenou částkou 84 tis. Kč a každý desátý získal úvěr související se stavebním spořením v průměrné výši přibližně 275 tis. Kč. Již z těchto čísel nutně vyplývá, že stavební spoření hraje významnou roli ve skladně finančních aktiv a pasiv domácností v ČR.

Předkládaná diplomová práce si klade za cíl vytvořit ucelený přehled o stavebním spoření, jak je popsáno dále, a to z pohledu právního a v souvislosti s poskytováním státních příspěvků i částečně z pohledu ekonomického. Stavební spoření v sobě kombinuje vkladový a úvěrový bankovní produkt. Větší pozornost je věnována úvěrové fázi stavebního spoření, neboť právě peněžní prostředky poskytnuté formou úvěru jsou díky své účelové vázanosti investovány do bydlení. Zároveň úvěr pro dlužníka zpravidla znamená dlouhodobý závazek a je tak z hlediska finančních dopadů na jeho majetkovou situaci významnější, proto je zde i snaha upozornit na některá možná úskalí úvěrových vztahů. V návaznosti na právě probíhající legislativní změny stavebního spoření, jsou zde zmapovány jejich možné varianty a argumenty různých stran s vlastními úvahami de lege ferenda.

V jednotlivých kapitolách je cíl práce rozpracován následovně. V úvodních kapitolách je nastíněn původ stavebního spoření, jeho základní principy a celkový smysl a účel, který by stavební spoření ve společnosti mělo plnit. Před samotným popisem právní úpravy stavebního spoření musí nutně předcházet vysvětlení stavebního spoření z praktického hlediska, jako bankovního produktu z pohledu klienta, který vstupuje do právních vztahů se stavební spořitelnou. V další kapitole je stavební spořitelna charakterizovaná jako speciální banka, jejímž hlavním předmětem činnosti je

poskytovat stavební spoření a jejíž další aktivity jsou z toho důvodu regulatorními předpisy omezeny.

Stavební spoření je především produktem úvěrovým, jehož smyslem je poskytnout klientovi potřebné prostředky určené na uspokojení jeho bytových potřeb a zároveň jej motivovat k vytváření vlastních peněžních zdrojů. V následujícím textu je tak více prostoru věnováno právě právní úpravě úvěrů, a to jak z pohledu soukromoprávního, tak je tu i snaha o pohled veřejnoprávní.

Sílící tlaky na snižování deficitu státního rozpočtu vyvolávají otázku existence současné úrovně státní podpory a daňových výhod, jak uvádí kapitola poslední. Právě daňové úlevy a státní příspěvek stavebního spoření jsou klíčovými výhodami tohoto finančního produktu, jež zvyšují jeho výnosnost oproti konkurenčním bankovním produktům. Objevuje se řada návrhů jak snížit finanční podporu státu v oblasti stavebního spoření, neboť již dnes je jisté, že stavební spoření v dosud existující podobě do budoucna neobstojí. Čekají jej parametrické změny, které by měly být brzy schváleny parlamentem a které mají být účinné od 1.1.2011. A dále jsou připravovány další, tentokrát zcela koncepční a systémové změny, které mohou ovlivnit samotné principy, na nichž stavební spoření stojí.

Právní stav diplomové práce je k 30.9.2010.

## 1. Historie

### 1.1. První myšlenky se objevily v Anglii

Prvopočátky stavebního spoření spadají do Anglie 2. poloviny 18. století. Roku 1775 založil v hostinci U zlatého kříže v Birminghamu Richard Ketley Ketley's Building Society. Podobné spolky následovaly zejména v oblasti Midlands a na území hrabství Lancashire a Yorkshire, celkem do konce 18. století v počtu asi 20 až 50. Začátkem 19. století se rozšířily po celé Anglii a také do Skotska. V Londýně se první takováto společnost objevila roku 1809. Ke vzniku a rozvoji těchto spolků přispěly zejména tehdejší ekonomické a sociální podmínky. Průmyslová revoluce donutila mnoho lidí z venkova přestěhovat se za prací do měst, což způsobilo velkou bytovou nouzi. V sociální oblasti se začal klást důraz na zlepšování sociálních standardů. Vznikla řada svépomocných spolků na podporu nemocných a starých (založených na spolupráci, jednotě a vzájemnosti).

Účelem stavebních spolků bylo zajistit svým členům bydlení, které si nedokázali zajistit sami. Členy byly zejména řemeslníci a počet členů se pohyboval kolem 20. Členové spolku platili čtrnáctidenně nebo měsíčně dohodnutou částku. Když se z těchto vkladů nashromáždila potřebná suma, koupil se pozemek a začalo se se stavbou čtyř až pěti domů. Ty se pak losem nebo vydražením přidělily členům. Členové, kteří již dostali svůj dům, platili splátky až do doby, než všichni získali nové bydlení. Společnost se pak rozpustila.

Začátkem 19. století některé spolky, aby se zvýšil objem vybraných peněz a urychlila se tak výstavba domů, začaly úročit vklady vkladatelům, kteří chtěli pouze investovat. Z toho důvodu se přistoupilo i k úročení půjček. Dalším trendem byl přechod od samotné stavby domů k poskytování půjček na jejich koupi.

V současné době je ve Velké Británii 52 novodobých building societies, v nich má 15 milionů dospělých osob spořicí účet a přes 2,9 milionů osob získalo půjčku.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Building Societies Association. *BSA - Building Societies Association* [online]. c2009 [cit. 2009-11-22]. About Us :: BSA - Building Societies Association. Dostupné z WWW: <<http://www.bsa.org.uk/aboutus/index.htm>>.



Z Anglie se myšlenka stavebního spoření rozšířila do USA, kde již v roce 1831 byla založena první stavební spořitelna Oxford Provident Building Association ve Frankfordu v Pensylvánii, dále pak do britských kolonií a dominií, např. do Jižní Afriky (1855) nebo do Austrálie (1858).<sup>2</sup>

## 1.2. Počátky stavebního spoření v Německu

Průmyslová revoluce a s ní spojené bytové problémy se objevují v Německu o něco později než v Anglii. Proto i vznik první stavební spořitelny spadá až do druhé poloviny 19. století. V Bielefeldu roku 1885 založil pastor Friedrich von Bodelschwingh Stavební spořitelnu pro každého (Bausparkasse für Jedermann). Většímu rozvoji stavebního spoření založenému na svépomoci chyběly však v této době v Německu ekonomické podmínky.

Myšlenka stavebního spoření se znovu objevuje teprve v období poválečné rekonstrukce, v letech 1924 -1929. Roku 1924 zřizuje Georg Kropp v městečku Wüstenrot stavební spořitelnu při spolku Společenství přátel, který tři roky před tím také založil. Dále po celém Německu vznikají soukromé stavební spořitelny ve formě registrovaných spolků (eingetragene Vereine), družstev (Genossenschaften), společností s ručením omezeným (Gesellschaften mit beschränkter Haftung) nebo akciových společností (Aktiengesellschaften). Veřejné spořitelny zakládají od roku 1929 (Öffentliche Bausparkasse Württemberg) své stavební spořitelny nebo zřizují speciální oddělení. Tím se stavební spoření dostává do portfolia velkých úvěrových společností. Ve 20. letech 20. století proniká kolektivní stavební spoření z Německa do Rakouska (1925), Švýcarska, Belgie, Holandska, Francie, Československa, Bulharska a Rumunska a začátkem 30. let i do Argentiny a Mexika.<sup>3</sup>

Dnes je v Německu 14 soukromých stavebních spořitel a 10 zemských stavebních spořitel. Soukromé stavební spořitelny jsou v právní formě akciové společnosti (AG) v převážném vlastnictví pojišťoven a bank.<sup>4</sup> 4 zemské stavební spořitelny jsou součástí zemské banky nebo spořitelny, 3 jsou právnické osoby

---

<sup>2</sup> LEHMANN, Werner, *Die Bausparkassen*, s. 91

<sup>3</sup> LEHMANN, Werner, *Die Bausparkassen*, s. 91

<sup>4</sup> *Wikipedia :Die freie Enzyklopädie* [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2009-11-25]. Německá verze. Dostupná z WWW: <[http://de.wikipedia.org/wiki/Private\\_Bausparkasse](http://de.wikipedia.org/wiki/Private_Bausparkasse)>.

veřejného práva a poslední 3 mají právní formu akciové společnosti.<sup>5</sup> Zemské spořitelny mají na rozdíl od soukromých omezeno území své činnosti na jednu či více spolkových zemí a důsledkem toho si nekonkurují.<sup>6</sup> Český zákon o stavebním spoření sleduje německý model.

---

<sup>5</sup> *Wikipedia :Die freie Enzyklopädie* [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2009-11-25]. Německá verze. Dostupná z WWW: <<http://de.wikipedia.org/wiki/Landesbausparkasse>>.

<sup>6</sup> *Wikipedia :Die freie Enzyklopädie* [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2009-11-25]. Německá verze. Dostupná z WWW: < <http://de.wikipedia.org/wiki/Bausparkasse>>.

## 2. Právní úprava stavebního spoření

Právním předpisem, kterým se řídí stavební spoření, je **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. Ten mimo jiné definuje stavební spoření a stavební spořitelnu, stanoví, kdo je účastníkem stavebního spoření, vymezuje povinné náležitosti smlouvy o stavebním spoření, podrobně definuje bytové potřeby, odchýlně od ustanovení občanského zákoníku upravuje oblast dědění, taxativně určuje činnosti, kterým se mohou věnovat stavební spořitelny, a stanoví podmínky pro poskytování státní podpory.

K zákonu o stavebním spoření se váže prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR č. 236/2005 Sb., která blíže specifikuje kontakt stavebních spořitel s ministerstvem ohledně poskytování státní podpory.

Dalšími předpisy, jež se dotýkají činností stavebních spořitel v souvislosti s poskytováním stavebního spoření, jsou:

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

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

Před pojednáním o platné právní úpravě stavebního spoření v ČR je třeba nejprve vysvětlit některé základní pojmy a představit stavební spoření z „praktického“ hlediska, tedy z pozice klienta stavební spořitelny, který si pořídil tento bankovní produkt.

### 3. Základní principy a základní pojmy stavebního spoření

Principy stavebního spoření vycházejí z myšlenky kolektivního spoření. Základní principy fungování stavebního spoření spočívají na dohodě několika lidí, kteří si chtějí v dohledné době pořídit vlastní bydlení, ale sami nemají dostatečné peněžní prostředky, proto se spojí a svépomocí si každý postupně v přiměřeném čase pořídí vlastní dům.

Celá dohoda je založena na jednoduchém propočtu, jak uvádí např. Verband der Privaten Bausparkassen.<sup>7</sup> Pokud vysněný dům stojí např. 1 000 peněžních jednotek (p. j.) a každý zájemce je schopný našetřit ročně 100 p. j., dočká se tak každý vlastního domu až za deset let. Jestliže se však takových zájemců spojí deset dohromady a vkládají ročně každý 100 p. j. do společného fondu, je již po prvním roce ve fondu k dispozici potřebných 1 000 p. j. na pořízení jednoho domu. Jeden z nich (vybraný např. losem) si tedy již po naspoření 100 p. j. a s půjčkou 900 p. j. může dům pořídit.

Ve druhém roce spoří zbylých 9 zájemců 100 p. j. a desátý splácí půjčku po 100 p. j. ročně. Na konci druhého roku je k dispozici opět částka 1 000 p.j. Je vybrán zájemce, který si za naspořených 200 p. j. a půjčku 800 p. j. pořídí vlastní bydlení. Tak to půjde rok za rokem, až všech deset bude uspokojeno. Místo 10 let čekání dospějí ke svému cíli v průměru za 5,5 roku.

Připojí-li se k tomuto způsobu financování každý rok nových pět zájemců, bude se moci vyplatit původním deseti zájemcům najednou celá potřebná částka již po pěti letech spoření. Z ní pak 500 p. j. představuje naspořený vklad a 500 p. j. půjčku, kterou pak v následujících letech splácí. Stejnou půjčku po pěti letech spoření mohou získat i zájemci později zapojení. S rostoucím počtem nově přistupujících mohou být půjčky teoreticky dříve vyplaceny a čekací doba tak zkrácena. Ve skutečnosti však spořitelny v takové situaci tvoří rezervy pro případ, že by počet nových zájemců poklesl a čekací doba na půjčku se tak prodloužila.

Stavební spořitelny jsou tedy finanční instituce poskytující úvěry ze stavebního spoření, které refinancují z vkladů klientů ve fázi spoření (primární zdroje) namísto

---

<sup>7</sup> Verband der Privaten Bausparkassen. *Bausparkassen.de* [online]. c2008 [cit. 2009-11-27]. Bausparkassen.de: Das Bausparsystem. Dostupné z WWW: <<http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparsystem>>.

využívání zdrojů z finančního trhu, jak je to běžné u komerčních bank.

### 3.1. Základní pojmy stavebního spoření

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spoření tak spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení.<sup>8</sup>

Z hlediska systematiky se stavební spoření dělí do dvou fází:

- fáze spoření a
- fáze úvěrová.

Ve fázi spoření ukládá klient stavební spořitelny na účet stavebního spoření pravidelné vklady, ke vkladu je připisována státní podpora. Zůstatek na účtu je pak úročen pevnou úrokovou sazbou a tyto úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů. Po splnění zákonných a smluvních podmínek vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Po přidělení cílové částky klient spořitelny může využít možnosti poskytnutí úvěru, účelově vázaného na bytové potřeby. Úvěr je pak pravidelně splácen formou anuitních splátek. Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je předem stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření a je pevná po celou dobu splácení úvěru.

Výše popsaný model stavebního spoření splňuje základní funkci stavebního spoření, tj. poskytnout klientovi výhodný úvěr k řešení jeho bytových potřeb. Varianty chování klientů stavebních spořitelen mohou být však různé. Motivací může být výhodné zhodnocení vložených peněžních prostředků (pak proběhne pouze fáze spoření), nebo spoření a přijetí řádného úvěru, či potřeba úvěru ještě před splněním požadovaných podmínek ve fázi spoření. Jednotlivé situace budou vypadat následovně.

---

<sup>8</sup> Asociace českých stavebních spořitel. AČSS / Asociace českých stavebních spořitel [online]. 2009 [cit. 2009-11-27]. Co to je? - Stavební spoření - AČSS | Asociace českých stavebních spořitel. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.

### **3.1.1. Klient pouze spoří**

Stavební spoření v době nízkých úrokových sazeb je zajímavou investiční příležitostí i pro ty zájemce o stavební spoření, kteří neplánují požádat o úvěr. Vklady jsou totiž zhodnocovány nejen úročením, ale i připisováním státní podpory. V teorii stavebního spoření jsou takoví klienti stavebních spořitelen označováni jako přátelští klienti, neboť jejich úspory tvoří primární zdroje pro poskytování úvěrů ostatním klientům (viz. výše). Ačkoli je stavební spoření přísně vázané na použití peněžních prostředků na bytové potřeby, po šesti letech spoření je může klient použít na cokoli. Přesto i takové zájemce o stavební spoření stát podporuje, státní podpora je v tomto případě odměnou za poskytnutí zdrojů na financování bytových potřeb jiných. Další výhodou je i to, že úroky z vkladů jsou osvobozeny od daně z příjmů. Z hlediska rizikovitosti má význam to, že se na úspory ze stavebního spoření vztahuje pojištění vkladů v bankách.

Stavební spoření se zakládá smlouvou o stavebním spoření. V ní si zájemce o stavební spoření zvolí cílovou částku. Cílová částka vyjadřuje budoucí výši finančních prostředků pro uskutečnění bytových potřeb. Od výše cílové částky se odvíjí i výše měsíčního vkladu (počítá se jako určité % z cílové částky) a poplatek za uzavření smlouvy (zpravidla 1 % z cílové částky).

V této variantě odpadá úvěrová fáze, doba spoření tedy končí až výpovědí smlouvy ze strany klienta. Tak může klient učinit kdykoli. Pokud tak však učiní před uplynutím vázací lhůty, která ze zákona činí 6 let, ztrácí nárok na celou státní podporu a může být i sankcionován stavební spořitelnou.

### **3.1.2. Klient spoří, aby získal řádný úvěr**

Tuto variantu využití stavebního spoření si zvolí ten, kdo zamýšlí v budoucnosti stavbu nebo koupí domu, případně rekonstrukci. Zatím tedy může spořit. Pokud v době před samotnou realizací záměru nemá dost naspořeno, požádá o úvěr ze stavebního spoření (též přidělený úvěr nebo řádný úvěr). Nárok na úvěr ze stavebního spoření získá klient přidělením cílové částky po splnění zákonných a smluvních podmínek. Hlavními podmínkami jsou: dodržení minimální doby spoření (podle § 5 odst. 4 ZoSS minimálně 24 měsíců), naspoření minimální částky stanovené spořitelnou (dané % z cílové částky,

obvykle 30 – 40 %) a dosažení tzv. hodnotícího čísla.

Hodnotící číslo (též parametr ohodnocení, ohodnocovací číslo, bodové hodnocení, ukazatel zhodnocení) určují stavební spořitelny v souvislosti s řízením aktiv a pasiv (zajištění rovnováhy mezi vklady a úvěry, tj. udržení dlouhodobé likvidity) a lze jej počítat dvěma způsoby, pomocí úroků z vkladů od počátku spoření nebo ze sumy zůstatků na účtu stavebního spoření. Oba způsoby odráží délku a výši spoření.

Přidělením cílové částky získává klient nárok na vyplacení celé cílové částky a končí fáze spoření a začíná fáze úvěrová. Výši úvěru stanoví stavební spořitelny takto<sup>9</sup>:

**úvěr ze stavebního spoření** = cílová částka – (uspořená částka + státní podpora), kde

**uspořená částka** = vklady + úroky z vkladů a připsaných záloh státní podpory – daň z příjmů z těchto úroků – úhrady (např. poplatky nebo sankce).

Někdy je ve všeobecných podmínkách definován i zůstatek účtu a to jako součet uspořené částky a státní podpory. Pak lze výši úvěru vyjádřit následovně:

**úvěr ze stavebního spoření** = cílová částka – zůstatek účtu stavebního spoření.

Z uvedených vztahů vyplývá, že výše úvěru je dána výší cílové částky. Měl by tedy klient už při sjednávání smlouvy o stavebním spoření vědět, zda využije úvěru a v jaké výši. Cílovou částku lze měnit, ale s touto změnou je spojen zpravidla poplatek. Pokud chce jen spořit (viz. výše) postačí mu většinou cílová částka nižší.

Úvěr je úročen úrokovou sazbou, která byla již předem sjednána ve smlouvě o stavebním spoření a je pevná po celou dobu splácení. Stejně tak byla ve smlouvě o stavebním spoření sjednána i výše měsíční splátky. Základní podmínky úvěru jsou tedy jasné předem a klient je tak může promítnout do svých plánů. Tím se liší úvěr ze stavebního spoření od hypotéky. Úroky jsou v případě hypotéky stanoveny pevně obvykle po dobu 1 – 5 let a pak jsou stanoveny jako pohyblivé, odrážející změny v tržních úrokových sazbách. Úvěr ze stavebního spoření je tak výhodný v dobách vysokých tržních úrokových sazeb.

---

<sup>9</sup> Všeobecné obchodní podmínky Českomoravské stavební spořitelny a. s., lze odvodit též ze Všeobecných obchodních podmínek Raiffeisen stavební spořitelny a. s. a Stavební spořitelny České spořitelny a. s.

Použití finančních prostředků z úvěru je účelově vázáno na bytové potřeby, jak to stanoví § 6 ZoSS. Stavební spoření je vhodné pro plánované rekonstrukce a modernizace bytů a domů. Potřebnou částku lze naspořit a v případě vyšší sumy nebo nečekané události čerpat úvěr. Při koupi nebo stavbě domu, kdy je třeba vyšší částky, je možné uvažovat i o kombinaci s hypotékou. Úvěry ze stavebního spoření jsou čerpány v mnohem nižší částce než u hypoték. Pro spolehlivé financování vlastního bydlení existuje jednoduché pravidlo: finance by měly pocházet z 20 – 30 % z vlastních zdrojů (např. naspořené ve stavebním spoření), 20 – 30 % z úvěru ze stavebního spoření a ze 40 – 60 % z hypotéky<sup>10</sup>. Různé kombinace financování vlastního bydlení porovnávají autorky Vichnarová a Nováková v publikaci *Financování bydlení*<sup>11</sup>.

### **3.1.3. Klient chce úvěr před splněním podmínek**

Pokud zájemce o stavební spoření nechce čekat s realizací bytových záměrů a nemá ještě splněny nutné podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření, má možnost čerpat tzv. překlenovací úvěr nebo též meziúvěr. Ten je určen ve fázi spoření na překlenutí období do přidělení cílové částky. Po dobu trvání úvěru klient platí pouze úroky z něj a spoří, tj. ukládá sjednaný pravidelný vklad na účet stavebního spoření. Jistina překlenovacího úvěru je splacena jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky a to zůstatkem na účtu stavebního spoření a úvěrem ze stavebního spoření. Tím se klient zároveň přehoupne do úvěrové fáze a dále splácí již jen úvěr ze stavebního spoření.

V souladu s § 5 odst. 5 ZoSS bude klientovi poskytnut překlenovací úvěr maximálně do výše cílové částky. Úrokové sazby pro překlenovací úvěr nejsou upraveny v zákoně, jak je tomu u úvěru ze stavebního spoření (řádného), nemusí být tedy stanoveny pevně, ale mohou být závislé na změnách na peněžním trhu. Pro refinancování těchto úvěrů může tedy stavební spořitelna použít i jiné než primární zdroje (např. emisi cenných papírů nebo půjčku na mezibankovním trhu). Ty může využít pouze v případě, že je primárních zdrojů (tj. vkladů) dostatek a neomezí se

---

<sup>10</sup> Verband der Privaten Bausparkassen . *Bausparkassen.de* [online]. c2008 [cit. 2009-11-27]. Bausparkassen.de: Baufinanzierung. Dostupné z WWW: <<http://www.bausparkassen.de/index.php?id=baufinanzierung>>.

<sup>11</sup> VICHNAROVÁ, Lenka, *Financování bydlení*, s. 67



poskytováním překlenovacích úvěrů poskytování úvěru ze stavebního spoření.<sup>12</sup> Většinou je možné jej získat už při nulové výši vkladů a tedy uzavřít smlouvu o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavebním spoření. Někdy spořitelny požadují jako podmínku naspoření určitého % z cílové částky, tzv. akontaci.

Ze systémového pohledu nejsou překlenovací úvěry přímou součástí produktu stavebního spoření. V některých zemích mohou překlenovací úvěry poskytovat i jiné banky. V České republice výlučně stavební spořitelny. Dokonce velká většina úvěrů stavebních spořitelien je dnes poskytována formou překlenovacích úvěrů, které jsou po splnění podmínek pro přidělení převedeny na úvěry ze stavebního spoření.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> LUKÁŠ, Vojtěch, *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 61

<sup>13</sup> LUKÁŠ, Vojtěch, *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 21

#### 4. Stavební spořitelna

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka. Bankou se rozumí právnická osoba se sídlem v České republice založená jako akciová společnost. Nepřipouští se tedy, aby stávající banka pouze rozšířila předmět své činnosti, ale musí za účelem poskytování stavebního spoření založit nový právnický subjekt nebo ze stávajícího předmětu činnosti vyloučit všechny komerční aktivity a orientovat se výhradně jen na provoz stavebního spoření<sup>14</sup>. Slova „stavební spořitelna“, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená smí ve své obchodní firmě používat pouze banka, která je provozovatelem stavebního spoření dle zákona o stavebním spoření. Stavební spořitelna může vykonávat pouze činnosti, povolené v udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle zákona o stavebním spoření. Stavební spoření vymezuje zákon č. 96/1993 jako účelové spoření spočívající:

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

Podrobnosti k poskytování stavebního spoření stanoví dále zákon o stavebním spoření. Označení „stavební spoření“ lze používat jen pro formu spoření upravenou zákonem o stavebním spoření. Kromě stavebního spoření může stavební spořitelna vykonávat další činnosti podle § 9 ZoSS:

- a) poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- b) přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,
- c) poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření, za překlenovací úvěry a za úvěry uvedené v písmenu a),
- d) obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,

---

<sup>14</sup> Důvodová zpráva k poslaneckému návrhu zákona o stavebním spoření, listopad 1992.

- e) obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,
- f) obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,
- g) provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- h) poskytovat bankovní informace,
- i) uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- j) vykonávat finanční makléřství.

Základním předmětem činnosti stavební spořitelny je poskytovat stavební spoření, proto její další aktivity jsou zákonem omezeny zejména v zájmu ochrany účastníků stavebního spoření. Stavební spořitelna tak může obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy, se státními dluhopisy, dluhopisy vydanými bankami a finančními institucemi a dluhopisy, za které převzal záruku stát v rámci ČR a Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. Stavební spořitelna může uzavírat i poměrně rizikové obchody, sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku. Tyto operace umožňují stavebním spořitelnám eliminovat rizika plynoucí ze zákonné povinnosti poskytovat pevné úrokové sazby platné po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření a smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna může dále poskytovat služby finančního makléřství, především zprostředkování činností finanční povahy, jako např. pojištění, penzijní připojištění, prodej a zpětný odkup podílových listů atd.

Tyto činnosti může stavební spořitelna vykonávat jen za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv o stavebním spoření a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí. Za stejných podmínek může stavební

spořitelna ukládat finanční prostředky u bank<sup>15</sup>.

Potřebné **zdroje** může získávat pouze od bank a finančních institucí<sup>16</sup> nebo vydáváním dluhopisů se splatností nejvýše 10 let.

Omezení je stanoveno také pro nabývání majetkových účastí v právnických osobách. Majetkovou účast může mít stavební spořitelna pouze v právnických osobách, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely, v podnicích pomocných bankovních služeb a v jiných stavebních spořitelnách. Tato účast nesmí přesáhnout jednu třetinu základního kapitálu právnické osoby a součet účastí v právnických osobách nesmí překročit 15 % základního kapitálu stavební spořitelny kromě účastí v jiných stavebních spořitelnách a v podnicích pomocných bankovních služeb.

Další omezení je stanoveno pro nabývání nemovitostí, kdy stavební spořitelna může nabývat pouze nemovitosti, jimiž jsou zajištěny její pohledávky, nebo nemovitosti určené pro výkon její činnosti.

Právní úprava vychází z toho, že pro umístování finančních prostředků, kterými disponuje stavební spořitelna, musí platit obecné zásady platné v Evropské unii, kterými jsou zásady odborné péče, bezpečnosti, kvality, likvidity a rentability skladby finančního umístění jako celku<sup>17</sup>.

Při své činnosti podléhá stavební spořitelna plně bankovnímu dohledu podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, s odchylkami stanovenými zákonem o stavebním spoření. Na stavební spořitelny se tedy vztahuje bankovní dohled České národní banky dle zákona o bankách a zákona č. 6/1993 Sb. o České národní bance. Dále podléhají státnímu dozoru vykonávanému Ministerstvem financí ČR dle zákona o stavebním spoření (viz. dále). V rámci bankovní regulace musí stavební spořitelna splňovat jednak před začátkem činnosti kritéria autorizace pro získání bankovní licence a jednak se na ni vztahují i pravidla a omezení pro organizaci a činnost bank, a to pravidla pro správu a

---

<sup>15</sup> se sídlem v ČR, poboček zahraničních bank působících na území ČR nebo u zahraničních bank se sídlem na území členského státu Evropské unie

<sup>16</sup> od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí

<sup>17</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 423/2003

řízení, požadavky na kapitálovou přiměřenost, pravidla angažovanosti a likvidity, požadavky na pravidelné sdělování informací a další omezení specifikovaná zejména vyhláškou České národní banky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry.

Stavební spořitelny jsou podle zákona o bankách povinny účastnit se systému pojištění pohledávek z vkladů. Jejich roční příspěvek do Fondu pojištění vkladů činí 0,05 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů (vkladů stavebního spoření) za předchozí rok, včetně úroků, na jejichž připsání vznikl účastníkovi stavebního spoření nárok v předchozím roce.

V současné době působí na českém trhu stavebního spoření 5 stavebních spořitelen. Stručný přehled je uveden v následující tabulce.

	<i>Název</i>	<i>Sídlo</i>	<i>Rok zahájení činnosti</i>	<i>Hlavní akcionáři</i>
1.	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Vinohradská 3218/169, Praha 10	1993	Československá obchodní banka, a.s. 55 % Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (BSH) 45 %
2.	Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (do roku 1998 AR-stavební spořitelna, a.s.)	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3	1993	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH 90 % Raiffeisenbank a.s. 10 %
3.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (do roku 2005 Všeobecná stavební spořitelna, a.s.)	Bělehradská 128, čp. 222, Praha 2	1993	Komerční banka, a.s. 100 %
4.	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (do roku 2001 ČS-stavební spořitelna, a.s.)	Vinohradská 180/1632, Praha 3	1994	Česká spořitelna, a. s. 95 % Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG 5 %
5.	Wüstenrot-stavební spořitelna a.s.	Na Hřebenech II 1718/8, Praha 4	1993	Wüstenrot & Württembergische AG 55,92 % Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH 43,50 %

**Tabulka 1:** Přehled stavebních spořitelen na českém trhu

Od roku 1994 existovala ještě HYPO stavební spořitelna, a.s., která zanikla 31.10.2008, kdy došlo k fúzi sloučením s Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s. Většina stavebních spořitelen je součástí německých a rakouských finančních skupin. Německé a rakouské stavební spořitelny také přinesly do České republiky své know-how, a proto již v prvním roce fungování stavebního spoření v ČR mohlo být uzavřeno 210 000

smluv.

Stavební spořitelna je povinna vést účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Vymezení účetní závěrky obsahuje vyhláška ministerstva financí č. 501/2001 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Dále se účetnictví stavebních spořitelen řídí Českými účetními standardy pro finanční instituce. Účetní závěrka bank zahrnuje rozvahu (bilanci), výkaz zisku a ztráty, přílohu a přehled o změnách vlastního kapitálu. Účetní závěrka musí být ověřena auditorem.

## 5. Smlouva o stavebním spoření, fáze spoření

### 5.1. Pojem

Ve smlouvě o stavebním spoření se účastník stavebního spoření zejména zavazuje ukládat u stavební spořitelny vklady v dohodnuté výši. Zároveň má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb po splnění zákonných podmínek a všeobecných obchodních podmínek (§ 5 odst. 1 a 2 ZoSS). Z takto pojaté smlouvy o stavebním spoření, která upravuje jak podmínky spoření, tak podmínky poskytnutí úvěru, vyplývá řada nejasností ohledně její právní povahy. Stavební spoření spočívá v přijímání vkladů a v poskytování úvěrů. Úvěry stavební spořitelny poskytují na základě samostatně uzavřené úvěrové smlouvy upravené v obchodním zákoníku v § 497 a násl., která je absolutním obchodem, a tedy závazkové vztahy z ní vyplývající se řídí podle části třetí obchodního zákoníku. O právní povaze vkladů můžou vzniknout pochybnosti, zda se řídí smlouvou o vkladu upravenou občanským zákoníkem, nebo smlouvou o vkladovém účtu upravenou v obchodním zákoníku. Jelikož sám zákon o stavebním spoření se na řadě místech zmiňuje o účtu stavebního spoření zřízeném stavební spořitelnou, lze mít za to, že právní povaha přijímání vkladů se má řídit smlouvou o vkladovém účtu dle § 716 a násl. obchodního zákoníku. I samotné stavební spořitelny tento vztah takto upravují, např. Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pojímá smlouvu zakládající stavební spoření jako kombinaci smlouvy o stavebním spoření a o zřízení vkladového účtu<sup>18</sup>.

Další komplikace přináší ustanovení § 5 odst. 1 ZoSS, ve kterém se uvádí, že účastníkem stavebního spoření je osoba, která se stavební spořitelnou uzavře písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření. Neboť z toho nelze jasně vyvodit, zda se smlouva o stavebním spoření řídí výhradně občanským zákoníkem, nebo jen proces jejího uzavírání. Otázce právní povahy smlouvy o stavebním spoření se podrobněji věnuje ve své rigorózní práci J. Hovořák<sup>19</sup>, v níž se autor přiklání k prvnímu výkladu, že smlouva o stavebním spoření se řídí občanským zákoníkem, ne ale v celém rozsahu s ohledem na právní režim smlouvy o vkladovém účtu a smlouvy o úvěru. Toto pojetí však vzbuzuje další otázky, např. na jakou část smluvního vztahu se tedy

---

<sup>18</sup> Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

<sup>19</sup> HOVOŘÁK, Josef, *Stavební spoření a jeho místo v soukromém právu*, s. 19-23

občanský zákoník použije, nebo čím se řídí ukončení smluvního vztahu.

Z výše uvedeného a z dalších ustanovení zákona o stavebním spoření vyplývá následující obsah smlouvy o stavebním spoření, ve které se **stavební spořitelna** zejména **zavazuje**<sup>20</sup>:

- účastníkovy stavebního spoření zřídit a vést vkladový účet stavebního spoření,
- úročit zůstatek účtu v souladu se smlouvou o stavebním spoření,
- zajistit poskytnutí státní podpory při splnění zákonných podmínek,
- poskytnout úvěr ze stavebního spoření po splnění zákonných podmínek a podmínek stanovených stavební spořitelnou;

**závazkem účastníka** stavebního spoření je pak především:

- ukládat na účet peněžité vklady ve sjednané výši a termínech (§ 5 odst. 1 ZoSS),
- zaplatit úhradu za uzavření smlouvy o stavebním spoření a další úhrady za služby dle sazebníku (§ 5 odst. 11 ZoSS),
- písemně informovat stavební spořitelnu o změnách údajů uvedených ve smlouvě a o všech skutečnostech, které mají vliv na plnění podmínek (§ 5 odst. 8 ZoSS).

Smlouva o stavebním spoření je tedy jakousi rámcovou smlouvou, která zastřešuje více smluvních vztahů, upravuje podmínky pro jejich vznik a někdy i jejich podstatné náležitosti, a to jak ve fázi spoření, tak ve fázi úvěrové<sup>21</sup>.

Z ustanovení § 5 ZoSS lze vyvodit **podstatné náležitosti** smlouvy o stavebním spoření, a to (kromě nezbytné identifikace smluvních stran):

- závazek účastníka stavebního spoření ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši (§ 5 odst. 1),
- prohlášení fyzické osoby o tom, zda v rámci smlouvy o stavebním spoření žádá o přiznání státní podpory (§ 5 odst. 1),
- výše úrokové sazby z vkladů,
- výše úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření a
- všeobecné obchodní podmínky.

---

<sup>20</sup> Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny a.s. a Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

<sup>21</sup> HOVOŘÁK, Josef, *Stavební spoření a jeho místo v soukromém právu*, s. 23-25



## 5.2. Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření je osoba, která se stavební spořitelnou uzavře písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření (§ 5 odst. 1 ZoSS). Takovou osobou může být po novele zákona o stavebním spoření č. 423/2003 Sb. každá fyzická nebo právnická osoba. Před touto novelou pouze fyzické osoby s trvalým pobytem na území ČR s přiděleným rodným číslem a pouze právnické osoby se sídlem na území ČR s přiděleným identifikačním číslem.

### 5.2.1. Fyzické osoby

Za fyzickou osobu nezletilou nebo zbavenou částečně nebo úplně způsobilosti k právním úkonům uzavírají smlouvu o stavebním spoření její zákonní zástupci. V případě nezletilých to budou zejména jejich rodiče. Způsobilost nabývat práva a mít povinnosti vyplývající ze smlouvy o stavebním spoření se řídí obecnou úpravou obsaženou v § 7 občanského zákoníku a vzniká fyzické osobě narozením. Tedy již od doby, kdy bylo dítěti přiděleno rodné číslo, se může stát účastníkem smlouvy. Spořit na jeho účet pak budou zpravidla jeho rodiče. Tyto vklady jsou považovány za opakující se darování, stávají se majetkem nezletilého. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je běžnou záležitostí a není třeba souhlasu soudu ve smyslu § 28 občanského zákoníku. Naopak tomu bude v případě výpovědi smlouvy a nakládání s uspořenou částkou. Co je však považováno za záležitost, která není běžnou, zákon nespécifikuje. Záleží tedy na úvaze soudu, resp. stavební spořitelny, co za neběžnou záležitost bude považovat.<sup>22</sup> Například Raiffeisen stavební spořitelna akceptuje v případě ukončení smlouvy a výplaty zůstatku do výše 200 000 Kč včetně ověření podpisu obou zákonných zástupců. U ukončení smlouvy nezletilého účastníka s vyšší zůstatku nad 200 000 Kč je kromě ověření podpisů zákonných zástupců vyžadováno schválení výplaty opatrovnickým soudem.<sup>23</sup>

Zákon o stavebním spoření obsahuje vlastní právní úpravu pro případ úmrtí účastníka stavebního spoření. Obecná úprava obsažená v občanském zákoníku se tedy v případě stavebního spoření nepoužije. Tato speciální úprava má přednost i před

---

<sup>22</sup> Raiffeisen stavební spořitelna, Nezletilí ve stavebním spoření

<sup>23</sup> Otázky a odpovědi k fúzi HYPO stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny, *Stavební spoření: tady najdete vše, co potřebujete* [online]

případnou závěť. Ustanovení závěti, které by s ní nebylo v souladu, by bylo třeba považovat za neplatné pro rozpor se zákonem. § 8 upravuje tři možné situace, které po úmrtí účastníka stavebního spoření mohou nastat.

V případě úmrtí účastníka stavebního spoření přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela (§ 8 odst. 1). Základními právy, vyplývajícími ze stavebního spoření, jsou vlastnické právo k vkladu, včetně úroků, při splnění zákonných podmínek právo na státní podporu, právo na poskytnutí úvěru a právo na vyplacení vkladu po vypovězení smlouvy. Povinnostmi jsou zejména povinnost spořit dohodnutou částku a použít poskytnutý úvěr ke stanovenému účelu. Tato práva a povinnosti tedy nejsou předmětem dědického řízení, nýbrž ex lege přecházejí na pozůstalého manžele.

Není-li pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědění, jen dohodnou-li se dědicové v dohodě o vypořádání dědictví, že práva a povinnosti ze stavebního spoření převezme jeden z nich (§ 8 odst. 2 ZSS). Tato úprava má zabránit situaci, kdyby se účastníkem stavebního spoření stalo více osob. Nedojde-li mezi dědici k dohodě, 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 (§ 8 odst. 3), a to podle obecných pravidel občanského zákoníku.

### **5.2.2. Právnícké osoby**

Smlouvu o stavebním spoření uzavírají osoby oprávněné jednat jménem právnícké osoby. Mohou jimi být společenství vlastníků jednotek, bytová družstva, obchodní společnosti, jednotky územní samosprávy, případně jiné subjekty. Bytovými potřebami těchto právníckých osob jsou financování výstavby, koupě, rekonstrukce, modernizace a opravy panelových a cihlových bytových domů nebo refinancování dříve poskytnutého úvěru na takový účel. Motivací při uzavírání smluv o stavebním spoření bude tedy zejména možnost získání výhodného úvěru. Postupná tvorba úspor prostřednictvím stavebního spoření může však představovat finanční rezervu na opravy plánované do budoucna.

Poskytování úvěrů právníckým osobám stavební spořitelny obvykle spojují s

možnostmi dotačních programů (NOVÝ) PANEL a Zelená úsporám. Právníckým osobám se věnují ve stavebních spořitelnách zvlášť k tomu určená oddělení a zvlášť proškolení pracovníci, popř. obchodní zástupci.

### **5.3. Uzavření smlouvy o stavebním spoření**

Návrhem smlouvy o stavebním spoření je vyplněný tiskopis stavební spořitelny. Kdo je však jejím navrhovatelem pojímají jednotlivé stavební spořitelny různě. Nejčastěji jako navrhovatele označují všeobecné obchodní podmínky zájemce o stavební spoření, dále stavební spořitelnu,<sup>24</sup> případně jím mohou být obě smluvní strany<sup>25</sup>. V zásadě je navrhovatelem zájemce o stavební spoření, který ve formuláři stavební spořitelny vyplní potřebné osobní údaje, vybranou tarifní variantu a cílovou částku. Kromě toho bude návrh obsahovat také podstatné náležitosti smlouvy. Tarifní varianty se liší zejména výší úrokových sazeb úročení vkladů a úrokových sazeb úvěru ze stavebního spoření. Dále se mohou lišit i minimální naspořenou částkou pro přidělení cílové částky, minimální výší splátek úvěru ze stavebního spoření a hodnotícím číslem. Jsou to tedy jednotlivé produktové varianty, které stavební spořitelny nabízejí svým klientům v závislosti na jejich potřebách. Klienti mohou buď preferovat spoření, nebo úvěr.

Stavební spořitelna nemusí návrh přijmout. Smlouva o stavebním spoření je uzavřena doručením potvrzení o přijetí návrhu účastníku stavebního spoření. Za uzavření smlouvy si stavební spořitelny účtují úhradu, tu je účastník povinen zaplatit neprodleně po uzavření smlouvy, nejpozději do uplynutí 2 – 4 měsíců od uzavření. Nezaplacení úhrady opravňuje stavební spořitelnu od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět v souladu se všeobecnými podmínkami.

### **5.4. Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření**

Součástí smlouvy o stavebním spoření jsou všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření (§ 5 odst. 1 ZoSS). Zákon o stavebním spoření upravuje podmínky stavebního spoření pouze obecně, podrobnosti stanoví každá stavební spořitelna s ohledem na svoji obchodní politiku. Všeobecné obchodní podmínky a jejich změny

---

<sup>24</sup> Všeobecné obchodní podmínky Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.

<sup>25</sup> Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.

podléhají schválení ministerstvem financí. Novelou č. 423/2003 Sb. byla vypuštěna povinnost ministerstva financí schvalovat všeobecné obchodní podmínky po dohodě s Českou národní bankou. Podle důvodové zprávy bylo stávající opatření shledáno jako nesystémové a podporující neopodstatněný diferencovaný přístup ke stavebním spořitelnám, neboť u ostatních bank Česká národní banka jejich všeobecné obchodní podmínky neposuzuje.

Všeobecné obchodní podmínky musí minimálně obsahovat tyto údaje (§ 7 odst. 3 ZoSS):

- a) podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- b) podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- c) podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- d) postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence.

Všeobecné obchodní podmínky má povinnost stavební spořitelna vhodným způsobem uveřejňovat. Všechny stavební spořitelny mají své všeobecné obchodní podmínky uveřejněny na internetu. Každý zájemce o stavební spoření má tedy možnost se s nimi seznámit ještě před tím, než konkrétní stavební spořitelnu kontaktuje a než jí podá svůj návrh smlouvy.

### **5.5. Změny smlouvy o stavebním spoření**

Na základě písemné dohody účastníka stavebního spoření a stavební spořitelny lze měnit obsah smlouvy o stavebním spoření, a to zejména: zvýšit, snížit nebo rozdělit cílovou částku, změnit tarifní variantu stavebního spoření, změnit výši měsíčního vkladu nebo změnit požadavek na státní podporu. Prohlášení o požadavku na státní podporu lze měnit pouze jedenkrát v průběhu kalendářního roku (§ 5 odst. 1 ZoSS). Změny zpravidla provede stavební spořitelna na podkladě písemného návrhu účastníka stavebního spoření podaném na zvláštním tiskopise stavební spořitelny, a to do doby přidělení cílové částky.

Zákon o stavebním spoření dává stavební spořitelně možnost smlouvu jednostranně změnit podle § 5 odst. 7 ZoSS. Pokud účastník stavebního spoření po splnění podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídku na poskytnutí úvěru nepřijme a ode dne uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let, může stavební spořitelna jednostranně změnit úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě.

## **5.6. Ukončení smlouvy o stavebním spoření**

Ukončení smlouvy o stavebním spoření upravují jednotlivé stavební spořitelny povinně ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Ukončit právní vztah vyplývající ze smlouvy o stavebním spoření lze několika způsoby:

- odstoupením od smlouvy;
- výpovědí smlouvy: stavební spořitelnou,  
účastníkem;
- dohodou;
- splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření;
- úmrtím účastníka, pokud zákon o stavebním spoření nestanoví jinak;
- zánikem právnické osoby s likvidací.

Odstoupit od smlouvy lze ze zákonem stanovených nebo ve smlouvě dohodnutých důvodů. Podle všeobecných obchodních podmínek má stavební spořitelna právo odstoupit s účinky k datu uzavření smlouvy, pokud účastník stavebního spoření nezaplátí ve stanovené lhůtě úhradu za uzavření smlouvy, již zaplacená část se však nevrací.

Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na dobu neurčitou, při splnění podmínek smlouvy lze až do dosažení cílové částky spořit libovolně dlouho. Pokud však zůstatek účtu převýší sjednanou cílovou částku má stavební spořitelna právo smlouvu vypovědět. Také může za úhradu provést navýšení cílové částky, nebo došlou platbu vrátit na účet, ze kterého byla poukázána, popřípadě na adresu účastníka stavebního spoření, případně také připsat částku na jiný účastníkův účet stavebního spoření. Stavební spořitelna také může smlouvu o stavebním spoření vypovědět, pokud účastník neplní řádně svoji povinnost ukládat pravidelně vklady ve sjednané výši. Účastník stavebního spoření může smlouvu kdykoli písemně vypovědět, zpravidla

pokud ještě neuzavřel smlouvu o úvěru<sup>26</sup>. Výpověď se provádí na předepsaném tiskopise.

Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce<sup>27</sup> a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výplatu uspořené částky provede stavební spořitelna způsobem podle pokynu účastníka po uplynutí výpovědní lhůty. V případě výpovědi smlouvy před koncem vázací lhůty ztrácí účastník stavebního spoření nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna může požadovat úhradu dle sazebníku.

Účastník stavebního spoření může podat písemný návrh na ukončení smlouvy, který však nemusí být akceptován. Stavební spořitelna může požadovat za ukončení smluvního vztahu dohodou úhradu.

Poskytnutím úvěru ze stavebního spoření se naplní samotný účel stavebního spoření, tím že účastník získá potřebné peněžní prostředky pro uspokojení svých bytových potřeb. Naspořené peněžní prostředky jsou mu vyplaceny. Poskytnutý úvěr je pak splácen pravidelnými splátkami a účastník již nespoří.

---

<sup>26</sup> Všeobecné obchodní podmínky Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

<sup>27</sup> Odchytky pro výpověď danou stavební spořitelnou má Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

## 6. Úvěry poskytované v rámci stavebního spoření a řízení úvěrového rizika

Stavební spořitelny poskytují úvěry v souladu se zákonem o stavebním spoření. Jedná se o:

- překlenovací úvěry
- úvěry ze stavebního spoření.

Kromě toho mohou dále poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb. Překlenovací úvěr umožňuje poskytovat stavebním spořitelnám § 5 odst. 5 ZoSS. Nárok účastníka na úvěr ze stavebního spoření zakládá § 5 odst. 2 ZoSS. Jednou z podmínek poskytnutí těchto úvěrů je použití získaných peněžních prostředků na financování bytových potřeb. Jejich poskytnutí je tedy účelově vázáno, proto je dle § 5 odst. 8 účastník stavebního spoření povinen stavební spořitelně doložit použití těchto úvěrů na bytové potřeby.

### 6.1. Bytové potřeby

Zákon o stavebním spoření rozlišuje bytové potřeby fyzických osob a osob právnických. Bytovými potřebami účastníka stavebního spoření, který je fyzickou osobou, jsou zejména (za blíže specifikovaných podmínek v § 6 ZoSS):

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník stavebního spoření členem nebo společníkem,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce, tj. modernizace a rekonstrukce bytu a staveb pro bydlení,
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu,

- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách),
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty k veřejným sítím technického vybavení,
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

U účastníka stavebního spoření, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru na účely uvedené pod písmeny a) až f), i) a ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování takových bytových potřeb, nebo k výstavbě sítí technického vybavení.

Smyslem stavebního spoření je podpora řešení vlastní bytové potřeby účastníka stavebního spoření. Proto nelze úvěrovat placení nájemného, ani kdyby bylo zaplaceno jednorázově předem na několik let dopředu. Dále nelze financovat např. samostatně pořízovaný nábytek, garáž, vlastní práce nebo hradit z úvěru daň dědickou a darovací. Dle § 5 odst. 3 ZoSS se financováním bytových potřeb rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých účastníka stavebního spoření. Těmi jsou příbuzní v řadě přímé, sourozenci a manžel.

Způsob doložení účelu čerpání poskytnutého úvěru závisí na povaze dané bytové potřeby, budou to různé doklady a nabývací tituly. Účastník stavebního spoření tak své stavební spořitelně předloží např. kupní smlouvu, územní rozhodnutí, stavební povolení, nájemní smlouvu, dohodu o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, pravomocné rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo fakturu za materiál a provedené práce.

Uvedené bytové potřeby se musí nacházet v České republice. Důvodem je zájem České republiky, aby finanční prostředky vynaložené formou státní podpory, uspořené částka a finanční prostředky z úvěrů byly použity (formou zakázek výrobcům, poskytovatelům služeb atd.) na jeho území a vytvořily tak určitý multiplikační efekt,



který pomáhá české ekonomice<sup>28</sup>.

V roce 2008 se uvažovalo o rozšíření možnosti použití prostředků stavebního spoření o studijní potřeby, kterými by se rozuměly náklady spojené se studiem, jako poplatky spojené se studiem, náklady na ubytování a stravování účastníka v místě studia, náklady na dopravu účastníka do místa studia nebo na učební pomůcky potřebné ke studiu. Tato zamýšlená novela zákona o stavebním spoření však nebyla přijata.

Nebude-li splněna podmínka účelovosti, je stavební spořitelna oprávněna pozastavit další čerpání úvěru, popř. požadovat zaplacení sjednané smluvní pokuty a okamžité vrácení celého poskytnutého úvěru včetně příslušenství. Je povinna požadovat vrácení státní podpory<sup>29</sup>.

## **6.2. Smlouva o úvěru a úvěrové podmínky**

Stavební spořitelny poskytují úvěry na základě smlouvy o úvěru uzavřené dle § 497 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku a samozřejmě za podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření. V ní se stavební spořitelna zavazuje, že na požádání účastníka stavebního spoření (dlužníka) poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky na sjednaný účel v dohodnuté výši. Dlužník se zavazuje poskytnutý úvěr použít na sjednaný účel a splatit jej v dohodnutých splátkách včetně sjednaných úroků. Nedílnou součástí smlouvy o úvěru jsou i úvěrové podmínky stavební spořitelny, jimiž se řídí závazkové vztahy přímo smlouvou o úvěru neupravené. V případě rozporu mezi zněním úvěrových podmínek a smlouvou o úvěru má přednost znění obsažené ve smlouvě o úvěru. Jelikož zákon o stavebním spoření váže poskytnutí překlenovacího úvěru i úvěru ze stavebního spoření na účastníky stavebního spoření, musí být před uzavřením smlouvy o úvěru uzavřena smlouva o stavebním spoření.

Je-li účastníkem smlouvy o stavebním spoření nezletilý, není uzavření smlouvy o úvěru považováno za běžnou záležitost (běžný právní úkon) při správě majetku dítěte. K žádosti o úvěr je třeba přiložit usnesení soudu o ustanovení kolizního opatrovníka ve smyslu § 37 zákona o rodině, neboť v případě čerpání úvěru může dojít ke střetu zájmů mezi rodiči a dítětem. Za nezletilého podepisuje úvěrovou smlouvu opatrovník.

---

<sup>28</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 423/2003 Sb.

<sup>29</sup> Úvěrové podmínky Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.; § 13 odst. 2 ZoSS.

Dlužníkem je nezletilý, jeho zákonní zástupci podepisují smlouvu jako spoludlužníci.<sup>30</sup> Uzavření úvěrové smlouvy za nezletilého podléhá schválení soudem. Po nabytí právní moci rozsudku o schválení nabývá účinnosti smlouva o úvěru.

Úvěrovou smlouvu nemůže uzavřít ani osoba, kterou soud zbavil způsobilosti k právním úkonům nebo v této způsobilosti omezil. Právní úkon, kterým se taková osoba stává dlužníkem nebo poskytuje zajištění, za ni činí opatrovník a schvaluje jej soud.

Smlouvy o úvěrech jsou uzavírány jako formulářové smlouvy, ve kterých se mění jen ujednání týkající se základních parametrů poskytovaného úvěru s ohledem na konkrétního dlužníka, např. výše úvěru, výše splátek nebo účel použití úvěru.

### **6.2.1. Podmínky pro překlenovací úvěr**

Dle zákona o stavebním spoření může stavební spořitelna poskytnout účastníkovi stavebního spoření překlenovací úvěr do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb v případě, kdy nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (§ 5 odst. 5 ZoSS). Někdy stavební spořitelny požadují, aby zájemce o úvěr měl naspořeno na svém účtu stavebního spoření minimální částku (např. akontace 10 % z cílové částky). Někdy nemusí mít naspořeno nic, pak se jedná o tzv. překlenovací úvěry s nulovou akontací. Stavební spořitelny jsou ze zákona omezeny objemem poskytovaných překlenovacích úvěrů. Podle § 9 odst. 3 ZoSS pohledávky z překlenovacích úvěrů společně s pohledávkami z úvěrů poskytovaných dle § 9 odst. 1 písm. a) (tj. poskytovaných osobám, jejichž výrobky a služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb) nesmí překročit 20 % součtu cílových částek.

Do data přidělení cílové částky splácí dlužník zálohově úroky z překlenovacího úvěru. Při stanovení úrokové sazby není stavební spořitelna nijak omezena, nemusí být tedy stanovena pevně až do doby splatnosti. Zálohová platba úroků se vypočte jako výše úroku z poskytnutého překlenovacího úvěru. Skutečný úrok, kterým je zatěžován úvěrový účet, je pak vypočten ze skutečně vyčerpané částky úvěru. Splátky úroků jsou pak použity nejprve na úhradu dlužných úhrad za úkony dle sazebníku stavební

---

<sup>30</sup> U Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

spořitelny a dále na úhradu případných smluvních pokut, nákladů spojených se soudním vymáháním nebo úroků z prodlení a v poslední řadě pak teprve na úhradu úroků z úvěru<sup>31</sup>.

Vedle splátek úroků je dlužník zpravidla (pokud nemá naspořenu minimální požadovanou částku) povinen pravidelně provádět vklad na svůj účet stavebního spoření. Porušení této povinnosti může být stavební spořitelnou sankcionováno, např. zesplatněním celého dluhu. Mimořádné splátky i předčasné splacení celé jistiny překlenovacího úvěru jsou za stanovených podmínek možné (např. předchozí písemné oznámení), často však za úhradu.

Překlenovací úvěr je splacen jednorázově po splnění podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (při přidělení cílové částky) takto:

- zůstatkem účtu stavebního spoření dlužníka (započtením pohledávek) a
- úvěrem ze stavebního spoření ve výši potřebné k vyrovnání zbylé části pohledávky.

Dojde tak k tzv. **překlopení** překlenovacího úvěru v úvěr řádný (úvěr ze stavebního spoření). K tomu dochází na základě uzavření jedné úvěrové smlouvy, která v sobě kombinuje ujednání týkající se jak překlenovacího úvěru, tak i úvěru ze stavebního spoření (tzv. smlouva o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření).

### **6.2.2. Podmínky pro úvěr ze stavebního spoření**

Účastník stavebního spoření má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření po splnění podmínek zákona o stavebním spoření a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách. Zákonnými podmínkami je použití úvěru na financování bytových potřeb, minimální délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků, která nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření a odvození výše úvěru od cílové částky. Pokud je účastníku stavebního spoření v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy o stavebním spoření poskytnut úvěr ze stavebního spoření, musí být na financování bytových potřeb použita i uspořená částka a zálohy státní podpory, jinak nemá nárok na výplatu záloh státní podpory, kterou je

---

<sup>31</sup> Úvěrové podmínky Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. a Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

stavební spořitelna v takovém případě povinna vrátit ministerstvu financí. Tím je zamezeno tomu, aby účastník před uplynutím vázací lhůty při čerpání pouze minimálního úvěru použil naspořenou částku včetně státní podpory na jiné než bytové potřeby.<sup>32</sup>

Stavební spořitelna stanoví především způsob výpočtu a potřebnou výši bodového hodnocení. Blíže k podmínkám viz. kap 3.1.2.

Splnění podmínek stavební spořitelna pravidelně hodnotí. Po jejich splnění vzniká účastníkovi stavebního spoření nárok na přidělení cílové částky, o kterém je stavební spořitelna informován prostřednictvím písemného oznámení. Pokud účastník ve lhůtě stanovené v oznámení nedoručí žádost o poskytnutí úvěru, jeho nárok na tento úvěr v nabízeném termínu zaniká, může však kdykoli opětovně požádat o tento úvěr.<sup>33</sup>

Úvěr ze stavebního spoření je úročen pevnou úrokovou sazbou stanovenou ve smlouvě o stavebním spoření. Podmínky pro splácení úvěru jsou stanoveny ve smlouvě o úvěru a úvěrových podmínkách. Ve splátkách je zahrnuta jak splátka jistiny úvěru, tak i úroky. Předčasné splacení úvěru nebo jeho části je možné, a to bez sankcí.

### **6.3. Řízení úvěrového rizika**

Dle regulatorních požadavků stanovených zákonem o bankách musí mít banka vytvořen řídicí a kontrolní systém, který je ucelený a přiměřený charakteru, rozsahu a složitosti činností banky a zahrnuje předpoklady řádné správy a řízení společnosti, systém vnitřní kontroly a systém řízení rizik. Banka je dále povinna zajistit jeho ověření auditorem. Podrobnosti stanoví vyhláška ČNB č. 123/2007 Sb. V souvislosti s poskytováním úvěrů se následující text zaměří na požadavky na systém řízení rizik a s tím související řízení úvěrového rizika.

Řízením rizik se rozumí jejich identifikace, měření, vyhodnocování, sledování a případné přijímání opatření vedoucích k omezení podstupovaných rizik<sup>34</sup>. Banka zohledňuje všechna významná rizika a rizikové faktory (vnitřní i vnější), kterým je nebo

---

<sup>32</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 83/1995 Sb.

<sup>33</sup> Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

<sup>34</sup> Opatření ČNB č. 2 ze dne 3. února 2004 (zrušeno v souvislosti s přijetím vyhlášky ČNB č. 123/2007 Sb.).

může být vystavena s přihlédnutím k povaze, rozsahu a složitosti činností. Stavební spořitelna musí mít vypracovanou strategii řízení rizik, schvalovanou představenstvem, a konkrétní postupy pro její naplňování. Řízením rizik se v rámci organizace stavební spořitelny zabývá specializovaný útvar řízení rizik.

Riziko lze definovat jako možnost odchylky skutečného vývoje od vývoje předpokládaného a s tím související nebezpečí vzniku ztráty. V bankovníctví se vyskytuje několik základních typů rizik, kterými jsou: riziko úvěrové, tržní, likvidní a operační. Tržním rizikem je riziko ztráty banky vyplývající ze změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích. Jedná se o souhrnný pojem pro riziko úrokové, měnové, akciové a jiná rizika spojená s pohybem tržních cen<sup>35</sup> (např. komoditní). Tržní riziko je významné zejména pro oblast investičního bankovníctví. S ohledem na stanovená omezení dalších činností stavebních spořitelen, mají v této kategorii rizik význam jen riziko úrokové a riziko měnové.

Úrokové riziko představuje možnost ztráty následkem nepříznivých změn tržních úrokových, kdy může dojít ke snížení čistého úrokového příjmu nebo ke snížení tržní hodnoty aktiv a pasiv. Vzhledem ke struktuře úročených aktiv a pasiv, která vykazují časový nesoulad a mají různé splatnosti nebo období změny úrokových sazeb, je stavební spořitelna vystavena úrokovému riziku. Stranu pasiv tvoří hlavně depozita účastníků stavebního spoření, která jsou úročena po dobu trvání vázací doby fixní úrokovou sazbou. U smluv uzavřených po roce 2004 (tj. po nabytí účinnosti zákona č. 423/2003 Sb.) má stavební spořitelna možnost jednostranně změnit úrokovou sazbu z vkladů dle § 5 odst. 7 ZoSS. U smluv uzavřených před rokem 2004 je úroková sazba uvedená ve smlouvě o stavebním spoření platná po celou dobu trvání této smlouvy. Pevně jsou rovněž úročeny úvěry ze stavebního spoření a některé cenné papíry, které banka drží ve svém portfoliu. U překlenovacích úvěrů, které mají po určitou dobu úrokovou sazbu fixovanou, ji lze měnit až po uplynutí tohoto období. Stavební spořitelna řídí úrokové riziko prostřednictvím své investiční politiky, změn v nastavení úrokových podmínek u nově uzavíraných smluv, úpravou dosavadních smluvních ujednání s klienty a též i využitím zajišťovacích derivátů. Stavební spořitelna investuje např. do státních dluhopisů, poukázek ČNB nebo hypotečních zástavních listů, dále své volné

---

<sup>35</sup> Opatření ČNB č. 2/2004.

zdroje může investovat do depozitních obchodů na mezibankovním trhu.

Měnové riziko je podobné úrokovému riziku a vyplývá z pohybu měnových kurzů. Měnové riziko stavebních spořitelen je nevýznamné v důsledky zanedbatelné výše cizoměnových aktiv a pasiv (valuty v pokladně, cizoměnové pohledávky a závazky z dodavatelsko-odběratelských vztahů)<sup>36</sup>.

Likvidním rizikem se rozumí riziko, že banka ztratí schopnost dostát svým finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, nebo nebude schopna financovat svá aktiva<sup>37</sup>. Dochází k němu v případě časového nesouladu mezi splatností aktiv a pasiv. Banka je likvidní, pokud je schopna dostát v každém okamžiku svým splatným závazkům. Základním cílem řízení likvidity tedy je zajistit schopnost banky splatit v kterémkoliv čase své závazky. Za tím účelem drží stavební spořitelny část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích (např. vklady na mezibankovním trhu se splatností do 3 měsíců), případně jsou připraveny pokrýt krátkodobou likvidní potřebu půjčkami na mezibankovním trhu. Možné zdroje financování jsou dány zákonem o stavebním spoření a kromě vkladů účastníků stavebního spoření jsou to např. emise vlastních dluhopisů.

Operační riziko představuje riziko ztráty banky vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty banky vlivem vnějších událostí, včetně rizika ztráty banky v důsledku porušení či nenaplnění právní normy<sup>38</sup>. Hrozbou může být selhání informačního systému, deliktní jednání zaměstnance banky, změny regulačních požadavků nebo politické krize.

### **6.3.1. Úvěrové riziko**

Úvěrové riziko je riziko ztráty banky vyplývající ze selhání smluvní strany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, na základě které se banka stala věřitelem smluvní strany<sup>39</sup>. Vyplývá tedy z platební neschopnosti či nevěle dlužníka splatit své závazky vůči bance, a to nejen ze závazků ze splatných úvěrů včetně úroků, ale i z cenných papírů v portfoliu banky, poskytnutých záruk, z obchodů na peněžním

---

<sup>36</sup> Stav k 31.12.2008.

<sup>37</sup> Opatření ČNB č. 2/2004.

<sup>38</sup> Opatření ČNB č. 2/2004.

<sup>39</sup> Opatření ČNB č. 2/2004.

trhu aj. Součástí řízení úvěrového rizika banky jsou v rámci systému pro provádění obchodů posuzovány v závislosti na druhu produktu a typu protistrany zejména tyto aspekty: finanční a ekonomická situace protistrany, účel provedení obchodu, zdroje splácení, kvalita a dostatečnost zajištění, situace v ekonomickém odvětví protistrany, navrhované podmínky pro provedení obchodu. Banka používá techniky a nástroje omezující úvěrové riziko, například zajištění. Banka má takový systém měření a sledování úvěrového rizika, který je přiměřený povaze, rozsahu a složitosti činností a podchytí všechny významné zdroje úvěrového rizika. Vytvoří a udržuje soustavu limitů pro řízení úvěrového rizika, která podléhá schválení představenstva. Provádí analýzu úvěrového portfolia, včetně odhadů jeho budoucího vývoje a stresového testování<sup>40</sup>.

Regulatorní požadavky na řízení úvěrového rizika se promítají do úvěrového procesu stavební spořitelny. Úvěrový proces probíhá od prvního kontaktu se zájemcem o úvěr, přes schvalování úvěru a jeho podmínek, správu úvěru až po jeho splacení, případně vymáhání nesplacené pohledávky nebo její odpis.

### **6.3.2. Úvěrový proces ve stavební spořitelně**

V tabulce č. 2 je obecně zobrazen úvěrový proces poskytování úvěrů ve stavební spořitelně. Začíná prodejem úvěrového produktu na pobočkách stavební spořitelny nebo prostřednictvím sítě obchodních zástupců. Zájemce o úvěr nejdříve podá žádost, k níž přiloží podklady, kterými prokáže návratnost úvěru, jeho zajištění, účelovost použití poskytnutých peněžních prostředků, včetně případné uspořené částky a státní podpory a předloží jiné doklady, požadované stavební spořitelnou k uzavření úvěrové smlouvy. Žádost včetně podkladů je následně posuzována a schválena s příslušnými podmínkami úvěrové smlouvy zapracovanými do jejího návrhu.

Čerpat úvěr může účastník až po podpisu úvěrové smlouvy na základě svého pokynu. Nárok na čerpání úvěru zpravidla zaniká, pokud není úvěr, případně jeho část čerpán v určité lhůtě po uzavření úvěrové smlouvy. Peněžní prostředky jsou vypláceny zásadně bezhotovostně převodem na účet prodávajícího nebo dodavatele, a to buď jednorázově, nebo i postupně na základě předložených faktur. Stavební spořitelny také proplácejí faktury a jiné doklady již zaplacené dlužníkem, které však nesmí být

---

<sup>40</sup> Příloha č. 1 k vyhlášce ČNB č. 123/2007 Sb.

vystaveny před datem uzavření smlouvy o stavebním spoření, a lhůta k jejich předložení od vystavení bývá 12 měsíců. Zaplacení fakturované částky z vlastních prostředků musí dlužník prokázat (výpisem z bankovního účtu). Zálohové čerpání na účet dlužníka je také možné, ale výše zálohy bývá omezena. Vyplacení další zálohy je vázáno na doložení účelu použití předchozí.

<i>Fáze úvěrového procesu</i>	<i>Náplň jednotlivých fází</i>
<b>Prodej úvěrového produktu</b>	Navázání kontaktu s klientem, zpracování žádosti o úvěr, příprava podkladů, předběžné hodnocení klienta.
<b>Analýza rizika žadatele a podmínek úvěrového obchodu</b>	Vyhodnocení bonity klienta, analýza zajištění, zpracování ratingu, hodnocení investičního záměru, kontrola závazků v úvěrových registrech a insolvenčním rejstříku.
<b>Vypracování návrhu na poskytnutí úvěru a jeho schválení</b>	Na základě provedené analýzy vypracování návrhu na poskytnutí úvěru, proces jeho schvalování.
<b>Příprava a vyhotovení smluv</b>	
<b>Správa úvěrového obchodu</b>	Správa úvěrového účtu a zasílání výpisů, kontrola plnění podmínek, změny úvěrové smlouvy, revize finanční situace.
<b>Vymáhání nesplacených pohledávek</b>	Zasílání upomínek, mimosoudní vymáhání, soudní řízení.
<b>Klasifikace pohledávek z úvěrů</b>	Stanovení stupně klasifikace.
<b>Tvorba opravných položek a rezerv</b>	
<b>Odpis pohledávek</b>	

**Tabulka 2:** *Fáze úvěrového procesu*

K některým aspektům řízení úvěrového rizika, jež tvoří náplň úvěrového procesu, tak jak je naznačen v tabulce č. 2, blíže v dalším textu.

### **6.3.3. Hodnocení bonity dlužníka**

Aby stavební spořitelna přešla realizaci úvěrového rizika, kdy dlužník není schopen splácet poskytnutý úvěr, klade velký důraz na proces schvalování každé konkrétní žádosti o úvěr. V rámci schvalování úvěru provádí tzv. scoring žadatele o úvěr (bodové hodnocení vybraných údajů charakterizující klienta banky, produkt a zajištění) a zjišťuje jeho bonitu. Bonita znamená schopnost žadatele o úvěr hradit všechny své dosavadní, příp. budoucí závazky řádně a včas. Stavební spořitelna určuje bonitu žadatele o úvěr především na základě předloženého potvrzení o výši příjmu, u podnikatelů na základě daňového přiznání. Zjišťování bonity klienta probíhá zpravidla



porovnáním rozdílu mezi doloženým průměrným měsíčním příjmem na jedné straně a životním minimem, pravidelnými měsíčními platbami (elektřina, voda, služby) a splátkami závazků (ostatní úvěry, leasing) na straně druhé. Výsledkem jsou tzv. volné zdroje, tedy disponibilní prostředky, ze kterých bude žadatel schopen splácet pravidelné splátky úvěru. Bonitu kladně ovlivňuje možnost zajištění (nemovitostí nebo ručitelem) či možnost uzavřít životní pojištění. Roli v posuzování bonity hraje mimo jiné také úroveň dosaženého vzdělání, věk klienta, rodinný stav a obor činnosti. Na základě zjištěné bonity rozhodne stavební spořitelna o výši poskytovaného úvěru<sup>41</sup>.

U právnických osob jsou součástí hodnocení účel financování, podnikatelský záměr, analýza bonity (především na základě finanční analýzy po předložení finančních výkazů, ale i podle kvalitativních kritérií, např. zkušeností s realizací zamýšleného projektu), analýza zajištění úvěru nebo pravomoc uzavírat smluvní vztah. Analýza zajištění vychází z kvality jednotlivých typů zajištění a jejich kombinací. Také je využíván externí rating zpracovaný ratingovými agenturami. Hodnocení probíhá i po dobu trvání úvěrového vztahu s právnickou osobou, kdy se průběžně hodnotí její platební morálka, finanční a ekonomická situace.

Kromě vlastního (interního) hodnocení využívají stavební spořitelny při hodnocení žadatelů o úvěr také externích zdrojů informací. V případě fyzických osob je takovým zdrojem Bankovní registr klientských informací (dále jen BRKI) provozovaný na základě § 38a odst. 1 zákona o bankách společností Czech Banking Credit Bureau, a.s. se sídlem v Praze, v níž mají majetkový podíl pouze banky. BRKI je společná databáze údajů vytvořená na základě informací, které si vzájemně poskytují banky o úvěrových vztazích uzavřených s klienty – fyzickými osobami. Uživatelé registru jsou banky, které mají s Czech Banking Credit Bureau, a.s. uzavřenu smlouvu o zpracování údajů, těmi jsou i všechny stavební spořitelny. Prostřednictvím databáze se banky, v rámci plnění povinnosti postupovat při výkonu své činnosti obezřetně, vzájemně informují o bonitě a důvěryhodnosti svých klientů. V registru budou vedeny fyzické osoby (občané i podnikatelé), které u některého z účastníků registru čerpají nebo čerpali úvěr (i kontokorent), nebo se pohybují v povoleném pásmu záporného zůstatku na běžném účtu nebo mají kreditní kartu. V registru jsou zpracovány kromě jména,

---

<sup>41</sup> Bonita klienta stavební spořitelny, *Hypindex.cz* [online]

rodného čísla a adresy také základní informace o platební morálce, jako počet existujících úvěrových smluv, výše jednotlivých úvěrů a splátek, historie splácení těchto závazků a informace o zajištění závazků. Informace jsou v registru uchovány maximálně 4 roky po ukončení smluvního vztahu klienta s bankou. Banky si informace o svých klientech dle § 38a odst. 1 zákona o bankách vyměňují bez jejich souhlasu. BRKI poskytují stavební spořitelny informace o svých úvěrových klientech a zároveň z něj čerpají informace o zájemcích o úvěr.

Další databází, ze které mohou informace o bonitě a důvěryhodnosti klientů stavební spořitelny čerpat, je Centrální registr úvěrů, vytvořený a provozovaný ČNB na základě § 38a odst. 2. V Centrálním registru úvěrů jsou soustředěny údaje o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob, jako identifikační údaje (název, IČO nebo sídlo), údaje o úvěrové pohledávce (výše, splatnost, počty dnů po splatnosti aj.). Údaje tu jsou archivovány po dobu 10 let od splacení pohledávky. Uživateli registru jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, působící na území České republiky a další osoby, stanoví-li tak zvláštní zákon. Všechny banky působící v ČR včetně poboček zahraničních bank jsou povinny na základě opatření ČNB č. 5/2002 předávat do registru údaje o svých klientech. Povinností účastníka je provádění pravidelné měsíční aktualizace databáze. Přístup k informacím je umožněn jednotlivým uživatelům a České národní bance. Podrobnosti přístupu stanoví vyhláška ČNB č. 164/2002.

Jiným obdobným informačním systémem je společná databáze spotřebitelů (Registr FO) a databáze podnikatelů a právnických osob (Registr IČ), provozované zájmovým sdružením právnických osob SOLUS. V první databázi jsou zařazeni spotřebitelé a ve druhé fyzické osoby podnikatelé a právnické osoby, jež neplní své povinnosti (nemají zájem plnit své finanční závazky, nebo se dostali do problémů se splácením) vztahující se k činnosti alespoň jednoho člena sdružení zapojeného do činnosti registrů. Předmětem těchto databází jsou pouze negativní informace. Předmětem předchozích dvou registrů (BRKI, CRÚ) jsou jak negativní, tak pozitivní, tj. i informace o klientech, kteří řádně a včas splácí své závazky. Členem sdružení se může stát právnická osoba, která má sídlo v České republice a vykonává vůči subjektům, jež jsou předmětem databází, činnost, v jejímž rámci vznikají dlouhodobé či opakované

pohledávky s předpokládanou budoucí jednorázovou úhradou, úhradou formou splátek či formou pravidelně se opakujících plnění (pojišťovací a jiné finanční služby, dodávky specifického zboží či služby). Členy tedy mohou být na rozdíl od předchozích registrů nejen banky, ale i nebankovní finanční instituce, mobilní operátoři a další.

Platební schopnost nezjišťují stavební spořitelny pouze u zájemců o úvěr, ale také u navržených spoludlužníků a ručitelů. Součástí hodnocení je i nahlížení do insolvenčního rejstříku.

Výsledkem celého hodnocení je rozhodnutí stavební spořitelny o tom, zda úvěr poskytne a za jakých podmínek, anebo neposkytne a žádost odmítne. Podmínkou poskytnutí úvěru může být požadavek stavební spořitelny na určitý druh zajištění či jejich kombinace.

#### **6.3.4. Zajištění úvěru**

Stavební spořitelny zejména využívají následující zajišťovací instrumenty:

##### **a) základní:**

- i. zástavní právo k pohledávce z vkladu na účtu stavebního spoření,
- ii. zástavní právo k pohledávce z vkladu na účtu u jiného peněžního ústavu,
- iii. bankovní záruka (především u Českomoravské záruční a rozvojové banky),
- iv. zástavní právo k nemovitosti,
- v. ručení fyzických a právnických osob;

##### **b) doplňkové:**

- i. vinkulace pojistného plnění ze živelního pojištění zastavené nemovitosti,
- ii. vinkulace pojistného plnění z úvěrového životního pojištění,
- iii. bianko směnka.

Požadavky na zajištění se řídí výší úvěru, resp. výší nezajištěné částky. U úvěru ze stavebního spoření se nezajištěná částka rovná výši úvěru. U překlenovacího úvěru představuje rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem na vkladovém účtu stavebního spoření. Dále mohou být zohledněna i jiná kritéria, jako typ produktu, klientova historie (např. zkušenosti s klientem ve spořicí fázi), u překlenovacích úvěrů výše naspoření či termín přidělení cílové částky. Zajištění úvěrů právnických osob se může lišit podle

typu úvěrovaného subjektu, typu a účelu úvěru. V tabulce č. 3 je uveden příklad závislosti požadovaného zajištění úvěru na nezajištěné částce. Nejtmavší barva znamená, že toto zajištění je požadováno, světlejší, že je s možností volby a bezbarvé políčko, že není požadováno.

Požadované zajištění	Čistá úvěrová angažovanost v Kč*			
	do 50 000	50 001 – 100 000	100 001 – 200 000	200 001 a více
Ručitel (počet ručitelů)		(1)	(2)	
Zástavní právo k nemovitosti + vinkulace živelného pojištění nemovitosti				
Zástavní právo k pohledávce u WSS, u jiné banky				
Životní pojištění žadatele o úvěr/spoludlužníka				
Zástavní právo ke vkladovému účtu překl. úvěru				

**Tabulka 3:** Zajištění překlenovacích úvěru pro nové klienty u Wüstenrot - stavební spořitelny, a.s.,  
Zdroj: Wüstenrot stavební spořitelna, Výroční zpráva 2009 [online]

\*(hodnota investičního záměru – vlastní zdroje financování žadatele)

Pojištění zastavené nemovitosti proti živelním rizikům požadují stavební spořitelny proto, aby v případě zničení zastavené nemovitosti (např. požárem) nezůstal úvěr nezajištěn. Vinkulace znamená, že v případě vzniku pojistné události má na výplatu pojistného plnění přednostní nárok stavební spořitelna. Ta pak sama určí, zda bude použito na uvedení nemovitosti do původního stavu, nebo zda se z něj uhradí její pohledávka za dlužníkem.

U životního pojištění obvykle postačí pojištění pro případ smrti. Pokud by dlužník v průběhu splácení úvěru zemřel, pojišťovna vyplatí pojistné plnění stavební spořitelně a úvěr se tím splatí. Uzavření životního pojištění a jeho vinkulace může být požadována nejen u dlužníka, ale i u spoludlužníků a ručitelů.

Pokud se stávající zajištění ukáže za nedostačující má stavební spořitelna nárok na dodatečné zajištění a na doplnění v případě, že stávající zanikne nebo se zhorší. Dlužník se zavazuje, že bez předchozího souhlasu stavební spořitelny zastavenou nemovitost ani její část neprodá, nepřevéde, nepronajme ani jinak nezatíží. Pokud tyto svoje povinnosti dlužník neplní, je stavební spořitelna oprávněna požadovat okamžité zaplacení celé pohledávky z poskytnutého úvěru<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Např. Úvěrové podmínky Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

### 6.3.5. Posuzování pohledávek z úvěrů a tvorba opravných položek

Při posuzování pohledávek z poskytnutých úvěrů a při tvorbě opravných položek k nim postupují stavební spořitelny podle § 194 a násl. vyhlášky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry (dále jen vyhláška). Zařazují je do dvou kategorií: pohledávky bez selhání dlužníka a pohledávky se selháním dlužníka. Obě kategorie se dále dělí na podkategorie. Pohledávky bez selhání dlužníka se zařazují jako standardní nebo sledované. Pohledávky se selháním dlužníka se považují za ohrožené pohledávky a zařazují se jako nestandardní, pochybné nebo ztrátové. Selháním dlužníka se realizuje úvěrové riziko. Jeho podmínky jsou vymezeny v § 49 vyhlášky.

Stavební spořitelny pohledávky z úvěrů posuzují zejména podle doby po splatnosti předeepsaných splátek, případně na základě počtu dlužných splátek se zohledněním historické restrukturalizace (poskytnutá úleva dlužníkovi např. odkladem splátek) a u právnických osob také podle finanční situace a plnění informační povinnosti<sup>43</sup>. Podle délky prodlení se zařadí pohledávky z úvěru následovně:

do 30 dnů jako standardní,  
do 90 dnů jako sledované,  
do 180 dnů jako nestandardní,  
do 360 dnů jako pochybné a  
nad 360 dnů jako ztrátové.

Dle § 198 vyhlášky pokud má banka, resp. stavební spořitelna více pohledávek za stejným dlužníkem a některá z nich naplňuje znaky selhání dlužníka, jsou všechny pohledávky za dlužníkem zařazeny do kategorie pohledávek se selháním dlužníka a v jejím rámci do stejné podkategorie pohledávek (jestliže nejsou zařazeny do kategorie retailových expozic, u nichž sleduje selhání dlužníka na úrovni transakcí). Tabulka č. 4 zachycuje hodnoty klasifikovaných pohledávek u Raiffeisen stavební spořitelny k 31.12.2009.

Banky posuzují, zda došlo ke znehodnocení (snížení účetní hodnoty) pohledávek. Pokud ke znehodnocení dojde, provede banka úpravu ocenění. Pokud pohledávku nebo

---

<sup>43</sup> Výroční zprávy stavebních spořitelien.

její část, která odpovídá ztrátě ze znehodnocení, neodepíše, tvoří k pohledávce na tuto ztrátu opravnou položku. Jednou za čtvrtletí banka posuzuje dostatečnost a odůvodněnost vytvořených opravných položek a upravuje jejich výši. Musí být schopna prokázat dostatečnost a odůvodněnost opravných položek. Výši ztráty ze znehodnocení lze stanovit třemi metodami: diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků, podle koeficientů, nebo pomocí statistických modelů.

Metoda koeficientů je popsána v § 203 vyhlášky. Opravná položka se stanoví tak, že rozdíl mezi jistinou pohledávky zvýšenou o naběhlé příslušenství a zohledněným zajištěním se vynásobí koeficientem. V odst. 1 je stanovena pevná výše koeficientů pro sledované a ohrožené pohledávky, v odst. 2 pak maximální výše koeficientů pokud opravná položka vypočtená dle odst. 1 neodpovídá výši ztráty z dané pohledávky. Koeficient (převedený na procenta) se pak stanoví tak, aby byl v rozmezí pro:

sledované pohledávky od 1 % do 20 %,  
nestandardní pohledávky od 20 % včetně do 50 %,  
pochybné pohledávky od 50 % včetně do 100 % a  
u ztrátové pohledávky roven 100 %.

Pro účely výpočtu opravných položek se nominální hodnota zajištění upravuje o diskont, který vyjadřuje riziko realizace příslušného typu zajištění. Výše diskontu je odvozena od výtěžnosti jednotlivých typů zajištění<sup>44</sup>.

Opravné položky tedy vyjadřují předpokládanou ztrátu z pohledávek, účtují se na vrub nákladů, tím snižují výsledek hospodaření stavební spořitelny. Pro daňové účely se tvorba bankovních opravných položek řídí § 5 zákona č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. V tabulce č. 4 jsou uvedeny výše opravných položek podle jednotlivých kategorií.

---

<sup>44</sup> Modrá pyramida stavební spořitelna, Výroční zpráva 2009 [online]

<i>v tis. Kč k 31.12.2009</i>	<i>Výše pohledávky</i>	<i>Výše pohledávky v %</i>	<i>Výše opravné položky</i>
Standardní	32 289 737	97,3%	0
Sledované	226 951	0,7%	-10 906
Nestandardní	313 268	0,9%	-38 002
Pochybné	81 547	0,2%	-31 078
Ztrátové	188 903	0,6%	-168 972
Ostatní pohledávky	85 649	0,3%	0
<b>Pohledávky za klienty celkem</b>	<b>33 186 055</b>	<b>Opravné položky celkem</b>	<b>-248 958</b>

**Tabulka 4:** Pohledávky za klienty podle klasifikace, Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, Výroční zpráva 2009 [online]

K odpisu pohledávky stavební spořitelna přistoupí, pokud dojde k závěru, že znehodnocení pohledávky je trvalé, protože se pohledávka stala nedobytnou. Tomu nasvědčuje zejména délka a průběh vymáhání, výše vymáhané pohledávky a finanční a ekonomická situace dlužníka.

### 6.3.6. Vymáhání pohledávek za dlužníky

Dle dispozitivního ustanovení § 506 obchodního zákoníku je-li dlužník v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce, je věřitel oprávněn od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil dlužnou částku s úroky, přičemž odstoupení od smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této smlouvy. Tímto paragrafem se řídí i úvěrové smlouvy o překlenovacích úvěrech a úvěrech ze stavebního spoření, resp. úvěrové podmínky, jež jsou nedílnou součástí těchto smluv. Kromě odstoupení mohou stavební spořitelny dle úvěrových podmínek obvykle požadovat zaplacení celé dlužné částky (úvěr zesplatnit) aniž by odstoupili od smlouvy. V obou případech jsou stavební spořitelny oprávněny požadovat úrok z prodlení. Zesplatnit celý dluh mohou dle úvěrových podmínek stavební spořitelny i v případě prodlení s vklady na účtu stavebního spoření, které jsou podmínkou poskytnutí překlenovacího úvěru.

Přístup stavebních spořitelen k vymáhání svých pohledávek v případě, že se dlužník dostane do prodlení s placením splátek úvěru, je různý. Obvykle zahrnuje **tři fáze**: upomínkové řízení, mimosoudní vymáhání a soudní vymáhání. Stavební spořitelny ze zákona nejsou povinny dlužníka upomínat o zaplacení dlužné splátky, nicméně však tak činí, a to dokonce několikrát (zároveň i spoludlužníky a ručitele).

Upomínání probíhá písemně i telefonicky.

Teprve poté, co dlužník nereaguje na upomínky a dlužné splátky nezaplatí, nastupuje fáze mimosoudního, eventuálně soudního vymáhání. Obě fáze mohou probíhat jak externě, tj. prostřednictvím jiného subjektu než je stavební spořitelna, tak interně, tedy specializovaným útvarem stavební spořitelny. Příkladem externího mimosoudního vymáhání je spolupráce stavební spořitelny s exekutorským úřadem, s cílem dosáhnout dohody (o uznání závazku s dohodou o splátkách) s dlužníkem ve formě exekutorského zápisu se svolením k vykonatelnosti, kterým dlužník a jeho spoludlužníci svolí, aby byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže nebudou řádně a včas splněny jejich závazky. Stavební spořitelny také využívají služeb inkasních agentur, které na jejich účet na základě mandátní smlouvy vymáhají úvěrové pohledávky mimosoudní i soudní cestou.

Pokud je mimosoudní vymáhání neúčinné, případně tuto cestu stavební spořitelna vůbec nevyužívá, je po neúspěšném upomínkovém řízení zesplatněna celá dlužná částka. O tom je dlužník spolu se spoludlužníky a ručiteli vyrozuměn. Celý dluh zpravidla ve lhůtě, která je dosti krátká (obvykle 30 dní), zaplacen není a stavební spořitelna přistoupí k vymáhání dlužné částky soudní cestou u obecného soudu nebo v případě sjednání rozhodčí doložky v rozhodčím řízení. Mimo inkasních agentur lze v této fázi externě využít i služeb advokátních kanceláří, pokud soudně pohledávku neuplatňuje stavební spořitelna sama.

Kromě dlužníka může stavební spořitelna požadovat a následně vymáhat zaplacení dlužné částky i na dalších osobách. Těmi jsou:

- spoludlužníci;
- přístupitel k závazku (dle § 533 – 534 občanského zákoníku), který se na základě dohody s věřitelem (stavební spořitelnou) stává dlužníkem vedle původního dlužníka a je s ním zavázán společně a nerozdílně;
- příjematel dluhu (§ 531 – 532 občanského zákoníku), který podpisem dohody o převzetí dluhu nahrazuje původního dlužníka, přejímá jeho dluh a stává se novým dlužníkem, k účinnosti dohody je nutný souhlas stavební spořitelny;
- ručitel (§ 303 – 312 obchodního zákoníku) na základě písemného prohlášení, v



němž se zaváže uspokojit pohledávku stavební spořitelny, jestliže tak neučiní dlužník sám.

Na tomto místě je třeba zmínit rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Odo 677/2005. Soud prvního stupně rozhodl ve věci žaloby stavební spořitelny o zaplacení celé dlužné částky (překlenovacího úvěru) i s příslušenstvím tak, že uložil dlužníkovi (první manžel) a jeho dvěma ručitelům zaplatit požadovanou částku, s tím, že plněním jednoho ze žalovaných zaniká v rozsahu tohoto plnění povinnost ostatních, vůči druhému manželovi však žalobu (aby zaplatil společně a nerozdílně s prvním manželem) zamítl. Odvolací soud rozsudek potvrdil. Žalobkyně podala odvolání k Nejvyššímu soudu. Ten věc projednal ve velkém senátě občanského a obchodního kolegia přisuzujíc po právní stránce zásadní význam otázce, zda splnění závazku, který jednomu z manželů vznikl za trvání manželství, může věřitel v nalézacím řízení soudně vymoci i po druhém manželovi (zda ten je ve sporu o splnění takového závazku pasivně legitimován). Dospěl k názoru, že nikoli. V odůvodnění se pak uvádí:

*Představa, podle které splnění závazku náležejícího do společného jmění manželů, sjednaného jen jedním z manželů může věřitel v nalézacím řízení vymoci i (jen) po druhém z těchto manželů, vnáší značnou nejistotu do právních vztahů vzniklých na základě smluv, a to nejen na straně dlužníka, nýbrž i na straně věřitele, a zásadu, podle které z takto vzniklého závazku jsou co do smluveného ujednání oprávněny a povinny jeho smluvní strany, ve svém důsledku prolamuje a popírá ...*

*Kdyby ze závazku ze smlouvy o úvěru náležejícího do společného jmění manželů leč sjednaného (jako dlužníkem) jen jedním z manželů byl oprávněn a povinen i druhý z manželů, pak by to pro věřitele znamenalo plnit svůj závazek z úvěrové smlouvy též na požádání druhého manžela (kdyby nešlo o účelový úvěr, byl by např. povinen poskytnout peněžní prostředky na jeho žádost druhému manželovi). Přitom si lze dobře představit, že kdyby o poskytnutí úvěru žádal sám druhý manžel, věřitel by s ním úvěrovou smlouvu neuzavřel.*

*Na tomto základě lze s přihlédnutím k teleologickému výkladu zkoumaných ustanovení opodstatněně usuzovat, že úpravou obsaženou v ustanovení § 145 odst. 3 obč. zák. nezamýšlel zákonodárce prolomit princip autonomie vůle smluvních stran v*

*procesu vzniku závazků ze smluv a vnútit jim jako zákonný důsledek vzniku smlouvy prostřednictvím institutu společného jmění manželů jako další smluvní stranu i manžela smluvní strany...*

*Závěr, že ve spojení s úpravou obsaženou v ustanovení § 145 odst. 3 obč. zák. lze ustanovení § 143 odst. 1 písm. b/ obč. zák. interpretovat též jako prolomení úpravy, podle které ze závazků vzniklých ze smluv jsou oprávněny a povinny smluvní strany (nejde-li o smlouvy sjednané přímo ve prospěch třetích osob), tudíž **správný není**. Ostatně, kdyby vskutku mělo platit, že každý individuální závazek založený jedním z manželů se stává společným závazkem manželů i v tom smyslu, že jeho splnění může být samostatně vynuceno jen vůči druhému manželu, pak by byla **nadbytečná úprava, jež v § 143 odst. 1 písm. b/ obč. zák. hovoří i o závazcích, které vznikly oběma manželům společně**. V pojetí kritizovaném výše by totiž každý závazek náležející do společného jmění manželů nasmlouvaný pouze jedním z manželů byl závazkem vzniklým oběma manželům společně.*

*Kromě toho by uvedené nutně vyvolalo **problémy v exekučním řízení**. Obecně totiž platí, že exekuce nařízená proti povinné fyzické osobě postihuje (logicky) nejen majetek ve společném jmění manželů, nýbrž i majetek ve výlučném vlastnictví povinné osoby. Vzhledem k tomu, že při nařízení exekuce není důvod zkoumat důvody vydání exekučního titulu (zde by jím byla vlastně jen existence společného jmění manželů s osobou, která svým jednáním závazek založila), v důsledku úpravy obsažené v § 44 odst. 7 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů by po doručení usnesení o nařízení exekuce byl blokován i výlučný majetek povinného jako manžela, vůči němuž byl exekuční titul vydán toliko v důsledku úpravy obsažené v § 145 odst. 3 obč. zák. Dopady interpretace kritizované výše by tedy přesáhly sféru majetkového společenství manželů, což úprava učiněná v rámci institutu tohoto majetkového společenství zjevně zamýšlet nemohla.*

### **6.3.6.1. Vymáhání pohledávek v rozhodčím řízení**

V úvěrové smlouvě uzavírané se stavební spořitelnou, příp. i jinou bankou, se může objevit rozhodčí doložka, kterou smluvní strany zakládají pravomoc rozhodnout

spory vznikající ze smlouvy v rozhodčím řízení dle § 2 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Stavební spořitelny tak využívají některých výhod, které rozhodčí řízení přináší. Především je to rychlost rozhodčího řízení spojená s tím, že rozhodčí řízení je v zásadě jednoinstanční (s výjimkou dohody dle § 27 ZRŘ). Další výhodou jsou nižší náklady. Např. z porovnání výše soudního poplatku, který činí 4 % z hodnoty předmětu sporu a poplatku za rozhodčí řízení zahájené u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR, jež obnáší částku ve výši 3 % z hodnoty předmětu vnitrostátního sporu, vyplývá, že z hlediska výše poplatku se rozhodčí řízení „vyplatí“ u žalob na peněžité plnění ve výši 175 100,- Kč a vyšší.

Výsledkem rozhodčího řízení je rozhodčí nález, který dnem doručení nabývá účinku pravomocného soudního rozhodnutí a je soudně vykonatelný. Rozhodčí nález je tak konečný (s výjimkou případu dle § 27 ZRŘ) a není proti němu přípustný řádný opravný prostředek. Nespokojená strana sporu má jen možnost dosáhnout zrušení rozhodčího nálezu soudem podle ustanovení § 31 až § 35 ZRŘ. Soud na návrh kterékoli strany zruší rozhodčí nález jen z taxativně stanovených důvodů, kterými jsou v zásadě nedodržení podmínek řízení a procesní pochybení rozhodců. Nesprávná aplikace hmotněprávní normy nebo rozhodování v rozporu s právními předpisy takovými důvody nejsou.

Uzavření rozhodčí smlouvy je realizací svobody projevu vůle vyloučit pravomoc soudu jako orgánu moci veřejné za podmínek stanovených právním řádem. Strany se tak dobrovolně dohodnou, že případný spor nebudou řešit u obecného soudu, ale alternativní cestou, a to s plným vědomím odlišného charakteru rozhodčího řízení. Lze tak jenom doporučit, aby si zájemci o úvěr před podpisem (formulářové) úvěrové smlouvy přečetli její podmínky a zvážili možné dopady a rizika spojená s případným rozhodčím řízením.

Velkým rizikem je výběr rozhodce, který musí být nestranný a nezávislý. Na rozhodce není kladen žádný zvláštní kvalifikační požadavek včetně podmínky právního vzdělání. Rozhodcem může být až na výjimky tedy prakticky kdokoli (dle § 4 ZRŘ zletilý občan ČR, způsobilý k právním úkonům, případně právně způsobilý cizinec). V praxi se tak může stát, že rozhodce (zvolený věřitelem) bude rozhodovat výlučně ve

prospěch finanční instituce a třeba i bez ústního projednání dané věci, pokud to rozhodčí doložka připouští (zejména se to týká společností poskytujících rychlé půjčky). Určité záruky v tomto směru by měly poskytovat stálé rozhodčí soudy, které dbají na to, aby rozhodce byl nezávislý a rozhodoval kvalifikovaně. V případě porušení svých povinností může být rozhodce zapsaný na listině rozhodců u rozhodčího soudu z listiny vyškrtnut. Ani důsledný výběr rozhodců u rozhodčího soudu nemusí zaručovat stoprocentní nezávislost v případě sporů úvěrových institucí s jejich klienty, neboť pro velké množství sporů s dlužníky jsou „dobrymi zákazníky“ rozhodčích soudů.

#### **6.4. Trestněprávní aspekty uzavírání úvěrových smluv**

V souvislosti s uzavíráním úvěrových smluv může docházet k trestné činnosti, zejména k trestnému činu úvěrového podvodu. Úvěrový podvod je upraven v § 211 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku. Tento trestný čin má dvě samostatné základní skutkové podstaty vymezené v odst. 1 a 2. Dle odst.1 se trestného činu úvěrového podvodu dopustí ten, kdo při sjednávání úvěrové smlouvy nebo při čerpání úvěru uvede nepravdivé nebo hrubě zkreslené údaje nebo podstatné údaje zamlčí. Takovým jednáním bude zejména předložení nepravdivého potvrzení o výši příjmů, zamlčení údajů o špatné finanční situaci a v případě úvěrů souvisejících se stavebním spořením i předložení padělaných faktur o provedených stavebních pracích. Pachatelem může být kterýkoli účastník úvěrové smlouvy (kdo smlouvu skutečně uzavírá), jiné osoby mohou být pouze účastníky. Pomocníkem může být osoba, která pachateli nepravdivé nebo padělané podklady opatří (může jím být například zprostředkovatel úvěrového vztahu). Již samotným uvedením nepravdivých nebo hrubě zkreslených údajů, případně zmlčením podstatných údajů je trestný čin dle § 211 odst. 1 dokonán, i když k uzavření smlouvy či poskytnutí úvěru následně nedošlo.

Trestný čin podle § 211 odst. 2 spáchá ten, kdo bez souhlasu věřitele, v nikoli malém rozsahu, použije prostředky získané účelovým úvěrem na jiný než určený účel. Účel poskytnutí úvěru musí být stanoven ve smlouvě o úvěru, tak jak je to například u úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru. Tento trestný čin je dokonán teprve, když úvěr byl poskytnut a použit na jiný než sjednaný účel. Proto pachatelem je zásadně dlužník. Nikoli malým rozsahem se rozumí částka v minimální výši 25 000 Kč (§ 138 odst. 1 a 2).

Subjektivní stránka obou skutkových podstat spočívá v úmyslném zavinění. Ke spáchání trestného činu úvěrového podvodu se nevyžaduje úmysl způsobit škodu. V obou případech může být poskytnutý úvěr řádně splácen. Celková výše vyplaceného úvěru není považována za škodu jako majetkovou újmu poškozeného. Ke vzniku škody, která je znakem některých kvalifikovaných skutkových podstat úvěrového podvodu, dojde až v situaci, kdy vyplacený úvěr není splácen (rozhodnutí NS sp. zn. 8 Tdo 143/2007).

Trestněprávní postih podle § 211 je možný jen pro jednání související s úvěrovými smlouvami. V případě jiných smluvních typů (jako např. smlouvy o půjčce) nebo poskytnutí úvěru jinak než v podobě peněžních prostředků (např. leasing) je však možný postih podle ustanovení o obecném podvodu dle § 209.

Trestní řízení je pro případ, že dlužník poskytnutý úvěr nesplácí, další možností pro věřitele, jak získat poskytnuté peněžní prostředky zpět za předpokladu, že v rozsudku v trestním řízení je zároveň rozhodnuto o povinnosti vrátit poskytnuté peněžní prostředky, tedy o náhradě škody.

## 7. Podpora státu v oblasti stavebního spoření

### 7.1. Státní podpora

Státní podpora přísluší účastníkovi stavebního spoření, pokud jím je fyzická osoba, při splnění podmínek stanovených v zákoně o stavebním spoření a poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh (§ 10 odst. 1 ZoSS). Nárok na státní podporu mají dle § 4 odst. 2 ZoSS:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a přiděleným rodným číslem.

Státní podporu tedy mohou získat pouze fyzické osoby, nikoli i osoby právnické. Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok vzniká tehdy, pokud účastník splňoval alespoň jednu z těchto podmínek po celý kalendářní rok, není-li stanoveno jinak. V kalendářním roce, v jehož průběhu doba spoření začíná nebo končí, postačí, když tuto podmínku splňoval alespoň po dobu trvání doby spoření v dotčeném roce (§ 4 odst. 3 ZoSS).

Poskytovaná záloha státní podpory činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč (§ 10 odst. 2 ZoSS). Z toho vyplývá, že maximální výše státní podpory za kalendářní rok je 3 000 Kč. Před 1.1.2004 byla výše státní podpory nastavena jako 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč, tedy 4 500 Kč ročně. Protože průměrná roční uspořená částka byla nižší, dosahovala skutečná průměrná výše státní podpory na jednoho účastníka 2 600 až 2 700 Kč ročně. Takto byla výše státní podpory určena v době, kdy byla úroková míra na finančních trzích mnohem vyšší než dnes, a proto bylo třeba nastavit ji tak, aby reálný výnos stavebního spoření byl konkurenceschopný jiným formám spoření. Státní příspěvek tak v roce 2003 zajišťoval vkladateli průměrný roční výnos přinejmenším zhruba 12 %<sup>45</sup>. Tento stav při rostoucí poptávce po stavebním spoření a s tím spojenými rostoucími nároky na výdajovou stránku státního rozpočtu si vyžádal v roce 2003 změny výše státní podpory. 15 % výše státní podpory platí pro smlouvy uzavřené po

---

<sup>45</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 423/2003 Sb.

1.1.2004 a na smlouvy uzavřené před tímto datem se nevztahuje, proto na základě těchto smluv jejím účastníkům náleží i nadále výhodnější výše státní podpory.

Částka úspor, která přesahuje 20 000 Kč v jednom roce, se z hlediska posuzování nároku na státní podporu převádí do následujícího roku spoření, případně i do let následujících, pokud účastník při uzavírání smlouvy prohlásil, že žádá o přiznání státní podpory a toto prohlášení nezměnil po celou dobu spoření (§ 10 odst. 4 ZoSS). To umožňuje na počátku spoření jednorázově vložit vyšší částku a v dalších letech z ní získat státní podporu. Pokud však účastník změní své prohlášení, ztratí nárok na část státní podpory, která mu byla přiznána z částek převedených do dalších let, a tuto část státní podpory stavební spořitelna vrátí ministerstvu financí. Po změně prohlášení je pro získání maximální částky státní podpory nutné vložit každý rok na účet stavebního spoření 20 000 Kč.

Účastníkovi stavebního spoření, který má uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o jejich přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořené částky u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit 3 000 Kč (§ 10 odst. 3 ZoSS). Zálohy státní podpory se tedy vypočítávají jako 15 % ze skutečně uspořené částky na každou smlouvu a přednostně poukazují na smlouvy uzavřené nejdříve až do vyčerpání ročního maximálního limitu státní podpory. Podle původního znění zákona o stavebním spoření mohl účastník požadovat státní podporu pouze na jednu smlouvu.

Státní podpora se poskytuje formou ročních záloh. Nárok na vyplacení zálohy státní podpory uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u ministerstva financí, a to vždy po uplynutí kalendářního roku. Tak je uplatňování nároku na státní podporu co nejjednodušší a snadno kontrolovatelné. Stavební spořitelna připíše poukázané zálohy státní podpory na účty účastníků nejpozději do jednoho měsíce od obdržení zálohy od ministerstva. Úroky ze zálohy státní podpory náleží účastníkovi ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna zálohu obdrží (§ 11 odst. 2 ZoSS). Státní podpora se úročí stejnou sazbou jako základní vklad účastníka.

Zákon o stavebním spoření rozlišuje poskytnutí státní podpory a její výplatu. Při poskytnutí jsou zálohy státní podpory na účtu účastníka stavebního spoření pouze evidovány a účastník s nimi nesmí nakládat. Na výplatu záloh státní podpory bude mít účastník nárok jen při dodržení stanovených podmínek dle § 12 ZoSS. Do provedení výplaty nelze státní podporu považovat za prostředky účastníka. Nesplní-li stanovené podmínky, bude podpora vrácena do státního rozpočtu<sup>46</sup>.

Zálohy státní podpory, připsané na účet do konce doby spoření, jsou účastníkovi stavebního spoření vyplaceny za podmínky, že:

- účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo
- účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.

V ostatních případech nemá účastník nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory, evidované na účtu účastníka, vrátit ministerstvu, a to do 2 měsíců ode dne kdy zjistí, že účastník ztratil na výplatu záloh státní podpory nárok.

Za nakládání s uspořenou částkou se kromě výběru části naspořených prostředků považuje také výkon rozhodnutí postihující uspořenou částku nebo její část. Výkonem rozhodnutí nelze postihnout zálohy státní podpory evidované na účtu (§ 12 odst. 5 ZoSS).

Státní podpora náleží účastníkovi stavebního spoření za dobu spoření, která začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím čekací doby, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka (§ 5 odst. 10 ZoSS).

Stavební spořitelna kontroluje, zda účastníkovi trvá právo na státní podporu evidovanou na jeho účtu. Pokud toto právo z důvodů nesplnění podmínek stanovených

---

<sup>46</sup> Důvodová zpráva k poslaneckému návrhu zákona o stavebním spoření, listopad 1992.



tímto zákonem zaniklo, stavební spořitelna další zálohy státní podpory nečerpá a je povinna příslušnou částku přijatých záloh státní podpory vrátit ministerstvu (§ 13 odst. 1 ZoSS).

Stavební spořitelna kontroluje, zda byly splněny podmínky pro výplatu státní podpory účastníkovi. V případě použití úvěru ze stavebního spoření, uspořené částky nebo vyplacené státní podpory v rozporu s tímto zákonem, je stavební spořitelna oprávněna požadovat, aby účastník vrátil bez zbytečného odkladu úvěr nebo jeho část použitou v rozporu s účelem úvěru a vyplacenou státní podporu. Účastník je v tomto případě povinen úvěr nebo jeho část a vyplacenou státní podporu vrátit stavební spořitelně ve lhůtě stanovené stavební spořitelnou. Státní podporu vrátí stavební spořitelna ministerstvu (§ 13 odst. 2 ZoSS). Kontrolu podle § 13 odst. 1 a 2 provádí stavební spořitelna na základě dokladů předložených účastníkem. Stavební spořitelna je povinna vrátit vyplacenou státní podporu nejpozději do 2 měsíců ode dne zjištění důvodů pro vrácení státní podpory. V případě vrácení státní podpory ministerstvu se úroky vzniklé ze státní podpory ponechávají účastníkovi.

Státní kontrolu dodržování podmínek pro poskytování státní podpory provádí ministerstvo financí. K tomuto účelu ministerstvo provozuje informační systém podle zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy. Ten mimo jiné slouží ke zpracování žádosti o roční zálohy státní podpory a pro její vrácení. Ministerstvo uloží rozhodnutím stavební spořitelně povinnost vrátit část, případně celou částku vyplacené státní podpory v případě porušení podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření, a to do 3 let od zjištění, že podmínky pro čerpání státní podpory byly porušeny, nejdéle však do pěti let od porušení těchto podmínek.

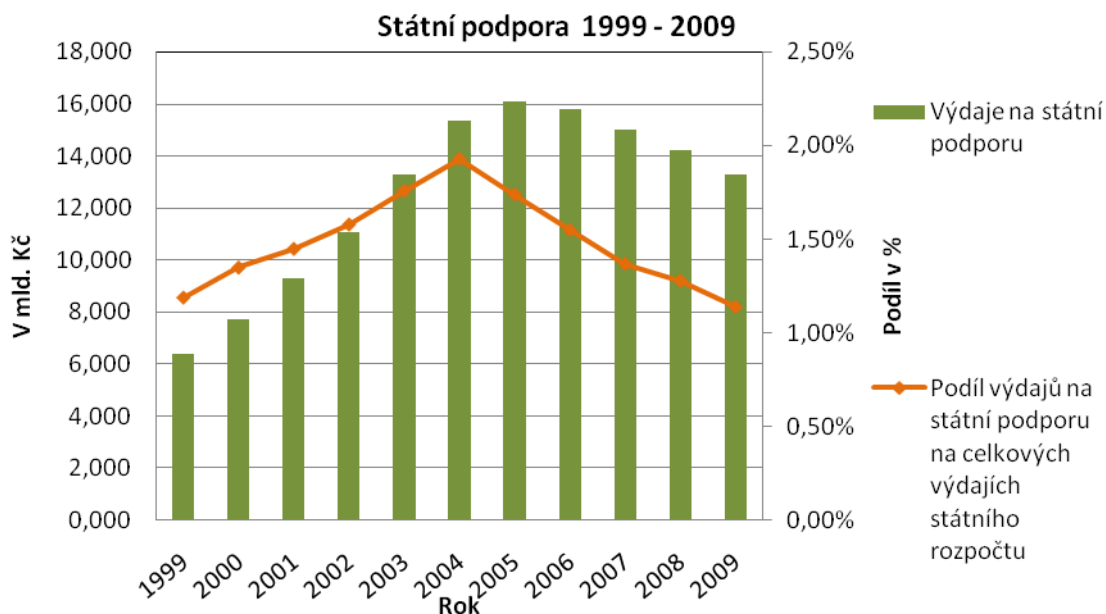
Stavební spořitelně, která poruší povinnost kontrolovat, zda jsou splněny podmínky pro přiznání státní podpory účastníkům, a v důsledku porušení této povinnosti dojde k neoprávněnému připsání státní podpory na účet účastníků, uloží ministerstvo financí pokutu do výše 50 % neoprávněně připsané státní podpory, nejvýše však do 5 000 000 Kč (§ 16a a § 16b ZoSS).

K provedení ustanovení zákona o stavebním spoření týkajících se záloh a výplat státní podpory vydalo ministerstvo financí vyhlášku č. 236/2005 Sb.

### 7.1.1. Možné změny podmínek poskytování státní podpory

Objevují se diskuse, zda podpora stavebního spoření, tak jak je nyní nastavena, stále plní svoji funkci, nebo se jedná jen o neúměrné zatížení státního rozpočtu. V roce 2009 v absolutním vyjádření celková výše přiznané státní podpory činila 13,262 mld. Kč a v roce 2008 14,220 mld. Kč. V relativním vyjádření ve vztahu k objemu celkových výdajů státního rozpočtu to představovalo v roce 2009 hodnotu 1,14 % a v roce 2008 hodnotu 1,28 %. V dnešní době, kdy je více než jindy pocítována silná potřeba veřejných úspor, je státní podpora vnímána, zejména mnohými pravicovými politiky, spíše jako neadekvátní zatížení státního rozpočtu, které již primárně nepřispívá k podpoře budování bytového fondu v ČR. Návrhů, jak uspořit na výdajové stránce státního rozpočtu, je několik:

- podmínit výplatu státní podpory po uplynutí vázací lhůty použitím uspořené částky na bytové účely,
- snížit výši státní podpory, a to i na smlouvy uzavřené před účinností navržené změny,
- případně státní podporu stavebního spoření úplně zrušit.



**Graf 1:** Vývoj výdajů na státní podporu

Zdroj: Česko. Ministerstvo financí. Ministerstvo financí ČR [online]. c2005 [cit. 2010-11-10]. Ministerstvo financí České republiky : Ukazatele vývoje stavebního spoření. Dostupné z WWW: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni.html)>.

Návrh snížení státní podpory na nově uzavřené smlouvy, který byl realizován v roce 2003, vedl k tomu, že v roce 2003 došlo k prudkému nárůstu počtu nově uzavřených smluv o 62,1 %, což vedlo k mírnému zvýšení výše přiznané státní podpory. Až v roce 2009 klesla zpátky na úroveň roku 2003. Tedy požadovaný efekt tohoto způsobu řešení lze očekávat až v delším časovém horizontu, a to po uplynutí vázací lhůty, kdy klienti stavebních spořitelen mohou svoje úspory vybrat bez sankce ztráty nároku na výplatu státní podpory. S tím však v roce 2003 počítal i vládní návrh novely zákona, ve kterém ministerstvo financí předpokládalo, že se objem vyplácené státní podpory bude postupně snižovat, po počátečním zvýšení vyvolaném nárůstem smluv uzavřených před účinností novely zákona, a že lze očekávat ustálení objemu vyplácené státní podpory mezi 4 až 6 mld. Kč až kolem roku 2010.

Pokud by se snížení výše státní podpory mělo vztahovat i na smlouvy uzavřené před účinností novely zákona o stavebním spoření, promítla by se taková změna do státního rozpočtu mnohem rychleji. Taková zákonná úprava by působila však retroaktivně, a proto je kritizována. Jednalo by se o tzv. nepravou retroaktivitu, neboť od určitého okamžiku by se státní podpora snížila u všech smluv. Výše státní podpory, která je součástí smluv o stavebním spoření, je totiž v zákoně stanovena pevně bez možnosti změn, např. formou nařízení vlády. Případný souhlas k jednostranné změně podmínek by musel dát klient stavební spořitelny už při podpisu smlouvy, jako je tomu například u sazeb hypotečních úvěrů. Navíc jen za podmínky, že při nesouhlasu s novými podmínkami může smlouvu bez sankcí ukončit<sup>47</sup>.

Úplné zrušení státní podpory týkající se starých i nových smluv by mělo na výši rozpočtového deficitu nejpříznivější dopad, neboť by znamenalo úsporu celé výše státní podpory, tedy 12 – 14 mld. Kč. Je tu ale opět problém s retroaktivní působností. Zastáncem této varianty je i ekonom Jan Švejnar, který tento svůj postoj vyjádřil spolu se dvěma dalšími ekonomy ve studii nazvané Jak inteligentně reformovat veřejné finance. Podle jejich názoru jeden ze svých účelů, podněcování domácností k vyšším úsporám, plní podpora stavebního spoření jen velmi omezeně. Odhadují, že minimálně

---

<sup>47</sup> Asociace českých stavebních spořitelen. AČSS / *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. 2010 [cit. 2010-06-19]. Podporu stavebního spoření vám nevezmou. Stát by trafil - Aktuality - AČSS | Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/aktuality/podporu-stavebniho-sporeni-vam-nevezmou-stat-by-trafil/>>.

44 % podpor jde domácnostem, které by i bez nich měly stejnou výši úspor (pouze v jiných finančních produktech), a jen maximálně 29 % směřuje domácnostem, které díky nim spoří skutečně více. Státní podporu považují za dotaci pro střední a bohatší vrstvy, neboť ji využívá 70 % domácností s příjmy mezi 30 až 70 tisíci Kč měsíčně a jen 17 % lidí s nejnižšími příjmy. Tím mimo jiné dochází ke zvyšování nerovností v příjmech zejména v chudší polovině domácností.

Proto Jan Švejnar a jeho kolegové ve výše uvedené studii navrhují úplné zrušení státní podpory stavebního spoření. Aby však při realizaci tohoto návrhu nedošlo k překotnému nárůstu nově uzavřených smluv jako v roce 2003 a též aby taková novela zákona nepůsobila retroaktivně, navrhují zachovat 15 % dotaci k vkladům a zároveň postupně snižovat roční limit státní podpory s datem uzavření smlouvy z dnešních 3 000 Kč každý měsíc o 50 Kč až k nule. Pokud by tedy tato úprava platila od ledna 2011, pak by u smluv uzavřených v lednu 2011 roční limit činil 2 950 Kč, u smluv uzavřených v únoru 2 900 Kč a tak dále po celkovou dobu 60 měsíců, dokud by se v prosinci 2015 limit nedostal na nulu. Snížený limit by pak platil po celou dobu trvání smlouvy, přičemž rozhodujícím dnem pro stanovení výše podpory by byl den, kdy účastník stavebního spoření začal skutečně spořit (tj. vložil na svůj účet první vklad).

Dalším možným řešením je podmínit výplatu státní podpory bytovým účelem. K tomuto názoru vyjádřila Asociace českých stavebních spořitelén svůj postoj na svých webových stránkách<sup>48</sup>. Především zdůrazňuje, že stavební spoření není spořením, ale úvěrovým produktem určeným na bydlení, jehož primárním zdrojem peněžních prostředků jsou právě vklady přátelských klientů. Podle jednoduchého výpočtu asociace, založeného na statistických údajích, potřebuje stavební spořitelna k poskytnutí jednoho průměrného úvěru šest průměrně naspořených smluv o stavebním spoření. Svázání výplaty státní podpory s bytovým účelem by vedlo k omezení primárních zdrojů a to tím, že by jednak poklesl počet spořících klientů a jednak tím, že by spořili méně. Pokles výše poskytnutých úvěrů by mohly kompenzovat úvěry hypoteční a spotřebitelské. Hypoteční úvěry však nejsou vhodné pro úvěry menšího objemu a bez

---

<sup>48</sup> Asociace českých stavebních spořitelén. *AČSS / Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2010 [cit. 2010-06-19]. Účelovost stavebního spoření nejen pro úvěry? - Pozice AČSS - AČSS - AČSS | Asociace českých stavebních spořitelén. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/acss/pozice-acss/ucelovost-stavebniho-sporeni-nejen-pro-uvery/>>.

zástavy nemovitosti. Spotřebitelské úvěry jsou zase v porovnání se sazbami stavebních spořitelen dražší. Asociace dále uvádí, že z porovnání míry poklesu poptávky po hypotékách v roce 2009 (o 42 %) a po úvěrech poskytovaných stavebními spořitelny (10,9 %) vyplývá, že stavební spoření v době finanční a ekonomické krize působí jako proticyklický stabilizátor v oblasti financování bydlení v ČR. Efekt státní podpory spatřuje asociace dále v tom, že daňové příjmy vzešlé z činností vyvolaných systémem stavebního spoření již několik let převyšují výdaje na státní podporu. Závěrem ve svém postoji připomíná situaci ze Slovenska, kde v roce 1997 byla přijata novela zákona o stavebním spoření, podle které bylo zavedeno účelové použití prostředků i při nečerpání úvěru jako nutná podmínka získání státní podpory, což vedlo k dramatickému poklesu zájmu o stavební spoření a hrozil kolaps celého systému<sup>49</sup>. V roce 1999 proto byla tato úprava zrušena.

## **7.2. Daňové výhody**

Se stavebním spořením jsou kromě výhodného zhodnocení, k němuž významně přispívá státní podpora, spojeny i daňové motivace určené pro účastníky stavebního spoření, kteří jsou fyzickými osobami. Daňové výhody spojené se stavebním spořením jsou obsaženy v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, a to v podobě:

- osvobození úroků z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory, od daně z příjmů fyzických osob a
- nezdanitelné části základu daně.

### **7.2.1. Osvobození úroků z vkladů od daně z příjmů fyzických osob**

Osvobození úroků z vkladů, včetně úroků ze státní podpory, obsahuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. s) ZoDP. Toto ustanovení představuje výjimku z režimu § 8 ZoDP, kdy by jinak tyto výnosy tvořily samostatný základ daně a podléhaly by zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 ZoDP ve výši 15 %. V souvislosti s úvahami, jak snížit výši deficitu státního rozpočtu, je navrhováno zrušení tohoto osvobození od daně z příjmů fyzických osob. Podle odhadů z roku 2008 by takové opatření znamenalo zvýšení daňových příjmů o 1 mld. Kč.

---

<sup>49</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 423/2003 Sb.

### 7.2.2. Nezdánitelná část základu daně (nestandardní odpočet)

Nezdánitelná část základu daně je upravena v § 15 ZoDP a představuje částku, o kterou se snižuje základ daně (§ 5 odst. 1 a 2 ZoDP), před vynásobením procentní sazbou daně, jak stanoví § 16 ZoDP. Se stavebním spořením souvisí ustanovení odstavců 3 a 4. Dle odstavce 3 se od základu daně odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření (překlenovacího úvěru), a použitým poplatníkem na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu. Bytové potřeby jsou vymezeny (§ 15 odst. 3 písm. a) až h) ZoDP) podobně jako v zákoně o stavebním spoření s určitými odchylkami. Odchylkou je např. koupě pozemku (v ZoSS je to § 6 odst. 1 písm. d)) podmíněná zahájením výstavby do 4 let od uzavření úvěrové smlouvy, a to s využitím úvěru na financování bytových potřeb, jako omezení, které má zamezit spekulativním nákupům stavebních pozemků využívajícím daňově výhodných úvěrů. Dalšími podmínkami pro uplatnění odpočtu jsou:

- vlastnictví a užívání předmětu bytové potřeby, nebo jen jeho užívání a zároveň
- poplatníkem je zletilý účastník smlouvy o úvěru na financování bytových potřeb.

Konkrétně zákon stanoví, že jde-li o předmět bytové potřeby uvedený v odstavci 3 písm. a) až c) může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby **vlastnil a užíval k vlastnímu trvalému bydlení** nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů. V roce nabytí vlastnictví však stačí, jestliže předmět bytové potřeby poplatník vlastnil ke konci zdaňovacího období. Obě podmínky se týkají výstavby a koupě rodinného domu, bytového domu, bytu, včetně koupě rozestavěných, změny stavby a koupě pozemku. V případě výstavby, změny stavby nebo koupě rozestavěné stavby je požadavek užívání naplněn až po splnění povinností stanovených stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho ustanovení o užívání stavby ve smyslu § 119 a násl. Užíváním pro trvalé bydlení není myšlen pouze trvalý pobyt, ale takové bydlení, které má trvalý charakter, tj. je spojeno s úmyslem trvale se v místě bytové potřeby

zdržovat<sup>50</sup>.

Podmínka užívání platí i pro bytovou potřebu pod písm. e) (údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví dle z. č. 72/1994 Sb., a bytů v nájmu nebo v užívání). Podmínka užívání musí být splněna též u bytových potřeb v písm. d), f), g) a to tak, že poplatník byt, rodinný dům nebo bytový dům takto získaný (např. převodem členských práv a povinností družstva) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

Z ustanovení § 15 odstavce 4 ZoDP lze dovodit, že uplatnit odpočet může jen zletilý poplatník, který je účastníkem smlouvy o úvěru. Pokyn ministerstva financí č. D-300 blíže upřesnil, kdo je pro daňové účely považován za účastníka smlouvy. Za účastníky smlouvy o úvěru se považují osoby, které jako dlužníci přejímají práva a povinnosti uvedené ve smlouvě o úvěru jakož i osoby, které i když nejsou uvedeny ve smlouvě o úvěru, závazek z úvěru převzaly nebo k závazku z úvěru přistoupily na základě následně uzavřené smlouvy o převzetí dluhu nebo o převzetí závazku. Nepatří sem ručitelé. V případě že takových účastníků smlouvy je více, uplatní odpočet buď jeden z nich, anebo každý z nich, a to rovným dílem. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Tento limit se vztahuje na všechny úvěry a na všechny účastníky smluv o úvěru v téže domácnosti ve smyslu § 115 občanského zákoníku.

Uplatnit úroky z úvěru může tedy například zletilý poplatník, účastník smlouvy o překlenovacím úvěru, který použil na koupi rodinného domu nebo bytu do osobního vlastnictví a stane se jeho vlastníkem. Pokud se vlastníkem rodinného domu nebo bytu stane např. syn, nemůže odpočet uplatnit, ledaže by byl spoluvlastníkem a v takovém případě nemusí rodinný dům nebo byt ani užívat k trvalému bydlení. Odpočet může uplatnit i tehdy, použije-li peněžní prostředky z úvěru na rekonstrukci družstevního bytu, který užívá k trvalému bydlení, a to jako jeho nájemce a člen družstva, nebo je-li

---

<sup>50</sup> DOBEŠOVÁ, Katarína, *Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně*

jeho pouhým uživatelem.

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba nebo její část také k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti nebo k pronájmu, lze odečít úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši (nejčastěji podle poměru podlahových ploch). Zbývající část úroků může poplatník uplatnit jako daňový výdaj k příjmům z podnikání nebo z pronájmu v daném dílčím základu daně.

K nezdanitelným částkám ze základu daně přihlédne plátce daně (zaměstnavatel) až při ročním zúčtování záloh (z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků) za zdaňovací období (§ 38h odst. 5 ZoDP), podepíše-li poplatník do 15. února za zdaňovací období písemné prohlášení o tom, v jaké výši byly zaplacený v uplynulém zdaňovacím období úroky z úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru, použitého na financování bytových potřeb v souladu s § 15 odst. 3 a 4 a další potřebné údaje uvedené v § 38k odst. 5 ZoDP. Nárok na snížení daně prokazuje poplatník plátcům daně doklady podle § 38l, které předkládá při prvním uplatnění odpočtu a dále pak při jeho změnách. Každoročně nejpozději do 15. února následujícího roku se předkládá potvrzení stavební spořitelny o částce úroků zaplacených v uplynulém kalendářním roce.

Pro příklad lze uvést situaci poplatníka, jehož měsíční příjem (hrubá mzda) činí 25 000 Kč a který u svého zaměstnavatele uplatňuje pouze slevu na dani na poplatníka a který požádá o roční zúčtování záloh, vznikne přeplatek na dani ve výši 22 500 Kč při odpočtu úroků zaplacených z úvěru ze stavebního spoření ve výši 150 000 Kč. Celá výše zaplacených záloh mu bude vrácena, pokud odpočet bude činit 235 400 Kč. S ohledem na průměrnou výši úvěru (v roce 2009 kolem 511 tisíc) poskytovaného stavebními spořitelny bude výše odpočtu související s jednou smlouvou zpravidla mnohem nižší.

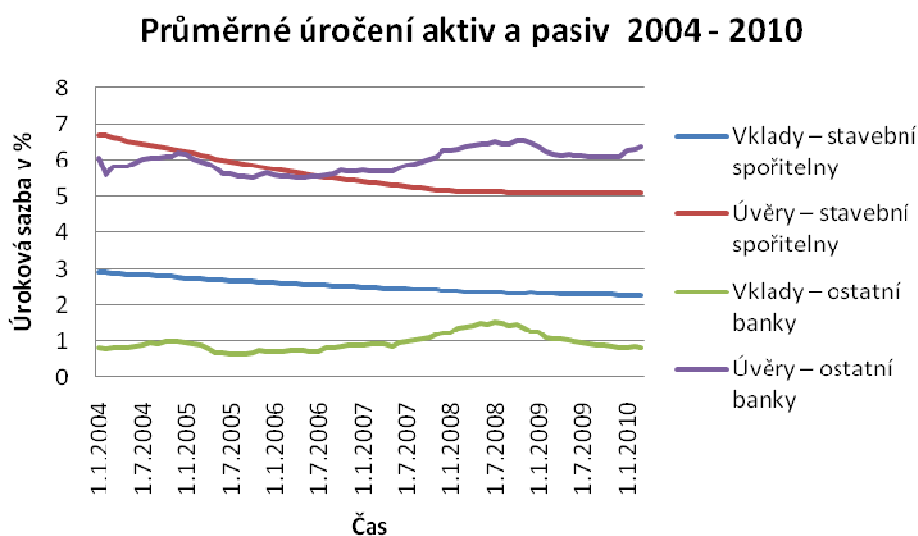
### **7.3. Budoucnost stavebního spoření**

#### **7.3.1. Výhody a nevýhody stavebního spoření**

V návaznosti na celý předchozí text je na tomto místě vhodné shrnout výhody a nevýhody stavebního spoření a nahlédnout do jeho velmi pravděpodobné budoucnosti.



Významnou výhodou stavebního spoření je stanovení pevných úrokových sazeb jak z vkladů, tak z úvěrů ze stavebního spoření. V případě vkladů činí minimálně vyšší úrokové sazby z úvěru snížené o 3 procenta. V době, kdy jsou tržní úrokové sazby nízké a zhodnocení alternativních produktů také nízké, představuje stavební spoření výhodné zhodnocení vložených peněžních prostředků. Naopak u pevně stanovených sazeb z úvěrů ze stavebního spoření, které jsou výhodné v době, kdy tržní úrokové sazby rostou a zdražují se tak úvěrové produkty s pohyblivou úrokovou sazbou. Porovnání průměrného úročení v období let 2004 - 2010 ukazuje graf č. 2. Neměnnost podmínek přináší také jistotu ohledně výše budoucích měsíčních výdajů v následujících několika letech (po celou dobu splatnosti úvěru).



**Graf 2:** Průměrné úročení aktiv a pasiv u stavebních spořitelen a jiných bank, Zdroj: Česká národní banka . Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010 [online]

Další nespornou výhodou je osvobození úrokových výnosů od daně z příjmů. Stejně jako prostředky na vkladových účtech bank jsou peněžní prostředky uložené u stavební spořitelny pojištěny. Našetřené peníze lze použít bez sankce ztráty nároku na připsanou státní podporu po uplynutí vázací lhůty na cokoli.

O zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření i z úvěru překlenovacího lze snížit základ daně, neboť ty tvoří nezdanitelnou část základu daně.

Jako nevýhoda se může jevit požadovaná vázací lhůta, po kterou nelze uspořenou částku použít na jiné než bytové potřeby a po jejímž uplynutí teprve vzniká nárok na výplatu státní podpory. Zpravidla též při předčasném ukončení smlouvy (dříve než po

uplynutí šesti let) si stavební spořitelna naučtuje poplatek ve výši 0,5 % z cílové částky. K získání úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit stanovené podmínky upravené zákonem o stavebním spoření a všeobecnými obchodními podmínkami, zejména je nutné spořit minimálně 24 měsíců a naspořit požadovanou poměrnou část cílové částky. Čím vyšší je úvěrová potřeba, tím je třeba zvolit vyšší cílovou částku a tak naspořit více. Pokud účastník stavebního spoření nechce čekat do doby, kdy splní tyto podmínky, nezbyvá mu než požádat o úvěr překlenovací, jehož úroková sazba může být vyšší než u konkurenčních produktů. Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření musí stejně jako v předchozím případě splnit všechny nezbytné podmínky.

### **7.3.2. Vládou schválené změny stavebního spoření s účinností od 1.1.2011**

Zatímco doposud probíhaly pouze diskuse (viz. kapitola 7.1.1.) o potřebnosti změn aktuálních parametrů stavebního spoření, ve středu 22.9.2010 byla na jednání vlády schválena novela zákona o stavebním spoření a zákona o daních z příjmů. Pokud bude beze změn schválena parlamentem a podepsána prezidentem republiky, dojde od 1.1.2011 k významným změnám v oblasti stavebního spoření, jak jsou popsány v následující kapitole a jak vyplývají z návrhu zákona a jeho doprovodných dokumentů, zejména důvodové zprávy, Závěrečné zprávy z RIA a připomínek vyjádřených jednotlivými rezorty a institucemi v rámci připomínkového řízení<sup>51</sup>.

Návrh novely vypracovalo ministerstvo financí a obsahuje tyto zásadní změny:

- snížení státní podpory ze současných 15 % z uspořené částky na 10 % (§ 10 odst. 2 ZoSS),
- předpokládá se zavedení zvláštní sazby daně z příjmů ve výši 50 % z poskytnuté státní podpory, na kterou vznikl účastníkům stavebního spoření nárok v roce 2010 a která bude poskytnuta ze státního rozpočtu roku 2011,
- zrušení výjimky ze zdanění úrokových příjmů plynoucích ze stavebního spoření.

Důvodem navržených změn je jednak potřeba snížit zatížení státního rozpočtu související s poskytováním státní podpory a jednak narovnání odlišnosti podmínek pro zdanění úrokových příjmů z vkladů ve stavebním spoření oproti jiným bankovním

---

<sup>51</sup> Všechny dokumenty včetně návrhu zákona jsou dostupné na internetovém serveru Vlády České republiky na adrese: <http://eklep.vlada.cz/eklep/page.jsf> pod č.j. 884/10.

vkladovým produktům (např. termínovaným vkladům, spořicími účty), protože tím dochází ke zvýhodňování stavebního spoření, a tak k narušování konkurenčního prostředí. Podle důvodové zprávy argumentem podpořicím první důvod je, že výplatou státní podpory se čerpají prostředky všech daňových poplatníků ve prospěch pouze části obyvatel – účastníků stavebního spoření. Existuje tu tedy veřejný zájem na zmírnění této disproporce, jež povede ke snížení výdajů státního rozpočtu a umožní jejich alokaci ve prospěch všech obyvatel.

Návrh novely snižuje výši státní podpory na 10 % z uspořené částky a zároveň v přechodném ustanovení stanoví, že § 10 ZoSS ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti novely, se použije na smlouvu o stavebním spoření bez ohledu na datum, kdy byla smlouva uzavřena, tj. i na smlouvy uzavřené před 1.1.2004. To znamená, že limit základu pro výpočet výše státní podpory se pro tyto smlouvy mění z 18 000 Kč na 20 000 Kč, takže na všechny smlouvy o stavebním spoření se bude vztahovat stejná výše státní podpory. Zároveň se uvádí, že tím nejsou dotčeny nároky na státní podporu vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, tj. vzniklé v roce 2010 a dříve. Tímto ustanovením se má předejít důsledkům, které přinesla novela zákona o stavebním spoření přijatá v roce 2003, která vedla k prudkému nárůstu uzavírání smluv ještě před účinností novely, neboť zachovala těmto smlouvám původní výhodnější podmínky. Protože se zmíněné ustanovení má vztahovat nejen na smlouvy uzavřené po účinnosti tohoto zákona, ale i na smlouvy uzavřené před jeho účinností, dojde k nepravé zpětné účinnosti (retroaktivitě).

Z obavy, že v důsledku přijetí těchto navrhovaných změn řada účastníků spoření, kteří spoří déle než je vázací lhůta, vypoví smlouvy o stavebním spoření, čímž by mohlo dojít k překročení limitů stanovených v § 9 odst. 3 ZoSS, je navrhováno v přechodných ustanoveních na dobu 24 měsíců od nabytí účinnosti zvýšení těchto hodnot z 15 % na 25 % a z 20 % na 30% (blíže viz. kap. 6.2.1.).

Protože snížení výše státní podpory ovlivní státní rozpočet až v roce 2012 a zároveň je žádoucí snížit výdajovou stránku státního rozpočtu už pro rok 2011, bylo z důvodu zamezení retroaktivního působení zákona navrženo pro státní podporu připisovanou v roce 2011, na níž vznikl nárok v roce 2010, jiné řešení, a to zdanění poukázané státní podpory zvláštní sazbou daně ve výši 50 % vybírané srážkou. Toto

ustanovení tedy bude mít pouze jednorázové použití. V praxi by se mělo realizovat tak, že stavební spořitelně bude poukázána státní podpora už po zdanění, tj. v maximální výši 1 500 Kč, resp. 2 250 Kč. Pokud dojde ke vzniku povinnosti vrátit státní podporu ministerstvu financí pro nesplnění podmínek pro výplatu státní podpory, bude ji stavební spořitelna vracet ve výši, jaká jí byla poukázána.

Rizika spojená s připravovanou úpravou jsou podle Závěrečné zprávy z RIA trojího typu:

- riziko ohrožující samotné fungování stavebního spoření (resp. stavebních spořitelen), pramenící z reakce stávajících přespořujících účastníků stavebního spoření a z reakce potenciálních nových účastníků stavebního spoření;
- riziko měnící časové rozložení výdajů a příjmů státního rozpočtu spojené s ukončováním starých smluv způsobené nejistotou, že nelze přesně predikovat dobu a počet ukončení;
- právní rizika a s tím spojená reakce účastníků stavebního spoření a akcionářů stavebních spořitelen.

První jmenované riziko představuje riziko masového ukončování starých smluv (u nichž již uplynula vázací lhůta) a výběru naspořených prostředků. Tyto prostředky tvořily na konci roku 2009 75,7 % všech prostředků stavebních spořitelen<sup>52</sup>. Na výplatu by stavební spořitelny neměly dostatek volných peněžních prostředků, značnou část totiž poskytly formou úvěrů. Proto, ale také i pro potenciální nové účastníky stavebního spoření, je žádoucí zajistit dostatečnou atraktivitu stavebního spoření ve srovnání s alternativními vkladovými produkty. Což by měla zaručit státní podpora ve výši 2 000 Kč ročně.

Právním rizikem je, že by navrhovaná změna výše státní podpory, která má být platná jak pro nové smlouvy, tak pro smlouvy již uzavřené, byla považována za retroaktivní a porušující zásadu legitimního očekávání. Právě porušení zásady legitimního očekávání v důsledku provedených zásadních změn právního investičního prostředí oproti právnímu stavu existujícímu v době realizace investice, by mohlo být vnímáno akcionáři stavebních spořitelen (jimiž jsou též zahraniční subjekty) jako

---

<sup>52</sup> Podle Závěrečné zprávy z RIA.

porušení ustanovení mezinárodních dohod o podpoře a ochraně investic, což by s sebou přineslo riziko arbitrážních sporů proti České republice a s tím spojené náklady.

Vlivem snížení státní podpory nutně dojde i k prodloužení splatnosti překlenovacích úvěrů, neboť na uspořené částce je závislé poskytnutí řádného úvěru, kterým je překlenovací úvěr splacen. Pokud je termín splatnosti uveden ve smlouvě, bude třeba ji změnit.

### **7.3.3. Zamyšlení nad další existencí stavebního spoření**

Již dnes je jisté, že stavební spoření v té podobě, v jaké existuje dnes, v budoucnu neobstojí. Státní podpora stavebního spoření je vnímána jako neopodstatněné zatěžování státního rozpočtu. V následující tabulce jsou shrnuty možné dopady v poslední době nejvíce diskutovaných změn stavebního spoření v České republice, o kterých pojednávají kapitola 7.1.1. a kapitola 7.3.2.

Z pohledu veřejných financí jsou úspory na státní podpoře stavebního spoření opodstatněným opatřením, které by mělo přispět ke snížení rozpočtového schodku. V absolutním vyjádření činily výdaje na státní podporu v roce 2009 sice 13,262 mld. Kč, v relativním vyjádření však tvořily pouze 1,14 % celkových výdajů státního rozpočtu. Tato hodnota přitom od roku 2004 (1,93 %) stále klesá. Bude tedy třeba podrobit všechny plánované změny stavebního spoření podrobným analýzám, zda přínos předpokládaných úspor státních výdajů bude vyšší, než možné negativní dopady na celý systém stavebního spoření. Dále dbát na to, aby případné změny nepůsobily retroaktivně a pokud ano, aby hrozící hospodářská újma nepřijetí pro státní rozpočet úsporné právní úpravy byla podstatně závažnější než důsledky s přijetím takové normy spojené a aby účastník stavebního spoření měl ještě před účinností takové pro něj méně výhodné úpravy možnost volby stavebního spoření ukončit (týká se zejména přespořujících účastníků stavebního spoření). To znamená, aby délka legisvakanční lhůty byla taková, aby poskytovala možnost reagovat na novou právní úpravu s ohledem na délku výpovědní lhůty.

<b>Jednotlivé změny stavebního spoření</b>	<b>Dopad na stavební spořitelny</b>	<b>Dopad na účastníky stavebního spoření</b>	<b>Dopad na stát</b>
<b>1) Snížení výše státní podpory u nových i starých smluv.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- možné problémy s likviditou při velkém počtu výpovědí smluv,</li> <li>- omezení zdrojů pro poskytování úvěrů,</li> <li>- náklady na úpravu informačních systémů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- odchod přespořujících účastníků a nezájem potenciálních nových (v závislosti na výnosnosti alternativních bankovních produktů),</li> <li>- prodloužení splatnosti překlenovacích úvěrů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pokles výdajů státního rozpočtu,</li> <li>- riziko žalob ze strany akcionářů a účastníků stavebního spoření,</li> <li>- možné negativní dopady ve stavebnictví a na nezaměstnanost</li> </ul>
<b>2) Úplné zrušení státní podpory.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- povede ke zrušení systému stavebního spoření</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavební spoření nebude konkurenceschopné alternativním bankovním produktům a nebude motivovat k ukládání volných peněžních prostředků,</li> <li>- podražení úvěrů s nižší částkou</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výrazná úspora výdajů státního rozpočtu,</li> <li>- možné negativní dopady ve stavebnictví a na nezaměstnanost</li> </ul>
<b>3) Účelové vázání použití uspořené částky.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- odchod přátelských klientů a s tím související omezení zdrojů,</li> <li>- náklady spojené se snahou udržet stávající klienty v systému a přilákat nové</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dramatický pokles zájmu o stavební spoření,</li> <li>- přínosy v podobě výhod nabízených stavebními spořitelny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pokles výdajů státního rozpočtu,</li> <li>- možné negativní dopady ve stavebnictví a na nezaměstnanost</li> </ul>
<b>4) Zrušení osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riziko odlivu peněžních prostředků ze systému,</li> <li>- náklady na úpravu informačních systémů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- odchod přespořujících účastníků s nárokem na úrokový bonus,</li> <li>- nezájem potenciálních nových účastníků (v souvislosti s dalšími změnami),</li> <li>- prodloužení splatnosti překlenovacích úvěrů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zvýšení příjmů státního rozpočtu</li> </ul>

**Tabulka 5: Možné dopady diskutovaných změn stavebního spoření v ČR**

Podle výsledků studie, iniciované jednou ze stavebních spořitel<sup>53</sup>, může zrušení nebo výrazné snížení státní podpory stavebního spoření snížit bytovou výstavbu a zvýšit nezaměstnanost, neboť existuje příčinný vztah mezi státní podporou, bytovou výstavbou a nezaměstnaností ve stavebnictví. Podle odhadů jedna miliarda státní podpory podpoří vznik zhruba 251 pracovních míst. Nižší státní podpora by se také měla projevit ve snížené spotřebě a menším výběru daní, neboť se odhaduje, že státem investovaná 1 mld. Kč přinese do státního rozpočtu v podobě například zvýšené spotřeby nebo výběru nepřímých daní 1,1 mld. Kč. Podle této studie ovlivní změna stavebního spoření i objem

<sup>53</sup> Omezení podpory stavebního spoření připraví tisíce lidí o práci, tvrdí studie, *Novinky.cz* [online]

výstavby bytů. Studie uvádí, že dnes celkový podíl stavebního spoření na financování výstavby bytů kolísá mezi 40 až 60 procenty.

Nejvýznamnějšími výhodami stavebního spoření jsou státní příspěvek, regulace úrokových sazeb zákonem o stavebním spoření a jejich osvobození od daně z příjmů. Státní podpora se v důsledku plánovaných změn v budoucnu omezí a osvobození úročení bude zrušeno. Stavební spoření přestane být tak výhodným spořicíím finančním produktem, jakým je dnes – výnosnost klesne na úroveň konkurenčních bankovních produktů (substitutů). Podle důvodové zprávy připravované novely bude však pořád ještě výhodné a plánované změny by neměly způsobit velký odchod klientů od stavebních spořitelů.

Kromě změn zapracovaných v již vládou schváleném návrhu předloženém poslanecké sněmovně, objevují se v tisku zprávy o dalších, tentokrát zcela koncepčních změnách systému stavebního spoření. Stavební spoření by v budoucnu nemělo být produktem výlučně stavebních spořitelů jako samostatných právních subjektů, ale stavební spoření by mělo být zpřístupněno i ostatním bankám, a to bez podmínky založení nového subjektu nebo vyloučení současných aktivit, neboť podle současné právní úpravy může být provozovatelem stavebního spoření pouze banka, která byla za tím účelem založena. Především kvůli ochraně zájmů účastníků stavebního spoření omezuje zákon ostatní aktivity stavebního spořitelny. Pokud bude stavební spoření nabídnuto i „běžným“ bankám budou tyto principy ochrany narušeny. Stejně tak i samotný princip, na kterém je stavební spoření postaveno, tj. princip samofinancování – úvěry stavebního spořitelny poskytují ze zdrojů, které tvoří vklady přátelských klientů. Oproti tomu komerční banky používají pro poskytování úvěrů zdroje z finančního trhu. Podobně stavebního spořitelny mohou získávat zdroje pro financování překlenovacích úvěrů jinak než z vkladů účastníků stavebního spoření, např. emisí cenných papírů, neboť úrokové sazby těchto úvěrů nejsou regulovány a nemusí být tedy nutně stanoveny pevně. Jsou tedy podobné v tomto směru s úvěry poskytovanými ostatními bankami. V některých zemích překlenovací úvěry dokonce poskytují i „běžné“ banky<sup>54</sup>. Proto například tímto směrem by se mohla vydat připravovaná systémová změna stavebního spoření spíše, než zpřístupnit celý produkt stavebního spoření se všemi svými specifiky

---

<sup>54</sup> LUKÁŠ, Vojtěch, *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 21

všem bankám.

Ke specifickým rysům systému stavebního spoření se vyjadřuje i Asociace českých stavebních spořitelen: „*Systém je založen na tom, že má dost peněz k dispozici. Pokud se mechanismus naruší, nemůže fungovat. Stavební spořitelny mohou teoreticky jít sehnat peníze na trh, ale pak budou fungovat jako banky, a není opodstatněné, aby existovaly. Systém je zcela jiný v tom, že je oddělen od volatilních bankovních trhů.*“<sup>55</sup> Pokud by stavební spoření mohly poskytovat i ostatní banky, pak by musela být nejspíš rozšířena bankovní licence stavebním spořitelnám o další činnosti, např. by jim zákon umožnil vést běžné účty klientům.

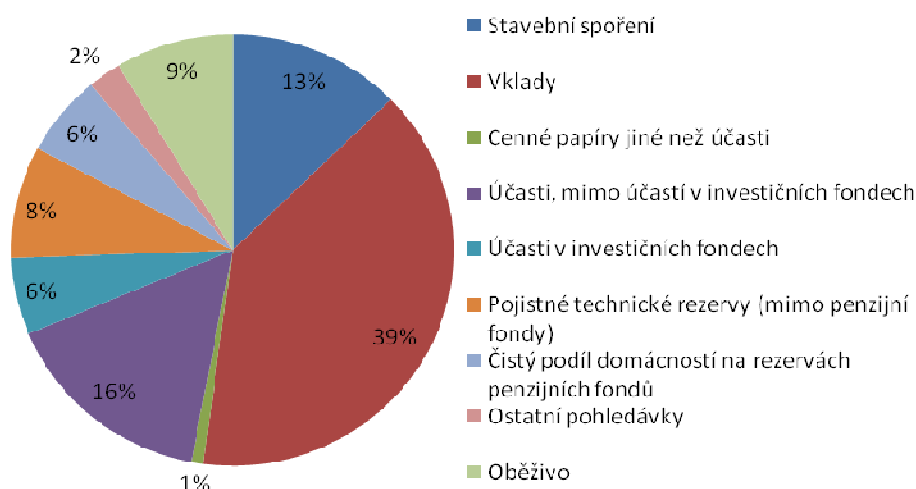
Ze statistik České národní banky a ministerstva financí (graf č. 3) vyplývá, že státní podpora stavebního spoření (ať již ve formě státního příspěvku na spoření či daňových úlev) motivuje k ukládání peněžních prostředků žádoucím směrem. Státní podpora motivuje k ukládání peněz do systému stavebního spoření. Z těchto prostředků pak stavební spořitelny poskytují účelově určené úvěry. Lze tak tento systém použít i na podporu financování jiných oblastí společenského života, než jsou pouze bytové potřeby. V roce 2008 bylo navrženo rozšíření účelovosti úvěrů o studijní potřeby, které mělo pomoci studentům financovat náklady spojené se studiem, návrh však neprošel parlamentem. To bylo ale v době, kdy se školné vybíralo pouze na soukromých vysokých školách. Dnes se počítá se zavedením školného i na školách státních.

---

<sup>55</sup> J. Šedivý, tajemník Asociace českých stavebních spořitelen, v rozhovoru pro Hospodářské noviny, Zdroj: JIRSOVÁ, Miroslava, S výběrem peněz počkejte, až rozhodne Ústavní soud, s. 20



### Finanční aktiva domácností v roce 2009



**Graf 3:** Finanční aktiva domácností v roce 2009, Zdroj: Česká národní banka . Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010 [online]

Pokud by se tato reforma vysokého školství realizovala a bylo by zavedeno na státních vysokých školách školné, pak by státní příspěvky mohly sloužit k podpoře spoření na vzdělání. Rodiče by tak mohli spořit dětem opět s výhodným zhodnocením. Po dokončení střední školy by pak již plnoletý potomek měl možnost volby, zda uspořenou částku využije k dalšímu vzdělání, případně zda ji využije k začátku podnikání, na bytovou potřebu apod. (kdyby vysokou školu studovat nezačal). Jednalo by se tedy nejen o podporu vzdělání, ale obecně o podporu čerstvých absolventů středních škol a vůbec mladých lidí obecně<sup>56</sup>. V případě, že by naspořená částka nepostačovala k pokrytí školného a jiných nákladů se studiem spojených, mohl by student požádat o úvěr se zvýhodněnými podmínkami. Protože se okamžik vstupu na vysokou školu dá přesně dopředu předpokládat (eventuálně okamžik ukončení středoškolského vzdělání), lze mít za to, že by takový finanční produkt obstál zejména ve fázi spoření s případně navazující fází úvěrovou po poskytnutí řádného úvěru. Právě to že převažují překlenovací úvěry je stavebnímu spoření vyčítáno. Ale stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace či koupě domu, bytu spíše lidé realizují, kdy se vyskytne nečekaná škodní událost, nebo se naskytne vhodná příležitost, cenově přijatelná

<sup>56</sup> Podle statistik Eurostatu 45,6 % mladých Evropanů žije u rodičů, přičemž podle 67 % z nich kvůli špatné ekonomické situaci, dokonce 13,2 % se bojí chudoby. V ČR ve věku 18 -24 let bydlí u rodičů 91,8 % Čechů, ve věku 25 – 34 let 30,9 % Čechů. (Zdroj: VAIDIŠOVÁ, Kateřina, Když mladé Evropany neuživí stát, musí ho zastoupit rodiče, s. 23).

nabídka, rodinná situace, atd. a není tedy vhodné s takovou investicí otálet.

System stavebního spoření jako spoření a úvěrování se státní podporou je možné využít k podpoře jakéhokoli účelu, kromě bytových potřeb na podporu vzdělávání, mladých, ve stáří či na jiný společensky prospěšný účel. Neboť vhodně nastavený systém státních podpor (v širším slova smyslu), který zajistí, že stavební spoření bude výnosnější než konkurenční produkty, ovlivní ukládání volných peněžních prostředků domácností. Lze jej tedy využít k regulaci sociálních poměrů ve společnosti, jen je třeba dbát na to, aby nevhodnou motivací nedocházelo k nadměrnému zadlužování českých domácností.

## ZÁVĚR

Stavební spoření se řídí zákonem 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. Jedním z cílů práce bylo předložit ucelený přehled o stavebním spoření, jeho původ, základní principy, praktické využití pro klienta banky, základní požadavky kladené na stavební spořitelny, právní aspekty spořicí fáze. Tento cíl byl naplněn v kapitolách č. 1,2,3,4,5. Závěrem lze zhodnotit, že stavební spoření jako kombinace vkladového a úvěrového produktu přináší svým klientům možnost výhodného spoření se státním příspěvkem a daňovými úlevami a zároveň příležitost získat chybějící peněžní prostředky k realizaci svých bytových plánů. Účastník stavebního spoření může tyto možnosti využít dle svých aktuálních potřeb. Může například pouze spořit, a tak postupně shromažďovat peněžní zdroje, nebo spořit a zbytek výdajů hradit poskytnutým úvěrem, případně využít překlenovacího úvěru hned i bez naspoření minimální částky. Z tohoto pohledu je tento produkt ojedinělý, zejména vyšší svého zhodnocení ve fázi spoření, na který má podstatný vliv poskytovaná státní podpora. Kromě státní podpory je stavební spoření zvýhodněno státem i tím, že úroky z vkladů jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Nevýhodou pro klienty, kteří chtějí pouze spořit, je podmínka šestileté vázací doby, po kterou nesmějí s uspořenou částkou nakládat, jinak jim nevznikne nárok na vyplacení záloh státní podpory.

Dalším cílem byl podrobnější náhled na problematiku úvěrové fáze stavebního spoření a též upozornit na možná úskalí úvěrových vztahů. To naplňuje text kapitoly č. 6. Lze jednoduše shrnout, že úvěr ze stavebního spoření je charakteristický tím, že podmínky jeho poskytnutí jsou známy předem a úroková míra je po celou dobu jeho splácení fixní, takže dlužník předem ví, s jakým měsíčním výdajem může po celou dobu splácení počítat. Zároveň jsou úvěry ze stavebního spoření díky fixované úrokové sazbě výhodné v době, kdy rostou tržní úrokové sazby. Navíc zákonodárce stanovil omezení pro výši úrokové sazby z těchto úvěrů a to tak, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření a úrokovou sazbou z vkladů nesmí být vyšší než 3 procentní body. Pokud účastník stavebního spoření potřebuje uspokojit své bytové potřeby dříve,

než dosáhne podmínek nutných k získání úvěru ze stavebního spoření, poskytne mu stavební spořitelna překlenovací úvěr, který však již nepožívá výhod spojených s úvěrem ze stavebního spoření.

Závěrem je vhodné zdůraznit, že do úvěrových smluv s klienty se promítají požadavky finančního dohledu týkající se obezřetného podnikání bank. Zejména se týkají pečlivého výběru a hodnocení bonity klientů a promítání podmínek zajišťujících návratnost poskytnutých peněžních prostředků v podobě různých druhů zajištění. Velkou pozornost věnují stavební spořitelny také vymáhání pohledávek, se kterými jsou dlužníci v prodlení. Mají vypracované postupy zachycené ve vnitřních pokynech, jakým způsobem v jaké fázi prodlení k dlužníkovi přistupovat. Pokud dlužník nereaguje na výzvy stavební spořitelny k zaplacení dlužných splátek úvěru, je zesplatněna celá dlužná částka v souladu s ujednáním v úvěrové smlouvě a pro dlužníka již není žádná možnost, jak tento průběh zvrátit. Stavební spořitelna podá žalobu k obecnému soudu, případně rozhodčímu soudu. Takové řízení je většinou jednoduché a rychlé. Je rozhodováno ve zjednodušeném řízení, ve kterém soud vydá platební rozkaz, a pokud je nařízené jednání, často na něj ani dlužník nedorazí a stavební spořitelna navrhne vydání rozsudku pro uznání. Pokud stavební spořitelna dosáhne touto cestou exekučního titulu, podává soudu zpravidla návrh na nařízení exekuce.

Z přehledu problematiky úvěrových vztahů vyplývá doporučení pro všechny žadatele o úvěr, aby si přečetli bedlivě podmínky úvěrové smlouvy, včetně úvěrových podmínek napsaných často drobným písmem. Zejména ať každý odpovědně zváží své finanční možnosti, zda je schopný platit měsíční splátky a v jaké výši, zda mu pak zůstane reserva finančních prostředků pro případ, že by se mu zkrátily příjmy, případně se dostal do situace, kdy by neměl příjmy vůbec žádné. A pokud se dostane do takové situace, která vyvolá jeho platební neschopnost, měl by co nejdříve kontaktovat stavební spořitelnu a snažit se dosáhnout dohody, např. o odložení několika splátek. Jinak stavební spořitelna zahájí vymáhací proces, který nakonec skončí na exekutorském úřadě. Stejně by měl každý zvážit ustanovení o rozhodčích doložkách. A pokud něčemu nerozumí je žádoucí, nechat si vše vysvětlit. Cenným zdrojem informací se v této oblasti stává i internet, kde lze najít řadu rad a varování před dlužníka znevýhodňujícími ustanoveními úvěrových smluv. Úvěrové podmínky stavebních spořitelen jsou

vypracované v první řadě tak, aby byly zejména výhodné pro stavební spořitelnu, což koresponduje s její odpovědností za obezřetné podnikání, nicméně nejsou pro klienta nijak zneužívající či drastické.

Závěrem lze říci, že stavební spoření jako úvěrový produkt určený k financování bytových potřeb má na finančním trhu nezastupitelné místo, protože pokrývá poptávku po nižších objemech úvěrů a poptávku po úvěrech, které nemusí být zajištěny zástavou nemovitosti. Stavební spoření se proto hodí zejména k financování rekonstrukcí a modernizací bytů a domů. Alternativou sice mohou být spotřebitelské úvěry, ty však bývají vzhledem k úrokovým sazbám dražší. Stavební spoření jako jeden z mnoha finančních produktů je právě zajímavý kombinací spoření se státní podporou a na něj navazující možnosti získání úvěru. Právě v dnešní době, kdy přibývá zadlužených domácností s neschopností splácet své závazky<sup>57</sup>, je myšlenka spoření zvláště aktuální. Každý by si měl rozhodnout, zda chybějící peněžní prostředky potřebuje opravdu okamžitě, nebo zda mu jeho finanční situace dovolí na potřebná vydání si raději našetřit.

Předkládaná práce kladla za cíl také zmapovat možné varianty změn, tedy stavební spoření z hlediska *de lege ferenda*, jak je zpracováno v kapitole č. 7. Z provedené jednoduché analýzy vyplývá, že z pohledu veřejných financí jsou úspory na státní podpoře stavebního spoření opodstatněným opatřením, které by mělo přispět ke snížení rozpočtového schodku. V absolutním vyjádření činily výdaje na státní podporu v roce 2009 sice 13,262 mld. Kč, v relativním vyjádření však tvořily pouze 1,14 % celkových výdajů státního rozpočtu. Tato hodnota přitom od roku 2004 (1,93 %) stále klesá. Závěrem lze doporučit, aby všechny plánované změny stavebního spoření byly podrobně analyzovány, zda přínos předpokládaných úspor státních výdajů bude vyšší, než možné negativní dopady na celý systém stavebního spoření.

V kapitole č. 7.3.3. jsou vyjádřeny vlastní úvahy *de lege ferenda*. Lze shrnout, že státní podporu lze považovat, i přes všechny kritiky, za významný stimulační faktor. Ačkoli se bytový fond od počátku devadesátých let výrazným způsobem zlepšil, myšlenku státní podpory by bylo vhodné ponechat živou. Je třeba připomenout, že stát by měl přispívat k vyrovnávání sociálních nerovností a plnit tak určitou sociální funkci

---

<sup>57</sup> Česká národní banka, *Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010* [online], s. 40.

ve společnosti, zejména v těch případech, kde tržní vztahy selhávají. K tomu dle statistik model stavebního spoření přispívá, neboť motivuje k vytváření zdrojů pro poskytování úvěrů, účelově vázaných na společensky prospěšné cíle. Pokud by se například realizovala reforma vysokého školství a bylo by zavedeno na vysokých školách školné, pak by státní příspěvky mohly sloužit k podpoře spoření na vzdělání, případně k podpoře i jiného sociálně prospěšného účelu.

## **SEZNAM ZKRATEK**

NS - Nejvyšší soud České republiky

ZoDP - zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

ZoSS - zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

Asociace českých stavebních spořitelén. *AČSS / Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2010 [cit. 2010-07-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/>>.

BAKEŠ, Milan, et al. *Finanční právo*. 5. uprav. vyd. Praha : C. H. Beck, 2009. 548 s. ISBN 978-80-7400-801-6.

BĚLOHLÁVEK, Alexandr J. *Rozhodčí řízení, ordre public a trestní právo : komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2008. 2408 s. ISBN 978-80-7400-096-6.

Bonita klienta stavební spořitelny. *Hypindex.cz* [online]. 31.3.2008, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/ostatni-texty/bonita-klienta-stavebni-sporitelny>>.

BOUŠOVÁ, Kateřina. Stavební spořitelny vám půjčí i bez zástavy nemovitostí. *Peníze.cz* [online]. 5.6.2006, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/18157-stavebni-sporitelny-vam-pujci-i-bez-zastavy-nemovitosti>>.

BOUŠOVÁ, Kateřina. Vybíráte si úvěr na bydlení? Nezapomeňte do nákladů započítat i povinná pojištění. *Peníze.cz* [online]. 15.2.2006, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/17867-vybirate-si-uver-na-bydleni-nezapomente-do-nakladu-zapocitat-i-povinna-pojisteni>>.

Building Societies Association. *BSA - Building Societies Association* [online]. c2010 [cit. 2010-07-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.bsa.org.uk>>.

CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s. *CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s.* [online]. 2010 [cit. 2010-07-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.ccb.cz/>>.

Česká národní banka. *Česká národní banka* [online]. c2003-2010 [cit. 2010-07-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/>>.

Česká národní banka . *Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010* [online]. Praha : Česká národní banka, 2010 [cit. 2010-11-04]. Dostupné z WWW: <[http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/)>.

Česko. Ministerstvo financí. *Ministerstvo financí ČR* [online]. c2005-2009 [cit. 2010-07-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/>>.

Českomoravská stavební spořitelna. Výroční zpráva za rok 2009 [online]. 2010, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz/cs/info/o-spolecnosti/vyrocnizpravy/vz2009.html>>.

DOBEŠOVÁ, Katarína. *Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně*. 1. vyd. Praha : ASPI, 2004. 99 s. ISBN 80-86395-83-9.



DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření : výhody a rizika*. 1. vyd. Praha : Grada, 1995. 95 s. ISBN 80-7169-182-8.

FEHIMOVIČ, Nadja. Novinky při uplatňování odpočtu úroků z úvěru. *Sfinance.cz* [online]. 16.7.2006, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfinance.cz/zpravy/finance/71044-novinky-pri-uplatnovani-odpocetu-uroku-z-uveru/>>.

HOVOŘÁK, Josef. *Stavební spoření a jeho místo v soukromém právu*. Praha, 2005. 117 s. Rigorózní práce (JUDr.). Univerzita Karlova, Právnická fakulta.

JAROŠOVÁ, Jana. Dům či byt pod hypotékou: v případě škody má banka nad vámi navrch. *iDNES.cz* [online]. 29.2.2008, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <[http://finance.idnes.cz/uver.asp?c=A080228\\_172352\\_fi\\_osobni\\_jjj](http://finance.idnes.cz/uver.asp?c=A080228_172352_fi_osobni_jjj)>.

JELÍNEK, Jiří, et al. *Trestní právo hmotné : obecná část, zvláštní část*. 1. vyd. Praha : Leges, 2009. 895 s. ISBN 978-80-87212-24-0.

JIRSOVÁ, Miroslava. S výběrem peněz počkejte, až rozhodne Ústavní soud. *Hospodářské noviny*. 19.10.2010, roč. 54, č. 203, s. 20. ISSN 0862-9587.

LEHMANN, Werner. *Die Bausparkassen*. 3. durchgesehene Aufl. Frankfurt am Main : Fritz Knapp, 1965. 91 s.

LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

Modrá pyramida stavební spořitelna. Výroční zpráva 2009 [online]. 2010, [cit. 2010-07-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.modrapyramida.cz/o-nas/vyrocnizpravy/>>.

NOVOTNÝ, Oto, et al. *Trestní právo hmotné. 2, Zvláštní část. 5. jubilejní, zcela přeprac.* vyd. Praha : ASPI-Wolters Kluwer, 2007. 479 s. ISBN 978-80-7357-259-4.

Omezení podpory stavebního spoření připraví tisíce lidí o práci, tvrdí studie. *Novinky.cz* [online]. 28.10.2010, [cit. 2010-11-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.novinky.cz/finance/215305-omezeni-podpory-stavebniho-sporeni-pripravi-tisice-lidi-o-praci-tvrdi-studie.html>>.

Otázky a odpovědi k fúzi HYPO stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. *Stavební spoření : tady najdete vše, co potřebujete* [online]. 2008, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <[http://www.stavebni-sporeni.com/produkty\\_hypo.html](http://www.stavebni-sporeni.com/produkty_hypo.html)>.

PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Praha : ASPI-Wolters Kluwer, 2009. 339 s. ISBN 978-80-7357-444-4.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno : ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

POHL, Tomáš. K problematice přezkoumání rozhodčích nálezů soudem. *Právní fórum*. 2008, roč. 5, č. 4, s. 158-167. ISSN 1214-7966.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

RADVANOVÁ, Senta, et al. *Občanské právo hmotné 3, Díl čtvrtý: rodinné právo, díl pátý: autorské a patentové právo, díl šestý: dědické právo*. 5. jubilejní a aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009. 306 s. ISBN 978-80-7357-465-9.

Raiffeisen stavební spořitelna. Nezletilí ve stavebním spoření. *Svět bydlení : internetový magazín o moderním bydlení* [online]. 9.3.1999, [cit. 2010-07-11]. Dostupný z WWW: <[http://www.svet-bydleni.cz/archiv-internetoveho-casopisu/svet-bydleni-122002/pd\\_4/nezletili-ve-stavebnim-sporeni.aspx](http://www.svet-bydleni.cz/archiv-internetoveho-casopisu/svet-bydleni-122002/pd_4/nezletili-ve-stavebnim-sporeni.aspx)>.

Raiffeisen stavební spořitelna. Výroční zpráva 2009 [online]. 2010, [cit. 2010-07-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.rsts.cz/o-spolecnosti/obchodni-vysledky/vyrocnizpravy/vyrocnizpravy-rsts/>>

RŮŽIČKA, Květoslav. Rizika tuzemského rozhodčího řízení. *Acta Universitatis Carolinae. Iuridica.* 2008, č. 1, s. 109-116. ISSN 0323-0619. *Solus. Solus* [online]. 2010 [cit. 2010-07-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.solus.cz>>.

Stavební spořitelna České spořitelny. Výroční zpráva 2009 [online]. 2010, [cit. 2010-07-11]. Dostupné z WWW: <[http://www.burinka.cz/cs/o\\_burince/vyrocnizpravy/index.shtml](http://www.burinka.cz/cs/o_burince/vyrocnizpravy/index.shtml)>

ŠVEJNAR, Jan; DUŠEK, Libor; SEMERÁK, Vilém. *Jak inteligentně reformovat veřejné finance*. Praha : Národohospodářský ústav AV ČR, 2010. 36 s. Dostupné z WWW: <[http://idea.cerg-ei.cz/documents/Fiskalni\\_studie\\_05\\_10.pdf](http://idea.cerg-ei.cz/documents/Fiskalni_studie_05_10.pdf)>. ISBN 978-80-7344-199-9.

ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanské právo hmotné 2, Díl třetí: závazkové právo*. 5. jubilejní a aktualiz. vyd. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009. 550 s. ISBN 978-80-7357-473-4.

VAIDIŠOVÁ, Kateřina. Když mladé Evropany neuživí stát, musí ho zastoupit rodiče. *Hospodářské noviny*. 13.10.2010, 54, č. 199, s. 23. ISSN 0862-9587.

Verband der Privaten Bausparkassen . *Bausparkassen.de* [online]. c2008 [cit. 2010-07-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.bausparkassen.de>>.

VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno : ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Wüstenrot stavební spořitelna. Výroční zpráva 2009 [online]. 2010, [cit. 2010-07-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/vyrocnizpravy/stavebni-sporitelna/vyrocnizpravy-stavebni-sporitelna.html>>

## **Právní předpisy:**

Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1993, 27, s. 569-573.

Česko. Zákon č. 83 ze dne 18. dubna 1995, 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. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1995, 18, s. 972-974.

Česko. Zákon č. 423 ze dne 5. listopadu 2003, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.. In *Sbírka zákonů Česká republika*. 2003, 139, s. 7138-7145.

Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Československo. Zákon č. 21 ze dne 20. prosince 1991 o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Československo. Zákon č. 40 ze dne 26. února 1964 občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Československo. Zákon č. 513 ze 5. listopadu 1991 obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Československo. Zákon č. 586 České národní rady ze dne 20. listopadu 1992 o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Česká národní banka. Opatření české národní banky č. 2 ze dne 3. února 2004 k vnitřnímu řídicímu a kontrolnímu systému banky. In *Věstník ČNB*. 2004, 3/2004

Česká národní banka. Vyhláška č. 123 ze dne 15. května 2007 Vyhláška o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry. In *Sbírka zákonů Česká republika*. 2007, 46, s. 1446-1769.

## ZUSAMMENFASSUNG

Heute diskutiert man oft über das Bausparen im Zusammenhang mit Sparanstrengungen der öffentlichen Ausgaben. Welche Bedeutung hat eigentlich das Bausparen in der Tschechischen Republik? Nach der Statistik des Finanzministeriums waren 4 933 059 Bausparverträge in der Sparphase im System im Jahre 2010 und die Wert der Kundeneinlagen beträgt 414,955 Mrd. CZK. Es wurden 988 849 Darlehen gewährt, von denen 563 712 Bauspardarlehen und 425 137 Zwischenkredite. Es beträgt das Gesamtvolumen von 272,469 Mrd. CZK, davon 49,857 Mrd. CZK Bauspardarlehen und 222,611 Mrd. CZK Zwischenkredite. Das bedeutet, dass jeder zweite Bürger der Tschechischen Republik im System des Bausparens spart und dass die durchschnittliche Höhe der Sparguthaben 84 Tsd. CZK ist. Es ergibt sich auch aus der Statistik, dass jeder Zehnte einen mit Bausparen zusammenhängenden Kredit aufgenommen hat. Aus diesen Zahlen kann man feststellen, dass das Bausparen im Finanzportfolio der tschechischen Haushalte eine wichtige Rolle spielt.

Die Arbeit beschäftigt sich mit der Problematik des Bausparens und besteht aus sieben Kapiteln. In den ersten Kapiteln wird eine allgemeine Einführung gegeben, wobei im Kapitel 3 die Grundbegriffe und Gründungsprinzipien behandelt werden. Das vierte Kapitel beschreibt die Bausparkasse als eine spezielle Bank, deren Hauptunternehmensgegenstand Gewährung des Bausparens ist und deren andere Aktivitäten mit dem Gesetz limitieren sind.

Der Sinn des Bausparens besteht darin, einem breiten Personenkreis günstige Finanzierungsmöglichkeiten für wohnwirtschaftliche Zwecke anzubieten, deshalb ist das Bausparen hauptsächlich ein Kreditprodukt. Die Arbeit widmet sich meistens dem Kredit, sowohl aus der privatrechtlichen, als auch der öffentlich-rechtlichen Sicht. Das letzte Kapitel ist in drei Teile untergliedert, wobei der erste Teil sich mit der staatlichen Förderung beschäftigt, der zweite Teil die Steuervorteile behandelt und der dritte Teil das Problem der Gesetzesänderungen, die heute sehr aktuell und notwendig sind, beschreibt.

Der Rechtszustand ist zu dem Datum 30.9.2010.

**NÁZEV V ANGLICKÉM JAZYCE, KLÍČOVÁ SLOVA**

**Building savings – legal and economical issues**

stavební spoření  
státní podpora  
úvěr

building savings  
state support  
loan