

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

FILOZOFICKÁ FAKULTA

Katedra ekonomických a manažerských studií

**STAVEBNÍ SPOŘENÍ JAKO MOŽNOST FINANCOVÁNÍ
VLASTNÍHO BYDLENÍ**

Bakalářská práce

Autor: Adriana Rozsypalová

Vedoucí práce: Mgr. Ondřej Kročil, Ph.D.

Olomouc 2024

Prohlášení

Tímto prohlašuji, že jsem práci vypracovala samostatně pod dohledem vedoucího práce a uvedla veškeré použité podklady a literaturu v rámci citovaných zdrojů.

V Olomouci dne

Podpis_____

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce panu Mgr. Ondřeji Kročilovi, Ph.D. za jeho cenné rady, všestrannou pomoc a zároveň za velkou trpělivost a ochotu při konzultacích poskytnutých ke zpracování bakalářské práce.

Abstrakt

Bakalářská práce se zaměřuje na porovnání výnosnosti a výhodnosti stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření u vybrané finanční instituce s cílem usnadnit rozhodování domácností při financování vlastního bydlení. Klíčovým úkolem je porovnat výhody a nevýhody těchto produktů na základě modelových klientů a poskytnout praktická doporučení, která pomohou zájemcům lépe se orientovat při výběru nejvhodnější varianty. Důraz bude kladen na praktickou aplikaci produktů u různých typů domácností a následně jejich zhodnocení.

Klíčová slova: stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, státní podpora, stavební spořitelna

Obsah

ÚVOD	7
I. TEORETICKÁ ČÁST.....	8
1. STAVEBNÍ SPOŘENÍ	8
1.1. POČÁTKY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	8
1.2. PODSTATA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	8
2. STÁTNÍ PODPORA.....	9
2.1. VÝVOJ A PRÁVNÍ ÚPRAVY STÁTNÍ PODPORY	9
2.2. ZÁKON Č. 96/1993 SB. O STAVEBNÍM SPOŘENÍ A STÁTNÍ PODPOŘE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	10
2.2.1. Účastníci stavebního spoření.....	10
2.2.2. Úvěr ze stavebního spoření.....	10
2.2.3. Státní podpora.....	11
2.2.4. Všeobecné obchodní podmínky.....	11
2.2.5. Nezletilý účastník	11
3. ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	12
3.1. PŘEKLENOVACÍ A STAVEBNÍ ÚVĚR.....	12
3.2. VÝHODNOST ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	12
3.3. PRŮBĚH A PODMÍNKY POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	13
3.3.1. Žádost o úvěr	13
3.3.2. Prokazování bonity	14
3.3.3. Schválení úvěru a podpis úvěrové smlouvy	14
3.3.4. Čerpání úvěru	14
3.3.5. Překlenutí.....	15
3.3.6. Splácení úvěru	15
3.3.7. Ukončení úvěru.....	15
4. KLÍČOVÉ PARAMETRY.....	16
4.1. VÝHODNOST.....	16
4.2. VÝNOSNOST	16
4.3. LTV	16
4.4. HODNOTÍCÍ ČÍSLO.....	17
4.5. RPSN	17
4.6. REFINANCOVÁNÍ ÚVĚRU	17
4.7. ZAJIŠTĚNÍ.....	17
4.8. JEDNODUCHÉ A SLOŽENÉ ÚROČENÍ	17
4.9. FIXACE	18
II. PRAKTICKÁ ČÁST.....	19
5. RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA.....	19
5.1. VZNIK.....	19
5.2. POSTAVENÍ NA TRHU	19

5.3.	ORGÁNY SPOLEČNOSTI A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI	20
5.4.	ETICKÝ KODEX RBI	21
5.5.	VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY RSTS.....	21
5.6.	DOTAČNÍ PORADENSTVÍ	23
6.	METODIKA PRÁCE S MODELOVÝMI DOMÁCNOSTMI.....	25
7.	PŘEHLED STAVEBNÍHO SPOŘENÍ U RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNY	27
7.1.	TARIFY A TARIFNÍ VARIANTY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	27
	TARIF S 231 SPOŘENÍ	28
	TARIF S 244 JISTOTA	30
	TARIF S 241 FELIX, TARIF S 242 FELIX BEZ RB, TARIF S 245 FELIX ZLATÝ	30
8.	MODELOVÁ SITUACE – SPOŘÍCÍ ČÁST.....	32
9.	PŘEHLED ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ U RSTS	34
9.1.	TARIF HYPO – HYPOSPLÁTKA.....	34
9.2.	TARIF REKO – REKOPŮJČKA	36
10.	MODELOVÁ SITUACE – ÚVĚROVÁ ČÁST	38
11.	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ A SOUHRN DOPORUČENÍ.....	51
12.	LIMITY PRÁCE.....	54
	ZÁVĚR	55
	SUMMARY	56
	POUŽITÁ LITERATURA	57
	SEZNAM ZKRATEK	59
	SEZNAM OBRÁZKŮ	60
	SEZNAM TABULEK.....	61
	SEZNAM PŘÍLOH	62

Úvod

Téma financování vlastního bydlení je jedním z nejdůležitějších finančních rozhodnutí, která domácnosti činí v průběhu svého života. Existuje mnoho finančních produktů, které jsou k dispozici pro tyto účely, ale rozhodnutí, které je pro jednotlivou domácnost nejlepší, může být složité a časově náročné. Jedním z hlavních záměrů této práce je usnadnit tento proces porovnáním stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření u jedné finanční skupiny. K tomu jsem vybrala z portfolia konkrétní finanční instituce, abych zajistila, že výsledky jsou relevantní a aplikovatelné na reálný trh.

Cílem bakalářské práce je porovnat výnosnost a výhodnost stavebního spoření a úvěru z něj u finančních produktů vybrané finanční skupiny z pohledu modelových klientů. Na základě provedené komparace bude sestaven soubor praktických doporučení, které umožní potenciálním zájemcům o stavební spoření se lépe rozhodovat při volbě konkrétní varianty produktu.

Stavební spoření je účelové spoření s finanční státní podporou. Po dlouhá léta je to velmi oblíbený produkt nejen na spoření, ale také díky možnosti úvěru ze stavebního spoření. Kromě koupě nemovitosti je možné úvěr využít také k modernizaci svého nebo bližního obydlí.

Tato práce by měla přinést ucelený pohled na problematiku financování bydlení s důrazem na výhodnost a výnosnost vybraných finančních produktů, které jsou k tomuto účelu k dispozici. Zaměřím se na teoretické porovnání výhod a nevýhod jednotlivých tarifů u stavebního spoření, ale také i na praktickou aplikaci na modelové domácnosti. Je třeba zohlednit potřeby a požadavky různých typů domácnosti a vybrat nejvhodnější řešení.

Konečným cílem je nejen zhodnocení výsledků z modelových situací, ale také praktické doporučení pro zájemce o tento produkt a financování vlastního bydlení.

I. Teoretická část

1. Stavební spoření

1.1. Počátky stavebního spoření

Stavební spořitelny a stavební spoření má počátky zejména v Německu a v Rakousku, avšak základní myšlenka pochází z Anglie. V Birminghamu v roce 1775 byla založena první stavební spořitelna Building Society a následně v roce 1885 v Německu s názvem Pastor von Bondeschwingh, známá jako Stavební spořitelna pro každého. K nejzásadnější změně ve stavebním spoření došlo na konci roku 1930 zavedením hodnotícího čísla – do té doby bylo kritérium pro získání úvěru založeno pouze na losování. (Asociace českých stavebních spořitel, 2019)

Od roku 1993 byl schválen Zákon o stavebním spoření a státní podpoře 96/1993, který umožnil vznik stavebních spořitel, na českém trhu. Mezi prvními spořitelami začaly působit Raiffeisen stavební spořitelna, a. s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s. a v dalším roce se přidala i Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (GPF, 2022)

1.2. Podstata stavebního spoření

Stavební spoření se od hypoték zásadně liší rozdílem v úvěrových zdrojích. Při poskytování hypoték si banky půjčují finanční prostředky na finančním trhu, např. vydají pětileté dluhopisy a z nich půjčují hypotéky s pětiletou fixací. Na rozdíl od nich mají stavební spořitelny jiné úvěrové zdroje – přijímají vklady od účastníků a z nich půjčují na úvěry na bydlení. Podmínky hypoték se odvíjejí spíše od situace na trhu, naopak u úvěru ze stavebního spoření nejdříve vložíme svoje peníze na stavební spoření, aby je mohla půjčovat ostatním klientům. (Srovnej, 2009)

2. Státní podpora

Státní podpora je jedním z hlavních motivačních faktorů pro lidi, aby se rozhodli pro spoření u stavební spořitelny a může jim pomoci k pravidelnému spoření na budoucí bydlení. Další funkcí je stabilizace finančního trhu tím, že poskytuje stabilní zdroj financí pro sektor bydlení.

2.1. Vývoj a právní úpravy státní podpory

Státní podpora v České republice prošla několika změnami od doby, kdy byl tento produkt zaveden. Od roku 1993 do roku 2003 stát přispíval maximální částkou ve výši 4 500 Kč (tj. 25 % z max. částky 18 000 Kč). V období od 2004 do 2010 byla snížena maximální státní podpora na 3 000 Kč ročně, od 2011 do roku 2023 byla opět snížena na 10 % z maximální částky 20 000 Kč. (Stavebky.cz, 2021)

V rámci konsolidačního balíčku, který vstoupil v platnost v lednu 2024, došlo ke změně zákona o stavebním spoření a snížení státní podpory. Z původních 2 000 Kč ročně, které stát přispíval klientům spořicím na stavebním spoření, byla podpora snížena na polovinu, tedy na 1 000 Kč. To znamená, že místo 2 000 Kč, které si klienti mohli připsat k naspořeným prostředkům každý rok, obdrží nyní pouze 1 000 Kč. Tato změna platí pro všechny smlouvy o stavebním spoření, a to bez ohledu na to, kdy byly uzavřeny – ať už před rokem 2024, nebo po něm.

Toto opatření bylo součástí úsilí vlády o konsolidaci veřejných financí, tedy o snížení deficitu státního rozpočtu. Vláda se rozhodla omezit státní výdaje tím, že snížila objem prostředků poskytovaných na státní podporu stavebního spoření. Tento krok ukazuje snahu vlády reagovat na současné ekonomické výzvy, přičemž stavební spoření nebylo jediným opatřením dotčeným těmito úsporami.

Je důležité zdůraznit, že tato změna se projeví až při připsání státní podpory za rok 2024, tedy v roce 2025. Během roku 2024 tak budou klientům stavebního spoření stále připisovány prostředky ve výši státní podpory 2 000 Kč. Ke snížení na 1 000 Kč dojde až při připsání podpory v roce 2025 za předchozí rok.

2.2. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Stavební spoření upravuje Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ze dne 25. února 1993. V tomto zákoně se vymezuje pojem stavební spoření jako účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů¹ od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů² účastníkům stavebního spoření,
- c) v možnosti získání státní podpory fyzickými osobami, pokud jsou tyto osoby účastníky stavebního spoření. (Zákon 93/1993 Sb.)

2.2.1. Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie s průkazem nebo potvrzením o přechodném nebo trvalém pobytu a s přiděleným rodným číslem příslušným orgánem ČR nebo občan 3. státu s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem. Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok účastníkovi vzniká, pokud splňoval jednu z výše uvedených podmínek po celý kalendářní rok. V průběhu kalendářního roku, v němž doba spoření začíná nebo končí, postačí, pokud účastník splňoval jednu z podmínek od doby trvání spoření nebo do doby spoření v daném roce. (Zákon 93/1993 Sb.)

2.2.2. Úvěr ze stavebního spoření

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb po splnění podmínek tohoto zákona a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách. Úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou účastníkovi poskytnut pouze na financování bytových potřeb. Financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých – příbuzný v řadě přímé. Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. (Zákon 93/1993 Sb.)

¹ odkazuje na § 1 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění zákona č. 264/1992 Sb.

² taktéž

2.2.3. Státní podpora

Státní podpora se připisuje formou záloh na účet účastníka stavebního spoření. Zálohy státní podpory vyplatí stavební spořitelna účastníkovi v případě, že po dobu 6 let od uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou nebo pokud do 6 let uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a uspořenou částku s peněžními prostředky využil na bytové potřeby. V případě nesplnění podmínek je stavební spořitelna povinna zálohy státní podpory vrátit Ministerstvu financí. Účastník, který má uzavřeno více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání požádal a zálohy státní podpory se poukazují přednostně na dříve uzavřené smlouvy. (Zákon 93/1993 Sb.)

2.2.4. Všeobecné obchodní podmínky

Stavební spořitelna je povinna vypracovat všeobecné obchodní podmínky, které podléhají schválení Ministerstvem financí. Všeobecné obchodní podmínky musí obsahovat nejméně tyto údaje:

- a) podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- b) podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- c) podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- d) postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence. (Zákon 96/1993 Sb)

2.2.5. Nezletilý účastník

Dle zákona 96/1993 Sb. k uzavření nebo změně smlouvy pro nezletilého účastníka nepotřebuje jeho zákonný zástupce souhlas soudu, neboť toto právní jednání se považuje za běžnou záležitost při správě jmění dítěte. Naopak ukončení smlouvy nezletilého účastníka se považuje za běžnou záležitost při správě jmění dítěte v případě ukončení smlouvy po uplynutí vázací doby 6 let. V případě ukončení před touto lhůtou je vyžadován souhlas soudu s ukončením smlouvy stavebního spoření.

3. Úvěr ze stavebního spoření

3.1. Překlenovací a stavební úvěr

Podle délky spoření a výše naspořené částky může zájemce využít řádný úvěr ze stavebního spoření, na který mu vzniká nárok při splnění stanovených podmínek. Na rozdíl od toho překlenovací úvěr – meziúvěr – je nabízen před splněním podmínek pro vznik řádného úvěru. Překlenuje časový rozdíl mezi potřebou peněz na bydlení a vznikem nároku. Úroková sazba se u překlenovacího úvěru řídí nabídkou stavební spořitelny v době sjednání úvěru. Při meziúvěru platíte pouze úroky a zároveň spoříte na stavebním spoření až do chvíle, kdy splníte podmínky pro vznik – do té doby nedochází ke splácení dlužné částky jako u řádného stavebního úvěru. (Finanční vzdělávání, 2021)

Vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření ovlivňují tři podmínky. První je naspořenost na stavebním spoření. Dále dosažení stanovené výše parametrů hodnocení, tzv. hodnotící číslo – zohledňuje dobu spoření a výši vkladů účastníka. Poslední podmínka vyplývá přímo ze zákona o stavebním spoření, a to je spoření minimálně 2 roky. Při splnění těchto tří podmínek vzniká klientovi nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny pravidelně prověřují plnění a je povinná klienty o tomto nároku informovat – tzv. přidělení cílové částky. (Zákon 96/1993 Sb)

3.2. Výhodnost úvěru ze stavebního spoření

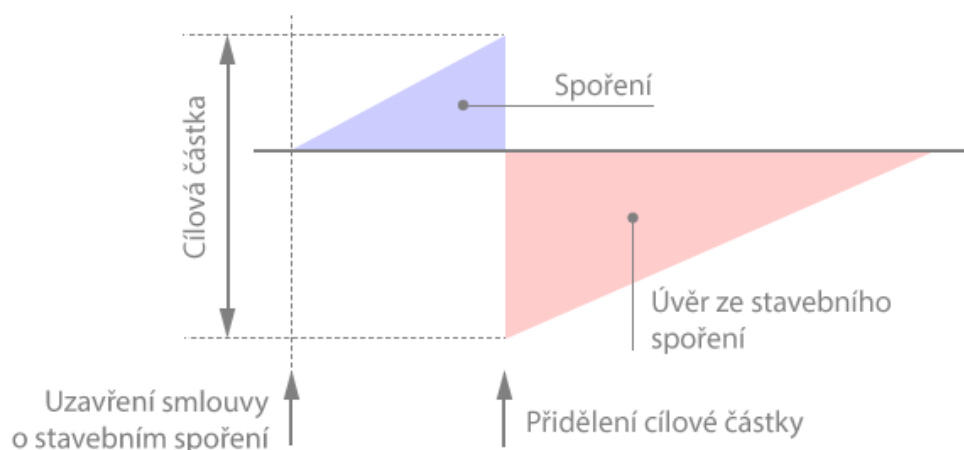
Úvěr ze stavebního spoření je finanční produkt, který je sice úvěrem jako každý jiný, ale přesto má své specifické rysy. I zde, podobně jako u všech ostatních úvěrů, jde o půjčení peněz, které jsme povinni vrátit půjčitelu.

Rozdíl oproti běžným úvěrům je v tom, že úvěr ze stavebního spoření je vázán na předchozí nebo současné spoření v rámci stavebního spoření u stejné finanční instituce. To může znamenat, že pro získání takového úvěru musíme mít určitou dobu spořicí účet, nebo musíme splnit jiné podmínky stanovené danou stavební spořitelnou.

Jako u každého úvěru, i zde musíme zaplatit úroky za půjčené peníze. Tyto úroky jsou často nižší než u klasických úvěrů nebo hypoték, což je jedna z hlavních výhod tohoto produktu. Na druhou stranu, i zde existují různé poplatky spojené s poskytnutím a správou úvěru, které je nutné zohlednit při výpočtu celkových nákladů.

Jiný významný rozdíl oproti běžným úvěrům je, že úvěr ze stavebního spoření je poskytován na pouze na bytové účely. Nejčastěji jde o nákup, stavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Pokud bychom chtěli tento úvěr využít na jiný účel, museli bychom se obrátit na jiné finanční produkty.

Obr. č. 1 Přidělení cílové částky



Zdroj: stavebky.cz, 2021

3.3. Průběh a podmínky poskytnutí úvěru

Průběh a poskytnutí úvěru lze obecně rozdělit do několika kroků, jako je žádost o úvěr, posouzení bonity klienta, schválení úvěru, podpis úvěrové smlouvy, čerpání úvěru, splácení úvěru a na konec ukončení úvěru. Předposledním krokem také může být refinancování nebo předčasné splacení úvěru.

3.3.1. Žádost o úvěr

Žádost o úvěr obsahuje základní informace o žadateli – osobní údaje, výše úvěru, účel a případně informace o zajištění.

3.3.2. Prokazování bonity

Stavební spořitelny (i jiné bankovní či nebankovní instituce) při sjednání úvěru vždy důkladně žadatele prověří. Bonitou se rozumí dostát závazkům vůči bance, tedy řádně a včas splácet úvěr. Ke zjištění bonity slouží scoring, na jehož základě je určena rizikovost klienta a nahlíží do bankovních a nebankovních registrů. Posuzuje se například věk žadatele, výše a zdroj příjmů, správnost osobních údajů, záznamy v bankovních a nebankovních registrech, nejvyšší dosažené vzdělání, rodinný stav a jiné.

Každá finanční instituce má vlastní kritéria k prověření bonity klienta. V závislosti na finanční instituci při žádosti o úvěr mohou být dokládány doklady o příjmu. Je to jeden z nejzákladnějších způsobů prokázání bonity. Zahrnuje výpisy z účtů, potvrzení o výši platu zaměstnavatele, daňové doklady a jiné. Další může být například historie úvěrových transakcí, zda klient v minulosti splácet řádně a včas. Ostatní důkazy o finanční stabilitě mohou prokázat například výpisy z úsporových účtů, důkazy o vlastnictví nemovitosti a jiné. (Hyponamíru)

3.3.3. Schválení úvěru a podpis úvěrové smlouvy

Bankovní i nebankovní společnosti musí zodpovědně posoudit každou žádost o úvěr a úvěruschopnost žadatele. V případě, že finanční instituce rozhodne, že úvěr poskytne, informuje jej o podmínkách – výše úvěru, úroková sazba, délka splácení, popř. související poplatky a pojištění.

3.3.4. Čerpání úvěru

Čerpání může proběhnout jednorázově, nebo postupně. U nižších spotřebitelských úvěrů obvykle proběhne jednorázové čerpání, ale u vyšších hypotečních úvěrů může probíhat po částech dle stavu rekonstrukce nemovitosti nebo průběhu stavby. Finanční instituce převede sjednanou částku na bankovní účet žadatele sjednaný ve smlouvě.

3.3.5. Překlenutí

Po celou dobu překlenovací fáze existuje stavební spoření i úvěrové konto. Stavební spoření je vinkulováno jako zajištění a není možné jej měnit. K datu přidělení a vzniku nároku na stavební úvěr je zůstatek stavebního spoření převeden na bankovní účet klienta v době jím určené – např. při podpisu úvěrové smlouvy nebo k určitému datu.

3.3.6. Splácení úvěru

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován ve výši CČ po odečtení zůstatku na účtu stavebního spoření. Po celou dobu splácení úvěru je úročen pevnou úrokovou sazbou, která je stanovena při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Splácení probíhá pravidelnými měsíčními splátkami zahrnující splátky poskytnutého úvěru a úroky. Úvěr je možné splatit předčasně mimořádnou splátkou. Dle zákona o dani z příjmů si můžete zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření odečíst od daňového základu. (Finanční vzdělávání, 2021)

Ve fázi překlenovacího úvěru je rozdíl v tom, že úvěr nesplácíte pouze jednou měsíční splátkou. Splátku hradíte splácením úroků ze sjednaného úvěru na úvěrové konto a zároveň posíláte vklad na stavební spoření – spoříte. Jakmile získáte nárok na řádný úvěr, částka ze stavebního spoření se převede na úvěrové konto a dále jen splácíte jednu splátku.

Stavební spořitelny reagují na poptávku a potřeby klientů, takže se jednotlivé nabídky mohou lišit od klasického modelu úvěru ze stavebního spoření. Například některé stavební spořitelny nabízí splácení jednou měsíční/anuitní splátkou i u překlenovacího úvěru.

3.3.7. Ukončení úvěru

Stavební spořitelna po splacení všech splátek úvěru vystaví potvrzení o splacení úvěru a u úvěru se zajištěním může být zrušení zajištění nemovitosti – výmaz zástavního práva z KN.

4. Klíčové parametry

4.1. Výhodnost

V ekonomickém kontextu se výhodnost vztahuje k tomu, jak efektivní, výhodná a užitečná je určitá smlouva, transakce či investice. Při porovnávání více příležitostí se posuzuje na základě toho, kdy jsou výnosy lepší při jiných či stejných nabídkách. Jedná se o to, nakolik je produkt či určitá volba přínosnější v porovnání s jinými nabídkami.

Může se také vztahovat i k zákazníkovi a nakolik je pro něj určitý produkt či služba atraktivní ve srovnání s jinými na trhu – zahrnuje kromě ceny i jiné faktory, jako kvalitu, dostupnost či zákaznickou podporu. V závislosti na kontextu ovlivňují výhodnost i jiné klíčové faktory, jako dlouhodobé přínosy, rizika a nevýhody, aj...

4.2. Výnosnost

Výnosnost označuje schopnost investice, podniku nebo jiné aktivity generovat výnos či zisk. Je klíčový ukazatel toho, zda byly investované prostředky efektivně využity a jakého výnosu z něj bylo dosaženo v poměru k původní investované částce. Jedná se o hodnocení efektivity investovaných prostředků a jejich schopnosti přinášet návratnost. Výnosnost se ovlivňuje také spoustou faktorů, jako jsou tržní podmínky, inflace, daně, ...

4.3. LTV

Pojem LTV (Loan to value – úvěr k hodnotě) je procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Horní hranici může ovlivnit ČNB, respektive doporučit poskytovatelům úvěrů zajištěných nemovitostí. Aktuální horní hranice ukazatele LTV činí 80 %, pro žadatele pod 36 let 90 %. Výše LTV má vliv na úrokovou sazbu hypotéky.

ukazatel LTV = (výše poskytnutého úvěru/hodnota zastavené nemovitosti) x 100

Číslo LTV ukazuje procento z ceny nemovitosti (nejčastěji odhadní ceny) na kolik vám banka úvěr poskytne. Například při koupi nemovitosti v hodně 1 milion korun a LTV 80 zaplatíte 20 % ze svých peněz a banka vám poskytne zbylých 80 %. (Blažek a Vrabcová, 2019, s. 94)

4.4. Hodnotící číslo

Jedná se o koeficient, na kterém závisí poskytnutí úvěru. Každá stavební spořitelna ho označuje jinak, můžeme se tedy setkat i s názvy jako parametr hodnocení, ohodnocovací číslo, ukazatel zhodnocení či bodové hodnocení. Dosažení stanoveného hodnotícího čísla je jedna z podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. Zjednodušeně řečeno ho každá stavební spořitelna na konci měsíce vypočítává proto, aby zjistila hodnotu smlouvy, kterou dosáhla v průběhu spoření s úzkým vztahem k poskytnutí úvěru. (Stavebky.cz, 2021)

4.5. RPSN

Jedná se o celkové náklady spotřebitelského úvěru vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru. Dle zákona musí obsahovat nejen úrok, ale také další náklady na spotřebitelský úvěr, např. poplatek za přípravu smlouvy, za správu úvěru, pojištění neschopnosti splácet a jiné. RPSN musí být uváděno při nabízení a poskytování spotřebitelského úvěru (i v reklamě alespoň spočítaný dle daného příkladu). Ve zkratce slouží jako porovnání nákladů. (Finanční vzdělávání, 2021)

4.6. Refinancování úvěru

Refinancování je proces, při kterém převedete svůj existující úvěr na nový úvěr u jiné banky s lepšími podmínkami. Cílem je získat lepší úrokovou sazbu, snížit měsíční splátky a zkrátit dobu splácení. Tento proces zahrnuje uzavření nové úvěrové smlouvy a použití prostředků z nového úvěru k dorovnání a zrušení původního úvěru. (Blažek a Vrabcová, 2019, s. 94)

4.7. Zajištění

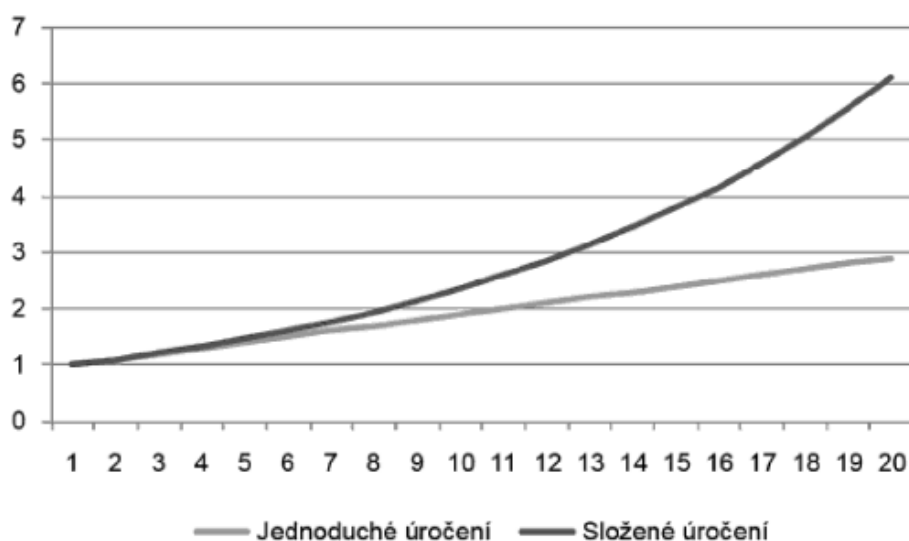
Zajištění je právní nástroj, který zvyšuje jistotu stavební spořitelny, že bude pohledávka uspokojena. Například zástavní práva, ručení, vinkulace pojistného plnění, životní pojištění apod. (Asociace českých stavebních spořitel, 2024)

4.8. Jednoduché a složené úročení

V jednoduchém úročení se počítají pouze úroky z vložené částky, ne z výnosů z úroků. Pokud chceme získat výsledek rychle a bez složitých výpočtů, můžeme jej vypočítat s tzv. jednoduchým úročením. Výnos za x let vypočítáme tak, že roční výnos vynásobíme x krát. Tento výsledek však nebude moc přesný a čím delší bude časový úsek, tím více se budeme

vzdalovat realitě. Složené úročení již počítá s výnosem i za další roky – pokud první rok máme výnos 20 % a druhý také 20 % z částky 1000 Kč, tak při jednoduchém úročení by výnos za dva roky vyšel 40 %. Ve složeném úročení ale počítáme s částkou 1200 Kč po prvním roce a na konci druhého roku získáme dalších 20 % z 1 200 Kč, což je 1440 – tedy výnos za dva roky 44 %. (Srovň, 2020, s. 59)

Obr. č. 2 Srovnání jednoduchého a složeného úročení



Zdroj: Srovň, 2020

4.9. Fixace

U hypotečních úvěrů se doporučuje fixace podle toho, zda klient preferuje vyšší jistotu – dlouhá fixace nebo šanci na levnější hypotéku – krátká fixace. Fixaci úvěru je třeba volit podle toho, co klient chce a nechce dále s úvěrem dělat. V případech, kdy ještě není dokončena stavba nebo není zkolaudováno se nedoporučuje krátká fixace. Dlouhá fixace taktéž není vhodná pokud se jedná o přechodné řešení a za několik let se bude kupovat nová nemovitost. (Srovň, 2021, s. 217-219)

II. Praktická část

5. Raiffeisen stavební spořitelna

Díky proklientskému přístupu, zajímavé nabídce produktů a také přístup k vlastním zaměstnancům skupiny Raiffeisenbank a.s. jsem využila příležitosti k tomu ukázat, jak může i stavební spořitelna nabízet zajímavé a výhodné produkty.

Raiffeisenbank a.s. je známá svou dlouhodobou a stabilní přítomností na trhu a v oblasti digitalizace a inovací se stále zapojuje do rozvoje svých zaměstnanců. Pozice klienta i zaměstnance společně s mou zkušeností s produkty a službami RB a RSTS mi umožňuje propojit teoretické poznatky s reálnou zkušeností z obou perspektiv.

5.1. Vznik

Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS) působí na českém trhu od 7. září 1993 a jako první stavební spořitelna vstoupila na český trh pod názvem AR stavební spořitelna. V roce 1998 se stala součástí finanční skupiny Raiffeisen. Svou pozici posílila sloučením s HYPO stavební spořitelnou v roce 2008. (Raiffeisenbank, 2024)

Společnost Raiffeisen Bank International AG (RBI) je součástí rakouské bankovní skupiny Raiffeisen. Základní principy, kterými se tato skupina řídí, vycházejí z filozofie Friedricha Wilhelma Raiffeisena (1818–1888), který měl za to, že veškeré ekonomické činnosti by měly být postaveny na společenské solidaritě, svépomoci a udržitelnosti. (Etický kodex RBI, 2020)

5.2. Postavení na trhu

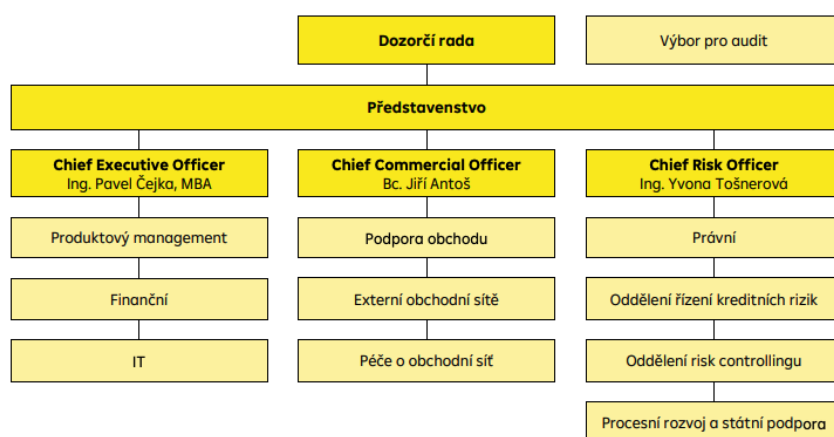
Raiffeisen stavební spořitelna k 31. červenci 2024 zaujala 3. místo v počtu platných smluv stavebního spoření se svými 568 tisíci platnými smlouvami stavebního spoření a podílem na trhu, který činil 18,4 %. Na nejvyšší příčce se umístila ČSOB stavební spořitelna, známá pod názvem ČMSS až do roku 2021, s výrazným tržním podílem 34,1 % a 1050 tisíci platných smluv. Druhé místo obsadila stavební spořitelna České spořitelny s podílem 21,5 % a 661 tisíci platných smluv SS. Na dalších příčkách se objevuje MPSS (Modrá pyramida stavební spořitelna) a Moneta stavební spořitelna. (Interní zdroj)

Segment stavebního spoření v České republice je silně konkurenční. Stavební spořitelny se snaží přilákat klienty nabídkou lepších úrokových sazeb, bonusů, nižších poplatků, kvalitních

zákaznických služeb a flexibilních produktů. Každá spořitelna se zaměřuje na výhodnější podmínky a inovativní finanční služby.

5.3. Orgány společnosti a organizační struktura společnosti

Obr. č. 3 Organizační struktura společnosti platná k 31. prosinci 2023



Zdroj: Výroční zpráva RSTS, 2023

Nejvyšším orgánem společnosti Raiffeisen stavební spořitelna je valná hromada a jediným akcionářem RSTS je Raiffeisen a.s. V dozorčí radě je ve funkci od 22. června 2020 PhDr. Vladimír Kreidl, MSc. jako předseda. Na místě místopředsedy je od 21. března 2022 Ing. Igor Vida. Mezi další tři členy patří Ing. Ondřej Hák, Kamila Makhmudova a Mag. Dr. Martin Stotter. Ve funkci Výboru pro audit jako předseda zasedá Ing. Stanislav Staněk, místopředseda Mag. Dr. Martin Stotter a člen Ing. Martin Smekal. Předsedou představenstva je Ing. Pavel Čejka, MBA znovuzvolen od 4. července 2023. Místopředsedkyní je od 1. července 2021 Ing. Yvona Tošnerová a od 1. června 2021 Bc. Jiří Antoš. (Výroční zpráva RSTS, 2023)

5.4. Etický kodex RBI

Etický kodex RBI je základní součástí firemní kultury, postavené na hodnotách a etických zásadách, které platí pro všechny zaměstnance. Kodex podporuje férové vztahy se zákazníky, zajištění důvěrnosti a respekt k právům spotřebitelů, včetně závazku nabízet udržitelné produkty. Ve vztazích s akcionáři a obchodními partnery klade důraz na transparentnost a dodržování mezinárodních standardů.

V oblasti pracovních vztahů prosazuje RBI spravedlivé podmínky, rozvoj zaměstnanců a podporu diverzity. Zakazuje jakoukoli diskriminaci a obtěžování. Zaměstnanci se také musí vyhýbat střetu zájmů a činnosti ohrožující pověst banky.

Kodex vyžaduje plné dodržování právních předpisů, správné vedení účetnictví a poctivou hospodářskou soutěž. RBI striktně zakazuje úplatky a klade důraz na princip „poznej svého zákazníka“ jako ochranu proti finanční kriminalitě. Ve své společenské a environmentální odpovědnosti se zavazuje minimalizovat dopady na životní prostředí a nepodporovat subjekty porušující lidská práva. (RSTS, 2024)

5.5. Všeobecné obchodní podmínky RSTS

RSTS nabízí sjednání stavebního spoření online a zdarma do 10 minut nebo u oprávněných zástupců Raiffeisen stavební spořitelny.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, která uzavře se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření a o zřízení účtu. Smlouva o stavebním spoření je uzavřena přijetím návrhu smlouvy o stavebním spoření. Smlouva o SS se uzavírá na dobu neurčitou a musí obsahovat:

- údaje o klientovi, tj. u FO jméno, příjmení, případně titul, rodné číslo nebo datum narození (v případě, nebylo-li rodné číslo přiděleno příslušným orgánem České republiky), druh, číslo a platnost průkazu totožnosti, stát a místo narození klient, adresa trvalého pobytu a druh pobytu. U PO firma nebo název, IČO, sídlo a osoba oprávněná zastupovat právnickou osobu
- výši cílové částky
- tarif smlouvy o stavebním spoření
- výši sjednaného měsíčního vkladu

- úrokovou sazbu pro úročení vkladů
- úrokovou sazbu pro úročení úvěru ze stavebního spoření
- prohlášení o daňové příslušnosti
- datum uzavření smlouvy o SS
- podpisy klienta a zástupce stavební spořitelny.

Součástí smlouvy o stavebním spoření jsou Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření („VOP“), Sazebník úhrad za poskytované služby („Sazebník“), Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny („Oznámení“), případně i číslo přílohy, pokud je ve smlouvě o stavebním spoření uvedeno.

Uzavřením smlouvy o stavebním spoření se zřizuje účet klienta – účet má shodné číslo se smlouvou o stavebním spoření. Zůstatek na účtu tvoří uspořená částka (vklady, připsané úroky z vkladů a z připsaných/evidovaných záloh státní podpory po odečtení daně z příjmů z těchto úroků a úhrad dle Sazebníku). Klient je jednou ročně na začátku kalendářního roku informován výpisem účtu za předchozí rok a po ukončení smlouvy výpisem ke dni ukončení smlouvy.

Podstatnou náležitostí smlouvy je cílová částka. Jedná se o částku, kterou klient předpokládá, že naspoří nebo využije pro financování bytové potřeby. Skládá se ze součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmů. Dosažením či přesažením cílové částky dochází ke splnění účelu smlouvy a zaniká. Tarif smlouvy je souhrn podmínek, které si klient volí při uzavření smlouvy a ovlivňuje průběh spoření.

Měsíční vklad musí být v minimální výši vyhlášené v Oznámení pro příslušný tarif. Připsáním vkladu na účet klienta se považuje tato povinnost splněnou. Bez ohledu na výši vkladu sjednanou ve smlouvě o stavebním spoření má klient právo uložit mimořádný vklad.

Smlouva o stavebním spoření může být změněna jednostranně, pouze v záležitostech, kde to právní předpisy nevylučují a způsob jejího provedení je popsán ve smlouvě o stavebním spoření nebo dvoustranně dohodou klienta a stavební spořitelny. Lhůta pro přijetí návrhu na změnu je 30 dní od doručení stavební spořitelně, pokud se s klientem nedohodnou jinak. Stavební spořitelna je oprávněna i bez uvedení návrhu nepřijmout návrh na změnu smlouvy, o čemž je klient bezodkladně informován.

Ukončení smlouvy o stavebním spoření je dohodou smluvních stran, výpovědí kterékoliv smluvní strany nebo odstoupením kterékoliv smluvní strany. Na základě jiných právních skutečností je smlouva ukončena přespořením cílové částky, splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, zánikem právnické osoby bez právního nástupce, smrtí klienta nebo na základě jiných právních skutečností. Stavební spoření může být ukončeno Dohodou o ukončení smlouvy o stavebním spoření, která je účinná akceptací Návrhu na ukončení smlouvy. Návrh klienta by měl být učiněn nejpozději jeden měsíc před požadovaným datem 12 měsíců. Klient má právo kdykoliv učinit výpověď smlouvy o stavebním spoření bez uvedení důvodu s výjimkou doby, po kterou trvá poskytnutý úvěr ke smlouvě stavebního spoření.

Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná dnem následujícího měsíce od doručení výpovědi stavební spořitelně. Zpětvzetí výpovědi je možné za podmínky, že s ním souhlasí stavební spořitelna. Právní jednání směřující k ukončení smlouvy SS musí obsahovat pokyn, jakým způsobem naspořené prostředky mají být vyplaceny – pokud není srozumitelně uvedeno, stavební spořitelna vyzve klienta ke sdělení pokynu, jakým způsobem má být zůstatek vyplacen. Pokud stavební spořitelna neobdrží pokyn klienta ve stanovené lhůtě, je stavební spořitelna oprávněna vyplatit klientovi zůstatek šekem na trvalou adresu klienta.

Obě smluvní strany – klient i stavební spořitelna – jsou oprávněny odstoupit od smlouvy o stavební spoření do 30 dnů od jejího uzavření, kdy je klientovi vrácen zaslaný vklad nebo zaplacená úhrada za uzavření smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší.

V případě ukončení smlouvy nezletilého účastníka před uplynutím vázací doby stanovené zákonem o stavením spoření je stavební spořitelna oprávněna vyžadovat souhlas soudu. Po uplynutí vázací doby pak souhlas obou zákonných zástupců.

5.6. Dotační poradenství

Na cokoliv co má u nového domu dopad na energetickou účinnost a náročnost lze získat dotaci, například na modernizaci domu, kompletní či částečné zateplení domu, výměnu oken, tepelná čerpadla, FVE nebo na zelenou střechu ke snížení energetické náročnosti.

V rámci programu dotace Oprav dům po babičce žadatel uspoří peníze za energie. Zálohová dotace se týká komplexního zateplení obvodových stěn, střechy, stopů a podlah u rodinných domů. Dotace se vztahuje na komplexní doporučené zateplení. Žadatel o dotaci být zletilá

ekonomicky aktivní fyzická osoba a být vlastníkem domu. Získat je možné až 50 % z celkových výdajů, a to až 1 milion korun. (Raiffeisen stavební spořitelna, 2024)

RSTS od roku 2024 nabízí také dotační poradenství Nová zelená úsporám na financování rekonstrukce pro rodinné domy a nabízí zvýhodněný úvěr. Dotace je finanční příspěvek od státu pro občany, kteří renovují či modernizují své bydlení s využitím šetrných zdrojů v rámci Energetické transformace ČR. Zvýhodněný úvěr je určen příjemcům dotace Oprav dům po babičce na pokrytí rozdílu mezi způsobilými výdaji a poskytnutou dotací. Na základě úvěruschopnosti a bonity žadatele se RSTS rozhodne, zda je možné úvěr poskytnout.

Výše úvěru může dosáhnout až dvojnásobek finančních prostředků. Oproti komerčnímu úvěru je výhodnější díky garantovanému nízkému úroku po celou dobu splatnosti a fixaci úroku minimálně na 5 let. Není nutné zajištění v zástavě nemovitosti a lze splácet i více než 20 let. (Novazelenausporam.cz, 2024)

Kromě RSTS nabízí dotační poradenství a úvěr k dotaci z výše uvedeného programu i ČSOB Stavební spořitelna, Modra pyramida stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, UniCredit Bank.

6. Metodika práce s modelovými domácnostmi

Dle Sčítání v roce 2021 ve struktuře domácnosti dominuje kategorie úplných rodin, tzn. rodin, jejichž základ tvoří manželský pár (druh, družka) buď s dětmi nebo bez. Dle dat ČSÚ téměř 40 % domácností představují nerodinné domácnosti, především jednotlivci. S tímto nárůstem se pojí i pozvolné zmenšování průměrné hospodařící domácnosti. V roce 2021 klesla hodnota průměrné domácnosti na 2,15 osoby. Necelou pětinu rodinných domácností představují neúplné rodiny – v této kategorii převažují osamělé matky. (ČSÚ, 2023)

Průzkum agentury Perfect Crowd, který nechala v roce 2024 zpracovat Asociace pro kapitálový trh (AKAT) ukázal, že více dvě třetiny domácností spoří pro své dítě, aby jim usnadnily vstup do dospělosti, na vzdělání a na bydlení. Dle průzkumu rodiče z největší části založí spořicí účet nebo stavební spoření.

Obr. č. 4 Využité nástroje pro spoření dětem



Zdroj: AKAT, 2024

Pro potřeby této práce byl ve spořicí části užit příklad z pohledu dvoučlenné domácnosti. Tento výběr umožňuje detailně ilustrovat situaci v oblasti finančního plánování a spoření na budoucnost. Průzkumy ukazují, že spořicí produkty jsou mezi rodiči populární a využívané. Typickým příkladem klienta, který se rozhodl využívat čistě spořicí produkt, jsou rodiče, kteří aktivně prostředky vkládají do spořicího nástroje s cílem zajistit finanční zázemí pro své dítě v budoucnu.

Rodiny také často vyhledávají stavební spoření jako způsob rekonstrukce stávajícího domova, aby zlepšily své životní podmínky. Střední generace, považujeme ve věku 40 až 65 let, se stabilním příjmem využívají stavební spoření pro financování různých domácích projektů, jako jsou renovace, modernizace nebo koupi nového obydlí. Pro ně je stavební spoření atraktivní kvůli stabilním úrokovým sazbám a možnosti získat státní podporu. (Interní zdroj)

V rámci zpracování příkladu úvěrové části je využita modelová domácnost se zájmem o modernizaci bytu, která se již potýká s jinými splátkami, ale během posledních dvanácti měsíců vždy včas a bez obtíží splácela všechny své pohledávky. To naznačuje stabilní finanční situaci a schopnost domácnosti efektivně spravovat svůj rozpočet, aniž by se dostala do prodlení s platbami. Tyto údaje jsou čerpány z dat ČSÚ, kdy byla vybrána domácnost s největším zastoupením a jsou podrobněji rozvedeny v příloze (viz Příloha č. 1). Vzhledem k vysokému počtu jednotlivců ve struktuře domácnosti byl také užít příklad jednotlivce se stabilním příjmem, který má zájem o využití produktu stavebního spoření ke koupi nového obydlí. Příklady mohou zároveň sloužit jako ukázka finanční odpovědnosti a správného hospodaření s penězi.

Data o průměrné hrubé mzdě dle odvětví jsou využita z dat ČSÚ. Vybraní modeloví klienti jsou z nejvíce zastupující části odvětví, kdy největší množství zaměstnanců se pohybuje v oblasti zpracovatelského průmyslu, jako je oprava a údržba motorových vozidel, stavebnictví, doprava a skladování, veřejná správa a obrana, vzdělávání, zdravotní a sociální péče a administrativní a podpůrné činnosti. Data z ČSÚ umožňují získat ucelený obrázek o finanční situaci pracovníků těchto odvětví v nejrůznějších segmentech ekonomiky a pomáhá co nejvíce upřesnit úvěrové modely k mé práci. Podrobnější informace jsou uvedeny v Příloze č. 2.

Úrokové sazby a poplatky vycházejí z informací uvedených v Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny a ze Sazebníku úhrad za poskytované služby, které jsou v platnosti pro konkrétní časové období. Přehled stavebního spoření se zabývá platnými tarify a tarifními variantami nabízenými do září 2024.

7. Přehled stavebního spoření u Raiffeisen stavební spořitelny

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí aktuálně tři různé tarify na stavební spoření, které se liší úrokovými sazbami, podmínkami spoření a možnostmi čerpání úvěru. Každý z těchto tarifů je navržen tak, aby vyhovoval různým potřebám a finančním cílům klientů. V přehledu se zaměřím na detailní porovnání těchto tarifů s ohledem na výnosnost spoření a náklady spojené s úvěrem.

Pro modelové domácnosti budeme zvažovat nejen aktuální podmínky na trhu, ale i dlouhodobé cíle spoření, jako je například nákup nemovitosti, rekonstrukce nebo jiný bytový záměr. Na základě tohoto porovnání vybereme ten tarif, který bude pro modelové domácnosti nejvýhodnější z hlediska úspor do budoucna. Dále se podrobněji podíváme na možnosti úvěru ze stavebního spoření, které tyto tarify nabízejí, a určíme, která nabídka představuje nejvýhodnější podmínky pro případné financování bydlení.

Tento způsob může pomoci domácnostem při rozhodování, který produkt stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny nejlépe odpovídá jejich potřebám a finančním možnostem. Dalším parametrem pro výběr bude také rozdíl v zaplacených úrocích u překlenovacího nebo stavebního úvěru a to, zda se vyplatí vyčkat na stavební úvěr.

7.1. Tarify a tarifní varianty stavebního spoření

V Oznámení Raiffeisen stavební spořitelny a.s. č. 246 (účinnost dne 22.5.2024) nabízí tarify Spoření S 231 a Jistota S 244. Pro klienty, kteří v den uzavření smlouvy dosáhli věku 18 let nabízí i spořicí účet FELIX – FELIX, FELIX bez RB, FELIX zlatý.

Tarif S 231 SPOŘENÍ

Tab. č. 1 Srovnání úročení

Typ úroku		Podmínky	Výše úroku/úrokového zvýhodnění	Celkový úroková sazba
Základní		Garantovaná bez podmínek	0,5 % p. a.	0,5 % p. a
Úrokové zvýhodnění	Do výše 1 mil. Kč	Pravidelné vklady	+ 1,5 % p. a.	2,0 % p. a.
Navýšené úrokové zvýhodnění		Pravidelné vklady z účtu RB nebo RSTS	+ 0,5 %	2,5 % p. a.

Zdroj: RSTS, 2024

Úrokové zvýhodnění a navýšené úrokové zvýhodnění vznikne klientovi za podmínky, že po dobu 72 měsíců od uzavření smlouvy pravidelně spořil (tzn. ukládal minimální měsíční vklady ve výši 0,30 % z cílové částky na účet stavebního spoření. Smlouva nesmí být ukončena před uplynutím vázací doby 72 měsíců a po dobu trvání smlouvy nebylo nakládáno s uspořenou částkou nebo změna cílové částky. Po uplynutí 72 měsíců je úroková sazba neměnná a smlouva je úročena úrokovou sazbou z vkladů bez úrokového zvýhodnění. (RSTS, 2024)

Výše úrokového zvýhodnění 1,5 % je klientovi přiznáno ze zůstatku a účtu klienta, maximálně však do částky 1 mil. korun – na částku přesahující se úrokové zvýhodnění neposkytuje. Pokud klient splnil všechny výše uvedené podmínky pro získání úrokového zvýhodnění, vzniká mu právo na navýšené úrokové zvýhodnění ve výši 2 % p.a. za předpokladu, že po dobu 72 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření zasílal vklady z účtu vedeného u RB nebo z účtu stavebního spoření RSTS. V případě, že klient během spoření dosáhne zletilosti a nemá doposud zřízen účet u RB, musí si jej zřídit nejpozději v měsíci následujícím po měsíci, v němž dosáhl zletilosti. (RSTS, 2024)

Pro získání nejvyšší úrokové sazby musí klient splnit minimální vklady 0,30 % z cílové částky po dobu 72 měsíců od uzavření smlouvy, to znamená 72x splnit měsíční vklad v době trvání

smlouvy. Není nutné plnit vklady pravidelně každý měsíc, ale lze si zaslat měsíční vklady najednou (jednou částkou) buď každý rok, nebo pro dobu 6 let dopředu.

Minimální cílová částka na spoření je 50 000 Kč, maximální není omezena. Pro tarif spoření je uzavření smlouvy zdarma bez jakýchkoliv podmínek. Úhrada za zvýšení cílové částky je také zdarma – tímto by byla porušena podmínka pro úrokové zvýhodnění. Úhrada za vedení účtu je pro všechny tarify od 1. dubna 2024 do 31. března 2025 99 Kč čtvrtletně. Úhrada za výpis z účtu zaslaný poštou činí 28 Kč, v případě elektronického výpisu je zdarma. Na smlouvu je možné žádat státní podporu ve výši 5 % z částky, maximálně však z částky 20 000 Kč.

Klient má tedy nárok na úrokové zvýhodnění nárok v případě, že po dobu 72 měsíců plní podmínku pravidelnosti vkladů z účtu RB a neukončí předčasně smlouvu SS. Po celou dobu trvání smlouvy klient nezmění tarif, cílovou částku, nebude nakládat s vkladem a nepřijme nabídku přidělení – úvěr ze stavebního spoření.

Tarif S 244 JISTOTA

Tab. č. 2 Úroková sazba u tarifu JISTOTA

Úroková sazba	Jistota
Z vkladů – základní	2,50 % p.a.

Zdroj: RSTS, 2024

U tarifu JISTOTA jsou vklady úročeny 2,50 % p.a. garantovaným úrokem bez podmínek na 6 let. V rámci mimořádné akce je možné získat i prémii až 4 000 Kč. Klient musí splnit minimální měsíční vklad ve výši 0,30 % z cílové částky. Uzavření smlouvy je zdarma.

Tarif S 241 FELIX, Tarif S 242 FELIX bez RB, Tarif S 245 FELIX zlatý

Tab. č. 3 Úroková sazba u tarifu FELIX, FELIX bez RB, FELIX zlatý

Úroková sazba	FELIX	FELIX BEZ RB	FELIX ZLATÝ
Z vkladů – fixní	0,20 % p.a.		
Z vkladů – variabilní	Dle platného Oznámení pro příslušné období		
Z úvěru ze stavebního spoření	3,20 % p.a.		

Zdroj: RSTS, 2024

RSTS nabízí alternativu spořicího účtu, a to speciální stavební spoření v tarifu FELIX. V den uzavření smlouvy musí klient dosáhnout min. věku 18 let. Cílová částka je u všech smluv 5 mil. Kč (u právnických osob 10 mil. Kč). Zůstatek je úročen neměnnou fixní úrokovou sazbou 0,2 % po dobu 6 let a je dále zvýšen o variabilní složku vyhlášenou RSTS v Oznámení. Na spoření v tarifu FELIX není možné nárokovat státní podporu a úroky se přispisují na účet měsíčně.

Dle aktuálního Oznámení s účinností dne 22. května 2024 jsou výše uvedené tarify úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši do zůstatku 1 mil. Kč.

Tab. č. 4 Variabilní úroková sazba u tarifu FELIX, FELIX bez RB, FELIX zlatý

Variabilní úroková sazba:	
Tarif S 241 FELIX	4,30 % p.a.
Tarif S 242 FELIX bez RB	3,30 % p. a.
Tarif S 245 FELIX zlatý	4,80 % p.a.

Zdroj: RSTS, 2024

Přes to, že tarify JISTOTA a SPOŘENÍ jsou si podobné, liší se v úrokové sazbě z úvěru, která je u JISTOTY o 2 % vyšší. Dá se říci, že v tarifu SPOŘENÍ může klient spořit za účelem přidělení stavebního úvěru, naopak v tarifu JISTOTA spoří s vyšším zhodnocením vkladů – tedy využívá jej hlavně jako spořicí produkt.

Celkově tedy tarif JISTOTA nabízí vyšší úrok na vkladech, což zvyšuje čistý výnos, ale SPOŘENÍ může být atraktivnější díky nižšímu úroku na úvěr a úrokovým zvýhodněním.

8. Modelová situace – spořicí část

Příklad č. 1

Paní Monika se rozhodla uzavřít stavební spoření pro své dítě s cílem zajistit mu finanční podporu na jeho 18. narozeniny, které připadají na 12. září 2032. Měsíčně je schopna vyčlenit částku 2 000 Kč, kterou bude pravidelně posílat na stavební spoření.

Tímto rozhodnutím paní Monika dává svému dítěti možnost získat finanční prostředky na budoucí potřeby, jako například na vzdělání, počátek samostatného života, či na cokoli, co si bude přát v době, kdy dosáhne plnoletosti.

TARIF SPOŘENÍ

Tab. č. 5 Srovnání tarifu JISTOTA, SPOŘENÍ a FELIX bez RB

	JISTOTA	SPOŘENÍ	FELIX bez RB
Datum uzavření smlouvy	30.7.2024	30.7.2024	30.7.2024
Cílová částka:	500 000	500 000	5 000 000
Měsíční vklad:	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	2,50 Kč p.a	0,50 Kč p.a	3,50 %
Úroková sazba z úvěru	5,5 % p. a.	3,50 %	3,20 %
Vklady budou posílány z účtu RB/RSTS	Ne	Ano	Ne
Státní podpora	Ano	Ano	Ne
Poplatek za vedení účtu	99 Kč čtvrtletně	99 Kč čtvrtletně	0 Kč
Výpis	Elektronicky	Elektronicky	Elektronicky
Celková výše vkladů – spoření	196 500,00 Kč	196 500,00	196 000,00 Kč
Celková výše SP	8 493,00 Kč	8 492,00 Kč	X
Netto úroky	17 852,20 Kč	3 436,22 Kč	25 441,64 Kč
Bonus	X	7 374,36 Kč	X
Celkem naspořená částka	217 128,20 Kč	208 979,43 Kč	221 441,64 Kč

Zdroj: RSTS, 2024

Pro paní Moniku se vyplatí více spořit v tarifu JISTOTA oproti SPOŘENÍ, jelikož je naspořena částka vyšší o 8 148,77 Kč. Pokud se však rozhodne spořit i v tarifech FELIX, nelze je založit na dítě a musí spořit na smlouvu vedenou na své rodné číslo. V tomto případě není na smlouvě nárokována státní podpora a nelze si na smlouvu vzít úvěr ze stavebního spoření. Konečnou naspořenou částku také ovlivňují různé reklamní akce, které lze využít v době uzavření smlouvy.

Vzhledem k tomu, že paní Monika nemá bankovní účet u RB a vklady zasílá z účtu jiné bankovní instituce, nelze využít výhody Felixova spoření spojené s RB účtem. I přesto, že je spoření v tarifu FELIX bez RB nejvýhodnější (co se naspořené částky týče), tak jednou z hlavních nevýhod je to, že smlouva je založena na paní Moniku. Smlouvy v tarifu FELIX lze ukončit bez poplatku za předčasné ukončení kdykoliv, navíc budou naspořené prostředky vyplaceny do tří dnů od doručení výpovědi na centrálu stavební spořitelny. Jelikož je doba spoření 8 let, může se dostat do komplikované situace a peníze tak využít jinak.

Spoření v tarifu JISTOTA nabízí kromě vysoké naspořené částky také možnost úvěru ze stavebního spoření. Vzhledem k ukončení spoření v době plnoletosti klienta může v budoucnu využít stavební spoření právě k účelu financování vlastního bydlení a to úvěrem ze stavebního spoření, jelikož budou splněny všechny tři podmínky pro vznik nároku na stavební spoření. Tímto se spoření v tarifu JISTOTA jeví jako vhodná možnost pro paní Moniku, která plánuje zajistit finanční podporu pro své dítě v budoucnu.

Pokud se nedíváme pouze na stránku naspořených prostředků, ale i na flexibilitu s penězi disponovat, mají obě spoření v tarifu JISTOTA i SPOŘENÍ nevýhodu. Ukončení smlouvy nezletilého klienta před vázací dobou 6 let je povoleno v případě doložení pravomocného usnesení soudu se souhlasem k ukončení smlouvy stavebního spoření společně s doložkou nabytí právní moci. Po dobu 6 let od uzavření není možné smlouvu ukončit bez souhlasu opatrovníckého soudu.

9. Přehled úvěrů ze stavebního spoření u RSTS

9.1. Tarif HYPO – HYPOsplátka

Úvěr v tarifu HYPO je úvěr zajištěný nemovitostí včetně pojištění. Jedná se o úvěr na modernizaci nemovitostí a dalších účelů dle zákona o stavebním spoření – lze jej využít na koupi nemovitosti, pořízení stavebního pozemku, rozsáhlou rekonstrukci či vypořádání majetkových poměrů.

Výhody tarifu:

- Úvěr lze čerpat až po dobu 2 let, a to i zálohově až ve sto procentní výši úvěru s doložením až do 12 měsíců od čerpání zálohy. RSTS umožňuje i zpětné proplacení již realizovaných plateb po doložení dokladu o jejich úhradě.
- V případě sjednání úvěrového pojištění u pojišťovny UNIQA se snižuje úroková sazba o 0,10 %.
- Další slevu je možné získat za splácení úvěru z běžného účtu RB. V případě koupě domu, bytu s průkazem energetické náročnosti A, B je sleva na sazbě 0,15 %.
- Možnost mimořádných vkladů na účet smlouvy o stavebním spoření i vyšších splátek úvěru

Rozložením splatnosti až na 30 let lze dosáhnout přijatelného měsíčního zatížení rodinného rozpočtu. Daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru. Dodatečné výnosy z úroků z vkladů a státní podpory.

Tab. č. 6 Specifika tarifu HYPOsplátka

Min. výše úvěru	300 000 Kč
Max. výše úvěru	10 000 000 Kč
Min. délka úvěru	152 měsíců
Max. délka úvěru	Až 30 let a 1 měsíc
Min. úroková sazba	Od 4,89 % - vyhodnocována dle kvality klienta
LTV	Horní hranice 90 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč
Poplatek za předčasné splacení	Individuální
Podmínky poskytnutí úvěru	Plnoletost, zaměstnanost po zkušební době, bez záznamu v registru dlužníků (BRKI, NRKI, SOLUS), potvrzení o příjmu
Minimální měsíční výše příjmu	13 000 Kč
Možnost sjednání online	Ne
Poplatek za schválení úvěru	Ne
Způsob výplaty/způsob splácení	Na účet
Odstoupení od smlouvy	14 dní
Výpis poštou	21 Kč
Poplatek za upomínku	140 Kč
Účel	V plném rozsahu dle zákona o stavebním spoření: - výstavba - modernizace - koupě - vypořádání SJM nebo dědictví - refinancování úvěru - kombinace více účelů

Zdroj: Interní zdroj

9.2. Tarif REKO – REKOpůjčka

Jedná se o úvěr bez zajištění nemovitostí a lze ho čerpat na modernizaci a další účely dle zákona o stavebním spoření. Minimální výše úvěru v tomto tarifu je 50 000 Kč a maximální výše je stanovena na 1 500 000 Kč, dle bonity klienta.

Minimální délka úvěru je 57 měsíců a maximální 240 měsíců. Pro fázi překlenovacího úvěru je úroková sazba pevná (fixovaná) na 3 nebo 5 let. Poplatek na poskytnutí úvěru činí 1 % z poskytnuté částky, maximálně 10 000 Kč. Podmínkou pro poskytnutí úvěru je plnoletost klienta bez záznamu v registru dlužníků, zaměstnaný po zkušební době a musí prokázat potvrzení o příjmu.

Ve fázi překlenovacího úvěru musí klient splácet částky ve výši měsíčních úroků ze sjednaného úvěru na úvěrové konto a také vkládat vklady na stavební spoření, tj. min. 0,3 % z cílové částky na stavební spoření. Ve fázi stavebního spoření jsou pouze anuitní měsíční splátky.

Zahájení splácení je sjednáno na následující měsíc po čerpání úvěru. Probíhá převodem nebo inkasem z bankovního účtu. U obou úvěrů lze využít pojištění UNIQA.

REKOpůjčka anuitní

REKOpůjčka anuitní splňuje všechny podmínky jako klasická REKOpůjčka. Liší se ve fázi překlenovacího úvěru. Splácení probíhá pouze anuitní měsíční splátkou, která zahrnuje vklad na účet stavebního spoření a splátku překlenovacího úvěru. Jednou splátkou budou klienti poukazovat i jistinu pouze na jeden účet.

Tab. č. 7 Specifika tarifu REKOpůjčka

Min. výše úvěru	50 000
Max. výše úvěru	1 500 000
Min. délka úvěru	57 měsíců
Max. délka úvěru	240 měsíců
Min. úroková sazba	Od 5,79 % p.a.
Zajištění	Bez zajištění
LTV	Neurčeno, úvěr bez zajištění
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 % z poskytnutého úvěru, max. 10 000
Poplatek za předčasné splacení	Individuální
Podmínky poskytnutí úvěru	Plnoletost, zaměstnanost po zkušební době, bez záznamu v registru dlužníků (BRKI, NRKI, SOLUS), potvrzení o příjmu
Minimální měsíční výše příjmu	13 000 Kč
Možnost sjednání online	NE
Poplatek za schválení úvěru	0 Kč
Způsob výplaty/způsob splácení	Na účet
Odstoupení od smlouvy	Do 14 dní
Výpis poštou	21 Kč
Poplatek za upomínku	140 Kč
Účel	V plném rozsahu dle zákona o stavebním spoření: - výstavba - modernizace - koupě - vypořádání SJM nebo dědictví - refinancování úvěru

Zdroj: Interní zdroj

10. Modelová situace – úvěrová část

Pro srovnání výhodného úvěru si zvolíme modelovou domácnost. Data vychází ze statistik Českého statistického úřadu.

Příklad č. 2

Paní Renata se rozhodla uzavřít stavební spoření s cílem čerpat úvěr ze stavebního spoření. V její domácnosti pracuje její manžel v oboru stavebnictví a jeho měsíční příjem činí **31 000 Kč**. Paní Renata sama pracuje v administrativě a má čistý měsíční příjem ve výši **26 000 Kč**. Celá domácnost se skládá z Renaty, manžela a jednoho desetiletého dítěte.

Paní Renata momentálně splácí leasing ve výši **5 700 Kč** měsíčně, ale jiné závazky nemá. Na své vkladní knížce má uloženo **100 000 Kč**, které by ráda dále zhodnotila. Zároveň se rozhodla, že si chce vzít úvěr ve výši **650 000 Kč** na modernizaci svého bytu a preferuje co nejnižší měsíční splátku. Pokud by přeplatek na úvěru byl příliš vysoký, je ochotna zvolit vyšší splátku.

Vzhledem k tomu, že momentálně nemá žádné stavební spoření, tak nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření a budeme se zaměřovat na srovnání nabídky překlenovacího úvěru. Cílem paní Renaty je najít optimální řešení, které jí umožní získat potřebnou finanční částku pro modernizaci bytu za co nejvýhodnějších podmínek. Je také důležité zvážit, zda je vhodné čerpat úvěr na celou požadovanou částku nebo zda by bylo výhodnější čerpat nižší částku a doplnit ji z již naspořených prostředků na vkladní knížce.

S ohledem na finanční situaci a příjmy paní Renaty a jejího manžela, je důležité najít rovnováhu mezi měsíční splátkou a celkovými náklady úvěru.

Tarif REKO – překlenovací úvěr

Tab. č. 8 Vstupní parametry REKOpůjčka překlenovací úvěr

Výše úvěru	650 000,00 Kč
Bytová potřeba osoby blízké (např. rodiče, sourozenci, děti, reg. partner)	NE
Sjednání úvěrového pojištění	ANO
Typ úvěru:	Bez zajištění
Varianta produktu	REKOpůjčka
Délka fixace	5 let
Zdravotní komplikace	NE
Počet osob v domácnosti	3
Splátka závazků mimo RSTS	5 700,00 Kč
Úhrada za uzavření SS	1 % z CČ
Úroková sazba z PÚ	6,04 % p.a.
Úroková sazba ze SÚ	3,10 % p.a.
Splátka úvěru	3 280,00 Kč
Dospořování	3000,00 Kč
Splátka celkem	6 877,00 Kč
RPSN	8,97 %
Celkové náklady úvěru	431 801,52 Kč
Doplňkové RPSN	9,29 %
Daňová úspora	49 100,00 Kč
Minimální požadovaný měsíční příjem je	20 888,00 Kč
Ukončení úvěru	25.5.2038

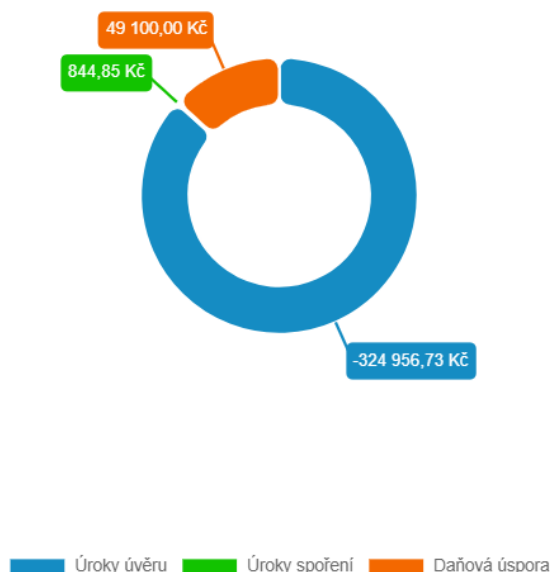
Zdroj: Interní zdroj

Tab. č. 9 Výstupní parametry REKO půjčka překlenovací úvěr

Fáze překlenovacího úvěru	Fáze úvěru ze stavebního spoření	Stavební spoření
Datum uzavření úvěrové smlouvy: 30. 7. 2024 Úroková sazba PÚ: 6,04 % Úvěrový limit PÚ: 650 000,00 Kč Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši: 271 606,85 Kč Splátka úvěru: 3 877,00 Kč Celková výše zaplacených úroků: - 275 660,00 Kč	Datum otevření stavebního úvěru: 30.11.2031 Úroková sazba SÚ: 3,1 % Úvěrový limit SÚ: 387 333,19 Kč Splátka úvěru: 6 049,88 Kč Celková výše zaplacených úroků: -49 296,73 Kč Datum ukončení úvěru: 25. 5. 2038 Vrácen přeplatek ve výši: 1 188,12 Kč Dodatečně připsaná SP: 1 000,00 Kč	Datum vzniku smlouvy: 30. 7. 2024 Úroková sazba spoření: 0,1 % Cílová částka: 650 000,00 Kč Vklad: 3 000,00 Kč Datum přidělení: 30.11.2031 Celková výše vkladů – spoření: 273 500,00 Kč Celková výše SP ve fázi spoření: 6 890,00 Kč Celkem naspořená částka: 271 606,85 Kč Spoření ukončeno ke dni: 30.11.2031

Zdroj: Interní zdroj

Obr. č. 5 Úrokové zatížení REKOpůjčka překlenovací úvěr



Zdroj: Interní zdroj

Při úvěru na 650 000 Kč v tarifu REKOpůjčka s 5letou fixací je požadován minimální měsíční příjem ve výši 20 888,00 Kč, což paní Renata splňuje. Překlenovací fáze bude trvat do 30.11.2031 a v případě řádného splácení bude naspořená částka 271 606,85 Kč k tomuto datu převedena při překlopení na úvěrové konto. Dlužná částka – jistina bude činit 378 333,15 Kč a splácet bude pomocí jedné splátky ve výši 6 049,88 Kč. Datum splatnosti připsání splátky bude k 25. dni v měsíci.

Vzhledem k vysokému přeplatku a tomu, že překlenovací fáze není tak výhodná, jako fáze stavebního úvěru doporučuji spořit na stavebním spoření dokud nevznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření. Dle aktuálního oznámení (č. 234) je úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření 3,10 % p.a.

Výhoda pro spoření na stavebním spoření je, že fáze překlenovacího úvěru, která bývá využívána k překlenutí doby než vznikne nárok na vlastní úvěr ze stavebního spoření, není tak výhodná jako samotná fáze stavebního úvěru. Překlenovací fáze je často spojena s vyššími úrokovými sazbami a krátkodobějším horizontem splácení.

Proto bych doporučila spořit na stavebním spoření až do bodu, kdy vznikne nárok na stavební úvěr. Tímto způsobem můžete maximalizovat své úspory, minimalizovat přeplatky a ušetřit peníze na dlouhodobém horizontu. Je to strategie, která vyžaduje trpělivost, ale ve výsledku může poskytnout značné finanční výhody.

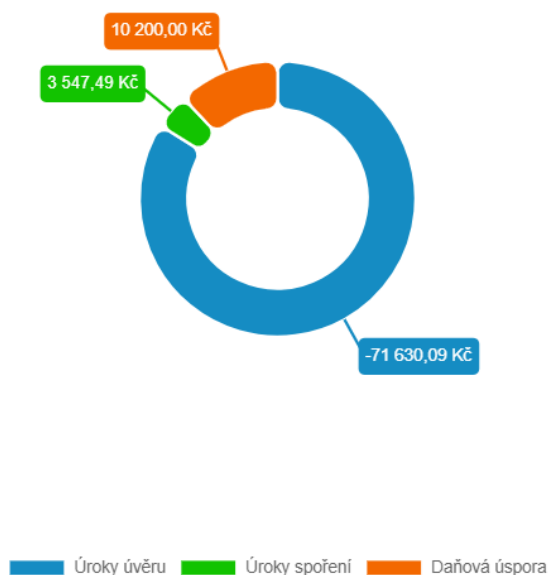
Tarif REKO – stavební úvěr

Tab. č. 10 Modelace REKOpůjčka stavební úvěr

Fáze stavebního spoření	Fáze úvěru ze stavebního spoření
Datum vzniku smlouvy: 30. 7. 2024 Procento vstupní úhrady: 1 % Úroková sazba spoření: 1,5 % Cílová částka: 650 000,00 Kč Vklad: 3 000,00 Kč Datum přidělení: 30. 6. 2028 Celková výše vkladů – spoření: 147 500,00 Kč Celková výše SP ve fázi spoření: 3 742,00 Kč Celkem naspořená částka: 146 597,49 Kč Spoření ukončeno ke dni: 30. 6. 2028	Datum uzavření úvěrové smlouvy: 1. 7. 2028 Úroková sazba SÚ: 3,1 % Úvěrový limit SÚ: 503 403,00 Kč Splátka úvěru: 6 023,00 Kč Celková výše zaplacených úroků: -71 630,09 Kč Datum ukončení úvěru: 25. 6. 2037 Vrácen přeplatek ve výši: 4 945,91 Kč Dodatečně připsaná SP: 1 000,00 Kč
RPSN	5,63 %
Celkové náklady úvěru	131 089,09 Kč
Daňová úspora	131 089,09 Kč
Minimální požadovaný měsíční příjem je	26 003,00 Kč

Zdroj: Interní zdroj

Obr. č. 6 Úrokové zatížení REKO půjčka stavební úvěr



Zdroj: Interní zdroj

Paní Renata se rozhodla pravidelně spořit na stavební spoření částkou 3 000 Kč měsíčně. Díky pravidelným vkladům má nárok na stavební úvěr a bude jí přidělena cílová částka dne 30. 6. 2028. Od srpna 2028 může začít čerpat úvěr ze stavebního spoření. S RPSN 5,63 % je úvěr ze stavebního spoření značně výhodnější než překlenovací úvěr.

Důležité je podívat se detailněji na obraty na spoření a na úvěrovém kontě. Pravidelné měsíční vklady částkou 3 000 Kč na spoření budou postupně růst a akumulovat úroky. Díky tomu bude paní Renata mít na konci čekací doby, tedy 30. 6. 2028, dostatečnou částku na získání stavebního úvěru.

Poté, co bude přidělena cílová částka, paní Renata může začít čerpat úvěr. RPSN 5,63 % znamená, že úroková sazba je velmi výhodná a paní Renata bude mít nižší náklady na splácení úvěru ve srovnání s překlenovacím úvěrem.

Je důležité sledovat vývoj na úvěrovém kontě, které bude postupně narůstat o částky čerpání úvěru a úroky. Paní Renata by měla pravidelně sledovat stav svého úvěrového konta a zajistit, aby splátky byly řádně a včas hrazeny.

Systém stavebního spoření umožňuje paní Renatě zajistit si výhodný úvěr na financování modernizace bytu. Pravidelné spoření a vklady částkou 3 000 Kč měsíčně jí umožní získat

nárok na úvěr ze stavebního spoření a využít tak výhodné podmínky spojené s nízkou úrokovou sazbou. Podrobnější informace o stavu na spořicími kontě jsou uvedeny v příloze. (Příloha č. 3)

Paní Renata se na počátku spoření rozhodla zaplatit vstupní úhradu ve výši 6 500 korun. Od dalšího měsíce začala pravidelně spořit částkou 3 000 Kč, a to do 25. dne v každém měsíci. Kromě samotného spoření jsou čtvrtletně strhávány poplatky za vedení účtu ve výši 99 Kč a ročně je účtována úhrada za výpis ve výši 28 Kč. Nicméně, pokud by se paní Renata rozhodla pro elektronickou formu výpisu, nemusela by platit tento poplatek a výpis by pro ni byl zcela zdarma

Po přijetí nabídky přidělení stavebního spoření dne 30. 6. 2028 byla paní Renatě vyplacena celá naspořená částka. Toto vyplacení proběhlo v době, kterou si stanovila při uzavření smlouvy – pro účely modelování zvolíme dobu Při podpisu úvěrové smlouvy. Dne 31. 8. 2024 bylo zahájeno čerpání úvěru ze stavebního spoření ve zbylé výši. Paní Renata může využít tuto částku na financování modernizace svého bytu nebo na jakýkoliv jiný účel, který si stanovila při uzavření smlouvy.

Je důležité, aby paní Renata průběžně sledovala poplatky spojené se svým stavebním spořením a zvážila možnost elektronického výpisu, který by jí ušetřil poplatek za klasický výpis. Tím by mohla minimalizovat své náklady spojené se správou účtu. Údaje o spořicími kontě jsou detailně uvedeny v Příloze č. 4.

Paní Renata si může zajistit výhodnější úvěr ze stavebního spoření, pokud počká a pravidelně bude spořit po dobu 4 let. Má také možnost zkrátit dobu zhodnocení a získání úvěru pomocí mimořádných vkladů na stavební spoření. Například, pokud paní Renata vloží jednorázově 100 000 Kč na své stavební spoření po uzavření smlouvy, doba zhodnocení se zkrátí na 30. 4. 2026 a datum přidělení úvěru bude k datu 31. 7. 2026. Doba se zkrátí na zákonem dané dva roky spoření pro získání úvěru ze stavebního spoření z důvodu vysoké naspořenosti díky jednorázovému vysokému vkladu.

Výhoda úvěru ze stavebního spoření spočívá v tom, že zde nejsou uloženy sankce za mimořádné splátky a v rámci tohoto úvěru je úhrada za uzavření smlouvy a vystavení dokumentace úplně zdarma.

Volba mezi těmito dvěma možnostmi závisí na paní Renatě a jejích požadavcích. Různé podmínky, jako například akce pro splácení úvěru z účtu RB s nižším úrokem, úvěr bez pojištění UNIQA, délka fixace, změni výši splátek, úrokové sazby aj.

Je také důležité zvážit, zda má paní Renata nouzi o finance a chce provést modernizaci svého bytu co nejdříve, přestože by musela zaplatit vyšší částku na úrocích, nebo zda počká minimálně 2 roky na získání výhodnějšího stavebního úvěru.

Bonita paní Renaty při zjednodušeném dokazování je dostačující, ale klienti jsou posuzováni individuálně a změny v příjmech, například ztráta zaměstnání, mohou situaci ovlivnit. Uvedený modelový příklad je vypočítán za předpokladu pravidelného splácení a neměnného příjmu klientky.

Příklad č. 3

Pan Radek pracuje již dlouho v oblasti informační a komunikační činnosti. Má stabilní měsíční čistý příjem ve výši **69 520 Kč**. Kromě toho také pronajímá byt, za který získává dohromady **23 000 Kč** měsíčně. Jelikož pan Radek investuje, má našetřeno více než **2 000 000 Kč**, ale všechny peníze využít nechce a nechá si finanční rezervu.

Pan Radek se rozhodl koupit dům na okraji města za **4 500 000 Kč**. S ohledem na tuto potřebu se rozhodl zvážit možnost hypotečního úvěru.

Na stránce RSTS si v nezávazné kalkulačce vypočítal, že pokud by částka úvěru činila 3 800 000 Kč a doba splácení by byla 20 let, měsíční splátka s úrokem 4,59 % a s pojištěním úvěru by činila 26 400 Kč. Pan Radek má účet u RB a rozhodl se, že bude splácet úvěr právě z tohoto účtu. Nabídka se mu jeví jako výhodná.

Tab. č. 11 Vstupní parametry HYPOsplátka

Výše úvěru	3 800 000,00 Kč
Typ úvěru	Se zajištěním
Varianta produktu	HYPOsplátka
Délka fixace	7letá fixace
Úroková sazba z PÚ	4,59 % p.a.
Úroková sazba ze SÚ	2,99 % p.a.

Splátka úvěru	20 790,00 Kč
Dospořování	5 100,00 Kč
Splátka celkem	25 890,00 Kč
Počáteční vklad	2 000 000 Kč
LTV	79,17 %

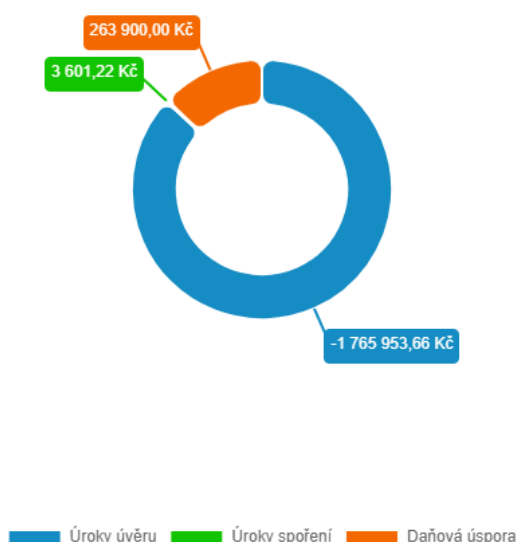
Tab. č. 12 Výstupní parametry HYPOsplátka

Stavební spoření	Fáze překlenovacího úvěru	Fáze úvěru ze stavebního spoření
Datum vzniku smlouvy: 18. 8. 2024 Procento vstupní úhrady: 1 % Cílová částka: 3 800 000,00 Kč Vklad: 10 000,00 Kč Datum přidělení: 31. 12. 2032 Max. výše stavebního úvěru: 2 781 966,00 Kč Celková výše vkladů – spoření: 1 025 000,00 Kč Celková výše SP ve fázi spoření: 8 000,00 Kč Celkem naspořená částka: 1 018 034,22 Kč Spoření ukončeno ke dni: 31. 12. 2032	Datum uzavření úvěrové smlouvy: 18. 8. 2024 Možnost čerpání úvěru do: 18. 8. 2026 Úroková sazba PÚ: 4,59 % Úvěrový limit PÚ: 3 800 000,00 Kč Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši: 1 018 034,22 Kč Konečná výše pohledávky: -2 383 633,42 Kč Splátka úvěru: 20 492,00 Kč Celková výše zaplacených úroků: -1 367 359,05 Kč	Datum otevření stavebního úvěru: 31. 12. 2032 Úroková sazba SÚ: 2,99 % Úvěrový limit SÚ: 2 383 633,42 Kč Datum vyčerpání úvěrového limitu: 30. 9. 2024 Splátka úvěru: 24 001,56 Kč Celková výše zaplacených úroků: -398 594,61 Kč Datum ukončení úvěru: 25. 7. 2043 Vrácen přeplatek ve výši: 15 592,56 Kč Dodatečně připsaná SP: 1 000,00 Kč

Souhrnné výsledky úvěru

RPSN	6,1 %
SP zahrnutá do RPSN úvěru v roce následujícím po čerpání úvěru	997,00 Kč
Celková částka, kterou má klient zaplatit	6 087 310,56 Kč
Měsíční závazek modelovaného případu	30 492,00 Kč
Minimální požadovaný měsíční příjem je	60 984,00 Kč

Obr. č. 7 Úrokové zatížení REKOpůjčka stavební úvěr



Zdroj: Interní zdroj

Pokud pan Radek nemá uzavřenou starší smlouvu o stavebním spoření, je jeho situace složitější a v takovém případě je třeba využít meziúvěr, který mu umožní získat potřebné finanční prostředky dříve, než splní podmínky pro stavební úvěr. Nicméně překlenovací úvěr je méně výhodný ve srovnání se stavebním úvěrem, zejména pokud jde o úrokové sazby a celkovou finanční náročnost. To také platí pro dospořování v meziúvěru – čím vyšší částka bude vkládána na stavební spoření, tím dříve dojde k přidělení cílové částky a překlenutí na stavební úvěr a tím i výhodnější pevnou úrokovou sazbu.

V této modelové situaci má pan Radek ve fázi překlenovacího úvěru měsíční splátku úvěru ve výši 20 492 Kč. Současně musí měsíčně spořit na stavební spoření částku 10 000 Kč. Tento proces, tedy období meziúvěru, by podle původních výpočtů trvalo něco přes osm let, než by

došlo k překlenutí na stavební úvěr. V této fázi by pan Radek platil především úroky z překlenovacího úvěru.

Avšak díky vysokému příjmu si může pan Radek dovolit vkládat na stavební spoření větší částky, což může významně zkrátit dobu potřebnou k dosažení požadované naspořené částky a následnému přidělení stavebního úvěru. Zvýšením měsíčního vkladu na stavební spoření se tak celý proces překlenutí výrazně urychlí a pan Radek získá výhodnější podmínky pro splácení svého dluhu v rámci stavebního úvěru.

Jednou z možností, jak tento proces urychlit, je jednorázový vklad vyšší částky. Například pokud by pan Radek vložil jednorázově částku 400 000 Kč ihned po uzavření smlouvy, mohl by datum otevření stavebního úvěru posunout na 28. února 2030. Tímto krokem by se zkrátilo období meziúvěru.

Díky tomuto dřívějšímu překlenutí na stavební úvěr by se celková částka, kterou pan Radek zaplatí, snížila na 5 598 703,47 Kč. Kratší období překlenovacího úvěru snižuje nejen celkový objem zaplacených úroků, ale také přináší jistotu pevné úrokové sazby u stavebního úvěru.

Vzhledem k dalšímu příjmu z pronájmu bytu může klient vkládat na stavební spoření vyšší částky, což by urychlilo proces překlenutí na stavební úvěr. Záleží však na individuálních požadavcích a finančních možnostech klienta. Doporučuji vkládat co nejvíce na stavební spoření, aby byl stavební úvěr otevřen co nejdříve po splnění zákonných podmínek. Tím se sníží celková částka, kterou klient přeplatí, a úvěr ze stavebního spoření bude finančně výhodnější.

Tab. č. 13 Srovnání HYPOsplátka RSTS a Hypotéka Klasik RB

HYPOsplátka RSTS	Hypotéka Klasik RB
RPSN: 6,1 %	RPSN: 7,2 %
Celková částka: 6 087 310,56 Kč	Celková částka: 6 227 785 Kč (úvěr čerpán jednorázově po uzavření úvěrové smlouvy)
Cena nemovitosti: 4 500 000 Kč Doba splácení 20 let	Cena nemovitosti: 4 500 000 Kč Doba splácení 20 let
LTV 80	LTV 70
Částka úvěru: 3 360 000 Kč	Částka úvěru: 3 360 000 Kč
Fixace 7 let	Fixace 7 let
Úroková sazba PÚ 4,59 % Úroková sazba SÚ 2,99 %	Roční úroková sazba 5,79 % (včetně slevy za využívání běžného účtu a pojištění)
Poplatky: Úhrady: za uzavření smlouvy o stavebním spoření, Za uzavření smlouvy o úvěru 0 Kč, Za vedení účtu stavebního spoření 99 Kč/čtvrtletí, Za vedení úvěrového účtu 106 Kč/čtvrtletí, Za výpis z účtu stavebního spoření nebo úvěrového účtu 0 Kč, Správní poplatek za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 4 000 Kč.	Poplatky: Poplatek na ocenění nemovitosti: 5 900 Kč Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do KN: 1 900 Kč jednu splátku úroků v období čerpání v maximální výši, odpovídající počet měsíčních anuitních splátek, měsíční platbu pojistného ve výši 8,9 % splátky Měsíční poplatky za vedení běžného účtu ve výši 49 Kč
Výše nákladů spojených s oceněním nemovitosti a pojištěním nemovitosti se odvíjí od individuálně sjednaného produktu mimo RSTS.	Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrazené bance (uvedeny v orientační výši): Náklady na pořízení výpisů z katastru nemovitostí 350 Kč, Náklady na ověření podpisů smluv 240 Kč, Náklady za zápis a výmaz do katastru nemovitostí ve výši 4500 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky.

Zdroj: Interní zdroj

Kromě stavebního spoření je možné zvážit i alternativní finanční produkty, jako je například Hypotéka Klasik od Raiffeisenbank. Tento typ hypotéky nabízí klientům možnost financování bydlení, avšak ve srovnání s úvěrem ze stavebního spoření má několik nevýhod. Jednou z nich je složitější proces vyřízení hypotéky, který zahrnuje přísnější požadavky na bonitu klienta, delší schvalovací řízení a více administrativních kroků.

Dalším faktorem, který činí hypotéku méně atraktivní ve srovnání s úvěrem ze stavebního spoření, jsou méně výhodné úrokové sazby. Zatímco úvěr ze stavebního spoření nabízí pevně dané úrokové sazby, které mohou být výhodnější, hypotéky mohou mít proměnlivější sazby, které se odvíjejí od aktuální situace na trhu. V období růstu úrokových sazeb se tak může stát, že hypotéka bude pro klienta finančně náročnější než úvěr ze stavebního spoření.

Při porovnání hypotéky Klasik a úvěru ze stavebního spoření HYPOsplátka, které mají stejné parametry, vychází rozdíly zejména v oblasti nákladů na financování. Nejzákladnějším ukazatelem, který slouží k hodnocení výhodnosti úvěru, je roční procentní sazba nákladů (RPSN). Tento ukazatel zahrnuje nejen úrokovou sazbu, ale také veškeré poplatky a náklady spojené s úvěrem, což poskytuje komplexnější pohled na celkové náklady financování.

11. Závěrečné vyhodnocení a souhrn doporučení

Pro každého zájemce o stavební spoření je klíčové si uvědomit, jaký cíl vlastně sleduje. První možností je spoření za účelem zhodnocení naspořených peněz. Stavební spoření je atraktivní díky státní podpoře, která může zvýšit výnos z uložených financí. V kombinaci s úroky, které stavební spořitelny nabízejí, se stavební spoření stává jednou z forem dlouhodobého spoření s pevným výnosem.

Druhá možnost, kterou stavební spoření nabízí, je získání nároku na stavební úvěr. V porovnání s běžnými spotřebitelskými úvěry může stavební úvěr nabídnout výhodnější podmínky, jako jsou nižší úrokové sazby nebo možnost splácení po delší období.

Na rozdíl od spořicíh účtů, kde je možné peníze převádět okamžitě a bez větších omezení, ukončení stavebního spoření je podstatně méně flexibilní. Pokud chce klient získat přístup ke svým naspořeným prostředkům, nemůže jednoduše zadat příkaz k převodu peněz. Proces výběru ze stavebního spoření je poněkud složitější a zahrnuje několik kroků.

Prvním z nich je sepsání výpovědi smlouvy o stavebním spoření nebo návrhu dohody. Tento dokument je nezbytný pro formální ukončení smluvního vztahu se stavební spořitelnou. U většiny stavebních spořitel, včetně Raiffeisen stavební spořitelny, však výpověď nelze podat elektronicky, což znamená, že klient musí osobně navštívit poradenské místo. Tento krok může být pro některé klienty časově náročný a komplikovaný, zejména pokud nemají poradenské místo v blízkosti svého bydliště. Druhým komplikujícím faktorem je nutnost dodržení výpovědní doby.

Pro ty, kteří hledají rychlý přístup ke svým penězům, může být tento proces nevýhodou. Je proto důležité, aby si klienti před uzavřením smlouvy o stavebním spoření uvědomili, že výběr naspořených prostředků je podmíněn nejen papírovou administrativou, ale i časovým omezením, které mohou ovlivnit jejich finanční plány.

Pro mnohé klienty je stavební spoření vnímáno jako nepraktické právě kvůli nemožnosti okamžitého přístupu k naspořeným penězům. Hlavním omezením je zde výpovědní doba, která činí tři měsíce. Navíc tato doba nezačíná běžet okamžitě po podání výpovědi, ale až od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi do stavební spořitelny.

Existují sice určité výjimky, například Raiffeisen stavební spořitelna nabízí možnost ukončit stavební spoření do 10 pracovních dnů, ovšem s podmínkou, že klient přepošle alespoň 5 000 Kč na nové stavební spoření. Toto řešení je vhodné pro ty, kteří chtějí své peníze rychleji, a zároveň jsou ochotni reinvestovat část svých prostředků do nového produktu spořitelny. Jiné stavební spořitelny mohou za zrychlenou výplatu účtovat poplatek.

Pro klienty, kteří plánují uložit své peníze na dobu kratší než šest let, není klasické stavební spoření příliš výhodné, především kvůli poplatku za předčasné ukončení smlouvy. Stavební spoření je totiž zamýšleno jako dlouhodobý produkt, a proto bývá jeho předčasné zrušení spojeno s poplatkem. Tento poplatek může snížit celkový výnos, což znamená, že klient, který potřebuje mít flexibilní přístup ke svým financím, musí hledat alternativy.

Jednou z těchto alternativ je produkt s názvem Felixovo spoření, který nabízí spoření bez jakýchkoliv poplatků, a to i při kratším časovém horizontu. Tento tarif je výjimečný v tom, že poskytuje vysoký úrok na uložené prostředky, čímž láká klienty, kteří chtějí své finance zhodnotit i v kratším období, aniž by se museli obávat sankcí za předčasné ukončení smlouvy.

Další významnou výhodou Felixova spoření je rychlý přístup k naspořeným prostředkům. V případě, že se klient rozhodne smlouvu ukončit, dostane své peníze na zvolený účet do tří pracovních dnů. Pro mnoho lidí je tento způsob spoření atraktivní, protože nabízí kombinaci jistoty a zároveň omezuje impulzivní výběry. Vzhledem k tomu, že pro získání peněz je nutné smlouvu vypovědět, není tak snadné okamžitě převést peníze na běžný účet.

Felixovo spoření se tak stává dobrou volbou pro ty, kteří hledají zhodnocení peněz v kratším časovém horizontu, ale zároveň nechtějí být omezeni přísnými podmínkami a poplatky, jak je tomu u tradičního stavebního spoření.

Pokud klient plánuje čerpat úvěr ze stavebního spoření, je pro něj klasické stavební spoření ideální volbou. Tento typ spoření je navržen tak, aby po určité době pravidelného spoření klientovi umožnil získat nárok na stavební úvěr za výhodných podmínek. Klient spoří po určitou dobu a naspořením určité částky dosahuje nároku na úvěr.

Vzhledem k tomu, že vázací doba stavebního spoření trvá šest let, není potřeba se obávat placení poplatku za předčasné ukončení smlouvy. Tento poplatek se totiž vztahuje na případy, kdy je spoření ukončeno dříve než po šesti letech, což u klientů plánujících stavební úvěr většinou nehrozí.

Dalším důležitým aspektem je stabilita podmínek stavebního spoření. Klient, který plánuje úvěr, má jistotu, že podmínky jeho smlouvy se během doby spoření výrazně nezmění, a že v momentě, kdy bude připraven na čerpání úvěru, bude mít k dispozici výhodné podmínky předem dané spořitelní smlouvou. Tento faktor přidává na bezpečnosti a předvídatelnosti, což je klíčové zejména při plánování větších investic, jako je rekonstrukce nemovitosti nebo její koupě.

Navíc, při plánování úvěru je stavební spoření doplněno o státní podporu, která přispívá k vyššímu zhodnocení naspořených prostředků. Díky tomu má klient v momentě žádosti o úvěr nejen naspořené finance, ale také lepší vyjednávací pozici. V porovnání s jinými typy spoření je tedy stavební spoření výhodné nejen z pohledu bezpečného zhodnocení úspor, ale i z hlediska dostupnosti výhodného úvěru. Pro klienta, který ví, že bude potřebovat úvěr na bydlení, se tak klasické stavební spoření stává optimálním nástrojem pro dosažení tohoto cíle.

12. Limity práce

Tato práce se zaměřuje primárně na produkty jedné finanční skupiny, což patří mezi omezující faktor a může způsobit obecnost výsledků, které nemusí být vždy přenositelné na produkty u jiných finančních skupin. S tím souvisí i rychlé změny na trhu finančních produktů, kde často dochází ke změnám úrokových sazeb či podmínek státní podpory, což ztěžuje přesné stanovení výsledné částky výpočtem.

Mezi další bariéru lze řadit finanční situaci modelových situací, která nemusí být v považovaném časovém rozmezí konstantní. Podílí se na tom i různorodost finančních potřeb a možností jednotlivých domácností, kdy nelze dosáhnout univerzálního řešení a závěry tak mohou být omezené.

Závěr

Stavební spoření není jen obyčejné spoření, jak by se na první pohled mohlo zdát. Ve skutečnosti poskytuje řadu dalších výhod, které lze v budoucnu efektivně využít. Kromě samotného spoření totiž stavební spořitelny nabízejí možnost získání úvěru ze stavebního spoření. Tento typ úvěru je pro mnohé klienty velmi atraktivní díky zákonnému omezení úrokové sazby.

Stavební spoření tak kombinuje výhody pravidelného spoření s možností přístupu k výhodnému úvěru, který může být využit například na rekonstrukci či pořízení nového bydlení. Tento finanční nástroj je tedy víceúčelový a nabízí klientům možnost plánovat své finanční kroky s větší mírou flexibility a jistoty.

Ačkoli úvěr ze stavebního spoření ve fázi meziúvěru nemusí být tak výhodný, ve fázi stavebního úvěru přináší oproti klasické hypotéce výrazné výhody. Úvěr ze stavebního spoření nabízí možnost získání finančních prostředků bez nutnosti zajištění nemovitostí až do relativně vysokých částek. Jistota pevné úrokové sazby ve fázi stavebního spoření a splacení úvěru zcela zdarma je značným lákadlem pro zájemce, a právě proto je stavební spoření stále oblíbené pro budoucí financování vlastního bydlení.

Překlenovací úvěr je nutným krokem pro klienty, kteří nemají naspořeno dostatečné množství prostředků na stavebním spoření a potřebují okamžitý přístup k financím na bydlení. Tento úvěr jim umožní přejít období, kdy ještě nesplnili podmínky pro stavební úvěr, a získat finanční prostředky rychleji. Nicméně s sebou nese nevýhody ve formě vyšších úroků a dvojích plateb. Klíčovým aspektem zůstává, jak rychle se klientovi podaří naspořit cílovou částku a přejít na výhodnější stavební úvěr, kde už může těžit z pevné úrokové sazby a začít efektivněji snižovat svůj dluh.

Každému, kdo plánuje v budoucnu využít úvěr, doporučuji začít spořit na stavebním spoření. Nejenže toto spoření představuje efektivní způsob, jak zhodnotit své finanční prostředky, ale zároveň slouží jako příprava na budoucnost a financování vlastního bydlení.

Summary

Building savings offers a number of advantages, including the possibility of obtaining a loan with a fixed interest rate, which is attractive to many clients. Savings combines regular deposits with the possibility of access to a favorable loan. A bridging loan helps those who don't have enough saved up to get finance faster, albeit with higher interest and double payments. Therefore, building savings represent a flexible and certain way to plan the financing of your own housing.

The aim of the bachelor's thesis is to compare the profitability of building savings from the point of view of model clients. On the basis of the comparison, a set of practical recommendations was compiled, which will enable potential people interested in building savings to make better decisions when choosing a specific product variant.

Použitá literatura

BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ. *Finanční gramotnost*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-87839-99-7.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada, 2020. ISBN 978-80-271-1548-8.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada, 2021. ISBN 978-80-271-3123-5.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2009. ISBN 9788024723884

Internetové zdroje

Asociace českých stavebních spořitelén. *Historie stavebního spoření*, 2019 [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Asociace českých stavebních spořitelén. *Slovník pojmů*. [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.stavebnisporitelny.cz/slovník-pojmu/>

Český statistický úřad. *Dvě pětiny hospodářicích domácností v Česku představují jednotlivci* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/dve-petiny-hospodaricich-domacnosti-v-cesku-predstavuji-jednotlivci>

Český statistický úřad. *Zaměstnanci a mzdy* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/zamestnanci-a-prumerne-hrube-mesicni-mzdy-podle-odvetvi>

Finanční vzdělávání, 2021. *Spotřebitelský úvěr: splácení*. *Finanční vzdělávání* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/spotrebitelsky-uver/splaceni>

Finanční vzdělávání, 2021. *Úvěr ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>

GPF. *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/historie-stavebniho-sporeni>

Hyponamíru, *Jak zjistit bonitu klienta a jak vylepšit scoring*. [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/jak-zjistit-bonitu-klienta-a-jak-vylepsit-scoring/>

Nová zelená úsporám, 2024. *Výhodný úvěr a dotační poradenství* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://novazelenausporam.cz/rodinne-domy/oprav-dum/vyhodny-uver/>

Raiffeisen stavební spořitelna, 2024. *Novostavba - začínám stavět* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/dotacni-poradenstvi/novostavba-zacinam-stavet>

Raiffeisen stavební spořitelna. *O nás* [online] [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/skupina-raiffeisen/raiffeisen-stavebni-sporitelna>

Raiffeisenbank International Group, 2020. *Etický kodex* [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: https://www.rsts.cz/files/RBI_eticky_kodex.pdf

Stavebky.cz, 2021. *Hodnoticí číslo*. [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/>

Stavebky.cz, 2021. *Úvěr ze stavebního spoření*. Stavebky.cz [online]. [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: https://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/#google_vignette

Stavebky.cz, *Státní podpora – historie vývoje podmínek* [online]. 2021 [cit. 2024-10-11]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>

Použité zákony

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 586/1993 Sb., o daních z příjmů

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.

Seznam zkratek

ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
KN	Katastr nemovitostí
LTV	Loan to value
PÚ	překlenovací úvěr
RB	Raiffeisenbank a.s.
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
SP	státní podpora
SS	stavební spoření
SÚ	stavební úvěr

Seznam obrázků

Obr. č. 1 Přidělení cílové částky.....	13
Obr. č. 2 Srovnání jednoduchého a složeného úročení	18
Obr. č. 3 Organizační struktura společnosti platná k 31. prosinci 2023.....	20
Obr. č. 4 Využité nástroje pro spoření dětem.....	25
Obr. č. 5 Úrokové zatížení REKOpůjčka překlenovací úvěr	41
Obr. č. 6 Úrokové zatížení REKOpůjčka stavební úvěr.....	43
Obr. č. 7 Úrokové zatížení REKOpůjčka stavební úvěr.....	47

Seznam tabulek

Tab. č. 1 Srovnání úročení.....	28
Tab. č. 2 Úroková sazba u tarifu JISTOTA.....	30
Tab. č. 3 Úroková sazba u tarifu FELIX, FELIX bez RB, FELIX zlatý	30
Tab. č. 4 Variabilní úroková sazba u tarifu FELIX, FELIX bez RB, FELIX zlatý	31
Tab. č. 5 Srovnání tarifu JISTOTA, SPOŘENÍ a FELIX bez RB	32
Tab. č. 6 Specifika tarifu HYPOsplátka	35
Tab. č. 7 Specifika tarifu REKOpůjčka.....	37
Tab. č. 8 Vstupní parametry REKOpůjčka překlenovací úvěr	39
Tab. č. 9 Výstupní parametry REKOpůjčka překlenovací úvěr	40
Tab. č. 10 Modelace REKOpůjčka stavební úvěr	42
Tab. č. 11 Vstupní parametry HYPOsplátka.....	45
Tab. č. 12 Výstupní parametry HYPOsplátka.....	46
Tab. č. 13 Srovnání HYPOsplátka RSTS a Hypotéka Klasik RB.....	49

Seznam příloh

Příloha č. 1 Domácnosti podle počtu vyživovaných dětí	63
Příloha č. 2 Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy podle odvětví.....	64
Příloha č. 3 Obraty spoření.....	65
Příloha č. 4 Obraty úvěru	66

Příloha č. 1 Domácnosti podle počtu vyživovaných dětí

Domácnosti podle počtu vyživovaných dětí a počtu pracujících členů						
e/ Subjektivní názory (%)						
		Domácnosti s dětmi				Domácnosti bez dětí
		Celkem Total	počet dětí			
			1	2	3 +	
Počet domácností	absol.	1 491 384	687 502	671 021	132 861	3 054 105
Náklady na bydlení jsou:						
velkou zátěží		24,9	26,6	21,4	34,3	19,4
určitou zátěží		66,9	65,5	70,6	55,3	69,8
vůbec nejsou zátěží		8,2	7,9	8,0	10,4	10,8
Splácení půjček (kromě bytových) je:						
velkou zátěží		3,9	4,4	3,3	5,2	1,8
určitou zátěží		13,9	11,5	15,5	17,6	6,1
vůbec není zátěží		1,5	1,9	1,3	-	0,7
netýká se (domácnost půjčky nemá)		80,7	82,2	79,9	77,2	91,4
Domácnost vycházela s příjmem:						
s velkými obtížemi		4,4	4,3	3,6	9,5	3,4
s obtížemi		11,5	12,5	10,0	14,5	9,2
s menšími obtížemi		30,5	31,0	29,2	34,7	28,2
docela snadno		37,7	37,5	39,9	27,6	40,5
snadno		12,3	11,5	13,7	9,3	15,3
velmi snadno		3,5	3,2	3,7	4,3	3,4
Domácnost si nemohla dovolit:						
ročně týdenní dovolenou						
mimo domov		20,3	21,4	16,3	34,6	22,5
jíst obden maso		6,5	6,6	4,8	15,0	8,2
dostatečně vytápnout byt		5,9	7,3	4,0	8,7	7,6
zaplatit neočekávaný výdaj 14100 Kč		22,7	24,9	17,7	36,9	20,4
Posledních 12 měs. problémy s úhradou:						
nájemného, úhrady za užívání bytu						
ano		2,6	2,4	2,2	5,4	1,3
ne		54,1	58,9	51,6	41,9	59,6
netýká se		43,3	38,6	46,2	52,8	39,1
plateb za teplo, elektřinu, plyn, vodu						
ano		2,6	2,5	2,3	5,1	1,4
ne		97,3	97,4	97,7	94,9	98,4
netýká se		0,0	0,1	-	-	0,2
splátek hypotéky a jiných půjček na byt						
ano		0,2	0,1	0,3	-	0,1
ne		30,6	23,5	38,7	26,7	8,2
netýká se		69,2	76,4	61,0	73,3	91,8
splátek ostatních půjček a úvěrů						
ano		0,8	1,0	0,4	1,2	0,3
ne		18,5	16,8	19,7	21,5	8,3
netýká se		80,7	82,2	79,9	77,2	91,4

Zdroj: ČSÚ, 2024

Příloha č. 2 Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy podle odvětví

Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy podle odvětví 1)						
1. až 2. čtvrtletí 2023				(předběžné údaje)		
Odvětví	Průměrný evidenční počet zaměstnanců přepočtený na plně zaměstnané			Průměrná hrubá měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců		
	v tis.	přírůstek (úbytek) proti 1. až 2. čtvrtletí 2022		v Kč CZK	přírůstek (úbytek) proti 1. až 2. čtvrtletí 2022	
		v tis.	%		v Kč	%
Česká republika celkem	4 032,9	30,5	0,8	42 249	3 198	8,2
A Zemědělství, lesnictví a rybářství	90,1	-1,3	-1,5	32 020	2 476	8,4
B-E Průmysl celkem <i>B-E Industry, total</i>	1 186,6	-12,2	-1,0	42 132	3 797	9,9
B Těžba a dobývání <i>Mining and quarrying</i>	18,2	-0,2	-0,8	45 485	4 493	11,0
C Zpracovatelský průmysl <i>Manufacturing</i>	1 081,8	-13,2	-1,2	41 386	3 574	9,5
z toho:						
Výroba potravinářských výrobků <i>Manufacture of food products</i>	82,2	-0,9	-1,0	33 234	2 784	9,1
Výroba prvních a plastových výrobků <i>Manufacture of plastic products</i>	78,2	-2,2	-2,7	39 445	3 469	9,6
Výroba ostatních nekovových minerálních výrobků <i>Manufacture of other non-metallic mineral products</i>	48,2	-1,5	-2,9	42 601	2 646	6,6
Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků, kromě strojů a zařízení <i>Manufacture of fabricated metal products, except machinery and equipment</i>	144,7	-2,5	-1,7	37 357	3 048	8,9
Výroba elektrických zařízení <i>Manufacture of electrical equipment</i>	96,4	-0,2	-0,2	42 010	4 217	11,2
Výroba strojů a zařízení j. n. <i>Manufacture of machinery and equipment n.e.c.</i>	114,1	-2,2	-1,9	42 417	3 542	9,1
Výroba motorových vozidel (kromě motocyklů), přívěsů a návěsů <i>Manufacture of motor vehicles, trailers and semi-trailers</i>	166,9	-1,4	-0,8	50 502	5 192	11,5
D Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu <i>Electricity, gas, steam and air conditioning supply</i>	34,2	0,2	0,7	71 074	11 186	18,7
E Zásobování vodou, činnosti související s odpadními vodami, odpady a sanacemi <i>Water supply, sewerage, waste management and remediation activities</i>	52,3	0,9	1,8	37 459	3 179	9,3
F Stavebnictví <i>Construction</i>	212,8	3,2	1,5	35 743	2 591	7,8
G Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel <i>Wholesale and retail trade; repair of motor vehicles and motorcycles</i>	504,3	-0,4	-0,1	40 118	3 061	8,3
H Doprava a skladování <i>Transportation and storage</i>	257,5	-0,9	-0,3	37 668	2 924	8,4
I Ubytování, stravování a pohostinství <i>Accommodation and food service activities</i>	110,3	1,5	1,4	24 932	2 230	9,8
J Informační a komunikační činnosti <i>Information and communication</i>	136,0	2,3	1,7	76 935	5 611	7,9
K Peněžnictví a pojišťovnictví <i>Financial and insurance activities</i>	71,1	-0,1	-0,1	76 077	5 177	7,3
L Činnosti v oblasti nemovitosti <i>Real estate activities</i>	47,4	3,3	7,6	39 332	3 806	10,7
M Profesní, vědecké a technické činnosti <i>Professional, scientific and technical activities</i>	174,4	4,4	2,6	52 567	3 662	7,5
N Administrativní a podpůrné činnosti <i>Administrative and support service activities</i>	180,1	9,3	5,5	29 930	1 984	7,1
O Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení <i>Public administration and defence; compulsory social security</i>	294,4	0,3	0,1	44 915	3 982	9,7
P Vzdělávání <i>Education</i>	337,0	9,4	2,9	39 737	1 648	4,3
Q Zdravotní a sociální péče <i>Human health and social work activities</i>	343,2	8,5	2,6	44 632	2 627	6,3
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti <i>Arts, entertainment and recreation</i>	50,6	1,1	2,3	36 083	2 337	6,9
S Ostatní činnosti <i>Other services activities</i>	37,1	1,9	5,4	31 477	1 158	3,8

¹⁾ Údaje se týkají pouze zaměstnanců v pracovním poměru ke zpravodajské jednotce. Zahnutý nejsou osoby vykonávající veřejné funkce, např. poslanci, senátoři, uvolnění členové zastupitelstev všech stupňů, soudci aj. V údajích o průměrných mzdách se jedná o mzdy v tomto období z uctívané k výplatě.

Zdroj: ČSÚ, 2024

Příloha č. 3 Obraty spoření

Typ	Datum	Částka	Naspořeno	Základ SP	Úroky Připsané
Vklad na zaplacení vstupní úhrady	30.07.2024	6 500,00 Kč	6 500,00 Kč	6 500,00 Kč	0,00 Kč
Vstupní úhrada	30.07.2024	-6 500,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Vklad	25.08.2024	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč	3 000,00 Kč	0,00 Kč
Vklad	25.09.2024	3 000,00 Kč	6 000,00 Kč	6 000,00 Kč	0,00 Kč
Úhrada za vedení konta	30.09.2024	-67,00 Kč	5 933,00 Kč	5 933,00 Kč	0,00 Kč
Vklad	25.10.2024	3 000,00 Kč	8 933,00 Kč	8 933,00 Kč	0,00 Kč
Vklad	25.11.2024	3 000,00 Kč	11 933,00 Kč	11 933,00 Kč	0,00 Kč
Vklad	25.12.2024	3 000,00 Kč	14 933,00 Kč	14 933,00 Kč	0,00 Kč
Úhrada za vedení konta	31.12.2024	-99,00 Kč	14 834,00 Kč	14 834,00 Kč	0,00 Kč
Úhrada za výpis	31.12.2024	-28,00 Kč	14 806,00 Kč	14 806,00 Kč	0,00 Kč
Daň z úroku	01.01.2025	-6,21 Kč	14 799,79 Kč	14 799,79 Kč	0,00 Kč
Připsaný úrok	01.01.2025	41,43 Kč	14 841,22 Kč	14 841,22 Kč	35,22 Kč
.....					
Úhrada za výpis	31.12.2027	-28,00 Kč	125 608,43 Kč	68 026,43 Kč	1 332,43 Kč
Daň z úroku	01.01.2028	-240,27 Kč	125 368,16 Kč	67 786,16 Kč	1 332,43 Kč
Připsaný úrok	01.01.2028	1 601,79 Kč	126 969,95 Kč	69 387,95 Kč	2 693,95 Kč
Vklad	25.01.2028	3 000,00 Kč	129 969,95 Kč	72 387,95 Kč	2 693,95 Kč
Vklad	25.02.2028	3 000,00 Kč	132 969,95 Kč	75 387,95 Kč	2 693,95 Kč
Vklad	25.03.2028	3 000,00 Kč	135 969,95 Kč	78 387,95 Kč	2 693,95 Kč
Úhrada za vedení konta	31.03.2028	-99,00 Kč	135 870,95 Kč	78 288,95 Kč	2 693,95 Kč
Státní podpora	23.04.2028	1 000,00 Kč	136 870,95 Kč	58 288,95 Kč	2 693,95 Kč
Vklad	25.04.2028	3 000,00 Kč	139 870,95 Kč	61 288,95 Kč	2 693,95 Kč
Vklad	25.05.2028	3 000,00 Kč	142 870,95 Kč	64 288,95 Kč	2 693,95 Kč
Vklad	25.06.2028	3 000,00 Kč	145 870,95 Kč	67 288,95 Kč	2 693,95 Kč
Úhrada za vedení konta	30.06.2028	-99,00 Kč	145 771,95 Kč	67 189,95 Kč	2 693,95 Kč
Úhrada za výpis	30.06.2028	-28,00 Kč	145 743,95 Kč	67 161,95 Kč	2 693,95 Kč
Daň z úroku	30.06.2028	-150,63 Kč	145 593,32 Kč	67 011,32 Kč	2 693,95 Kč
Připsaný úrok	30.06.2028	1 004,17 Kč	146 597,49 Kč	68 015,49 Kč	3 547,49 Kč
Výplata	30.06.2028	-146 597,49 Kč	0,00 Kč	68 015,49 Kč	3 547,49 Kč

Zdroj: Interní zdroj

Příloha č. 4 Obraty úvěru

Typ	Datum	Částka	Dlužná částka	Dlužná jistina	Dlužné příslušenství
Čerpání	31.08.2028	- 503 403,00 Kč	-503 403,00 Kč	-503 403,00 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.09.2028	-523,00 Kč	-503 926,00 Kč	-503 403,00 Kč	-523,00 Kč
Připsaný úrok	01.09.2028	-42,64 Kč	-503 968,64 Kč	-503 403,00 Kč	-565,64 Kč
Připsaný úrok	25.09.2028	-1 023,31 Kč	-504 991,95 Kč	-503 403,00 Kč	-1 588,95 Kč
Splátka	25.09.2028	6 023,00 Kč	-498 968,95 Kč	-498 968,95 Kč	0,00 Kč
Úhrada za vedení konta	30.09.2028	-36,00 Kč	-499 004,95 Kč	-498 968,95 Kč	-36,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.10.2028	-523,00 Kč	-499 527,95 Kč	-498 968,95 Kč	-559,00 Kč
Připsaný úrok	01.10.2028	-253,57 Kč	-499 781,52 Kč	-498 968,95 Kč	-812,57 Kč
Připsaný úrok	25.10.2028	-1 014,30 Kč	-500 795,82 Kč	-498 968,95 Kč	-1 826,87 Kč
Splátka	25.10.2028	6 023,00 Kč	-494 772,82 Kč	-494 772,82 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.11.2028	-523,00 Kč	-495 295,82 Kč	-494 772,82 Kč	-523,00 Kč
Připsaný úrok	01.11.2028	-293,35 Kč	-495 589,17 Kč	-494 772,82 Kč	-816,35 Kč
Připsaný úrok	25.11.2028	-1 005,77 Kč	-496 594,94 Kč	-494 772,82 Kč	-1 822,12 Kč
Splátka	25.11.2028	6 023,00 Kč	-490 571,94 Kč	-490 571,94 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.12.2028	-523,00 Kč	-491 094,94 Kč	-490 571,94 Kč	-523,00 Kč
Připsaný úrok	01.12.2028	-249,31 Kč	-491 344,25 Kč	-490 571,94 Kč	-772,31 Kč

.....

Připsaný úrok	01.01.2037	-16,29 Kč	-27 619,10 Kč	-27 468,81 Kč	-150,29 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.01.2037	-523,00 Kč	-28 142,10 Kč	-27 468,81 Kč	-673,29 Kč
Připsaný úrok	25.01.2037	-55,99 Kč	-28 198,09 Kč	-27 468,81 Kč	-729,28 Kč
Splátka	25.01.2037	6 023,00 Kč	-22 175,09 Kč	-22 175,09 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.02.2037	-523,00 Kč	-22 698,09 Kč	-22 175,09 Kč	-523,00 Kč

Připsaný úrok	01.02.2037	-13,18 Kč	-22 711,27 Kč	-22 175,09 Kč	-536,18 Kč
Připsaný úrok	25.02.2037	-45,20 Kč	-22 756,47 Kč	-22 175,09 Kč	-581,38 Kč
Splátka	25.02.2037	6 023,00 Kč	-16 733,47 Kč	-16 733,47 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.03.2037	-523,00 Kč	-17 256,47 Kč	-16 733,47 Kč	-523,00 Kč
Připsaný úrok	01.03.2037	-5,68 Kč	-17 262,15 Kč	-16 733,47 Kč	-528,68 Kč
Připsaný úrok	25.03.2037	-34,11 Kč	-17 296,26 Kč	-16 733,47 Kč	-562,79 Kč
Splátka	25.03.2037	6 023,00 Kč	-11 273,26 Kč	-11 273,26 Kč	0,00 Kč
Úhrada za vedení konta	31.03.2037	-106,00 Kč	-11 379,26 Kč	-11 273,26 Kč	-106,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.04.2037	-523,00 Kč	-11 902,26 Kč	-11 273,26 Kč	-629,00 Kč
Připsaný úrok	01.04.2037	-6,70 Kč	-11 908,96 Kč	-11 273,26 Kč	-635,70 Kč
Připsaný úrok	25.04.2037	-22,97 Kč	-11 931,93 Kč	-11 273,26 Kč	-658,67 Kč
Splátka	25.04.2037	6 023,00 Kč	-5 908,93 Kč	-5 908,93 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.05.2037	-523,00 Kč	-6 431,93 Kč	-5 908,93 Kč	-523,00 Kč
Připsaný úrok	01.05.2037	-3,01 Kč	-6 434,94 Kč	-5 908,93 Kč	-526,01 Kč
Připsaný úrok	25.05.2037	-12,04 Kč	-6 446,98 Kč	-5 908,93 Kč	-538,05 Kč
Splátka	25.05.2037	6 023,00 Kč	-423,98 Kč	-423,98 Kč	0,00 Kč
Úhrada za pojištění (UNIQA)	01.06.2037	-523,00 Kč	-946,98 Kč	-423,98 Kč	-523,00 Kč
Připsaný úrok	01.06.2037	-0,25 Kč	-947,23 Kč	-423,98 Kč	-523,25 Kč
Připsaný úrok	25.06.2037	-0,86 Kč	-948,09 Kč	-423,98 Kč	-524,11 Kč
Splátka	25.06.2037	6 023,00 Kč	5 074,91 Kč	0,00 Kč	5 074,91 Kč
Úhrada za výpis	25.06.2037	-28,00 Kč	5 046,91 Kč	0,00 Kč	5 046,91 Kč
Úhrada za vedení konta	25.06.2037	-101,00 Kč	4 945,91 Kč	0,00 Kč	4 945,91 Kč
Výplata	25.06.2037	-4 945,91 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč

Zdroj: Interní zdroj