

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je upraveno v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, kde je definováno jako přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů těmto účastníkům a poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření.

Stavební spoření smí poskytovat pouze stavební spořitelny, což jsou banky, které mohou vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci.

Smlouvu o stavebním spoření může uzavřít jak fyzická osoba, tak právnická osoba. Ve smlouvě o stavebním spoření jsou předem specifikovány podmínky stavebního spoření. Mimo jiné jsou zde uvedeny parametry úrokových sazeb. Zákon stanoví, že rozdíl mezi úrokovou sazbou u spoření a úrokovou sazbou u úvěru nesmí překročit tři procentní body.

Cílová částka je částka sjednaná ve smlouvě o stavebním spoření. Zahrnuje naspořenou částku (vklady klienta, státní podporu a úroky) a úvěr.

Státní podporu může čerpat pouze fyzická osoba, která uzavřela smlouvu o stavebním spoření. Výše roční státní podpory je od roku 2004 15% z vložené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč, tedy maximálně 3 000 Kč ročně. Pokud účastník stavebního spoření vloží částku větší než 20 000 Kč, přebývající částka se převádí do následující roku a státní podpora z této částky bude tedy připsána další rok. (Můžu tedy hned na začátku spoření vložit celou cílovou částku, nepřijdu o státní podporu a celá částka se mi bude už od začátku úročit.)

Před rokem 2004 byla výše státní podpory 25% z částky, maximálně z částky 18 000 Kč, tedy maximálně ve výši 4 500 Kč (doba spoření byla 5 let). Změna výše státní podpory způsobila obrovský nárůst počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2003.

Počet uzavřených smluv v roce 2000 – 2002: okolo 1,3 mil ročně

2003: 2,1 mil

2004: 300 000

Minimální doba spoření pro získání státní podpory je 6 let. Pokud finanční prostředky potřebuji dříve, mohu vypovědět smlouvu, ale za cenu sankčních poplatků a odepření státní podpory.

Úvěr ze stavebního spoření je dán rozdílem mezi cílovou částkou a výší naspořené částky. Je určen pouze pro bytové potřeby, které jsou specifikovány v § 6 zákona č. 93/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (není určené pouze na koupi nemovitosti nebo bytu, ale také např. pro modernizaci, pro opravy a rekonstrukce, pro financování přípojek plynu, vody, elektrického proudu apod.). Použití na bytové potřeby musí být prokázáno.

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření musí klient splnit následující požadavky:

Minimální doba spoření – pro získání úvěru je nutné nejdříve minimálně 2 roky spořit v rámci stavebního spoření

Minimální naspořená částka – tuto částku si stavují jednotlivé stavební spořitelny individuálně, odvíjí se od zvoleného tarifu stavebního spoření, obvykle se však minimální požadovaná velikost naspořené částky pohybuje okolo 40% z celé cílové částky (maximálně tedy můžu získat úvěr ve velikosti 60% z cílové částky)

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je parametr, který stanovuje stavební spořitelna a který ovlivňuje nárok na přidělení úvěru ze stavebního spoření, respektive přidělení cílové částky. Odráží výkon klienta ve fázi spoření (výši a intenzitu spoření). Jedním z hlavních významů hodnotící čísla je udržení dlouhodobé likvidity stavební spořitelny. Slouží stavebním spořitelnám ke spravedlivému určení pořadí pro přidělení cílové částky.

Znalost chování hodnotícího čísla nám může pomoci korigovat rychlost přidělení úvěru ze stavebního spoření, např. čím vyšší naspořená suma úroků a naspořená částka, tím vyšší hodnotící číslo, hodnotící číslo také ovlivňuje zvolená varianta (tarif) spoření.

Překlenovací úvěr se využívá, pokud klient potřebuje finanční prostředky a ještě nesplnil podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Je také určen pouze pro bytové potřeby. Zpravidla je poskytován ve výši cílové částky.

Překlenovací úvěr v podstatě rozděluje stavební spoření na dvě části:

- Část spoření, kdy klient i nadále musí spořit, vkládat smluvené částky a zvyšovat si tím hodnotící číslo, aby časem získal nárok na získání úvěru ze stavebního spoření.
- V části překlenovacího úvěru je klientovi přidělena celková požadovaná částka a splácí úroky z celkového objemu těchto peněz, tedy i z toho, co si zatím naspořil na spořicí účet.

Překlenovací úvěr je splacen přidělením úvěru ze stavebního spoření.