

# STAVEBNÍ SPOŘITELNY - SPOLEHLIVÝ PARTNER PRO FINANCOVÁNÍ VAŠEHO BYDLENÍ

## Všeobecná informace o úvěrech na bydlení

### Obsah:

#### Úvod

1. Co je stavební spoření
  2. Co je třeba udělat, abych se stal(a) účastníkem stavebního spoření a získal(a) úvěr
  3. Jaké úvěry mně může stavební spořitelna poskytnout a jak jsou tyto úvěry úročeny
  4. K jakému účelu mohu úvěr od stavební spořitelny použít
  5. Jak úvěr zajistím a jak jej budu splácet
  6. Jaké náklady zaplatím v souvislosti s úvěrem
- Základní pojmy  
Závěr

#### Úvod

V České republice je držitelem bankovní licence pro poskytování stavebního spoření ve smyslu zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen „zákon o stavebním spoření“) 6 stavebních spořitel. Všechny stavební spořitelny jsou sdruženy v **Asociaci českých stavebních spořitel** (dále jen „AČSS“), která byla založena za účelem podpory stavebního spoření jak u odborné, tak laické veřejnosti. V určitém slova smyslu jde o „svaz bank poskytujících výhodné úvěry k řešení bytových potřeb v rámci zákona o stavebním spoření“. Cílem je mimo jiné poskytovat klientům jasné a relevantní informace z oblasti stavebního spoření. Stavební spořitelny již několik let spolupracují s Evropským sdružením stavebních spořitel a v dubnu 2005 se staly jeho plnoprávními členy.

Evropská komise přijala dne 5. 3. 2001 po projednání s evropskými spotřebitelskými a úvěrovými svazy doporučení pro přijetí **Dobrovolného kodexu o poskytování předšmluvních informací souvisejících s úvěry na bydlení** (dále jen „Kodex“).

AČSS přijala tuto myšlenku a navázala na ni zveřejněním této informace.

Cílem Kodexu, ke kterému se stavební spořitelny hlásí, je poskytnout klientům, kteří se rozhodnou pro získání úvěru na financování bytových potřeb (souvisejících nejen se získáním nového bydlení, ale také s prováděním oprav a rekonstrukcí stávajícího bydlení) srozumitelné a obsažné informace o podmínkách, za nichž jsou tyto úvěry poskytovány.

### 1. Co je stavební spoření

**Stavební spoření** je systém založený na solidárnosti jeho účastníků, jehož hlavním posláním je poskytování úvěrů na bytové potřeby účastníkům tohoto systému. Úvěry ze stavebního spoření jsou velmi výhodné, zejména vzhledem k nízkým a po celou dobu splácení pevným úrokovým sazbám. Aby stavební spořitelny takové úvěry mohly poskytovat, musí na ně mít vytvořeny dostatečné zdroje, kterými jsou vklady ostatních účastníků systému.

Stavební spoření se tak skládá ze dvou fází:

**fáze spořicí** - klient ukládá většinou pravidelné vklady na účet stavebního spoření a stát mu k nim poskytuje **státní podporu**. Státní podpora činí t. č. 15 % z ročně **uspořené částky**, maximálně však 3 000 Kč, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000 Kč. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny a tyto **úroky jsou osvobozeny od daně z příjmu**,

**fáze úvěrová** - spočívá v poskytnutí výhodného **úvěru ze stavebního spoření** na bytové potřeby. Pro klienty tedy stavební spoření představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získání výhodného úvěru na bytové potřeby.

### 2. Co je třeba udělat, abych se (a) účastníkem stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření se může stát každý, kdo uzavře písemnou smlouvu se stavební spořitelnou. Se žádostí o informace o stavebním spoření a o uzavření smlouvy se můžete obrátit na zaměstnance stavebních spořitel, na zaměstnance mateřských nebo spolupracujících bank či jiných finančních institucí, na finanční poradce (obchodní zástupce) spolupracující s příslušnou stavební spořitelnou apod. Ti vás seznámí s podrobnými podmínkami stavebního spoření a možnostmi následného financování (úvěrování) vašich konkrétních představ.

Na počátku je třeba si rozmyslet, kolik peněz budete pro splnění svého cíle potřebovat. To pak bude vaše tzv. **cílová částka**, kterou si sjednáte ve smlouvě o stavebním spoření.

Cílová částka se skládá ze dvou částí, a to z uspořené prostředků (vaše vklady, státní podpora a úroky z nich) a z nároku na **úvěr ze stavebního spoření**. Nárok na úvěr ze stavebního spoření vám však vznikne až po splnění podmínek stanovených příslušnou stavební spořitelnou. Tři základní neodditelné podmínky vzniku nároku na úvěr ze stavebního spoření jsou:

- naspoření stanovené výše cílové částky,
- dosažení stanovené výše parametrů hodnocení (toto hodnocení zohledňuje dobu spoření, výši splátek...),
- spoření minimálně 2 roky (24 měsíců) - tato podmínka vyplývá přímo ze zákona o stavebním spoření.

Každá stavební spořitelna pravidelně prověřuje plnění těchto podmínek a o vzniku nároku na úvěr ze stavebního spoření **je povinna vás informovat**. Vše, co je třeba splnit pro získání úvěru ze stavebního spoření, se dozvíte **ve všeobecných obchodních podmínkách** příslušné stavební spořitelny, v souvisejících dokumentech, u jejích spolupracovníků a finančních poradců. Doporučujeme, abyste prostudování všech podmínek věnovali v této fázi náležitou pozornost.

Současně je třeba upozornit, že uzavřením smlouvy o stavebním spoření se nezavazujete k úvěru ze stavebního spoření. O využití nároku na úvěr ze stavebního spoření se rozhodujete sami na základě zvážení vašich potřeb až po splnění podmínek. V případě, že nebudete mít o úvěr ze stavebního spoření zájem, budete moci smlouvu o stavebním spoření i nadále využívat ke spoření.

### 3. Jaké úvěry mně může stavební spořitelna poskytnout a jak jsou tyto úvěry úročeny

Kromě úvěru ze stavebního spoření je možné získat u stavební spořitelny úvěr na řešení bytové potřeby i před vznikem nároku na úvěr ze stavebního spoření, a to tzv. **překlenovací úvěr (meziúvěr)**. Stavební spořitelny vám překlenovací úvěr poskytnou v případě, kdy vám dosud nevznikl nárok na výhodný úvěr ze stavebního spoření, ale vaše potřeba řešit bytovou situaci je aktuální. Tento úvěr je možné získat většinou až do výše cílové částky. Úroková sazba u překlenovacích úvěrů se řídí nabídkou stavební spořitelny aktuální v době sjednání překlenovacího úvěru (meziúvěru), která je většinou srovnatelná s obdobnými bankovními úvěry na trhu nebo dokonce výhodnější.

Pokud nabídku úvěrů stavební spořitelny stručně zrekapitulujeme, tak u stavební spořitelny můžete získat:

**úvěr ze stavebního spoření** - pokud splníte všechny předpoklady pro vznik nároku na tento úvěr (viz výše):

- výše úvěru ze stavebního spoření = cílová částka minus zůstatek na účtu stavebního spoření,
- po celou dobu splácení je úvěr ze stavebního spoření úročen pevnou

úrokovou sazbou, jejíž výše je stanovena již v momentě uzavírání smlouvy o stavebním spoření; pokud v průběhu spořicí fáze požádáte o změnu podmínek smlouvy, pak může dojít ke změně úrokové sazby dle všeobecných obchodních podmínek konkrétní stavební spořitelny,

**překlenova úvěr (meziúvěr)** - ještě před vznikem nároku na úvěr ze stavebního spoření:

- výše překlenovacího úvěru = až do výše cílové částky,
- překlenovací úvěr je úročen aktuální úrokovou sazbou.

Zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření i z překlenovacího úvěru si můžete dle stanovených podmínek zákona o dani z příjmů odečíst od daňového základu.

#### 4. K jakému účelu mohu úvěr od stavební spořitelny použít

Prostředky, které získáte formou úvěru ze stavebního spoření, popř. překlenovacího úvěru (meziúvěru) od stavební spořitelny, můžete použít pouze na **financování bytových potřeb**, a to na území České republiky. Jde např. o výstavbu bytu či domu, o koupi bytu, domu či pozemku v souvislosti s výstavbou či koupí bytu nebo domu, o rekonstrukci bytu nebo domu, o splacení členského vkladu apod. Bytové potřeby podrobně definuje zákon o stavebním spoření. Odpověď na konkrétní otázky zpravidla naleznete v dokumentech stavebních spořitelny nebo je získáte od jejich spolupracovníků a finančních poradců.

#### 5. Jak úvěr zajistím a jak jej budu splácet

Pro zabezpečení návratnosti úvěru s vámi může stavební spořitelna sjednat **zajištění** úvěrového závazku např. formou zástavního práva k nemovitosti, ručením třetí osoby apod. Forma zajištění závisí většinou na výši úvěru. Pokud je vám poskytován překlenovací úvěr, budete zpravidla sjednávat se stavební spořitelnou zajištění vkladů na vašem účtu stavebního spoření, a to až do doby poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření splácíte pravidelnými stejnými **měsíčními splátkami** sjednanými v úvěrové smlouvě. Tyto splátky zahrnují splacení poskytnutého úvěru a dále i placení úroků. Měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření jsou zpravidla stanoveny jako určité procento z cílové částky a jste o nich informováni již na samém počátku stavebního spoření – při uzavírání smlouvy o stavebním spoření.

V případě překlenovacího úvěru (meziúvěru) platíte pouze úroky a zároveň spoříte na váš vkladový účet stavebního spoření, a to až do doby, kdy vám je automaticky poskytnut úvěr ze stavebního spoření. Úvěrem ze stavebního spoření a zůstatkem vkladového účtu pak dojde ke splacení překlenovacího úvěru. Tento postup je pro vás velmi pohodlný, neboť jej za vás celý realizuje stavební spořitelna.

U úvěru ze stavebního spoření vám stavební spořitelna umožní i předčasné jednorázové splacení úvěru či zaplacení **mimořádné splátky**. Konkrétní informaci o podmínkách předčasného splacení úvěru získáte u stavební spořitelny.

#### 6. Jaké náklady zaplatím v souvislosti úvěrem

Některé náklady budete platit ve formě úhrad přímo stavební spořitelně. Tyto úhrady vycházejí ze **sazebníku** příslušné stavební spořitelny. Doporučujeme vám se o sazebníku úhrad informovat a též se informujte, za jakých podmínek je tento sazebník uplatňován.

Dále vám mohou vzniknout náklady související s třetími osobami, se kterými při poskytování úvěru přijdete do kontaktu - jedná se především o náklady na dokumentaci k poskytnutí úvěru (např. výpis z katastru nemovitostí, správní poplatky za ověření listin a podpisů, náklady na znalecký posudek).

#### Základní pojmy stavebního spoření

Podrobný přehled základních pojmů stavebního spoření naleznete na internetových stránkách AČSS (<http://www.acss.cz>).

#### Závěr

Tento materiál pro vás připravily české stavební spořitelny, které jsou sdruženy v AČSS. Nedílnou součástí této Všeobecné informace o úvěrech na bydlení jsou podrobné informace ve formě tzv. „Evropského standardizovaného informačního formuláře“. Tento formulář se vztahuje ke konkrétnímu úvěrovému obchodu a každý klient si jej může vyžádat v příslušné stavební spořitelně ještě před jeho uzavřením.

Tento dokument podepsaný všemi stavebními spořitelny působícími v České republice opravňuje k registraci u Evropské komise, čímž se stavební spořitelny zavazují k dodržování zásad, které tato komise v oblasti financování bydlení doporučuje.



**Sídlo:**  
Vinohradská 3218/169  
100 17 Praha  
**Telefon:** + 420 - 225 221 111  
**Fax:** + 420 - 225 225 999  
**Internet:** <http://www.cmss.cz>  
**E-mail:** [info@cmss.cz](mailto:info@cmss.cz)



**Sídlo:**  
Vinohradská 3218/169  
100 17 Praha  
**Telefon:** + 420 - 225 221 111  
**Fax:** + 420 - 225 225 999  
**Internet:** <http://www.cmss.cz>  
**E-mail:** [info@cmss.cz](mailto:info@cmss.cz)



**Sídlo:**  
Koněvova 2747/99  
130 45 Praha 3  
**Telefon:** + 420 - 271 031 111  
**Fax:** + 420 - 222 581 156  
**Internet:** <http://www.rsts.cz>  
**E-mail:** [rsts@rsts.cz](mailto:rsts@rsts.cz)



**Sídlo:**  
Vinohradská 180/1632  
130 11 Praha 3  
**Telefon:** + 420 - 224 309 111  
**Fax:** + 420 - 224 309 112  
**Internet:** <http://www.burinka.cz>  
**E-mail:** [burinka@sscs.cz](mailto:burinka@sscs.cz)



**Sídlo:**  
Janáčkovo nábřeží 41  
150 21 Praha 5  
**Telefon:** + 420 - 257 092 200  
**Fax:** + 420 - 257 092 149  
**Internet:** <http://www.wuestenrot.cz>  
**E-mail:** [kontakt@wuestenrot.cz](mailto:kontakt@wuestenrot.cz)



**Sídlo:**  
Senovážné náměstí 27  
110 00 Praha 1  
**Telefon:** + 420 - 222 878 111  
**Fax:** + 420 - 222 246 550  
**Internet:** <http://www.hypos.cz>  
**E-mail:** [hypos@hypos.cz](mailto:hypos@hypos.cz)