



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Analýza stavebního spoření v České republice a ve Slovenské republice  
Analysis of Building Savings in the Czech Republic and the Slovak Republic

Student: Ján Buček

Vedoucí diplomové práce: Ing. Yveta Pšenková, Ph.D.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra účetnictví

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Ján Buček**  
Studijní program: N6208 Ekonomika a management  
Studijní obor: 6202T049 Účetnictví a daně  
Specializace: 00 Účetnictví a daně  
Téma: **Analýza stavebního spoření v České republice a ve Slovenské republice**  
**Analysis of Building Savings in the Czech Republic and the Slovak Republic**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Charakteristika stavebního spoření
  3. Stavební spořitelny a produkty stavebního spoření ve vybraných společnostech
  4. Komparace nabídky produktů stavebního spoření ve vybraných společnostech
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.  
KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.  
VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Yvetta Pšenková, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013  
Datum odevzdání: 25.04.2014



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Prehlasujem, že som celú prácu vypracoval samostatne. Prílohy mi boli poskytnuté spoločnosťami.“

V Ostrave dňa 18. 4. 2014

Ján Buček

Ján Buček

## Obsah

1. Úvod.....	5
2. Charakteristika stavebného sporenia.....	6
2.1 Vývoj stavebného sporenia .....	6
2.1.1 Začiatky vo Veľkej Británii .....	6
2.1.2 Rozvoj v Nemecku.....	6
2.1.3 Česká republika a stavebné sporenie .....	7
2.1.4 Slovensko a stavebné sporenie.....	7
2.2 Vlastnosti stavebného sporenia.....	7
2.2.1 Definícia, účastník a účel stavebného sporenia .....	7
2.2.2 Bytové potreby .....	8
2.2.3 Zmluva o stavebnom sporení .....	10
2.2.4 Ukončenie stavebného sporenia.....	11
2.2.5 Štátna podpora .....	13
2.3 Kto poskytuje stavebné sporenie?.....	16
2.3.1 Rozdiel medzi bankou a stavebnou sporiteľňou .....	17
2.3.2 Fond stavebného sporenia.....	18
2.3.3 Hodnotiace číslo.....	18
2.4. Fázy stavebného sporenia .....	19
2.4.1 Fáza sporenia .....	19
2.4.2 Fáza úveru.....	22
2.4.3 Preklenovací úver.....	24
2.5 Stavebné sporenie vo svete .....	25
2.5.1 Stavebné sporenie v Nemecku .....	27
2.5.2 Stavebné sporenie v Rakúsku .....	28
2.6 Stavebné sporenie a ostatné produkty na trhu.....	28
2.6.1 Konkurencia na trhu investovania.....	28
2.6.2 Konkurencia na trhu úverov.....	30
2.7 Makroekonomický pohľad na stavebné sporenie .....	32
3. Stavebné sporiteľne a produkty stavebného sporenia vo vybraných spoločnostiach .....	34
3.1 Českomoravská stavebná sporiteľňa .....	35
3.1.1 Produkty ČMSS.....	36

3.1.2 Poplatky .....	38
3.2 Raiffeisen stavebná sporiteľňa .....	38
3.2.1 Produkty Raiffeisen SS .....	39
3.2.2 Poplatky .....	40
3.3 Stavebná sporiteľňa Českej sporiteľne .....	41
3.3.1 Produkty SS Českej sporiteľne .....	41
3.3.2 Poplatky .....	42
3.4 Prvá stavebná sporiteľňa .....	43
3.4.1 Produkty PSS .....	44
3.4.2 Poplatky .....	46
3.5 Wüstenrot stavebná sporiteľňa.....	46
3.5.1 Produkty stavebného sporenia .....	47
3.5.2 Poplatky .....	48
3.6 ČSOB stavebná sporiteľňa .....	49
3.6.1 Produkty stavebného sporenia .....	50
3.6.2 Poplatky .....	50
3.7 Inštitúcie podporujúce stavebné sporenie .....	51
4. Komparácia ponuky produktov stavebného sporenia vo vybraných spoločnostiach .....	53
4.1 Vývoj reálnej hodnoty štátnej prémie .....	53
4.2 Porovnanie ponuky produktov stavebných sporiteľní .....	56
4.2.1 Sporenie s cieľom výhodného zhodnotenia .....	56
4.2.2 Sporenie s cieľom výhodného úveru.....	61
4.3 Prínosy stavebného sporenia pre štát .....	66
4.4 Budúcnosť stavebného sporenia .....	67
5. Záver .....	69
Zoznam použitej literatúry .....	72
Zoznam skratiek.....	75
Prehlásenie o využití výsledkov	
Zoznam príloh	
Prílohy	

## 1. Úvod

Dôležitou oblasťou ľudského života je bývanie. Snáď každá rodina túži po vlastnom domove, ale často si to nemôže dovoliť. Práve k účelu zabezpečenia vlastného bývania slúži niekoľko bankových produktov, ktoré majú pomôcť ľuďom k splneniu ich snov. Medzi takéto produkty patria predovšetkým hypotekárne úvery a stavebné sporenie. Hypotekárny úver predstavuje úver, ktorý sa poskytuje na investície do nehnuteľnosti, či už na jej výstavbu alebo kúpu. Vyznačuje sa ale pomerne vysokým úrokovým zaťažením na dlhú dobu, čím v českých i slovenských mzdových podmienkach často neúmerne zaťažuje rozpočet rodín. Stavebné sporenie je naopak výhodné, keď si chcú ľudia našetriť určitú čiastku dopredu a následne s výhodnejšou úrokovou mierou môžu využiť ponúkaný úver na bývanie. Hoci na prvý pohľad vyzerá stavebné sporenie výhodnejšie, obe formy patria v Česku, ale aj na Slovensku k veľmi obľúbeným a vyhľadávaným spôsobom financovania bytovej otázky.

Cieľom tejto diplomovej práce je charakteristika stavebných sporiteľní, stavebného sporenia a aspektov súvisiacich so stavebným sporením. Ďalším cieľom je priniesť ucelený prehľad o stavebnom sporení v Českej republike a na Slovensku s následnou analýzou vybraných produktov stavebných sporiteľní s poukázaním na podobnosti a odlišnosti v tejto oblasti a makroekonomický pohľad na stavebné sporenia.

Práca sa dá rozdeliť do troch častí. Prvá kapitola je venovaná charakteristike stavebného sporenia, jeho vývoju, fázam, vymedzeniu jednotlivých pojmov v Českej republike a na Slovensku, podpore zo strany štátu, ale aj makroekonomickému pohľadu na stavebné sporenie. V druhej kapitole sú opísané stavebné sporiteľne pôsobiace v Českej republike a na Slovensku spolu s inštitúciami podporujúcimi ich činnosť. V poslednej nosnej kapitole sú porovnané obe krajiny z pohľadu štátnej prémie, vybraných produktov spoločností na základe simulovaných výpočtov a je v nej zobrazený vplyv stavebného sporenia na ekonomiku štátu.

V diplomovej práci sú využité predovšetkým metódy komparácie, analýzy a dedukcie. Práca vychádza z právneho stavu platného k 1.1.2014. Pre prepočet eura na české koruny bol použitý kurz 27,427 EUR/CZK NBS platný k 1.1.2014.

## **2. Charakteristika stavebného sporenia**

### **2.1 Vývoj stavebného sporenia**

#### **2.1.1 Začiatky vo Veľkej Británii**

Začiatky stavebného sporenia sa datujú už do roku 1775, kedy vo Veľkej Británii vzniklo združenie Ketley's Building Society. Toto združenie fungovalo na princípe spoločného šetrenia zúčastnených na bytové potreby. Následne po našetrení potrebnej čiastky si mohol postaviť aspoň jeden z nich svoje bývanie. Tento proces sa opakoval, až kým si nemohol postaviť dom aj posledný z nich. Doba, za ktorú by mohli začať stavať, keby šetrili každý samostatne, sa tým výrazne skracovala. Špecifikom prvých stavebných sporiteľní v Británii bolo časové obmedzenie. Sporiteľne zanikali po našetrení poslednej čiastky. Dôležité bolo aj to, že primárnym cieľom spoločnosti nebol zisk, ale poskytovanie služieb svojim zákazníkom.

Rozvoj britských sporiteľní, ktoré boli zakladané na dobu neurčitú, začal v 30.-tych rokoch 19.-teho storočia. V roku 1896 bola založená aj Asociácia stavebných sporiteľní, ktorá pretrváva vo Veľkej Británii dodnes. O päť rokov neskôr bol prijatý zákon o stavebných sporiteľniach, ktorý nemusel byť novelizovaný až sto rokov.

#### **2.1.2 Rozvoj v Nemecku**

V Nemecku založil prvú stavebnú sporiteľňu pastor von Bondeschwingh v roku 1885 v Bielefelde. Táto sporiteľňa bola známa ako Stavebná sporiteľňa pre každého. Rozmach stavebného sporenia bol zaznamenaný predovšetkým v medzivojnovom období, kedy v roku 1921 Georg Kropp založil tzv. „Spoločenstvo priateľov“ v nemeckom mestečku Wüstenrot. Na rozdiel od ostatných spolkov, Spoločenstvo priateľov sa už podobalo viacej na podnik, než na obyčajné združenie hlavne vďaka profesionálnemu manažmentu a správneho aparátu. Na podobnom základe začalo postupne vznikať množstvo podnikov. Dôležitým okamihom vo vývoji stavebného sporenia bolo zavedenie hodnotiaceho čísla koncom 30.-tych rokov, ktoré sa stalo kritériom pre získanie úveru. Ďalším impulzom bola po Druhej svetovej vojne bytová otázka. Možnosť znížiť základ dane o prostriedky vložené na účet stavebného sporenia a štátna podpora znamenali, že sa postupne zo stavebného sporenia vyvinul veľmi obľúbený.



produkt a aj napriek viacerým obmedzeniam v dnešnej dobe patrí stále medzi neodmysliteľnú súčasť nemeckého finančného trhu.

### **2.1.3 Česká republika a stavebné sporenie**

V Českej republike patrí stavebné sporenie medzi relatívne mladé bankové produkty. Rozvoj začal počiatkom deväťdesiatych rokov a zavedené bolo v roku 1993 schválením Zákona o stavebnom sporení a štátnej podpore stavebného sporenia č. 96/1993 Zb. Čoskoro sa stavebné sporenie rozšírilo a dnes na českom trhu funguje 5 stavebných sporiteľní. Tieto sporiteľne sú dcérskymi spoločnosťami rakúskych a nemeckých stavebných sporiteľní. Po dobu fungovania týchto spoločností na českom trhu nenastala situácia, že by sa niektorá z nich dostala do nejakých väčších ťažkostí a aj tento fakt prispieva k dôveryhodnosti týchto spoločností.

### **2.1.4 Slovensko a stavebné sporenie**

Na Slovensku patrí, podobne ako v Česku, stavebné sporenie medzi mladé bankové produkty. Zákon, ktorý sa venuje problematike stavebného sporenia, má označenie 310/1992 a bol prijatý v roku 1993. Na Slovensku pôsobia len tri stavebné sporiteľne a podobne ako v ČR majú rakúsky a nemecký základ. V oboch krajinách patrí stavebné sporenie medzi najobľúbenejšie produkty a tvorí pevnú súčasť finančných trhov.

Stavebné sporenie je veľmi obľúbený produkt predovšetkým v strednej Európe. Najväčšou veľmocou je Nemecko, kde sa počet zmlúv pohybuje okolo 30 miliónov uzavretých zmlúv, Česi a Rakúšania majú uzavretých viac ako 5 miliónov zmlúv. Na Slovensku je podpísaných okolo 1 milióna zmlúv.

## **2.2 Vlastnosti stavebného sporenia**

### **2.2.1 Definícia, účastník a účel stavebného sporenia**

Stavebné sporenie je účelové sporenie, ktoré poskytuje sporiteľom možnosť výhodnejšieho sporenia. Rozumie sa ním prijímanie vkladov od stavebných sporiteľov alebo v prospech stavebných sporiteľov, ale aj poskytovanie úverov stavebným sporiteľom zo zdrojov fondu stavebného sporenia.

**Účastníkom** stavebného sporenia (stavebným sporiteľom) môže byť tak fyzická, ako aj právnická osoba. Rozdeľujú sa hlavne z dôvodu poskytovania podpory od štátu. V ČR môže štátnu podporu podľa Zákona č. 96/1993 o stavebnom sporení<sup>1</sup> získať:

- Občan Českej republiky,
- občan Európskej únie, ktorému bol vydaný preukaz alebo potvrdenie o pobyte na území Českej republiky a pridelené rodné číslo príslušným orgánom Českej republiky alebo
- fyzická osoba s trvalým pobytom na území Českej republiky a rodným číslom prideleným príslušným orgánom Českej republiky.

Na Slovensku môžu štátnu prémie podľa Zákona o stavebnom sporení č. 310/1992 Zb.<sup>2</sup> získať:

- fyzická osoba, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení,
- spoločenstvo vlastníkov bytov zriadené podľa osobitného predpisu, ktoré uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorého je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení.

**Účelom** stavebného sporenia je financovanie bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním. V ČR od roku 2014 začne platiť novela zákona, podľa ktorej budú musieť všetci zúčastnení preukázať účelové použitie štátnej podpory. Pokiaľ by to nepreukázali, budú musieť podporu vrátiť naspäť.

### **2.2.2 Bytové potreby**

Definícia bytových potrieb je taktiež uvedená v zákone. Bytovými potrebami v ČR sa podľa Zákona o stavebnom sporení rozumejú predovšetkým:

- výstavba, zmena stavby, kúpa bytového domu, rodinného domu či bytu,
- kúpa pozemku v súvislosti s výstavbou alebo kúpou rodinného domu, bytového domu či bytu,
- splatenie členského vkladu alebo podielu v PO, ktorej je účastník členom alebo spoločníkom, ak sa stane účastník nájomcom bytu, poprípade ak bude mať iné

---

<sup>1</sup> Ďalej len Zákon o stavebnom sporení v ČR

<sup>2</sup> Ďalej len Zákon o stavebnom sporení v SR

právo užívania k bytu, v bytovom alebo rodinnom dome vo vlastníctve tejto PO,

- zmena stavby, údržba stavby alebo udržiavacie práce na bytovom dome, rodinnom dome, byte vo vlastníctve, alebo byte v nájme so súhlasom vlastníka,
- vysporiadanie spoločného imania manželov alebo vysporiadanie spoluvlastníkov, platenie úveru na financovanie bytových potrieb a iné.

Na Slovensku síce zákon nedefinuje konkrétne pojem „bytové potreby“, ale špecifikuje možnosti využitia financií nadobudnutých stavebným sporením. Cieľovú sumu, ktorej súčasťou je aj poskytnutý stavebný úver, môže stavebný sporiteľ použiť na nasledujúce stavebné účely:

- nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
- výstavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu, stavebné úpravy bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
- modernizáciu a obnovu bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich,
- nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu,
- nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom,
- nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt,
- prestavbu nebytových priestorov na byt,
- úhradu podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu,
- výstavbu alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd vrátane ich modernizácie, obnovy a udržiavacích prác na nich,
- prípravu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenia územia,
- prípravu a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely, získanie energetického certifikátu alebo a iné.

### 2.2.3 Zmluva o stavebnom sporení

Český Zákon o stavebnom sporení definuje podmienky zmluvy o stavebnom sporení v §5 a zhrňuje v ňom podmienky týkajúce sa fázy stavebného sporenia aj fázy stavebného úveru. Slovenský Zákon o stavebnom sporení definuje podmienky týkajúce sa fázy stavebného sporenia osobitne v §7 ods. 2 a fázy stavebného úveru v §7 ods. 3. Hoci sa v niektorých detailoch tieto definície líšia, základné podmienky zmlúv sú v podstate rovnaké. Zmluva o stavebnom sporení teda predstavuje písomnú zmluvu medzi stavebnou sporiteľňou a účastníkom stavebného sporenia, ktorý sa podpisom zmluvy písomne zaväzuje ukladať do stavebnej sporiteľne vklady v zjednanej výške. Poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení sa pohybuje vo výške do 1 % z cieľovej čiastky v oboch štátoch, výnimočne sa môže vyskytnúť aj pevná suma. Medzi najdôležitejšie náležitosti zmluvy o stavebnom sporení patria:

- cieľová čiastka,
- úroková sadzba z vkladov i poskytnutého úveru,
- podmienky, ktoré musí účastník splniť pre pridelenie úveru zo stavebného sporenia a
- spôsob splácania stavebného úveru (Kielar, 2010).

Cieľová čiastka je suma, ktorú klient maximálne získa pomocou stavebného sporenia. Je veľmi dôležité určiť správnu cieľovú čiastku už na začiatku, pretože sa od nej následne odvíja celé stavebné sporenie. Časť nasporenej cieľovej čiastky si klient nasporí sám a časť dostane v podobe stavebného úveru.

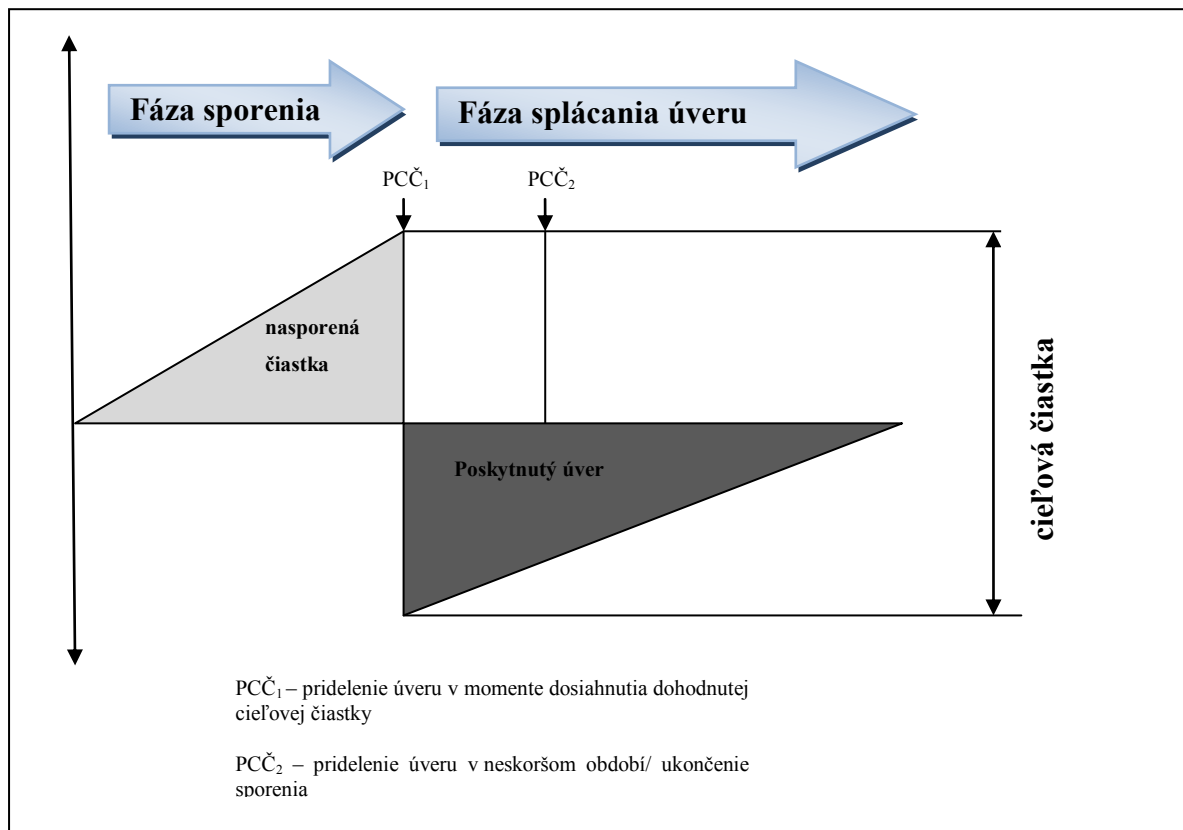
Úrokové sadzby sú špecifickou oblasťou stavebného sporenia, pretože sú pevne stanovené zákonom a klient už pri uzatvorení zmluvy vie, koľko mu bude úročené. Výška úrokových sadzieb závisí na konkrétnej sporiteľni a type tarify. V českom zákone je ustanovené, že rozdiel, medzi úrokovou sadzbou pre sporenie a pre úver, nesmie byť vyšší ako 3 %. Úrokové sadzby pri úvere bývajú výhodnejšie ako pri hypotéke, čo je jednou z hlavných výhod stavebného sporenia.

Podmienkam, ktoré musí účastník splniť, aby dostal úver sa tiež hovorí podmienky pre **pridelenie**<sup>3</sup>. Pridelenie je špecifický pojem pre stavebné sporenie, ktorý sa netreba mýliť s pojmom poskytnutie úveru, ktorý je bežný v ostatných inštitúciách. To, že klient splní

---

<sup>3</sup> Používané pridelenie cieľovej čiastky alebo pridelenie úveru

podmienky pre pridelenie ešte neznamená, že mu sporiteľňa úver aj poskytne. Klient sa môže rozhodnúť, že bude pokračovať v sporení, môže sa rozhodnúť, že ukončí stavebné sporenie, či nemusí preukázať schopnosť splácať úver, a preto mu sporiteľňa úver neposkytne. Medzi najbežnejšie podmienky pre pridelenie patria nasporenie časti cieľovej čiastky alebo dosiahnutie hodnotiaceho čísla.



**Graf 2.1: Grafické znázornenie pridelenia úveru (vlastné spracovanie)**

Spôsob splácania úveru je ďalšou špecifickou oblasťou stavebného sporenia. Úver sa spláca mesačne a klient už pri uzavretí zmluvy vie, aké budú jeho minimálne splátky. Stavebná sporiteľňa mu nemôže prikázať splácať väčšie čiastky, ale on sám má možnosť splatiť viacej, ako musí a tým pádom môže splatiť úver rýchlejšie, ako bol jeho pôvodný plán.

#### **2.2.4 Ukončenie stavebného sporenia**

Existuje niekoľko dôvodov, pre ktoré sa klient môže rozhodnúť pre ukončenie stavebného sporenia. Dôležitým faktorom pri stavebnom sporení je skutočnosť, že stavebné sporenie sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva o stavebnom sporení môže byť ukončená týmito spôsobmi:

- skončením viazacej lehoty<sup>4</sup>,
- písomnou dohodou medzi účastníkom a stavebnou sporiteľňou,
- odstúpením od zmluvy vo fáze sporenia resp. vo fáze úverovej,
- splatením úveru,
- zánikom právnickej osoby, ktorej bolo poskytnuté stavebné sporenie formou likvidácie alebo odstúpením,
- úmrtím fyzickej osoby, ktorej bolo poskytnuté stavebné sporenie.

Skončenie vypovedacej lehoty je veľmi dôležitý míľnik pri stavebnom sporení. Pokiaľ klientovi skončí toto obdobie, môže si vybrať nasporené prostriedky bez toho, aby bol sankcionovaný. Zároveň platí aj skutočnosť, že klient neprichádza o štátnu podporu a získané prostriedky môže využiť ľubovoľným spôsobom.

Pokiaľ dôjde k ukončeniu stavebného sporenia písomnou dohodou, zmluva je ukončená dátumom uvedeným v zmluve. V prípade odstúpenia niektorej zo strán dochádza k **výpovedi** zmluvy. Stavebná sporiteľňa môže vypovedať zmluvu v prípade, že dôjde zo strany účastníka k závažnému porušeniu podmienok stanovených v zmluve a môže ju vypovedať kedykoľvek. Účastník môže vypovedať zmluvu bez závažnejšieho dôvodu a takisto aj pre neho platí, že ju môže vypovedať v ktorejkoľvek fáze. Pokiaľ sa rozhodne klient vypovedať zmluvu pre uplynutím viazacej lehoty, musí počítať aj so **sankciami**. Sankcie sa pohybujú v okolí 0,5 - 1 % cieľovej čiastky. Ďalej si musí klient uvedomiť, že môže prísť o príspevky štátnej podpory. Táto situácia nastáva v prípade, že klient nezíska úver, ktorý by použil na financovanie bytových potrieb. Platí teda, že ak klient nesplní dĺžku viazacej lehoty a nevyberie si úver, musí vrátiť poskytnuté prostriedky naspäť štátu. Jednoduchším a úspornejším riešením je prestať prispievať na účet a počkať, kým je splnená viazacia lehota, čo však samozrejme niekedy nie je možné. **Na Slovensku** sú možnosti pri výpovedi zmluvy o stavebnom sporení trochu odlišné a to:

- zmluva vypovedaná do dvoch rokov: klient stráca nárok na štátnu prémie a musí ju vrátiť aj so sankciami,
- zmluva vypovedaná medzi dvoma až šiestimi rokmi: klient stráca nárok na štátnu prémie v prípade, že nepredloží doklady o využití prostriedkov pre účely bytových potrieb,

---

<sup>4</sup> V oboch krajinách 6 rokov

- zmluva vypovedaná po šiestich rokoch: klientovi ostávajú štátne prémie a nemusí dokladovať využitie týchto prostriedkov.

Pokiaľ dôjde v priebehu stavebného sporenia k úmrtiu účastníka, prechádzajú všetky práva a povinnosti plynúce zo zmluvy na dediča<sup>5</sup>. Podľa nového českého občianskeho zákonníka platného od roku 2014, už dedič nemôže pokračovať v sporení a zmluva o sporení automaticky úmrtím sporiteľa zaniká. Na Slovensku platia podmienky, ktoré v minulosti platili aj ČR. Aby mohla zmluva pokračovať, musí existovať iba jeden dedič. Pokiaľ je dedičov viac, musia sa dohodnúť na tom, ktorý z nich bude pokračovať v sporení. Ak k dohode nedospejú, rozdelí sa stavebné sporenie podľa podielov jednotlivých dedičov. Pokiaľ ale existuje iba jeden dedič, resp. sa dediči dohodnú na jednej osobe, môže táto osoba pokračovať v stavebnom sporení alebo sa môže rozhodnúť ukončiť stavebné sporenie. Nestráca pritom nárok na pridelenie štátnej podpory.

### 2.2.5 Štátna podpora

Azda najzaujímavejším a najvýznamnejším dôvodom, prečo je vôbec produkt stavebného sporenia tak obľúbený, je štátna podpora<sup>6</sup>. Štátna podpora sa prejavuje tak vo fáze sporenia ako aj vo fáze úveru. Stavebné sporenie garantuje svojim klientom mimo iné jeden dôležitý fakt, a to **rovnakú úrokovú sadzbu** po celú dobu trvania stavebného sporenia. Tým sa v podstate zaväzuje k tomu, že nech sa stane na trhu hocičo, klient bude môcť počítať s úrokovou sadzbou aj po 10 – 20 rokoch od uzatvorenia zmluvy. Práve tu zohráva veľkú rolu štát. Príspevkami k stavebnému sporení umožňuje stavebným sporiteľňam ponúkať nízke úrokové sadzby na stavebné sporenie aj na stavebný úver. Nízka úroková sadzba na stavebné sporenie sama o sebe nezníže veľmi lákavo, ale vzhľadom k faktu, že je zákonne stanovený maximálny rozdiel medzi úrokovými sadzbami pri sporení a úvere a existuje štátna podpora v určitej výške, to v konečnom dôsledku vytvára priaznivý efekt pre sporiteľov. Štátna podpora ďalej motivuje sporiteľov k nasporeniu určitej čiastky, čím umožňuje stavebnej sporiteľni manipuláciu s vyššou sumou a tým aj k väčšiemu množstvu vyplatených úverov.

V minulosti bola finančná podpora štátov mimoriadne vysoká a stavebné sporenie bolo veľmi výhodné. V dnešnej dobe sa čím ďalej, tým viac výhodnosť stavebného sporenia znižuje hlavne v dôsledku znižovania podpory štátu či už formou nižšej štátnej prémie alebo

---

<sup>5</sup> Väčšinou manžel/ka

<sup>6</sup> Štátna prémie

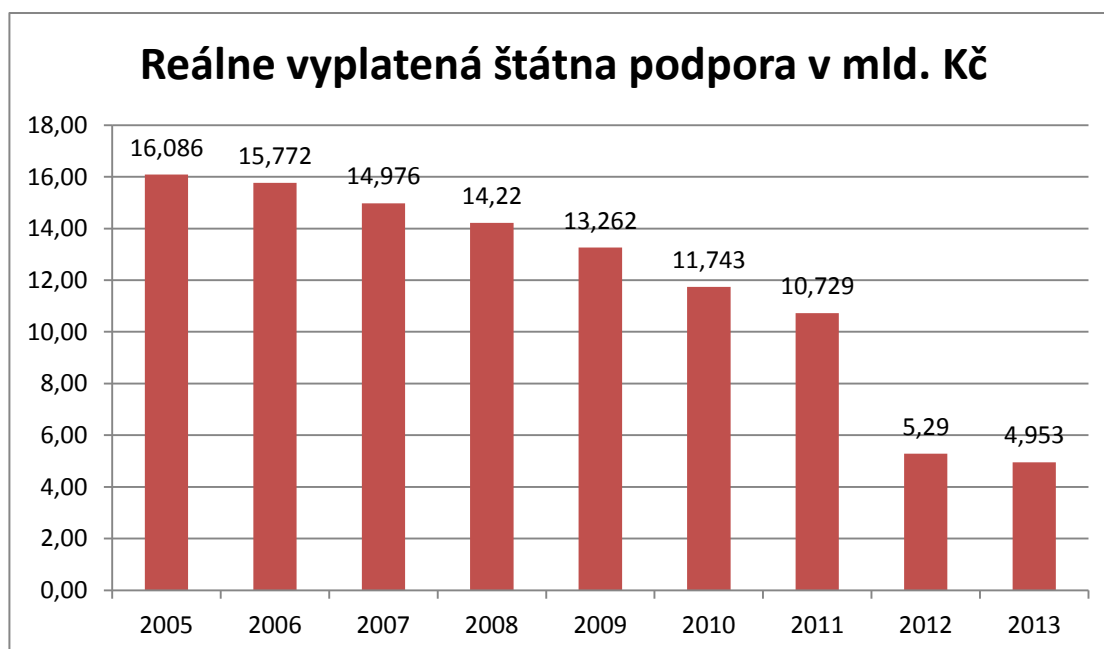
formou zvyšovania čiastky potrebnej pre dosiahnutie maximálnej štátnej prémie. Vývoj štátnej prémie v ČR je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Rok	1993	2004	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Max. štátna prémie</b>	4 500 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
<b>Percento z ročného vkladu</b>	25 %	15 %	15 %	15 %	10 %	10 %	10 %	10 %
<b>Optimálny ročný vklad</b>	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč

**Tabuľka 2.1: Vývoj štátnej prémie v ČR (vlastné spracovanie)**

Ako vidno z Tabuľky 2.1, pomoc štátu v ČR formou štátnej podpory sa rokmi znižuje. Najväčšie zmeny týkajúce sa štátnej prémie nastali v rokoch 2004 a 2011. V roku 2004 sa znížila štátna prémie na 3 000 Kč a percento ročného vkladu, z ktorého bola vyplatená štátna podpora, bolo na úrovni 15 %. 1.1.2011 vyšla v platnosť novela zákona, podľa ktorej sa znížila podpora štátu na 2 000 Kč a percento ročného vkladu kleslo na 10 %. Štátna podpora roku 2010, vyplatená v roku 2011, bola ale zdanená jednorazovou zrážkovou daňou vo výške 50 %. Od roku 2011 zároveň platí, že výnosy, tzn. úrokové príjmy sú zdaňované rovnako, ako napr. úroky z bankových vkladov, teda 15 % sadzbou dane. Ďalej sa už nerozdeľovali zmluvy uzavreté do roku 2003 a po ňom. Zmluvy uzavreté do roku 2003 využívali možnosť vyššej štátnej prémie vo výške 4 500 Kč. V roku 2014 je hodnota štátnej prémie na úrovni 2 000 Kč. Klient, ktorý chce dosiahnuť maximálne zhodnotenie, musí vložiť na účet 20 000 Kč. Ak by vložil viacej, výnosnosť sa už znižuje. Ak by vložil menej, tak by výnosnosť klesala v závislosti na výške rôznych poplatkov jednotlivých stavebných sporiteľní. V nasledujúcom grafe je zobrazený pokles reálne vyplatenej štátnej podpory v jednotlivých rokoch a tým aj nižšia podpora štátu na stavebnom sporení. Z grafu je badateľný pomerne veľký pokles vyplatenej podpory v posledných dvoch rokoch, kedy sa zrejme začali prejavovať opatrenia prijaté v roku 2011 a postupne klesal záujem ľudí o produkt stavebného sporenia.





**Graf 2.2: Reálne vyplatená štátna podpora v ČR (zdroj: Ministerstvo financií ČR)**

Podobne ako v ČR, aj na Slovensku zaznamenáva podpora štátu pri štátnej prémii pokles. Tento pokles je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

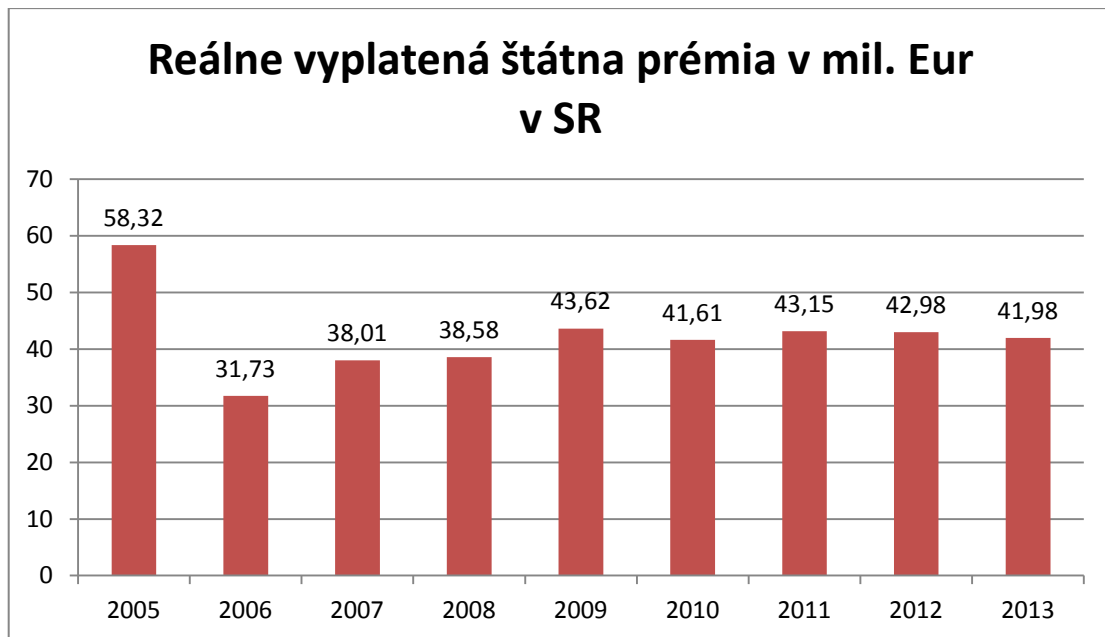
Rok	1993	2004	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Max. štátna prémia</b>	6 000 Sk	2 500 Sk	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur
<b>Percento z ročného vkladu</b>	40%	15 %	12,5 %	12,5 %	10 %	10 %	11,5 %	8,5 %
<b>Optimálny ročný vklad</b>	15 000 Sk	16 667 Sk	531,05 eur	531,05 eur	663,90 eur	663,90 eur	577,30 eur	780,96 eur

**Tabuľka 2.2: Vývoj štátnej prémie v SR (vlastné spracovanie)**

Ako vidno z Tabuľky 2.2, najvyššia štátna podpora bola, podobne ako v ČR, pri vzniku samostatného štátu v 1993. Zmeny prebiehali postupne. Od roku 2000 sa skoro neustále menilo percento ročného vkladu a tým aj optimálny ročný vklad a maximálna štátna prémia klesala postupne z 6000 Sk, cez 4 500 Sk, 3 000 Sk, 2 500 Sk až na dnešných 66,39 eur, čo predstavuje 2 000 Sk po prepočte<sup>7</sup>. Dnešné podmienky sú stanovené tak, že ak chce

<sup>7</sup> 1 euro = 30,126 Sk pri prechode SR na novú menu

klient dostať plnú štátnu prémie vo výške 66,39 eur, musí si na účet vložiť až 780,96 eur, čo už nie je práve najmenšia čiastka.



**Graf 2.3: Reálne vyplatená štátna prémie v SR (zdroj: <https://lt.justice.gov.sk>)**

V Grafe 2.2 sú zobrazené reálne vyplatené štátne podpory v SR v rokoch 2005 - 2011. Hodnoty z roku 2012 - 2013 sú určené na základe predikcie vývoja a v skutočnosti boli pravdepodobne o niečo nižšie<sup>8</sup>. Na Slovensku sa z dlhodobého hľadiska príliš neprejavuje fakt, že vláda neustále znižuje výšku štátnej prémie. Stavebné sporenie si stále udržuje veľmi dobré postavenie na trhu produktov podporujúcich bývanie.

Do štátnej podpory stavebného sporenia môžeme taktiež zahrnúť aj možnosť **zníženia základu dane** v podobe **nezdaniteľnej časti základu dane**. Takýto spôsob môžu sporitelia uplatniť pri úrokoch z úveru zo stavebného sporenia v ČR. Výška úrokov, ktoré si môžu uplatniť, je až 300 000 Kč. Pri sadzbe dane 19 % je táto možnosť určite vítaná hlavne pokiaľ vychádza poplatníkovi vysoké daňové zaťaženie.

### **2.3 Kto poskytuje stavebné sporenie?**

Stavebné sporenie nemôže ponúkať každá banka. Pre poskytovanie stavebného sporenia existujú špeciálne inštitúcie nazývané **stavebné sporiteľne**. Stavebné sporiteľne sú definované zákonom. V minulosti neexistovali stavebné sporiteľne v takej podobe ako dnes. Prvé formy spoločného sporenia vznikali na báze uzavretých kolektívov. Znamenalo to asi to,

<sup>8</sup> Na základe údajov z výročných správ stavebných sporiteľní

že po uspokojení bytových potrieb všetkých účastníkov bol uzavretý kolektív rozpustený. V dnešnej dobe už sporiteľne fungujú na otvorenej báze. Počet vstupujúcich klientov je v podstate neobmedzený. Dôležitá je aj otázka pridelovania stavebných úverov. V minulosti prebiehalo pridelovanie úverov formou losovania. Dnes má každá banka prepracovaný vlastný kľúč, podľa ktorého daný úver prideli. Tento fakt ale kladie väčší dôraz na kvalitu manažmentu a podmienky poskytovania úverov.

Stavebná sporiteľňa je banka, ktorá môže vykonávať iba činnosti, ktoré sú povolené v jej udelenej bankovej licencií<sup>9</sup>, ktorými sú predovšetkým stavebné sporenie a ďalšie činnosti vymedzené Zákonom o stavebnom sporení.

### **2.3.1 Rozdiel medzi bankou a stavebnou sporiteľňou**

Zásadný rozdiel medzi bežnými bankami a stavebnými sporiteľňami je v spôsobe financovania úverov. Stavebná sporiteľňa funguje na systéme poskytnutých úverov, ktoré sú hradené iba z vkladov tých účastníkov, ktorí sú vo fáze sporenia. Účastníci, ktorí sú vo fáze sporenia, dávajú svoje vklady k dispozícii ostatným účastníkom s nárokom na úver (Kielar, 2010). Na tomto systéme môže síce fungovať aj banka, ale tá si na rozdiel od stavebnej sporiteľne môže zohnať peniaze aj z iných zdrojov ako napr. emitovanie dlhopisov, akcií, či pôžička od iných bank.

Dôvody, prečo si stavebná sporiteľňa nemôže požičiavať peniaze sú teda nasledovné:

- poskytovanie úverov z vkladov účastníkov a
- pevné úrokové sadzby a ich dôsledky (Kielar, 2010).

Hodnota úrokovej sadzby je veľmi premenlivá. Banka si môže požičať peniaze za určitú úrokovú sadzbu a za podobnú úrokovú sadzbu môže potom tieto peniaze úverovať. Ak budú sadzby na trhu nízke, tak aj banka môže poskytnúť úver s nízkou úrokovou sadzbou. Ak by boli vysoké, tak aj úver by mal vyššiu úrokovú sadzbu. V stavebnej sporiteľni tento postup neplatí. Úvery sú uzatvárané za dopredu stanovenú sadzbu, ktorú potom banka nemôže zmeniť. Mohlo by sa teda stať, že by sporiteľňa na tejto transakcii prerobila. Ďalším problémom by mohol byť aj fakt, že sporiteľňa nevie, či vôbec sporiteľ bude daný úver čerpať.

---

<sup>9</sup> Na Slovensku povolenie

Existuje niekoľko výnimiek, kedy stavebná sporiteľňa neúročí len pevnou úrokovou sadzbou. V týchto prípadoch je bežný predovšetkým tzv. preklenovací úver. Pokiaľ stavebná sporiteľňa poskytuje tieto úvery, môže určovať úrokovú sadzbu. Tieto úvery nesmú byť poskytované na úkor úverov zo stavebného sporenia a bývajú ponúkané predovšetkým vtedy, keď má banka nadbytok prostriedkov získaných od svojich sporiteľov. Pri tejto situácii môže samozrejme sporiteľňa využiť nadbytočné prostriedky aj na obchodovanie na trhoch

### **2.3.2 Fond stavebného sporenia**

Fond stavebného sporenia je tvorený z prostriedkov, ktoré má stavebná sporiteľňa k dispozícii pre poskytovanie úverov. Tieto prostriedky sú získavané zásadne z vkladov jednotlivých sporiteľov. Fond tvorí v podstate rozdiel medzi vkladmi sporiteľov a nesplatenými úvermi zo stavebného sporenia a práve s touto hodnotou môžu sporiteľne pracovať a poskytovať ďalšie úvery. Samotná stavebná sporiteľňa do tohto fondu prispieva iba vkladovými úrokmi a čerpá úverové úroky.

### **2.3.3 Hodnotiace číslo**

Každá stavebná sporiteľňa využíva pre hodnotenie jednotlivých klientov stavebnej sporiteľne tzv. hodnotiace číslo<sup>10</sup>. Pomocou tohto pojmu sa rieši problém rozličných cieľových čiastok a zaisťuje sa ním spravodlivosť pridelenia úverov. Jeho cieľom je vyjadrenie výkonu účastníka sporenia upravený takým spôsobom, aby sa dal jednoducho odmerať. V podmienkach taríf stavebných sporiteľní sú zakotvené hodnoty hodnotiaceho čísla, ktoré musí účastník dosiahnuť, aby mu bol pridelený úver. Veľkosť hodnotiaceho čísla sa mení v závislosti na čase, výške vkladu, včasnosti vkladu a zvolenej tarife.

Existujú dva obvyklé spôsoby výpočtu hodnotiaceho čísla:

- hodnotiace čísla počítané z úrokov a
- hodnotiace číslo počítané zo sumy zostatkov.

**Hodnotiace číslo počítané z úrokov** odráža výkon účastníka najpresnejšie. Výpočet pritom prebieha nasledovne:

$$H\check{C} = A \cdot \frac{\text{úroky}}{C\check{C}}$$

---

<sup>10</sup> Používaný aj hodnotiaci faktor

Úroky vo vzorci predstavujú úroky, ktoré patria klientovi od začiatku sporenia aj keď nemuseli byť pripísané k zostatku (kapitalizované).  $A$  je parameter, pomocou ktorého sa nastavuje pri konštrukcii tarify rýchlosť, akou klient dosiahne dopredu stanoveného hodnotiaceho čísla a tým aj pridelenie cieľovej čiastky. Zjednodušene povedané platí, že čím rýchlejšie dostane klient úver, tým rýchlejšie ho aj musí splatiť. Stavebné sporiteľne často krát zvyhodňujú klientov, ktorí nasporia viac, ako je požadované minimum.

**Hodnotiace číslo počítané zo sumy zostatkov** sa počíta nasledovným spôsobom:

$$H\check{C} = A \cdot \frac{\sum Z_i \cdot t}{C\check{C}}$$

$Z_i$  predstavuje zostatok na účte ku koncu  $i$ -tého obdobia a  $t$  predstavuje dĺžku obdobia. Ostatné faktory sú rovnaké ako u predchádzajúcej metódy. Dĺžka obdobia sa obvykle volí mesiac alebo štvrtrok pričom platí, že čím je obdobie kratšie, tým je metóda presnejšia, ale zároveň aj prácnejšia ((Lukáš, Kielar, 2007)).

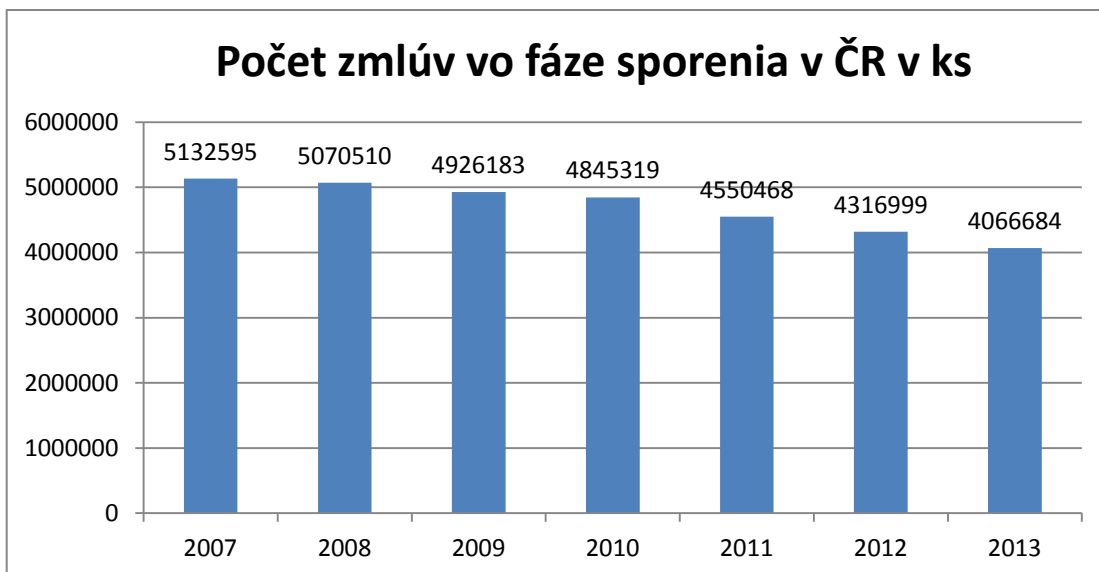
## **2.4. Fázy stavebného sporenia**

Stavebné sporenie sa skladá z dvoch fáz. Týmito fázami sú:

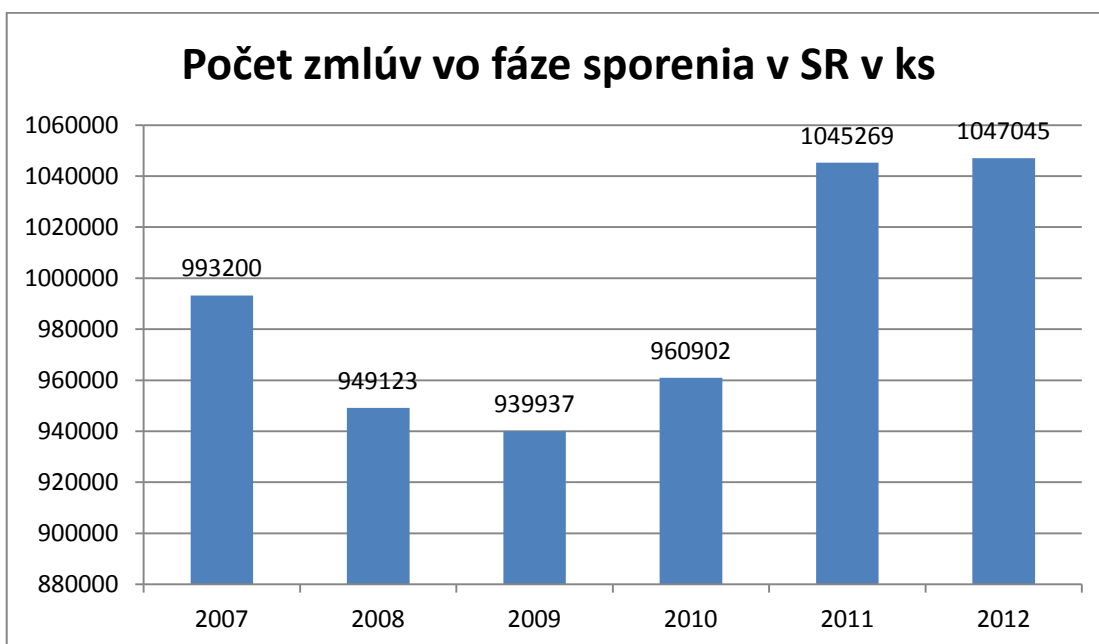
- fáza sporenia,
- fáza úveru.

### **2.4.1 Fáza sporenia**

Prvou fázou stavebného sporenia je samotné sporenie. Existuje veľké množstvo sporiteľov, ktorí si zakladajú stavebné sporenie len kvôli tejto fáze. Je to spôsobené predovšetkým podporou vlády formou štátnej podpory. Výhodou je taktiež skutočnosť, že vklady sporiteľov sú zo zákona poistené až do výšky 100 000 eur v oboch krajinách. Počet novo uzatvorených zmlúv na Slovensku aj v Česku všeobecne zaznamenáva skôr pokles. Vývoj zmlúv, ktoré sa nachádzajú vo fáze sporenia v oboch krajinách je uvedený v nasledujúcich grafoch:



**Graf 2.4: Počet zmlúv vo fáze sporenia v ČR (zdroj: <http://acss.cz>)**



**Graf 2.5: Počet zmlúv vo fáze sporenia v SR (vlastné spracovanie)**

Klient, nachádzajúci sa vo fáze sporenia, vkladá počas roka vklady. To, koľko vloží, záleží predovšetkým na samotnom klientovi. Niektorí vkladajú raz za rok, ale najbežnejšie je pravidelné mesačné sporenie, pri ktorom sa vklady obvykle pohybujú vo výške 0,4 % - 0,7 % z **cieľovej čiastky** (Kielar, 2010). Cieľová čiastka predstavuje celkovú čiastku, ktorú bude mať účastník k dispozícii k riešeniu svojich bytových potrieb pri splnení podmienok stavebnej sporiteľne. Stavebné sporenie, či už na Slovensku, alebo v Česku, je prednastavené prevažne tak, aby sporiaca fáza trvala 5-7 rokov a účastník nasporil za toto obdobie 30 až 50 % cieľovej čiastky. V priebehu fázy sporenia môže účastník kedykoľvek vypovedať zmluvu. Sporiteľ si

ale musí uvedomiť, že pokiaľ vypovie zmluvu pred lehotou 6 rokov, prichádza o nárok na štátnu podporu a bude musieť zaplatiť pomerne vysoké poplatky sporiteľni. Automaticky sa tým vzdáva aj nároku na zvýhodnený stavebný úver.

**Cieľová čiastka**<sup>11</sup> teda nepredstavuje, ako sa niektorí domnievajú, čiastku, ktorú si daný klient našetrí za obdobie sporenia, ale celkovú čiastku, s ktorou bude môcť klient nakladať. Čiastka, ktorú si klient nasporí, vrátane úrokov z vkladov, štátnej podpory, znížená o poplatky sporiteľne, prípadne daň z príjmu z týchto úrokov, sa nazýva **usporená čiastka**.

Podľa českého Zákona o stavebnom sporení sa cieľová čiastka skladá zo:

- súčtu vkladov,
- štátnej podpory,
- úverov zo stavebného sporenia,
- úrokov z vkladov a štátnej podpory,
- po odčítaní dane z príjmov z týchto úrokov.

Na Slovensku Zákon o stavebnom sporení definuje cieľovú čiastku (sumu) ako sumu zloženú:

- z vkladov od stavebného sporiteľa alebo v prospech stavebného sporiteľa,
- z úrokov,
- zo štátnej prémie,
- zo stavebného úveru a
- z iných zdrojov.

Obidve definície sú veľmi podobné, až na odčítavanie dane z príjmu úrokov zo stavebného sporenia. Síce to definované v tomto zákone nie je, odpočítať daň z príjmov z úrokov, je možné aj na Slovensku.

**Nastavenie cieľovej čiastky** je dôležitou súčasťou rozhodovania sa pri vytváraní stavebného sporenia. Výška cieľovej čiastky by sa mala odvíjať od faktu, či plánuje klient iba šetriť, alebo chce využiť aj možnosť stavebného úveru. Stavebné sporiteľne spravidla obmedzujú minimálnu hodnotu cieľovej čiastky. Horná hranica je poväčšine neobmedzená. Veľakrát sa stáva, že klient pred začiatkom sporenia nedokáže odhadnúť, akú cieľovú sumu

---

<sup>11</sup> Na Slovensku cieľová suma

bude potrebovať. Nie je to ale veľký problém, pretože stavebné sporeiteľne umožňujú cieľovú čiastku v priebehu sporenia zmeniť. V priebehu sporenia môže dôjsť k:

- zvýšeniu cieľovej čiastky:
  - účastník zistí, že bude potrebovať viac peňazí ako pôvodne predpokladal,
  - hrozí, že dôjde k presporeniu pôvodnej cieľovej čiastky.
- zníženiu cieľovej čiastky:
  - účastník chce dosiahnuť pridelenie cieľovej čiastky v skoršom termíne,
  - účastník nemá dostatok peňazí a potrebuje znížiť pôvodný vklad.

Zmena cieľovej čiastky má však aj určité dôsledky, ktorými sú napríklad:

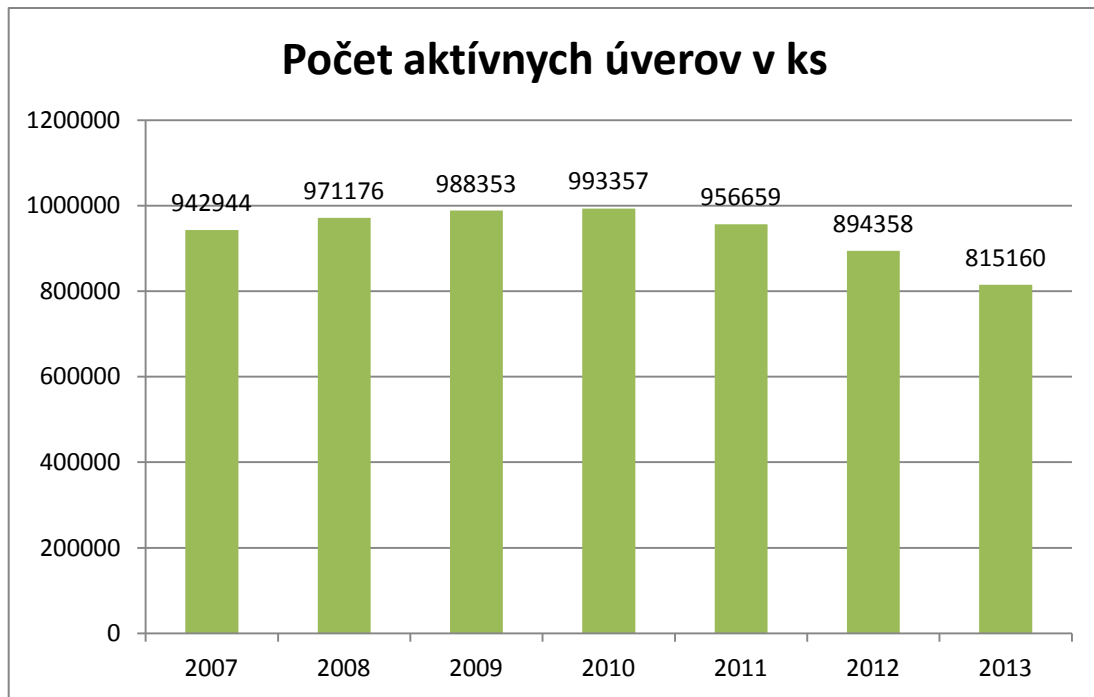
- poplatky za zmenu CČ vo výške stanovenej stavebnou sporeiteľňou,
- pri znížení CČ klient prichádza o poplatok za uzavretie zmluvy v pôvodnej výške,
- nový prepočet hodnotiaceho čísla,
- možné oddialenie pridelenie CČ.

Cieľová čiastka je dôležitá aj z pohľadu niektorých **poplatkov** spojených so sporením. Veľa spoločností si účtuje poplatok za uzavretie zmluvy v závislosti na výške cieľovej čiastky. Ďalšími častými prípadmi sú poplatky vo výške určitého percenta z cieľovej čiastky pri už spomenutom navýšení, resp. znížení cieľovej čiastky, či poplatky pri porušení viazacej doby. **Viazacia doba** pritom predstavuje obdobie, počas ktorého účastník ukladá peňažné prostriedky na svoj účet, zhodnocuje ich a dostáva štátnu prémie. V podstate tieto peniaze nemôže ani vybrať, resp. len za pomerne nepriaznivých podmienok.

### **2.4.2 Fáza úveru**

Druhou fázou stavebného sporenia je fáza úveru. Podobne ako počet zmlúv vo fáze sporenia, aj počet úverov v posledných rokoch zaznamenal pokles. V nasledujúcom grafe je zobrazený vývoj aktívnych úverov v ČR v jednotlivých rokoch:





**Graf 2.6: Počet aktívnych úverov za príslušný rok v ČR (zdroj: <http://acss.cz>)**

Pokiaľ klient uvažuje aj o úverovej fáze, mal by si podľa toho vybrať vhodnú tarifu. Dôležitým krokom je zvolenie vhodnej cieľovej čiastky vzhľadom k faktu, že stavebné sporiteľne požičiavajú iba rozdiel medzi cieľovou čiastkou stanovenou v zmluve a sumou tvorenou peniazmi, ktoré si klient za dané obdobie nasporil, štátnou podporou a úrokmi (Vichnarová, Nováková, 2007). Doba splácania úveru závisí na zvolenej variante sporenia a výbere stavebnej sporiteľne. Existujú rýchlejšie varianty sporenia aj pomalšie varianty sporenia. V závislosti na variante sporenia potom závisí aj splácanie úveru.

Nato, aby klient získal úver, musí splniť určité podmienky:

- sporenie v minimálnej dĺžke 24 mesiacov,
- nasporenie minimálnej čiastky, ktorú určí stavebná sporiteľňa (percento z cieľovej čiastky, obvykle okolo 40 % - 50 %),
- dosiahnutie hodnotiaceho čísla (každá sporiteľňa má iný spôsob výpočtu hodnotiaceho čísla.<sup>12</sup>

Netreba tiež zabudnúť na podmienku, že stavebný úver musí byť využitý na účely stanovené zákonom, tzn. bytové potreby. Stavebné sporiteľne si zároveň môžu chcieť overiť

<sup>12</sup> Tieto podmienky platia pre oba štáty

bonitu<sup>13</sup> klienta a jeho rodiny alebo bonitu ručiteľa a jeho rodiny. Pokiaľ ale nie je splnená niektorá podmienka sporenia (zvyčajne 24 mesiacov), existuje ešte jedna možnosť úveru, a to preklenovací úver<sup>14</sup>.

### **2.4.3 Preklenovací úver**

Tento typ úveru je určený pre klientov, ktorí ešte nesplňujú podmienky pre pridelenie riadneho úveru. Ale ani pri tomto spôsobe neplatí, že klient ho dostane okamžite. Obvykle musí mať nasparené aspoň 20 % z cieľovej sumy. Ďalšou podmienkou je, že preklenovací úver musí byť využitý na bytové potreby. Na tento úver neexistuje právny nárok, a preto ho stavebná sporiteľňa nemusí poskytnúť. Obvykle sú sporiteľne na túto situáciu pripravené a preklenovací úver nemajú problém poskytnúť. Jeho nevýhodou oproti riadnemu úveru je, že je drahší ako riadny úver a úroky sú platené z celkovej cieľovej čiastky, nielen z čiastky, ktorú daný klient dostane. Klient zároveň pokračuje v sporení a po dosiahnutí stanovenej cieľovej sumy daný preklenovací úver mení podobu na riadny úver. V podstate to označuje situáciu, pri ktorej fáza sporenia beží zároveň s fázou preklenovacieho úveru.

V ČR a na Slovensku poskytujú preklenovacie úvery iba stavebné sporiteľne. V iných krajinách to ale nie je podmienka a poskytovanie preklenovacích úverov nie je obmedzené len na sporiteľne. Je teda súčasťou ponúk jednotlivých bánk. Fakt, že stavebné sporiteľne v ČR a na Slovensku sú poskytovateľmi preklenovacích úverov má za následok to, že si musia dávať pozor na zdroj financovania týchto úverov. Všeobecne musí platiť, že pokiaľ sú tieto úvery financované z primárnych zdrojov<sup>15</sup>, nesmie nastať situácia, pri ktorej by sporiteľňa nemala z čoho financovať riadne úvery. Pokiaľ by taká situácia nastala, sporiteľňa musí nájsť iné zdroje financovania preklenovacích úverov alebo ich musí obmedziť.

V Grafe 2.2 sú zobrazené počty aktívnych úverov v ČR podľa jednotlivých rokov. V nasledujúcej tabuľke sú zobrazené podiely preklenovacích úverov na tomto počte. Ako je z tabuľky zjavné, podiel preklenovacích úverov na celkovo poskytnutých úverov sa pohybuje na hranici 40 %. To znamená, že 40 % celkového počtu sporiteľov využívajúcich úverovú možnosť stavebného sporenia neprekročilo hranicu 6 ročného sporenia a využilo možnosť skoršieho medziúveru, čo je pomerne vysoké číslo.

---

<sup>13</sup> Schopnosť dlžníka dodržať podmienky

<sup>14</sup> Používaný aj výraz medziúver

<sup>15</sup> Vklady klientov

<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
<b>Úvery celkom v ks</b>	971 176	988 353	993 357	956 659	894 358	815 160
<b>Úvery zo stavebného sporenia v ks</b>	569 870	565 485	564 633	552 999	512 312	471 441
<b>Preklenovacie úvery v ks</b>	401 306	422 868	428 724	403 660	373 046	343 719
<b>Podiel preklenovacích úverov v %</b>	41,32 %	42,79 %	43,16 %	42,19 %	41,71 %	42,17 %

**Tabuľka 2.3: Podiel preklenovacích úverov (vlastné spracovanie)**

## **2.5 Stavebné sporenie vo svete**

Aj v iných krajinách ako ČR a SR je pojem stavebné sporenie veľmi známy. Pre tunajších sporiteľov je ale možnosť získania stavebného sporenia v okolitých štátoch veľmi obmedzená. Získanie štátnej prémie je vo väčšine štátov podmienené tým, že sporiteľ má neobmedzenú daňovú povinnosť, tzn. je daňovým rezidentom štátu, v ktorom by chcel eventuálne založiť stavebné sporenie. Ostatné podmienky sú podobné ako v ČR alebo SR ako napr., že získané peniaze po ich výbere je nutné použiť na bytové potreby v danej krajine alebo vybrať peniaze až po určitom čase (viazacia doba 5 - 8 rokov). V opačnom prípade stráca sporiteľ nárok na štátnu prémie. O rozvoji stavebného sporenia hovorí aj fakt, že sa postupne rozšírilo do krajín ako sú napr. Rusko, Čína, Japonsko, Kazachstan a iné. Prehľad podmienok, ktoré boli v zahraničných krajinách v roku 2010 je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

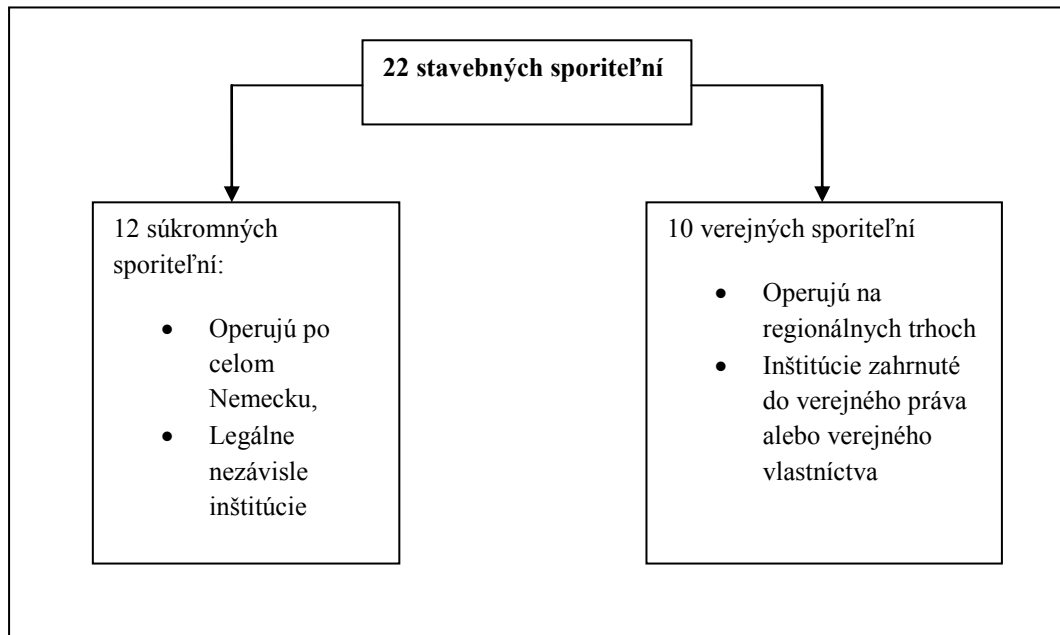
Krajina	Čína	Chorvátsko	Kazachstan	Maďarsko	Rumunsko
<b>Optimálny vklad (na získanie plnej štátnej prémie)</b>	Neobmedzená	676 eur	1 540 eur	875 eur	1000 eur
<b>Štátna prémie z ročných vkladov (v %)</b>	1,5 % k základnej úrokovej sadzbe	15 %	20 %	30 %	25 %
<b>Max. štátna prémie</b>	V závislosti od základnej úrokovej sadzby	101 eur	310 eur	262 eur	250 eur
<b>Účelová viazanosť</b>	Žiadna	5 rokov	5 rokov	Plná účelovosť	5 rokov
<b>Priemerná mesačná mzda v hospodárstve (brutto)</b>	270 eur	1014 eur	370 eur	730 eur	440 eur
<b>Podiel št. prémie na mesačnej mzde</b>	V závislosti od základnej úrokovej sadzby	10 %	84 %	36 %	55 %

**Tabuľka 2.4: Stavebné sporenie vo svete v r. 2010 (zdroj: PSS)**

Ako vidno z Tabuľky 2.4, stavebné sporenie sa rozšírilo aj mimo Európy. Vo viacerých krajinách je to stále mladý produkt, a preto sporiteľne ešte stále hľadajú spolu so štátmi optimálnu podobu stavebného sporenia, aby sa uchytilo na trhu požadovaným spôsobom. Hoci došlo k rozšíreniu stavebného sporenia vo svete, najdominantnejšie postavenie má stále v strednej Európe, konkrétne v ČR, Slovensku, Rakúsku a Nemecku. Rakúsku a Nemecku bude venovaných nasledujúcich pár riadkov. Tieto dve krajiny majú zároveň aj veľký vplyv na stavebné sporenie v Česku a na Slovensku, pretože spoločnosti sídlia v Nemecku a Rakúsku sú vlastníčkami podielov v českých a slovenských stavebných sporiteľniach.

### 2.5.1 Stavebné sporenie v Nemecku

Nemecko sa dá považovať, spolu s Veľkou Britániou, za kolísku vzniku stavebného sporenia a tomu odpovedá aj postavenie stavebných sporiteľní na trhu. V krajine aktuálne pôsobí 22 stavebných sporiteľní. Rozdelenie je zobrazené v Grafe 2.7:



**Graf 2.7: Delenie nemeck. stavebných sporiteľní (zdroj: [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de))**

O Nemecku a Nemcoch platí niekoľko zaujímavých faktov:

- každá druhá nemecká domácnosť má uzavreté najmenej jedno stavebné sporenie,
- 26 miliónov osôb v Nemecku má stavebné sporenie,
- celkovo je v Nemecku uzavretých okolo 30 miliónov zmlúv o stavebnom sporení s celkovou sumou 763 mld. eur, pričom táto suma tvorí okolo 32 % HDP.

V Nemecku je systém poskytovania štátnej prémie oveľa prepracovanejší ako v ČR a SR. Ak chce sporiteľ dostať prémie, musí splniť podmienku dosiahnutého veku 16 rokov (výnimku tvoria siroty). Aby sporiteľ dostal prémie, musí spĺňať aj podmienku hrubého príjmu. Maximálny plat u slobodných sporiteľov môže byť 25 600 eur a u manželov 51 200 eur. Tieto sumy môžu byť vyššie v závislosti od počtu detí, poprípade od toho, koľko z manželov pracuje. Percento, z ktorého sa prémie počíta, je 8,8 % z vloženej čiastky. Maximálne môže dostať slobodný sporiteľ 512 eur a u manželov dvojnásobok, teda 1 024 eur.

Mimo tejto možnosti existujú ešte ďalšie spôsoby, ako si môžu sporitelia prilepšiť a klient má skutočne veľa možností. Viazacia doba sa tu pohybuje medzi 5 – 6 rokmi.

### **2.5.2 Stavebné sporenie v Rakúsku**

Podobne ako v Nemecku, aj rakúski sporitelia si produkt stavebného sporenia veľmi obľúbili. Až 5,5 mil. Rakúšanov má uzavretú zmluvu o stavebnom sporení. V tejto stredoeurópskej krajine sa nachádzajú 4 stavebné sporiteľne, ktoré poskytujú sporiteľom rôzne podmienky. Percento, z ktorého štát vypláca prémie, sa pohybuje medzi 1,5 % - 4 % a vypláca ju do nasporenej čiastky 1 200 eur. Tým pádom maximálna poskytnutá štátna prémie je 48 eur. Viazacia doba je na hranici 6 rokov. Tieto podmienky sú platné od roku 2012 až doteraz. V Rakúsku zároveň platí, že prémie od štátu je vyplácaná iba do konca viazacej doby. Azda najrozdielnejším faktorom oproti českému a slovenskému systému stavebného sporenia je možnosť využitia financií získaných stavebným sporením pre účely štúdiá, čím získavajú študenti možnosť šetrenia si na štúdium. Nie je však veľmi vyhľadávaná. Maximálne pokrytie trhu, ktoré bolo dosiahnuté v Rakúsku je 67 % obyvateľov, čo je spolu s Nemeckom najvyššie číslo. Je veľmi zaujímavé, ako vysoko sa dokáže udržiavať na rakúskom trhu produkt stavebného sporenia aj s pomerne nízkou podporou štátu. Je otázka, či by sa opatrenia, ktoré fungujú v Rakúsku, uchytili aj v iných krajinách. V ČR a na Slovensku by zrejme nemali veľmi dobrý ohlas.

## **2.6 Stavebné sporenie a ostatné produkty na trhu**

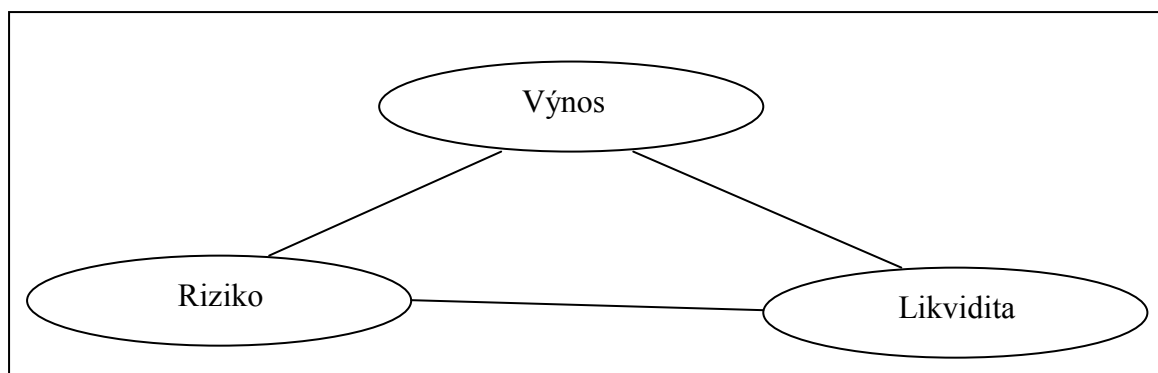
Stavebné sporenie má na českom a slovenskom trhu veľmi dobré postavenie aj napriek veľkej konkurencii. Stavebné sporiteľne majú pritom značné nevýhody, ale aj výhody oproti ostatným finančným inštitúciám. Konkurenčné produkty sa dajú rozdeliť do dvoch väčších skupín:

- konkurenčné produkty na trhu sporenia (investovania),
- konkurenčné produkty na trhu úverov.

### **2.6.1 Konkurencia na trhu investovania**

Na produkt stavebného sporenia sa dá pozeráť ako na súčasť investovania. Pokiaľ sa chystáme investovať napr. aj do stavebného sporenia, mali by sme mať vytvorený svoj finančný plán. **Finančný plán** zjednodušene znamená, že si uvedomíme osobné ciele, ku ktorým pridelieme nejaké peniaze (Syróv, Tyl 2011). Pri hodnotení jednotlivých investícií sa

investori rozhodujú na základe troch základných faktorov, ktoré tvoria tzv. **magický trojuholník investovania**.



**Graf 2.7: Magický trojuholník investovania (zdroj: Málek, Oškrdálová, Valouch, 2010)**

Pri investovaní platí pravidlo, že investor chce aktívum s čo najväčším výnosom, najvyššou likviditou a najnižším rizikom. Faktom ale je, že všetky tri podmienky sa nedajú splniť. Je dobré, aby investor rozkladal riziko na čo najviac produktov a tým ho znížil = diverzifikácia rizika. Pri tvorbe finančného plánu sa investor rozhoduje medzi týmito typmi aktív:

- aktíva na finančných trhoch,
- dlhopisy,
- akcie (Syrový, Tyl, 2010).

Medzi **aktíva na finančných trhoch** sa radia inštrumenty, ktoré sú vysoko likvidné<sup>16</sup>. Medzi také produkty patri napr. samotná hotovosť, sporiace účty, termínované účty alebo OPF na finančných trhoch.

**Dlhopisy** (obligácie) vydávajú spoločnosti, ktoré potrebujú získať nejaké peniaze. Investor im teda požičia nejaké peniaze, za ktoré dostane dlhopisy v podobe cenných papierov a spoločnosť mu po určitom čase peniaze vráti aj s istým úrokom. Medzi takéto inštrumenty sa radia **stavebné sporenie**, penzijné pripoistenie, OPF dlhopisové, OPF zmiešané, certifikáty, životné pripoistenia a iné.

Pri **akciách**, na rozdiel od dlhopisov, vzniká majiteľovi nárok na vyplácanie dividendy. Pokiaľ bude spoločnosť prosperovať, cena akcií bude rásť, pokiaľ nebude ale

<sup>16</sup> Likvidita = ľahká speňažiteľnosť

spoločnosť zisková, cena akcií bude klesať. Akcie sú najrizikovejším produktom na trhu, preto aj očakávaná výnosnosť by mala byť vyššia ako u predchádzajúcich produktov. Do akciových inštrumentov patria OPF akciové, OPF zmiešané, investičné životné poistenie, certifikáty a iné.

Ako sa teda dá charakterizovať stavebné sporenie z pohľadu investora? Stavebné sporenie sa radí medzi dlhopisový inštrument, charakterizuje ho nízke riziko, stredne vysoká výnosnosť závislá na vkladoch investora (od 2% až do 5 – 6 %) s likviditou do troch mesiacov (stavebné sporenie majú výpovednú lehotu prevažne 3 mesiace).

### **2.6.2 Konkurencia na trhu úverov**

Na trhu úverov má stavebné sporenie tiež veľmi dobré postavenie. Úverové produkty sa dajú rozdeliť podľa viacerých hľadísk. Jedným z nich je delenie na základe lehoty splatnosti:

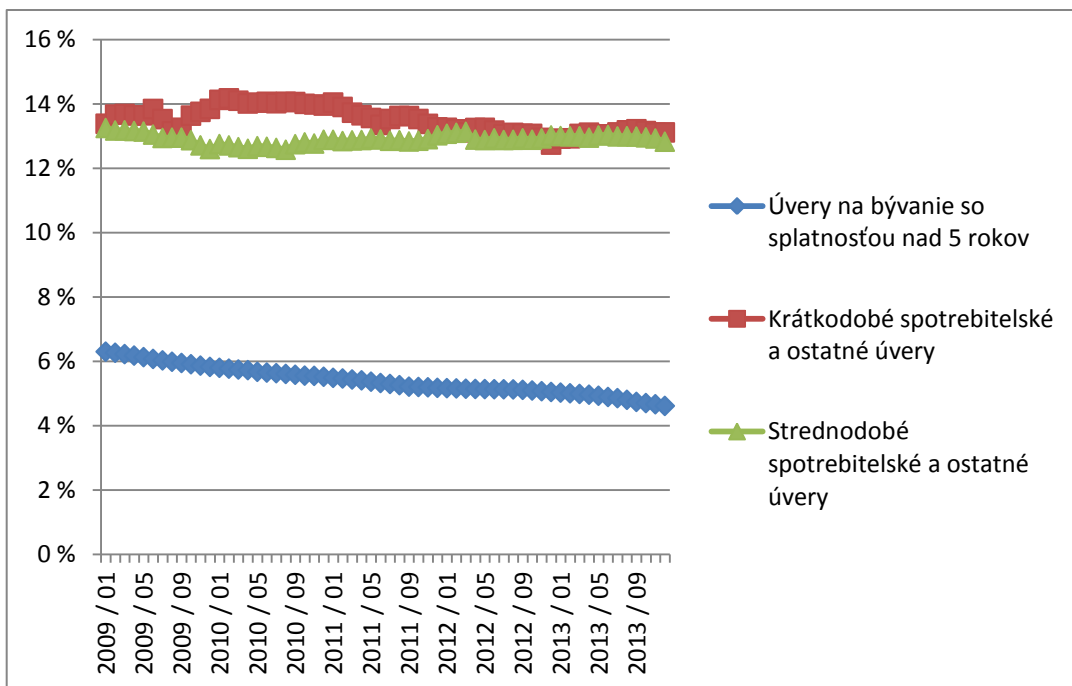
- krátkodobé – doba splatnosti do jedného roku,
- strednodobé – doba splatnosti do 4 – 5 rokov a
- dlhodobé – doba splatnosti nad 5 rokov.

Do **krátkodobých a strednodobých úverov** sa radia spotrebné úvery, kontokorentné úvery, splátkové úvery, zmenkové úvery a iné. Tieto úvery slúžia ku krytiu krátkodobých nedostatkov financií a sú prevažne zjednávané na menšie sumy.

**Dlhodobé úvery** sú úvery so splatnosťou vyššou ako 5 rokov. Slúžia na financovanie nehnuteľností alebo dlhodobejšieho majetku. Medzi tieto typy úverov patria hypotekárne úvery a práve stavebné úvery.

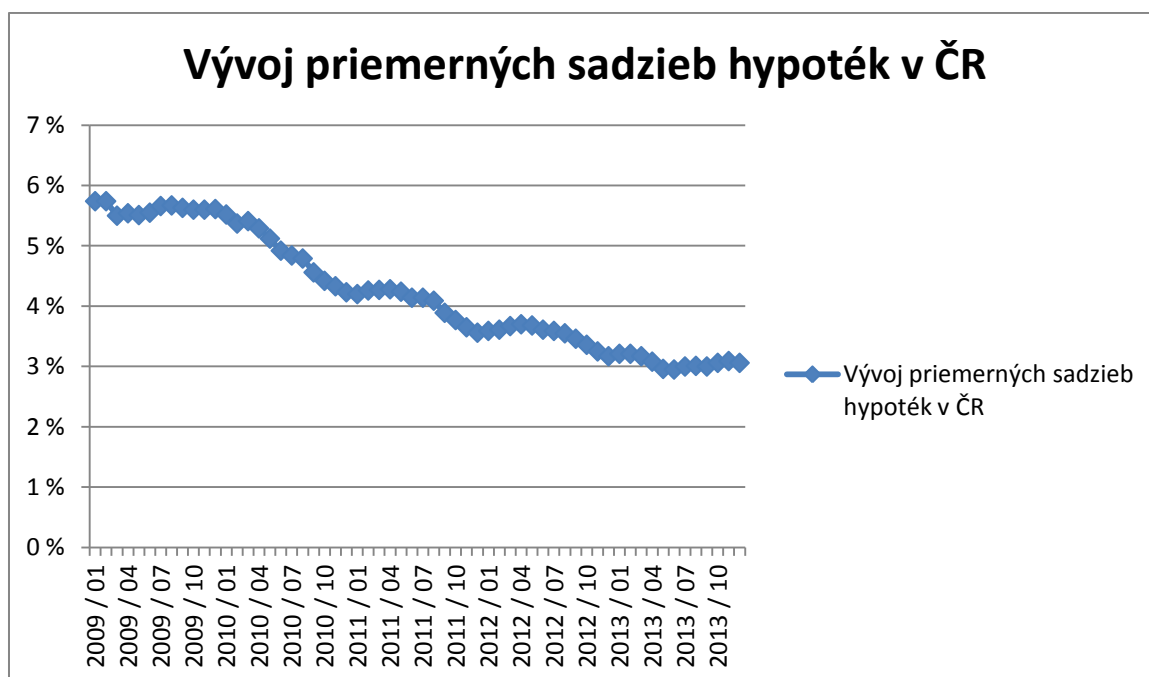
Úvery sa dajú porovnávať viacerými spôsobmi. Jedným z najdôležitejších faktov pri výbere úveru je úroková miera. V nasledujúcom grafe je zobrazené porovnanie vývoja úrokových mier dlhodobých a krátkodobých úverov na Slovensku v ostatných rokoch. Na grafe je jasne viditeľné, že krátkodobé úvery sú značne nevýhodnejšie oproti dlhodobým. Hodnoty krátkodobých a strednodobých spotrebiteľských úverov sa neustále pohybujú na hranici 13 %, pričom hodnoty dlhodobých úverov, tzn. hypotekárnych a stavebných úverov sú v rozmedzí od 4,58 % do 6,30 %, pričom od roku 2009 do roku 2013 neustále klesali až na spomenutú úroveň 4,58 %. Výsledok z údajov v ČR by bol veľmi podobný.





**Graf 2.7: Vývoj úrokových mier na Slovensku (zdroj: [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk))**

Najväčším konkurentom stavebným úverom je teda jednoznačne hypotekárny úver. Vývoj sadziieb hypoték je zobrazený v nasledujúcom grafe:



**Graf 2.8: Vývoj priemerných sadziieb hypoték v ČR (zdroj: [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz))**

Vývoj úrokových mier hypoték zaznamenal v posledných rokoch veľký pokles. Koncom roku 2013 bola priemerná hodnota úrokových sadziieb hypotekárnych úverov na úrovni 3,06 %. Tvrdenie, že sú v aktuálnej dobe hypotéky výhodnejšie ako v minulosti, sa dá

považovať za správne. Vývoj hypotekárnych sadziieb je z pohľadu stavebného sporenia nevýhodný, pretože stavebné sporiteľne nemôžu upravovať svoju úrokovú sadzbu u uzavretých zmlúv a taktiež majú obmedzenú výšku úrokovej miery. V aktuálnej dobe sa v ČR pri stavebných úveroch pohybuje úroková sadzba od 2,95 % do 5 %. Na Slovensku sa úroková sadzba pohybuje na podobnej úrovni od 2,9 % do 7 %. Je teda vidieť, že stavebné sporenie časom stratilo jednu zo svojich dlhodobých výhod oproti hypotékam. Otázkou je, aký bude ďalší vývoj na trhu a tým aj úroková miera. Analytici ale nepredpokladajú pokles pre stavebné sporenie a naopak očakávajú pozitívnu krivku.

## 2.7 Makroekonomický pohľad na stavebné sporenie

Na stavebné sporenie sa netreba pozeráť len ako na produkt ponúkaný na finančnom trhu. Existuje aj pohľad makroekonomický, zjednodušene povedané pohľad zo strany štátu. Stavebné sporenie predstavuje významný zdroj financovania rozvoja a údržby bytového fondu. Podporuje účelové sporenie obyvateľstva, pričom väčšina nasporených prostriedkov smeruje do bývania a zároveň predstavuje jednu z úverových možností. Tým, že obyvatelia využívajú získané prostriedky na bývanie, rastie zamestnanosť, zvyšuje sa výkonnosť stavebného sektoru a tým sa zároveň zvyšujú spotrebné výdavky aj v iných ekonomických odvetviach. V podstate sa dá povedať, že stavebné sporenie ovplyvňuje hrubý domáci produkt (HDP) krajiny.

Podľa výdajovej metódy sa HDP skladá zo:

- spotrebných výdajov (C),
- investičných výdajov (I),
- výdajov vlády na nákup výrobkov a služieb (G) a
- výdajov zahraničných subjektov (čistý export – NX) (Jurečka, Jánošíková, 2009).
- $HDP = C + I + G + X - M$ , pričom  $X - M$  predstavuje práve vyššie spomenutý čistý export.

Medzi **spotrebné výdaje (C)** sa radia výdaje domácností, ktoré nakupujú predmety dlhodobej a krátkodobej spotreby a služby. Stavebné sporenie ovplyvňuje túto časť HDP priamo, pretože sú to práve domácnosti, ktoré si šetria na účtoch stavebných sporiteľní. Vzhľadom na systém, ktorým fungujú stavebné sporiteľne sa dá povedať, že peniaze sporiteľov v podstate nestoja, ale sporiteľňa ich využíva na úvery poskytnuté ostatným

klientom, ktorí tieto prostriedky využívajú pre svoje, predovšetkým bytové, potreby = spotrebujú. Tým dochádza k zvýšeniu HDP a k ďalším pozitívnym vplyvom ako je napr. tvorba pracovných miest.

**Investičné výdaje (I)** vo vzorci HDP znamenajú investície súkromných podnikov. Podniky takisto môžu získavať peniaze pomocou stavebného sporenia a využiť ich na stavebné účely. Aj v tomto prípade sa teda mení hodnota HDP. Tento efekt ale nebude tak významný ako u domácností, pretože produkt stavebného sporenia nie je medzi podnikmi tak obľúbený aj vzhľadom k faktu, že právnické osoby nedostávajú štátnu prémie, tým pádom nedosahuje výnosnosť požadovanej úrovne.

Ďalšou stavebným sporením ovplyvnenou zložkou HDP, sú **výdaje vlády (G)**. Sú to v podstate štátne investície. Príspevok štátu pri stavebnom sporení predstavuje štátna prémie. Štátna prémie sa ale radí medzi transferové platby<sup>17</sup>, preto sa jej vplyv prejavuje v spotrebnej časti domácností. Ako už bolo spomenuté vyššie, výdaje zo štátneho rozpočtu v r. 2013 dosahovali v ČR úroveň 5 mld. Kč a na Slovensku okolo 42 mil. eur (asi 1,091 mld. Kč<sup>18</sup>). Tieto čísla určite nie sú zanedbateľné.

Poslednou zložkou HDP je **čistý export (NX)**. Túto zložku HDP ovplyvňuje stavebné sporenie taktiež, ale vplyv nebude zrejme až tak vysoký. Tvoriť by ho mohli napr. nákupy služieb, resp. výrobkov na bývanie v zahraničí.

---

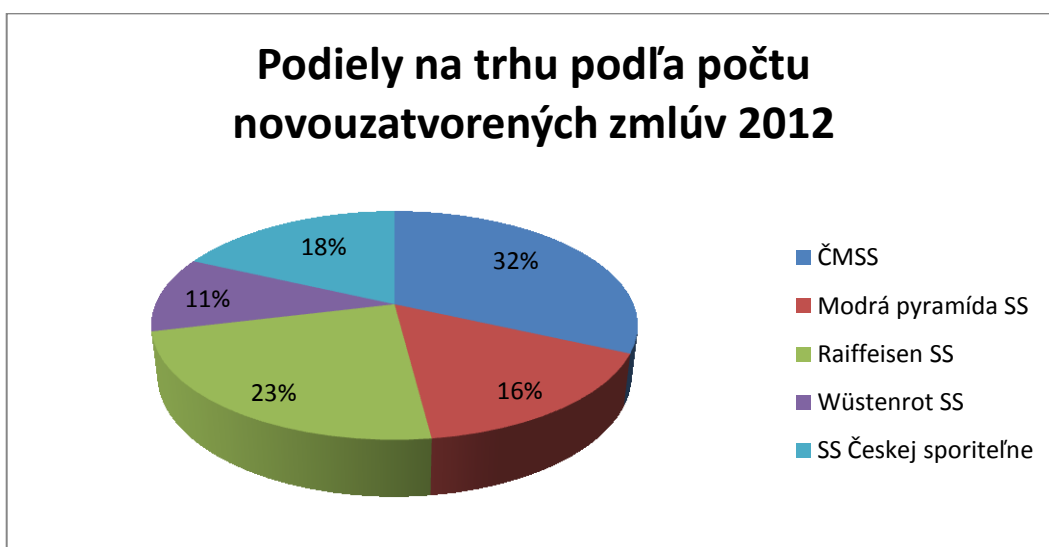
<sup>17</sup> Výdaje štátu na podporu niektorých subjektov ako sú penzie, štipendiá a pod.

<sup>18</sup> Podľa priemerného kurzu ČNB za rok 2013 = 25,974 Kč/EUR

### 3. Stavebné sporiteľne a produkty stavebného sporenia vo vybraných spoločnostiach

Ako už bolo poznamenané, v Českej republike pôsobí na trhu 5 stavebných sporiteľní. Týmito spoločnosťami sú:

- Českomoravská stavebná sporiteľňa,
- Modrá pyramída stavebná sporiteľňa,
- Raiffeisen stavebná sporiteľňa,
- Stavebná sporiteľňa Českej sporiteľne a
- Wüstenrot stavebná sporiteľňa.



**Graf 3.1: Podiely SS na trhu ČR podľa počtu nových zmlúv a navýšených CČ (vlastné spracovanie)**

Na Slovensku pôsobia iba tri sporiteľne, a to:

- ČSOB stavebná sporiteľňa,
- Prvá stavebná sporiteľňa a
- Wüstenrot stavebná sporiteľňa.



**Graf 3.2: Podiely SS na trhu SR podľa počtu nových zmlúv (vlastné spracovanie)**

Pre účely tejto diplomovej práce budú predstavené tri české a tri slovenské stavebné sporiteľne.

### **3.1 Českomoravská stavebná sporiteľňa**

ČMSS je dlhodobo najsilnejšou spoločnosťou podľa počtu uzavretých zmlúv. Spoločnosť vznikla v júni 1993 a oficiálne zahájila činnosť v septembri roku 1993. Vlastníkmi ČMSS sú:

- česká banka Československá obchodná banka, a.s. s 55 % podielom a
- najväčšia nemecká stavebná sporiteľňa Bausparkasse Schwäbisch Hall AG s podielom 45 %.

Od svojho vzniku po súčasnosť poskytla ČMSS svojim sporiteľom úvery v úhrnej výške až 300 mld. českých korún. Pre spoločnosť pracuje celkovo vyše 2200 finančných poradcov. Ľudia si túto sporiteľňu spájajú predovšetkým s názvom „Liška“ odvodeným podľa maskota spoločnosti. To, že je ČMSS najsilnejšou stavebnou sporiteľňou na trhu dokazujú aj niektoré údaje o tržných podieloch:

- tržný podiel v počte nových zmlúv je na úrovni 32 %,
- tržný podiel v objeme cieľových čiastok nových zmlúv je na úrovni 36 %,
- tržný podiel v počte nových úverových zmlúv je na úrovni 48 %,
- tržný podiel v objeme nových úverov je na úrovni až 60 %.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet novo uzatvorených zmlúv v ks	325 260	366 106	304 673	364 277	283 363	184 501

**Tabuľka 3.1: Vývoj novo uzatvorených zmlúv (zdroj: ČMSS Výročná správa 2012)**

V roku 2012 ČMSS poskytla úvery v celkovom objeme až 25 mld. Kč. Prevažná väčšina úverov bola uzavretá na rekonštrukciu a modernizáciu. Priemerná výška úveru bola 672 000 Kč. Celkový počet platných zmlúv bol 1 793 807 a zaznamenal pokles o viac ako 120 000 zmlúv oproti roku 2011.

Spoločnosť aktuálne ponúka 2 základné možnosti, ako využívať peniaze, konkrétne:

- tarifa Variant a
- tarifa Garant s ich jednotlivými obmenami.

### **3.1.1 Produkty ČMSS**

**Tarifa Variant** je určená predovšetkým pre tých sporiteľov, ktorých cieľom je zhodnotenie úspor. Mimo toho umožňuje aj využitie preklenovacieho úveru v rôznej dĺžke splatnosti k financovaniu bývania, rekonštrukcii alebo modernizácii. Ročná úroková sadzba z vkladov u tohto typu činí 1,5 % a úver je čerpaný s 4,3 % úročením. Existuje niekoľko typov tarify Variant. Sú to:

- **Variant 15** → určený na financovanie bytovej potreby s čo najrýchlejším splatením úverom a vyšším mesačným zaťažením,
- **Variant 20** → určený na financovanie bytovej potreby s možnosťou vyšších mesačných splátok,
- **Variant 25** → určený na financovanie bytovej potreby s možnosťou kompromisu medzi mesačným zaťažením a dobou splácania,
- **Variant 30** → variant nižšieho mesačného zaťaženia pri dlhšej dobe splácania.

	<b>Max. doba splat. preklenovacieho úveru</b>	<b>Doba pripad. na úver zo staveb. sporenia</b>	<b>Mesač. splátka úveru zo staveb. sporenia</b>	<b>Min. percento nasporenia pre nárok na úver</b>
<b>Variant 15</b>	15 rokov	7 rokov	0,80 % z CC <sup>19</sup>	40 % z CČ
<b>Variant 20</b>	20 rokov	9 rokov	0,68 % z CC	40 % z CČ
<b>Variant 25</b>	25 rokov	11 rokov	0,60 % z CČ	40 % z CČ
<b>Variant 30</b>	30 rokov	12 rokov	0,56 % z CČ	40 % z CČ

**Tabuľka 3.2: Prehľad jednotlivých variantov tarify Variant (vlastné spracovanie)**

V tabuľke 3.1 sú uvedené podmienky, ktoré treba splniť pri tarife Variant, pokiaľ klient plánuje využiť aj možnosť získania úveru zo stavebného sporenia. Ak ale plánuje len sporiť, môže si vybrať z nasledujúcich možností:

- **Pravidelné sporenie** → sporiteľ pravidelne vkladá minimálne 0,5 % z CČ alebo 2000 Kč. Minimálna doba sporenia je 4, 6 alebo 9 rokov, pričom na základe dĺžky doby sporenia sa odvíja aj výška úrokového bonusu. Tá môže byť 20 % pripísaných úrokov (ročný výnos cca 1,8 %), 40 % (ročný výnos cca 2,1 %), 60 % (ročný výnos cca 2,4 %). Tento program je zároveň odporúčaný aj pre sporenie deťom. Deti môžu zároveň využiť ponuku 7 – ročného vedenia účtu zdarma a získať prémie 1 000 Kč, ak budú sporiť aj ich rodičia.
- **Flexibilné sporenie** → program je určený pre tých sporiteľov, ktorí vedľa, že nebudú môcť pravidelne ukladať čiastky na účet. Minimálna doba sporenia pri tomto programe je 6 rokov, pričom výška úrokového bonusu je 20 % pripísaných úrokov (ročný výnos cca 1,8 %).
- **Bonusový vklad** → pokiaľ klient disponuje možnosťou vkladu väčšej čiastky, môže využiť práve túto možnosť. Zachová si výhody stavebného sporenia a k tomu navyše získa bonus 1,5 % z vloženej čiastky 50 000 – 99 999 Kč alebo 1,6 % z vloženej čiastky nad 100 000Kč. Ďalšou výhodou je vedenie účtu na dva roky zadarmo a neúčtovanie úhrady pri predčasnom ukončení zmluvy vo viazacej dobe.

**Tarifa Garant** je určená predovšetkým pre klientov, ktorých cieľom je získanie čo najvýhodnejšieho úveru. Pri tejto tarife platia tieto podmienky:

- úroková sadzba z vkladov je 1 % p.a.,

<sup>19</sup> CČ = cieľová čiastka

- úročenie pri čerpaní úveru 2,95 % p.a.,
- maximálna dĺžka splatnosti preklenovacieho úveru je 15 rokov, z toho na úver zo stavebného sporenia pripadá 7 rokov,
- mesačná splátka úveru zo stavebného sporenia činí 0,8 % z cieľovej čiastky,
- minimálne percento nasporenia pre nárok na úver činí 45 % z cieľovej čiastky,
- úver bez zaistenia do výšky 500 000 Kč.

### **3.1.2 Poplatky**

Pri stavebnom sporení a úvere zo stavebného sporenia vznikajú nasledujúce poplatky:

- úhrada za uzavretie zmluvy/ zvýšenie CČ → 1 % z CČ/ rozdielu CČ,
- zníženie CČ → zdarma,
- úhrada za vedenie vkladového účtu alebo úverového účtu → 330 Kč ročne,
- úhrada za zmenu tarifu → v závislosti na výške úrokovej sadzby časť z výšky pripísaných úrokov,
- úhrada za vypovedanie zmluvy do 6 rokov bez súvisiaceho medziúverového účtu → 0,5 % z CČ, minimálne 1 000 Kč,
- spracovanie stavebného úveru → zdarma,
- úhrada za vypovedanie zmluvy súvisiacej s medziúverovým účtom → 5 % z CČ

## **3.2 Raiffeisen stavebná sporiteľňa**

Prvou stavebnou sporiteľňou založenou v Českej republike, je Raiffeisen stavebná sporiteľňa. Svoju činnosť, podobne ako ČMSS, založila v septembri roku 1993, ale o deň skôr, teda 7.9.1993. V začiatkoch sa stavebná sporiteľňa volala AR stavebná sporiteľňa. V roku 1998 sa stala súčasťou finančnej skupiny Raiffeisen, tým pádom aj prebrala názov tej finančnej skupiny. Táto finančná skupina je známa svojím rozsahom podnikania a patria do nej aj spoločnosti ako Raiffeisenbank, poisťovňa UNIQA alebo spoločnosti Raiffeisen Leasing či Raiffeisen finančné poradenstvo. V roku 2008 došlo k zlúčeniu tejto spoločnosti so stavebnou sporiteľňou HYPO stavebná sporiteľňa, pričom právnym nástupcom sa stala práva Raiffeisen stavebná sporiteľňa. Vlastníkmi Raiffeisen SS sú:

- Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, ktorá je majoritným akcionárom a
- Raiffeisenbank a.s..



Typickým znakom finančnej skupiny Raiffeisen sú dve skrížené konské hlavy.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet novo uzatvorených zmlúv v ks	156 830	156 000	137 494	126 065	115 781	134 869

**Tabuľka 3.3: Vývoj novo uzatvorených zmlúv (zdroj: Raiffeisen Výročná správa 2012)**

V roku 2012 Raiffeisen stavebná sporiteľňa poskytla úvery v celkovom objeme okolo 7,6 mld. Kč. Celkový počet platných zmlúv bol 847 344 u FO, z toho 734 123 bolo platných zmlúv o stavebnom sporení a 113 221 platných zmlúv o úveroch. Oproti roku 2011 klesol počet zmlúv asi o 21 000.

Spoločnosť Raiffeisen SS si zrejme na špeciálne názvy nepotrpí a svoje produkty pomenovala veľmi výstižne. V ponuke Raiffeisen SS nájdeme tieto produkty:

- „Spořicí tarif“ a
- „Úvěrový tarif.

### **3.2.1 Produkty Raiffeisen SS**

**Tarifa „ Spořicí tarif“** je určená pre klientov, ktorí majú v pláne iba sporiť. Preto je poskytovaná s výhodnejšou úrokovou mierou. Garantovaný úrok pri tejto tarife je 2 % ročne. Ostatné podmienky sú v podstate stanovené zákonne, a to 6 – ročná viazacia doba pre použitie úspor na akýkoľvek účel alebo štátna podpora 10 % z vkladov, max. 2000 Kč za rok. Sporiteľňa taktiež ponúka možnosť využiť preklenovací alebo riadny úver, zdarma prístup k účtu pomocou internetového servisu alebo služby svojich finančných poradcov.

Minimálna cieľová čiastka je na úrovni 50 000 Kč a minimálny mesačný vklad je 150 Kč. Sporiteľ má možnosť oddialiť si vklady dohodnuté v zmluve, ale ak má zjednané pravidelné vklady, mal by ich dodržiavať. Pokiaľ má sporiteľ záujem prejsť z varianty „Spořicí tarif“, na variantu „Úvěrový tarif“, tak táto možnosť existuje.

**Tarifa „Úvěrový tarif“** je určená klientom Raiffeisen SS, ktorí vedia, že po skončení sporenia budú potrebovať výhodný úver. Pri tejto voľbe musí klient taktiež dodržiavať zákonne stanovené podmienky ako 6 – ročná viazacia lehota. Garantovaný úrok je v tejto variante prirodzene nižší. Jeho hodnota je len 1 % ročne z vkladov plus samozrejme nárok na

štátnu prémie. Úroková sadzba je ale veľmi prijateľná, konkrétne 3,5 % ročne po celú dobu splácania úveru. Klient má taktiež k dispozícii služby finančných poradcov, prístup k internetovému servisu alebo možnosť využiť preklenovací úver.

Pokiaľ sa sporiteľ rozhodne získať úver predčasne, spoločnosť mu ponúkne produkt s názvom „REKOpůjčka“. Tento produkt predstavuje typický preklenovací úver určený pre sporiteľov, ktorí majú už niečo nasporené, ale nedosiahli ešte splnenie podmienok v podobe viazacej lehoty. Po splnení časovej lehoty prechádza preklenovací úver do úveru zo stavebného sporenia. Pri preklenovacom úvere Raiffeisen SS sa úroková sadzba pohybuje na úrovni od 4,9 % ročne, výhodou je, že do 500 000 Kč nevyžaduje sporiteľňa zaistenie a klient má možnosť meniť výšku splátok podľa svojej potreby.

Ďalšími produktmi poskytovanými Raiffeisen SS sú:

- „HYPOsplátka“, ktorá predstavuje hypotekárny úver bez potreby úspor a
- „EKOprogram“ určený klientom, ktorí majú záujem myslieť ekologicky a využiť získané prostriedky na účely spájané s ochranou ekoprostredia ako sú napr. systémy zatepľovania, alternatívne zdroje energie a pod.

### 3.2.2 Poplatky

Pri stavebnom sporení a úvere zo stavebného sporenia vznikajú nasledujúce poplatky:

- úhrada za uzavretie zmluvy/ zvýšenie CČ → 1 % z CČ/ rozdielu CČ, u FO max. 15 000 Kč
- zníženie CČ → zdarma,
- úhrada za vedenie vkladového účtu → u väčšiny taríf 80 Kč štvrťročne,
- úhrada za vedenie úverového účtu → 90 Kč štvrťročne,
- úhrada za výpis z účtu zaslaný poštou je 21 Kč
- úhrada za zmenu tarifu → v závislosti na výške úrokovej sadzby časť z výšky pripísaných úrokov k dňu zmeny,
- spracovanie stavebného úveru → zdarma,
- úhrada za ukončenie zmluvy → v závislosti od CČ:
  - Ak sporiteľ nepresiahne CČ a viazacia doba uplynula, tak neplatí nič. Pred uplynutím viazacej doby platí 1 % CČ, min. 500 Kč.

- Ak je zostatok na účte vyšší ako CČ, ktorá bola zjednaná, platí 1 % z navýšenej CČ a 4 % z rozdielu medzi zjednanou a skutočnou CČ po uplynutí viazacej doby. Ak viazacia doba neuplynula, platí ešte navyše aj 1 % u CČ.

### 3.3 Stavebná sporiteľňa Českej sporiteľne

Medzi silné české sporiteľne patrí aj Stavebná sporiteľňa Českej sporiteľne, známa tiež ako „Buřinka“. Táto spoločnosť pôsobí na trhu už od júla 1994 a patrí do finančnej skupiny Českej sporiteľne. Akcionármi Stavebnej sporiteľne Českej sporiteľne sú:

- Česká sporiteľňa a.s. s 95 % podielom a
- Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG s 5 % podielom.

Sporiteľňa je zároveň súčasťou veľkej finančnej skupiny Erste Group. Táto skupina pôsobí predovšetkým v strednej Európe, ktorá zastrešuje vyše 17 a pol milióna klientov.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet novo uzatvorených zmlúv v ks	197 000	285 000	180 000	157 000	123 000	105 000

**Tabuľka 3.4: Vývoj novo uzatvorených zmlúv (zdroj: Výročné správy SS Českej sporiteľne)**

V roku 2012 Stavebná sporiteľňa Českej sporiteľne poskytla úvery v celkovom objeme okolo 5,4 mld. Kč. Celkový počet platných zmlúv bol 1 194 287, z toho 1 017 893 bolo platných zmlúv o stavebnom sporení a 176 394 platných zmlúv o úveroch. Oproti roku 2011 klesol počet zmlúv asi o 90 000.

Produkty Stavebnej sporiteľne Českej sporiteľne týkajúce sa stavebného sporenia by sa dali rozdeliť na dve skupiny:

- „Stavební spoření s Buřinkou“ a
- „Úvěr ze stavebního spoření.“

#### 3.3.1 Produkty SS Českej sporiteľne

SS Českej sporiteľne ponúka iba jednu variantu tarifu: „SS s Buřinkou“. Táto tarifa sa vyznačuje zhodnotením 3,4 % ročne vďaka úroku stavebnej sporiteľne, ktorý činí 1 %

a štátnej podpore, zákonným poistením a v podstate všetkými zákonne stanovenými výhodami. Stavebné sporenie si môže sporiteľ zjednať na pobočke Českej sporiteľne, u externých partnerov alebo aj pomocou webu stavebnej sporiteľne, čo je zároveň aj najvýhodnejší spôsob. Oproti kamennej pobočke by sporiteľ mohol ušetriť až 2 505 Kč, čo nie je vzhľadom k podobnosti produktov u jednotlivých sporiteľní zanedbateľná čiastka. Samozrejmosťou je možnosť následného prechodu na výhodnejší úver. Ďalšou výhodou je aj prémie pre deti v hodnote 1 000 Kč.

**Stavebný úver** SS Českej sporiteľne sa vyznačuje tým, že je dostupný až do 800 000 Kč bez zástavy nehnuteľnosti. Dostupný je už po nasporení 35 % z CCČ, pričom si môže sporiteľ požičať až 65 % CCČ, splátky si môže klient rozložiť až na 13 rokov a pokiaľ chce splatiť úver skôr, tak je to bez poplatkov. Aby klient dostal najvýhodnejší úver, musí sporiť tradičných 6 rokov, možnosť preklenovacieho úveru je poskytnutá po dvoch rokoch sporenia. Úroková sadzba pri úvere zo stavebného sporenia činí 3,99 %. Zaujímavou službou je možnosť rezervovať si úver. Znamená to, že si klient môže zarezervovať úver zo stavebného sporenia ešte 12 mesiacov po dobe, kedy mu boli vyplatené nasporené prostriedky.

Pokiaľ klient nespĺňa podmienky pre poskytnutie stavebného ani preklenovacieho úveru, môže si vybrať z iných produktov stavebnej sporiteľne na financovanie bývania, napr.:

- „Úver od Buřinky“ vhodný pre financovanie stredne veľkých investícií do bývania alebo
- „Hypoúver od Buřinky“ vhodný pre financovanie väčších investícií do bývania, napr. kúpu bytu/ domu. Je pri ňom potreba aj zástava nehnuteľnosti.

### **3.3.2 Poplatky**

Pri stavebnom sporení a úvere zo stavebného sporenia vznikajú nasledujúce poplatky:

- úhrada za uzavretie zmluvy/ zvýšenie CCČ → 1 % z CCČ/ rozdielu CCČ, u FO max. 15 000 Kč, pri zmluve uzavretej cez internet 495 Kč,
- zníženie CCČ → zdarma,
- úhrada za vedenie vkladového účtu alebo úverového účtu → 310 Kč za rok alebo jeho časť,
- spracovanie stavebného úveru → zdarma,

- úhrada za ukončenie zmluvy → zmluvy, ktoré boli ukončené pred 6 ročnou lehotou sporenia a sú uzavreté do 31.5.2013 majú sadzbu 0,5 % z CČ, od 1.6.2013 je to 1 % z CČ,
- rezervácia úveru → 200 Kč.

### **3.4 Prvá stavebná sporiteľňa**

Prvou špecializovanou bankou tohto druhu v strednej a východnej Európe bola Prvá stavebná sporiteľňa. Prvá stavebná sporiteľňa oficiálne začala svoju činnosť ešte pred rozdelením Česka a Slovenska, konkrétne v novembri 1992 a je najsilnejšou stavebnou sporiteľňou na slovenskom trhu. Prvú stavebnú sporiteľňu založili tri renomované európske bankové inštitúcie, konkrétne:

- Slovenská sporiteľňa a.s. – aktuálny podiel na PSS je 9,98 %,
- nemecká Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – aktuálny podiel na PSS je 32,5 % a
- rakúska Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH – aktuálny podiel na PSS je 32,5 %.
- Ďalšou spoločnosťou podieľajúcou sa na základnom imaní PSS je rakúska Erste Group Bank AG, ktorej podiel činí 25,02 %.

Ako je vidieť, spomenuté zahraničné finančné skupiny majú vplyv nielen na Slovensku, ale aj Českej republike, čo len dokumentuje ich veľkú silu a pokrytie na trhu.

PSS je jednoznačným lídrom na slovenskom trhu stavebných sporiteľní, čo dokazujú aj nasledujúce údaje z roku 2012:

- podiel počtu nových zmlúv o stavebnom sporení poskytnutých v roku 2012 bol 71 %,
- podiel v objeme cieľových súm nových zmlúv činil 72,2 %,
- podiel v objeme poskytnutých stavebných úverov a medziúverov činil 83,9 %,
- tri stavebné sporiteľne pôsobiace na Slovensku poskytli do bývania 544,25 mil. eur, z toho 507,45 mil. eur poskytla PSS.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet novo uzatvorených zmlúv v ks	169 801	165 862	211 616	201 223	160 266	163 372

**Tabuľka 3.4: Vývoj novo uzatvorených zmlúv (zdroj: Výročná správa PSS)**

PSS zverejnila vo svojej výročnej správe z roku 2012 niekoľko zaujímavých údajov o svojej 20 ročnej činnosti:

- uzatvorila takmer 4 mil. zmlúv o stavebnom sporení s objemom cieľových súm 28 mld. eur,
- FO poskytla 414 000 medziúverov a 84 000 stavebných úverov,
- celkovo poskytla PSS do bývania 7,22 mld. eur.

V roku 2012 PSS poskytla úvery FO v celkovom objem 414 mil. eur, z toho objem medziúverov činil 391 mil. eur a objem stavebných úverov činil 23 mil. eur. Prevažná väčšina úverov bola uzavretá na rekonštrukciu a modernizáciu, až 271,5 mil. eur. Priemerná výška stavebného úveru bola 8 500 eur a medziúveru 18 700 eur. Celkový počet platných zmlúv bol 843 279 a zaznamenal nárast o viac ako 120 000 zmlúv oproti roku 2011.

Ponuka taríf v PSS je naozaj pestrá. Klienti si môžu vybrať z viacerých variácií podľa veku, ale aj účelu sporenia. Medzi tarify poskytované PSS patria:

- Tarifa junior extra,
- Tarifa štandardná,
- Tarifa štandardná extra,
- Tarifa senior extra,
- Tarifa rýchla a
- Tarifa úverová.

### **3.4.1 Produkty PSS**

V prvej časti sú rozobraté extra tarify. Medzi tieto tarify sa dajú zaradiť Tarifa junior extra, Tarifa štandardná extra a Tarifa senior extra.

**Tarifa junior extra**, ako už z názvu vyplýva, je určená pre detských sporiteľov od narodenia až do 18 rokov. Ponúka aj jednu zaujímavú možnosť pre rodičov, tzv. extra

istotu. V prípade úmrtia zákonného zástupcu neplnoletého bude pokračovať PSS v sporení až po dohodnutú čiastku. Podmienkou plnenia extra istoty je pravidelné sporenie. Ročná úroková sadzba sporenia je 2 % ročne. Ročná úroková sadzba stavebného úveru je 4,7 %. Výhodou tejto tarify je aj možnosť získania zmluvy o stavebnom sporení v tejto tarife za 20 €, bez ohľadu na to, akú cieľovú sumu si zvolia alebo ľubovoľné využitie získaných prostriedkov po 6 rokoch sporenia.

**Tarifa štandardná extra** má podobne, ako Tarifa junior extra výhodu v možnosti získania zmluvy za 20 eur bez ohľadu na výšku cieľovej sumy. Štandardná extra tarifa je určená pre všetkých sporiteľov. Nasporené peniaze sú na účte stavebného sporenia zhodnocované štátnou prémie a ročným úrokom vo výške 1,75 %. Stavebný úver môžete získať s úrokom 4,75 % p.a.. Základné parametre stavebného sporenia a úveru sú pri pomalejšej tarife nasledovné:

**Tarifa senior extra** je určená pre osoby staršie ako 55 rokov. Po šiestich rokoch sporenia môže sporiteľ požiadať o postupné vyplácanie nasporených prostriedkov formou renty. ročná štátna prémie, ktorá nepodlieha dani z príjmu. Výhodami tejto tarify sú 2%-ný ročný úrok z vkladov aj štátnej prémie počas sporenia, možnosť až 3%-ného ročného úroku zo zostatku na účte počas vyplácania renty v závislosti na dĺžke sporenia, zákonná ochrana vkladov a vyplácanie renty a vedenie účtu počas vyplácania renty je bez akýchkoľvek poplatkov.

Medzi dlhodobejšie typy taríf, ktoré ponúka PSS sa dajú zaradiť Tarifa štandardná, Tarifa rýchla a Tarifa úverová.

**Tarifa štandardná** je najpoužívanejšou tarifou ponúkanou PSS. Vyznačuje sa primeranými vkladmi na stavebné sporenie i splátky stavebného úveru, ktoré sú vo výške 0,5 % z CC a viac. Ročná úroková sadzba sporenia je 2 % a v následnom stavebnom úvere 4,7 %. Doba nasporenia požadovanej sumy trvá ale zvyčajne o niečo dlhšie ako pri iných možnostiach.

**Tarifa rýchla** je určená pre klientov, ktorí majú za cieľ rýchle nasporenie požadovanej čiastky a rýchle splácanie stavebného úveru. Podmienky týkajúce sa ročných úrokových sadzieb sú rovnaké ako pri Tarife štandardnej. Rozdiel je v rýchlosti sporenia, keďže klient vkladá minimálne 0,7 % z CC a podobne aj pri splátke úveru je čiastka na úrovni minimálne 0,7 % z CC

**Tarifa úverová** alebo tiež **Úver neskôr** je určená klientom, ktorí plánujú v budúcnosti využiť výhodný úver. K tejto tarife môžu prejsť aj v prípade, že začali na začiatku s inou tarifou, ako je úverová. Vyznačuje sa výhodnou úrokovou sadzbou úveru vo výške 2,9 %, ale veľmi nízkym zhodnotením nasparených úspor zo strany sporiteľne, len 0,1 %. Výhodami tejto tarify sú aj garantovaná úroková sadzba počas celej doby splácania úveru, stavebný úver do 50 000 eur bez skúmania výšky príjmu alebo zástavy, možnosť doby splácania až 17 rokov alebo možnosť predčasného splatenia bez poplatkov.

Mimo vyššie spomínaných taríf PSS ponúka aj množstvo iných možností, ako získať prostriedky na bývanie. Medzi tieto možnosti patria **Úvery hneď** (mediúvery bez počiatočného sporenia a s počiatočným sporením) alebo **Úvery na vybavenie domácností** (spotrebiteľské úvery a úvery pre klientov s dobrou platobnou disciplínou na základe minulých skúseností)

### **3.4.2 Poplatky**

Pri stavebnom sporení a úvere zo stavebného sporenia vznikajú nasledujúce poplatky:

- úhrada za uzavretie zmluvy → 0,9 % z CC mimo akciových ponúk,
- zvýšenie/ zníženie CC → 10 eur,
- úhrada za vedenie vkladového účtu alebo úverového účtu → 0,99 eur mesačne,
- spracovanie stavebného úveru → 20 eur,
- úhrada za ukončenie zmluvy → po šiestich rokoch od vzniku zmluvy zdarma, do šiestich rokov od 30 do 90 eur v závislosti na dátume vzniku zmluvy.

### **3.5 Wüstenrot stavebná sporiteľňa**

Jednou z najtradičnejších značiek stavebných sporiteľní je Wüstenrot stavebná sporiteľňa. Táto spoločnosť je pomenovaná podľa mestečka, v ktorom pán Kropp stál pri zrode prvých spoločenstiev podobných stavebným sporiteľňiam. Na Slovensku začala pôsobiť Wüstenrot stavebná sporiteľňa v roku 1993. Táto stavebná sporiteľňa je súčasťou skupiny Wüstenrot, ktorá sa mimo iné angažuje aj v oblastiach poistenie alebo hypoték. Medzi akcionárov stavebnej sporiteľne patria:

- Bausparkasse Wüstenrot AG – rakúska spoločnosť s 60 % podielom a
- Wüstenrot & Württembergische AG – nemecká spoločnosť s 40 % podielom.



Skupina Wüstenrot má svoju pobočku aj Českej republike, kde sa úspešne angažuje, podobne ako na Slovensku, už viac ako dve desaťročia.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet novo uzatvorených obchodov v ks	49 164	45 923	43 944	45 863	45 508	42 108

**Tabuľka 3.5: Vývoj novo uzatvorených obchodov (zdroj: Výročné správy Wüstenrot)**

V roku 2012 Wüstenrot stavebná sporiteľňa poskytla úvery v celkovom objeme okolo 94 mil. eur. Počet platných zmlúv o stavebnom sporení sa pohyboval na hranici 105 000. Oproti roku 2011 klesol ich počet o 3 000. Počet nových stavebných úverov a medziúverov uzavretých v roku 2012 bol 2 680 s cieľovou sumou takmer 50 mil. eur.

V ponuke Wüstenrot stavebnej sporiteľne sa aktuálne nachádzajú tieto produkty:

- Krôčik – stavebné sporenie pre deti,
- Rodinné sporenie,
- Bonus Vklad a
- Sporenie Vernosť.

### **3.5.1 Produkty stavebného sporenia**

**Krôčik** je určený pre stavebných sporiteľov, ktorí ešte nedovršili 18 rokov. Táto tarifa sa vyznačuje niektorými výhodami, ktoré iné produkty nemajú. Medzi výhody tejto tarify patrí zväčšený poplatok za vedenie účtu vo výške 6 eur, úročenie vkladov vo výške 2 % alebo aj balík poistení týkajúci sa prípadov, kedy má dieťa trvalé následky úrazu alebo prípadu úmrtia zákonného zástupcu. Podmienky, ktoré musia rodičia splniť sa týkajú minimálnej CČ v hodnote 3 600 eur a minimálneho ročného vkladu 200 eur ročne alebo 20 eur mesačne.

**Rodinné sporenie** je tarifa určená pre manželov, prípadne rodičov s deťmi. Táto tarifa sa vyznačuje 2 % úrokovou sadzbou, možnosťou nesplatenia vstupných poplatkov naraz na začiatku, zníženým poplatkom za uzavretie zmluvy v hodnote 0,9 % z CČ, zníženým ročným poplatkom za vedenie sporiteľského účtu v hodnote 12 eur a nulovým poplatkom za

vybavenie stavebného úveru. Pre jednotlivcov je určená tarifa **Flexibil**, ktorá má podobné vlastnosti, ako Rodinné sporenie, akurát je určená pre jednu osobu.

**Bonus Vklad** tarifa je určená pre klientov bez záujmu využiť stavebný úver, resp. medziúver. Sporiteľ má na výber z troch možností, a to 2+, 3+ a 4+. Tieto tri varianty ponúkajú možnosť lepšieho zhodnotenia vkladov vložených v prvých dvanástich mesiacoch o 0,4 %, 0,9 % alebo 1,6 %. Peniaze sa dajú taktiež vybrať už po dvoch rokoch. Úroková sadzba pri tejto tarife je 1 % za rok, uzatvorenie zmluvy je zadarmo a ročný poplatok je na úrovni 3,31 eur. Podmienkami, ktoré ale musia byť splnené sú zmluva s fixnou cieľovou sumou 1 600 eur, vklad do 30 dní v hodnote 1 000 eur a nevypovedanie zmluvy do 2, 3, resp. 4 rokov v závislosti na tarife.

Poslednou možnosťou je **Sporenie Vernost'**. Toto sporenie je určené pre sporiteľov, ktorí už uplynula 6 ročná lehota sporenia a hľadajú ďalšie spôsoby zhodnotenia prostriedkov. Pokiaľ si ponechajú na svojej novej sporiteľskej zmluve minimálne 312 eur do konca roka a na pôvodnej zmluve nevyužili možnosť úveru, môžu prejsť práve na túto tarifu. Výhodami, ktoré sa im naskytnú, budú úročené 2 % za rok ďalších 6 rokov, uzatvorenie zmluvy bez poplatkov a fixná cieľová suma 8 000 eur.

Pokiaľ má klient záujem využiť možnosť **stavebného úveru**, úroková sadzba stavebného úveru bude závisieť od výšky hodnotiaceho čísla:

- 3 % úroková sadzba – HČ + 500,
- 4 % úroková sadzba – HČ + 200,
- 5 % úroková sadzba – HČ,
- 6 % úroková sadzba – HČ - 100,
- 7 % úroková sadzba – HČ – 200.

Klient má aj ďalšie možnosti, ako získať prostriedky na bývanie. Môže si vybrať z medziúverov a úverov AKURAT – Hypo, Plus a Super.

### 3.5.2 Poplatky

Pri stavebnom sporení a úvere zo stavebného sporenia vznikajú nasledujúce poplatky:

- úhrada za uzavretie zmluvy s 1 stavebným sporiteľom → 0,9 % z CCČ, max. 1 500 eur,

- úhrada za uzavretie zmluvy s 2 stavebnými sporiteľmi → 0,45 % z CČ za každého sporiteľa, max. 1 500 eur
- zvýšenie/ zníženie CČ → 1 % z rozdielu cieľových čiastok, max. 1 800 eur,
- úhrada za vedenie vkladového účtu → 12 eur pre 1 sporiteľa, pre dvoch sporiteľov (manželov) 18 eur, 6 eur alebo 12 eur pre dieťa
- vedenie úverového účtu → zadarmo,
- spracovanie stavebného úveru → zadarmo,
- úhrada za ukončenie zmluvy → po šiestich rokoch od vzniku zmluvy zdarma, do šiestich rokov 0,5 % z CČ alebo 0,9 % z CČ v závislosti na dátume vzniku zmluvy, max. 1 800 eur.

### 3.6 ČSOB stavebná sporiteľňa

Najmladšou stavebnou sporiteľňou na slovenskom trhu je ČSOB stavebná sporiteľňa. Jej pôsobenie na trhu začalo až v novembri roku 2000. ČSOB stavebná sporiteľňa má iba jedného akcionára. Je ním spoločnosť Československá obchodná banka a.s., ktorá vlastní 100 % všetkých akcií. Stavebná sporiteľňa je súčasťou finančnej skupiny ČSOB, ktorá poskytuje množstvo služieb v oblasti financií a poisťovníctva. Patria medzi ne bankové služby, poistenie, investovanie, viaceré typy financovania, stavebné sporenie, úvery, lízing, faktoring a iné. Materskou spoločnosťou ČSOB je belgická spoločnosť KBC Bank, ktorá sa radí k najvýznamnejším finančným inštitúciám v strednej a východnej Európe.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet novo uzatvorených zmlúv v ks	10 670	14 317	11 300	20 403	19 468	24 568

**Tabuľka 3.6: Vývoj novo uzatvorených zmlúv (zdroj: Výročné správy ČSOB)**

V roku 2012 ČSOB stavebná sporiteľňa poskytla úvery v celkovom objeme okolo 135 mil. eur. Počet platných zmlúv o stavebnom sporení bol 92 324. Oproti roku 2011 klesol ich počet o 1 300. ČSOB stavebná sporiteľňa poskytla od svojho vzniku do roku 2012 okolo 610 mil. eur na financovanie bývania.

V ponuke ČSOB stavebnej sporiteľne sa aktuálne nachádzajú tieto produkty:

- tarify Profit a
- tarify Kredit.

### 3.6.1 Produkty stavebného sporenia

**Profit Kľúčik** je tarifa určená pre deti. Klient môže sporiť s ľubovoľnou výškou a frekvenciou vkladov, uzavretie zmluvy je za fixný poplatok a klient dostane k tomu aj poistný balíček. Výhodou je aj možnosť využitia akcie Pásmové úročenie, ktoré ponúka okrem garantovaných 2 % aj ďalšiu možnosť úročenia vkladov vložených prvých 12 mesiacov. Jej získanie je na základe minimálnych mesačných vkladov, ktoré musia byť v hodnote 30 až 200 eur, úroková sadzba sa môže zvýšiť o 3%, 6% alebo 9%. Tento bonus je ale sprevádzaný počiatočným poplatkom. Po dovŕšení veku tarifa automaticky prechádza na tarifu Profit.

**Profit** tarifa je určená pre dospelých sporiteľov a vyznačuje sa podobnými vlastnosťami ako detská verzia tejto tarify. Rozdiel je len v počiatočnom fixnom poplatku a v chýbajúcom poistnom balíčku, inak sú podmienky v podstate rovnaké aj s možnosťou pásmového úročenia ale Investičného balíku s výhodou, v ktorom môže sporiť viacero osôb v jednej zmluve. Ďalším variantom je Profit Plus, ktorý ponúka väčšie rozloženie splátok pri stavebnom úvere. Hodnota úrokovej sadzby stavebného úveru sa pri tarifách Profit rovná 4,9 %, minimálna cieľová suma je 1 500 eur a mesačná splátka úveru je buď 0,8 % alebo 1,2 % z dlžnej sumy.

**Tarify Kredit** sú tarify vyznačujúce sa rozdielnymi vlastnosťami a sú určené hlavne pre tú časť sporiteľov, ktorí budú chcieť využiť stavebný úver. Sú označované Kredit I až Kredit XI a úroková sadzba je 0,1 % alebo 1 % v závislosti od konkrétnej tarify. Najnižšia úroková sadzba, ktorú môže klient získať je 2,9 % pri tarife Kredit I. Stavebné úvery poskytované ČSOB stavebnou sporiteľňou sa pridelujú najskôr po 21 mesiacov sporenia a do 25 000 eur nie je potrebná žiadne zabezpečenie nehnuteľnosťou.

Okrem spomenutých možností ponúka ČSOB stavebná sporiteľňa široké portfólio investičných, ale aj úverových produktov podľa potreby zákazníkov.

### 3.6.2 Poplatky

Pri stavebnom sporení a úvere zo stavebného sporenia vznikajú nasledujúce poplatky:

- úhrada za uzavretie zmluvy →
  - Profit a Kredit I - IX 40 eur,
  - Profit Kľúčik 35 eur,

- Profit Plus 0,9 % z CČ, min. 40 eur,
- Kredit X –XI 15 eur,
- zvýšenie CČ → 7 eur,
- zníženie CČ → 0,75 % alebo 1,39 % z rozdielu cieľových čiastok
- úhrada za vedenie vkladového účtu → 12 eur ročne,
- vedenie úverového účtu → zadarmo,
- spracovanie stavebného úveru → zadarmo,
- úhrada za ukončenie zmluvy → 0,5 % - 1,5 % z CČ v závislosti na dobe od podpisu zmluvy a type sporenia, po šiestich rokoch zadarmo.

### **3.7 Inštitúcie podporujúce stavebné sporenie**

**Asociácia českých stavebných sporiteľní** je organizácia pôsobiaca v Českej republike od júna 2000. Jej hlavným motívom je predovšetkým ochrana a podpora spoločenských záujmov stavebných sporiteľní pôsobiacich na českom trhu. AČSS nadviazala na neformálnu spoluprácu skupiny podporujúcej stavebné sporenie pred vznikom AČSS, ktorých prostredníctvom sa snažili podporiť diskusie o financovaní bývania a problematiky s ním súvisiacej. V súčasnosti združuje všetkých 5 stavebných sporiteľní pôsobiacich v ČR. AČSS má vlastnú právnu subjektivitu, sídlo a volené orgány. Základným poslaním Asociácie je snaha o vytvorenie optimálneho zázemia systému stavebného sporenia a upevňovanie dôvery občanov v tento produkt. Na internetových stránkach ponúka množstvo informácií a štatistík týkajúcich sa stavebného sporenia a spolupracuje s viacerými inštitúciami a vládou. **Na Slovensku** podobný typ organizácie neexistuje.

**Európske združenie stavebných sporiteľní (EuBV)** je spolok úverových a iných inštitúcií podporujúcich financovanie bývania. Sekretariát sídli v Berlíne a svoje zastúpenie má aj v Bruseli. EuBV združuje predovšetkým inštitúcie v krajinách EÚ. Vzhľadom v faktu, že sa EÚ snaží o ekonomickú a politickú integráciu, slúži združenie k týmto štyrom základným účelom:

- propaguje myšlienku vlastníctva nehnuteľnosti k bývaniu,
- zastupuje záujmy svojich členov v Európskej únii,
- zaisťuje informovanosť svojich členov o vývoji európskej integrácie a o činnosti orgánov Európskej únie,

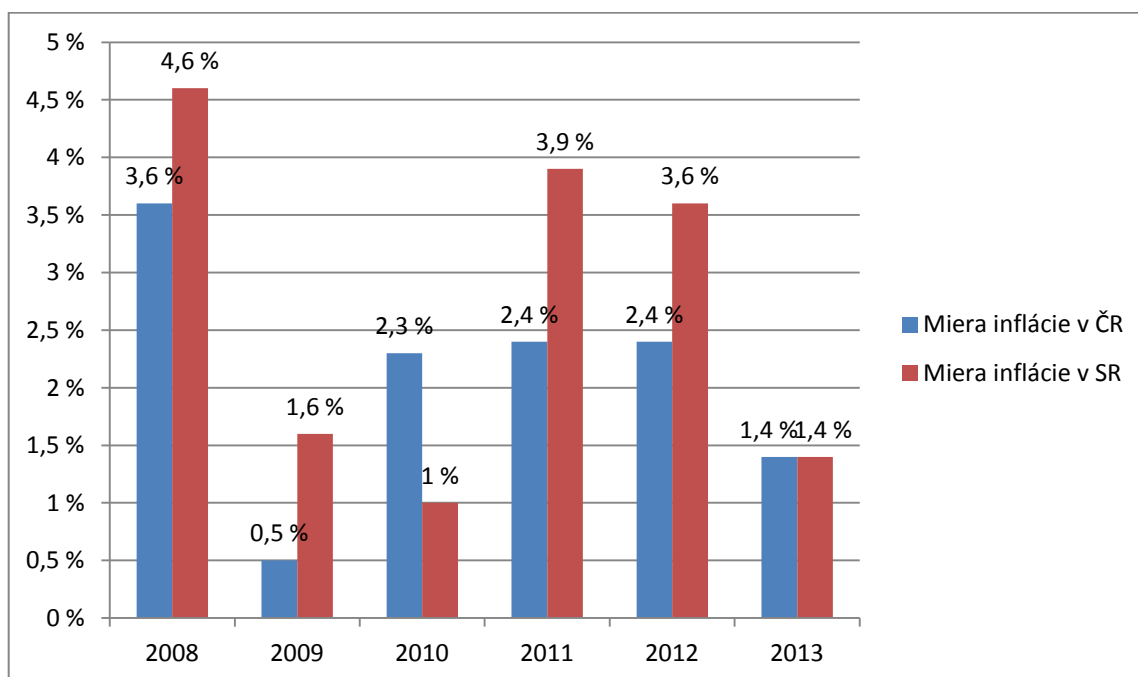
- podporuje a zintenzívňuje výmenu informácií a skúseností medzi svojimi členmi na poli financovania bývania a bytovej politiky.

**Medzinárodná únia pre financovanie bývania (IUHF)** predstavuje celosvetovú organizáciu zabývajúcu sa financovaním bývania. Svojim členom umožňuje získavanie informácií o vývoji v oblasti financovania bývania z celého sveta a zároveň využívať skúsenosti druhých vo svoj prospech. IUHF zahrnuje 45 rôznych krajín s viac ako 100 členmi. Patria sem národné bankové asociácie, stavebné sporiteľne, hypotekárne banky, inštitúcie nezávislých poradcov, či zástupcovia akademických obcí, vládnych agentúr a medzinárodných inštitúcií z oboru bývania.

## 4. Komparácia ponuky produktov stavebného sporenia vo vybraných spoločnostiach

### 4.1 Vývoj reálnej hodnoty štátnej prémie

Hodnota štátnej prémie v ČR aj na Slovensku zaznamenáva v čase od počiatkov stavebného sporenia neustály pokles. V Tabuľkách 2.1 a 2.2 je zobrazený vývoj štátnej prémie. Mnoho ľudí si neuvedomuje fakt, že tieto hodnoty sú nominálne. Hodnovernejším variantom vyjadrenia hodnoty štátnej prémie je reálna hodnota. Reálna hodnota, na rozdiel od nominálnej, vyjadruje skutočný vývoj meranej veličiny v čase očistený od vplyvu inflácie. Zjednodušene povedané, čo si mohol kúpiť sporiteľ za štátnu prémiiu v minulosti a čo si za ňu môže kúpiť teraz. Pre výpočet reálnej hodnoty štátnej prémie bude potrebný vývoj inflácie v ostatných rokoch, ktorý je zobrazený v Grafe 4.1. Pre zjednodušenie bude zobrazený vývoj s predvolenou hodnotou štátnej prémie z roku 2008.



**Graf 4.1: Vývoj inflácie v ČR a SR (zdroj: [www.kurzy-online.sk](http://www.kurzy-online.sk) a [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz))**

Reálna hodnota financií v čase sa zvyčajne počíta pomocou súčasnej alebo budúcej hodnoty v čase. Hodnota štátnej prémie v roku 2008 v ČR bola 3 000 Kč. Na Slovensku sa v tej dobe štátna prémie nachádzala na úrovni 2 000 Sk, po prepočte 66,39 eur. Vďaka pôsobeniu inflácie by dnes hodnota prémie musela byť značne vyššia, aby sa vyrovnala

reálnej hodnote prémie z roku 2008. Ak by bola inflácia každý rok rovnaká, budúca hodnota štátnej prémie (FV) by sa dala spočítať nasledovne:

$$FV = ŠP \cdot (1 + \Pi_t)^t$$

Inflácia bola ale rozdielna, preto tento fakt musí byť zohľadnený aj vo výpočtoch. V roku 2009 a 2010 by musela byť **hodnota štátnej prémie v ČR** v nasledovnej výške:

$$FV_{2009} = 3\,000 \cdot (1 + 0,036)^1 = 3\,108 \text{ Kč}$$

$$FV_{2010} = 3\,108 \cdot (1 + 0,005)^1 = 3\,124 \text{ Kč}$$

Ďalšie hodnoty sú zobrazené v tabuľke:

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Budúca hodnota ŠP</b>	3 000 Kč	3 108 Kč	3 124 Kč	3 195 Kč	3 272 Kč	3 351 Kč	3 398 Kč
<b>Nominálna hodnota ŠP</b>	3 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč

**Tabuľka 4.1: Vývoj reálnej hodnoty štátnej prémie v ČR od roku 2008 (vlastné spracovanie)**

Tabuľka 4.1 zobrazuje vývoj reálnej hodnoty štátnej prémie od roku 2008 v Česku. Výhodnosť štátnej prémie od roku 2008 značne poklesla. V roku 2008 bola jej hodnota ešte 3 000 Kč. Ak by chcel sporiteľ využiť štátnu prémiiu k 1.1.2014, jej reálna hodnota v podstate klesla o takmer 1 400 Kč oproti roku 2008. Pre sporiteľa by to znamenalo, že by si mohol za štátnu prémiiu zakúpiť menšie množstvo tovaru. Pokiaľ sa štátna prémie neznižila na 2 000 Kč, pokles nebol ešte taký výrazný, ale znížením prémie sa v podstate podpora štátu ešte viacej znížila nehovoriac o navýšení sumy potrebnej pre získanie plnej hodnoty štátnej prémie. Pokiaľ by bolo skúmané obdobie od začiatku stavebného sporenia v ČR, kedy bola prémie na úrovni 4 500 Kč, s ohľadom na vývoj inflácie by rozdiel bol ešte markantnejší.

**Na Slovensku** bol vývoj inflácie trocha rozdielny, čo sa prejaví aj na jednotlivých číslach. Hodnota štátnej prémie v roku 2008 bola 66,39 eur. V roku 2009 a 2010 by musela byť **hodnota štátnej prémie v SR** v nasledovnej výške:



$$FV_{2009} = 66,39 \cdot (1 + 0,046)^1 = 69,44 \text{ eur}$$

$$FV_{2010} = 66,44 \cdot (1 + 0,016)^1 = 70,56 \text{ eur}$$

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Budúca hodnota ŠP</b>	66,39 eur	69,44 eur	70,56 eur	71,26 eur	74,04 eur	76,71 eur	77,78 eur
<b>Nominálna hodnota ŠP</b>	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur	66,39 eur

**Tabuľka 4.2: Vývoj reálnej hodnoty štátnej prémie v SR od roku 2008 (vlastné spracovanie)**

Tabuľka 4.2 zobrazuje vývoj reálnej hodnoty štátnej prémie od roku 2008 na Slovensku. Aj tu platí, že výhodnosť štátnej prémie od roku 2008 značne poklesla. V roku 2008 bola jej hodnota ešte 66,39 eur. Ak by chcel sporiteľ využiť štátnu prémie k 1.1.2014, jej reálna hodnota v podstate klesla o viac ako 11 eur oproti roku 2008. Na Slovensku sa v začiatkoch stavebného sporenia vyplácala štátna prémie vo výške 6 000 Sk, čo zjednodušene predstavuje trojnásobok dnešnej hodnoty. S ohľadom na vývoj inflácie by, podobne ako v Česku, rozdiel spôsobený výpočtom reálnej hodnoty ešte porástol.

Pri porovnaní podmienok štátnej prémie v ČR a na Slovensku bude použitý kurz platný k 1.1.2014 v hodnote 27,427 Kč za 1 euro<sup>20</sup>.

Krajina	Maximálna štátna prémie	Percento z ročného vkladu	Optimálny ročný vklad
Česká republika	2 000 Kč	10 %	20 000 Kč
Slovensko	1 821 Kč	8,5 %	21 419 Kč

**Tabuľka 4.3: Porovnanie štátnej prémie v ČR a v SR (vlastné spracovanie)**

Po prepočtoch aktuálna hodnota štátnej prémie v ČR o niečo väčšia ako na Slovensku, ale naopak Slováci musia nasporiť viac, aby sa k maximálnej hodnote štátnej prémie dostali. Podpora štátu z pohľadu štátnej prémie je teda o niečo väčšia v ČR ako na Slovensku. Rozdielnosti ale môžu nastať, pokiaľ chce klient štátnu podporu získať. Pokiaľ sporí nad 6 rokov, v oboch štátoch ju dostane bez obmedzenia. Pokiaľ by sporil menej ako 6 rokov, ale aspoň 2 roky, v ČR by si musel vziať úver, aby o štátne prémie neprišiel. Na Slovensku stačí

<sup>20</sup> Podľa zdroja <http://kurz-euro.zones.sk>

dokladovať využitie štátnej prémie na bytové potreby a nemusí žiadať o úver. Pri ukončení sporenia do dvoch rokov klient stráca nárok na štátnu prémie v oboch štátoch.

## **4.2 Porovnanie ponuky produktov stavebných sporiteľní**

V nasledujúcej kapitole budú vyhodnotené možnosti sporiteľov s rôznymi cieľmi podľa aktuálnej ponuky jednotlivých rozoberaných stavebných sporiteľní v ČR a na Slovensku. Sporitelia môžu mať za rôzne základné ciele. Niektorí preferujú výhodné sporenie, iní výhodný alebo čo najrýchlejšie získaný úver.

### **4.2.1 Sporenie s cieľom výhodného zhodnotenia**

Aby sporiteľ zhodnocoval svoje finančné prostriedky čo najvýhodnejšie, mal by sa snažiť o získanie maximálnej štátnej prémie. V predchádzajúcej kapitole boli zhrnuté podmienky poskytovania maximálnej štátnej prémie v Českej republike na Slovensku. Pre lepší prehľad budú údaje zhrnuté ešte raz:

- ČR → ročne 10 % z 20 000 Kč, maximálna štátna prémie 2 000 Kč,
- SR → ročne 8,5 % z 780,96 eur, maximálna štátna prémie 66,39 eur.

Pre získanie maximálnej štátnej prémie je síce podľa zákona potrebná jednotná čiastka, ale sporitelia musia počítať s poplatkami, ktoré si účtujú stavebné sporiteľne. Tie im v podstate znižujú vklady vložené na stavebný účet, preto by čiastky 20 000 Kč, resp. 780,96 eur za rok nestačili k získaniu maximálnej štátnej prémie. Pre zjednodušenie bude uvažované, že sporiteľ bude môcť ukladať pravidelný mesačný vklad. Aby mohol sporiteľ využívať nasporené prostriedky bez obmedzenia musí sporiť minimálne 6 rokov, preto bude použitá práve táto hranica. Cieľová čiastka je zvolená vo výške 200 000 Kč, resp. 7000 eur, čo sú aktuálne približne podobné čiastky

V ČR sú rozobrané ponuky stavebných sporiteľní ČMSS, Raiffeisen SS a SS Českej sporiteľne. Podľa stránok týchto spoločností, je ideálny pravidelný vklad na úrovni 1 700 Kč mesačne. Vo výpočtoch je ale použitý o niečo vyšší vklad, konkrétne 1 800 Kč. Informácie o jednotlivých tarifách sú zhrnuté v tabuľke:

Stavebná sporiteľňa	Názov tarify	Mesačný vklad	Úroková sadzba	Doba sporenia	Vstupný poplatok	Ročný poplatok
ČMSS	Variant	1 800 Kč	1,5 % + bonusy	6 rokov	1 % z CČ	330 Kč
Raiffeisen SS	Spořicí tarif	1 800 Kč	2 %	6 rokov	1 % z CČ	320 Kč
SS Českéj sporitel'ne	SS s Buřinkou	1 800 Kč	1 %	6 rokov	1 % z CČ	310 Kč

**Tabuľka 4.4: Porovnanie podmienok SS v ČR (vlastné spracovanie)**

Ako je vidieť, stavebné sporiteľne majú veľmi podobné podmienky týkajúce sa základných faktorov ovplyvňujúcich nasporenú čiastku. ČMSS ponúka 1,5 % garantovanú sadzbu, ale podľa podmienok spoločnosti môže sporiteľ získať pri 6 – ročnej dobe sporenia aj 40 % bonus pripísaných úrokov a tým navýšiť ročný výnos na cca 2,1 %.

Stavebná sporiteľňa	ČMSS	Raiffeisen SS	SSČS
<b>Celkové vklady</b>	129 600 Kč	129 600 Kč	129 600 Kč
<b>Poplatky za vedenie účtu celkom</b>	1 980 Kč	1 920 Kč	1 860 Kč
<b>Poplatky za uzavretie zmluvy</b>	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
<b>Vklady po odpočte poplatkov</b>	125 620 Kč	125 680 Kč	125 740 Kč
<b>Získaň úrok</b>	7 172 Kč	9 555 Kč	4006 Kč
<b>Bonus k úroku</b>	2 869 Kč		
<b>Zaplatená daň celkom</b>	1 506 Kč	1 433 Kč	707 Kč
<b>Získaň štátna podpora</b>	11 956 Kč	11 967 Kč	11 968 Kč
<b>Nasporená čiastka po šiestich rokoch sporenia</b>	146 111 Kč	145 768 Kč	141 694 Kč

**Tabuľka 4.5: Vývoj stavebného sporenia v českých SS (vlastné spracovanie)**

V Tabuľke 4.5 sú uvedené hodnoty získané 6 – ročným sporením v českých stavebných sporiteľniach. Pre zjednodušenie výpočtov bolo uvažované, že sa nasporené prostriedky úročia len jedenkrát za rok a úročená je celá nasporená čiastka. V skutočnosti stavebné sporiteľne úročia vklady v podstate odo dňa prijatia vloženej čiastky. To znamená,

že vklady prijaté v neskoršom období roku sú úročené kratšie obdobie ako vklady prijaté na začiatku roka. Takisto je pri výpočtoch uvažované, že štátna prémia je pripísaná vždy na začiatku roka a podmienky sú po celých 6 rokoch sporenia rovnaké. Podobnou úvahou sú riešené aj ostatné príklady týkajúce sa výpočtov ponúkaných produktov. V ČR by sporiteľ našetril za 6 rokov najväčšiu sumu v ČMSS. Rozdiely medzi nasporenými čiastkami ale nie sú príliš veľké. Aj napriek nižšej úrokovej sadzbe ČMSS sú úroky mierne vyššie ako v Raiffeisen SS vďaka bonusu, ktorý by sporiteľ dostal za dlhodobé sporenie. Pokiaľ by ale účet zrušil predčasne, k tomuto bonusu by sa neprepracoval. SS Českej sporiteľne ponúka nižší úrok, čo sa prejavilo aj na jej postavení. Štátna prémia, až na prvý rok, bola v maximálnej výške 2 000 Kč. Prvý rok musel klient zaplatiť poplatok za spracovanie zmluvy vo výške 1 % z CČ, v tomto prípade 200 000 Kč. Po dodržaní 6 – ročnej doby by sporiteľ mohol využiť prostriedky na ľubovoľný účel. Mohol by ale aj pokračovať v sporení s možnosťou zvýšenia cieľovej čiastky alebo získať výhodný stavebný úver.

Na Slovensku sú rozobraté produkty troch stavebných sporiteľní. Pre výpočet je použitý vklad vo výške 66 eur, čo odpovedá 1 800 Kč. V nasledujúcej tabuľke sú zhodnotené podmienky použitých taríf:

Stavebná sporiteľňa	Názov tarify	Mesačný vklad	Úroková sadzba	Doba sporenia	Vstupný poplatok	Ročný poplatok
PSS	Štandardná	66 eur	2 %	6 rokov	0,9 % z CČ	11,88 eur
PSS	Štandardná extra	66 eur	1,75 %	6 rokov	20 eur	11,88 eur
ČSOB SS	Profit	66 eur	2 % + pásťmový úrok	6 rokov	40 eur	12 eur
Wüstenrot SS	Flexibil	66 eur	2 %	6 rokov	0,9 % z CČ	12 eur

**Tabuľka 4.6: Porovnanie podmienok SS v SR (vlastné spracovanie)**

Ani slovenské sporiteľne sa podmienkami výhodného sporenia veľmi nelíšia. V PSS existujú dve výhodné tarify sporenia, preto sú aj prepočítané. Ročné poplatky sú veľmi podobné, rozdiel je len v PSS, ktorá má poplatok nastavený mesačne, konkrétne 0,99 eur/mesiac, čo reálne znižuje získané úroky, ale tieto rozdiely sú v podstate zanedbateľné. Zanedbateľný je ale pásťmový úrok poskytovaný ČSOB stavebnou sporiteľňou prvých 12

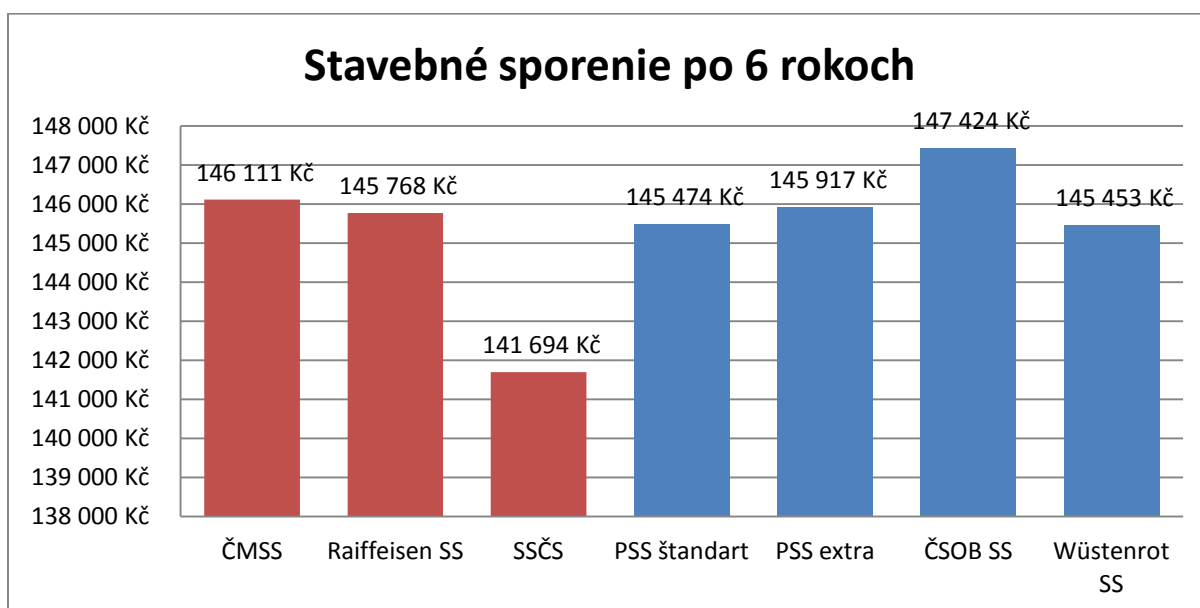
mesiacov, ktorý pri vklade 66 eur mesačne zvyšuje úrokovú mieru na 0,8 %. Pokiaľ by sporiteľ mal možnosť vkladať čiastky vyššie ako 70 eur, mohol by sa dopracovať k úrokovej sadzbe vo výške až 11 % v priebehu prvých 12 mesiacov sporenia. V nasledujúcej tabuľke je zobrazený výpočet:

<b>Stavebná sporiteľňa</b>	<b>PSS štandardná</b>	<b>PSS extra</b>	<b>ČSOB SS</b>	<b>Wüstenrot SS</b>
<b>Celkové vklady</b>	4 752 eur	4 752 eur	4 752 eur	4 752 eur
<b>Poplatky za vedenie účtu celkom</b>	71,28 eur	71,28 eur	72 eur	72 eur
<b>Poplatky za uzavretie zmluvy</b>	65,7 eur	20 eur	40 eur	65,7 eur
<b>Vklady po odpočte poplatkov</b>	4 615,02 eur	4 660,72 eur	4 640 eur	4 614,3 eur
<b>Získaný úrok</b>	348,65 eur	309,35 eur	355,95 eur	348,60 eur
<b>Pásmový úrok (0,6 % z vkladov v prvom roku)</b>			44,40 eur	
<b>Zaplatená daň celkom</b>	52,30 eur	51,52 eur	60,05 eur	52,29 eur
<b>Získaná štátna podpora</b>	392,68 eur	396,56 eur	394,85 eur	392,67 eur
<b>Nasporená čiastka po šiestich rokoch sporenia</b>	5 304,05 eur	5 320,22 eur	5 375,15 eur	5 303,28 eur

**Tabuľka 4.7: Vývoj stavebného sporenia v slovenských SS (vlastné spracovanie)**

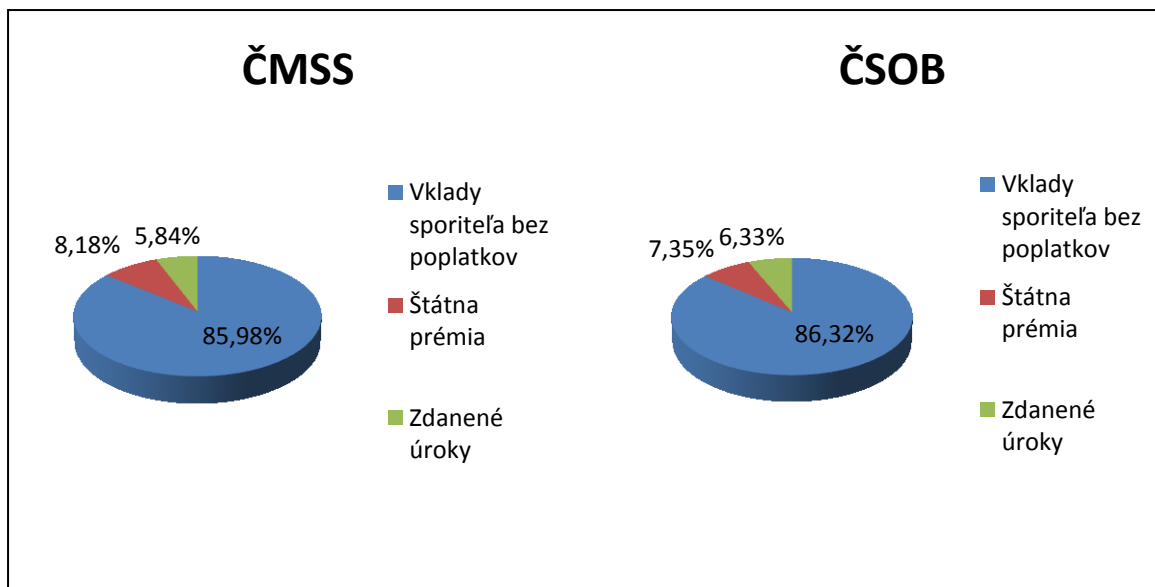
Na Slovensku sú rozdiely v nasporených sumách vyššie. Pri stanovených parametroch si najlepšie viedla tarifa Profit od ČSOB. Pomerne výrazný rozdiel je spôsobený predovšetkým možnosťou využitia pásmového úročenia, ktoré v prvom roku spôsobilo navýšenie nasporenej sumy a tým aj následné o niečo väčšie úroky oproti ostatným variantom sporenia. V ponuke PSS by vyhral variant Štandardnej tarify extra s nízkym vstupným poplatkom. Čím vyššia by bola cieľová čiastka, tým by bol tento variant výhodnejší oproti svojím súperom s premenlivým vstupným poplatkom.

Pri zrovnávaní českých a slovenských sporiacich produktov treba počítať s pohyblivosťou aktuálneho kurzu českej koruny voči euru a naopak. Pre výpočet bol, podobne ako v predchádzajúcej kapitole, použitý kurz 27,427 CZK/EUR platný k 1.1.2014. Najvýhodnejšie dlhodobé sporenie by v konkurencii českých aj slovenských sporiteľní ponúkala stavebná sporiteľňa spoločnosti ČSOB, konkrétne jej tarifa Profit. Dôvodom najvýhodnejšieho sporenia je pásmové sporenie. Pokiaľ by ale klient nesporel pravidelne, hodnoty všetkých sporiteľní by sa zrovnali. Naopak najhoršie by si viedla tarifa SS Českej sporiteľne. Výsledky stavebných sporení v jednotlivých stavebných sporiteľniach sú zobrazené v nasledujúcom grafe:



**Graf 4.2: Porovnanie stavebného sporenia (vlastné spracovanie)**

V nasledujúcich grafoch sú porovnané dve stavebné sporiteľne, ktoré vykazovali najvyššiu hodnotu nasporenej čiastky. Ako je vidieť z grafu, percentuálne podiely sú v oboch prípadoch veľmi podobné. V českej spoločnosti ČMSS by bol o niečo vyšší podiel štátnej prémie ako v slovenskej ČSOB SS. Naopak podiel úrokov by bol vyšší v ČSOB SS.



**Graf 4.3: Podiely na stavebnom sporení (vlastné spracovanie)**

Stavebné sporenie má síce na trhu veľkú konkurenciu, ale oproti iným produktom má množstvo **výhod**:

- vklady sú v dobrovoľnej výške aj frekvencií,
- podpora štátu formou štátnej prémie,
- možnosť výberu nasporenej sumy kedykoľvek → vysoká likvidita,
- zákonom chránené vklady v plnej výške alebo
- garantované úročenie po celú dobu sporenia.

Medzi **nevýhody** stavebného sporenia sa dajú zaradiť:

- poplatky,
- riziko straty štátnej prémie pri nedodržaní podmienok alebo
- pomerne veľká komplikovanosť produktu.

#### **4.2.2 Sporenie s cieľom výhodného úveru**

Aktuálna ponuka úverových produktov stavebných sporiteľní je celkom bohatá. Spoločnosti sú súčasťami väčších celkov, ktoré venujú svoju pozornosť nielen stavebnému sporeniu, ale aj ostatným možnostiam sporenia, resp. úverovania, čo vplýva aj na ponuku stavebných sporiteľní, ktoré v produktovej ponuke často krát ponúkajú aj hypotekárne alebo spotrebiteľské úvery. Pri stavebnom sporení môže sporiteľ uvažovať buď o **mediúvere**, alebo o **stavebnom úvere**. Medziúver môže získať skôr ako stavebný úver a pre jeho získanie nepotrebuje sporiť príliš dlhú dobu. Pre získanie stavebného úveru je treba splniť niekoľko

podmienok, medzi ktoré patria dosiahnutie hodnotiaceho čísla alebo dĺžka sporenia. Vo väčšine stavebných sporiteľní musí sporiteľ sporiť min. 21 mesiacov, aby stavebný úver získal. Dopracovať sa k stavebnému úveru po 21 mesiacoch ale nie je jednoduché.

V simulovanom príklade klient sporil 6 rokov a následne požiadal o stavebný úver. Pravidelný mesačný vklad bol na úrovni 3 500 Kč a cieľová čiastka 500 000 Kč. Vybrané varianty taríf sa pritom vyznačovali najnižšou ponúkanou úrokovou sadbou stavebného úveru. Ostatné podmienky pre stavebný úver vyzerali nasledovne:

Stavebná sporiteľňa	Názov tarify	Mesačná splátka	Úroková sadzba	Nasporená čiastka	Minimálna nasporená čiastka	Poplatok za vedenie účtu ročne
ČMSS	Garant	4 000 Kč	2,95 %	266 339 Kč	45 % z CC	330 Kč
Raiffeisen SS	Úvěrový tarif	4 000 Kč	3,5 %	266 402 Kč	35 % z CC	320 Kč
SS České sporitel'ne	SS s Buřinkou	4 000 Kč	3,99 %	266 465 Kč	35 % z CC	310 Kč

**Tabuľka 4.8: Porovnanie podmienok SS v ČR (vlastné spracovanie)**

Vybrané tri spoločnosti ponúkajú viacero možností ako získať stavebný úver z rozličnými podmienkami. Tarify s vyšším úrokom pri sporení sa vyznačovali aj vyšším úrokovým zaťažením pri úvere, preto sú vybrané varianty s nižším úrokovými sadzbami tak pri sporení, ako aj pri úvere. Spoločnosti ponúkali pri sporení úrok 1 % a výpočet nasporenej sumy je podobný ako predchádzajúcej kapitole o výhodnom zhodnotení. Jednotlivé tarify spoločností sa taktiež vyznačovali rozdielnymi minimálnymi mesačnými splátkami, najmenšiu splátku pritom mohol klient platiť pri úvere od Raiffeisen SS, iba 0,15 % z CC. V nasledujúcej tabuľke sú zobrazené vypočítané hodnoty stavebného úveru:

Stavebná sporiteľňa	ČMSS	Raiffeisen SS	SSČS
<b>Veľkosť úveru</b>	233 661 Kč	233 598 Kč	233 535 Kč
<b>Úroky celkom</b>	22 589 Kč	27 344 Kč	31 684 Kč
<b>Poplatky za správu</b>	1 980 Kč	1 980 Kč	1 860 Kč
<b>Splatené celkom</b>	258 230 Kč	262 922 Kč	267 079 Kč
<b>Preplatenie úveru</b>	24 569 Kč	29 324 Kč	33 544 Kč
<b>Počet splátok</b>	65 splátok	66 splátok	67 splátok
<b>Doba od začiatku sporenia do splatenia</b>	11 rokov a 5 mesiacov	11 rokov a 6 mesiacov	11 rokov a 7 mesiacov

**Tabuľka 4.9: Stavebný úver pri vybraných tarifikách v ČR (vlastné spracovanie)**



Pokiaľ by sporiteľ hodnotil celý priebeh stavebného sporenia, získal by na účet čiastku 500 000 Kč, ktorú by mohol využiť. Z Tabuľky 4.9 je vidieť, že najviac by si priplatil pri stavebnom úvere SSČS, čo je spôsobené predovšetkým vyššou úrokovou sadzbou. Ak by bol úver získaný okamžite po dokončení 6 – ročnej doby sporenia, sporiteľ by vyrovnal svoje záväzky najrýchlejšie v ČMSS po 11 rokoch a 5 mesiacoch od začiatku sporenia.

V slovenských podmienkach sú uvažované podobné hodnoty ako v českých prerátané na eurá. Klient vkladal 6 ročné obdobie pravidelný mesačný vklad v hodnote 128 eur pri cieľovej čiastke 18 230 eur. Následná splátka stavebného úveru bola vo výške 146 eur. Simulované podmienky sú zhrnuté v nasledujúcej tabuľke:

Stavebná sporiteľňa	Názov tarify	Mesačná splátka	Úroková sadzba	Nasporená čiastka	Minimálna nasporená čiastka	Poplatok za vedenie účtu ročne
PSS	Úverová	146 eur	2,90 %	9 406,24 eur	50 % z CCČ	11,88 eur
ČSOB SS	Kredit V	146 eur	3,80 %	9 784,74 eur	50 % z CCČ	Zadarmo
Wüstenrot SS	Flexibil	146 eur	3,00 %	9 937,87 eur	50 % z CCČ	Zadarmo

**Tabuľka 4.10: Porovnanie podmienok SS v SR (vlastné spracovanie)**

Podobne ako v ČR, aj na Slovensku je výber úverových taríf spoločností veľmi pestrý v závislosti na dĺžke sporenia, našetrenej čiastke, minimálnej mesačnej splátke, úrokovej sadzbe a iných. Pri stanovených podmienkach sú uvažované vybrané tri varianty. ČSOB ponúka aj variant Kredit I, ktorá sa vyznačuje nižšou úrokovou sadzbou 2,90 %, ale pri vklade 128 eur a splátke 146 eur tento variant nebol možný. PSS má okrem poplatku za vedenie účtu zavedený aj poplatok za spracovanie úveru vo výške 12 eur. V nasledujúcej tabuľke sú zobrazené výpočtom získané hodnoty:

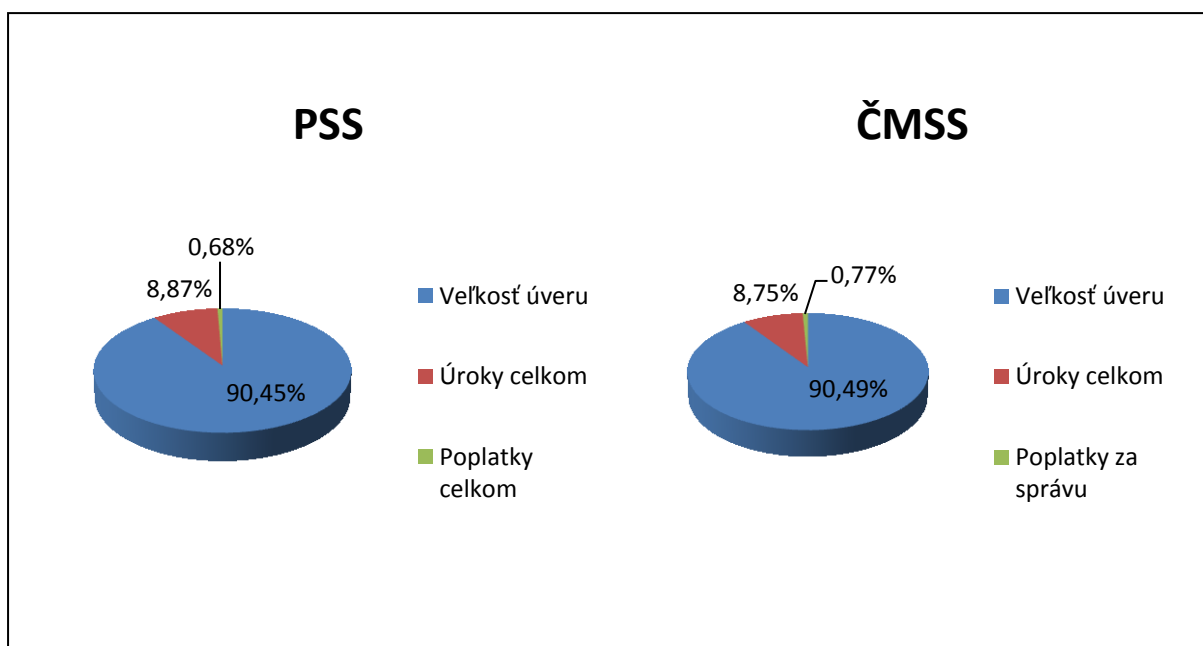
Stavebná sporiteľňa	PSS	ČSOB SS	Wüstenrot SS
Veľkosť úveru	8 843,76 eur	8 445,26 eur	8 292,13 eur
Úroky celkom	867,25 eur	1 067,28 eur	788,45 eur
Poplatky za správu úveru	66,33 eur	Zadarmo	Zadarmo
Splatené celkom	9 777,34 eur	9 512,54 eur	9080,58 eur
Preplatenie úveru	933,58 eur	1 067,28 eur	788,45 eur
Počet splátok	67 splátok	66 splátok	63 splátok

<b>Doba od začiatku sporenia do splatenia úveru</b>	11 rokov a 7 mesiacov	11 rokov a 6 mesiacov	11 rokov a 3 mesiace
---	-----------------------	-----------------------	----------------------

**Tabuľka 4.11: Stavebný úver pri vybraných tarifách v SR (vlastné spracovanie)**

Na Slovensku by po šesťročnom sporení a následnom stavebnom úvere s výhodnou úrokovou sadzbou najvýhodnejšie vychádzal úver od Wüstenrot SS. Klient by dostal 18 230 eur, pričom vo Wüstenrot SS by sa zbavil povinností voči sporiteľni už po 11 rokoch a 3 mesiacoch. Je ale otázne, či by sa na základe podmienok Wüstenrot SS bol schopný klient k tomuto variantu pri zadaných hodnotách dopracovať vzhľadom k zložitému výpočtu kritéria pre splnenie podmienok pre úrokovú sadzbu 3 %. Úverová tarifa PSS sa vyznačuje veľmi nízkou úrokovou sadzbou 0,1 % pri sporení, preto je tento variant vhodný skôr pre úver, na ktorý by si nasporil klient rýchlejšie.

Pri zrovnávaní ponuky sporiteľní v ČR a na Slovensku je vidieť, že v ČR sa platia poplatky za vedenie úverového účtu, ktoré v slovenských sporiteľniach väčšinou absentovali. Jedinou slovenskou stavebnou sporiteľňou, v ktorej klient platí za úverový účet je PSS, kde platí aj za spracovanie úveru. České sporiteľne zároveň nevyžadujú tak vysoké nasporené čiastky ako slovenské sporiteľne. Slovenské sporiteľne ale ponúkajú aj stavebné úvery s nižšími percentuálnymi podielmi nasporenia na cieľovej čiastke. Výhodou českého systému sporenia je, že úroky zaplatené za úvery na financovanie bývania si môže poplatník uplatniť ako **nezdaniiteľnú čiastku základu dane** a tým ušetriť 15 % z možnej daňovej povinnosti. V nasledujúcich grafoch je zobrazené porovnanie štruktúry cieľových čiastok získaných pri výpočte stavebného úveru v najväčších spoločnostiach na českom a slovenskom trhu:



**Graf 4.4: Podiely na stavebnom úvere (vlastné spracovanie)**

Podiely jednotlivých častí sú v oboch spoločnostiach veľmi podobné. U ďalších dvoch sporiteľní na Slovensku by zmizli z grafu poplatky za správu vzhľadom k faktu, že ich sporiteľne nevyžadujú.

Stavebný úver, podobne ako sporenie, má na trhu úverových produktov konkurenciu. Vyznačuje sa ale niekoľkými výhodami:

- garantovaný úrok po celú dobu splácania,
- garantovaná splátka úveru po celú dobu splácania,
- možnosť predčasného splatenia bez poplatkov,
- nie je nutnosť dokladovať príjmy, resp. zakladať nehnuteľnosť do určitej výšky úveru alebo
- možnosť uplatniť úroky z úveru ako nezdaniteľnú časť základu dane v ČR.

Medzi nevýhody stavebného úveru patria:

- poplatky v niektorých spoločnostiach,
- stavebný úver je možné získať až po určitom čase sporenia, inak je k dispozícii nie práve najvýhodnejší medziúver,
- garantovaný úrok nemusí byť vždy výhodou v závislosti od situácie na trhu.

### 4.3 Prínosy stavebného sporenia pre štát

Stavebné sporenie prináša pre štát viacero výhod. Prispievaním zo stranu štátu sa zvyšuje obľúbenosť stavebného sporenia vďaka výhodnej celkovej úrokovej miere a to spôsobuje príliv financií do sporiteľní. Sporiteľne následne poskytujú klientom nasporené financie, stavebné úvery a medziúvery a tí tieto získané prostriedky investujú do svojich bytových potrieb v podobe rekonštrukcií, modernizácií, kúpy nových bytov atď.. Tým, že investujú do bytových potrieb sú nútený vytvárať dopyt po stavebných spoločnostiach a tie vytvárajú nové pracovné príležitosti a odvádzajú štátu dane z tržieb. Tento proces vytvára tzv. **multiplikačný efekt**. Podľa štúdií sa koeficient v stavebníctve pohybuje od 1,8 do 3,5<sup>21</sup>. Pri výpočtoch bude uvažovaný priemerný multiplikačný efekt 2,6.

**Na Slovensku v roku 2012** poskytli stavebné sporiteľne do bývania čiastku 544,25 miliónov eur<sup>22</sup>. V tomto roku dosahovala produktivita práce na zamestnanca v oblasti stavebníctva podľa Štatistického úradu SR 30 117 eur. Pomocou jednoduchého výpočtu sa dá dospieť k nasledujúcim hodnotám:

- $\frac{544,25 \text{ mil.eur}}{30\,117 \text{ eur}} = 18\,071$  pracovných miest v stavebníctve,
- $18\,071 \cdot 2,6 = 46\,985$  pracovných miest v hospodárstve.

Podľa výpočtov by na Slovensku vzniklo 46 985 pracovných miest tým, že stavebné sporiteľne ponúkajú produkty na slovenskom trhu. Konkrétne by vzniklo v oblasti stavebníctva 18 071 pracovných miest a v ostatných oblastiach zvyšných 28 914. **V Českej republike v roku 2012** poskytli do bývania stavebné sporiteľne čiastku okolo 41,7 mld. Kč. Dlhodobu platí, že v ČR je produktivita práce o niečo nižšia ako na Slovensku, preto bude uvažovaná o niečo nižšia hodnota, konkrétne 800 000 Kč na zamestnanca. Vypočítané hodnoty sú nasledovné:

- $\frac{41,7 \text{ mld.Kč}}{800\,000 \text{ Kč}} = 52\,125$  pracovných miest v stavebníctve,
- $52\,125 \cdot 2,6 = 135\,525$  pracovných miest v hospodárstve,

Celkovo by podľa výpočtov v ČR vzniklo 135 525 pracovných miest celkovo, z toho 52 125 v stavebníctve a v ostatných oblastiach 83 400 pracovných miest. Podľa informácií

<sup>21</sup> Podľa článku Vplyv podpory stavebného sporenia na slovenskú ekonomiu dostupnej na [stavebnictvo.sk](http://stavebnictvo.sk)

<sup>22</sup> Podľa Výročnej správy 2012 PSS dostupnej na [www.pss.sk](http://www.pss.sk)

zverejnených v správe od AČSS z roku 2012 by pracovných miest vzniklo dokonca až 137 600. Tento počet určite nie je zanedbateľný nehovoriac o prínose v podobe menšieho počtu nezamestnaných, na ktorých oba štáty ročne mŕňajú vysoké výdavky.

Medzi prínosy stavebného sporenia pre štát patria:

- nižšia nezamestnanosť v dôsledku tvorby nových pracovných miest,
- úspory vďaka menšiemu počtu nezamestnaných,
- príjem do štátneho rozpočtu z DPH, ktorú platia platitelia DPH (stavebné spoločnosti,...),
- príjem do štátneho rozpočtu z dane z príjmov FO aj PO (živnostníci – murári, stavbári, tesári alebo stavebné spoločnosti),
- odvody plyúce do zdravotnej a sociálnej poisťovne,
- modernizácia a rozvoj bytového sektoru a iné.

Z pohľadu niektorých ekonómov je stavebné sporenie produktom, ktorý deformuje trh a má oproti iným produktom konkurenčnú výhodu v podobe pomoci štátu. Aktuálna situácia na trhu ale núti vlády zasahovať do podmienok a tým pádom je keynesiánsky prístup takmer nevyhnutný.

#### **4.4 Budúcnosť stavebného sporenia**

Stavebné sporenie sa vzhľadom na dlhodobý vývoj o svoju budúcnosť báť nemusí. Dlhodobo si udržuje výborné postavenie na trhu a patrí k obľúbeným produktom poskytovaným spoločnosťami minimálne v strednej Európe.

V ČR stavebné sporenie neprešlo mnohými zmenami v legislatíve a pokiaľ vláda k nejakému rozhodnutiu dospela, väčšinou toto rozhodnutie platilo niekoľko rokov. Aj aktuálne je pravdepodobné, že v dlhšej dobe vláda nebude plánovať výrazné zmeny týkajúce sa stavebného sporenia.

Na Slovensku si prešlo stavebné sporenie v priebehu rokov viacerými zmenami. Zmeny sa týkali predovšetkým úpravy štátnej prémie, ale je otázkou, či by bolo vhodné ešte viacej upravovať jej hodnoty, pretože aktuálna hodnota sa už nedá veľmi znižovať a vzhľadom k vývoju štátnej prémie sa opačná tendencia nedá očakávať. Oba štáty by skôr mohli pouvažovať nad rozšírením možností využitia štátnej podpory, napríklad na podporu financovania štúdia alebo podporu pri dlhodobej nezamestnanosti.

V celosvetovom meradle by stavebné sporenie mohlo expandovať aj na iné trhy, na ktorých by o rozvoj bývania mohol byť záujem. Produkt stavebného sporenia je ale veľmi závislý na podpore štátu, a preto by každý pokus o implementáciu stavebného sporenia do novej krajiny bol veľmi náročný, či už z hľadiska časového, ale aj finančného, pričom výsledky by sa nemuseli vôbec dostaviť.

## 5. Záver

Cieľom diplomovej práce bolo priblíženie problematiky stavebného sporenia v Českej republike a na Slovensku z viacerých pohľadov a porovnanie stavebného sporenia v týchto dvoch štátoch. V názorných príkladoch sa podarilo podať ucelený prehľad o systéme stavebného sporenia, rozdieloch aj podobnostiach oboch systémov, ale taktiež bol znázornený pohľad na stavebné sporenie ako produkt podporujúci politiku štátu a zlepšujúci finančné prostredie.

Stavebné sporenie je produkt, ktorý sa udomácnil v oboch štátoch a teší sa pomerne veľkej obľube medzi sporiteľmi. V strednej Európe má dlhodobú tradíciu a v stredoeurópskych krajinách sa aj najviac využíva, predovšetkým v Nemecku, Rakúsku, Česku a na Slovensku. Nemecké a rakúske spoločnosti sú zároveň aj materskými spoločnosťami českých a slovenských stavebných sporiteľní. Etablovanie stavebného sporenia na českom aj slovenskom trhu bolo v podstate okamžité, predovšetkým vďaka výhodným podmienkam, ktoré panovali v oboch krajinách v 90 – tých rokoch.

Výhodou stavebného sporenia oproti ostatným produktom je práve spomínaná štátna podpora. Stavebné sporiteľne si môžu dovoliť ponúkať nižšie zhodnotenie úspor, ale napriek tomu je zhodnotenie vďaka štátnej prémii stále vyššie ako u podobných produktov iných spoločností. Zároveň platí, že čím nižšie zhodnotenie úspor, tým lepšia úroková miera pri následnom úvere. Táto úroková miera je pritom garantovaná počas celej doby splácania.

Pri zrovnávaní systémov Českej a Slovenskej republiky sa dajú zistiť značné podobnosti, ale aj rozdielnosti. V oboch krajinách je podpora štátu určená pre stavebné účely, doba sporenia by mala dosiahnuť 6 – ročnú hranicu a taktiež existuje rovnaké rozhranie medzi úrokovou sadzbou sporenia a úveru v podobe 3%. Rozdiel je ale v možnostiach, ako sa vyhnúť povinnosti využiť nasporené prostriedky na bytové potreby, výške štátnej podpory alebo v možnosti využitia úrokov z úveru ako nezdaniiteľnú čiastku pri plnení daňovej povinnosti. Na Slovensku taktiež chýba organizácia združujúca stavebné sporiteľne, ktorá by určite zlepšila prehľadnosť a spoluprácu medzi stavebnými sporiteľňami.

Stavebné sporiteľne v ČR aj v SR sa snažia získať klientov podobnými spôsobmi. V Českej republike pôsobí až 5 sporiteľní a na Slovensku len 3, ale vzhľadom k počtu obyvateľov tento fakt nie je prekvapujúci. V oboch krajinách sú ponúkané veľmi podobné úrokové sadzby pri úvere aj pri stavebnom sporení. Je to spôsobené aktuálnymi podmienkami

na trhu, zákonom, ale aj faktom, že väčšina sporiteľní v Česku a na Slovensku má rovnakých zahraničných vlastníkov. Rozdiel môže klient badať u poplatkov za vedenie úverového účtu, kde väčšina sporiteľní v Česku poplatky zavedené má a na Slovensku ich platia klienti aktuálne len v PSS. V ČR ale neplatia klienti poplatky za zníženie cieľovej čiastky na rozdiel od slovenských klientov.

Pri porovnaní možností sporenia v stavebných sporiteľniach v ČR si najlepšie viedla spoločnosť ČMSS, ktorej sporiaca tarifa dosiahla najlepšie zhodnotenie vkladov. Vyššie zhodnotenie bolo spôsobené bonusom k úroku, ktorý spoločnosť ponúka. O tento bonus by ale klient prišiel v prípade skoršieho ukončenia sporenia. Na Slovensku vyšla najlepšie tarifa stavebnej sporiteľne ČSOB, hlavne vďaka možnosti využitia pásmového úročenia. Tarifa ČSOB by si pri prepočte zároveň viedla najlepšie zo všetkých skúmaných sporiteľní. Pri úverových tarifách s nízkou úrokovou sadzbou by najrýchlejšie splatil klient všetky záväzky v ČMSS v ČR a na Slovensku v sporiteľni Wüstenrot. Rozdiely medzi sporiteľňami v ČR neboli veľké. Na Slovensku mierne vyskočila tarifa od spoločnosti Wüstenrot SS, kde by najrýchlejšie vyrovnanie záväzkov bolo spôsobené dobrou úrokovou sadzbou pri sporení aj pri úvere.

Každý klient by mal pri rozhodovaní dôkladne zvážiť cieľ, ktorý má. Ako produkt investovania stavebné sporenie nie je zlé a ponúka slušné zhodnotenie a istoty. Ako úverový produkt financovania bývania je pri aktuálnych nízkych sadzbách hypoték stavebné sporenie mierne v nevýhode, ale pri predpoklade oživenia európskej ekonomiky je možnosť nízkej úrokovej sadzby počas celej doby splácania veľkou výhodou. Klient musí taktiež brať v úvahu možnosti vkladov, resp. splátok, ktoré má, aby bolo pre neho stavebné sporenie výhodné, keďže výhody sa prejavujú hlavne pri pravidelných vkladoch a výhodný je predovšetkým stavebný úver. Medziúver už naopak medzi najlepšie produkty na trhu nepatrí.

Napriek značnému oslabeniu podpory štátu si stavebné sporenie ešte stále udržuje veľmi dobré čísla a aj napriek pomerne veľkému vyčerpaniu možností trhu si svoje postavenie s najväčšou pravdepodobnosťou v budúcnosti udrží. Ako produkt je vhodné pre všetky generácie od mladistvých, ktorí si šetria na budúcnosť až po dôchodcov, ktorí si chcú prilepiť k rente. Vhodné je aj z pohľadu štátu, hlavne vďaka podpore stavebníctva a tým aj tvorbe nových pracovných miest. Pokiaľ bude štát podporovať stavebné sporenie, bude s veľkou pravdepodobnosťou naďalej patriť k obľúbeným súčasťami investičného plánu domácností a je preto hlavne na vláde, akým smerom sa bude tento produkt uberať. S ohľadom na



podporu bývania by ale nemala na stavebné sporenie zanevrieť a naďalej sa ho snažiť podporovať. Možností má viacero, či už pomocou štátnej prémie, ktorá by sa už nemusela znižovať, alebo rozšírením možností využitia nasporených prostriedkov na účely ako napr. školské povinnosti alebo podpora v nezamestnanosti, alebo možnosťou využitia úrokov z úveru ako odpočítateľná položka k základu dane.

## **Zoznam použitej literatúry**

### **Knihy**

DOUCHA, Rudolf. [i]Stavební spoření /výhody a rizika/[i]. Praha: Grada Publishing, 1995. 96s. ISBN 80-7169-182-8.

JÍLEK, Josef. [i]Finanční trhy a investování[i]. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.

JUREČKA, Václav, Ivana JÁNOŠÍKOVÁ a kolektiv. [i]Makroekonomie Základní kurs[i]. 2. vyd. Ostrava: VŠB - TUO, 2009. 312 s. ISBN 978-80-248-2065-1.

KIELAR, Petr. [i]Matematika stavebního spoření[i]. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. [i]Stavební spoření a stavební spořitelny[i]. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDÁLOVÁ a Petr VALOUCH. [i]Osobní finance [i]. Brno: Masarykova univerzita, 2010. 204 s. ISBN 978-80-210-5157-7.

SYROVÝ, Petr. [i]Financování vlastního bydlení[i]. 5.vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. [i]Osobní finance řízení financí pro každého[i]. Praha: Grada Publishing, 2011. 208 s. ISBN 978-80-247-3813-0.

VALACH, Josef. [i]Investiční rozhodování a dlouhodobé financování[i]. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. [i]Financování bydlení[i]. 1. Vyd. Brno: Era Group, 2007. 90s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### **Zákony**

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

Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 310/1992 Z. z. o stavebnom sporení, v znení neskorších predpisov.

## Elektronické zdroje

- AIF. *Financovanie bývania – Stavebné sporenie* [online]. Aif [2014]. Dostupné z: <http://www.aif.sk/sluzby-a-produkty/ponuka-pre-obcanov-osobne-financne-poradenstvo/financovanie-byvania/stavebne-sporenie/>
- AOEB. *Bildung & Pflege* [online]. Aoeb [2011]. Dostupné z: [http://www.aueb.at/bausparen/bildung\\_und\\_pflege.html](http://www.aueb.at/bausparen/bildung_und_pflege.html)
- BANKY NA SLOVENSKU. *Stavebné sporenie* [online]. Banky na Slovensku [2013]. Dostupné z: <http://www.banky-na-slovensku.sk/stavebne-sporenie/>
- BAUSPAREN. *Bausparprämie* [online]. Bausparen [1.1.2014]. Dostupné z: [https://www.bausparen.at/eBusiness/01\\_template1/314933534010554625-308247647482728736\\_311036783461718218-311036783461718218-NA-39-NA.html](https://www.bausparen.at/eBusiness/01_template1/314933534010554625-308247647482728736_311036783461718218-311036783461718218-NA-39-NA.html)
- BAUSPARKASSEN. *Bausparen* [online]. Bausparkassen [2014]. Dostupné z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=wohnungsbaupraemie>
- BUBÁK, Zdeněk. *Jak se loni dařilo stavebním spořitelňám?* [online]. Finparáda [24.01.2013]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1203-.aspx>
- ČTK. *Slovenské stavebné sporenie je štvrté na svete* [online]. Pravda [01.05.2009]. Dostupné z: <http://peniaze.pravda.sk/hypoteky/clanok/23075-slovenske-stavebne-sporenie-je-stvrte-na-svete/>
- FININFO. *Stavebné sporenia* [online]. Fininfo [17.04.2013]. Dostupné z: <http://www.fininfo.sk/sk/ako-porovnavat-produkty/stavebne-sporenia>
- GAVENDA, Tomáš. *Štátna prémie* [online]. Finweb [30.12.2009]. Dostupné z: <http://finweb.hnonline.sk/statna-premia-362198>
- HVOZDIČOVÁ, Jana. *Stavebné sporenie nie je vždy výhodné* [online]. Sme [25. 5. 2012]. Dostupné z: <http://ekonomika.sme.sk/c/6386282/stavebne-sporenie-nie-je-vzdy-vyhodne.html>
- NBS. *Úroková štatistika* [online]. NBS [2014]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika>
- NOVÁKOVÁ, Jolana. *Rok 2012: Co se pro všechny změnil ve stavebním spoření* [online]. Idnes [30.11.2011]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/i-pres-nizsi-statni-podporu-da-stavebni-sporeni-slusny-vynos-puv-/spor.aspx?c=A111122\\_1688520\\_spor\\_sov](http://finance.idnes.cz/i-pres-nizsi-statni-podporu-da-stavebni-sporeni-slusny-vynos-puv-/spor.aspx?c=A111122_1688520_spor_sov)
- PRAVDA. *Čo musíte splniť, aby ste dostali stavebný úver?* [online]. Pravda [27.09.2013]. Dostupné z: <http://peniaze.pravda.sk/hypoteky/clanok/294338-co-musite-splnit-aby-ste-dostali-stavebny-uver/>

REALITYMORAVA. *Stavební spoření bude posilovat svou pozici* [online]. Realitymorava [30.09.2013]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/884-stavebni-sporeni-bude-posilovat-svou-pozici>

STAVEBNESPORENIE. *Stavebné sporenie štátna pomoc* [online]. Stavebnesporenie [2014]. Dostupné z: <http://stavebnesporenie.net/stavebne-sporenie-statna-pomoc>

ŠTATISTICKÝ ÚRAD SR. *Odvetvová štatistika Stavebníctvo* [online]. ŠÚSR [27.03.2014]. Dostupné z: <http://slovak.statistics.sk>

TOTALMONEY. *Stavebné sporenie* [online]. Totalmoney [2014]. Dostupné z: <http://totalmoney.sk/stavebne-sporenie>

TRH. *Výhody a nevýhody stavebného sporenia* [online]. Trh [2014]. Dostupné z: <http://www.trh.sk/clanky/financie/vyhody-a-nevyhody-stavebneho-sporenia-24.html>

VANKO, Vladimír. *11 otázok o stavebnom sporení* [online]. Hnporadna [6.8.2013]. Dostupné z: <http://hnporadna.hnonline.sk/investor-155/11-otazok-o-stavebnom-sporení-563385>

VIRTUSE. *Môže stavebné sporenie fungovať aj bez štátnej podpory?* [online]. Virtuse [12.2010]. Dostupné z: <http://www.virtuse.eu/images/documents/191011100518.pdf>

VLNAS, Martin. *Stavební spoření: Změny, kterým se nevyhnete* [online]. Peníze [17. 1. 2011]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/186542-stavebni-sporeni-zmeny-kterym-se-nevyhnete>

[kurz-euro.zones.sk](http://kurz-euro.zones.sk)  
[spotrebnyuver.com](http://spotrebnyuver.com)  
[www.acss.cz](http://www.acss.cz)  
[www.burinka.cz](http://www.burinka.cz)  
[www.cmms.cz](http://www.cmms.cz)  
[www.csob.sk](http://www.csob.sk)  
[www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)  
[www.finance.cz](http://www.finance.cz)  
[www.finance.sk](http://www.finance.sk)  
[www.investujeme.cz](http://www.investujeme.cz)  
[www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz)  
[www.kurzy-online.sk](http://www.kurzy-online.sk)  
[www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)  
[www.pss.sk](http://www.pss.sk)  
[www.rsts.cz](http://www.rsts.cz)  
[www.stavebnik.sk](http://www.stavebnik.sk)  
[www.uver-pozicka-sporenie.sk](http://www.uver-pozicka-sporenie.sk)  
[www.wuestenrot.sk](http://www.wuestenrot.sk)

## Zoznam skratiek

A	parameter rýchlosti dosiahnutia HČ
AČSS	Asociácia českých stavebných sporiteľní
a pod.	a podobne
atď.	a tak ďalej
a.s.	akciová spoločnosť
C	spotrebné výdaje
CČ	cieľová čiastka
CZK	česká koruna
č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavebná sporiteľňa
ČNB	Česká národná banka
ČR	Česká republika
DPH	Daň z pridanej hodnoty
EuBV	Európske združenie stavebných sporiteľní
EÚ	Európska únia
FO	Fyzická osoba
FV	budúca hodnota
G	spotrebné výdaje
HČ	hodnotiace číslo
HDP	Hrubý domáci produkt
I	investičné výdaje
IUHF	Medzinárodná únia pre financovanie bývania
Kč	česká koruna
ks	kus
max.	maximálne
mil.	milión
mld.	miliarda
napr.	napríklad
NBS	Národná banka Slovenska
nemec	nemecký
NX	čistý export
PCC <sub>1</sub>	pridelenie úveru v momente dosiahnutia dohodnutej CČ
PCC <sub>2</sub>	pridelenie úveru v neskoršom období
PO	Právnická osoba
PSS	Prvá stavebná sporiteľňa
resp.	respektíve
Sk	slovenská koruna

splat.	splatnosť
SR	Slovenská republika
SS	stavebná sporiteľňa
ŠP	štátna prémie
t	dĺžka obdobia
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
Zb.	zbierka
$Z_i$	zostatok na účte ku koncu i-tého obdobia
$\Pi_t$	miera inflácie

## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 18.4.2014

Ján Buček

Ján Buček

## **Zoznam príloh**

- Príloha č. 1            Návrh zmluvy o stavebnom sporení v PSS
- Príloha č. 2            Návrh žiadosti o poskytnutie úveru v Raiffeisen SS
- Príloha č. 3            Možnosti využitia stavebného sporenia podľa PSS