

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Ondřej Kurka

PRÁVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Marie Karfíková, Csc.

Katedra: Katedra finančního práva a finanční vědy

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31. března 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou prací vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a předkládaná diplomová práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne:

Podpis:

Obsah

Prohlášení.....	ii
Obsah	iii
Úvod.....	1
1. Historický vývoj stavebního spoření	4
2. Základní charakteristika a principy stavebního spoření	5
3. Právní úprava stavebního spoření v současné době.....	10
3.1 Účastník.....	11
3.1.1 Nezletilý účastník	12
3.1.2 Úmrtí účastníka.....	13
3.2 Stavební spořitelna	14
3.3 Smlouva.....	16
3.4 Státní podpora	19
3.5 Úroky z vkladů.....	21
3.6 Pojištění vkladů.....	22
3.7 Smlouva o úvěru/meziúvěru	24
3.7.1 Účelová vázanost poskytnutých peněžních prostředků	24
3.7.2 Další podmínky pro poskytnutí peněžních prostředků	26
3.7.3 Kontrola použití poskytnutých peněžních prostředků	26
4. Změny právní úpravy stavebního spoření v České republice	28
5. Možnost porušení právních předpisů a dalších závazků státu v souvislosti s přijetím novely 2010.....	33
5.1 Novela 2010	33
5.2 Pravidla zacházení s mezinárodními investicemi	36
5.3 Princip zákazu zpětné účinnosti právních norem.....	38
5.4 Legitimní (oprávněné) očekávání	40
5.5 Legitimita zákona.....	44
6. Stavební spoření podle VOP ČMSS	49
6.1 Smlouva.....	49
6.2 Změna smlouvy.....	51
6.2.1 Změna tarifu.....	51
6.2.2 Změna tarifní varianty	51
6.2.3 Zvýšení cílové částky.....	51
6.2.4 Snížení cílové částky	52
6.2.5 Rozdělení cílové částky	52
6.3 Výpověď smlouvy.....	53
6.4 Přidělení cílové částky	53
6.4.1 Výpočet hodnotícího čísla	55
Závěr	57
Seznam použité literatury	59
Seznam použitých internetových zdrojů.....	61
Seznam použitých právních předpisů	62
Seznam použité judikatury.....	65
Seznam dalších použitých zdrojů	66
Seznam příloh	67
Příloha č. 1	68
Příloha č. 2	69

Abstrakt.....	70
Summary.....	71
Název práce a klíčová slova.....	72

Úvod

Ačkoliv je stavební spoření v České republice historicky nejmladším bankovním produktem, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nebývalou popularitu a nezastupitelné místo. V průměru téměř každý druhý občan České republiky má uzavřenu smlouvu o stavebním spoření a každý desátý splácí úvěr ze stavebního spoření.

V současné době však dochází ke stagnaci trhu stavebního spoření, způsobené snahou vlády o úsporná opatření. Jedním z těchto opatření bylo také přijetí nové zákonné úpravy stavebního spoření, v této souvislosti téma stavebního spoření nabývá na aktuálnosti.

Pro ilustraci, podle statistik Ministerstva financí (dále jen „**ministerstvo**“) vytvořených podle údajů, které stavební spořitelny ministerstvu poskytly, dosáhl k datu 31. prosince 2010 v České republice celkový počet uzavřených smluv o stavebním spoření ve fázi spoření se státní podporou 4,85 mil. smluv, což je o cca 80 tis. smluv méně než ke konci roku 2009. V roce 2010 bylo uzavřeno pouze cca 533 tis. nových smluv o stavebním spoření, což znamená meziroční pokles o 42 tis. smluv, a s ohledem na skutečnost, že zákonné úpravy stavebního spoření byly přijaty ke konci roku 2010 a jsou účinné až od počátku roku 2011, můžeme v následujícím roce očekávat mnohem dramatičtější pokles. Podobnou klesající tendenci mají i další ukazatele, např. celkový počet poskytnutých úvěrů, jejich průměrná výše, průměrná výše cílové částky, apod.

Autor této práce (dále jen „**autor**“) si vybral pro svou práci téma „Právní úprava stavebního spoření“ také proto, že má k této tématice již dlouhou dobu poměrně blízko. Po dobu více než dvou let působil jako zprostředkovatel stavebního spoření současně pro společnosti Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. a Raiffeisen stavební spořitelna a.s., a přitom přicházel téměř denně do styku se zástupci stavebních spořitel a s jejich klienty.

Množství získaných poznatků z praxe ve vztahu klient – zprostředkovatel - stavební spořitelna, ač není hlavním tématem této práce, přispělo autorovi v návaznosti na prostudování právní úpravy stavebního spoření, kterou se tato práce zejména zabývá, k vytvoření komplexnějšího pohledu na uvedenou problematiku.

Vzhledem k tomu, že materie stavebního spoření je poměrně obsáhlá a je možné ji zpracovat z různých úhlů pohledu, rozhodl se autor zaměřit především na otázky stavebního spoření relevantní z pohledu účastníků stavebního spoření, tedy na problematiku smluv o stavebním spoření, jejich náležitostí, státní podpory stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření a druhé straně smlouvy o stavebním spoření – stavební spořitelny – se tato práce věnuje pouze okrajově.

V úvodní kapitole je popsán historický vývoj stavebního spoření ve světě. Kapitola 2 se zaměřuje na systém stavebního spoření a základní principy, které zajišťují jeho funkčnost na komerční bázi. V kapitolách 3 a 4 následuje charakteristika platné právní úpravy stavebního spoření v současné době a ohlédnutí za změnami této právní úpravy od zavedení stavebního spoření v České republice v roce 1993 dodnes. Úvodní čtyři kapitoly se souhrnně dají označit jako popisné a kladou si za cíl vytvořit ucelený základ pro hlubší zkoumání.

Stěžejní část této práce je kapitola 5, ve které autor navazuje na popis změn v právní úpravě stavebního spoření. Cílem je právní analýza a zhodnocení poslední vývojové fáze tohoto procesu, představovaného zákonem č. 348/2010 Sb. kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**novela 2010**“) a zejména jeho souladu s dalšími právními předpisy a závazky státu v souvislosti s možnými zásahy do právní jistoty účastníků i stavebních spořitelen.

Hlubší zkoumání podmínek stanovených klientům společnosti Českomoravská stavební spořitelna, a.s., se sídlem Praha 10, Vinohradská 3218/169, IČ 49241397, vedená Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2117 (dále jen „**ČMSS**“) pak tvoří závěrečnou část této práce. Důvodem volby ČMSS bylo dominantní postavení této společnosti na trhu stavebního spoření v České republice a s tím související větší počet účastníků stavebního spoření, kteří jsou do výzkumu zprostředkovaně zahrnuti. Ať už jde o měření podle počtu klientů, uzavřených smluv, objemu cílových částek, počtu poskytnutých úvěrů nebo velikosti sítě obchodních zástupců, je ČMSS největší stavební spořitelnou v České republice.

Autor ve své práci vychází především ze zákona 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 (dále jen „**zákon o stavebním spoření**“), důvodové zprávy k zákonu o stavebním spoření, sněmovního tisku č. 19/0 z roku 1993 (dále jen „**důvodová zpráva**“) a pro účely praktické aplikace zákona vychází zejména z všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření ČMSS, platných od 1. března 2006 (dále jen „**VOP 2006**“) a obchodních úvěrových podmínek téže společnosti platných od 1. září 2006 (dále jen „**OÚP 2006**“). Během závěrečného výzkumu autor vycházel rovněž z pracovních dokumentů ČMSS využívaných při školení obchodních zástupců, zejména z instruktážních sešitů určených pro zprostředkovatele stavebního spoření.

Autor při zpracování této práce vychází z právního stavu k 31. březnu 2011.

1. Historický vývoj stavebního spoření

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie.

Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu, ze kterého byly následně financovány úvěry na bytové účely členů. V Německu založil první stavební spořitelnu, nazvanou Stavební spořitelna pro každého, pastor von Bondeschwingh roku 1885.

Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů. Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.

Začátek osmdesátých let tak byl pro stavební spoření slabým obdobím. V důsledku všeobecně dobré hospodářské situace a růstu příjmů obyvatelstva se totiž uklidnila také situace na trhu s byty. S velkými změnami na přelomu devadesátých let se však situace výrazně zlepšila.

V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení. Dnes má stavební spoření pevnou pozici už i v Chorvatsku a Rumunsku a pomalu začíná získávat na oblibě i v Číně.¹

¹ Převzato z internetových stránek České asociace stavebních spořitelen www.ascss.cz.

2. Základní charakteristika a principy stavebního spoření

Stavební spoření je ve smyslu § 1 zákona o stavebním spoření účelovým spořením spočívajícím v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření (dále jen „**účastník**“), v poskytování úvěrů účastníkům a v poskytování příspěvku (dále jen „**státní podpora**“) účastníkům, kteří jsou fyzickými osobami.

Právní vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem vzniká na základě smlouvy o stavebním spoření, jež je ve smyslu § 5 odst. 1 zákona o stavebním spoření písemnou smlouvou o stavebním spoření, kterou uzavře se stavební spořitelnou fyzická nebo právnická osoba podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a na základě které se tato osoba stává účastníkem (dále jen „**smlouva**“). Uvedené zákonné ustanovení zakládá ve vztahu k zákonu o stavebním spoření v záležitostech týkajících se smluv subsidiaritu občanského zákoníku.

Stavební spoření je komplexním produktem, jenž v sobě zahrnuje několik provázaných složek, které v souhrnu vytvářejí stavební spoření jako celek. Podle důvodové zprávy „vychází filozofie stavebního spoření z kombinace spoření při nízké úrokové sazbě a následného čerpání úvěru ze stavebního spoření při nižších sazbách než odpovídají komerčním úvěrům.“ „Funkčnost tohoto typu spoření ovšem vyžaduje zapojit do spoření i další účastníky, kteří spoří, ale nečerpají úvěr. Tím se podílejí na vytváření takového bloku vkladů, jímž je umožněno zkracovat čekací lhůty na poskytnutí úvěru a prodlužovat lhůty jeho splatnosti.“ Zapojení účastníků nečerpajících úvěr je však možné jen při zajištění reálného výnosu z naspořených prostředků vyššího nebo alespoň na úrovni úrokových sazeb u forem spoření provozovaných na komerčních principech. „Pro banku by to znamenalo krýt ztrátu stavebního spoření z jiných podnikatelských aktivit nebo vycházet z úrovně komerčních sazeb vkladů i úvěrů. Obě varianty však jsou nepřijatelné a odporují základním principům a filosofii stavebního spoření.“² Z tohoto důvodu je stavební spoření nastaveno takovým způsobem, že při splnění podmínek stanovených ve smlouvě o stavebním spoření a zákonem o stavebním spoření má účastník nárok na příspěvek státu ve formě státní podpory.

² Důvodová zpráva.

Jak bylo naznačeno výše, stavební spoření je produktem primárně úvěrovým, jehož smyslem je poskytnout prostřednictvím úvěru zdroje na uspokojení bytových potřeb účastníka a současně účastníka motivovat k vytváření vlastních peněžních zdrojů. Je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na řešení bytových potřeb. Významnou a nezastupitelnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření pak hrají klienti, kteří nepotřebují řešit své bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor, tzv. přátelští účastníci. Tito přátelští účastníci „pouze spoří a tím, že sami úvěr nečerpají, vytvářejí potřebné zdroje pro úvěry ostatním účastníkům, navíc poskytované bez zbytečného prodlení. Tento mechanismus je důvodem, proč je státní podpora poskytována všem - jak těm, kteří spoří a úvěr čerpají, tak ostatním za jejich solidární účast v systému.“³

Stavební spoření tak lze jednoduše rozdělit do dvou základních fází: fáze spoření se státní podporou a fáze úvěru ze stavebního spoření. Na pomezí mezi těmito fázemi se ocitá tzv. fáze meziúvěru ze stavebního spoření.

Pro obě fáze je významný pojem cílové částky jako jednoho ze základních parametrů smlouvy, jejíž výši si účastník při uzavření smlouvy musí zvolit. Cílová částka je pro fázi spoření se státní podporou výrazem jakéhosi maxima, které nelze celkovou výší prostředků vedených na účtu stavebního spoření, tj. součet vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, snížený o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou (dále jen „**uspořená částka**“) převýšit. Pro fázi úvěru ze stavebního spoření a pro fázi meziúvěru ze stavebního spoření je cílová částka rozhodná z hlediska výše dočasně poskytovaných peněžních prostředků, z uvedeného důvodu je velmi vhodné, aby účastník už při uzavírání smlouvy věděl, zda chce v budoucnu čerpat úvěr či nikoliv.

(i) Fáze spoření se státní podporou:

Fáze spoření se státní podporou je zákonem o stavebním spoření také označována jako doba spoření. Doba spoření ve smyslu § 5 odst. 10 zákona o stavebním spoření začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o

³ Důvodová zpráva k novele 2003.

úvěru nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy o stavebním spoření nebo zánikem účastníka - právnické osoby.

Spoření se státní podporou představuje specifickou formu spoření, jehož cílem je přispět k řešení bytových potřeb účastníků. Samotné spoření se státní podporou ovšem, s ohledem na možnost libovolného použití uspořené částky po ukončení doby spoření, plní funkci řešení bytových potřeb účastníků spíše zprostředkovaně, neboť jeho prostřednictvím jsou ve stavební spořitelně koncentrovány prostředky, které stavební spořitelna používá na poskytování úvěrů ostatním účastníkům.

Spoření se státní podporou spočívá v ukládání vkladů na účet stavebního spoření, kde jsou tyto vklady úročeny úrokovou sazbou z vkladů, a závazku účastníka, že po určitou dobu ode dne uzavření smlouvy nebude s uspořenou částkou nakládat (dále jen „**vázací doba**“). V případě, že účastník tento závazek dodrží, je mu na oplátku po ukončení doby spoření kromě jeho vkladů a úroků z vkladů vyplacena také státní podpora a úroky ze státní podpory, které byly do té doby na účtu účastníka pouze evidovány.

Základním znakem fáze spoření se státní podporou odlišujícím stavební spoření od ostatních produktů na trhu je právě státní podpora, která je nerozlučně spjata pouze a jen s touto fází. Jak bylo správně předvídáno v důvodové zprávě, právě fáze spoření se státní podporou se stala pro laickou veřejnost s ohledem na její výhodnost téměř synonymem stavebního spoření jako celku a samotná státní podpora nejvýznamnějším argumentem pro upřednostnění stavebního spoření před dalšími možnostmi investic na trhu. Výše státní podpory skutečně v rozhodující míře ovlivňuje atraktivitu stavebního spoření a tím i zájem občanů o tento druh úspor. Z uvedeného důvodu tedy každé omezení státní podpory způsobuje pokles zájmu o stavební spoření, přestože automaticky neznamená degradaci celého produktu jako celku, a naopak.

(ii) Fáze úvěru ze stavebního spoření:

Úvěr ze stavebního spoření je ve smyslu § 5 odst. 2 a 3 zákona o stavebním spoření dočasným poskytnutím peněžních prostředků na financování bytových potřeb, a to po splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření a podmínek stanovených

stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách (dále jen „VOP“), které jsou součástí smlouvy.

Účastník má po splnění zákonných i smluvních podmínek na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nárok.⁴ Účastník je stavební spořitelnou na tento svůj nárok upozorněn a v případě, že s poskytnutím úvěru souhlasí, končí fáze spoření se státní podporou a nastupuje fáze úvěru. V terminologii stavebních spořitelen jde o tzv. přidělení cílové částky. V takovém případě dochází k vyplacení uspořené částky a k ukončení doby spoření a tím také k ukončení poskytování státní podpory na danou smlouvu.

Výše úvěru se rovná rozdílu mezi cílovou částkou a uspořenou částkou. Pro úvěr je charakteristická jeho nízká úroková sazba, která na rozdíl od srovnatelných bankovních produktů (tj. hypoteční úvěry) zůstává konstantní po celou dobu splácení.

Při financování bytových potřeb fungují úvěry ze stavebního spoření a hypotéky jako alternativa a současně se vzájemně doplňují. Obě tyto alternativy mají řadu výhod a nevýhod. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření jsou ve smlouvě pevně stanoveny všechny potřebné podmínky pro získání budoucího úvěru a veškeré jeho další parametry, včetně úrokové sazby. U hypoték závisí výše úrokové sazby především na tržních úrokových sazbách, které se v průběhu času mění a tato úroková sazba je při uzavření smlouvy o hypotečním úvěru garantována zpravidla pouze na dobu 1-5, výjimečně více let.

Určitě lze v případě potřeby financování bytových potřeb jen doporučit mít uzavřenou rovněž smlouvu o stavebním spoření, a to dokonce i tehdy, pokud se rozhodnu pro hypotéku. Úvěr popř. meziúvěr účastníkovi stavební spořitelna poskytne v souladu s § 6 odst. 1 písm. k) také za účelem refinancování hypotečního úvěru, takže v případě, že budou podmínky hypotéky změněny pro klienta nevýhodným způsobem, je vhodné být připraven.

Úvěry ze stavebního spoření v mnoha případech zůstávají dokonce alternativou jedinou, neboť hypoteční úvěry musejí být z povahy věci zajištěny nemovitostí a zpravidla jsou poskytovány až od určité minimální výše.

(iii) Fáze meziúvěru ze stavebního spoření.

⁴ § 5 odst. 2 zákona o stavebním spoření.

Pokud účastník nespĺňuje podmínky pro poskytnutí úvěru, může mu stavební spořitelna, pokud má dostatek finančních prostředků, v souladu s § 5 odst. 5 zákona o stavebním spoření poskytnout úvěr do výše cílové částky, který je rovněž dočasným poskytnutím peněžních prostředků sloužícím k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb (dále jen „**meziúvěr**“). Podmínky pro poskytnutí meziúvěru stanoví stavební spořitelna, neboť jeho poskytnutí účastníkovi závisí, na rozdíl od úvěru, zcela na její vůli. Výše meziúvěru se obvykle rovná cílové částce a úroková sazba je závislá na stavební spořitelnou aktuálně vyhlášených úrokových sazbách pro meziúvěry, nicméně po dobu čerpání meziúvěru zůstává neměnná.

Po poskytnutí meziúvěru dochází ke specifické situaci, kdy vedle sebe paralelně existují fáze spoření se státní podporou a fáze úvěru.

V této fázi jsou stavební spořitelnou podle její metodiky stanoveny splátky meziúvěru, které jsou složeny z úroků z poskytnuté částky a z vkladů na účet stavebního spoření. Část splátky meziúvěru odpovídající vkladům je stavební spořitelnou stanovena v nové výši, která zajišťuje v určené době splnění podmínek pro poskytnutí úvěru. Až do splnění podmínek na získání úvěru tak nedochází k postupné úhradě jistiny meziúvěru, ale namísto toho jsou nadále na účet stavebního spoření v režimu spoření se státní podporou ukládány vklady.

Z toho důvodu jsou úroky z meziúvěru počítány z celé cílové částky a po celou dobu fáze meziúvěru zůstávají konstantní, což je jistě jeho nevýhodou. Naopak, vklady na účet stavebního spoření, které jsou účastníkem uhrazovány namísto splácení jistiny, jsou dále úročeny úrokovou sazbou z vkladů a za splnění zákonných podmínek je na ně poskytována státní podpora.

Poskytnutí úvěru z povahy věci nepřipouští na stejnou smlouvu následné poskytnutí meziúvěru, v opačném pořadí to ovšem možné je. Pokud stavební spořitelna poskytne účastníkovi meziúvěr, po splnění podmínek pro nárok účastníka na úvěr dojde k transformaci meziúvěru na úvěr. Vztah fáze spoření se státní podporou, meziúvěru a úvěru je přehledně znázorněn v tabulce, která tvoří přílohu č. 1 této práce.

3. Právní úprava stavebního spoření v současné době

V České republice začalo stavební spoření formálně existovat dnem účinnosti zákona o stavebním spoření, tedy 1. ledna 1993. Právní úprava stavebního spoření je obsažena převážně v uvedeném zákoně, který rámcově stanoví základní mechanismus fungování stavebního spoření s tím, že úprava chybějící v zákoně o stavebním spoření je buď dána do kompetence stavebních spořitelů prostřednictvím VOP, které jsou součástí smlouvy, nebo je obsažena v občanském zákoníku.

Zákon o stavebním spoření mimo jiné definuje pojem stavebního spoření, instituce stavebních spořitelů jako provozovatele stavebního spoření a jejich odlišnosti od bank, a to prostřednictvím taxativního stanovení činností, kterým se mohou stavební spořitelny věnovat, dále definuje kdo je účastníkem stavebního spoření, náležitosti smlouvy o stavebním spoření, účel použití poskytnutých peněžních prostředků a s tím související pojem bytových potřeb, výši státní podpory a její poskytování, a také rámcový obsah VOP. Zákon o stavebním spoření také upravuje vztah mezi stavebními spořitelny a ministerstvem v otázkách poskytování státní podpory a státní kontroly a odchylně od občanského zákoníku upravuje dědění smlouvy.

Důležitým prováděcím předpisem, který podrobně upravuje vztah a komunikaci mezi stavební spořitelny a ministerstvem v otázkách poskytování státní podpory, je vyhláška č. 236/2005 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška**“).

Vztahy ze smluv dále upravují zejména následující právní předpisy:

- občanský zákoník;
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**obchodní zákoník**“);
- zákon č. 586/2010 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o daních z příjmů**“);

- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o bankách**“);
- zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ČNB**“);
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“);
- zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o veřejných dražbách**“);
- zákon č. 94/1963Sb., zákon o rodině, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o rodině**“);
- zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o legalizaci výnosů**“);
- zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ochraně osobních údajů**“).

Dále bude popsán systém stavebního spoření v současné době, tedy po poslední novele zákona o stavebním spoření účinné od 1. ledna 2011.

3.1 Účastník

Osoba, která uzavře se stavební spořitelnou podle smlouvu občanského zákoníku, se stává účastníkem. Může to být jakákoliv fyzická nebo právnická osoba.

Státní podpora však přísluší podle § 4 odst. 2 zákona o stavebním spoření při splnění dalších podmínek stanovených tímto zákonem pouze fyzické osobě, která je:

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

- c) fyzickou osobou s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky (dále také „**účastník FO**“).

3.1.1 Nezletilý účastník

U účastníků FO není zákonem o stavebním spoření stanoveno žádné věkové omezení. Při uzavírání smlouvy s nezletilými účastníky je však nutné postupovat při zastoupení v souladu s občanským zákoníkem a zákonem o rodině. Za nezletilého účastníka může uzavřít smlouvu jeho zákonný zástupce, který je oprávněn nakládat se smlouvou až do dosažení zletilosti účastníka.⁵ Zákonným zástupcem je rodič nebo soudem určená osoba.⁶

V rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3429/2008 ze dne 4. února 2010 Nejvyšší soud zkoumal otázky spojené s účastí nezletilého dítěte na stavebním spoření. Podle Nejvyššího soudu je bez ohledu na to, kým byla smlouva uzavřena, účastníkem ten, na jehož jméno byla uzavřena, a jemu z ní také vznikají práva a povinnosti. Rodiče nezletilého dítěte jednají při uzavírání smlouvy jako jeho zákonní zástupci a činí za něj právní úkony jeho jménem a na jeho účet⁷, jedná se tedy o tzv. zastoupení přímé⁸.

„Jestliže je tedy nezletilé dítě účastníkem, pak mu z takto vzniklého právního vztahu vyplývají určitá práva a povinnosti.“

S právy z daného závazkového vztahu jsou do doby zletilosti účastníka oprávněni nakládat zákonní zástupci s péčí řádného hospodáře ve smyslu § 37a zákona o rodině a „jestliže z obsahu závazkového právního vztahu vyplývá povinnost něco plnit (v daném případě ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši - § 5 odst. 1 zákona o

⁵ Podle § 9 občanského zákoníku mají nezletilí způsobilost jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku, podle § 22 odst. 1 občanského zákoníku je zástupcem ten, kdo je oprávněn jednat za jiného jeho jménem. Ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému, podle § 23 občanského zákoníku zastoupení vzniká na základě zákona nebo rozhodnutí státního orgánu (zákonné zastoupení) anebo na základě dohody o plné moci.

⁶ Podle § 26 občanského zákoníku pokud nejsou fyzické osoby k právním úkonům způsobilé, jednají za ně jejich zákonní zástupci, podle § 27 odst. 1 občanského zákoníku kdo je zákonným zástupcem nezletilého dítěte, upravuje zákon o rodině, podle § 36 zákona o rodině rodiče zastupují dítě při právních úkonech, ke kterým není plně způsobilé.

⁷ Viz Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3429/2008 ze dne 4. února 2010.

⁸ ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanský zákoník I. § 1 – 459 : Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008. 265 s.

stavebním spoření) jsou ke splnění této povinnosti povoláni opět zákonní zástupci nezletilého.“

„Oprávněným ze stavebního spoření je nezletilé dítě i tehdy, hradí-li vklady za něj jeho rodič. Tento majetek je rodič povinen použít nejprve pro výživu nezletilého dítěte a teprve potom přiměřeně i pro potřebu rodiny.“ Po dosažení zletilosti účastníka mají zákonní zástupci povinnost předat částku vyplacenou stavební spořitelnou zletilému. Pokud nedojde k takovému vyplacení, „ani k jejímu použití podle zásad stanovených v § 37a zákona o rodině, vzniká na straně zákonného zástupce bezdůvodné obohacení podle § 451 odst. 2 občanského zákoníku, neboť zákonný zástupce získal plnění bez právního důvodu.“⁹

3.1.2 Úmrtí účastníka

Přechod smlouvy v důsledku úmrtí účastníka je upraven v § 8 zákona o stavebním spoření odlišně od občanského zákoníku. Podle uvedeného ustanovení zákona o stavebním spoření v případě úmrtí účastníka přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření automaticky na pozůstalého manžela a soud k této skutečnosti v řízení o dědictví pouze přihlédně. Není-li pozůstalý manžel, pak se rozhoduje o převodu práv a povinností ze smlouvy v dědickém řízení.

Aby byly práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědění, musí se dědicové v dohodě o vypořádání dědictví dohodnout, že práva a povinnosti ze stavebního spoření převezme pouze jeden z nich. Nedojde-li k takové dohodě, smlouva 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. Doplňující podmínky technického charakteru mohou být stanoveny ve VOP stavebních spořitelén.¹⁰

Výše uvedeným způsobem dochází ke změně účastníka. Dosud přiřpané zálohy státní podpory zůstávají zachovány, další státní podpora však může být nárokována pouze na nového účastníka, který splňuje podmínky pro její získání.¹¹ Ke zděděné smlouvě se vztahují stejná práva a povinnosti jako pro jakoukoli jinou smlouvu,

⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3429/2008 ze dne 4. února 2010.

¹⁰ Např. podle čl. XXV. odst. 4 VOP 2006 jsou dědicové povinni předložit Stavební spořitelně pravomocné usnesení soudu nejpozději do 6 měsíců po ukončení dědického řízení.

¹¹ Pokud je zděděná Smlouva vedena jako Smlouva bez nároku na Státní podporu, musí si ji dědic změnit na Smlouvu s nárokem na Státní podporu.

především to platí pro pravidla výplaty prostředků ze stavebního spoření. V případě zdědění smlouvy o stavebním spoření může dojít k několika variantám výplaty státní podpory. Všechny varianty jsou shrnuty v „Tabulce možných kombinací v případě zdědění smlouvy“, která tvoří přílohu č. 2 této práce.

Při zjišťování rozsahu dědictví nestačí zjistit stav účtu ke dni úmrtí, k účtu je nutné „připočíst nedospělou pohledávku za státem na státní podporu a úroky z této podpory. Právy jsou jistě vlastnická práva k vkladu vzniklému úsporami, jejich zúročením a připsáním státní podpory. Právem je však i nárok po 24 měsících od uzavření smlouvy (jsou-li splněny další podmínky) získat zvýhodněný úvěr¹², resp. po šesti letech (nebo později) si nechat vyplatit celou uspořenou částku.

3.2 Stavební spořitelna

Stavební spořitelna je ve smyslu § 2 zákona o stavebním spoření provozovatelem stavebního spoření. Na základě tohoto ustanovení je také bankou, z čehož vyplývá pro stavební spořitelny mimo jiné požadavek, aby byly akciovými společnostmi se sídlem v České republice a měly povolení České národní banky působit jako banka.

„Stavební spořitelna však musí být založena jako specializovaná banka výhradně jen pro provozování stavebního spoření. U stávajících bank se nepřipouští prosté rozšíření předmětu činnosti, pokud bude mít některá z bank zájem o provozování stavebního spoření, je povinna k tomu založit nový právnický subjekt nebo ze stávajícího předmětu činnosti vyloučit všechny komerční aktivity a orientovat se výhradně jen na provoz stavebního spoření v souladu se zákonem o stavebním spoření.“¹³

Stavební spořitelna může vykonávat pouze činnosti, které má uvedené ve své bankovní licenci, mezi které nutně patří poskytování formy spoření podle zákona o stavebním spoření označené jako stavební spoření, které podle § 1 téhož zákona zahrnuje:

- a) přijímání vkladů od účastníků,
- b) poskytování úvěrů účastníkům,

¹² ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Novela zákona o stavebním spoření - otazníky i vykřičníky. *Právní rádce*. 1. října 1995, 10, 44 s.

¹³ Důvodová zpráva.

- c) poskytování státní podpory účastníkům FO.

Dále stavební spořitelna může, za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí, vykonávat také následující činnosti:

- 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 meziúvěry 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,
- 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.¹⁴

¹⁴ § 9 zákona o stavebním spoření.

S ohledem na nutnost zabezpečit ochranu účastníků stavebního spoření a účelovost použití soustředěných prostředků je nezbytné omezit komerční aktivity stavebních spořitelén. Zákon musí jednoznačně vymezit, jaké obchody může stavební spořitelna realizovat a v jakém rozsahu.¹⁵

S ohledem na ochranu účastníků jsou zákonem o stavebním spoření stavebním spořitelnám stanovena také omezení týkající se ukládání jejich finančních prostředků, získávání potřebných zdrojů, majetkové účasti stavebních spořitelén v dalších právnických osobách a nabývání nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnosti, že stavební spořitelny jsou bankami, vztahují se na ně také povinnosti stanovené v zákoně o bankách. Jedná se zejména o dodržování pravidel obezřetného podnikání a provozu bank, které zahrnují vnitřní kontrolní systém, kapitálovou přiměřenost, pravidla řízení likvidity, angažovanost, majetkovou účast v jiných osobách, zákaz zvýhodněného obchodování s osobami se zvláštním vztahem a také dodržování povinností týkajících se pravidelného sdělování informací a další omezení stanovené zejména vyhláškou České národní banky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry.

Stavební spořitelna při své činnosti podléhá bankovnímu dohledu české národní banky podle zákona o bankách a také podle zákona o ČNB. Současně podle zákona o stavebním spoření podléhá v záležitostech týkajících se dodržování podmínek pro poskytování státní podpory státnímu doзору ministerstva.

3.3 Smlouva

Stavební spoření vzniká na základě smlouvy. Tato smlouva je vždy uzavírána na dobu neurčitou a ukončuje se výpovědí, nikoliv, jak je častým omylem účastníků, automaticky po uplynutí vázací doby. Standardní výpovědní doba je tři měsíce, pokud chce účastník pokračovat ve spoření i po uplynutí vázací doby, je to samozřejmě možné, a naopak, pokud chce ukončit smlouvu výpovědí před jejím uplynutím, nelze mu bránit, i když jsou s tím spojeny určité negativní následky ve formě ztráty státní podpory.

¹⁵ Důvodová zpráva.

Vzhledem k tomu, že při porušení závazku ukládat na účet stavebního spoření minimální měsíční vklady nehrozí účastníkovi žádná sankce, je v případě, že účastník dodrží vázací dobu ekonomicky nejvýhodnějším způsobem ukončení smlouvy takový, kdy konec výpovědní doby připadá na leden. V takovém případě totiž účastník nemusí po celý rok ukládat na účet stavebního spoření žádné vklady, na konci roku uloží větší částku, která zajišťuje plnou výši státní podpory pro daný rok, na začátku ledna uloží opět stejnou částku, a poté, co za několik málo dní dojde k ukončení smlouvy, jsou mu tyto částky vyplaceny zpět a později mu bude vyplacena rovněž plná státní podpora za oba roky spoření, přestože vklady účastníka ležely na jeho účtu pouze v řádu dní.

Smlouva musí podle zákona o stavebním spoření obsahovat:

- (i) úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru;

Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše tři procentní body¹⁶. Tímto omezením je zajištěn jakýsi vztah mezi spořicí a úvěrovou fází stavebního spoření a vyváženost celého produktu. Vyvažující efekt má jistě i lhůta 24 měsíců, před kterou nelze poskytnout účastníkovi úvěr. Zpravidla má účastník při uzavírání smlouvy formou volby určitého tarifu na výběr, zda upřednostní vyšší sazbu úrokové sazby z vkladů na úkor vyšší sazby z úvěru a naopak. Úroková sazba z úvěru žádným způsobem nesouvisí s poskytnutím meziúvěru.

- (ii) výši úplaty nebo způsob stanovení výše úplaty za vedení účtu stavebního spoření, zřízeného a vedeného k přijímání vkladů účastníka, a za služby nezbytně související s vedením tohoto účtu (dále jen „úplata“);

Způsob stanovení výše úplaty nesmí být závislý jen na vůli stavebního spořitelny. Nezbytně souvisejícími službami s vedením účtu jsou takové služby, jejichž poskytnutí nemůže účastník, který řádně plní závazky ze smlouvy, odmítnout bez toho, aby to pro něj mělo nepříznivý následek

¹⁶ § 5 odst. 6 zákona o stavebním spoření.

znamenající ztrátu nároku na státní podporu.¹⁷ Zákonem je předpokládáno přijetí obecně závazného právního předpisu, který by tyto služby taxativně stanovil.

V současné době se úplata u stavebních spořitelen pohybuje ve výši kolem 300,- Kč ročně. V kontextu kultury českého bankovního trhu, kde, na rozdíl od zahraničí, tvoří velkou část příjmů právě poplatky za nejrůznější služby, se nejeví tato částka jako dramaticky vysoká.¹⁸

(iii) VOP;

Stavební spořitelna je podle § 7 zákona o stavebním spoření povinna vypracovat VOP, které podléhají schválení ministerstvem, a vhodným způsobem je uveřejňovat. Dle § 5 odst. 1 zákona o stavebním spoření jsou VOP obligatorní součástí smlouvy. Vztah VOP ke smlouvě je vztahem subsidiarity, v případě, že jsou VOP v rozporu se smlouvou, použije se smluvní ustanovení.

VOP musí podle § 7 odst. 3 zákona o stavebním spoření obsahovat:

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

Z § 5 odst. 2 zákona o stavebním spoření lze dovodit požadavek, aby VOP obsahovaly podmínky pro dostatečné zajištění návratnosti úvěru.

(iv) prohlášení, zda účastník v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory (dále jen „prohlášení“);

¹⁷ § 5 odst. 11 zákona o stavebním spoření.

¹⁸ Srovnej např. <http://www.bankovnipoplatky.com/>.

Prohlášení, že účastník žádá o přiznání státní podpory (dále jen „**kladné prohlášení**“), je jednou z podmínek poskytnutí státní podpory. Změna prohlášení může být provedena pouze jednou za kalendářní rok, jakmile ke změně prohlášení dojde, lze ji vrátit nazpět až v následujícím kalendářním roce.¹⁹

(v) cílovou částku²⁰.

Ve VOP dané stavební spořitelny je zpravidla stanovena minimální výše cílové částky, zatímco horní hranice cílové částky ve VOP zpravidla stanovena není. Cílová částka se uvádí v celých tisících korun českých a celková uspořená částka během doby spoření nesmí cílovou částku převýšit.

Od zvolené výše cílové částky se odvíjí výše počáteční úhrady za uzavření smlouvy (dále jen „**úhrada**“) a výše minimálního měsíčního vkladu²¹.

V současnosti je u všech stavebních spořitelén působících na území České republiky úhrada obecně stanovena na 1% z cílové částky. Úhrada se platí neprodleně po uzavření smlouvy a dokud není poukázána, jsou všechny platby uskutečněné účastníkem zúčtovány na její krytí. Platba nesmí přijít před datem uzavření smlouvy. V rámci reklamních a marketingových akcí stavebních spořitelén jsou některé skupiny osob z povinnosti platit úhradu vyňaty, popř. je jim úhrada snížena. Jedná se např. o děti, studenty, atp.²²

3.4 Státní podpora

Státní podpora přísluší podle zákona o stavebním spoření pouze účastníkům FO. Účastník FO přitom musí splňovat podmínky pro získání státní podpory po celý

¹⁹ § 5 odst. 1 zákona o stavebním spoření.

²⁰ § 5 odst. 9 zákona o stavebním spoření.

²¹ V závislosti na zvoleném tarifu, zpravidla přibližně 0,5% z cílové částky.

²² Dle VOP stavebních spořitelén.

kalendářní rok. V kalendářním roce, v jehož průběhu doba spoření začíná nebo končí, postačí splnění podmínek po dobu trvání doby spoření.²³

Výše státní podpory činí 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20.000,- Kč.²⁴ Jednoduchou matematickou operací lze dojít k závěru, že maximální výše státní podpory za jeden rok odpovídá částce 2.000,- Kč.

Částka úspor přesahujících 20.000,- Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároku účastníka FO na státní podporu převádí do následujícího kalendářního roku. K tomu dochází pouze tehdy, obsahuje-li smlouva po celou dobu spoření kladné prohlášení.²⁵ V případě, že účastník uzavře smlouvu bez nároku na státní podporu, nepřevádí se uspořená částka nad 20.000,- Kč z hlediska nároku na státní podporu do dalších kalendářních roků, a to po celou dobu spoření. Nepřevádí se ani tehdy, pokud dojde během doby spoření ke změně nároku na státní podporu.

Účastníkovi FO, který má v jednom kalendářním roce uzavřeno více smluv, přísluší státní podpora pouze na ty smlouvy, které obsahují jeho kladné prohlášení, přitom se zálohy státní podpory postupně poukazují přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv. Celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit 2.000,- Kč.²⁶

Nevýhodou stavebního spoření z ekonomického pohledu a jednou z podmínek vyplacení státní podpory je závazek účastníka FO, že po určitou dobu ode dne uzavření smlouvy nebude nakládat s uspořenou částkou.²⁷ S ohledem na skutečnost, že právnické osoby podle zákona o stavebním spoření nemají na státní podporu nárok, jejich vklady do stavebního spoření nepodléhají žádné sankci při předčasném výběru.

V případě, že účastník FO po dobu šesti let ode dne uzavření smlouvy s uspořenou částkou nenakládal, jsou zálohy státní podpory připsané do konce doby spoření na účet účastníka stavební spořitelny vyplaceny. Do doby vyplacení účastníkovi jsou připsané zálohy státní podpory na účtu účastníka pouze evidovány²⁸ a v souladu s § 14 odst. 1 zákona o stavebním spoření také úročeny stejnou sazbou jako vklady účastníka.

²³ § 4 odst. 3 zákona o stavebním spoření.

²⁴ § 10 odst. 2 zákona o stavebním spoření.

²⁵ § 10 odst. 4 zákona o stavebním spoření.

²⁶ § 10 odst. 3 zákona o stavebním spoření.

²⁷ § 12 zákona o stavebním spoření.

²⁸ § 12 odst. 1 a 2 zákona o stavebním spoření.

Okamžikem použití peněžních prostředků na účtu účastníka před uplynutím uvedené lhůty ztrácí účastník na výplatu záloh státní podpory nárok a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory vrátit ministerstvu do dvou měsíců od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti dozví.²⁹

S ohledem na skutečnost, že podle § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření se za nakládání s uspořenou částkou považuje také výkon rozhodnutí postihující uspořenou částku nebo její část, lze dovodit, že takový výkon rozhodnutí před uplynutím doby 6 let má rovněž za následek nevyplacení záloh státní podpory stavební spořitelnou.

Státní podpora se poskytuje ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh³⁰ pouze za dobu spoření, a to způsobem popsáním v § 11 zákona o stavebním spoření. Podle tohoto ustanovení nárok na vyplacení zálohy státní podpory uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u ministerstva financí vždy po uplynutí kalendářního roku. Ministerstvo poukáže stavební spořitelně částku ročních záloh státní podpory do dvou měsíců od doručení žádosti. Stavební spořitelna připiše poukázané zálohy státní podpory na účty účastníků nejpozději do jednoho měsíce od obdržení zálohy od ministerstva.³¹ Technické a organizační podrobnosti těchto vztahů jsou podrobněji upraveny ve vyhlášce.

3.5 Úroky z vkladů

Uspořená částka je během doby spoření úročena úrokovou sazbou z vkladů. Výhodou stavebního spoření je, že se kromě samotných vkladů úročí také zálohy státní podpory a již připsané úroky, čímž dochází k jejich roční kapitalizaci. Úrok se připisuje na účet účastníka vždy k 31. prosinci daného roku nebo k datu ukončení smlouvy. Úroky ze zálohy státní podpory náleží účastníkovi ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna obdrží zálohu od ministerstva.³²

Získaný úrok je součástí uspořené částky a účastníkům se v průběhu doby spoření samostatně nevyplácí. Úroky ze stavebního spoření byly do 31. prosince 2010 osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.

²⁹ § 12 odst. 3 zákona o stavebním spoření.

³⁰ § 10 odst. 1 zákona o stavebním spoření.

³¹ § 11 odst. 2 a 4 zákona o stavebním spoření.

³² § 11 odst. 2 zákona o stavebním spoření.

Podle § 5 odst. 7 zákona o stavebním spoření může stavební spořitelna jednostranně změnit úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě v případě, že účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ve VOP nabídku na poskytnutí úvěru nepřijme a ode dne uzavření smlouvy uplyne nejméně šest let. Oprávnění k této změně a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů musí být uvedeny ve smlouvě. Takto jednostranně stanovená úroková sazba je dnes zpravidla nižší, než úroková sazba stanovená ve smlouvě³³.

Během první dekády po zavedení stavebního spoření bylo obvyklé prostřednictvím VOP sjednat, že pokud účastník nevyužije po uplynutí vázací doby možnosti čerpat úvěr, má naopak nárok na tzv. úrokové zvýhodnění ve výši až 50% (odpovídá částce tvořící polovinu všech úroků připsaných od začátku spoření).³⁴ Motivací byla oproti současnosti zvýšená snaha o shromažďování prostředků od tzv. přátelských účastníků.³⁵

Úroky a státní podpora po odečtení úplaty za vedení účtu stavebního spoření tvoří ekonomický výnos spořicí složky stavebního spoření.

3.6 Pojištění vkladů

Další nespornou výhodou stavebního spoření je na rozdíl např. od penzijního připojištění pojištění vkladů. Na základě § 41c odst. 1 zákona o bankách jsou v rámci činnosti fondu pojištění vkladů (dále jen „**fond**“) pojištěny veškeré pohledávky z vkladů u stavebních spořitel, a to včetně úroků, nejde-li o výjimky vyjmenované v § 41c odst. 2 zákona o bankách.

Stavební spořitelna do fondu za každé kalendářní čtvrtletí přispívá určitým procentem z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů³⁶ a v případě, že fond obdrží písemné oznámení České národní banky o neschopnosti stavební spořitelny dostát závazkům vůči oprávněným osobám za zákonných a smluvních podmínek, je těmto oprávněným osobám poskytnuta náhrada.³⁷ Pro výpočet této náhrady se sečtou

³³ Podle VOP 2006 bude v takovém případě změněná úroková sazba stanovena ve výši 50 % z výše dvouleté repo sazby České národní banky platné k 31. prosinci předcházejícího kalendářního roku.

³⁴ Viz např. VOP ČMSS 09/1993 a 11/1995 vztahující se na ty Účastníky kteří uzavřeli Smlouvu do 31. srpna 2001.

³⁵ Účelovost stavebního spoření nejen pro úvěry? Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/acss/pozice-acss/ucelovost-stavebniho-sporeni-nejen-pro-uvery/>.

³⁶ § 41c odst. 7 a 8 zákona o bankách.

³⁷ § 41d odst. 4 zákona o bankách.

všechny pojištěné pohledávky z vkladů účastníka u stavební spořitelny a ve výši této částky je náhrada poskytnuta, nejvýše však v částce odpovídající 100.000,- EUR.³⁸

Vzhledem k průměrné výši uspořené částky na účtech stavebního spoření, která nepřevyšuje 100.000,- Kč, se pravděpodobnost, že účastníkovi budou peněžní prostředky, na které má nárok, vyplaceny, rovná téměř jistotě.

Myšlenka fondu pojištění vkladů je zajímavá hned z několika pohledů. Jedná se o fiktivní a přitom skutečnou záruku, která ve skutečnosti chrání účastníky daleko významněji jiným způsobem, než je předestřeno v zákoně o bankách. V této souvislosti si autor dovolí dopustit se několika ekonomických úvah, které korespondují s názorem Juraje Šabatky v jeho článku ze dne 19. prosince 2008.³⁹

Jak jsme mohli být v nedávné době v souvislosti s hospodářskou krizí svědky, stát je na finančním trhu ochoten zasahovat prostřednictvím kapitálových injekcí. V současné době je navíc finanční trh, na rozdíl od situace těsně po revoluci, natolik provázán, že problémy stavební spořitelny mnohem pravděpodobněji vyústí v její převzetí jinou stavební spořitelnou, jak se stalo například na konci roku 2008, kdy společnost Hypo stavební spořitelna, a. s. převzala Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.. Vkladatelé jsou tak před riziky spojenými s neschopností stavební spořitelny i bez fondu velmi slušně chráněni.

„Skutečný problém by nastal při krachu bank napříč ekonomikami EU, USA, Japonska, atd., tedy globálního krachu finančního systému.“ Globální krach finančního systému by však mohl „nastat pouze tehdy, pokud by vkladatelé začali bezdůvodně vybírat vklady.“ „A tady přichází na scénu kouzlo státního pojištění vkladů. Občané své peníze v bance nechají, protože mají státní záruku (i když v podstatě fiktivní), že budou vyplaceni. Banky se nemusí bát „runů“ a stát se nemusí bát, že bude muset skutečně věřitele vyplácet. Tím pádem je finanční sektor, potažmo celá ekonomika, v bezpečí. Státní pojištění vkladů je ukázkový příklad toho, jak důležitá je v moderním ekonomickém systému důvěra. Jako nástroj stabilizace a zajištění funguje skvěle.“⁴⁰

³⁸ § 41e odst. 1 a 2 zákona o bankách.

³⁹ ŠABATKA, Juraj. Pojištění vkladů – I stát umí hrát poker, *Finmag – Finanční magazín*, Partners Media, s.r.o., 19. prosince 2008. Dostupný také z WWW: <http://partners-finmag.preview-vivo.lundegaard.cz/cs/finmag/penize/pojisteni-vkladu-i-stat-umi-hrat-poker/>.

⁴⁰ ŠABATKA, Juraj. Pojištění vkladů – I stát umí hrát poker, *Finmag – Finanční magazín*, Partners Media, s.r.o., 19. prosince 2008. Dostupný také z WWW: <http://partners-finmag.preview-vivo.lundegaard.cz/cs/finmag/penize/pojisteni-vkladu-i-stat-umi-hrat-poker/>.

3.7 Smlouva o úvěru/meziúvěru

Stavební spořitelny poskytují úvěry a meziúvěry za podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření na základě smlouvy o úvěru uzavřené dle § 497 a násl. obchodního zákoníku. V ní se stavební spořitelna zavazuje, že na požádání účastníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do sjednané částky na sjednaný účel a účastník se zavazuje použít poskytnutý úvěr na sjednaný účel a peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.

Nedílnou součástí smlouvy o úvěru jsou obecné úvěrové podmínky stavební spořitelny (dále jen „OÚP“), které jsou obdobou VOP, a tedy se jimi subsidiárně řídí vztahy ze smlouvy o úvěru přímo touto smlouvou neupravené. Účastník smlouvy o úvěru musí být současně účastníkem smlouvy o stavebním spoření, jinak není možné úvěr poskytnout.

3.7.1 Účelová vázanost poskytnutých peněžních prostředků

Stavební spoření je podle § 1 zákona o stavebním spoření účelovým spořením. Účelovost stavebního spoření se ovšem v současné době nevztahuje na použití uspořené částky po uplynutí vázací doby, ale projevuje se pouze v účelové vázanosti použití meziúvěru a úvěru, popř. uspořené částky v případě uzavření smlouvy o úvěru před uplynutím vázací doby, na financování bytových potřeb, a to i bytových potřeb příbuzných v řadě přímé, sourozenců a manžela.⁴¹

Bytové potřeby se musí nacházet v České republice a jsou podrobně definovány v § 6 zákona o stavebním spoření, kde jsou od 1. ledna 2004 rozlišeny na bytové potřeby fyzických a podnikatelských osob.

Bytovými potřebami účastníka FO, se pro účely zákona o stavebním spoření rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,

⁴¹ § 5 odst. 3 zákona o stavebním spoření.

- 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 členem nebo společníkem,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce,
- 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 zákona o veřejných dražbách,
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení,
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru na účely uvedené pod písm. a) až f) a i), ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo k výstavbě sítí technického vybavení.

Účel použití uspořené peněžní prostředků včetně vyplacené státní podpory a úroků z vkladů po uplynutí vázací doby není nikterak omezen. V poslední době bylo možné ze strany politiků několikrát zaznamenat vyjádření pochybnosti nad smyslem takové úpravy. Stanovení vazby pro použití uspořené částky na bytové potřeby však není pouhou parametrickou změnou stavebního spoření, jak by se mohlo na první pohled zdát. Zavedení takové úpravy by vedlo ke změně charakteristiky tzv. přátelského účastníka, který je nosnou konstrukcí celého systému stavebního spoření, proto odborníci před zavedením této změny bez důkladné analýzy všech dopadů důrazně varují. Jako příklad lze uvést článek tajemníka Asociace českých stavebních spořitelů Jiřího Šedivého nazvaný „Hodláme stavební spoření změnit, nebo rovnou

zrušit?“, publikovaný dne 7. února 2011 na www.penize.cz, podle kterého „zasahovat ale do léta ověřených principů a experimentovat s perfektně prověřeným systémem, který je díky nezávislosti na kapitálovém trhu velmi odolný vůči negativní situaci na bankovním trhu, je minimálně nerozumné.“ Asociace českých stavebních spořitelů přirozeně zastává stejný názor.⁴²

Účel použití uspořené peněžní prostředků je dosud omezen pouze v případě uzavření smlouvy o úvěru před uplynutím doby šesti let ode dne uzavření smlouvy. V takovém případě jsou podle § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření v rámci uspořené částky účastníkovi vyplaceny také zálohy státní podpory, pouze pokud bude uspořená částka, stejně jako peněžní prostředky z úvěru, použity na bytové potřeby.

3.7.2 Další podmínky pro poskytnutí peněžních prostředků

Zákonnou podmínkou pro poskytnutí úvěru je dodržení lhůty 24 měsíců od počátku doby spoření, před jejíž uplynutí nemůže být úvěr poskytnut. Tato lhůta může být pouze prodloužena prostřednictvím VOP.⁴³

Mezi další podmínky pro poskytnutí úvěru či meziúvěru obecně patří naplnění podmínek pro zajištění návratnosti poskytnutých peněžních prostředků, tedy zpravidla splnění požadavků na věk účastníka v době splacení poskytnutého meziúvěru či úvěru, příjmy účastníka, zajištění závazku formou zástavy nemovitosti, ručitelským závazkem, směnkou apod., dále minimální naspořenou částku (většinou vyjádřenou v procentech cílové částky), dosažení odpovídající rizikové skupiny, hodnotícího čísla, apod.

3.7.3 Kontrola použití poskytnutých peněžních prostředků

Účastník je na základě obecného požadavku zákona povinen po celou dobu trvání smlouvy písemně stavební spořitelně oznamovat všechny skutečnosti, které mají vliv na plnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření a VOP.⁴⁴

⁴² Asociace českých stavebních spořitelů. Účelovost stavebního spoření nejen pro úvěry? Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz/cz/acss/pozice-acss/ucelovost-stavebniho-sporeni-nejen-pro-uvery/>;

⁴³ § 5 odst. 4 zákona o stavebním spoření.

⁴⁴ § 5 odst. 8 zákona o stavebním spoření.

Dodržování požadavku použití poskytnutých prostředků na stanovený účel podléhá kontrole stavební spořitelny na základě dokladů předložených účastníkem. Účastník je povinen v případě uzavření smlouvy o úvěru před uplynutím vázací doby doložit stavební spořitelně použití úvěru, meziúvěru, popř. uspořené částky, na financování bytových potřeb. Účastník tak stavební spořitelně dokládá zejména nabývací tituly a potvrzení o zaplacení ve formě faktur či výpisy z účtu.

V případě použití úvěru, meziúvěru nebo uspořené částky v rozporu se zákonem o stavebním spoření je stavební spořitelna oprávněna požadovat, aby účastník vrátil bez zbytečného odkladu úvěr, meziúvěr nebo jeho část použitou v rozporu s požadovaným účelem a vyplacenou státní podporu. Účastník je v tomto případě povinen tak učinit ve lhůtě stanovené stavební spořitelnou.⁴⁵

⁴⁵ § 13 odst. 1 až 3 zákona o stavebním spoření.

4. Změny právní úpravy stavebního spoření v České republice

Základní principy pro funkčnost produktu stavebního spoření, popsaná v části 2 této práce, zůstávají i v současné době v platnosti, nicméně komerční úrokové sazby, situace na trhu bydlení a další parametry, ze kterých před více než osmnácti lety zákonodárce vycházel, samozřejmě nezůstaly neměnné, proto byl zákon o stavebním spoření v návaznosti na tyto změny a zkušenosti z praxe stavebních spořitelén několikrát novelizován.

Zákon o stavebním spoření byl od nabytí účinnosti dnem 1. ledna 1993 novelizován celkem osmkrát, a to prostřednictvím:

- a) zákona č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., a doplňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**novela 1995**“);
- b) zákona č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. (dále jen „**novela 2003**“);
- c) zákona č. 292/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- d) zákona č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

- e) zákona č. 342/2006 Sb., kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel a některé další zákony;
- f) zákona č. 227/2009 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech;
- g) zákona č. 281/2009 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu;
- h) novely 2010.

Stavební spoření tak jako produkt finančního trhu, jehož základní parametry jsou stanoveny zákonem, prošlo od svého vzniku za dobu platnosti tohoto zákona poměrně významnou proměnou. Nejvýraznější změny stavebního spoření přinesla novela 1995, novela 2003 a novela 2010. Vzhledem k obsáhlosti těchto změn není možné, a není to ani cílem této práce, zabývat se každou z nich jednotlivě, ale lze pro ilustraci shrnout nejvýznamnější z nich.

Za nejpodstatnější rozdíly mezi právní úpravou stavebního spoření platnou v průběhu jeho vývoje od právní úpravy stavebního spoření platné v současné době autor považuje následující skutečnosti seřazené podle tematických okruhů.

(i) Účastník

- Podle § 4 zákona o stavebním spoření v původním znění mohla být účastníkem jen fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. „Klíčovou změnou, kterou zavedla novela 1995, byla koncepční změna tohoto okruhu účastníků, totiž stanovení, že účastníkem se může stát i právnická osoba, nikoli pouze fyzická osoba.“⁴⁶ „Úvaha umožnit právnickým osobám vstup do stavebního spoření vyšla především z myšlenky podpořit bytová družstva,“⁴⁷ „vstup právnických osob do soustavy stavebního spoření však neměl pouze

⁴⁶ ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Novela zákona o stavebním spoření - otazníky i vykřičníky. *Právní rádce*. 1. října 1995, 10, 44 s.

⁴⁷ Důvodová zpráva k novele 1995.

ekonomické, ale zcela koncepční důsledky na pojetí stavebního spoření jako celku.⁴⁸

(ii) Smlouva

- Účastník nesměl po dobu spoření podle jedné smlouvy uzavřít další smlouvu⁴⁹, toto omezení bylo v zákoně o stavebním spoření odstraněno novelou 1995
- Stavební spořitelna mohla podle § 5 odst. 6 zákona o stavebním spoření v původním znění a podle § 5 odst. 8 zákona o stavebním spoření ve znění novely 1995 podmínit uzavření smlouvy povinností účastníka sjednat životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplývajících ze smlouvy v případě invalidity nebo smrti účastníka. Toto ustanovení bylo zrušeno novelou 2003. Zajištění závazků účastníků nejen prostřednictvím životního pojištění dnes stavební spořitelny stále hojně využívají, ovšem nikoliv při uzavírání smlouvy, ale při poskytování úvěrů a meziúvěrů. Dá se říci, že současná právní úprava nevyklučuje v rámci smluvní volnosti sjednání životního pojištění již při uzavření smlouvy, ovšem v současné situaci na trhu stavebního spoření, kde není ani vkládání minimálních úložek na účet stavebního spoření v zásadě žádným způsobem penalizováno, ztrácí uvedený požadavek na zajištění závazků účastníka již během spořicí fáze stavebního spoření význam.

(iii) Státní podpora

- Délka vázací doby byla pět let⁵⁰, prodloužena na šest let byla až novelou 2003⁵¹.
- Státní podpora byla až do 31. prosince 2003 poskytována formou záloh ve výši 25% z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18.000,- Kč. Limitní

⁴⁸ ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Novela zákona o stavebním spoření - otazníky i vykřičníky. *Právní rádce*. 1. října 1995, 10, 44 s.

⁴⁹ § 5 odst. 8 zákona o stavebním spoření v původním znění.

⁵⁰ § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření v původním znění.

⁵¹ § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření.

výše státní podpory na účastníka tedy byla 4.500,- ročně a uspořené částka přesahující 18 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu automaticky převáděla do následujícího roku spoření.⁵² Novelou 2003 byl vytvořen téměř nový § 10 zákona o stavebním spoření, kterým byla poskytovaná státní podpora s účinností od 1. ledna 2004 snížena na 15% z uspořené částky do výše 20.000,- Kč. Maximální roční výše státní podpory na účastníka se tak snížila na 3.000,- Kč. Toto nové ustanovení zůstalo v nezměněné podobě až do 31. prosince 2010, kdy bylo nově upraveno co do výše poskytované státní podpory na současný stav. Ve světle nejnovějších změn zákona o stavebním spoření se jeví jako podstatné zdůraznit, že uvedené změny výše poskytované státní podpory se vztahovaly pouze na smlouvy uzavřené po 31. prosinci 2003, na dříve uzavřené smlouvy tyto změny neměly vliv.⁵³ Výjimkou byly smlouvy, na které účastníkovi k 31. prosinci 2003 státní podpora nepříslušela, v takovém případě ani nárok na státní podporu podle dosavadních právních předpisů nevznikl.⁵⁴

- Uspořené částka přesahující 18 000 Kč se podle zákona o stavebním spoření v původním znění až do účinnosti novely 2003 z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu automaticky převáděla do následujícího roku spoření, tedy bez nutnosti kladného prohlášení.

(iv) Smlouva o úvěru/meziúvěru

- Také pro právnickou osobu platí povinnost užít úvěr pro financování bytových potřeb⁵⁵ a § 6, vymezující pojem bytových potřeb účastníka.⁵⁶ Právnická osoba však nemá byt, nýbrž sídlo, její "potřeba" je dána nejspíše cílem podnikání. Je tedy zřejmé, že po novele 1995, která umožnila právnickým osobám, aby byly

⁵² § 10 odst. 2 a 3 zákona o stavebním spoření v původním znění.

⁵³ Podle čl. II. odst. 2 novely 2003 se právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a práva a povinnosti z nich vyplývající posuzují podle dosavadních právních předpisů.

⁵⁴ Čl. II. odst. 3 novely 2003.

⁵⁵ § 5 odst. 2 a 3 zákona o stavebním spoření.

⁵⁶ Účelové vázání vkladu dle § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření nepřichází u právnické osoby v úvahu, protože právnická osoba nemá nárok na Státní podporu. Její odnětí (propadnutí nároku) je přitom podle § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření jedinou sankcí za použití vkladu mimo účel bytové potřeby.

účastníky, „muselo být opuštěno chápání "bytové potřeby" jako "potřeby bydlet", typické pro uspokojování potřeb fyzické osoby a bylo třeba je nahradit daleko širším pojetím, odpovídajícím všem účastníkům, tedy jak fyzickým osobám, tak i osobám právnickým. Nová interpretace obsahu § 6 zákona o stavebním spoření v původním znění o účelu stavebního spoření k bytové potřebě tedy znamenala, že novela 1995 pojetím právnických osob jako účastníků změnila smysl zákona a nepřímo novelizovala i § 6 zákona o stavebním spoření v původním znění, ačkoliv na jeho znění nezměnila ani slovo.“⁵⁷ Specifická problematika, v jakých případech se jedná o použití úvěru na bytové potřeby právnickou osobou, byla jednoznačně upravena až novelou 2003 a dnes je součástí § 6 zákona o stavebním spoření.

- Pokud účastník požádal o úvěr před uplynutím vázací doby, nebylo podle § 12 odst. 2 zákona o stavebním spoření v původním znění pro výplatu státní podpory podmínkou, že uspořené částka bude použita na bytové potřeby. Novela 1995 rozšířila pro účastníky, kteří uzavřou smlouvu po účinnosti novely, účelové vázání též na uspořenou částku, pokud byla použita po poskytnutí úvěru dříve než po uplynutí vázací doby, tj. pěti let od uzavření smlouvy.⁵⁸ „V případě, že účastník "mobilizuje" svůj vklad tím, že ještě před uplynutím pěti let od uzavření smlouvy požádá o úvěr, musí použít na bytovou potřebu nejen částku úvěru, ale také uspořenou částku. Pokud tato podmínka není splněna, ztrácí účastník nárok na výplatu státní podpory.“⁵⁹

⁵⁷ ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Novela zákona o stavebním spoření - otazníky i vykřičníky. *Právní rádce*. 1. října 1995, 10, 44 s.

⁵⁸ § 12 odst. 2 ve znění novely 1995.

⁵⁹ ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Novela zákona o stavebním spoření - otazníky i vykřičníky. *Právní rádce*. 1. října 1995, 10, 44 s.

5. Možnost porušení právních předpisů a dalších závazků státu v souvislosti s přijetím novely 2010

5.1 Novela 2010

K 1. lednu 2011 došlo účinností novely 2010 v právní úpravě stavebního spoření k významným změnám. Na rozdíl od předchozích novelizací zákona o stavebním spoření se novela 2010 vztahuje rovněž na smlouvy uzavřené před datem její účinnosti a zavádí u všech smluv v otázkách, které upravuje, jednotný režim.

Prostřednictvím novely 2010 došlo k výraznému omezení státní podpory. V zákoně o stavebním spoření ve znění platném před účinností novely 2010 byla státní podpora poskytována ve výši 15% z maximálního základu, který zůstal i po účinnosti novely 2010 stejný, tj. 20.000,- Kč, výše státní podpory však byla snížena na současných 10%. Limitní výše státní podpory se tedy snížila z 3000,- Kč na 2000,- Kč.

Novela 2010 obsahuje také přechodné ustanovení, jež řeší vztah stávající a nové právní úpravy při určení výše státní podpory z pohledu nového znění § 10 zákona o stavebním spoření. V důsledku zmíněného přechodného ustanovení se u všech smluv, a to bez ohledu na datum, kdy byly uzavřeny, posuzují dle nové právní úpravy procentuální sazba státní podpory, základ, z něhož se státní podpora vypočítává⁶⁰, maximální výše státní podpory pro jednoho účastníka⁶¹, pravidla pro poskytování státní podpory na více smluv téhož účastníka⁶² a rovněž pravidla pro rozložení vkladů do více kalendářních let⁶³.

„Důvodem takové konstrukce je zejména rovný přístup ke všem účastníkům stavebního spoření a snaha o to, aby zamýšlené účinky nové právní úpravy nastaly co nejdříve i u stávajících smluv. Zároveň se tím eliminuje situace, k níž došlo při novele 2003. Tím, že novela 2003 zachovala u existujících smluv dosavadní režim pro výpočet státní podpory, motivovala účastníky ke zvýšenému uzavírání smluv v době krátce před účinností novely, čímž došlo k výraznému narušení rovnováhy celého systému stavebního spoření, jehož důsledky jsou patrné dodnes.“⁶⁴

⁶⁰ Uspořená částka.

⁶¹ § 10 odst. 2 zákona o stavebním spoření.

⁶² § 10 odst. 3 zákona o stavebním spoření.

⁶³ § 10 odst. 4 zákona o stavebním spoření.

⁶⁴ Čl. II. důvodové zprávy k novele 2010.

Novelou 2010 byl změněn také zákon o daních z příjmů, kde bylo zrušeno osvobození příjmů z úroků z vkladů, a to včetně úroků ze státní podpory.⁶⁵ Podle důvodové zprávy k novele 2010 bylo „osvobození příjmů z těchto úroků ojedinělou výjimkou, která byla původně motivována snahou zatraktivnit produkt stavebního spoření a tím podpořit bytovou výstavbu. Smyslem této úpravy bylo v souladu s dlouhodobou snahou o redukci četných výjimek v daňovém zákonodárství kromě zajištění dodatečného příjmu do státního rozpočtu i odstranění z dnešního pohledu neodůvodněné konkurenční výhody stavebního spoření ve vztahu k dalším bankovním produktům.“

Dále se nově státní podpora, na kterou vznikl nárok v roce 2010 a která byla stavební spořitelně poukázána po 31. prosinci 2010, považuje za příjem z kapitálového majetku⁶⁶ a podléhá zvláštní sazbě daně podle § 36 zákona o daních z příjmů⁶⁷ ve výši 50%⁶⁸. Státní podpora, na kterou vznikne nárok v roce 2011 a později, je vzhledem k výše popsané úpravě výše státní podpory od daně z příjmu fyzických osob osvobozena⁶⁹.

S odvoláním na stále platné základní principy stavebního spoření si autor dovoluje s postupem zákonodárce polemizovat. Již v důvodové zprávě a také v důvodové zprávě k novele 2003 je v souladu s názorem autora potvrzeno, že rovnováha stavebního spoření je primárně založena na koexistenci tzv. přátelských a úvěr čerpajících účastníků. K tomu, aby byl systém funkční a maximalizoval objem a počet poskytnutých úvěrů, je nutná přítomnost určitého počtu přátelských účastníků.

Je tedy důležité, a to především prostřednictvím dostatečně vysoké státní podpory, udržet stavební spoření dostatečně atraktivní pro klienty, kteří nemají v úmyslu čerpat úvěr. Do roku 2010 plnilo spoření se státní podporou roli zajímavé investiční příležitosti obstojně, v návaznosti na snížení státní podpory a další změny stavebního spoření platné od roku 2011 je však obtížné odhadovat, jak budou současní a také potenciální noví účastníci reagovat. Lze důvodně předpokládat, že omezení výše státní podpory, které se navíc vztahuje i na dříve uzavřené smlouvy, povede k úbytku přátelských účastníků. Není pouze jasné, k jak velkému.

⁶⁵ § 4 odst. 1 písm. s) zákona o daních z příjmů ve znění do 31. prosince 2010.

⁶⁶ § 8 odst. 2 písm. c) zákona o daních z příjmů.

⁶⁷ § 8 odst. 2 a 3 zákona o daních z příjmů.

⁶⁸ § 36 odst. 8 zákona o daních z příjmů.

⁶⁹ § 4 odst. 1 písm. s) zákona o daních z příjmů.

Pokus obejít tento princip, omezit či vyloučit přátelské účastníky ze systému, byl podniknut v roce 1997 na Slovensku. Tamější zákonodárci přijali takovou úpravu zákona o státním rozpočtu, kterou byla fakticky vyloučena účast přátelských účastníků ve stavebním spoření. Následoval dramatický pokles zájmu o stavební spoření (o téměř 70 %) a hrozil kolaps systému. To vedlo obratem k přijetí novely zákona o stavebním spoření, která prakticky zrušila změny předchozí úpravy, takže s účinností od 1. října 1999 mají na státní podporu opět nárok i přátelští účastníci.

Nadto může přijetí novely 2010 znamenat porušení právních předpisů nebo dalších závazků státu, a to v rovině vnitrostátní i mezinárodní. Z tohoto pohledu se jako nejproblematictější z legislativních změn jeví:

- a) vysoké zdanění státní podpory, na kterou vznikl nárok v roce 2010 a která byla stavební spořitelně poukázána po 31. prosinci 2010;
- b) přechodné ustanovení k novele 2010, na základě kterého se všechny smlouvy, a to bez ohledu na datum, kdy byly uzavřeny, řídí v otázkách sazby státní podpory, základu (uspořené částky), z něhož se státní podpora vypočítává, maximální výše podpory pro jednoho účastníka, pravidel pro poskytování státní podpory na více smluv téhož účastníka a rovněž pravidel pro rozložení vkladů do více kalendářních let podle nové úpravy, a v neposlední řadě také
- c) skutečnost, že novela 2010 byla přijata prostřednictvím poněkud nestandardního legislativního procesu ve stavu legislativní nouze.

V rovině mezinárodní se změna stávající úpravy stavebního spoření může dotknout postavení stavebních spořitelů, jejichž mateřské společnosti (zahraniční investoři) mohou zvažovat zahájení arbitrážních sporů proti České republice z důvodu porušení pravidel zacházení s mezinárodními investicemi.

V rovině vnitrostátní mohlo v souvislosti s přijetím novely 2010 dojít ke střetu s ústavním pořádkem České republiky a obecnými principy právních řádů demokratických právních států, zejména zásadou legitimního očekávání, principem zákazu zpětné účinnosti právních norem a zásadou legitimacy zákona.

5.2 Pravidla zacházení s mezinárodními investicemi

„Pravidly zacházení s mezinárodními investicemi (dále jen „**investice**“) se rozumí soubor pravidel mezinárodního a vnitrostátního práva, která určují režim investice od chvíle jejího zřízení až do okamžiku likvidace. Režim zacházení s investicemi přirozeně závisí na vnitrostátní úpravě.⁷⁰ Jde o právní řád hostitelského státu, na který nemá domovský stát investora žádný vliv.“⁷¹

Právo hostitelského státu upravit vnitrostátním právem zacházení s investicemi je omezeno především dvoustrannými dohodami, souhrnně nazývanými dohody o podpoře a ochraně investic (dále jen „**dohody**“), které se na danou investici vztahují, a v obecné rovině pak také tzv. mezinárodním standardem⁷².

Mezinárodní standard je vykládán jako „standard spravedlivého a rovnoprávného zacházení. Obecně se spravedlivým zacházením míní jednak dodržování režimu stanoveného vnitrostátním právem, jednak soulad vnitrostátního práva s požadavky vyplývajícími z práva mezinárodního. Rovnoprávné zacházení by pak mělo zajišťovat rovnováhu mezi zájmy investora, jeho domovského státu a hostitelského státu.“⁷³ Jedná se ovšem o obecné principy, které se dosud nestabilizovaly a nejsou v konkrétních případech jednotně vykládány. Znamenají „v podstatě jen negativní závazek hostitelského státu nebránit právními či faktickými překážkami zahraničnímu investorovi ve výkonu jeho majetkových práv v rozsahu tzv. minimálního standardu zacházení podle mezinárodního práva“⁷⁴, což zahrnuje zejména ochranu vlastnického práva investora před vyvlastněním, znárodněním, popřípadě jinými zásahy ze strany státních orgánů, ale i jednotlivců.

Minimální standard zacházení je součástí mezinárodního obyčejového práva a v praxi dochází k postupnému rozšiřování tohoto pojmu také na další oblasti (dosud

⁷⁰ Kromě národního režimu přichází pro investice v úvahu také preferenční režim nebo zvláštní režim, který je možno zvolit dohodou.

⁷¹ ŠTURMA, Pavel. *Mezinárodní dohody o ochraně investic a řešení sporů*. 2. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. 52 s.

⁷² Mezinárodní standard byl dříve uznáván za obecně platnou obyčejovou normu, nyní zůstává v platnosti mezi vyspělými státy s tržní ekonomikou.

⁷³ ŠTURMA, Pavel. *Mezinárodní dohody o ochraně investic a řešení sporů*. 2. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. 53 s.

⁷⁴ ŠTURMA, Pavel. *Mezinárodní dohody o ochraně investic a řešení sporů*. 2. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. 61 s.

např. odepření výkonu spravedlnosti, plná ochrana a bezpečnost majetku a vlastnických práv zahraničních investorů, právo vyhoštění).

Těžiště mezinárodněprávní úpravy zacházení s investicemi spočívá v dohodách, jejichž součástí bývají zpravidla odkazy na zmíněný mezinárodní standard, dále standard plné ochrany a bezpečnosti, zásadu zacházení podle doložky nejvyšších výhod nebo zásadu národního zacházení, popř. jejich kombinace, podmínky vyvlastnění a další typická ustanovení⁷⁵. Dohody mají zásluhu na vnesení právní jistoty v oblasti, kde není možno spoléhat na pravidla obecného mezinárodního práva.

Lze uzavřít, že z hlediska použitelného práva je předně nutné vykládat každý konkrétní případ ve smyslu aplikovatelné dohody a případně poté se použije zvolené vnitrostátní právo. Z povahy věci vyplývá „pro zahraničního investora určité riziko, že následné změny tohoto práva mohou mít negativní dopad na právní vztahy týkající se investice.“ „Pokud změny vnitrostátního práva nesměřují ke zrušení kontraktu nebo vyvlastnění konfiskační povahy, jsou z hlediska mezinárodního práva běžné, i když mohou mít jisté dopady na existující investiční vztahy.“

Příkladem mohou být změny týkající se daní, jak tomu ostatně je i v případě novely 2010. Podobný zásah tedy v principu není možné vyloučit, zvláště když existují prostředky, jak popsané riziko více či méně eliminovat. „Jedním z prostředků, jak předejít negativním účinkům legislativních změn, je zařazení tzv. stabilizační doložky⁷⁶ do investiční dohody“ uzavřené mezi státem a investorem. V podstatě se jedná o otázku aplikovatelného práva. Stát v důsledku stabilizační doložky „může pochopitelně i nadále měnit své právo, ale stabilizační doložka představuje příslib nepoužít žádné negativní změny na operace daného investora, nebo odškodnit investora za negativní důsledky takové změny.“⁷⁷

Česká republika naznačila osnovu své argumentace pro případ arbitráže se stavebními spořitelny v důvodové zprávě k novele 2010. Podle této důvodové zprávy se navrhaná opatření „budou přímo vztahovat pouze na samotné účastníky, na subjekty stavebních spořitelen dopadnou pouze nepřímo. Rozhodnutí státu o trvání a

⁷⁵ Standardně zejména podmínky náhrady škody investorům (v důsledku takových událostí jako je ozbrojený konflikt, povstání atd.) a právo investorů na volný převod investice a jejich výnosů.

⁷⁶ Stabilizační doložky se mohou týkat různých otázek, jako příklad dohody, kterou je možno vyloučit nové daně, lze zmínit případ *Kaiser Bauxite v. Jamaica*, Decision on Jurisdiction, 6 July 1975, 1 ICSID Reports, 298 s.

⁷⁷ ŠTURMA, Pavel. *Mezinárodní dohody o ochraně investic a řešení sporů*. 2. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. 88-89 s.

formě podpory bydlení je projevem jeho suverenity a musí být činěno v kontextu hlavního veřejného zájmu nutnosti snížení deficitu státního rozpočtu, který je v současné době považován za prioritní úkol s celospolečenským dopadem. Nutnost přijetí takových opatření je ze strany státu avizována již několik let. Dále je potřeba zdůraznit, že tato opatření budou účinná jednotně na všechny účastníky a nelze je proto považovat za selektivní nebo diskriminační. Pro úplnost je nutné uvést, že v současné době jsou navíc přímo subjektům poskytujícím finanční služby v členských státech Evropské unie ukládány dodatečné daňové povinnosti za účelem zvýšení fiskálních příjmů (např. Velká Británie, Švédsko) a ani tato praxe není obecně považována za rizikovou z hlediska případných arbitrážních sporů.⁷⁸

Autor se domnívá, že státu je z pohledu pravidel zacházení s investicemi podle mezinárodního práva třeba dát za pravdu v tom, že změna právního řádu je projevem jeho suverenity, která pravidlům zacházení s investicemi v principu neodporuje. Ačkoliv argumentace veřejným zájmem ve smyslu snížení deficitu veřejných financí působí dle názoru autora nepřesvědčivě, nelze vzhledem k charakteru mezinárodních pravidel dovést jednoznačný závěr o rozporu mezinárodní úpravy s vnitrostátním právem.

5.3 Princip zákazu zpětné účinnosti právních norem

Další otázkou je soulad připravovaných zákonů s ústavním pořádkem České republiky a obecnými principy právních řádů demokratických právních států. Novela 2010 obsahuje ustanovení měnící podmínky stavebního spoření i pro účastníky, kteří uzavřeli smlouvu před nabytím účinnosti novely 2010.

„K základním principům vymezujícím kategorii právního státu patří princip důvěry občanů v právo a s tím související princip zákazu zpětné účinnosti právních norem“⁷⁹, tzv. retroaktivity. „Neretroaktivita vede k tomu, že není narušena či ohrožena oprávněná důvěra právních subjektů ve stálost právního řádu. Pro pochopení neretroaktivity práva zavedla právní teorie i praxe pojem pravé a nepravé retroaktivity. Nepravá retroaktivita znamená, že platnost právních skutečností, vznik právních vztahů a jejich právní

⁷⁸ Důvodová zpráva k novele 2010.

⁷⁹ ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Retroaktivita z pohledu ústavního práva : Retroactivity in regard of constitutional law. *Dny veřejného práva : Days of public law*. 2007, 1. vydání, 151 s. Dostupný také z WWW: <http://www.law.muni.cz/sborniky/Days-of-public-law/files/pdf/ustava/Simackova.pdf>.

následky, k nimž došlo před účinností nového zákona, se posoudí podle práva dřívějšího. Pokud však trvá dříve vzniklý právní vztah i nadále, posoudí se ode dne účinnosti nového zákona podle tohoto nového zákona i právní následky dotyčného právního vztahu vzniklé po účinnosti nového zákona.“⁸⁰

„Pravá retroaktivita pak zahrnuje v podstatě dvě odlišné situace, a to za prvé stav, že nová úprava dávala vznik (novým právním) vztahům před její účinností za podmínek, které teprve dodatečně stanovila, a za druhé, novela může měnit právní vztahy vzniklé podle staré právní úpravy, a to ještě před účinností nového zákona. Nepravá retroaktivita může být definována také jako aplikace právního předpisu na následky vyplývající ze situací vzniklých po dobu účinnosti předchozí právní úpravy.“⁸¹

„U retroaktivity pravé platí zásada obecné nepřipustnosti, ze které existují striktně omezené výjimky připustnosti, u retroaktivity nepravé platí naopak zásada obecné připustnosti, ze které existují výjimky její nepřipustnosti.“⁸²

Podle čl. II důvodové zprávy k novele 2010 „budou nové podmínky zákona o stavebním spoření účinné až po nabytí účinnosti novely 2010, jedná se tedy o tzv. nepravou retroaktivitu, která je v demokratickém státě obecně připustným řešením.“

Autor o takto jednoznačném závěru o nepravé retroaktivitě není zcela přesvědčen. Pokud účastníci pravidelně celý rok 2010 ukládali na účet stavebního spoření vklady ve smluvené výši, pak také očekávali odpovídající státní podporu, která měla být jednoznačným způsobem z celkové výše těchto vkladů vypočtena. Účastníci již nemohli v době přijetí novely 2010 tyto své vklady vzít zpět, aniž by zrušili celou smlouvu. Současně nemohli předpokládat, že novela 2010, která byla mimo jiné přijata nestandardně rychlým legislativním procesem, ovlivní negativním způsobem výši státní podpory, na kterou měli na základě svých vkladů již v okamžiku přijetí novely 2010 nárok.

Pokud by v daném případě šlo o retroaktivitu pravou, nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 21/96 ze dne 4. února 1997 striktně stanovené podmínky pro výjimky ze zákazu její připustnosti by jistě nebyly naplněny.

⁸⁰ ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Retroaktivita z pohledu ústavního práva : Retroactivity in regard of constitutional law. *Dny veřejného práva : Days of public law*. 2007, 1. vydání, 151-152 s. Dostupný také z WWW: <http://www.law.muni.cz/sborniky/Days-of-public-law/files/pdf/ustava/Simackova.pdf>.

⁸¹ ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Retroaktivita z pohledu ústavního práva : Retroactivity in regard of constitutional law. *Dny veřejného práva : Days of public law*. 2007, 1. vydání, 152 s. Dostupný také z WWW: <http://www.law.muni.cz/sborniky/Days-of-public-law/files/pdf/ustava/Simackova.pdf>.

⁸² Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 21/96 ze dne 4. února 1997.

„Pravou retroaktivitu lze ospravedlnit nanejvýše tam, kde právní povinnost pro minulost stanovená již dříve alespoň jako mravní povinnost byla pocíťována.

Obecně platí, že od zásady zákazu retroaktivity se lze odchýlit zcela výjimečně, a to výslovným pozitivním ustanovením. Jak je patrné z historie, důvodem k takovým postupům byla situace, kdy by se právní jistota dostala do příkrého rozporu s jistotou sociální a s právním vědomím, jak tomu bylo v ČSR v případě retribučních dekretů. Zpětnou působnost zákona na občanskoprávní poměry by bylo možno odůvodnit též veřejným pořádkem (*ordre public*), především jestliže by byly dotčeny předpisy absolutně kogentní, jež byly vydány v důsledku určité mezní situace přerodu hodnot ve společnosti“⁸³

5.4 Legitimní (oprávněné) očekávání

„Legitimní očekávání můžeme z hlediska hmotného práva obecně vymezit jako právem chráněný nárok fyzické nebo právnické osoby počítat s udržení určitého právního stavu a na poskytnutí ochrany proti jakékoliv změně tohoto stavu, kterou fyzická nebo právnická osoba nemohla rozumně očekávat, a který působí ve vztahu ke státní moci.“

„Princip legitimního očekávání chrání dobře odůvodněnou představu o budoucí právní situaci, je vyjádřením obecnějšího požadavku právní jistoty a je považován za pramen evropského práva jako zásada plynoucí z národních právních řádů evropských států, který je řazen na úroveň primárního práva. Ve věci Eugénio Branco, Lda v. Komise Evropských společenství je přístup Soudního dvora ES k tomuto principu shrnut následujícím způsobem.“

Podle Evropského soudního dvora (dále jen „ESD“) se právo dožadovat se ochrany legitimního očekávání předpokládá za současného splnění tří podmínek:

- a) „musely být zúčastněné osobě poskytnuty veřejnou správou Společenství přesné, bezpodmínečné a shodné záruky, vyplývající z oprávněných a spolehlivých zdrojů,
- b) tyto záruky musejí být takové povahy, že z nich vznikne legitimní očekávání u toho, komu jsou určeny,

⁸³ Nález Ústavního soudu Pl. ÚS 21/96 ze dne 4. února 1997.

c) poskytnuté záruky musejí být v souladu s použitelnými normami.⁸⁴

„Na druhou stranu ESD stanovil určité limity, jako příklad lze uvést rozhodnutí ESD ve věci Antonio Crispolti v. Fattoria Autonoma Tabacchi a Giuseppe Natale. „I když je ochrana legitimního očekávání jedním ze základních principů komunitárního práva, obchodníci nemohou legitimně očekávat, že bude zachován týž stav, jestliže je dána diskreční pravomoc orgánů Společenství stav měnit; to platí zvláště v takové oblasti, jakou je společná regulace trhu, kdy se předpokládá, že správa bude reagovat na měnící se hospodářskou situaci.“⁸⁵

Ústavním soudem ČR bylo několikrát dovozeno, že princip legitimního očekávání je součástí také českého právního řádu a soudy České republiky jsou povinny poskytovat tomuto základnímu právu ochranu, proto je třeba vycházet z pravidel dovozených ESD i v českém právu.

Podle Ústavního soudu ČR je „součástí základních práv a svobod podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě také ochrana legitimního očekávání. Tento nárok by měl nalézt reflexi v jednotlivých normách práva, resp. v jejich výkladu, který podávají obecné soudy, jež jsou k ochraně základních práv zavázány ustanovením čl. 4 Ústavy ČR. Proto musí být přijat takový výklad, který šetří smysl a podstatu základního práva legitimního očekávání.“⁸⁶

„Legitimní očekávání jako základní právo nepůsobí horizontálně, tedy například mezi účastníky pracovněprávního vztahu, nýbrž ve vztahu ke státu - tj. soudu -, když prozařuje normami jednoduchého práva, a jejichž aplikací a interpretací jsou obecné soudy povinny poskytovat ochranu tomuto základnímu právu.“⁸⁷

„Soudní ochrana legitimního očekávání na uspokojení hmotného zájmu stojí na stejné úrovni jako právo vlastnické. Nárok plyne již z takto dovozovaného práva, neboť legitimní očekávání založená zákonem požívají stejné ochrany jako majetek sám.“⁸⁸

Právní řád každého státu samozřejmě nutně prochází vývojem, proto musí i princip legitimního očekávání mít své limity. Pokud jde o rozsah soudní ochrany v případě

⁸⁴ HRABÁK, Jan. Legitimní očekávání a zákaz překvapivých rozhodnutí. *Právní rádce*. 23. dubna 2009. Dostupný také z WWW: http://vyhledavani.ihned.cz/109-36806820-on-legitimn%ED+o%E8ek%E1v%E1n%ED-M00000_d-54.

⁸⁵ HRABÁK, Jan. Legitimní očekávání a zákaz překvapivých rozhodnutí. *Právní rádce*. 23. dubna 2009. Dostupný také z WWW: http://vyhledavani.ihned.cz/109-36806820-on-legitimn%ED+o%E8ek%E1v%E1n%ED-M00000_d-54.

⁸⁶ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 3336/09 ze dne 18. února 2010.

⁸⁷ Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 185/04 ze dne 14. července 2004.

⁸⁸ Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 167/05 ze dne 26. dubna 2005.

legislativních změn, je nutné posuzovat každý případ jednotlivě. „Velmi cennou hodnotou právní regulace je právě její stabilita a předvídatelnost právních následků našich jednání, na druhou stranu, kdyby pokaždé, kdy se při obstarávání svých záležitostí spoléhá na existující právo, měl být člověk zabezpečen proti jakékoli změně právních pravidel, celý náš právní řád by navždy zkostratěl.“⁸⁹

„Přijetí nové právní úpravy je nutně spjato se zásahem do principů rovnosti a ochrany důvěry občana v právo. Dochází k tomu v důsledku ochrany jiného veřejného zájmu či základního práva a svobody. Proporcionalitu lze charakterizovat tak, že vyšší stupeň intenzity veřejného zájmu, resp. ochrany základních práv a svobod odůvodňuje vyšší míru zásahů do principů rovnosti a ochrany důvěry občana v právo novou právní regulací. Svou roli sehrává také společenská naléhavost zavedení nové právní úpravy“⁹⁰.

„Orgány veřejné moci jsou oprávněny zasahovat do práv a legitimních očekávání jen v nezbytných případech, v nezbytné míře a současně ve stejných případech postupovat stejně“⁹¹, současně „musejí přihlížet k tomu, jaká očekávání svým postupem a činnostmi vyvolaly“⁹².

V souvislosti s legitimním očekáváním účastníků při aplikaci výše uvedených principů je především třeba se zabývat otázkou, zda mohli účastníci při uzavírání smluv oprávněně očekávat, že ve vztahu k nim nebudou podmínky státní podpory změněny. Oprávněná představa účastníků o budoucí právní situaci v českém právu musí počítat s přiměřenými a spravedlivými zásahy orgánů veřejné moci.

Autor se domnívá, že pokud by odůvodnění připravovaných změn „nepostrádalo rozumné opodstatnění z pohledu veřejného zájmu a byly použity přiměřené prostředky pro dosažení sledovaného cíle“⁹³, pak by se nejednalo o porušení principu legitimního očekávání.

V důvodové zprávě k novele 2010 je výslovně uvedeno, že „Návrh zákona je v souladu s principy upravenými v Dodatkovém protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně

⁸⁹ ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Retroaktivita z pohledu ústavního práva : Retroactivity in regard of constitutional law. *Dny veřejného práva : Days of public law*. 2007, 1. vydání. 151-152 s. Dostupný také z WWW: <http://www.law.muni.cz/sborniky/Days-of-public-law/files/pdf/ustava/Simackova.pdf>.

⁹⁰ Nález Ústavního soudu ČR Pl. ÚS 21/96 ze dne 4. února 1997.

⁹¹ WINTR, Jan: *Říše principů. Obecné a odvětvové principy současného českého práva*. Karolinum, 2006, 220 s. Princip proporcionality je rovněž obecným principem práva ES, viz např. rozsudek Evropského soudního dvora sp. zn. C-331/88 ze dne 13. listopadu 1990.

⁹² Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 457/07 ze dne 14. srpna 2008.

⁹³ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva sp. zn.1513/03 ze dne 6. října 2005.

lidských práv a základních svobod, zejména s principy ochrany majetku z této mezinárodní smlouvy vyplývajícími. Z právních předpisů Evropské unie ani judikatury Evropského soudního dvora nevyplývají žádné specifické požadavky vztahující se k oblastem upraveným návrhem zákona.“

„Návrhem zákona je dotčena ústavní zásada ochrany oprávněného očekávání v rámci již existujících právních vztahů, která vyplývá z ústavního deklarování České republiky jako demokratického právního státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky). Uvedené opatření však na druhé straně sleduje oprávněný zájem státu na ozdravení veřejných financí ve prospěch celé společnosti, tj. je navrženo ve veřejném zájmu.“⁹⁴ Veřejný zájem je pak „dán potřebou reagovat na situaci, kdy systém stavebního spoření nevede plně k podpoře financování bytových potřeb, což bylo hlavním účelem jeho zavedení v roce 1993, a současně zatěžuje výdajovou stránku státního rozpočtu, čímž se podílí na negativním vývoji státního dluhu. Pro většinu účastníků je stavební spoření spíše výhodným, státem podporovaným produktem, kdy po splnění minimální doby spoření (5 či 6 let), je možné využít úspory k jakémukoli účelu, tedy nikoli pouze na financování bytových potřeb. Výplatou státního příspěvku fyzickým osobám podle zákona o stavebním spoření tento systém čerpá prostředky všech daňových poplatníků ve prospěch pouze části obyvatel – účastníků stavebního spoření. Veřejný zájem na zmírnění této disproporce, které povede ke snížení výdajů státního rozpočtu a umožní tak jejich alokaci ve prospěch všech obyvatel, je tedy zcela zřejmý.“⁹⁵

Pouze vyšší stupeň intenzity veřejného zájmu odůvodňuje vyšší míru zásahu do principů důvěry občana v právo novou právní regulací. V daném případě, jak ostatně připouští také důvodová zpráva k novele 2010, došlo k zásahu do legitimního očekávání účastníků, je však otázkou, zda je opodstatnění těchto zásahů do práv účastníků dostačující.

Argumentace situací, kdy systém nevede plně k podpoře financování bytových potřeb a pro většinu účastníků je stavební spoření pouze výhodným, státem podporovaným produktem, kdy po ukončení doby spoření úspory používají k jiným účelům, svědčí o naprostém nepochopení problematiky stavebního spoření. Autor se už v kapitole 2 a také v kapitole 5 podrobně zabýval systémem stavebního spoření v souvislosti s nezbytností tzv. přátelských účastníků v systému.

⁹⁴ Čl. II. důvodové zprávy k novele 2010.

⁹⁵ Čl. I. důvodové zprávy k novele 2010.

Dále autor považuje také argumentaci veřejným zájmem spočívajícím v ozdravení veřejných financí za ne zcela dostatečnou, a to zejména s ohledem na prostředky, které byly prostřednictvím novely 2010 pro zajištění veřejného zájmu zvoleny.

5.5 Legitimita zákona

Velmi problematickou se ve světle nejnovější judikatury Ústavního soudu jeví také okolnost, že novela 2010 byla přijata ve stavu legislativní nouze, a to velmi podobným způsobem, jako zákon č. 347/2010 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s úspornými opatřeními v působnosti Ministerstva práce a sociálních věcí a který byl nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011 uplynutím 31. prosince 2011 Ústavním soudem zrušen.

Novela 2010 byla nejdříve vládou předložena Poslanecké sněmovně dne 4. října 2010 a rozeslána poslancům dne 12. října 2010 jako tisk 116/0. Vláda jako navrhovatel navrhla Poslanecké sněmovně projednání návrhu zákona tak, aby s ním Poslanecká sněmovna mohla vyslovit souhlas již v prvním čtení. Sněmovna dne 26. října 2010 s projednáváním tak, aby mohla s návrhem zákona vyslovit souhlas již v prvním čtení, nesouhlasila a o den později (27. října 2010) byl návrh zákona vzat zpět.

Dne 29. října 2010 vláda předložila poslanecké sněmovně identický návrh zákona, který byl ještě též den rozeslán poslancům jako tisk 157/0. Předsedkyně Poslanecké sněmovny však v tomto případě vyhlásila na návrh vlády stav legislativní nouze a určila, že návrh zákona bude projednán ve zkráceném jednání s vynecháním 1. čtení. To je bezesporu podle § 99 odst. 2 zákona č. 90/1995, o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o jednacím řádu PS**“), možné, nicméně na základě § 99 odst. 1 téhož zákona může předseda Poslanecké sněmovny vyhlásit na návrh vlády stav legislativní nouze na dobu určitou pouze za mimořádných okolností, kdy jsou zásadním způsobem ohrožena základní práva a svobody občanů nebo bezpečnost státu, nebo kdy státu hrozí značné hospodářské škody. Samotná procedura přijetí návrhu zákona ve zkráceném jednání v rámci vyhlášeného stavu legislativní nouze je podrobně upravena v § 99 odst. 3 až 9 zákona o jednacím řádu PS.

Pro posouzení popsané legislativní procedury je nezbytné rekapitulovat několik závěrů Ústavního soudu, které opakovaně v rámci své rozhodovací činnosti vzhledem

k náležitostem zákonodárného procesu judikoval. Tyto závěry vyplývají převážně z čl. 1 Ústavy České republiky, kde je Česká republika charakterizována jako demokratický právní stát a z čl. 2 a 3 Ústavy České republiky, podle kterých lze státní moc uplatňovat pouze v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.

Největší důraz je kladen na náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011, neboť se v tomto nálezu Ústavní soud zabývá až na několik málo odlišností téměř shodnou situací.

„Pravidla legislativního procesu jsou obsažena v různých pramenech (parlamentního) práva, mezi které náleží především Ústava České republiky; dále s ní konformně vykládané jednací řády obou komor Parlamentu; podrobnější pravidla jednání přijatá usnesením jednotlivých komor Parlamentu na základě § 1 odst. 2 jejich jednacích řádů (tzv. autonomní usnesení); a rovněž ustálená praxe parlamentní komory a jejích orgánů“⁹⁶, „kterou lze díky dlouhodobému opakování považovat za nepsanou část legislativní procedury, lze-li ji shledat za souladnou s vyššími hodnotami tvorby práva, demokratického politického systému apod.“⁹⁷

„Ani Parlament, resp. jeho obě komory nemohou při přijímání zákonů postupovat libovolně, nýbrž jsou vázány právem (ústavním pořádkem a v jeho světle přijímaným a vykládaným parlamentním právem).“⁹⁸

„Jen v procesně bezchybném procesu (ústavně souladném řízení) lze dospět k zákonnému a ústavně souladnému výsledku (rozhodnutí), a proto procesní čistotě rozhodovacího procesu (řízení) je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost a poskytnout jí důraznou ochranu.“ „Není nijakého rozumného důvodu se od těchto zásad odchýlit ve věcech kontroly zákonodárného procesu a v něm přijatých aktů (právních norem), neboť byť se rozhodovací proces v zákonodárné činnosti do jisté míry liší od rozhodovacích procesů v řízeních před jinými orgány veřejné moci, a v tomto smyslu jej lze chápat jako rozhodovací proces sui generis, vůdčí zásady rozhodování, v němž se dospěje ke konečnému výsledku, jsou v obou případech identické; nadto nelze ztrácet ze zřetele, že důsledky plynoucí ze zákonodárných aktů jsou pro svůj celospolečenský dopad zajisté

⁹⁶ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011.

⁹⁷ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 77/06 ze dne 15. února 2007.

⁹⁸ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011.

významnější, než je tomu v případech jednotlivých (vadných) rozhodnutí jiných orgánů veřejné moci.⁹⁹

Výše uvedené zásady úzce souvisí také s principem legitimního očekávání adresátů právních norem, kteří „mají nepochybně právo legitimně očekávat, že případná omezení jejich základních práv provedená zákonem jsou výsledkem diskursu vedeného napříč politickým spektrem, a to diskursu, v němž všichni zúčastnění dostali příležitost se s projednávanou materií podrobně seznámit a informovaně se k ní vyjádřit. Náležitým je tak takový proces, který umožňuje otevřenou diskusi mezi zastánci konkurenčních názorů, včetně názorů menšinových. Proto vystupují do popředí procedury zajišťující jednak slyšení stranám, jednak formální kvalitu zákonodárného díla. Zákonodárná procedura se v této optice stává skutečným zdrojem legitimacy zákona.“¹⁰⁰

„Ústavní soud musel v této souvislosti přihlédnout i k tomu, že ústavní pořádek explicitně připouští možnost projednat vládní návrh zákona ve zkráceném jednání pouze na základě čl. 8 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, a to v době stavu ohrožení státu nebo válečného stavu. Stanoví-li tedy ústavní pořádek takovouto možnost pouze v jediném případě, je zřejmé, že za jiných situací to obecně možné není. Nejde přitom o mezeru v Ústavě České republiky, pokud ústavní pořádek možnost projednat návrh zákona ve zkráceném jednání zná. Ústavodárce se toliko rozhodl tuto možnost připustit jen v extrémních a mimořádných situacích. Lze sice připustit, že na úrovni zákona (jednacího řádu) se zakotví další případy, kdy lze zákony projednat ve zkráceném řízení (legislativní nouze), avšak protože jde o úpravu praeter constitutionem a protože smyslem ústavněprávní reglementace zkráceného projednávání je ochrana práv a principů ovládajících legislativní proces v demokratickém právním státě, využití institutu legislativní nouze je možné jen za předpokladu širokého konsenzu v Parlamentu (aklamace, případně alespoň taková většina, která je srovnatelná s většinou vyžadovanou k přijetí ústavního zákona) anebo (a) jen tehdy, kdy typová závažnost situací, v nichž bude legislativní nouze použita, odpovídá závažností situacím, s nimiž počítá ústavní pořádek pro zkrácené projednání návrhu zákona (stav ohrožení státu, válečný stav).“

Ústavní soud v citovaném nálezu Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011 dále definoval meze uvážení Poslanecké sněmovny při vyhlášení stavu legislativní nouze.

⁹⁹ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/02 ze dne 2. října 2002.

¹⁰⁰ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 77/06 ze dne 15. února 2007.

„Jak již bylo uvedeno, byť je institut vyhlášení stavu legislativní nouze výhradně zákonným institutem, je třeba jej vykládat prizmatem principů, které jsou odvoditelné od normativního principu demokracie (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), a proto musí být podmínky vyhlášení stavu legislativní nouze interpretovány velmi restriktivně. Důvody jeho aplikace musí být nesporně legitimní a ústavně aprobovatelné, jejich hodnocení musí podléhat nejpřísnějším měřítkům. Za účelem zamezení svévole (či zvůle) vládnoucí většiny musí být takové důvody podrobně, řádně a přezkoumatelně vyloženy tak, jak to vyžaduje doktrína omezování základních práv a jak plyne z idejí nároků kladených na spravedlivé rozhodování. Stejně přísnými měřítky, jsou-li již konkrétní důvody vyhlášení stavu legislativní nouze posouzeny jako legitimní a ústavně aprobovatelné, je pak nezbytné poměřovat i respektování všech svrchu zmíněných práv a principů ovládajících legislativní proces tentokrát již v rámci procedury předvídané pro stav legislativní nouze. Zejména proto, že v jejím rámci dochází jednak ke zřetelnému zkrácení legislativních procedur a omezení práv parlamentní opozice, jakož i k relativizování demokratických principů řádného legislativního procesu, a proto jakékoliv jejich další krácení či omezování práv a principů je třeba považovat za mimořádně závažné, neboť hrozí popření práv opozice, jakož i demokratického principu, což by mohlo ovlivnit vážně a trvale samu kvalitu demokracie přinejmenším v její sociální percepci občanskou společností.

Konkrétně je třeba zdůraznit, že podmínkou vyhlášení stavu legislativní nouze není jen hrozba určitých negativních důsledků, ale především existence mimořádné okolnosti, která má potenciál ohrozit základní práva a svobody zásadním způsobem anebo kdy státu hrozí značné hospodářské škody (§ 99 odst. 1 zákona o jednacím řádu PS). Za mimořádnou okolnost (posuzováno prizmatem ústavních principů) je možno považovat jen takovou okolnost, která se zjevně vymyká běžnému průběhu politických procesů vnitřních i vnějších, anebo může jít o okolnost, kterou představují přírodní katastrofy. Právě ona mimořádnost odůvodňuje nezbytnost bezprostřední reakce ze strany zákonodárce a s tím související omezení ústavních principů, jež se vztahují k parlamentní proceduře. Závěr o existenci této mimořádné okolnosti tak musí mít rozumný základ a musí být podložen skutkovými okolnostmi. Její typová závažnost musí být přitom srovnatelná s čl. 8 ústavního zákona o bezpečnosti České republiky.

Samotnou důvodnost vyhlášení stavu legislativní nouze je nezbytné posuzovat s ohledem na dobu rozhodování a rozsah informací, jež byly v této době k dispozici. Dále je nezbytné poměřovat též intenzitu důvodů stavu legislativní nouze ve vztahu k omezení dotčených ústavních principů, neboť zájem na zabránění nebo odstranění jejich důsledků by měl s ohledem na chráněné hodnoty podle § 99 odst. 1 zákona o jednacím řádu PS v konkrétním případě převážit nad zájmem na řádném průběhu legislativní procedury. Musí být zřejmé, jaké konkrétní důsledky hrozí podle vlády pro hodnoty vymezené v tomto ustanovení, tedy co odůvodňuje závěr o hrozbě značných hospodářských škod nebo ohrožení základních práv a svobod nebo bezpečnosti státu. Tyto důvody přitom nesmí být svévolné a konkrétní návrh zákona, jehož projednání ve zkráceném jednání vláda navrhuje, musí představovat vhodný prostředek k zamezení vzniku či trvání předmětného ohrožení veřejného zájmu.¹⁰¹

Pokud bude Ústavní soud opět aplikovat výše uvedené závěry, pak lze očekávat, že návrhu podanému skupinou poslanců za ČSSD ke konci roku 2010 bude vyhověno. Dle názoru autora by Ústavní soud v případě zrušení zákona pravděpodobně ponechal Poslanecké sněmovně dostatek času pro opětovné přijetí zákona formou odpovídající demokratickému právnímu státu.

¹⁰¹ Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011.

6. Stavební spoření podle VOP ČMSS

6.1 Smlouva

Smlouvu může uzavřít jakákoliv fyzická osoba, představenstvo ČMSS však rozhodlo, že od 1. srpna 2004 budou smlouvy uzavírány pouze s těmi fyzickými osobami, které v době uzavření smlouvy splňují podmínky pro získání státní podpory.

Procedura uzavření smlouvy je upravena v čl. II. VOP 2006. Podle tohoto článku návrh na uzavření či změnu smlouvy podává navrhovatel na formuláři vydaném stavební spořitelnou. Smlouva je pak uzavřena dnem, kdy je potvrzení stavební spořitelny o přijetí návrhu na uzavření smlouvy doručeno (předáno) navrhovateli. Tímto dnem se navrhovatel stává účastníkem. Na uzavření smlouvy nemá navrhovatel nárok ani za splnění všech podmínek, stavební spořitelna může odmítnout uzavření smlouvy bez udání důvodu. Odstoupit od smlouvy je oprávněna stavební spořitelna i účastník, a to do dvou měsíců ode dne uzavření smlouvy. Úhradu za uzavření smlouvy stanovuje stavební spořitelna podle aktuálně platného sazebníku úhrad ČMSS (dále jen „**sazebník úhrad**“).¹⁰²

Základními parametry smlouvy, které je nutno uvést v návrhu na uzavření smlouvy, jsou cílová částka a tarif. Tyto parametry mají velký vliv na to, za jak dlouho bude mít účastník nárok na úvěr, na délku splácení úvěru a na to, jak vysoké budou budoucí splátky tohoto úvěru. V rámci tarifu si musí každý účastník zvolit také tarifní variantu (rychlou nebo standardní).¹⁰³

Smlouvu lze s ČMSS uzavřít v tarifech *INVEST*, *ATRAKTIV A PERSPEKTIV*, základní charakteristika těchto tarifů a tarifních variant je uvedena v tabulce níže¹⁰⁴:

Tarif INVEST

Úroková sazba z vkladů:	2% ročně.
Úroková sazba úvěru:	4,8% ročně.
Tarifní varianty:	Standardní a rychlá.
Minimální uspořené částka pro přidělení	40% z cílové částky.

¹⁰² V současné době 1% z cílové částky.

¹⁰³ Pro klienty, kteří chtějí pouze spořit a nechtějí čerpat Úvěr, není tarifní varianta až tak důležitá, ale při její volbě musejí dbát na to, aby si vybrali takovou tarifní variantu, která by pro ně byla co nejvýhodnější z hlediska úročení vkladu.

¹⁰⁴ čl. III. VOP 2006.

úvěru:	
Minimální hodnotící číslo:	64.
Doba splácení úvěru:	Až 10 let.
Měsíční splátka úvěru:	Ve standardní variantě 0,6% z cílové částky, v rychlé variantě 0,8% z cílové částky.
Minimální výše cílové částky:	40.000,- Kč.

Tarif PERSPEKTIV

Úroková sazba z vkladů:	2% ročně.
Úroková sazba úvěru:	4,8% ročně.
Tarifní varianty:	Dlouhodobá.
Minimální uspořena částka pro přidělení úvěru:	35% z cílové částky.
Minimální hodnotící číslo:	64.
Doba splácení úvěru:	Až 14 let.
Měsíční splátka úvěru:	Ve dlouhodobé variantě 0,53% z cílové částky.
Minimální výše cílové částky:	150.000,- Kč.

Tarif ATRAKTIV

Úroková sazba z vkladů:	1% ročně.
Úroková sazba úvěru:	3,7% ročně.
Tarifní varianty:	Standardní a rychlá.
Minimální uspořena částka pro přidělení úvěru:	38% z cílové částky.
Minimální hodnotící číslo:	64.
Doba splácení úvěru:	Až 10 let.
Měsíční splátka úvěru:	Ve standardní variantě 0,6% z cílové částky, v rychlé variantě 0,8% z cílové částky.
Minimální výše cílové částky:	40.000,- Kč.

6.2 Změna smlouvy

Během doby spoření může v souladu s čl. IX. VOP 2006 dojít ke změně smlouvy. Uvedené změny může účastník provést až do okamžiku ukončení doby spoření nebo do poskytnutí meziúvěru.

Stavební spořitelna může provedení změny odmítnout. Po každé změně smlouvy má stavební spořitelna právo uplatnit až dvanáctiměsíční lhůtu, během které nebude přidělena cílová částka. Úhradu za změny smlouvy stanovuje stavební spořitelna podle aktuálně platného sazebníku úhrad.

6.2.1 Změna tarifu

V případě změny tarifu může dojít k zásadní změně smlouvy a mohou se změnit úrokové sazby na vkladovém a úvěrovém účtu¹⁰⁵, minimální zůstatek vkladového účtu pro poskytnutí úvěru, měsíční splátka budoucího úvěru a délka jeho splácení a doba do přidělení cílové částky. Pokud se změna provádí na tarif s nižší úrokovou sazbou z vkladů, je úhrada za změnu stanovena dle sazebníku úhrad. Pokud se provádí změna na tarif se stejnou nebo vyšší úrokovou sazbou z vkladů, je tato změna bez úhrady.

Po změně tarifu platí pro smlouvu aktuálně platné VOP.

6.2.2 Změna tarifní varianty

U tarifů, kde jsou dvě varianty, lze tyto varianty kdykoliv bez úhrady měnit. V případě změny varianty se změni měsíční splátka budoucího úvěru, délka splácení úvěru a doba přidělení cílové částky (urychlí změnou na rychlou variantu, zpomalí změnou na standardní variantu).

Po změně tarifní varianty v rámci tarifu se VOP nemění.

6.2.3 Zvýšení cílové částky

Zvýšení cílové částky provádí účastník nejčastěji z důvodu změny původního záměru, na základě kterého smlouvu uzavíral¹⁰⁶. Zvýšení cílové částky je také vhodné

¹⁰⁵ Zůstatek účtu se úročí podle nové úrokové sazby od 1. ledna kalendářního roku, ve kterém ke změně došlo.

¹⁰⁶ Např. zvýšila-li se cena bytu nebo domu, který chtěl koupit, nebo zvýšila-li se cena jeho opravy či rekonstrukce.

v případech, kdy hrozí tzv. přespoření cílové částky, neboli pokud reálně hrozí, že uspořená částka přesáhne cílovou částku. Změny cílové částky musí být provedeny v celých tisících, zvýšení však nejméně o 20.000 Kč. Stavební spořitelna může stanovit i jinou minimální částku pro zvýšení cílové částky.¹⁰⁷ Při zvýšení cílové částky platí účastník úhradu za zvýšení ve výši 1% z rozdílu mezi novou a původní cílovou částkou. Současně se zvýšením cílové částky může účastník změnit i tarifní variantu.

Při zvýšení cílové částky platí pro smlouvu aktuálně platné VOP.

6.2.4 Snížení cílové částky

Ke snížení cílové částky může účastníka vést například snížení ceny bytové potřeby, potřeba dřívějšího přidělení cílové částky nebo nutnost snížení měsíčních vkladů. Nová cílová částka nesmí být nižší než minimální povolená cílová částka podle VOP platných pro danou smlouvu. Částka úhrady, která odpovídá snížení, se účastníkovi nevrací. Snížení cílové částky je možné provést samostatně nebo je možné je kombinovat se změnou tarifu nebo se změnou varianty v rámci tarifu.

Po snížení cílové částky nebo po snížení cílové částky spolu se změnou tarifní varianty v rámci tarifu se VOP nemění. Po snížení cílové částky spolu se změnou tarifu platí pro smlouvu aktuálně platné VOP.

6.2.5 Rozdělení cílové částky

Rozdělení cílové částky se provádí zpravidla tehdy, pokud účastník chce využít celou cílovou částku a současně potřebuje rychle získat prostředky ze smlouvy. Podle čl. IX VOP 2006 odst. 6 je rozdělení cílové částky v době spoření možné pouze za předpokladu, že uspořená částka zůstane u původní smlouvy. Rozdělení cílové částky se provádí bez nakládání s vkladem ve smyslu § 12 zákona o stavebním spoření, čímž zůstávají připsané zálohy státní podpory zachovány. U rozdělované smlouvy se vyjma cílové částky nic nemění. Zůstává zachována původní tarifní varianta, datum uzavření smlouvy, nárok na státní podporu, VOP a zákon o stavebním spoření, kterým se smlouva řídí. Výhoda metody rozdělení cílové částky oproti uzavření nové smlouvy spočívá v nulové úhradě za následnou smlouvu.

¹⁰⁷ Čl. IX. odst. 4 VOP 2006.

Rozdělením cílové částky však vzniká také nová smlouva, jež má nové datum uzavření. Dále si účastník u této smlouvy zvolí tarifní variantu a připojí prohlášení. Zůstatek účtu na nové smlouvě je nulový a pro tuto smlouvu platí aktuálně platné VOP a zákon o stavebním spoření.

6.3 Výpověď smlouvy

Postup při výpovědi je stejný pro všechny smlouvy bez ohledu na znění zákona o stavebním spoření, za kterého byly uzavřeny. V případě, že je smlouva ukončena výpovědí před uplynutím vázací doby, účastník ztrácí nárok na státní podporu.

Podle čl. X. VOP 2006 může účastník uzavřenou smlouvu kdykoliv písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nebo po jiném pozdějším datu stanoveném účastníkem. Platnost smlouvy končí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce výpovědní lhůty.

Výplatu uspořené částky provede stavební spořitelna podle písemné dispozice účastníka, zpravidla v následujících pracovních dnech po skončení smluvního vztahu podle svých provozních možností. Na základě písemné žádosti účastníka může stavební spořitelna v odůvodněných případech, zejména pokud účastník uzavírá následnou smlouvu, výpovědní lhůtu zkrátit. V takovém případě přísluší stavební spořitelně určit termín, ke kterému bude smluvní vztah ukončen. Výpověď smlouvy může být vzata zpět pouze se souhlasem ČMSS, a pokud již nedošlo k výplatě naspořené částky.

Výpověď musí být vždy podepsána účastníkem nebo jeho zákonnými zástupci, a podpisy účastníka, popř. zákonných zástupců, musí být na výpovědi vždy ověřeny. Za ověřený podpis se pro tyto případy považuje vyjma ověření notářem nebo matrikou také ověření pověřeným externím spolupracovníkem.

Stavební spořitelna může smlouvu vypovědět pouze v případech výslovně uvedených ve VOP, jestliže účastník porušil povinnosti stanovené obecně závazným právním předpisem, smlouvou nebo VOP nebo jestliže na majetek účastníka byl prohlášen konkurs nebo je proti němu vedena exekuce, či jestliže uplynula vázací doba a zároveň účastník nepřijal přidělení cílové částky.

6.4 Přidělení cílové částky

Přidělením cílové částky podle čl. XI. VOP 2006 připraví stavební spořitelna účastníkovi jím uspořeno částku a úvěr¹⁰⁸. Požadovaná věková hranice účastníka je pro poskytnutí úvěru nebo meziúvěru posuzována s ohledem na způsob zajištění. Maximální věková hranice účastníků pro poskytnutí meziúvěru či úvěru je v případě zajištění nemovitostí nebo vkladem 70 let, pro úvěrové případy bez zajištění nebo zajištěné ručitelem je maximální věková hranice účastníka stanovená na 65 let. Osobou mladší 65/70 let se rozumí osoba, která v okamžiku splacení celého úvěru (resp. všech účtů obsažených v úvěrovém případě) nepřekročí hranici 65/70 let. Při nesplnění stanovených hranic je možné se zdůvodněním navrhnout výjimku až 5 let.

Podmínky akceptace účastníka úvěrového případu staršího 65/70 let mohou být dostatečná bonita, celková finanční a majetková situace, jež dává předpoklady pro plnění závazků po dobu trvání úvěrového vztahu. Při posuzování je brána v úvahu současná a budoucí finanční situace účastníka, profese umožňující příjem i v důchodovém věku, nízká výše zůstatku dluhu k datu dosažení věkové hranice, zapojení spoludlužníka/ přístupitele/manželského partnera ručitele, který splňuje věkový limit (i když samostatně nemá dostatečnou bonitu) apod.¹⁰⁹

Dále, adresa pobytu nebo korespondenční adresa účastníka musí být na území ČR.

Aby účastníkovi mohla být přidělena cílová částka, doba spoření musí být minimálně 24 měsíců¹¹⁰, uspořeno částka vyjádřená v procentech z cílové částky musí být minimálně ve výši odpovídající sjednanému tarifu (35% PERSPEKTIV, 38% ATRAKTIV, 40% INVEST)¹¹¹, hodnotící číslo musí dosáhnout stanovené výše (v současné době 64) a současně musí účastník přijetí přidělení cílové částky písemně potvrdit.¹¹²

Pro účastníka, který v daném měsíci první tři podmínky splnil, nastává k poslednímu dni tohoto měsíce tzv. rozhodný den.¹¹³ Tři měsíce po rozhodném dni dochází k přidělení cílové částky¹¹⁴.

¹⁰⁸ V praxi dochází také k přidělení cílové částky bez úvěru, to však není pro účastníka výhodné. V případě dodržení vázací doby se jedná o výplatu celé uspořeno částky, v opačném případě je uspořeno částka vyplacena bez záloh státní podpory spolu s jejich odpovídajícím zúročením.

¹⁰⁹ Instruktažní sešit Účastník úvěrového případu, 3 s.

¹¹⁰ § 5 odst. 4 zákona o stavebním spoření.

¹¹¹ Viz tabulka výše.

¹¹² Čl. XIII. odst. 1 VOP 2006.

¹¹³ Čl. XIII. odst. 2 VOP 2006.

Účastníci, kteří splní podmínky pro přidělení cílové částky, jsou v prvních pracovních dnech měsíce následujícího po rozhodném dni vyrozuměni dopisem. Jakmile účastník písemně přijetí přidělení cílové částky potvrdí, dojde na jeho smlouvě v daném termínu k přidělení. K potvrzení přidělení ovšem musí dojít nejpozději do posledního dne měsíce před měsícem přidělení cílové částky.

Pořadí pro přidělení cílových částek je stanoveno podle výše hodnotícího čísla jednotlivých smluv k příslušnému rozhodnému dni. Smlouvy s vyšším hodnotícím číslem mají při přidělování přednost.

6.4.1 Výpočet hodnotícího čísla

Hodnotící číslo je ukazatel stanovený VOP ČMSS jako podmínka pro přidělení cílové částky. Hodnotící číslo je podílem součinu výkonu úspor k rozhodnému dni, hodnotícího číselného faktoru, výkonnostního faktoru a cílové částky.¹¹⁵

(i) Výkon úspor k rozhodnému dni

Tímto faktorem byla nahrazena dříve používaná výše úroků k rozhodnému dni a jeho prostřednictvím hodnotící číslo zohledňuje mimo jiné také případné změny úrokové sazby na vkladovém účtu účastníka v souladu s § 5 odst. 7 zákona o stavebním spoření. Výkon úspor se vypočítá jako součet podílů úroků a úrokové sazby v jednotlivých obdobích spoření s danou úrokovou sazbou.

(ii) Hodnotící číselný faktor

Hodnotící číselný faktor je stavební spořitelnou pevně stanoven pro jednotlivé tarify a tarifní varianty.

Pro tarif INVEST: 70 – při rychlé variantě. 48 – při standardní variantě. Pro tarif PERSPEKTIV: 33 – při dlouhodobé

¹¹⁴ Pokud Účastník chce dosáhnout přidělení cílové částky v nejkratší možné době, tj. ze zákona 24 měsíců po dni uzavření Smlouvy, je třeba, aby podmínky pro přidělení cílové částky splnil již během 21. měsíce po dni uzavření Smlouvy.

¹¹⁵ Výkon úspor k rozhodnému dni*hodnotící číselný faktor*výkonnostní faktor/cílová částka.

	variantě.
Pro tarif ATRAKTIV:	70 – při rychlé variantě.
	48 – při standardní variantě.

(iii) Výkonnostní faktor

Zohledňuje výši uspořené částky, přičemž účastník, který naspoří více, než je minimálně požadováno, si prostřednictvím vyššího výkonnostního faktoru zajistí vyšší hodnotící číslo. Výkonnostní faktor je určen podílem výše uspořené částky a částky požadované pro přidělení úvěru jako minimální procento naspoření. Výkonnostní faktor se vypočítává na tři desetinná místa, může mít minimální hodnotu 1 a maximální hodnotu 2.

Závěr

Stavební spoření je upraveno zákonem o stavebním spoření, který je účinný od 1. ledna 1993.

Hlavním cílem této práce bylo podat celistvý obraz současné podoby stavebního spoření zahrnující veškeré jeho podstatné aspekty a poté zasadit tento obraz stavebního spoření do celkového kontextu jeho historického vývoje. Uvedený cíl byl úspěšně naplněn v úvodních čtyřech kapitolách této práce.

Na základě poznatků obsažených v této práci je možné vyhodnotit stavební spoření, zejména v důsledku poskytování státní podpory, jako velmi populární prostředek zhodnocení peněžních prostředků a financování bytových potřeb jak fyzických, tak i právnických osob. Popularitu stavebního spoření dokládá nejen množství uzavřených smluv a úvěrů, ale také jeho současná role v ekonomice. Stavební spoření vhodným způsobem vyplňuje prostor, který na trhu zanechávají ostatní úvěrové a spořicí produkty.

Nejvýznamnější výhodou stavebního spoření je jeho přístupnost široké veřejnosti a jeho všestrannost. Dá se říci, že z tohoto pohledu zaujímá v současné době velmi těžce zastupitelnou roli. Stavební spoření je možné využít za účelem úvěru, ale také jako čistě spořicí produkt, kde je účastníkům jako protihodnota za propůjčení jejich finančních prostředků stavební spořitelně minimálně na dobu šesti let poskytnuta státní podpora. Takové spoření je vzhledem k pojištění vkladů také velmi bezpečné. Účastníkům je prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření nabídnuta přímá alternativa k hypotečním úvěrům a v některých případech se dokonce jedná o jejich jedinou možnost jak si pořídit vlastní bydlení nebo financovat jiné své bytové potřeby. Meziúvěrem je pak možné pokrýt poptávku v situaci, kdy účastník zamýšlí financovat bytové potřeby, ale dosud nespĺňuje všechny podmínky pro poskytnutí úvěru.

O to více nepochopitelnou se tak jeví aktuální tendence zákonodárců z důvodu úspor ve státním rozpočtu ukvapeně změnit tento dosud velmi úspěšně fungující produkt. Lze pouze doporučit, aby veškeré právní změny stavebního spoření byly prováděny pouze na základě důkladných právních i ekonomických analýz.

Hlavním tématem kapitoly 5 této práce byly nedávno realizované změny stavebního spoření představované novelou 2010 a jejich posouzení z hlediska souladu s mezinárodními a vnitrostátními právními předpisy bylo dalším cílem této práce. V této

kapitole autor došel k závěru o možném rozporu novely 2010 s principy zákazu zpětné účinnosti právních norem a legitimního očekávání, neboť novela 2010 se vztahuje nejen na smlouvy uzavřené po účinnosti této novely, ale také na smlouvy uzavřené dříve, u nichž zavádí zpětné zdanění státní podpory za rok 2010, a také o možném rozporu s principem legitimacy zákona, když byla novela 2010 přijata ve zkráceném legislativním procesu. V konfliktu s pravidly zacházení s mezinárodními investicemi ovšem dle názoru autora novela 2010 není.

Poslední kapitola měla za cíl naznačit úpravu obsaženou ve VOP stavebních spořitelén, které jsou ze zákona obligatorní součástí smlouvy, a také doplnit obecný pohled na právní úpravu stavebního spoření výzkumem jeho praktické aplikace v konkrétním případě. Tento cíl byl rovněž splněn, když jako objekt zkoumání autorovi posloužily aktuálně platné VOP a OÚP společnosti ČMSS.

Autor se v této práci věnoval téměř výlučně pouze současné podobě stavebního spoření a problematice novely 2010, vzhledem k omezenému prostoru a velkému rozsahu zpracovávané materie bohužel nebylo možné, aby se v této práci věnoval veškeré problematice týkající se stavebního spoření. Stranou tak zůstaly další velmi zajímavé aspekty stavebního spoření, jako je ekonomický aspekt stavebního spoření, zahrnující bližší výzkum srovnání výhodnosti úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů jako přímých alternativ v oblasti úvěrů na bydlení. V návaznosti obecný popis úvěrů a meziúvěrů by práce mohla poskytnout hlubší náhled na problematiku úvěrové fáze stavebního spoření, případně podat přehled o možných variantách úvěrů a meziúvěrů na trhu. Dále by bylo možné rozšířit tuto diplomovou práci o hlubší popis práv a povinností stavebních spořitelén a analýzu dopadů dalších možných změn stavebního spoření, např. zavedení vázanosti uspořené částky na bytové potřeby, možnosti účasti stavebních spořitelén na důchodové reformě, či umožnění poskytování stavebního spoření všem bankám.

Seznam použité literatury

- 1) Asociace českých stavebních spořitelén. Účelovost stavebního spoření nejen pro úvěry? Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/acss/pozice-acss/ucelovost-stavebniho-sporeni-nejen-pro-uvery/>;
- 2) BAKEŠ, Milan, et al. *Finanční právo*. 5. uprav. vyd. Praha : C. H. Beck, 2009. 548 s;
- 3) ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Novela zákona o stavebním spoření - otázky i vykřičníky. *Právní rádce*. 1. října 1995, 10, 44 s. a násl.;
- 4) ČÍŽKOVSKÝ, Milan. Jak se dědí stavební spoření?. *Právní rádce*. 1. ledna 1996, 1, 4 s.;
- 5) Drápal, L., Bureš, J. a kol. *Občanský soudní řád I. § 1 až 200za. Komentář*. 1. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2009, 1600 s.;
- 6) HRABÁK, Jan. Legitimní očekávání a zákaz překvapivých rozhodnutí. *Právní rádce*. 23. dubna 2009. Dostupný také z WWW: [http://vyhledavani.ihned.cz/109-36806820-on-legitimn%ED+o%E8ek%E1v%E1n%ED-M00000_d-54](http://vyhledavani.ihned.cz/109-36806820-on-legitimn%ED+o%E8ek%E1v%E1n%ED-M00000_d-54;);
- 7) KOPECKÝ, Josef. Ústavní soud bude řešit škrty u stavebního spoření i výši nemocenské. *iDNES.cz*. Dostupný také z WWW: http://zpravy.idnes.cz/ustavni-soud-bude-resit-skrty-u-stavebniho-sporeni-i-vysi-nemocenske-1kp-/domaci.asp?c=A101208_112053_domaci_kop;
- 8) PROUZA, Tomáš. Čeká stavební spoření poprava v přímém přenosu? *Peníze.cz*. Partners Media, s.r.o. 1. února 2011. Dostupný také z WWW: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/191944-tomas-prouza-ceka-stavebni-sporeni-poprava-v-primem-prenosu>;

- 9) RYŠÁNEK, Zdeněk. Jak se dědí stavební spoření?. *Právní rádce*. 1. dubna 1996, 4, 34 s.;
- 10) ŠABATKA, Juraj. Pojištění vkladů – I stát umí hrát poker. *Finmag – Finanční magazín*. Partners Media, s.r.o. 19. prosince 2008. Dostupný také z WWW: <http://partners-finmag.preview-vivo.lundegaard.cz/cs/finmag/penize/pojisteni-vkladu-i-stat-umi-hrat-poker/>;
- 11) ŠEDIVÝ, Jiří. Hodláme stavební spoření změnit nebo rovnou zrušit? *Peníze.cz*. Partners Media, s.r.o. 7. února 2011. Dostupný také z WWW: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/192358-hodlame-stavebni-sporeni-zmenit-nebo-rovnou-zrusit>;
- 12) ŠIMÁČKOVÁ, Kateřina. Retroaktivita z pohledu ústavního práva : Retroactivity in regard of constitutional law. *Dny veřejného práva : Days of public law*. 2007, 1. vydání, s. 151-167. Dostupný také z WWW: <http://www.law.muni.cz/sborniky/Days-of-public-law/files/pdf/ustava/Simackova.pdf>;
- 13) ŠTURMA, Pavel. *Mezinárodní dohody o ochraně investic a řešení sporů*. 2. vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. 336 s.;
- 14) ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanský zákoník I. § 1 – 459 : Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2008. 2321 s.;
- 15) WINTR, Jan: *Říše principů. Obecné a odvětvové principy současného českého práva*. Karolinum, 2006.

Seznam použitých internetových zdrojů

- 1) Asociace českých stavebních spořitelen. AČSS. Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz/>;
- 2) Bankovnipoplatky.com. Dostupné z WWW: www.bankovnipoplatky.com;
- 3) CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s. Dostupné z WWW: www.cbcb.cz;
- 4) Česká národní banka. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz>;
- 5) Českomoravská stavební spořitelna. Dostupné z WWW: <http://www.cmss.cz>;
- 6) Měšec.cz, server o osobních financích. Dostupné z WWW: www.mesec.cz;
- 7) Ministerstvo financí ČR. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz>;
- 8) Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.. Dostupné z WWW: <http://www.modrapyramida.cz>;
- 9) Peníze.cz. Dostupné z WWW: www.penize.cz;
- 10) Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.. Dostupné z WWW: <http://www.rsts.cz>;
- 11) Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.. Dostupné z WWW: <http://www.burinka.cz>;
- 12) Wüstenrot . stavební spořitelna, a.s.. Dostupné z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>.

Seznam použitých právních předpisů

- 1) 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;
- 2) důvodová zpráva k zákonu 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., sněmovní tisk č. 19/0 z roku 1993;
- 3) 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., v původním znění;
- 4) zákon č. 83/1995 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., a doplňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů;
- 5) zákon č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.;
- 6) důvodová zpráva k zákonu č. 423/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., sněmovní tisk č. 401/0 z roku 2003;

- 7) zákon č. 292/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- 8) zákon č. 161/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony;
- 9) zákon č. 342/2006 Sb., kterým se mění některé zákony související s oblastí evidence obyvatel a některé další zákony;
- 10) zákon č. 227/2009 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech;
- 11) zákon č. 281/2009 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu;
- 12) zákon č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;
- 13) důvodová zpráva k zákonu č. 348/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, sněmovní tisk č. 157/0 z roku 2010;
- 14) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

- 15) zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- 16) zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- 17) zákon č. 586/2010 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;
- 18) zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů;
- 19) zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů;
- 20) zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů;
- 21) zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;
- 22) zákon č. 94/1963Sb., zákon o rodině, ve znění pozdějších předpisů;
- 23) zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů;
- 24) zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů;
- 25) zákon č. 90/1995, o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů.

Seznam použité judikatury

- 1) Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3429/2008 ze dne 4. února 2010, ASPI;
- 2) nález Ústavního soudu Pl. ÚS 21/96 ze dne 4. února 1997, ASPI;
- 3) nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 3336/09 ze dne 18. února 2010, ASPI;
- 4) nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 185/04 ze dne 14. července 2004, ASPI;
- 5) nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 167/05 ze dne 26. dubna 2005, ASPI;
- 6) nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 55/10 ze dne 14. března 2011, ASPI;
- 7) nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 77/06 ze dne 15. února 2007, ASPI;
- 8) nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 457/07 ze dne 14. srpna 2008, ASPI;
- 9) nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/02 ze dne 2. října 2002, ASPI;
- 10) rozsudek Evropského soudního dvora sp. zn. C-331/88 ze dne 13. listopadu 1990, ASPI;
- 11) rozsudek Evropského soudu pro lidská práva sp. zn. 1513/03 ze dne 6. října 2005, ASPI.

Seznam dalších použitých zdrojů

- 1) instruktážní sešit společnosti Českomoravská stavební spořitelna a.s., nazvaný „Úvěry/meziúvěry“;
- 2) obecné úvěrové podmínky společnosti Českomoravská stavební spořitelna a.s., platné od 1. září 2006;
- 3) pracovní příručka společnosti Českomoravská stavební spořitelna a.s., nazvaná „Základy stavebního spoření“;
- 4) Všeobecné obchodní podmínky společnosti Českomoravská stavební spořitelna a.s., platné od 1. března 2006.

Seznam příloh

- a) Příloha č. 1 : Tabulka možných kombinací v případě zdědění smlouvy;
- b) Příloha č. 2 : Princip stavebního spoření s čerpáním úvěru, Princip stavebního spoření s čerpáním meziúvěru a úvěru.

Příloha č. 1¹¹⁶

Tabulka možných kombinací v případě zdědění smlouvy o stavebním spoření

Typ smlouvy		Výplata státní podpory			
Vlastní smlouva	Zděděná smlouva	4 500 Kč	2 x 4 500 Kč	3 000 Kč	2 x 3 000 Kč
STS 25 %	STS 25 %		X		
STS 25 %	STS 15 %	X VS			
STS 25 %	NS	X VS			
STS 15 %	STS 25 %	X ZS			
STS 15 %	STS 15 %				X
STS 15 %	NS			X VS+ZS	
NS	STS 25 %	X ZS			
NS	STS 15 %				X
NS	NS			X VS+ZS	

Vysvětlivky:

STS 25 % = smlouva uzavřená do 31. 12. 2003 s nárokem na SP 4500 Kč

STS 15 % = smlouva uzavřená do 31. 12. 2003 s nárokem na SP 3000 Kč

NS = smlouva uzavřená od 1. 1. 2004 s nárokem na SP 3000 Kč

X = státní podpora může být vyplacena na obě smlouvy

X VS = státní podpora může být vyplacena pouze na vlastní smlouvu

X ZS = státní podpora může být vyplacena pouze na zděděnou smlouvu

X VS+ZS = státní podpora může být vyplacena na obě smlouvy a to až do celkové max. výše 3000 Kč

¹¹⁶ Základy stavebního spoření, 38 s.

Příloha č. 2¹¹⁷

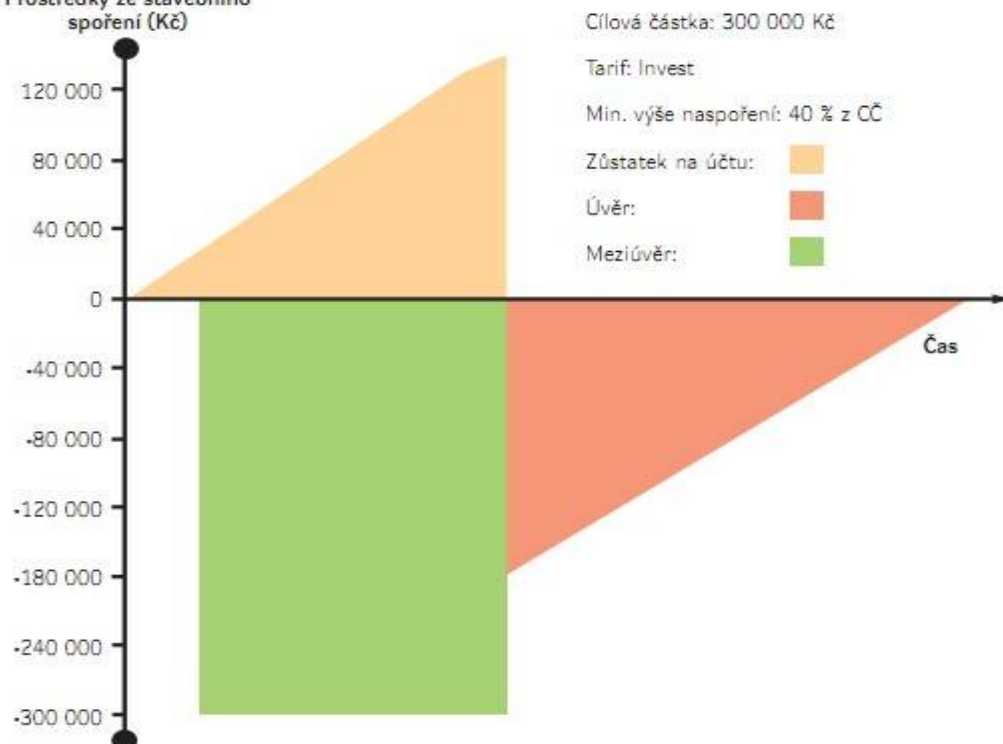
PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ S ČERPÁNÍM ÚVĚRU

Prostředky ze stavebního spoření (Kč)



PRINCIP STAVEBNÍHO SPOŘENÍ S ČERPÁNÍM MEZIÚVĚRU A ÚVĚRU

Prostředky ze stavebního spoření (Kč)



¹¹⁷ Základy stavebního spoření, 6 s.

Abstrakt

Diplomová práce se celkově skládá z šesti kapitol, přičemž každá z nich se zabývá odlišnou problematikou, a dále z úvodu, závěru, seznamů a příloh.

Hlavním účelem této práce je analýza současné právní úpravy stavebního spoření v České republice a nedávno uskutečněných změn této právní úpravy. Uvedená analýza je obsahem kapitol 2, 3 a 5 této práce.

V rámci předepsaného rozsahu se autor v dalších kapitolách zabývá také vedlejší problematikou právní úpravy stavebního spoření, například vývojem stavebního spoření a jeho právní úpravy v Evropě i v České republice a změnami, které byly v právní úpravě stavebního spoření provedeny již před delší dobou, dále také praktickou aplikací právní úpravy stavebního spoření.

Cílem této práce je shromáždit informace obsažené v zákoně, poznatky získané z praktického výzkumu a zkušenosti, které autor nashromáždil během svého dvouletého působení jako zprostředkovatel stavebního spoření, a vytvořit ucelenou diplomovou práci, která by obsahovala všechny uvedené úhly pohledu na problematiku stavebního spoření.

Své závěry autor shrnuje v poslední části práce, kde jsou ve stručnosti shrnuty autorovy názory na problematiku, kterou se autor zabýval v jednotlivých kapitolách.

Summary

The main purpose of the thesis is to analyse contemporary legal regulations governing the field of building savings in the Czech Republic and recent changes of these legal regulations.

The thesis is composed of six chapters, each of them dealing with different aspects of building savings' legal regulation, the introduction, the closing part, lists and annexes. The matters already mentioned above are described in chapters two, three and five.

Divided into remaining chapters and within the capacity limits, the thesis also includes secondary issues, such as the evolution of building savings and its legal regulation in Europe and in the Czech Republic in connection with the description of changes made to the legal regulations rather long time ago and followed by research of the practical application of these legal regulations.

The aim of the thesis is to complete pieces of knowledge gathered from the legal regulations, from practical research and from my two years experience as a building savings commercial broker and create an integrated thesis that is transparent and complete from different angles of view.

Conclusions are drawn particularly in the closing part of the thesis where are briefly summarized the author's opinions on problems described in each chapter.

Název práce a klíčová slova

Název práce v českém jazyce: Právní úprava stavebního spoření

Název práce v anglickém jazyce: Legal regulativ of building savings

Klíčová slova v českém jazyce: Stavební spoření, stavební spořitelna, úvěr, státní podpora.

Klíčová slova v anglickém jazyce: Building savings, building savings bank, loan, state support.