

# Stavební spoření

Roman Hlawiczka

# Vymezení stavebního spoření

- **Legislativa**

- zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

- **Historie stavebního spoření**

- <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

- **Stavební spoření**

- Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpora) účastníkům stavebního spoření.
- Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna.

# Stavební spořitelna

- Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle zákona.
  - tj. stavební spořitelna podniká dle zákona o bankách a zákona o stavebním spoření
- Nyní působí na českém trhu pět stavebních spořitelen:
  - Českomoravská stavební spořitelna, a. s.,
  - Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.,
  - Raiffeisen stavební spořitelna a. s.,
  - Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.,
  - Moneta (Wüstenrot) – stavební spořitelna a. s.

# Účastník stavebního spoření

- Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba.
- Státní podporu může získat:
  - občan České republiky,
  - občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky.
  - fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

# Smlouva o stavebním spoření

## (1)

- Osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, se stává **účastníkem**.
- Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb po splnění podmínek zákona a podmínek stanovených stavební spořitelnou.
  - Financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se pro účely tohoto zákona považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel a partner podle zákona upravujícího registrované partnerství.
- Délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření.
- Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.
- Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření.
  - Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše **3 procentní body**.

# Smlouva o stavebním spoření

## (2)

- **Cílová částka** se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z těchto úroků.
- **Uspořená částka** se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou.
  - Uspořenou částku nelze v době spoření převést na jinou osobu.
- **Doba spoření** začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím čekací doby (24 měsíců), nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.

# Bytové potřeby (1)

- Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely zákona rozumí:
  - a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví,
  - b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
  - c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
  - d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu,
  - e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této PO,
  - f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na
    - 1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě,
    - 2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
    - 3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu

# Bytové potřeby (2)

- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu,
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.



# Bytové potřeby (3)

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

# Výše státní podpory

- Státní podpora přísluší účastníkovi, pokud jím je fyzická osoba, při splnění podmínek stanovených v zákoně o stavebním spoření a poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh.
- Poskytovaná záloha státní podpory činí **10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.**

# Výplata státní podpory

- Do doby vyplacení účastníkovi jsou připsané zálohy státní podpory na účtu účastníka pouze evidovány.
- Zálohy státní podpory, připsané na účet účastníka do konce doby spoření, vyplatí stavební spořitelna účastníkovi:
  - pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo
  - pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.
- V ostatních případech nemá účastník nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory, evidované na účtu účastníka, vrátit ministerstvu.
- Nárok na výplatu státní podpory má účastník při splnění podmínek zákona jen za dobu spoření.

# Daňové zvýhodnění

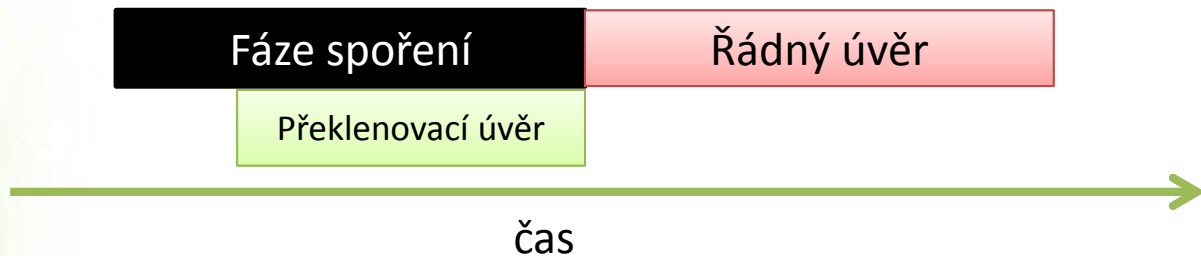
- Od roku 1998 umožňuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, od základu daně odečíst část úroků zaplacených ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů použitým poplatníkem na financování bytových potřeb.
- Daňové zvýhodnění se týká také úroků z překlenovacího úvěru.

# Úvěr ze stavebního spoření

- Výše úvěru ze SS
  - Úvěr ze stavebního spoření je poskytován do výše rozdílu mezi sjednanou cílovou částkou a výší naspořených prostředků na účtu stavebního spoření.
- Podmínky získání úvěru ze SS: U různých stavebních spořitelen se mohou podmínky lišit, ale zejména jsou to následující faktory:
  - doba spoření alespoň dva roky
  - naspoření minimálně 40 % cílové částky.
  - dosažení stanoveného bodového hodnocení (to vychází z toho, jak dlouho a kolik finančních prostředků je na účtu stavebního spoření)
- Překlenovací úvěr

# Překlenovací úvěr ze stavebního spoření (1)

- Podmínky získání překlenovacího úvěru
  - Je nutno mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a v některých případech nemusíte mít ani nic naspořeno.
  - Překlenovací úvěr stavební spořitelna poskytne na překlenutí doby potřebné k získání a zahájení čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření.
  - Při poskytnutí překlenovacího úvěru je sepsána úvěrová smlouva o poskytnutí překlenovacího úvěru současně se smlouvou o úvěru ze stavebního spoření.



# Překlenovací úvěr ze stavebního spoření (2)

- Výše překlenovacího úvěru
  - výše vychází z výše sjednané cílové částky stavebního spoření (max. 100% cílové částky)
  - v případě zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti i z hodnoty zastavované nemovitosti.
- Obecně je poskytnutí překlenovacího úvěru vázáno na splnění stanovených podmínek, zejména odpovídající bonity (schopnosti splácet), dostatečného zajištění úvěru a nasporení stanovené části cílové, příp. přidělované částky, podle zvoleného druhu překlenovacího úvěru.

# Splácení překlenovacího úvěru

- Do doby, než budou splněny podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření, se platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a případně dospořuje se do potřebné procentuální výše cílové částky.
- Poté, co jsou splněny podmínky pro získání výhodného úvěru ze stavebního spoření, je překlenovací úvěr splacen výnosy ze stavebního spoření a přiděleným úvěrem ze stavebního spoření.
- Provést mimořádnou splátku překlenovacího úvěru nebo úvěr zcela doplatit můžete po předchozí dohodě se stavební spořitelnou kdykoliv.



# Ukončení stavebního spoření

- Smlouva o stavebním spoření je uzavřena na dobu **neurčitou**.
  - Neplatí tedy, že po vypršení vázací lhůty je nutno úspory vyzvednout.
  - Spořit lze až do naspoření cílové částky (lze i navýšit podle konkrétních podmínek).
- Vyzvednout úspory lze v rámci ukončení smlouvy.
  - Toto ukončení není na rozdíl od předčasného vypovězení smlouvy nijak sankcionováno.
  - Většinou tříměsíční výpovědní lhůta, která platí i po uplynutí vázací doby.
- V případě úmrtí je buď smlouva ukončena a dosud naspořené peníze jsou předmětem dědictví, nebo je předmětem dědictví celá smlouva

# Zrušení stavebního spoření

- **O co přijdete při předčasném zrušení smlouvy o stavebním spoření:**
  - státní příspěvek a to i zpětně - z naspořené částky budou veškeré dosud obdržené státní příspěvky strhnuty
  - stavební spořitelny si často za předčasné zrušení smlouvy účtují ještě své sankce (určité procento cílové částky),
  - tříměsíční výpovědní lhůta.



# Srovnání nabídek stavebního spoření

<https://www.mesec.cz/produkty/stavebni-sporeni/>



MĚJTE SE HEZKY

