

**Obsah**

1. Povinnosti a postupy vyplývající ze zákona o spotřebitelském úvěru	3
2. Činnosti obchodních zástupců	5
3. Obecné zásady - použití úvěru, dlužník vs. majitel financované nemovitosti	6
3.1. Komu je určen HÚ	6
3.2. Obecné zásady financování - komu je možné poskytnout hypoteční úvěr a na jaký účel	8
3.3. Pravidla pro poskytování HÚ manželům	9
3.4. Doklady prokazující zúžení/zrušení SJM včetně cizinců	10
3.5. Čerpání úvěru HÚ	11
3.6. Základní parametry notářského zápisu se svolením vykonatelnosti	12
4. Účely úvěru	13
4.1. Koupě nemovitosti do vlastnictví a náležitosti smlouvy	13
4.1.1. Povinné náležitosti kupní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní	13
4.1.2. Postupy v případě zatížení kupované nemovitosti zástavním právem jiného peněžního ústavu	14
4.1.2.1. Postupy v případě váznoucího zástavního práva JPÚ s využitím dohody o správě kupní ceny	14
4.1.2.2. Postupy v případě váznoucího zástavního práva JPÚ s využitím dohody o správě kupní ceny / vázaných účtů v JPÚ / notářské úschovy - platí pouze pro koupi v rámci developerských projektů	15
4.1.3. Postupy v případě zatížení kupované nemovitosti zástavním právem nebankovního subjektu	16
4.1.3.1. Postupy v případě váznoucího zástavního práva pro nebankovní subjekt s využitím dohody o správě kupní ceny	16
4.1.4. Čerpání hypotečního úvěru před provedením vkladu vlastnického práva k objektu úvěru na nového vlastníka (dlužníka) do katastru nemovitostí	17
4.1.5. Koupě nemovitosti ve veřejné dražbě	20
4.1.5.1. Postup financování veřejných dražeb	20
4.1.5.2. Podmínky smlouvy o úvěru	21
4.1.6. Koupě nemovitosti v rámci insolvenčního řízení	21
4.1.7. Koupě rodinných domů z hypotečních úvěrů ve spolupráci s developerem	23
4.1.8. Koupě bytových jednotek z hypotečních úvěrů ve spolupráci s developerem	23
4.1.8.1. Zajištění úvěrovanou nemovitostí	24
4.1.8.2. Odlišnosti postupu v případě zajištění úvěru jinou nemovitostí (i ve vlastnictví třetí osoby)	26
4.1.9. Kombinace úvěru poskytnutého na výstavbu domu s byty a nebytovými prostory s hypotečními úvěry klientům na koupi jednotek do vlastnictví	26
4.1.10. Povinné náležitosti smlouvy o notářské / advokátní úschově / jistotním účtu JPÚ	27
4.2. Výstavba a rekonstrukce	27
4.2.1. Hypoteční úvěr na financování výstavby/ rekonstrukce nemovitosti	28
4.2.2. Dokládání dokončení stavby u úvěru na výstavbu / rekonstrukci	30
4.2.2.1. Zrušení kolaudace a doložení dokončení stavby	30
4.2.2.2. Lhůta pro dokončení nové stavby	31
4.2.2.3. Splnění podmínky platnosti ceny - dokončení stavby	31
4.2.2.4. Nesplnění podmínky platnosti ceny - doložení dokončení stavby	31
4.2.2.5. Nesplnění podmínky smlouvy - doložení závěrečné ZOV	31
4.3. Vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti	32
4.4. Proplacení peněžitého plnění v souvislosti s darováním nemovitosti	33
4.5. Rekonstrukce, modernizace a opravy v nájemních bytech	34
4.6. Refinancování / konsolidace	34
4.6.1. Souhlas JPÚ se zřízením zástavního práva	35
4.6.2. Refinancování neúčelových částí	35
4.6.3. Konsolidace úvěrů/zápůjček od jiných subjektů než bank/spořitelén	36
4.7. Zhodnocení pozemku	37
4.8. Úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt nebo úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu	37



4.9. Úhrada ceny bytu ve vlastnictví obce formou předplaceného nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením bytu	38
4.10. Koupě podílu v obchodní korporaci	38
4.11. Refundace - zpětné proplacení klientem již zaplacené investice do nemovitosti	38
4.12. Americká hypotéka - neúčelový úvěr	39
4.13. Hypotéka bez nemovitosti	39
5. Popisy jednotlivých produktů	40
5.1. Hypoteční úvěr	40
5.1.1. Komu je určen	40
5.1.2. Max. splatnost	40
5.1.3. Výše úvěru	40
5.1.4. Úroková sazba HÚ	41
5.1.5. Zajištění	41
5.1.6. Čerpání	41
5.1.7. Splácení	41
5.1.8. Splácení HÚ	41
5.1.9. Poplatky	42
5.3. Hypotéka 2 v 1	42
5.3.1. Použití úvěru	42
5.3.2. Komu je určen	42
5.3.3. Max. splatnost	43
5.3.4. Výše úvěru	43
5.3.5. Úroková sazba Hypotéky 2 v 1	43
5.3.6. Časový charakter	43
5.3.7. Zajištění	43
5.3.8. Čerpání	43
5.3.9. Splácení	44
5.3.10. Poplatky	44
5.4. Refinancování HÚ z jiných peněžních ústavů (JPÚ)	44
5.4.1. Výhody Zvýhodněného HÚ na refinancování HÚ z JPÚ	44
5.4.2. Poskytnutí Zvýhodněného HÚ na refinancování HÚ z JPÚ na základě prohlášených příjmů	45
5.4.3. Použití úvěru	46
5.4.4. Komu je určen	46
5.4.5. Max. splatnost	46
5.4.6. Výše úvěru	46
5.4.7. Časový charakter	46
5.4.8. Zajištění	46
5.4.9. Čerpání	46
5.4.10. Splácení	47
5.4.11. Poplatky	47
5.5. Hypoteční úvěr – zálohové čerpání	47
5.5.1. Použití úvěru	48
5.5.2. Komu je určen	48
5.5.3. Účel HÚ se zálohovým čerpáním	48
5.5.4. Max. splatnost	48
5.5.5. Výše úvěru	48
5.5.6. Časový charakter	48
5.5.7. Zajištění	49
5.5.8. Čerpání	49
5.5.9. Splácení	49
5.5.10. Poplatky	49
5.6. Americká hypotéka	49
5.6.1. Komu je určen	51



5.6.2. Splatnost	51
5.6.3. Výše úvěru	51
5.6.4. Úroková sazba Americké hypotéky	51
5.6.5. Platnost úrokové sazby	52
5.6.6. Časový charakter	52
5.6.7. Zajištění	52
5.6.8. Čerpání	52
5.6.9. Splácení	53
5.6.10. Rizikové životní pojištění	53
5.6.11. Poplatky	53
5.9. Hypotéka bez nemovitosti	54
5.9.1. Posuzování souběžných závazků při hodnocení bonity	55
5.9.2. Dodatek ke smlouvě o Hypotéce bez nemovitosti upřesňující účel a zajištění	55
5.10. Hypotéka na udržitelné bydlení	55
6. Poplatky	55
Cena za zaslání upomínky při neprovedení splátek úvěru	56
Cena za Souhlas se zatížením zastavené nemovitosti	56
7. Úroková sazba a obnova	57
8. Daňové zvýhodnění hypotečních úvěrů	57

1. Povinnosti a postupy vyplývající ze zákona o spotřebitelském úvěru

Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. s účinností od 1. 12. 2016:

- nahrazuje zákon č. 145/2010 Sb.
- zapracovává příslušné předpisy EU
- nově definuje spotřebitelský úvěr

SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR: odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli

SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR NA BYDLENÍ

- úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci
- úvěr účelově určený k
 - nabytí, vypořádání, zachování práv k nemovité věci/její součásti
 - výstavbě nemovité věci/její součásti
 - úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu/ nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu/RD
 - změně stavby dle stavebního zákona/ připojení k veřejným sítím
 - úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru, jiné obdobné finanční služby s účelem dle odrážek uvedených výše

Všechny spotřebitelské úvěry na bydlení musí obsahovat:

- u úvěru na bydlení jméno poskytovatele (tedy KB) nebo tam, kde je to relevantní, zprostředkovatele,
- v případě požadavku na zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení informaci o tomto požadavku,
- roční procentní sazbu nákladů, která musí být uvedena alespoň stejně zřetelně jako jakákoli informace o zápujční úrokové sazbě,



- zápůjční úrokovou sazbu s rozlišením, zda jde o pevnou nebo pohyblivou zápůjční úrokovou sazbu nebo kombinaci obou,
- údaje o veškerých poplatcích spojených s daným úvěrovým produktem, které jsou součástí celkových nákladů spotřebitelského úvěru,
- celkovou výši úvěru,
- výši jednotlivých splátek, v případě úvěru na bydlení i jejich počet,
- celkovou částku splatnou spotřebitelem,
- dobu trvání úvěru,
- v případě úvěru ve formě odložené platby za konkrétní zboží nebo službu jejich cenu a výši případné zálohy,
- informaci o povinnosti uzavřít smlouvu o doplňkové službě související se spotřebitelským úvěrem, zejména pojištění, je-li uzavření takové smlouvy podmínkou pro získání spotřebitelského úvěru za nabízených podmínek a náklady na tuto službu nelze určit předem,
- v případě, že je nabízen spotřebitelský úvěr v cizí měně, upozornění, že změna směnného kurzu může ovlivnit výši splátek a celkovou částku splatnou spotřebitelem.

Povinnosti vyplývající ze zákona:

Reklamní nabídka - ke všem typům spotřebitelských úvěrů na bydlení jsme povinni předat Nabídku úvěru a seznam požadovaných informací a dokladů, které banka požaduje po klientovi předložit pro posouzení úvěruschopnosti, s informací v jaké lhůtě je musí klient nejpozději.

Všeobecné informace o spotřebitelských úvěrech na bydlení - banka je povinna trvale zpřístupnit v listinné podobě všeobecné informace. Jedná se např. o zveřejnění svých kontaktních údajů, údajů o registru, kde je možno ověřit oprávnění k činnosti, informace o mechanismu vyřízení stížností, údaje o možnosti mimosoudního řešení spotřebitelských úvěrů, údaje o orgánu dohledu, procesu poskytování úvěrů, parametry nabízených úvěrů, možnosti předčasného splacení a upozornění na možné důsledky nedodržení závazků souvisejících se smlouvou apod. Tento dokument je každému klientovi dostupný na webových stránkách www.kb.cz.

Bezplatné informování klientů o zamítnutí úvěru - banka je povinna bezplatně informovat klienta o externím registru, na základě něhož došlo k zamítnutí úvěru, případně informovat o automatizovaném zamítnutí (z důvodu příjmů/výdajů).

Informování o změně zápůjční úrokové sazby pro další období její platnosti - nová výše úrokové sazby u fixací 1 rok a výše musí být klientovi sdělena nejpozději 3 měsíce před koncem její platnosti.

Poskytování úvěrů v cizí měně - zákon zavádí nový pojem "úvěr v cizí měně".

Předsmluvní informace a doba na rozmyšlenou - banka je povinna před uzavřením smlouvy poskytnout klientovi předsmluvní informaci, kterou klientovi náležitě vysvětlí, aby mohl posoudit, zda navrhovaná smlouva odpovídá jeho potřebám a finanční situaci. Tyto informace se poskytují prostřednictvím formuláře "**Evropský standardizovaný informační přehled**". Tyto informace musí být klientovi předloženy před uzavřením smlouvy. Klient má 14 dnů na rozmyšlenou. V této lhůtě nesmí návrh smlouvy banka změnit ani odvolat.

Předčasné splacení – zákon stanovuje nová pravidla možnosti předčasného splacení bez sankce a povinnost v případě předčasného splacení předat klientovi tzv. tabulku umoření a informovat ho o



důsledcích jím požadované předčasné splátky. V ostatních případech je banka oprávněna za předčasné splacení požadovat úhradu tzv. **účelně vynaložených nákladů**.

Bezpoplatkový běžný účet - banka je povinna mít ve své nabídce, tzv. "bezpoplatkový" běžný účet. Tímto účtem je pro potřeby zákona určeno "Můj Účet".

Pro klienty, kteří za transparentní nízkou cenu za vedení účtu ocení kompletní nabídku standardních služeb spojených s běžným účtem bez hrozby platby dalších poplatků, je určen Můj Účet Plus za 39 Kč měsíčně.

Smluvní pokuty - nový zákon stanovuje pravidla pro prodlení klienta a omezuje maximální výši naúčtovaných smluvních pokut vyplývajících ze smlouvy o úvěru.

Tabulka umoření - banka je povinna kdykoliv na požádání předat klientovi tzv. tabulku umoření, která obsahuje přehled splátek, jejich umořování vč. zůstatku jistiny.

Poznámka:

Odstoupení od smlouvy není možné, klient má 14 dnů na rozmyšlenou před podpisem smlouvy - viz bod Předmluvní informace a doba na rozmyšlenou

2. Činnosti obchodních zástupců

Obchodní zástupce se zavazuje vykonávat zejména následující činnosti:

- vyhledávat zájemce o úvěrový produkt,
- seznamovat zájemce se základními podmínkami pro poskytnutí Úvěrového produktu,
- provádět předběžný propočet schopnosti zájemce splácet úroky a jistinu z poskytnutého úvěrového produktu ⇒ využívejte naši Hypoteční kalkulačku na www.hypokalkulacka.kb.cz
- předávat zájemcům předmluvní informace, případně další dokumenty v souladu Metodikou a podat náležité vysvětlení předmluvních informací,
- zkompletovat a předávat Bance všechny podklady nezbytné k posouzení úvěrového produktu a
- zůstat se zájemci v kontaktu do okamžiku uzavření smlouvy o poskytnutí úvěrového produktu.

V případě, že Obchodní zástupce u konkrétního obchodního případu využije v rámci zpracování na Hypotečním centru KB proces podpisu předmluvní a smluvní dokumentace k Úvěrovému produktu, rozumí se včetně dodatků, mimo pobočku Banky, je povinen dodržet následující postup:

Obchodní zástupce převezme od Banky vytištěnou předmluvní a smluvní dokumentaci k podpisu zájemcem. Následně si se zájemcem sjedná schůzku.

Na schůzce musí Obchodní zástupce:

- seznámit zájemce s nepersonifikovanými dokumenty Banky, např. Všeobecnými obchodními podmínkami, Úvěrovými podmínkami pro fyzické osoby nepodnikatele a dalšími dokumenty v souladu s Metodikou;
- řádně ověřit totožnost zájemce na základě předložení jeho platného průkazu totožnosti. Obchodní zástupce ověří shodu podoby identifikované fyzické osoby s vyobrazením v průkazu totožnosti a dále, zda se shodují následující údaje v průkazu totožnosti s údaji uvedenými o zájemci ve smlouvě: jméno a příjmení; rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození; trvalý nebo jiný pobyt (pokud je v průkazu totožnosti uveden);



- c) podat náležité vysvětlení a zajistit podpis zájemce (případně všech zájemců, pokud je jich v rámci jednoho smluvního vztahu víc) na předsmuvní a smluvní dokumentaci v souladu s Metodikou;
- d) podepsat smlouvu o poskytnutí Úvěrového produktu a/nebo dodatek k ní v místě určeném pro podpis Obchodního zástupce.

Obchodní zástupce je povinen při komunikaci se zájemcem poskytnout pouze správnou, přesnou, pravdivou informaci a zajistit plnění této povinnosti i ze strany osob ze Seznamu osob a je odpovědný za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti.

V případě, že nedojde k podpisu předsmuvní a smluvní dokumentace buď z důvodu přerušení jednání ze strany Banky nebo na základě volby zájemce, Obchodní zástupce předsmuvní a smluvní dokumentaci skartuje. Následně zašle mailem na svou kontaktní osobu v Bance (poradce pro hypoteční úvěry na Hypotečním centru KB) informaci, z jakého důvodu nebude smlouva se zájemcem uzavřena (a tedy nepodepsána ze strany zájemce).

V případě podpisu předsmuvní a smluvní dokumentace zájemcem Obchodní zástupce předává Bance zájemcem podepsanou předsmuvní a smluvní dokumentaci osobně nebo poštou na adresu příslušného Hypotečního centra KB. Obchodní zástupce je povinen vyplnit ve smlouvě o úvěru ověřovací doložku, tj. doplnit údaje o tom, kdo ověřoval totožnost zájemce.

3. Obecné zásady - použití úvěru, dlužník vs. majitel financované nemovitosti

Spotřebitelským úvěrem na bydlení je dle Zákona 257/2016 Sb. § 2 odstavec 2 spotřebitelský úvěr

a) zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci

nebo

b) účelově určený k

1. nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
2. výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
3. úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,
4. změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,
5. úhradě nákladů spojených se získáním peněžitě zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo
6. splacení úvěru, peněžitě zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6, nebo

c) poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření

3.1. Komu je určen HÚ

Fyzickým osobám – občanům, kteří disponují pravidelným stabilním příjmem, mají založen běžný účet v KČ pro fyzické osoby u KB a:



- jsou starší 18 let
- jsou způsobilí k právním úkonům/svéprávní
- mají přidělené české rodné číslo (u občanů SR narozených před 1. 1. 1993 je za něj možné považovat RČ užívané na Slovensku přidělené v době narození jako československé)
- jsou
 - občany ČR nebo
 - cizími státními příslušníky - občany členských států EU, s trvalým nebo přechodným pobytem/**osvědčení o registraci*** v ČR nebo
 - cizími státními příslušníky – občany jiných států, než jsou státy EU, kteří mají povolen trvalý pobyt v ČR

***Osvědčení o registraci plně nahrazuje Průkaz o povolení k přechodnému pobytu**

Poznámka:

*Hypoteční úvěr lze poskytnout manželům (registrovaným partnerům), z nichž jeden je občanem ČR nebo cizím státním příslušníkem s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR a druhý je cizozemcem bez povolení k přechodnému či k trvalému pobytu v ČR a bez přiděleného českého rodného čísla. V těchto případech však **nelze příjmem manžela/manželky/registrovaného partnera, který je cizím státním příslušníkem bez povolení k přechodnému či trvalému pobytu v ČR, zahrnovat do celkové bonity manželů.***

Věk žadatele / spolužadatele o hypoteční úvěr prokazujícího příjem, nesmí překročit v době splacení HÚ 75 let. V případech, kdy věk žadatele / spolužadatele o hypoteční úvěr prokazujícího příjem, překračuje v době splatnosti HÚ 65 let, bude tento příjem posuzován i z hlediska jeho udržitelnosti v důchodovém věku (např. vybrané profese, u který se předpokládá zachování stability příjmu i po odchodu do důchodu).

Cizí státní příslušníci z členských států EU i z třetích zemí mohou v ČR nabývat veškeré nemovitosti, a to bez jakýchkoli omezení.

Žadateli, respektive spolužadatel*i*, mohou být až **čtyři osoby**, které představují **max. 2 domácnosti**, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé. Druha s družkou (příp. druh/druh nebo družka/družka) můžeme považovat za jednu společnou domácnost.

Spoludlužníci budou vždy zavázáni společně a nerozdílně, tzn., že v případě nesplnění závazku jedním z dlužníků může plnit kterýkoli jiný spoludlužník a banka má také právo vyžadovat plnění na kterémkoli z nich.

Klient (žadatel) o úvěr je **zpravidla** stávající nebo budoucí vlastník (spoluvlastník) nemovitosti, která je objektem úvěru.

Pokud se klient nemá stát vlastníkem objektu úvěru (týká se pouze případů uvedených v bodě 1.3), lze hypoteční úvěr poskytnout pouze v případě, že

- klient podepíše kupní smlouvu jako vedlejší účastník v případě koupě (kupní smlouva musí zároveň obsahovat závazek vedlejšího účastníka uhradit za kupujícího danou kupní cenu) nebo



- mezi klientem a budoucím vlastníkem objektu úvěru, který má povinnost uhradit daný peněžní závazek, který je financován prostřednictvím úvěru (např. kupní cena za koupi nemovitosti), bude uzavřena písemná dohoda o převzetí tohoto peněžního závazku a tento dokument bude bance předložen. Obsahem dohody o převzetí plnění musí být identifikace účastníků dohody a výslovný závazek třetí osoby (klienta), že splní daný peněžní závazek budoucího vlastníka nemovitosti (přesně specifikovaný) vůči osobě, které má být plněno (např. prodávajícímu)
- objekt úvěru nezůstane ve vlastnictví právnické osoby (neplatí pro financování rekonstrukcí nájemních nemovitostí ve vlastnictví obcí a měst, případně bytového družstva),
- účelem úvěru je koupě nemovitosti (spoluvlastnického podílu), výstavba, rekonstrukce nemovitosti *) nebo vypořádání spoluvlastnických nároků k nemovitosti.

**)V případě výstavby či rekonstrukce se jedná o převzetí závazku ze Smlouvy o dílo (na uhrazení ceny díla) nebo převzetí závazku k zaplacení faktur za stavební práce a materiál, pokud Smlouva o dílo neexistuje. Převzetí závazku není vyžadováno, pokud v případě výstavby či rekonstrukce smlouvu o dílo uzavírá přímo financující osoba, tj. dlužník, nebo jsou na jeho jméno vystaveny faktury nebo bude úvěr čerpán zálohově na běžný účet dlužníka.*

V případě koupě nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických/dědických nároků, vypořádání SJM nebo proplacení peněžitého plnění v souvislosti s darováním nemovitosti nemůže být klient (žadatel)současně příjemcem prostředků z poskytnutého úvěru (tj. prodávající nemovitosti nebo příjemce vypořádacího podílu/příjemce peněžitého plnění nemůže být současně dlužníkem HÚ)

3.2. Obecné zásady financování - komu je možné poskytnout hypoteční úvěr a na jaký účel

Žadatelé o úvěr, případně alespoň jeden z nich, je zpravidla stávající nebo budoucí vlastník (spoluvlastník) nemovitosti, která je objektem úvěru. **Může být více dlužníků než vlastníků financované nemovitosti, nikoli více vlastníků než dlužníků.**

1/ Financování rezidenční nemovitosti určené k vlastnímu bydlení a rekreaci, kdy celková podlahová plocha určená k vlastnímu bydlení musí převažovat nad podlahovou plochou s jiným využitím

Vlastníkem takové nemovitosti může být :

A) dlužník

nebo

B) dlužníkův:

- Rodič
- Zletilé dítě
- Prarodič
- Zletilý vnuk/vnučka
- Zletilý sourozenec



- **Manžel/manželka v případě upraveného režimu SJM pouze za předpokladu, že úvěr bude zajištěn nemovitostí ve vlastnictví dlužníka**
- **V případech vypořádání SJM po rozvodu rozvedený manžel/manželka pouze za předpokladu zajištění úvěru nemovitostí ve vlastnictví dlužníka či příbuzné osoby dlužníka**

Při financování koupě/výstavby/rekonstrukce nemovitosti v podílovém vlastnictví více osob bez příbuzenského vztahu (například druh a družka), kdy všichni vlastníci nevstupují jako dlužníci do úvěru, je třeba se řídit výší spoluvlastnického podílu žadatele, tedy nelze financovat celou investici.

Obdobná pravidla platí i

- Při změně dlužníků, tj. vyvazování některého dlužníka či převzetí dříve poskytnutého úvěru
- Při vydávání souhlasu s pozdější dispozicí s objektem úvěru či zastavenou nemovitostí

2/ Financování rezidenční nemovitosti určené pro bydlení třetích osob - k pronájmu. U těchto typů nemovitostí **musí být dlužník zároveň i vlastníkem/spoluvlastníkem**, tedy nelze financovat pořízení pro osobu blízkou (viz předchozí bod).

3/ Financování ostatních nerezidenčních nemovitostí s omezenou splatností dle příslušných schvalovacích pravomocí vždy za předpokladu, že **dlužník zároveň bude i vlastníkem/spoluvlastníkem**.

4) Americkou hypotékou lze financovat i nepodnikatelské potřeby klientů nesouvisející s nemovitostí či konsolidaci nepodnikatelských úvěrových produktů (neúčelových i účelových)

POZNÁMKY:

Při financování nemovitostí uvedených v odrážkách 1, 2 a 3 je možné z hypotečního úvěru proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, pokud jejich výše nepřekročí 50 % z objemu poskytovaného úvěru (např. kuchyňská linka vč. vestavěných spotřebičů, ostatní vestavěný nábytek, projektová dokumentace, zaměření stavby, provize realitní kanceláře).

Omezení při zajištění úvěru:

Zajištění úvěru může být i nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, vždy je však třeba zvážit rizika takového postupu a respektovat níže uvedená omezení:

- neakceptujeme zajištění nemovitostí, která je ve vlastnictví druhého z manželů s upraveným režimem SJM, který nevstupuje jako dlužník do úvěru.
- neakceptujeme zajištění nemovitostí, která při vypořádání po rozvodu zůstává ve vlastnictví druhého z manželů, který nevstupuje jako dlužník do úvěru.
- z důvodu reputačního rizika je snahou eliminovat na minimum počet případů nezletilých zástavců. Akceptujeme se souhlasem opatrovníckého soudu tedy pouze tam, kdy jsou zároveň v roli prodávajících či se jedná o situace vzniklé z dědictví atd. Z uvedených důvodů ani nechceme dávat souhlas s darováním zastavené nemovitosti nezletilému potomku či sourozenci. Konkrétní případy je možné konzultovat s metodikou.

3.3. Pravidla pro poskytování HÚ manželům



Obecně platí, že manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr. To znamená, že **podepisují** žádost i smluvní dokumenty vždy **oba společně**. Důvodem je, že předmětem společného jmění manželů (dále jen SJM) jsou dluhy, které vznikly některému z manželů nebo oběma manželům společně za trvání manželství.

Poskytnutí úvěru jednomu z manželů.

Za dále uvedených výjimek je možné poskytnout úvěr pouze jednomu z manželů, tj. podepisovat žádost i smluvní dokumentaci bude pouze jeden z manželů:

Výjimky:

A) Změna zákonného režimu SJM

a) tzv. **předmanželská smlouva** (kdy si budoucí manželé - snoubenci upraví svůj majetkový režim). Podmínkou platnosti předmanželské smlouvy je následný sňatek klientů.

b) **zúžení či rozšíření SJM** smlouvou

režim oddělených jmění sjednaný smlouvou

režim vyhrazující vznik SJM ke dni zániku sjednaný smlouvou

Forma smlouvy: notářský zápis

Jakákoli změna rozsahu SJM (i předmanželská) musí mít formu notářského zápisu, jinak je neplatná. Výjimkou je rozsudek soudu níže.

Maximální možné zúžení SJM – zúžení až na věci tvořící obvyklé vybavení rodinné domácnosti; týká se i dluhů.

c) rozsudek soudu o zrušení či zúžení SJM s doložkou právní moci. Rozhodnutím soudu bude SJM zúženo či zrušeno až na věci tvořící obvyklé vybavení rodinné domácnosti.

B) Financování nemovitosti, která je ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů

POZOR: Pokud je refinancován/konsolidován úvěr, a nový úvěr bude poskytnut za trvání manželství, vždy musí být smluvní dokumenty uzavřeny s oběma manželi (tedy i v případě, kdy byl původní úvěr poskytnut na nemovitost patřící do výlučného vlastnictví jen jednoho z manželů). Výjimkou z pravidla uzavření smlouvy o úvěru na refinancování oběma manželi jsou opět pouze situace uvedené pod písm. A).

3.4. Doklady prokazující zúžení/zrušení SJM včetně cizinců

Zrušení SJM je bance doloženo

- rozhodnutím soudu (s doložkou právní moci).

Zúžení SJM je bance doloženo

- smlouvou o zúžení rozsahu SJM formou notářského zápisu (i předmanželská smlouva snoubenců),
- rozhodnutím soudu,



a zároveň dále

- čestným prohlášením, že neexistuje dodatek ke smlouvě o zúžení/rozšíření SJM ani jiné zúžení/rozšíření SJM, které je evidováno v Seznamu listin o manželském majetkovém režimu.

Poznámka:

O vyhotovení opisu smluv o manželském majetkovém režimu (rozhodnutí soudu o změně manželského majetkového režimu) ze sbírky listin nebo o vystavení potvrzení o tom, že dané dokumenty nejsou v Seznamu listin o manželském majetkovém režimu zapsány, lze požádat kteréhokoli notáře.

Zrušení/Zúžení SJM u cizinců

Pokud oba manželé nemají obvyklý pobyt v ČR, je nezbytné pro akceptaci předkládané dohody o zrušení/zúžení SJM doložit právní stanovisko (tzv. Legal Opinion) české renomované advokátní kanceláře znalé práva dané země, která posoudí předkládanou dohodu a vyjádří se k otázce, zda majetkový režim manželů se řídí právem dané země, manželé skutečně mají zrušené/zúžené SJM v předmětném rozsahu podle práva dané země a úvěr může být poskytnut pouze jednomu z manželů.

Dané Legal Opinion musí být adresováno KB a náklady na jeho vypracování nese klient. Výběr advokátní kanceláře by měl být diskutován (odsouhlasen).

3.5. Čerpání úvěru HÚ

Termín a způsob čerpání příslušného HÚ závisí na skutečně vynaložených nákladech na investice do nemovitosti a vychází z podkladů konkrétního obchodu.

Úvěr může být čerpán jednorázově nebo postupně.

Vlastní prostředky jsou čerpány vždy nejpozději s čerpáním úvěru, pouze v případech výstavby/rekonstrukce je možné čerpat úvěr i před vlastními prostředky.

Úvěr může být čerpán:

- na účet uvedený v kupní smlouvě v případě koupě nemovitosti, v případě výstavby/rekonstrukce na účty dodavatelů, uvedených na předkládaných fakturách
- na běžný účet klienta (v případě refundace, neúčelové části HÚ 2 v 1, Doprodeje a HÚ se zálohovým čerpáním)

Maximální lhůta pro čerpání je 24 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru, v odůvodněných případech na výjimku až 36 měsíců.

Prodloužení čerpání až na 36 měsíců od podpisu smlouvy je možné za předpokladu, že vlivem posunu

- nedošlo ke zvýšení anuity
nebo
- anuitní splátka se zvýšila max. o 19 %
nebo
- anuitní splátka se zvýšila o více jak 19 %, avšak při aktuálně prokázaných příjmech byl proveden kladný scoring.



O blížícím se termínu ukončení čerpání je klient informován

- V případě zprostředkovaných úvěrů MPSS jsou oslovení přímo finanční poradci MPSS.
- Klient je informován e-mailem a zprávou v internetovém bankovníctví ve lhůtě 30 kalendářních dnů před uplynutím termínu zahájení/ukončení čerpání úvěru.

3.6. Základní parametry notářského zápisu se svolením vykonatelnosti

1) **Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti ve formě dohody banky a klienta** (účastníky tohoto notářského zápisu budou jak klient, tak i banka)

- bude požadován v případě, kdy hypoteční úvěr ještě nebyl čerpán, tj. bance nevznikla pohledávka.

V tomto notářském zápise musí být podle notářského řádu obsaženo následující:

- označení osoby, která se zavázala ke splnění pohledávky nebo jiného nároku (osoby povinné),
- označení osoby, jejíž pohledávka nebo jiný nárok mají být splněny (osoby oprávněné),
- skutečnosti, na nichž se pohledávka nebo jiný nárok zakládá,
- předmět plnění,
- doba plnění,
- prohlášení povinné osoby o svolení k vykonatelnosti zápisu.

U předmětu plnění budou uvedeny následující pohledávky (dle Smlouvy o úvěru)

- jistina úvěru
- úroky z úvěru ve sjednané výši s dohodnutou dobou platnosti úrokové sazby
- úroky z prodlení - nebudou uváděny v konkrétní % výši, pouze definovány slovním vyjádřením "v zákonné výši".

U doby plnění budou uvedeny

- konečné datum splatnosti úvěru
- jednotlivé měsíční anuitní splátky.
- splatnost úroků z prodlení.

Dále budou v notářském zápise sjednány

- ztráta výhody splátek (viz problematika níže)
- oprávnění banky požadovat okamžité splacení celé nebo části jistiny úvěru pro případ porušení uvedený v čl. 11.2.Úvěrových podmínek pro fyzické osoby nepodnikatele z důvodu prodlení (bude uveden pouze případ porušení z důvodu prodlení dlužníka).

V ostatním (tj. označení osoby povinné, oprávněné, skutečnosti, na kterých se pohledávka banky zakládá, a prohlášení povinné osoby se svolením k vykonatelnosti) bude notářský zápis standardně zpracován podle zákona a podle dané Smlouvy o úvěru.

2) **Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, kde bude účastníkem pouze klient** (banka nemusí být účastníkem tohoto notářského zápisu, tj. nemusí být uzavíraná dohoda mezi bankou a klientem)

- bude požadován v případě, kdy je hypoteční úvěr již vyčerpán, tj. poté, kdy bance vznikne pohledávka za klientem. Klient se v tomto případě sám dostaví za notářem, kde



- uzná výši uvedené pohledávky z hypotečního úvěru
- svolí, aby podle zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí a aby byl takový notářský zápis exekucním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.

Notářský zápis, kde účastníkem bude pouze klient, musí podle notářského řádu zároveň obsahovat

- výši pohledávky
- dobu plnění - viz podmínky výše
- označení osoby, jejíž pohledávka má být splněna
- skutečnosti, na nichž se pohledávka zakládá.

Klient si notářský zápis se svolením vykonatelnosti zajišťuje sám na své náklady.

Dále bude v notářském zápisu sjednáno

- ztráta výhody splátek (viz problematika níže)
- oprávnění banky požadovat okamžité splacení celé nebo části jistiny úvěru pro případ porušení uvedený v čl. 11.2. Úvěrových podmínek pro fyzické osoby nepodnikatele z důvodu prodlení

4. Účely úvěru

4.1. Koupě nemovitosti do vlastnictví a náležitosti smlouvy

Obecné zásady

- úhrada kupní ceny na účet sjednaný v kupní smlouvě v souladu s platebními podmínkami a ve smluvně sjednané lhůtě
- čerpání HÚ musí být uvolněno vždy po podání návrhu na vklad zástavního práva (zástavce prodávající nebo jiná nemovitost) a po následném podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN. Na zástavní smlouvě vyžadujeme pro potřeby řádné identifikace zástavců plnou ověřovací doložku (Czech point, notář) nebo
- v případě čerpání HÚ na základě SOSBK nebo před podáním návrhu na vklad vlastnického práva musí být toto čerpání uvolněno na účet správy kupní ceny, jistotní účet vedený JPÚ nebo účet advokátní/notářské úschovy

4.1.1. Povinné náležitosti kupní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní

Kupní smlouva musí obsahovat následující skutečnosti:

- identifikaci účastníků
- identifikaci nemovitostí, které jsou předmětem prodeje
- sjednanou kupní cenu
- platební podmínky, tj. zálohy kupní ceny a čísla účtů pro jejich úhradu a termín úhrady **kupní ceny**
- **nesmí obsahovat věcná práva, která budou zapsaná na LV dle této smlouvy a která nejsou akceptovaná bankou**



- pokud na nemovitosti vážne zástavní právo bankovního subjektu, musí smlouva obsahovat podmínky jeho výmazu; číslo účtu pro úhradu pohledávky a část kupní ceny směřovaná na tento účet se musí shodovat s číslem účtu a částkou uvedenou ve vyčíslení nebo musí kupní smlouva obsahovat jednoznačný odkaz na vydané vyčíslení (neplatí v případě zajištění HÚ jinou nemovitostí)
- pokud na nemovitosti vážne zástavní právo nebankovního subjektu, musí smlouva obsahovat podmínky jeho výmazu; část kupní ceny odpovídající pohledávce tohoto věřitele musí být směřována na účet správy kupní ceny u KB (neplatí v případě zajištění HÚ jinou nemovitostí)
- prohlášení kupujícího, kterým bere na vědomí, že na nemovitosti, která je předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru bude vážnout (nebo vážne) zástavní právo ve prospěch KB zajišťující hypoteční úvěr kupujícího (týká se pouze případů, kdy zástavcem bude prodávající)
- datum a podpisy účastníků – podpisy prodávajícího a kupujícího musí být úředně ověřeny

Smlouva o budoucí smlouvě kupní musí kromě náležitostí shodných s kupní smlouvou obsahovat následující:

- termín uzavření kupní smlouvy
- podmínky pro uzavření kupní smlouvy
- ověření podpisů budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího s výjimkou níže uvedených situací:
 - pokud jsou z vázaného účtu peníze uvolněny po zápisu vlastnického práva do KN
 - v případě koupě v rámci developerského projektu

4.1.2. Postupy v případě zatížení kupované nemovitosti zástavním právem jiného peněžního ústavu

V případě, že je v rámci kupní ceny splacena i pohledávka JPÚ, musí klient předložit potvrzení věřitele, které bude obsahovat:

- vyčíslení aktuálního zůstatku pohledávky
- souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch KB, a.s. jako druhé v pořadí
- č. účtu, na který má být pohledávka uhrazena
- prohlášení, že banka po úplném uhrazení své pohledávky podá žádost o výmaz zástavního práva na příslušný katastrální úřad nebo prohlášení, že banka po úplném uhrazení své pohledávky dlužníkovi vystaví a předá dlužníkovi potvrzení o zániku zástavního práva.

Čerpání HÚ na úhradu části kupní ceny odpovídající pohledávce JPÚ musí být směřováno na účet uvedený v potvrzení věřitele na základě podepsané kupní smlouvy a po podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN

V případě, že není vyčíslení pohledávky JPÚ k dispozici nebo se smluvní strany dohodly na úhradě kupní ceny na základě SOSBK nebo před podáním návrhu na vklad vlastnického práva, je nutné čerpání uvolnit na účet správy kupní ceny u KB

4.1.2.1. Postupy v případě váznoucího zástavního práva JPÚ s využitím dohody o správě kupní ceny



V případě, že je v rámci kupní ceny splácena pohledávka KB / pohledávka jiného peněžního ústavu / jiných peněžních ústavů, je možné uvolnit čerpání HÚ na úhradu kupní ceny rovněž na účet správy kupní ceny vedený u KB (před nebo po podání návrhu na vklad vlastnického práva). Finanční prostředky budou v tomto případě z účtu správy kupní ceny uvolněny po předložení příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující zapsán jako vlastník a kde nebudou zapsána žádná omezení mimo zástavního práva ve prospěch KB z titulu hypotečního úvěru kupujícího a zástavního práva ve prospěch KB/JPÚ z titulu úvěru prodávajícího takto:

- částka odpovídající pohledávce KB/pohledávce JPÚ/pohledávkám JPÚ uvedeně/-ým v potvrzení/-ch bude vyplacena na účet/účetý uvedené v aktuálně předloženém potvrzení/-ch věřitelů .
- částka odpovídající rozdílu mezi složenou částkou a výší pohledávky JPÚ, případně výší daně bude vyplacena na účet prodávajícího/prodavajících

Pravidla pro využití varianty čerpání HÚ na účet správy kupní ceny u KB:

- kupní smlouva musí obsahovat dohodu smluvních stran o složení kupní ceny nebo její části hrazené z HÚ na účet správy kupní ceny, vč. podmínek výplaty kupní ceny. Pokud bude kupní smlouva obsahovat i podmínky uvolnění spravované částky z účtu správy kupní ceny, musí zde být uvedeno, že pohledávka KB/JPÚ bude uhrazena ve výši a na účet uvedený v potvrzení vydaném příslušným věřitelem (pohledávka by neměla být přesně vyčíslena, neboť se může do doby splnění podmínek výplaty kupní ceny z účtu správy kupní ceny změnit)
- pokud je věřitelů více, je nutné zkoordinovat předložení příslušných potvrzení tak, aby k úhradě pohledávek z účtu správy kupní ceny došlo jednorázově a současně aby byly dodrženy termíny splatnosti pohledávek uvedené v potvrzeních věřitelů. Pohledávky musí být vyčísleny ke dni/dnů shodného kalendářního měsíce a roku a potvrzení musí být předložena nejpozději 10 dnů předem dnem úhrady, který dle všech potvrzení nastane nejdříve.

Poznámka

Pokud je v rámci kupní ceny hrazena pohledávka státního orgánu, města či obce, není nutné požadovat výmaz zástavního práva před čerpáním úvěru. V tomto případě lze postupovat standardně jako v případech, kdy je v rámci kupní ceny hrazena pohledávka JPÚ.

4.1.2.2. Postupy v případě váznoucího zástavního práva JPÚ s využitím dohody o správě kupní ceny / vázaných účtů v JPÚ / notářské úschovy- platí pouze pro koupi v rámci developerských projektů

- financovaná nemovitost je zatížena **zástavním právem KB** financující developerský projekt – HÚ na úhradu kupní ceny nebo její části lze čerpat na účet správy kupní ceny vedený KB nebo na účet notářské úschovy. Případná část kupní ceny hrazená z jiných zdrojů musí být před čerpáním HÚ složena buď na projektový účet u KB, nebo rovněž na účet správy kupní ceny vedený KB/účet notářské úschovy. Finanční prostředky je možné z účtu správy kupní ceny/notářské úschovy uvolnit na projektový účet vedený KB po předložení příslušného listu vlastnictví, kde bude



kupující zapsán jako vlastník a kde nebudou zapsána žádná omezení mimo zástavního práva ve prospěch KB z titulu hypotečního úvěru kupujícího a zástavního práva KB jako projektové banky

- financovaná nemovitost je zatížena **zástavním právem JPÚ** financujícího developerský projekt (projektové banky) - HÚ na úhradu kupní ceny nebo její části lze čerpat na účet správy kupní ceny vedený KB nebo na účet notářské úschovy nebo na vázaný/jistotní účet vedený projektovou bankou. Případná část kupní ceny hrazená z jiných zdrojů musí být před čerpáním HÚ složena buď na účet určený projektovou bankou, uvedený v prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva, nebo na účet správy kupní ceny vedený KB/vázaný/jistotní účet/účet notářské úschovy. Finanční prostředky je možné z účtu správy kupní ceny/vázaného/jistotního účtu/úctu notářské úschovy uvolnit na účet určený projektovou bankou, uvedený v prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva, po předložení příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující zapsán jako vlastník a kde nebudou zapsána žádná omezení mimo zástavního práva ve prospěch KB z titulu hypotečního úvěru kupujícího a zástavního práva projektové banky.

V případě využití možnosti úhrady kupní ceny na vázaný/jistotní účet u projektové banky nebo na účet notářské úschovy je nutné před poskytnutím HÚ požadovat návrh nebo podepsanou dohodu o vázaném/jistotním účtu/dokument o notářské úschově, která bude obsahovat:

- výše uvedené podmínky výplaty kupní ceny na projektový účet (vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího a zástavního práva KB do KN)
- číslo projektového účtu, na který bude spravovaná částka vyplacena, se musí shodovat s číslem účtu uvedeným v prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva projektové banky
- lhůtu/termín pro splnění podmínek výplaty spravované částky
- závazek správce vázaného účtu/notáře v případě, že podmínky výplaty spravované částky nebudou splněny vrátit spravovanou částku na účty, ze kterých byla připsána.

4.1.3. Postupy v případě zatížení kupované nemovitosti zástavním právem nebankovního subjektu

V případě, že je v rámci kupní ceny splácena i pohledávka 3. osoby (nebankovního subjektu), musí se věřitel (nebankovní subjekt) **vzdát zástavního práva před čerpáním úvěru** (platí pouze v případě, kdy objekt úvěru = předmět zajištění). V případě nesouhlasu nebankovního subjektu s výmazem zástavního práva před splacením pohledávky je možné

- zajistit HÚ jinou vhodnou nemovitostí nebo
- využít vázaného účtu správy kupní ceny u KB.

4.1.3.1. Postupy v případě váznoucího zástavního práva pro nebankovní subjekt s využitím dohody o správě kupní ceny

- na nemovitosti nesmí váznout žádné jiné zástavní právo - pouze zástavní právo nebankovního subjektu)
- čerpání úvěru lze uvolnit na vázaný účet správy kupní ceny vedený u KB před doložením výmazu zástavního práva nebankovního subjektu;
- na vázaný účet je vhodné směřovat celou výši kupní ceny nemovitosti (včetně vlastních finančních prostředků klienta, není to však nutnou podmínkou)



- zástavní věřitel je zpravidla účastníkem dohody o správě kupní ceny – záleží na rozhodnutí zástavního věřitele (tj. nebankovního subjektu)
- před zpracováním návrhu na poskytnutí HÚ je nutné požadovat **písemný souhlas nebankovního subjektu** -zástavního věřitele s tímto postupem,obsahující závazek vzdání se zástavního práva po složení části/celé kupní ceny na účet správy kupní ceny vedený KB, vyčíslenou částku pohledávky k datu předpokládané úhrady kupní ceny HÚ a číslo účtu, na který má být tato částka uhrazena z účtusprávy kupní ceny
- text kupní smlouvy musí korespondovat se zvoleným postupem (týká se zejména platebních podmínek kupní ceny a uvolnění z účtusprávy kupní ceny)
- uvolnění finančních prostředků z účtu správy kupní ceny - na základě předložení výpisu z KN, ve kterém bude jako vlastník nemovitosti zapsán kupující a nemovitost bude zatížena pouze zástavním právem KB.

4.1.4. Čerpání hypotečního úvěru před provedením vkladu vlastnického práva k objektu úvěru na nového vlastníka (dlužníka) do katastru nemovitostí

Tento postup lze uplatnit při poskytování hypotečních úvěrů, jejichž **účelem je koupě** nemovitosti, případně **koupě a rekonstrukce (dostavba)** nemovitosti.

Bude uplatňován v případech, kdy prodávající není ochoten převést vlastnické právo na kupujícího před okamžikem zaplacení kupní ceny a zároveň:

prodávající je ochoten zřídit zástavní právo ve prospěch Komerční banky k nemovitosti, která je předmětem koupě, a zároveň zajišťuje hypoteční úvěr kupujícího. Tyto případy je možné ošetřit zřízením zástavního práva k nemovitosti, která je předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru s tím, že zástavcem odlišným od dlužníka bude prodávající

nebo

jako zástava není nabízena kupovaná nemovitost, ale **jiná nemovitost (příp. i ve vlastnictví třetí osoby)**. Tyto případy lze ošetřit zřízením zástavního práva k této jiné nemovitosti

K prodeji nemovitosti je třeba nejen uzavření kupní smlouvy, ale též provedení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Pokud by však došlo k čerpání hypotečního úvěru a strany kupní smlouvy by pak nepodaly návrh na vklad vlastnického práva, k převodu vlastnictví k nemovitosti by nedošlo. Úvěr banky by sice byl zajištěn, ale nebyla by splněna podmínka účelovosti hypotečního úvěru. Rizikem tohoto postupu je možnost nezapsání vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí z důvodů vadných smluvních dokumentů.

Čerpání úvěru bude vázáno mimo jiné na:

- **ověření** prostřednictvím dálkového přístupu do KN, že na příslušném **výpisu z katastru nemovitostí** je vyznačen **vklad zástavního práva** zajišťujícího hypoteční úvěr. V případě zajištění úvěru kupovanou nemovitostí bude na LV zapsán **stávající vlastník (prodávající)** a vyznačeno **zástavní právo ve prospěch Komerční banky, a.s., zajišťující hypoteční úvěr poskytnutý kupujícímu**
nebo



- **uzavření zástavní smlouvy a předložení Návrhu na vklad zástavního práva** ověřením, že byl na katastr podaný námi vytvořený návrh na vklad. **Předložení originálu kupní smlouvy**, pokud při vypracování Návrhu na rozhodnutí o poskytnutí úvěru tato nebyla k dispozici a byla předložena pouze smlouva o budoucí smlouvě
 - **předložení oboustranně podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva** do katastru nemovitostí opatřeného kolkem (předaným klientem) požadovaným pro provedení vkladu. Klient zároveň předá bance ostatní doklady (kupní smlouvu) k podání návrhu na vklad v potřebném počtu. Místo této podmínky lze stanovit jako podmínku čerpání předložení návrhu na vklad vlastnického práva potvrzeného katastrálním úřadem. V tomto případě provedení návrhu na vklad vlastnického práva zajistí klient.
 - **Ve výjimečných případech** (prodej nemovitosti ve vlastnictví státu, města, obce, příp. úhrada kupní ceny ve prospěch účtu notářské úschovy, účtu správy kupní ceny u KB nebo jistotního účtu u JPÚ nebo advokátní úschovy) je **možné** na základě rozhodnutí povolujícího místa uvolnit čerpání úvěru i **bez předložení návrhu na vklad vlastnického práva**.
 - Uvolnění finančních prostředků z účtu notářské úschovy, účtu správy kupní ceny u KB apod. bude podmíněno předložením kupní smlouvy s vyznačením povolení vkladu vlastnického práva, případně předložením Návrhu na vklad vlastnického práva do KN s vyznačením převzetí katastrálním úřadem a přiděleným číslem jednacím.
 - Ve výjimečných případech lze umožnit čerpání hypotečního i úvěru i na základě předložení **smlouvy o budoucí smlouvě kupní**, a to za předpokladu splnění níže uvedených podmínek (netýká se koupě bytových jednotek/rodinných domů v rámci developerských projektů):
 - **Čerpání úvěrů** musí být směřováno **ve prospěch vázaných účtů** (účet správy kupní ceny u KB, jistotní účet u JPÚ, účet notářské úschovy, advokátní úschovy). Uvolnění finančních prostředků prodávajícímu bude podmíněno předložením kupní smlouvy s vyznačením povolení vkladu vlastnického práva, případně předložením Návrhu na vklad vlastnického práva do KN s vyznačením převzetí katastrálním úřadem a přiděleným číslem jednacím.
 - V případě **koupě nemovitosti od obce nebo města** lze akceptovat smlouvu o budoucí kupní smlouvě, usnesení zastupitelstva města, oznámení o výběru zájemce o koupi bytu v rámci výběrového řízení a výzvu k úhradě kupní ceny. Úvěr lze čerpat přímo na účet prodávajícího uvedený v předloženém dokumentu.
 - V případě **koupě nemovitosti v rámci insolvenčního řízení** lze akceptovat uzavřenou kupní smlouvu nebo uzavřenou smlouvu o budoucí smlouvě kupní. Úvěr bude čerpán přímo na účet insolvenčního správce uvedený v předložené smlouvě. **Podmínkou čerpání hypotečního úvěru je vždy zajištění jinou nemovitostí.**
- Poznámka:**
- Účet realitní kanceláře není vázaným účtem. Čerpání úvěru ve prospěch účtu RK není zárukou budoucího vyplacení kupní ceny prodávajícímu. Pokud by nebyla kupní cena prodávajícímu uhrazena, může prodávající od kupní smlouvy odstoupit. Z tohoto důvodu nelze čerpání úvěru na tyto účty směřovat. V případě poskytování úvěru ve spolupráci s realitními kanceláři doporučujeme čerpat úvěr na účet advokátní úschovy.*
- **Návrh na vklad vlastnického práva** do katastru nemovitostí zajistí buď klient, nebo ho provede obchodní místo, avšak na náklady žadatele o hypoteční úvěr (kupujícího).
 - **Po doložení provedení vkladu vlastnického práva** ke kupované nemovitosti **na kupujícího** (předložením výpisu z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem na kupujícího) bude postup následující:
 - v případech, kdy **zástavcem je prodávající**, nebude do katastru nemovitostí vkládána nová smlouva o zřízení zástavního práva. Existence zástavního práva zajišťující hypoteční úvěr



- kupujícího, i když bylo zřízeno na základě zástavní smlouvy uzavřené s dřívějším vlastníkem (prodávajícím), je dostačující
- v případech, kdy zástavcem je jiná třetí osoba, lze v případě potřeby výměny zajištění provést vzdání se zástavního práva, a to v souvislosti se zřízením zástavního práva k nemovitosti, která je objektem hypotečního úvěru. Vzdání se zástavního práva lze provést až po obdržení **vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu zástavního práva do KN** ke kupované nemovitosti.
 - v případě, že **zástavní smlouvu uzavírá prodávající**, může se banka s prodávajícím a kupujícím dohodnout na úschově všech vyhotovení kupní smlouvy do doby než bude prodávajícímu uhrazena plná výše kupní ceny s tím, že poté banka zajistí podání návrhu na vklad vlastnického práva sama.

Zástavní smlouvy uzavírané s obcemi – NOVINKA od 05/23

Koupě obecního majetku případně výstavba probíhající na obecním pozemku realizována přímo hypotečním úvěrem zajištěným objektem úvěru. Zájemce o takové financování musí mít již na počátku jednání zjištěnou ochotu obce zřídit zástavní právo.

- K vyhodnocení žádosti o úvěr musí být k dispozici informace o připravenosti obce podepsat zástavní smlouvu (buď takové prohlášení obsahuje návrh kupní smlouvy nebo bude sděleno jiným způsobem - samostatné písemné či emailové vyjádření od obce)
- Po schválení úvěru/podpisu úvěrové smlouvy bude klient vyzván, aby zajistil schválení uzavření zástavní smlouvy zastupitelstvem. Klientovi bude předán **vzorový text usnesení** uvedený, do kterého bude doplněna vždy konkrétní částka odpovídající součtu pohledávek v zástavní smlouvě. V této chvíli je nutné, aby byl klient upozorněn, aby s obcí mohl dohodnout konkrétní způsob předání.
- Podmínkou vydání podepsané zástavní smlouvy bude doložení zápisu z jednání zastupitelstva obsahující souhlas se zřízením zástavního práva
- Teprve po předložení zápisu ze zasedání zastupitelstva obsahující souhlas s podpisem zástavní smlouvy pro konkrétní případ bude zástavní smlouva doplněna o doložku a podpisy za banku a předána k podpisům obci a případnému zveřejnění v registru smluv

V případě zástavní smlouvy uzavírané s obcí je podmínkou platnosti:

1. Schválení zřízení zástavního práva zastupitelstvem obce/města
2. V případě vybraných obcí zveřejnění zástavní smlouvy v registru smluv

Za účelem ověření skutečnosti, že zastupitelstvo obce schválilo zřízení zástavního práva, předkládá klient zápis ze zasedání zastupitelstva, ve kterém musí vždy být uvedeny tyto údaje: počet přítomných členů zastupitelstva, schválený pořad jednání, průběh a výsledek hlasování, přijatá usnesení, podpisy.

Zápis ze zasedání zastupitelstva bude předložen jednou z uvedených forem:

- Podepsaný zápis (sken) zaslaný z datové schránky obce do datové schránky KB
- Elektronicky podepsaný zápis zaslaný z datové schránky obce do datové schránky KB
- Originál zápisu nebo úředně ověřená kopie

Usnesení musí vždy obsahovat minimálně:

- jaké právní jednání zastupitelstvo schvaluje (zřízení / uzavření zástavní smlouvy),
- k jaké konkrétní nemovité věci se právní jednání váže (označení nemovitosti údaji dle KN),



- k zajištění jaké pohledávky se zástavní právo zřizuje (označení pohledávky, uvedení výše, do jaké se zajišťuje a označení zástavního věřitele).

Při vkladu zástavního práva, kde jeden z účastníků je subjektem s povinným zveřejňováním v registru smluv, je nutné k návrhu na vklad zástavního práva doložit potvrzení o uveřejnění zástavní smlouvy v registru smluv.

4.1.5. Koupě nemovitosti ve veřejné dražbě

Tento postup lze uplatnit při poskytování hypotečních úvěrů, jejichž účelem je koupě nemovitosti v rámci veřejné dražby prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Zákon dělí dražby na **dobrovolné a nedobrovolné**.

Dobrovolná dražba prováděná na návrh vlastníka

Pokud na vydražované nemovitosti vázne zástavní právo (omezení převodu nemovitosti), toto **zástavní právo (omezení převodu nemovitosti)** přechodem vlastnictví k předmětu dražby **nezaniká a působí vůči vydražiteli**.

Hypoteční úvěr lze v případě dobrovolné dražby poskytnout pouze za předpokladu zajištění úvěru jinou vhodnou nemovitostí.

V případě dobrovolné dražby nemovitosti, na které nevázne žádné zástavní právo nebo omezení převodu nemovitosti, není nutné hypoteční úvěr zajistit jinou nemovitostí.

Nedobrovolná dražba prováděná na návrh dražebního věřitele

V případě nedobrovolné dražby **zástavní práva (omezení převodu nemovitosti) zanikají**. V některých případech **nedobrovolné** dražby však nemusí vždy všechna zástavní práva váznoucí na dražené nemovitosti zaniknout. Přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají všechna zástavní práva (omezení převodu nemovitosti) zajišťující přihlášenou pohledávku, která je z hlediska svého vzniku nejstarší, a dále všechna zástavní práva z hlediska svého vzniku mladší. **Zástavní práva k předmětu dražby (omezení převodu nemovitosti), která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli.**

4.1.5.1. Postup financování veřejných dražeb

Uzavření smlouvy o úvěru bude s ohledem na předpokládaný způsob nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti ve veřejné dražbě **podmíněno předložením Protokolu o provedené dražbě** dle § 27 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Při zajištění úvěru vydraženou nemovitostí, bude **čerpání úvěru** podmíněno:

- **předložením dokladu o složení části ceny** dosažené vydražením odpovídající rozdílu mezi její celkovou výší a objemem hypotečního úvěru ve prospěch dražebníka
- **uzavřením zástavní smlouvy** k vydražené nemovitosti (s dlužníkem) **a návrhu na vklad zástavního práva** do katastru nemovitostí. Zástavní smlouva a návrh na vklad zástavního práva



budou uloženy u KB. Obchodní místo zajistí následně po předložení kopie podaného návrhu na záznam vlastnického práva podání návrhu na vklad zástavního práva do KN.

Poznámka:

V případě zajištění úvěru jinou vhodnou nemovitostí lze čerpání mimo jiné uvolnit po uzavření zástavní smlouvy k této nemovitosti a katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Upozornění

V rámci tohoto bodu není řešen postup při poskytnutí hypotečního úvěru na koupi nemovitosti v rámci exekuce a výkonu rozhodnutí, protože se jedná o jiný typ řízení než veřejná dražba a konkurs.

4.1.5.2. Podmínky smlouvy o úvěru

V rámci **specifických podmínek nepodmiňujících čerpání** musí být uvedeny následující skutečnosti:

- povinnost dlužníka předložit nejpozději do 15 dnů od data čerpání úvěru kopii návrhu na záznam vlastnického práva do KN potvrzeného KÚ.
- povinnost dlužníka předložit nejpozději do termínu stanoveného povolujícím místem zástavní smlouvu k vydraženým nemovitostem sloužícím jako zajištění úvěru a naše ověření v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí, že na nemovitosti vázne zástavní právo ve prospěch KB zajišťující předmětný úvěr. Nesplnění této podmínky bude zajištěno smluvní pokutou.
- povinnost dlužníka předložit nejpozději do termínu stanoveného povolujícím místem **Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby**, dle § 31, případně § 54 zákona č. 26/2000 Sb.
- závazek dlužníka, že v období ode dne čerpání úvěru do dne převzetí návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí katastrálním úřadem nepřevéde vlastnická práva k objektu úvěru na třetí osobu a dále nezatíží objekt úvěru zástavním ani jiným právem ve prospěch třetí osoby. Nesplnění této podmínky bude zajištěno **smluvní pokutou**.
- závazek dlužníka v případě, že z jakéhokoliv důvodu nedojde k **zápisu vlastnického práva** ve prospěch vydražitele do katastru nemovitostí nebo KÚ z jakéhokoliv důvodu zamítne **povolení vkladu zástavního práva** ve prospěch banky do katastru nemovitostí, zajistit součinnost k **odstranění vad**, případně vrátit finanční prostředky čerpané z hypotečního úvěru přímo KB.
- postup v případě, že nedojde ke vkladu vlastnického práva nebo zástavního práva, případně ke vkladu vlastnického práva a zástavního práva současně

4.1.6. Koupě nemovitosti v rámci insolvenčního řízení

Prodej nemovitosti se v tomto případě řídí zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), který je účinný od 1. 1. 2008.

Obecně platí:

- insolvenční řízení (IŘ) je občanské soudní řízení, jehož předmětem je projednání úpadku dlužníka s cílem dosažení vyrovnání s věřiteli,
- IŘ postihuje i nemovitosti zatížené výkonem rozhodnutí – exekucí (nedojde k ukončení exekuce),
- IŘ je zahájeno dnem, kdy insolvenční návrh dojde věcně příslušnému soudu; účinky zahájení IŘ nastávají okamžikem zveřejnění vyhlášky v insolvenčním rejstříku.



- od okamžiku účinků zahájení IŘ dlužník nesmí nakládat s majetkovou podstatou (úkony dlužníka by byly vůči věřitelům neúčinné),
- zpeněžením majetkové podstaty **zanikají automaticky veškerá zástavní práva** (i v případě, že zajištěný věřitel nepodal přihlášku své pohledávky), **včetně účinků nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce.**
- Konkurs = jeden ze způsobů řešení úpadku spočívající v uspokojení pohledávek věřitelů z výnosu zpeněžení majetkové podstaty
 - účinky prohlášení konkursu nastávají okamžikem zveřejnění rozhodnutí o prohlášení konkursu v insolvenčním rejstříku

Majetek určený k uspokojení dlužnickových věřitelů lze zpeněžit:

- veřejnou dražbou (jedná se vždy o dražbu dobrovolnou)
- prodejem podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí (dražbu provádí soud)
- prodejem majetku mimo dražbu

V případě koupě nemovitosti na základě smlouvy uzavírané s insolvenčním správcem (prodej majetku mimodražbu) bude:

- **Uzavření smlouvy o úvěru** podmíněno předložením
 - předložením **uzavřené kupní smlouvy nebo uzavřené smlouvy o budoucí smlouvě kupní**
 - předložením **pokynů k prodeji zajištěného věřitele prvního v pořadí**, pokud zajištěný věřitel existuje, a doložení jejich splnění.
 - **POUZE pokud pokyny zajištěného věřitele NEEXISTUJÍ**, pak je nutné předložení **souhlasu věřitelského výboru a souhlasu insolvenčního soudu** s tímto způsobem prodeje (případně rozhodnutí soudu/zápis z věřitelského výboru)
 - doložením splnění podmínek prodeje, pokud byly soudem stanoveny (v případě, že je požadován souhlas soudu s tímto způsobem prodeje nebo rozhodnutí soudu)
 - **Čerpání úvěru** je podmíněno (úvěr může být zajištěn buď úvěrovanou nebo jinou vhodnou nemovitostí):
 - **předložením dokladu o zaplacení části kupní ceny** odpovídající rozdílu mezi její celkovou výší a objemem hypotečního úvěru
 - předložením bankou akceptované **kupní smlouvy** a katastrálním úřadem potvrzeného **návrhu na vklad vlastnického práva** ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí (pouze za předpokladu zajištění úvěrovanou = kupovanou nemovitostí)
 - předložením bankou akceptované smlouvy o budoucí smlouvě kupní (pouze za předpokladu zajištění jinou nemovitostí)
 - **uzavřením zástavní smlouvy** k nemovitosti a předložením **návrhu na vklad zástavního práva** do katastru nemovitostí s vyznačením převzetí katastrálním úřadem a přiděleným číslem jednacím nebo předložením vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu zástavního práva do KN (pouze v případě zajištění jinou vhodnou nemovitostí)
- nebo
 - **uzavřením zástavní smlouvy** k nemovitosti a předložením **návrhu na vklad zástavního práva** do katastru nemovitostí s vyznačením převzetí katastrálním úřadem a přiděleným číslem jednacím (v případě zajištění úvěrovanou = kupovanou nemovitostí). Zástavní smlouva k nabývané nemovitosti by měla být uzavřena



s kupujícím po předložení katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad vlastnického práva k nabývané nemovitosti (v případě, že by insolvenční správce byl ochoten převést vlastnické právo ke kupované nemovitosti na kupujícího).

HÚ bude vždy **čerpán na účet uvedený v kupní smlouvě**, případně **v budoucí kupní smlouvě** (účet určený insolvenčním správcem).

4.1.7. Koupě rodinných domů z hypotečních úvěrů ve spolupráci s developerem

Postup uvedený v 2.1.8 a jeho podbodech lze využít i pro financování koupě rodinných domů s výjimkou možnosti platné pouze pro byty – u RD nelze být s naším zástavním právem při postupném čerpání na druhém místě bez schválené výjimky.

4.1.8. Koupě bytových jednotek z hypotečních úvěrů ve spolupráci s developerem

Tento postup se vztahuje na výstavbu domů s byty a nebytovými prostory ve spolupráci s developerem provádějícím výstavbu budovy s cílem budoucího prodeje jednotek. Developer (jako zpravidla stávající vlastník pozemku*) provádí výstavbu budovy do svého vlastnictví **ze svých zdrojů a případně z přijatých záloh od budoucích vlastníků, není tedy příjemcem úvěru k profinancování výstavby** domu s byty a nebytovými prostory.

*) V případě, že developer není vlastníkem pozemku, realizuje výstavbu na základě práva stavby

Následující postup se týká případů, kdy jsou jednotky vymezeny formou smlouvy o výstavbě nebo prohlášením vlastníka.

Smlouvou o výstavbě si stavebníci vymezí vzájemná práva a povinnosti.

- Účastníky smlouvy o výstavbě musí být minimálně dvě strany – stavebníci.
- Tyto subjekty se stávají vlastníky budoucích jednotek v rozsahu stanoveném smlouvou o výstavbě (např. V domě o 30 jednotkách může být 1 stavebník vlastníkem 29 jednotek a 2. stavebník vlastníkem 1 bytové jednotky).

Prohlášením vlastníka vlastník budovy písemně určí prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu. Takto může vlastník budovy vymežit i rozestavěné jednotky.

- Využití smlouvy o výstavbě a prohlášení vlastníka umožňuje poskytnutí hypotečního úvěru s postupným čerpáním na koupi jednotky klientovi, který vystupuje jako budoucí vlastník bytové či nebytové jednotky.
- Klient uzavírá kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, resp. smlouvu o smlouvě budoucí s účastníkem smlouvy o výstavbě (účelem úvěru je v těchto případech koupě), pokud klient ke smlouvě o výstavbě přistupuje, je v tomto případě účelem úvěru výstavba.
- Klient může dále podepsat kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, resp. smlouvu o smlouvě budoucí s vlastníkem jednotky dle prohlášení vlastníka.



Postupné čerpání hypotečního úvěru umožňuje na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní splnit požadavek developera – částečnou zálohovou úhradu kupní ceny jednotky před dokončením jednotky a před převodem vlastnictví ke konkrétní jednotce.

Hypoteční úvěr bude možné poskytovat s tím, že zástavce bude odlišný od dlužníka, tj.:

- developer bude vystupovat jako zástavce – stávající vlastník jednotlivých jednotek
- jako dlužníci budou vystupovat budoucí vlastníci jednotlivých jednotek

Účelem hypotečního úvěru bude koupě nemovitosti (s částečně zálohovým způsobem financování).

- V případě, že o hypoteční úvěr žádá stavebník, který je účastníkem smlouvy o výstavbě / smlouvy o dílo, je účelem úvěru **výstavba**.
- Pokud je čerpání uvolňováno na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní, je nutné aby SOSBK vždy obsahovala termín/lhůtu uzavření kupní smlouvy.

V případě, že je developerský projekt financován formou projektového financování bankami **ČSOB, Hypoteční banka, Česká spořitelna, Raiffeisen bank a UniCredit Bank**, pak je možné být s naším zástavním právem na druhém místě při HÚ s postupným čerpáním.

4.1.8.1. Zajištění úvěrovanou nemovitostí

Základní principy postupu financování:

1. developer (budoucí prodávající), je ochoten zřídit zástavní právo ve prospěch KB zajišťující hypoteční úvěr poskytnutý budoucímu kupujícímu, není však ochoten převést vlastnické právo na kupujícího před okamžikem úhrady (části) kupní ceny na jeho účet. Jedná se tedy o případy, kdy je zástavce odlišný od dlužníka.
2. **Developer hradí ze svých finančních prostředků, příp. i ze záloh klientů, výstavbu minimálně do fáze, kdy je možno jednotlivé rozestavěné jednotky zapsat do KN.** Jedná se o základní předpoklad pro to, aby (po zřízení zástavního práva k těmto rozestavěným jednotkám) mohlo být zahájeno čerpání jednotlivých hypotečních úvěrů budoucích vlastníků jednotek.
3. Klient, žadatel o hypoteční úvěr na koupi jednotky, předloží pro projednávání hypotečního úvěru smlouvu o budoucí smlouvě kupní, nebo smlouvu o převodu bytové jednotky s odkladací podmínkou nabytí účinnosti, jejímž předmětem bude převod vlastnictví konkrétní jednotky vymezené ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Smlouva, kterou se převádí vlastnictví jednotky, uzavřená mezi developerem na straně prodávající a klientem na straně kupující, kromě podstatných náležitostí, musí obsahovat následující:
 - ustanovení o tom, že kupní cena, nebo její část hrazená z poskytnutého hypotečního úvěru bude směřována přímo na bankovní účet, jehož majitelem je developer,
 - ustanovení upravující skutečnost, že kupující bere na vědomí, že na nemovitosti, která je předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru, bude váznout (nebo vázne) zástavní právo vložené stávajícím vlastníkem (developerem) ve prospěch KB. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku z hypotečního úvěru poskytnutého budoucímu vlastníkov (kupujícímu),
4. V souladu s metodickými postupy bude **projednáno poskytnutí hypotečního úvěru pro budoucího kupujícího.**
5. **Bankou budou vypracovány smluvní dokumenty, včetně zástavní smlouvy k nemovitostem,** kde budou jako smluvní strany vystupovat prodávající (developer) jako zástavce a kupující, kterým je zpravidla **dlužník – klient**.



6. Čerpání hypotečního úvěru:

- Bytové jednotky musí být vymezeny prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě a zapsány do katastru nemovitostí **před čerpáním úvěru. Pokud bytová jednotka není zapsána do KN** je třeba zajistit úvěr jinou vhodnou nemovitostí
- **Celkový objem čerpané částky hypotečního úvěru** v průběhu financování záloh kupní ceny objektu úvěru **nesmí překročit 80 %, resp. 90%** aktuální ceny rozestavěné nemovitosti (objektu úvěru) stanovené odhadcem KB
- Hypoteční úvěr bude čerpán na základě bankou odsouhlaseného plánu čerpání zpracovaného zhotovitelem stavby (developerem), který je zpravidla součástí smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- Vlastní finanční prostředky klienta (příp. jiné cizí zdroje) použité na úhradu kupní ceny bytové jednotky musí být vyčerpány před zahájením čerpáním hypotečního úvěru (nejpozději spolu s prvním čerpáním hypotečního úvěru).
- V případě zatížení bytové jednotky zástavním právem jiného peněžního ústavu z titulu poskytnutí úvěru developerovi na financování výstavby bytových domů bude čerpání úvěru uvolněno mimo jiné po předložení:
 - pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu
- V případě financování koupě bytové jednotky **v rámci developerského projektu (pokud na nemovitosti – pozemku vázne zástavní právo jiného peněžního ústavu a s ním spojený zákaz zatížení/zcizení z titulu projektového financování a bytová jednotka zatím není vymezena Prohlášením vlastníka)** je možné souhlas se zatížením/zcizením dokládat až při čerpání (odkládací podmínka v úvěrové smlouvě).

Poslední čerpání ve výši 10 %, případně 5% objemu hypotečního úvěru bude podmíněno předložením

- a) pravomocného kolaudačního rozhodnutí domu s byty a nebytovými prostory nebo kolaudačního souhlasu
- b) platné kupní smlouvy nebo smlouvy o převodu jednotky,
- c) výpisu z katastru nemovitostí, kde bude již zapsán nový vlastník jednotky, případně předložením katastrem nemovitostí potvrzeného návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch klienta
- V případě zatížení bytové jednotky zástavním právem jiného peněžního ústavu z titulu financování developerského projektu je v případě čerpání úvěru před podpisem kupní smlouvy vhodné, aby uvolnění zástavního práva jiného peněžního ústavu nebylo podmíněno podpisem kupní smlouvy. Pokud tato podmínka bude ze strany jiného peněžního ústavu stanovena, musí smlouva o budoucí smlouvě kupní vždy obsahovat závazek prodávajícího požádat o uvolnění zástavního práva k bytové jednotce, příp. požádat o vydání prohlášení o vzdání se zástavního práva financující banku a následně podat návrh na výmaz zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu (v souladu s textem prohlášení financující banky) max. do 90 dnů od data podpisu kupní smlouvy nebo od data podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud je nemovitost zatížena zástavním právem jiného peněžního ústavu, lze i v tomto případě čerpat pouze jednorázově po předložení pravomocného kolaudačního rozhodnutí/kolaudačního souhlasu.
- d) pojistné smlouvy na konkrétní jednotku, kde jako pojištěný bude vystupovat nový vlastník jednotky (kupující).



4.1.8.2. Odlišnosti postupu v případě zajištění úvěru jinou nemovitostí (i ve vlastnictví třetí osoby)

V případě **zajištění jinou nemovitostí** není vyžadováno:

- Vymezení bytových jednotek (příp. Předložení geometrického plánu u RD)
- Předkládání Zpráv o stavu výstavby
- Vázání posledního čerpání úvěru na pravomocné kolaudační rozhodnutí (kolaudační souhlas)

Povinnost předložení kupní smlouvy s vyrozuměním katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího a příslušného LV bude sjednána v rámci specifických podmínek smlouvy o úvěru.

4.1.9. Kombinace úvěru poskytnutého na výstavbu domu s byty a nebytovými prostory s hypotečními úvěry klientům na koupi jednotek do vlastnictví

Jedná se o případy, kdy právnické osobě, příp. Fyzické osobě – podnikateli (dále jen developer) je poskytnut hypoteční, hypoteční stavební úvěr nebo jiný úvěr na výstavbu domu s byty a nebytovými prostory se záměrem po dokončení výstavby převést jednotlivé jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu k pozemku (dále jen **jednotka**) do vlastnictví kupujícího ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. V platném znění, o vlastnictví bytů.

Kupující zpravidla kupuje s využitím hypotečního úvěru zkolaudovanou jednotku do osobního vlastnictví.

Developer může k vymezení jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. Využít dva způsoby:

- **prohlášení vlastníka**
- **smlouvu o výstavbě**

Z hlediska banky i klienta je postup v obou případech shodný.

Developer získá stavební povolení na výstavbu budovy, resp. domu s bytovými a nebytovými prostory a proinvestuje vlastní finanční zdroje

1. V případě, že developer předpokládá čerpání úvěru již v počáteční fázi výstavby a budovaná nemovitost bude sloužit jako předmět zástavního práva:

- Ve fázi, kdy je to možné, developer zapíše budovu s rozestavěnými jednotkami do KN a vloží zástavní právo ve prospěch KB k rozestavěné jednotce,
- Čerpá hypoteční/hypoteční stavební úvěr nebo jiný úvěr na financování výstavby domu s bytovými a nebytovými prostory.
- Po dokončení stavby následuje kolaudace a přidělení čísla popisného.

Na **základě prohlášení vlastníka**, kde musí být uvedeno, že na budově vázne zástavní právo, které přechází na jednotlivé jednotky, provede developer vymezení jednotek v budově. Vkladem prohlášení vlastníka do KN se stane dosavadní vlastník budovy vlastníkem každé jednotky. Pohledávka banky je nadále zajištěna zástavním právem, a to ke každé jednotce. V důsledku vložení prohlášení vlastníka do KN nedochází k zániku zástavního práva, které bylo vloženo v průběhu výstavby k rozestavěné budově, ale vázne v plné výši na každé jednotce.



2. V případě, že developer předpokládá čerpání úvěru až následně v průběhu výstavby:

- Jednotky jsou definovány **na základě smlouvy o výstavbě nebo prohlášení vlastníka**, developer zapíše rozestavěné jednotky do KN a zřídí zástavní právo ve prospěch KB ke každé jednotce příp. Vybraným jednotkám.
- Developer čerpá hypoteční/hypoteční stavební úvěr nebo jiný úvěr na financování výstavby domu s bytovými a nebytovými prostory. Předmětem zástavního práva jsou jednotlivé (případně pouze vybrané) jednotky.

Po dokončení stavby následuje vydání kolaudačního souhlasu a přidělení čísla popisného.

V obou výše zmíněných případech dále:

- Kupující jedná s bankou o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi jednotky a spoluvlastnického podílu na pozemku. Následně kupující uzavře s bankou smlouvu o hypotečním úvěru.
- Na základě kupní smlouvy nebo smlouvy o převodu jednotky bude převedeno vlastnické právo k jednotce na kupujícího. Má-li vlastník budovy jiné právo k pozemku než právo vlastnické (např. Právo nájmu), pak vlastník pozemku (§ 21 zákona č. 72/1994 Sb.) upraví práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- Zástavní věřitel se vzdá zástavního práva k předmětné jednotce.
- K zániku zástavního práva může dojít též na základě dohody o zániku zástavního práva mezi věřitelem a zástavcem.
- Po zániku zástavního práva dojde k čerpání hypotečního úvěru, a to přímo na účet pohledávky za klientem - developerem.

4.1.10. Povinné náležitosti smlouvy o notářské / advokátní úschově / jistotním účtu JPÚ

Smlouva o notářské / advokátní úschově nebo smlouva o jistotním účtu u JPÚ musí obsahovat:

- identifikaci účastníků
- identifikaci nemovitostí, které jsou předmětem prodeje
- podmínky výplaty spravované částky prodávajícímu zvolené dle uvážení účastníků (nejdříve po podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN)
- závazek schovatele vyplatit složené prostředky zpět na účty, ze kterých byly zaslány, v případě, že nastanou důvody pro vydání spravované částky z úschovy zpět složiteli (není nutné trvat na sjednání konkrétní lhůty, po jejímž uplynutí bude bez dalších podmínek a bez žádosti kteréhokoliv účastníka úschova ukončena)
- v případě, že na úschovní účet bude složena z úvěru i částka určená na úhradu daně z nabytí nemovitých věcí, musí být v této smlouvě dále uvedeno, že tato částka bude v případě splnění dohodnutých podmínek převedena pouze na účet finančního úřadu.
- datum a podpisy účastníků

4.2. Výstavba a rekonstrukce



HÚ je určen na financování investic do nemovitostí realizovaných dodavatelským způsobem i svépomocí, a to na základě např. smlouvy o dílo, faktur, nebo formou zálohového čerpání.

POZOR - v případě poskytnutí úvěru na výstavbu na cizím pozemku (například pozemek obce, který obec převede klientovi až po postavení hrubé stavby) je vždy povinné vyžadovat zřízení Práva stavby a to i v případě zajištění jinou nemovitostí. Stavba vždy přirůstá k pozemku a nelze hypotékou na vlastní bydlení financovat výstavbu ve vlastnictví obce.

Klient musí předložit předpokládaný rozsah investičního záměru ve formě PIN, Smlouvy o dílo nebo Rozpočtu a výše požadovaného úvěru musí logicky korespondovat s celým záměrem. Především tam, kde dochází ke kombinaci účelu na výstavbu/dostavbu/rekonstrukci a refinancování nebo koupě (příp. vypořádání v rámci darování, podílového spoluvlastnictví, dědictví atd.), je zakázáno úvěrem účelově pokrývat pouze minimální rozsah výstavby/rekonstrukce a využít tak parametry úvěrů na výstavbu/rekonstrukci (dlouhá lhůta čerpání, zástava nedokončenou nemovitostí, překlenutí minimální ceny atd.).

4.2.1. Hypoteční úvěr na financování výstavby/ rekonstrukce nemovitosti

Hypoteční úvěr lze poskytnout za účelem financování nákladů (nebo jejich části) na realizaci výstavby/rekonstrukce. Pokud se **jedná o nemovitost, která má být současně zastavena k zajištění úvěru**, vyznačuje se tento postup určitou specifičností. Tato **specifičnost je zpravidla dána**, v případě **financování výstavby nemovitosti**, především **neexistencí financované nemovitosti ve vlastnictví klienta k datu žádosti** o poskytnutí hypotečního úvěru a rizikem banky vyplývajícím z možnosti nedokončení stavby.

Pokud financovaná stavební akce (výstavba nebo rekonstrukce) vyžaduje stavební povolení, pak vždy musí být před čerpáním požadováno předložení stavebního povolení, případně společného povolení pro výstavbu/rekonstrukci Objektu úvěru vydaného stavebním úřadem a opatřeného doložkou o nabytí právní moci nebo v případech, kdy to stavební zákon připouští, předložení souhlasu stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby/rekonstrukce Objektu úvěru nebo souhlasu stavebního úřadu se žádostí o územní souhlas, případně předložení obdobného dokumentu, který zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) považuje za povolení stavby.“ S klientem lze smluvně sjednat i zahájení čerpání bez předložení stavebního povolení, avšak pouze pro financování těch položek, které nevyžadují stavební povolení (například projektová dokumentace, apod.). S klientem je nutné takový postup sjednat přímo v úvěrové smlouvě. Úhrada výslovně definovaných prací bude provedena pouze na základě předložených faktur, a to i u HÚ, který v dalším objemu (tedy po předložení stavebního povolení) bude čerpán zálohově na běžný účet klienta

Netýká se případů rekonstrukce bez nutnosti ohlášení/souhlasu stavebního úřadu pro danou stavební akci.

Obecně platí, že **zahájení čerpání úvěru je vázáno na:**

- uzavření zástavní smlouvy a vznik zástavního práva k pozemku
- nebo
- uzavření zástavní smlouvy a předložení Návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti s vyznačením převzetí katastrálním úřadem a přiděleným číslem jednacím.



Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti odhadce uvažuje již s předpokládanou cenou budoucího dokončeného objektu.

Při projednávání možnosti poskytování hypotečního úvěru, resp. před zahájením čerpání hypotečního úvěru je od klienta požadováno **prokázání 100 % finančního krytí** příslušné investice do nemovitosti. Celkovou finanční náročnost investice klient prokazuje bance minimálně jedním z dokumentů:

- Položkový rozpočet nebo
- Smlouva o dílo obsahující informaci o celkových nákladech nebo
- Klientem zpracovaný formulář Přehled investičních nákladů (dále jen PIN)

Při poskytnutí HÚ jen na dostavbu nebo dokončení rekonstrukce, je možné hodnotit pouze náklady související s touto dostavbou (klient pouze formou poznámky na Žádosti o úvěr uvede, že dosavadní faktury za práce a materiál jsou uhrazeny, případně doloží vyjádření dodavatele).

POZOR! Pokud klient zvolí pouze PIN, pak je nutné pro Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou u rekonstrukcí nevyžadujících stavební povolení (tedy tam, kde není k dispozici projektová dokumentace) doplnit i položkový rozpočet nebo soupis prací v obdobné struktuře.

Pokud klient žádající o HÚ na výstavbu/rekonstrukci předloží PIN, pak platí následující pravidla:

- PIN je řádně a úplně vyplněn – sloupec s položkami celkového rozpočtu a celkovou částkou toho, co bude financováno z HÚ. Do komentáře klient uvede detail položek. Samozřejmostí je datum vyplnění a podpis klienta
- pokud klient změní rozsah prováděných prací (tj. mění projekt vč. celkových nákladů) – pak je nutné objednat přecenění a předkládá nový PIN
- pokud se nemění rozsah investice, pouze se klient rozhodl pro nižší/vyšší objem HÚ, doloží odpovídající výši vlastních zdrojů. Není povinen předkládat nový PIN – součástí dokumentace bude původní formulář, na kterém pracovník FO uvede pouze poznámku o jiném než původně požadovaném objemu poskytovaného HÚ

Jestliže nebude z hypotečního úvěru hrazena celková výše investičního záměru, který klient předložil, je nutné vyhodnotit, že klient má pokrytý celý investiční záměr a je vysoce pravděpodobné, že objekt úvěru bude dokončen.

Klient nejpozději před zahájením čerpání HÚ:

- doloží doklady, ze kterých bude patrné, že již investoval prostředky ve výši rozdílu mezi celkovými investičními náklady a výší poskytovaného HÚ nebo
- předloží doklady, ze kterých bude patrné, že prostředky ve výši rozdílu mezi celkovými investičními náklady a výší poskytovaného HÚ má k dispozici (např. výpis z BÚ, ke kterému má dispoziční právo, naspořená část stavebního spoření, prostředky klienta investované prostřednictvím KB do AMUNDI či Komerční Pojišťovny, souběžný jiný úvěr, ne však penzijní připojištění. Pokud se jedná o vklady/investice v rámci skupiny KB, doklad o výši prostředků může zajistit namísto klienta pracovník FO z interních systémů) nebo
- zajistí na své náklady vyhotovení Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce odhadcem určeným bankou. Procenta dokončení u jednotlivých položek v ZOV pracovník FO přenesou do formuláře PIN. Automaticky vypočtenou hodnotou „Uhrazené náklady z celkového rozpočtu v %“ vynásobí celkový rozpočet a takto vypočtenou částku považuje za klientem proinvestované zdroje. Tuto možnost lze využít jen tehdy, pokud klient PIN předložil při projednávání úvěru (buď jako jediný dokument nebo v souběhu s rozpočtem či smlouvou o dílo).



- V případě, kdy objekt úvěru neslouží zároveň jako zajištění HÚ, pak namísto Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce klient pouze vyplní šablonu PIN.

Poznámka:

*Prokázat vlastní zdroje lze např. i budoucím prodejem nemovitosti ve vlastnictví klienta za předpokladu doložení reálně dosažitelné prodejní ceny stanovené odhadcem akceptovaným KB. Tento postup je nutno považovat vždy **za rizikovější**.*

V průběhu výstavby/rekonstrukce bude úvěr čerpán:

- **postupně dle předkládaných faktur** (za provedené práce, zálohových nebo faktur za materiál). Úvěr nesmí být čerpán na proplacení faktury vystavené dlužníkem jako fyzickou osobou – podnikatelem z titulu realizace dodávky stavebních prací nebo materiálu na základě živnostenského oprávnění (lze čerpat pouze na úhradu ceny materiálu nebo stavebních prací fakturovaných dodavatelem odlišným od dlužníka, případně dodavatelem – právnickou osobou, v níž dlužník může mít vlastnický podíl).

nebo

- **zálohově na běžný účet klienta**

Upozornění

Úvěr nesmí být čerpán na proplacení faktury vystavené dlužníkem jako fyzickou osobou – podnikatelem z titulu realizace dodávky stavebních prací nebo materiálu na základě živnostenského oprávnění (lze čerpat pouze na úhradu ceny materiálu nebo stavebních prací fakturovaných dodavatelem odlišným od dlužníka, případně dodavatelem – právnickou osobou, v níž dlužník může mít vlastnický podíl).

4.2.2. Dokládání dokončení stavby u úvěru na výstavbu / rekonstrukci

4.2.2.1. Zrušení kolaudace a doložení dokončení stavby

Pro účely kontroly dokončení výstavby/rekonstrukce je vyžadováno:

- předložení závěrečné ZOV, která dle orientačního % rozestavěnosti potvrdí dokončení stavby
- a současně splnění jedné ze čtyř možností:
 - předložení kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí vydaného SÚ a zajištění zápisu dokončené stavby (Objektu úvěru) nebo jejích změn do katastru nemovitostí nebo
 - předložení dokumentu vydaného SÚ, kterým bude povoleno užívání stavby a zajištění zápisu této dokončené stavby (Objektu úvěru) nebo jejích změn do katastru nemovitostí nebo
 - zajištění zápisu dokončené stavby/změny stavby do katastru nemovitostí nebo
 - v případě, že stavba/změna stavby nepodléhá zápisu do KN, předložení čestného prohlášení klienta, že stavba byla provedena podle jeho původně avizovaného záměru

Toto pravidlo platí pro všechny:

- nové HÚ na výstavbu/rekonstrukci bez ohledu na to, jestli je HÚ čerpán na faktury nebo zálohově



- pro již uzavřené smlouvy, kde má klient podmínku doložení kolaudace. Pokud klient dosud výše uvedené podmínky nesplnil, je nutné původní podmínku nahradit v dodatku novou podmínkou, v případech, kdy nebude možné získat kolaudační souhlas nebo rozhodnutí nebo jiný dokument vydaný SÚ o povolení užívání stavby

4.2.2.2. Lhůta pro dokončení nové stavby

U uzavíraných smluv i dodatků starších smluv se nově stanovuje lhůta pro doložení podkladů o dokončení stavby nikoli od posledního čerpání, ale vždy **konkrétním datem určeným již při podpisu úvěrové smlouvy**.

Pokud v průběhu obchodu vznikne potřeba původně stanovenou lhůtu prodloužit, je možné s přihlédnutím k okolnostem případu schválit dodatek s posunutím lhůty až do 36 měsíců od podpisu smlouvy.

4.2.2.3. Splnění podmínky platnosti ceny - dokončení stavby

Podmínka platnosti ceny obvyklé tohoto znění z ACV: „Užívání této stavby nebude příslušným stavebním úřadem zakázáno“ bude považována za splněnou, pokud klient splní jednu z níže uvedených podmínek:

- a) předložení kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí vydaného SÚ nebo
 - b) předložení dokumentu vydaného SÚ, kterým bude povoleno užívání stavby nebo
 - c) zajištění zápisu dokončené stavby/změny stavby do katastru nemovitostí nebo
 - d) v případě, že stavba/změna stavby nepodléhá zápisu do KN, předložení čestného prohlášení klienta, že stavba byla provedena podle jeho původně avizovaného záměru
- u bodů a) + b) není pro splnění podmínky platnosti ceny rozhodující kontrola zápisu stavby do katastru, ale předložení dokumentu*

podmínka c)

- pokud se jedná o zápis nové stavby, podmínka je splněna, pokud je stavba zapsaná na listu vlastnictví
- pokud se jedná o zápis změny stavby (jiný půdorys), podmínka je splněna, pokud je nový půdorys zakreslen v katastrální mapě

4.2.2.4. Nesplnění podmínky platnosti ceny - doložení dokončení stavby

Pokud nastane situace, že klient **nedoloží dokončení stavby**, a to ani v dodatku prodloužené lhůtě, klient prohlásí, že lhůtu pro doložení prodloužit nechce a sdělí bance, že dokončovat nebude, pak to znamená, že **podmínka platnosti ceny bude trvale nesplněná** a nebylo dosaženo budoucí ceny obvyklé a to ani v případě, kdy klient doloží závěrečnou ZOV, která bude dle orientačního % rozestavenosti prokazovat úplné dokončení.

4.2.2.5. Nesplnění podmínky smlouvy - doložení závěrečné ZOV

V případě, že klient ve stanovené lhůtě nepředloží závěrečnou ZOV, anebo tato ZOV dle orientačního % rozestavenosti nepotvrdí úplné dokončení stavby (tolerance 5% v případě, že aktuální cena obvyklá



dle ZOV je dostatečná pro zajištění nesplacené výše úvěru dle parametrů platných v době schválení obchodu), je nutné:

- objednat přecenění nemovitosti a
- klientovi zaslat písemnou výzvu k úhradě ceny za zpracování Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou ve lhůtě 5 obchodních dnů od doručení této výzvy.

Oprávnění zpracovat Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou i v průběhu obchodu vyplývá z článku 4.4. Úvěrových podmínek pro fyzické osoby nepodnikatele. Pokud klient na výzvu nezareaguje a cenu neuhradí, využijeme svého oprávnění plynoucího z článku 25. VOP a příslušnou částku zinkasujeme z jeho běžného účtu.

V případě, že cena obvyklá z ocenění nepokrývá aktuální výši nesplacené jistiny úvěru, je nutné dále s klientem řešit individuálně dle konkrétní situace (požadovat dozajistění další nemovitostí, předčasné splacení části úvěru, zdroje pro dokončení nemovitosti, v krajním případě i možnost uplatnění pokuty za nesplnění podmínky předložené závěrečné ZOV).

4.3. Vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti

Vypořádání spoluvlastnických nároků k nemovitosti

- vypořádání společného jmění manželů (SJM) **podobu po rozvodu**
- vypořádání spoluvlastnických nároků k nemovitosti **v souvislosti se zúžením/zrušením SJM**
- vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti

Vypořádání SJM po rozvodu – klient předkládá:

- rozsudek o rozvodu s doložkou právní moci a
 - písemnou dohodu o vypořádání společného jmění k nemovitosti s úředně ověřenými podpisy (bývalých) manželů nebo
 - písemnou dohodu u o vypořádání společného jmění k nemovitosti

Pokud je dohoda o vypořádání společného jmění uzavřena ještě před rozvodem za účelem rozvodu, pracovník FO ověří z pravomocného rozsudku o rozvodu, že manželství bylo rozvedeno dle ust. § 757 občanského zákoníku (soud nezjišťuje příčiny rozvratu manželství). Pokud zároveň z odůvodnění rozsudku vyplývá, kdy byla dohoda o vypořádání společného jmění uzavřena, pracovník FO ověří, zda se datum shoduje s datem uzavření předložené dohody o vypořádání společného jmění.

Zúžení SJM – klient předkládá:

- smlouvu o zúžení manželského majetkovém režimu k nemovitosti ve formě notářského zápisu (tzv. dohoda o zúžení společného jmění k nemovitosti), ve které je zároveň obsaženo i vypořádání této nemovitosti

Zrušení SJM – klient předkládá:

- pravomocné rozhodnutí soudu o zrušení SJM s doložkou právní moci.

Ve všech dokumentech týkajících se vypořádání / zúžení / zrušení SJM musí být zcela jednoznačně uvedeno, jaká částka vypořádání se vztahuje k vypořádávaným nemovitostem. Pro poskytnutí úvěru nelze akceptovat dokument, kde je uveden soupis majetku včetně nemovitých věcí, movitých věcí, zůstatků na účtech, dluhů atd. a částka vypořádání je uvedena za všechny zmíněné položky a nelze



jednoznačně určit, kolik z toho tvoří vypořádání k daným nemovitostem, na které má být poskytován hypoteční úvěr.

V případě, kdy se manželé ve smlouvě o vypořádání SJM po rozvodu, případně ve smlouvě o zúžení/zrušení SJM dohodnou, že úvěr na nemovitost bude splácet jeden z manželů a zároveň nemovitosti (objekt úvěru) bude ve vlastnictví druhého z manželů, pak NELZE druhého z manželů vyvázat jako spoludlužníka z úvěru. Úvěr by pak nesplňoval základní parametry hypotečního úvěru na vlastní bydlení nebo rekreaci. Úvěr by se stal velice rizikový, neboť dlužník by neměl motivaci splácet úvěr.

Upozornění:

Pokud je poskytován hypoteční úvěr za účelem vypořádání společného jmění manželů (SJM) k nemovitosti, pak musí být dodrženo, že dohoda o vypořádání SJM k nemovitosti musí být vložena do katastru nemovitostí nejpozději do 3 let od právní moci soudního rozhodnutí o rozvodu/zúžení SJM. Ze zákona totiž platí, že nedojde-li do tří let odzúžení, zrušení nebo zániku společného jmění k vypořádání dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že nemovitosti jsou v podílovém spoluvlastnictví obou, přičemž jejich podíly jsou stejné a tedy nemůže být takovém případě vypořádáno SJM.

Vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti

Klient předkládá dohodu o zrušení podílového spoluvlastnictví a finančním vypořádání související s vypořádáním vlastnických vztahů k této nemovitosti.

Vypořádání dědických nároků k nemovitosti

Klient předkládá:

- a) Právomocné usnesení soudu o vypořádání dědictví vztahující se k nemovitosti (závazný dokument, který určí jednotlivé majetkové nároky klientů - v tomto dokumentu je ve vztahu k nemovitostem určeno, kdo se stane jejich vlastníkem, případně, kdo má být vypořádán)
- a
- b) písemnou dohodu dědiců o vypořádání dědictví opatřenou úředně ověřenými podpisy - tento dokument pouze reší/doplňuje podrobnosti právomocného soudního usnesení o vypořádání dědictví, a to ve smyslu:
 - určení účtu pro vypořádání a
 - prodloužení termínu (lhůty) pro vypořádání (zejména pozdější datum).

V dokumentech týkajících se vypořádání z dědictví musí být zcela jednoznačně uvedeno, jaká částka vypořádání se vztahuje k vypořádávaným nemovitostem. Pro poskytnutí úvěru nelze akceptovat dokument, kde je uveden soupis majetku včetně nemovitých věcí, movitých věcí, zůstatků na účtech, dluhů atd. a částka vypořádání je uvedena za všechny zmíněné položky a nelze jednoznačně určit, kolik z toho tvoří vypořádání k daným nemovitostem, na které má být poskytován hypoteční úvěr.

4.4. Proplacení peněžitého plnění v souvislosti s darováním nemovitosti



Darování musí být bezúplatné, tedy peněžní plnění nesmí být propláceno dárce, ani nelze akceptovat situaci, kdy obdarovaný přebírá nebo platí dluh dárce.

Darování nemovitosti a zároveň převzetí HU dárce tedy není možné, takto formulovanou darovací smlouvu nelze akceptovat.

Pojmovým znakem a podstatnou náležitostí darování je bezúplatnost. Bezúplatností rozumíme absenci jakéhokoli protiplnění, jež by mělo majetkový reflex. Darovací smlouva je tedy smlouvou bezúplatnou, při které se za poskytnutí majetkové výhody obdarovanému nedostává dárce žádného majetkového ekvivalentu. Je proto z majetkového hlediska smlouvou pro dárce jednostranně nevýhodnou, neboť majetková výhoda poskytnutá obdarovanému s sebou nese ztrátu v majetkových poměrech dárce.

Peněžité plnění by mělo být předmětem samostatné smlouvy uzavírané mezi obdarovaným z darovací smlouvy a třetí osobou, případně obdarovaným, dárce a třetí osobou

Lze akceptovat smlouvu o peněžitém plnění, která

- řeší majetkové vztahy v rámci rodiny
- byla uzavřena nejpozději do 3 měsíců od data uzavření darovací smlouvy.

Z předložených dokumentů musí jednoznačně vyplývat, že sjednaná finanční částka se vztahuje výhradně k přesně identifikované nemovitosti.

4.5. Rekonstrukce, modernizace a opravy v nájemních bytech

Hypoteční úvěr je možné poskytnout i na stavební úpravy v nájemních bytech. Podkladem bude mj. nájemní smlouva, která musí splňovat min. tyto náležitosti:

- musí být uzavřená na dobu neurčitou nebo na dobu určitou odpovídající min. splatnosti úvěru
- musí být uzavřena mezi majitelem/spolumajitelem bytu a dlužníkem (v případě že nájemcem je osoba odlišná od dlužníka, lze akceptovat pouze osobu v přímém příbuzenském vztahu s dlužníkem)

a dále

- smlouva mezi nájemcem a majitelem/spolumajitelem bytu s vymezením předmětu a rozsahu oprav/rekonstrukce nebo
- souhlas majitele/spolumajitele s opravou/rekonstrukcí a stanovení podmínek, ze kterých s opravou/rekonstrukcí majitel/spolumajitel souhlasí
- plná moc majitele/spolumajitele bytu pro nájemce k vyřízení potřebných dokumentů na stavebním úřadě (v případě, že se jedná o rekonstrukci podléhající souhlasu stavebního úřadu).

Úvěr musí být zajištěn jinou nemovitostí.

4.6. Refinancování / konsolidace



Konsolidací/refinancováním úvěru obecně rozumíme splacení existujícího úvěru novým úvěrem témuž subjektu, kdy alespoň jeden ze žadatelů musí být dlužníkem v původním úvěru. Hypotečním úvěrem lze konsolidovat úvěry, které byly použity pouze na financování investic do nemovitosti, a to ve výši zůstatku jistiny a příslušenství. Pro konsolidaci klient předloží původní úvěrovou smlouvu a vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele bude k dispozici až k čerpání úvěru, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB.

Vždy je nutné refinancovat celý obchod (případně v kombinaci se splátkou z jiných zdrojů) tak, aby došlo k zániku celého závazku. Nelze tedy poskytnout prostředky jen na částečnou splátku, a to ani při zajištění jinou nemovitostí.

Úvěry, dříve poskytnuté KB nebo jinými peněžními ústavy na financování investic do nemovitosti lze konsolidovat hypotečním úvěrem i v případě, že původní financovaná nemovitost již není ve vlastnictví dlužníka (vyjma cizinců II. skupiny).

4.6.1. Souhlas JPU se zřízením zástavního práva

Pokud jako zajištění poskytovaného úvěru bude sloužit nemovitost, na které vázne zástavní právo JPU, které zanikne až čerpáním úvěru na konsolidaci, pak je nutné od JPU získat souhlas se zřízením zástavního práva.

Rozlišujeme dva druhy souhlasů:

1. na nemovitosti vázne zákaz zatížení zapsaný na LV, v tom případě potřebujeme originál souhlasu JPU se zřízením zástavního práva jako přílohu k návrhu na vklad zástavního práva, aby katastr vklad povolil
2. na nemovitosti nevázne zákaz zatížení, v tom případě potřebujeme souhlas JPU se zástavním právem pro interní potřeby KB, abychom měli jistotu, že klient neporušil smluvní ujednání s JPU ohledně nahládání se zástavou a aby nedošlo ze strany JPU k vyměření smluvní pokuty.

4.6.2. Refinancování neúčelových částí

V případě **refinancování úvěru z JPÚ, který byl poskytnut jako část účelová a část neúčelová**, platí následující pravidla:

1/ účelová i neúčelová část byly poskytnuty na jednom společném účtu, ze smlouvy je patrná výše účelové a neúčelové části - lze refinancovat v případě, že původní neúčelová část tvořila max. 30 % původní výše účelové části úvěru

2/ účelová část a neúčelová část byly poskytnuty na samostatných účtech - lze refinancovat jedním souhrnným úvěrem v případě, kdy aktuální neúčelová část tvoří maximálně 30 % z aktuálního zůstatku účelového úvěru.



V případě **refinancování úvěru KB 2 v 1** platí, že lze refinancovat novým účelovým úvěrem pouze za předpokladu, že součástí refinancování je i navýšení o další úvěry z JPÚ, případně o nový účelový úvěr v KB.

V případě smluv, které nejsou jasně účelové (tj. neplatí pro kombinace účelové a neúčelové části – viz předchozí pravidla), platí:

Pokud se jedná o smlouvu, kde **účel je sice obecně uveden, ale nebyl bankou kontrolován**, tj. byl čerpán k volnému použití, pak refinancovat lze pouze za předpokladu, že banka nám potvrdí nebo klient prokáže účelové využití.

Pokud se jedná se o smlouvu, kde **účel je sice uveden obecně, ale z jiného ustanovení smlouvy vyplývá povinnost zpětně tento účel úvěrující bance prokázat** do určitého data pod sankcí např. zvýšení úrokové sazby, pak lze refinancovat za předpokladu, že bude zdokladováno, že banka kontrolu provedla (nezvýšení úrokové sazby atd).

U úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření při neuvedení konkrétního účelu ve smlouvě stačí prohlášení dlužníka o způsobu využití prostředků.

4.6.3. Konsolidace úvěrů/zápůjček od jiných subjektů než bank/spořitelén

Hypoteční úvěr na **konsolidaci úvěrů/zápůjček poskytnutých jinými subjekty než bankami/spořitelny včetně fyzických osob** lze poskytnout za těchto předpokladů:

- smlouva musí být sepsána formou notářského zápisu nebo podpisy musí být úředně ověřeny (netýká se smlouvy o úvěru uzavřené s finanční institucí např. HomeCredit, Cofidis apod.). Ověření podpisů – uznání podpisů za vlastní lze provést i následně u již uzavřené smlouvy
- specifikaci účastníků právního úkonu - jméno a příjmení, název - obchodní firma, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, místo podnikání nebo sídlo, IČ,
- výši úvěru nebo půjčky/zápůjčky
- účel úvěru nebo půjčky/zápůjčky
- splatnost úvěru nebo půjčky/zápůjčky

Obecně pro všechny tyto smlouvy platí:

- datum uzavření smlouvy o půjčce/zápůjčce nebo smlouvy o úvěru zpravidla předchází v případě koupě okamžiku uzavření kupní smlouvy, v případě rekonstrukce nebo výstavby okamžiku splatnosti z půjčky/zápůjčky (úvěru) proplacených faktur
- Klient musí doložit účelovost poskytnutých finančních prostředků z půjčky/zápůjčky nebo úvěru smlouvou o úvěru nebo smlouvou o půjčce/zápůjčce a dále např. kupní smlouvu, kolaudační rozhodnutí nebo jiný obdobný doklad o ukončení stavby, faktury, Zprávu o stavu výstavby/rekonstrukce a apod.

U hypotečních úvěrů na konsolidaci půjčky/zápůjčky od fyzických osob nebo jiných nebankovních subjektů, která byla/byly poskytnuta v souhrnné výši **500.000,- Kč a výše**, musí klient výpisem z účtu doložit konkrétní finanční toky, tzn.:

- bezhotovostní převod příslušných finančních prostředků z účtu věřitele na účet dlužníka, případně bezhotovostní převod z účtu věřitele přímo na účet prodávajícího (v případě koupě) nebo na úhradu faktur dodavatelské firmy (v případě výstavby/rekonstrukce),



- bezhotovostní převod předmětné finanční částky z účtu klienta (dlužníka) na účet prodávajícího (v případě koupě) nebo na účty dodavatelských firem (v případě výstavby/rekonstrukce).

4.7. Zhodnocení pozemku

Jedná se např. o vybudování inženýrských sítí, zpevnění svahu apod. – pouze pokud bude sloužit pro výstavbu objektu pro vlastní bydlení klienta.

4.8. Úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt nebo úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu

Podkladem pro poskytnutí HÚ bude:

- písemná smlouva mezi BD a členem družstva o dalším členském vkladu nebo
- písemná smlouva o převodu družstevního podílu uzavřená mezi dosavadním členem jako převodcem a novým členem (klientem) jako nabyvatelem, případně smlouva o budoucí smlouvě,
- v případě úhrady členských vkladů stanovy družstva, případně další doklady, které klient v této souvislosti s družstvem sepisuje.

Účastníky smlouvy musí být jako převodci oba manželé (pokud jsou oba společnými členy družstva), jinak je smlouva o převodu družstevního podílu neplatná. Družstevní podíl může být i ve spoluvlastnictví více osob (pokud toto není omezeno stanovami družstva), pak smlouva o převodu družstevního podílu musí být uzavřena všemi spoluvlastníky (např. druh a družka). Na straně nabyvatelů členských práv a povinností by měli ve smlouvě vystupovat oba manželé, pokud je nabyvatelem osoba vdaná/ženatý.

- Smlouva nesmí obsahovat ustanovení, že jejím předmětem je převedení nájemního práva k družstevnímu bytu (důvod: k převodu nájmu družstevního bytu dochází dle zákona automaticky v důsledku převodu družstevního podílu).
- Smlouva může obsahovat ustanovení o tom, že převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- V případě smlouvy o budoucí smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úvěr čerpán na vázaný účet (notářská úschova, advokátní úschova, účet správy kupní ceny u KB).

Úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt nebo úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu

- je-li účelem úvěru úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt, budou předloženy následující dokumenty:
 - písemná smlouva mezi BD a členem družstva o dalším členském vkladu.
 - zápis z členské schůze prokazující schválení písemné smlouvy o dalším členském vkladu (pouze neurčí-li stanovy, že souhlas není třeba)
 - stanovy BD za účelem prověření, zda obsahují ustanovení, že není nutný souhlas členské schůze ke smlouvě mezi BD a členem družstva o dalším členském vkladu
 - týká se případů:



- klient má zájem získat právo užívat družstevní byt (aktuálně není členem družstva) a je povinen uhradit družstvu členské vklady na základě smlouvy o členském vkladu,
- klient je majitelem družstevního podílu, tj. má právo užívat družstevní byt, a družstvo v souvislosti s převodem do osobního vlastnictví požaduje úhradu dalšího členského vkladu. POZOR: I v tomto případě musí být mezi družstvem a klientem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.
HÚ nelze použít k přímé úhradě družstvem vyčíslené anuity nebo splátky části úvěru poskytnutého družstvu třetí osobou. Jejich úhradu může družstvo požadovat výhradně ve formě dalšího členského vkladu
- je-li účelem úvěru **úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu**, bude předložena
 - písemná smlouva o převodu družstevního podílu uzavřená mezi dosavadním členem jako převodcem a novým členem (klientem) jako nabyvatelem
 - doklad prokazující převzetí smlouvy o převodu družstevního podílu osobou oprávněnou jednat za bytové družstvo (zpravidla členem představenstva)
 - týká se případu, kdy současný člen BD (uživatel družstevního bytu) převádí družstevní podíl klientovi, který se stane novým členem BD. Cena za převod družstevního podílu může být sjednána ve smlouvě o převodu družstevního podílu/smlouvě o budoucí smlouvě o převodu družstevního podílu nebo v samostatné smlouvě o finančním vypořádání uzavírané společně se smlouvou o převodu družstevního podílu. Případná anuita nebo splátka části úvěru poskytnutého družstvu třetí osobou musí být součástí ceny za převod družstevního podílu, tj. nelze je hradit z úvěru samostatně. Pokud tyto finanční částky vyčíslené družstvem nejsou součástí ceny za převod družstevního podílu, je klient povinen je uhradit na účet družstva nejpozději před čerpáním úvěru.

4.9. Úhrada ceny bytu ve vlastnictví obce formou předplaceného nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením bytu

Podkladem bude mj. smlouva uzavřená mezi městem (obcí) a dlužníkem obsahující:

- závazek dlužníka uhradit do určitého termínu cenu bytu formou předplaceného nájemného
- závazek města (obce) uzavřít s dlužníkem nájemní smlouvu
- závazek města o budoucím převodu bytové jednotky do vlastnictví dlužníka.

4.10. Koupě podílu v obchodní korporaci

Platí pouze v souvislosti se získáním užívacího práva k bytu/RD (smlouva o převodu podílu v obchodní korporaci a doklad související s právem užívat byt/RD).

4.11. Refundace - zpětné proplacení klientem již zaplacené investice do nemovitosti

Refundace umožňuje **zpětně proplatit pouze VLASTNÍ prostředky klienta** použité na investici do nemovitosti. Prostředky čerpané z hypotečního úvěru odpovídající výši investice je možné poukázat na jeho běžný účet.



Podkladem pro čerpání úvěru na BÚ klienta bude předložení dokladu prokazující investici do nemovitosti – např. kupní smlouva, smlouva o dalším členském vkladu v bytovém družstvu, smlouva o převodu družstevního podílu, faktury související s výstavbou/rekonstrukcí. Datum podpisu/vystavení takového dokumentu nesmí být více jak 3 roky před datem jeho předložení v bance.

V případě refundace kupní ceny nemovitosti je nutné ověřit realizaci zápisu vlastnického práva v KN, u družstevních bytů je třeba vyžadovat doklad o převzetí smlouvy o převodu družstevního podílu bytovým družstvem (platí pro refundaci ceny za převod družstevního podílu). V případě souběžného financování refundace vlastních zdrojů použitých na úhradu faktur a současně i dokončení rekonstrukce/výstavby je část úvěru na refundaci možné HÚ vyčerpat až po doložení úplného dokončení této investiční akce

Pokud je/byla rekonstrukce/výstavba nemovitosti financována ještě jiným účelovým úvěrem, je zároveň nutné vyloučit duplicitu úhrady stejných faktur jak z účelového úvěru, tak i formou refundace vlastních zdrojů. V takové situaci je třeba zkontrolovat, že refundovaná částka nepřekračuje rozdíl mezi celkovými rozpočtovými náklady a výší poskytnutého účelového úvěru.

Ve všech případech musí klient doložit, že skutečně uhradil kupní cenu nebo fakturovanou částku z **vlastních finančních prostředků** (v případě bezhotovostní úhrady nebo platby kartou výpisem z běžného účtu klienta, v případě hotovostních plateb dokladem o zaplacení a výpisem z BÚ klienta dokládajícím předchozí výběr příslušné finanční částky).

V případě poskytnutí HÚ za účelem **refundace a výstavby/rekonstrukce/příp. koupě** musí být uvedena přesná částka úvěru určená na refundaci.

Nelze refundovat prostředky, které klient použil na **splacení** dříve poskytnutých půjček, a to ani v případě, že peníze z těchto půjček byly použity na investici do nemovitosti.

4.12. Americká hypotéka - neúčelový úvěr

Americká hypotéka je **určena pro financování větších podnikatelských potřeb klientů** (nábytek, kuchyně, nemovitost...).

Dále ji lze využít **ke konsolidaci podnikatelských úvěrových produktů** (spotřebitelské úvěry, čerpané kreditní karty, čerpané povolené debety apod.) vedených u KB nebo u jiných peněžních ústavů či splátkových společností. V rámci konsolidace úvěrů lze poskytnout navýšení o neúčelovou část.

4.13. Hypotéka bez nemovitosti

Jedná se o produkt, který je sjednán bez určení objektu úvěru a bez zajištění nemovitostí.

Uvolnění čerpání je podmíněno (kromě standardních podmínek čerpání) uzavřením dodatku, ve kterém bude identifikován objekt úvěru i nemovitost zajišťující HÚ a sjednány podmínky čerpání úvěru, případně další podmínky a povinnosti klienta.



Výhodou je možnost sjednání a podpisu úvěrové smlouvy ještě předtím, než si klient vybere financovanou nemovitost a upřesní účel úvěru. Klient tak má jistotu zajištěného financování ve chvíli, kdy například teprve hledá vhodnou nemovitost ke koupi, případně vybraná nemovitost existuje teprve v nabídce developera, nebo klient ještě nemá projekt ani stavební povolení na zamýšlenou budovanou/rekonstruovanou nemovitost, probíhá dědické řízení, ve kterém bude muset vyplácet ostatní dědice, atd.

Hypotéku bez nemovitosti lze poskytnout na všechny účely spojené s financováním nemovitostí.

5. Popisy jednotlivých produktů

5.1. Hypoteční úvěr

Použití úvěru

- koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlast. podílu)
- vypořádání spoluvlast. a dědických nároků k nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů (půjček/zápůjček) použitých na investice do nemovitostí
- zhodnocení pozemku
- úhrada členských vkladů nebo úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu (vždy ve spojení s právem užívat družstevní byt nebo rodinný dům)
- úhradu ceny bytu ve vlastnictví obce formou předplaceného nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením bytu
- koupě podílu v obchodní korporaci za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu
- refundace

5.1.1. Komu je určen

Občanům ČR, starším 18 let, způsobilým k právním úkonům/svéprávným, cizím státním příslušníkům (občanům EU s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR, ostatním pouze s trvalým pobytem v ČR).

Žadateli, respektive spolužadateli, mohou být až čtyři osoby, které představují max. 2 domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé.

5.1.2. Max. splatnost

360 měsíců (max. 30 let od data podpisu smlouvy o úvěru).

5.1.3. Výše úvěru

Minimální výše: 200.000,- Kč.

Maximální výše je limitována:



- **do 90% LTV**
- schopností klienta splácet jistinu a úroky

5.1.4. Úroková sazba HÚ

Platnost úrokové sazby se počítá od data podpisu smlouvy o úvěru nebo od data účinnosti dodatku ke smlouvě o úvěru.

Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru.

Klient si může zvolit dobu fixace úrokové sazby na **1 - 10 a 15 let**

5.1.5. Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti (dokončené nebo rozestavěné). Nemovitost musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům.

5.1.6. Čerpání

- Účelové: na základě předložení požadovaného dokladu (faktury, kupní smlouvy) na účet prodávajícího, zhotovitele apod.)
- Neúčelové: převodem na BÚ klienta v případě HÚ na refundaci, u neúčelového úvěru v rámci Hypotéky 2 v 1, následného HÚ k již poskytnutému hypotečnímu úvěru v KB a HÚ se zálohovým čerpáním
- Jednorázové: zpravidla v případě koupě nemovitosti, převodu členských práv k družstevnímu bytu, konsolidace a refundace apod.
- Postupné: zpravidla u výstavby a rekonstrukce nemovitosti

5.1.7. Splácení

Vždy formou **pravidelných měsíčních splátek – anuit** (stejná částka po dobu zvolené doby platnosti úrokové sazby) k 10. nebo 15. nebo 20. nebo 25. dni v měsíci.

5.1.8. Splácení HÚ

Splácení úvěru bude zahájeno k prvnímu 10. nebo 15. nebo 20. nebo 25. dni po úplném vyčerpání úvěru. Do té doby bude splácen pouze úrok ze skutečně čerpané částky úvěru.

Upozornění:

*Hypoteční úvěr musí být po celou dobu trvání úvěru splácen z BÚ u KB, a to osobního i podnikatelského. Majitelem účtu musí být vždy dlužník nebo spoludlužník. Splácení úvěru z BÚ u jiného peněžního ústavu, případně z BÚ u KB, jehož majitelem je osoba, která není zavázána v úvěrovém závazku, **je nepřípustné.***



5.1.9. Poplatky

Dle sazebníku <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>.

5.3. Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je obchodní název pro hypoteční úvěr, který lze použít nejen na investice do nemovitosti, tzv. „účelová část“, ale současně i na financování, jehož účel banka nesleduje, ale souvisí s bydlením.

Účelem hypotečního úvěru 2 v 1 může být pouze financování investic do nemovitostí pro **vlastní bytové potřeby** (vč. rekreačních).

Hypotéku 2 v 1 lze poskytnout až do 90 % LTV.

Hypotéka 2 v 1 je poskytována na jednom úvěrovém účtu s vymezením objemu pro účelovou a neúčelovou část. K úvěru bude uzavřena jedna zástavní smlouva (případně více zástavních smluv při zajištění více nemovitostmi, které nelze sloučit do jedné).

V případech, kdy prodávající v roli zástavce odmítne podepsat zástavní smlouvu na vyšší částku než představuje kupní cena, je nutné poskytnout pouze účelový HÚ a Následný HÚ - doprodej. Toto se týká především developerů, kde je nutné situaci projednat vždy předem. Situaci nelze vyřešit zajištěním více nemovitostmi, protože do každé zástavní smlouvy se uvádí celková výše zajišťovaného úvěru.

5.3.1. Použití úvěru

- koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlast. podílu)
- vypořádání spoluvlast. a dědických nároků k nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů (půjček/zápůjček) použitých na investice do nemovitostí
- zhodnocení pozemku
- úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt nebo úhrady finančních prostředků za převod družstevního podílu
- úhradu ceny bytu ve vlastnictví obce formou předplaceného nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením bytu
- koupě podílu v obchodní korporaci
- refundace

5.3.2. Komu je určen

Občanům ČR, starším 18 let, způsobilým k právním úkonům/, cizím státním příslušníkům/svéprávným (občanům EU s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR, ostatním pouze s trvalým pobytem v ČR).



Žadateli, respektive spolužadatel*i*, mohou být až čtyři osoby, které představují max. 2 domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé.

5.3.3. Max. splatnost

360 měsíců (max. 30 let od data podpisu smlouvy o úvěru).

5.3.4. Výše úvěru

Minimální výše: 250 000,- Kč, z toho:

- účelová část - **min. 200 000,- Kč**
- neúčelová část - **min. 50 000,- Kč**.

Maximální výše je limitována:

- **do 80% včetně LTV**
- **80% - 90% LTV**
- účelová část - celkovými investičními náklady rozpočet, kupní cena, částka vypořádání ...), které klient je schopen doložit
- neúčelová část - **do 30 % z účelové části, maximálně však 800 tis. Kč**
- schopností klienta splácet jistinu a úroky.

5.3.5. Úroková sazba Hypotéky 2 v 1

Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru.

Klient si může zvolit dobu fixace úrokové sazby na 1 - 10 a 15 let.

5.3.6. Časový charakter

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení splácení. Celková splatnost úvěru od data podpisu smlouvy o úvěru však nesmí překročit 30 let.

5.3.7. Zajištění

Hypotéka 2 v 1 musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti (dokončené nebo rozestavěné – pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci)

Není možné k jedné úvěrové smlouvě podepsat postupně dvě zástavní smlouvy k téže nemovitosti, tj. je nepřipustné nejprve uzavřít zástavní smlouvu s prodávajícím na výši účelové části a po převodu nemovitosti zajistit stejnou nemovitostí neúčelovou část.

Naopak při zajištění více nemovitostmi je možné zřídit zajištění postupně, pokud pro čerpání účelové části stačí zajištění pouze kupovanou nemovitostí.

5.3.8. Čerpání



Čerpání neúčelové části je podmíněno dostatečnou aktuální volnou hodnotou zajištění a dále:

Vyčerpáním min. 50% účelové části nebo

Vyčerpáním min. 60 % účelové části u HÚ s čerpáním na faktury nebo

Úplným vyčerpáním účelové části u HÚ se zálohovým čerpáním

5.3.9. Splácení

Vždy formou **pravidelných měsíčních splátek – anuit** (stejná částka po dobu zvolené doby platnosti úrokové sazby) k 10. nebo 15. nebo 20. nebo 25. dni v měsíci.

5.3.10. Poplatky

Dle sazebníku <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>.

5.4. Refinancování HÚ z jiných peněžních ústavů (JPÚ)

Hypoteční úvěr umožňuje klientům za zvýhodněných podmínek refinancovat (konsolidovat) hypotéku z jiného peněžního ústavu.

Při refinancování (konsolidaci) hypotečního úvěru poskytnutého jinou bankou musí být splněny standardní podmínky platné pro konsolidaci a dále pak

- **účelem** hypotečního úvěru (dále jen úvěru) je investice do **vlastního bydlení** nebo do objektu určeného k vlastní **rekreaci**,
- účel úvěru lze kombinovat s jinými standardními účely HÚ,
- zvýhodněný HÚ na refinancování nelze poskytnout jako HÚ 2 v 1, takový požadavek klienta je třeba řešit standardně zpoplatněným HÚ 2 v 1 na konsolidaci úvěru v JPÚ,
- zvýhodněný HÚ na refinancování na **základě standardně doložených příjmů** lze poskytnout na refinancování překlenuvacího úvěru z JPU i ze stavebního spoření.

Hypoteční úvěr na refinancování z JPÚ lze poskytnout na základě

- standardně doložených příjmů
- prohlášených příjmů (ze závislé i podnikatelské činnosti).

5.4.1. Výhody Zvýhodněného HÚ na refinancování HÚ z JPÚ

Klient

- nehradí poplatky spojené s refinancováním (konsolidací) původního hypotečního úvěru
- získá výhodnou nabídku úrokové sazby s promoční slevou (jako u nového obchodu)
- má možnost poskytnutí vyššího nového HÚ (zhodnocení nemovitosti může znamenat vyšší ocenění).



5.4.2. Poskytnutí Zvýhodněného HÚ na refinancování HÚ z JPÚ na základě prohlášených příjmů

Zvýhodněný HÚ na základě prohlášených příjmů lze poskytnout

- občanům ČR, starším 18 let s příjmem ze závislé i podnikatelské činnosti, způsobilým k právním úkonům/svéprávným,
- cizím státním příslušníkům (občanům EU s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR, ostatním pouze s trvalým pobytem v ČR), a to:
 - cizím státním příslušníkům s příjmem ze závislé i podnikatelské činnosti v ČR (platí pro 1. skupinu zemí,
 - cizím státním příslušníkům s příjmem pouze ze závislé činnosti v ČR (platí pro 2. skupinu zemí
- úvěr nelze poskytnout občanům ČR s příjmem ze zahraničí
- smlouva k HÚ byla uzavřena před 34 a více měsíci (kontrola dle data podpisu úvěrové smlouvy)
- není možné kombinovat účel s jiným účelem, např. refinancování + rekonstrukce apod. HÚ lze poskytnout pouze na refinancování jednoho i více závazků
- výše splátky u nově poskytovaného úvěru (v KB) je **stejná nebo nižší** než u stávajícího úvěru v jiné bance (kontrola dle původní úvěrové smlouvy)
- v době poskytnutí tohoto úvěru je refinancovaný hypoteční úvěr již zcela vyčerpan
- v době uzavření smlouvy o nově poskytovaném hypotečním úvěru KB je refinancovaný úvěr splácen ve výši refinancované splátky min. posledních 12 měsíců, přičemž klient je povinen úhradu těchto min. 12 měsíčních splátek doložit.
- v případě, že u refinancovaného úvěru bylo v posledních 12 měsících sjednáno více fixací úrokové sazby, musí být anuitní splátka u nově navrhovaného úvěru stejná nebo nižší než nejvyšší splátka sjednaná u refinancovaného úvěru za posledních 12 měsíců,
- původní spolu/dlužníci či ručitelé na refinancovaném úvěru musí vždy vystupovat i na nově poskytovaném úvěru. Toto pravidlo je možné modifikovat v případě úmrtí jednoho z dlužníků či vyvázání spoludlužníka z dluhu, a to za podmínky, že k této změně došlo před více než 3 lety.
- žadatel, který dosud v úvěrovém vztahu nefiguroval (manžel/manželka, pokud žadatel o úvěr po poskytnutí úvěru v JPÚ uzavřel manželství), nemusí aktuální příjem prokazovat, pokud prohlášený příjem stávajícího dlužníka je postačující.
- Na základě prohlášených příjmů nelze refinancovat překlenovací úvěr od JPÚ (kromě MPSS)
- Pokud je HÚ poskytován na refinancování úvěru ze stavebního spoření **u jiné stavební spořitelny (ne MPSS), nelze refinancovat překlenovací úvěr ze stavebního spoření**, lze refinancovat pouze již přidělený úvěr ze stavebního spoření. Důvodem je skutečnost, že není možné vyhodnotit disciplínu klienta v „dospořovací“ části, která není v mezibankovních registrech zobrazována.
- Na základě doložených i prohlášených příjmů lze refinancovat i HÚ u KB, a.s. V tomto případě však neplatí zvýhodněné podmínky platné pro HÚ na refinancování hypoték u JPÚ.

V případě refinancování úvěru ze stavebního spoření u MPSS lze refinancovat:

- přidělený úvěr ze stavebního spoření
- překlenovací úvěr ze stavebního spoření (musí být dodržena podmínka, že výše splátky nově poskytovaného úvěru v KB bude stejná nebo nižší než součet úrokové splátky překlenovacího úvěru a pravidelného měsíčního vkladu na stavební spoření)



5.4.3. Použití úvěru

Konsolidace hypotečního úvěru poskytnutého v jiném peněžním ústavu.

5.4.4. Komu je určen

Občanům ČR, starším 18 let, způsobilým k právním úkonům/svéprávným, cizím státním příslušníkům (občanům EU s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR, ostatním pouze s trvalým pobytem v ČR).

Žadateli, respektive spolužadateli, mohou být až čtyři osoby, které představují max. 2 domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé.

5.4.5. Max. splatnost

360 měsíců (max. 30 let od data podpisu smlouvy o úvěru).

5.4.6. Výše úvěru

Minimální výše 200 000,- Kč.

Maximální výše je limitována:

- pokud je refinancovaný úvěr **starší než tři roky**, pak **hypoteční úvěr Klasik** LTV 0% - 85% včetně, **hypoteční úvěr Plus** LTV 85% - 120% Sazba bude stanovena pro oba typy jako pro pásmo do LTV 80% včetně.
- Pokud je refinancovaný úvěr **mladší než tři roky**, pak až 120% LTV, do 85% včetně **Klasik**, 85-120% **Plus**
- rozpočtovými náklady stavby, kupní cenou nemovitosti apod., která je objektem úvěru
- schopností klienta splácet jistinu a úroky.

5.4.7. Časový charakter

- **střednědobý - 5 let**
- **dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně**

Splatnost úvěru se počítá od data podpisu smlouvy o úvěru.

Celková splatnost úvěru po odkladu či změně výše splátek nesmí **překročit 30 let od data podpisu smlouvy o úvěru**.

5.4.8. Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti (dokončené nebo rozestavěné – pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci). Nemovitost musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům.

5.4.9. Čerpání



- Účelové: na základě předložení požadovaného dokladu (faktury, kupní smlouvy) na účet prodávajícího, zhotovitele apod.)
- Neúčelové: převodem na BÚ klienta v případě HÚ na refundaci a u neúčelového úvěru v rámci Hypotéky 2 v 1
- Jednorázové: zpravidla v případě koupě nemovitosti, úhradě členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt nebo úhradě finančních prostředků za převod družstevního podílu, konsolidace, refundace apod.
- Postupné: zpravidla u výstavby a rekonstrukce nemovitosti

5.4.10. Splácení

Vždy formou **pravidelných měsíčních splátek – anuit** (stejná částka po dobu zvolené doby platnosti úrokové sazby) k 10. nebo 15. nebo 20. nebo 25. dni v měsíci.

5.4.11. Poplatky

Dle sazebníku <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>.

Zdarma:

- zpracování úvěru
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva
- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou

Poznámka:

V případě poskytnutí HÚ na refinancování v kombinaci s HÚ 2v1 jsou klientem hrazeny ceny za služby (poplatky) dle platného Sazebníku KB.

5.5. Hypoteční úvěr – zálohové čerpání

Základní postup poskytnutí a následné obsluhy hypotečního úvěru se zálohovým čerpáním vychází z procesu poskytnutí standardního Hypotečního úvěru. Odlišnost tohoto typu úvěru je ve způsobu čerpání a dokládání účelovosti vyčerpaných prostředků.

Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním lze poskytnout i společně s neúčelovou částí jako variantu 2v1. Čerpání neúčelového úvěru lze zahájit až po úplném vyčerpání účelového úvěru

Pro výpočet volné hodnoty pro poskytnutí nového HÚ platí následující pravidla:

- budoucí cena obvyklá (nebo cena aktuální v případě že zajištění se liší od objektu úvěru) minus
- (aktuální výše jistiny + nedočerpaná částka z již poskytnutého HÚ) krát koeficient dle typu úvěru

POZOR - v případě poskytnutí úvěru na výstavbu na cizím pozemku (například pozemek obce, který obec převede klientovi až po postavení hrubé stavby) je vždy povinné vyžadovat zřízení Práva stavby a to i v případě zajištění jinou nemovitostí. Stavba vždy přirůstá k pozemku a nelze hypotékou na vlastní bydlení financovat výstavbu ve vlastnictví obce.



5.5.1. Použití úvěru

Výstavba, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí.

U výstavby není možné financovat výstavbu zcela nového domu s bytovými jednotkami, pokud by se úvěr týkal jednotlivé bytové jednotky se samostatným budoucím vlastníkem.

5.5.2. Komu je určen

Občanům ČR, starším 18 let, způsobilým k právním úkonům/svéprávným, cizím státním příslušníkům (občanům EU s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR, ostatním pouze s trvalým pobytem v ČR).

Žadateli, respektive spolužadateli, mohou být až čtyři osoby, které představují max. 2 domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé.

5.5.3. Účel HÚ se zálohovým čerpáním

- rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti
- výstavba nemovitosti

Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním lze poskytnout **v kombinaci s jinými standardními účely**. V případě kombinace s účelem refinancování se nemusí oba účely vztahovat vždy ke stejnému objektu úvěru.

Je nutné, aby v systému byla vyznačena kombinace účelu, zálohového čerpání a typu nemovitosti.

U výstavby není možné financovat výstavbu zcela nového domu s bytovými jednotkami, pokud by se úvěr týkal jednotlivé bytové jednotky se samostatným budoucím vlastníkem.

5.5.4. Max. splatnost

360 měsíců (max. 30 let od data podpisu smlouvy o úvěru).

5.5.5. Výše úvěru

Minimální výše: 200.000,- Kč

Maximální výše:

- **do 90%LTV**
- schopností klienta splácet jistinu a úroky.

5.5.6. Časový charakter

- **střednědobý - 5 let**



- **dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně**

Splatnost úvěru se počítá od data podpisu smlouvy o úvěru.

5.5.7. Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti (dokončené nebo rozestavěné – pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci). Nemovitost musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům.

Zastavovaná nemovitost může být zatížena dříve vzniklými zástavními právy pouze Komerční banky, a.s.

Může být zajištěn jak rekonstruovanou či nově budovanou (objektem úvěru), tak jinou nemovitostí vhodnou do zástavy.

5.5.8. Čerpání

Postupně na BÚ klienta.

Čerpané prostředky jsou zasílány přímo na běžný účet klienta.

Další HÚ se zálohovým čerpáním lze čerpat až po vyčerpání předchozího úvěru.

5.5.9. Splácení

Pravidelné měsíční splátky – anuity (stejná částka po celou dobu trvání obchodu).

5.5.10. Poplatky

Dle sazebníku <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>.

5.6. Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový nepodnikatelský úvěr pro individuální klienty zajištěný nemovitostí, který lze využít na:

- konsolidaci neúčelových i účelových úvěrů (i na prohlášené příjmy) POZOR v případě navýšení úvěru o neúčelovou část, je nutné příjmy standardně doložit
- poskytnutí neúčelového úvěru
- kombinace konsolidace a neúčelového úvěru

Pravidla použití úvěru na konsolidaci:

- vlastníkem či spoluvlastníkem konsolidovaného úvěrového produktu musí být žadatel o úvěr, resp. v případě více spolužadatelů musí být alespoň jeden ze spolužadatelů vlastníkem konsolidovaného úvěru,
- konsolidován musí být min. 1 produkt a počet konsolidovaných produktů není omezen



- nelze konsolidovat produkty, kde je klient v prodlení se splácením tzv. po splatnosti
- klient může konsolidovat všechny své úvěrové produkty nebo jen některé, jednotlivý závazek však musí být konsolidován v celém svém objemu
- navýšení o neúčelovou část je povinné pouze v případě konsolidace 1 produktu v KB

Pravidlo použití úvěru na konsolidaci na prohlášené příjmy

Musí být splněny všechny následující podmínky:

- konsolidované smlouvy byly spláceny minimálně po dobu 24 měsíců (24 pravidelnými splátkami)
- poskytovatel konsolidovaných úvěrů je zapsán v externích registrech (BRKI, NRKI)
- klient není za posledních 36 měsíců delikventní
- klient nemá žádný negativní záznam v interních a externích registrech
- nová měsíční splátka nesmí být vyšší než měsíční splátky původního úvěru (nebo součet konsolidovaných splátek úvěrů bez ohledu na kreditní karty a kontokorenty). Je možné snížit měsíční splátky prodloužením doby splácení.
- klientovo posouzení bonity bude provedeno na základě prohlášených příjmů - příjmy pouze ze závislé činnosti a podnikání
- vyloučení z tohoto zjednodušeného postupu jsou Češi s příjmy ze zahraničí a cizinci skupiny II. s příjmy z podnikání (za stejných podmínek jako v případě zjednodušeného hypotečního úvěru na refinancování)
- další standardní kritéria pro schválení zůstávají nezměněna

Pravidlo navýšení v případě konsolidace 1 produktu KB

- **vždy platí podmínka přidání neúčelové části v minimální výši 30 %.** Navýšení se vždy odvozuje od aktuálního zůstatku konsolidovaného produktu vyčíslenému k datu zpracování návrhu na poskytnutí.

Pravidla pro Americkou hypotéku poskytovanou bez účelu

V případě, že je sjednávána Americká hypotéka v částce nad 4 mil. Kč platí povinnost získat od klienta alespoň ústní deklaraci účelu a tuto informaci vzít v úvahu při individuálním hodnocení přísl. obchodu vč. jejího zaznamenání do Návrhu na poskytnutí úvěru a ověření v seznamu vhodných/nevhodných účelů, splnění účelu klient nemusí dokládat, důvodem tohoto opatření je získat max. množství informací o financování klienta

Pravidla propředkládání podkladů pro konsolidaci úvěru americkou hypotékou

Konsolidace hypotečních úvěrů z JPU - požadujeme smlouvu o úvěru a vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele bude k dispozici až k čerpání úvěru, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB.

Konsolidace jiného zajištěného úvěru z JPU - požadujeme smlouvu o úvěru a vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele bude k dispozici až k čerpání úvěru, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB.

Konsolidace nezajištěných spotřebitelských úvěrů, KK, KTK z JPU - vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele není k dispozici, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o



aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB. Do této kategorie řadíme v této situaci i závazky u společnosti HomeCredit, Cofidis atd.. Pokud z předloženého dokumentu nelze odvodit osobu dlužníka, požadujeme dále doložení příslušného dokumentu, který osobu dlužníka definuje.

Konsolidace úvěrů od nebankovních subjektů – požadujeme úvěrovou smlouvu a vyčíslení věřitele zůstatku úvěru již před vytvořením Návrhu na schválení obchodu.

U SÚ zajištěných zástavním právem k nemovitosti vyžadujeme vždy předložení vyčíslení pohledávky. Pokud je toto vyčíslení předkládáno až před čerpáním úvěru, je nutné dosmlouvy o úvěru, v části „Konsolidované dluhy“, poli „Číslo účtu pro splácení včetně kódu banky“ uvést text „dle předloženého potvrzení“.

5.6.1. Komu je určen

Fyzická osoba - občan, který je:

- **občanem ČR** (tj. se státním občanstvím ČR), **starší 18 let, svéprávný**,
- **cizím státním příslušníkem, starší 18 let, svéprávný:**
 - **občan EU** s povoleným trvalým nebo přechodným pobytem v ČR,
 - **ostatní** pouze s povoleným trvalým pobytem v ČR.
- až **čtyři osoby**, které představují **max. 2 domácnosti**, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé.

5.6.2. Splatnost

- min. 12 měsíců (**1 rok**).
- max. 240 měsíců (**20 let**).

5.6.3. Výše úvěru

Minimální: 200 000 Kč

Maximální je limitována:

- **70% ceny obvyklé** zastavené/ných nemovitosti/í stanovené interním nebo externím odhadcem KB, max. však **10000 000 Kč**.
 - Domácnosti s příjmem do 70 000 Kč - maximální výše 2 000 000 Kč
 - Domácnosti s příjmem nad 70 000 - maximální výše 10 000 000 Kč
- schopností klienta splácet anuitu, tj. jistinu a úroky.

Limit 2 mil. Kč / 10 mil. Kč je počítán na celou angažovanost produktu americká hypotéka u klienta, nikoli na jednotlivé obchody. Klient tedy může mít několik amerických hypoték, ale pouze do součtu 2 mil. Kč / 10 mil. Kč celkem.

5.6.4. Úroková sazba Americké hypotéky

Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru (domicilace, rizikové životní pojištění).



5.6.5. Platnost úrokové sazby

Platnost úrokové sazby se počítá od data podpisu smlouvy o úvěru nebo od data účinnosti dodatku ke smlouvě o úvěru.

Klient si může zvolit dobu fixace úrokové sazby na **1 – 10 a 15 let**.

5.6.6. Časový charakter

krátkodobý - do 1roku včetně

střednědobý - od 1 do 5 let včetně

dlouhodobý - nad 5 let do 20 let včetně

5.6.7. Zajištění

Úvěr je poskytován **vždy se zajištěním, a to zajištěním nemovitosti**.

Úvěr musí být zajištěn vždy min. do celé výše, a to zástavním právem k dokončené nemovitosti, která není určena k podnikatelským účelům. Nemovitost musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům.

Pro Americkou hypotéku platí, že jako zajištění nelze použít nemovitost, která je zatížena předchozím zástavním právem (neplatí pro zástavní právo KB) ani zatížení úvěrem ze stavebního spoření nebo úvěrem na družstevní bytovou výstavbu, které nezanikne splacením případného konsolidovaného úvěru.

5.6.8. Čerpání

- **účelově**, a to:
 - jednorázově,
 - postupně;
- **neúčelově**, a to:
 - jednorázově
 - postupně

Způsob čerpání úvěru lze kombinovat, tj. část úvěru lze čerpat účelově, část neúčelově.

- **Účelové čerpání - vždy** převodem v souladu se zněním smlouvy o úvěru – **na účet původního věřitele** (účet jiného peněžního ústavu nebo KB či splátkové společnosti).
- **Neúčelové čerpání - vždy** převodem na běžný účet dlužníka/spoludlužníka pro fyzické osoby - nepodnikatele v KB. Tímto běžným účtem se myslí běžný účet, ze kterého je úvěr splácen.

Neúčelovou část úvěru **lze čerpat poté, co dojde k odeslání poslední platby konsolidovaných závazků/dluhů u věřitele/věřitelů**. Pokud byl některý konsolidovaný závazek zajištěn zástavním



právem ke stejné nemovitosti, jako je poskytovaný úvěr, je nutné pro uvolnění neúčelové části doložit probíhající výmaz zástavního práva.

Klient je pak povinen v případě konsolidace produktů jiného peněžního ústavu/splátkové společnosti doložit zánik konsolidovaných dluhů (např. potvrzení o splacení/zrušení úvěrového účtu/potvrzení o zrušení povoleného debetu - dodatek ke smlouvě o BÚ nebo jiný doklad prokazující zánik), a to ve lhůtě 30 dnů od čerpání úvěru v KB.

Ukončení čerpání: max. do **24 měsíců** od data podpisu Smlouvy o úvěru.

Možnosti předčasného splacení **zdarma dle zákona:**

- předčasné splacení je provedeno z plnění pojištění určeného k zajištění splacení úvěru,
- do 3 měsíců poté, co je klientovi sdělena nová výše ÚS,
- při splacení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity dlužníka nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet SÚ na bydlení,
- při splacení do 25 % celkové výše úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o úvěru na bydlení.

V ostatních případech je banka oprávněna účtovat tzv. účelně vynaložené náklady.

Omezení výše účelně vynaložených nákladů dle zákona:

V případě, že by došlo v průběhu trvání k prodeji nemovitosti, která je objektem úvěru nebo zajištění, a to pouze v případě, že doba trvání smlouvy je delší než 24 měsíců, je výše účelně vynaložených nákladů omezena 1% z předčasné splácení částky, max. však 50 000 Kč.

Výpočet účelně vynaložených nákladů (sankce za předčasné splacení) bude proveden ve speciální kalkulačce, která je zveřejněná na webu KB.

5.6.9. Splácení

Vždy formou **pravidelných měsíčních splátek – anuit** (stejná částka po dobu zvolené doby platnosti úrokové sazby) **k 10. nebo 15. nebo 20. nebo 25. dni v měsíci.**

5.6.10. Rizikové životní pojištění

K Americké hypotéce lze sjednat rizikové životní pojištění od Komerční pojišťovny, a.s., a to za totožných podmínek jako u HÚ, včetně ceny.

Poznámka:

*V průběhu trvání obchodu lze pojištění kdykoliv dosjednat.
Sjednání RŽP u KP ovlivňuje výši nabídkové ÚS.*

5.6.11. Poplatky



Dle sazebníku <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>.

5.9. Hypotéka bez nemovitosti

Produkt, který je sjednán bez určení objektu úvěru a bez zajištění nemovitostí. Uvolnění čerpání je podmíněno (kromě standardních podmínek čerpání) uzavřením dodatku, ve kterém bude identifikován objekt úvěru i zajištění HÚ a sjednány podmínky čerpání úvěru, případně další podmínky a povinnosti klienta.

Výhodou je možnost sjednání a podpisu úvěrové smlouvy ještě předtím, než si klient vybere financovanou nemovitost a zná účel úvěru. Klient tak má jistotu zajištěného financování již ve chvíli, kdy například teprve hledá vhodnou nemovitost ke koupi, případně vybraná nemovitost existuje teprve v nabídce developera bez detailních podmínek prodeje, nebo klient ještě nemá projekt ani stavební povolení na zamýšlenou budovanou/rekonstruovanou nemovitost, probíhá dědické řízení, ve kterém bude muset za blíže neurčených podmínek vyplácet ostatní dědice, atd.

Je však nepřipustné tímto produktem urychlovat proces poskytnutí úvěru (garance úrokové sazby, vážnoucí dodání podkladů,) tj. nelze u jasného účelu jenom dočasně uzavřít smlouvu o Hypotéce bez nemovitosti a bezprostředně poté precizovat v dodatku.

Základní parametry produktu Hypotéka bez nemovitosti

- Lze poskytnout na všechny účely spojené s financováním nemovitostí (tedy i pro bydlení třetích osob nebo ostatní nemovitosti)
- Ve smlouvě není účel specifikován, upřesňuje se až dodatkem
- Lze poskytnout vždy pouze přísnější limity dle regulace ČNB u všech 3 ukazatelů, bez možnosti výjimek (LTV 80 %, DTI 8,5, DSTI 50 %)
- Doba čerpání až 36 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru
- Délka fixace: 3-10 let, zároveň musí být délka fixace min. o 1 rok vyšší než dohodnutá lhůta čerpání
- Nespecifikuje se zajištění, a to ani v situaci, kdy by klient do zajištění dával jinou nemovitost
- Klient je povinen nejpozději 1 měsíc před koncem doby čerpání uzavřít dodatek ke Smlouvě o úvěru, kde se specifikuje účel a způsob čerpání, objekt úvěru zajištění a další podmínky úvěru
- Klient proto musí nejpozději 3 měsíce před koncem doby čerpání doložit podklady pro uzavření dodatku

Pozor u předpokládané výstavby nebo rekonstrukce, je nutné klienta upozornit a nastavit termín pro uzavření dodatku dříve, protože sjednaná doba čerpání 36 měsíců od data podpisu smlouvy platí zároveň jako termín dokončení stavby

U Hypotéky bez nemovitosti musí být jako první uzavřen vždy dodatek pro upřesnění účelu, objektu a zajištění, případně snížení částky. Pokud klient smluvně sníží výši úvěru, může ponechat nebo zkrátit původní splatnost a úměrně tomu sjednat novou výši anuitní splátky (vždy je rozhodující původní výše anuitní splátky, kterou nelze překročit).

Teprve v dalším kroku je možné sjednat v pořadí druhý dodatek upravující další požadované změny (typicky úprava lhůty čerpání), pořadí kroků NELZE zaměnit

Žádným typem dodatku NELZE zvýšit nasmlouvaný objem úvěru.



Poplatek za poskytnutí HÚ bez nemovitosti je dle Sazebníku KB 4 900 Kč. Následný dodatek upřesňující objekt a zajištění je zdarma, ostatní typy dodatků pak jsou standardně zpoplatněny.

Poplatek za nečerpání budeme po klientovi požadovat v situaci, kdy v určeném čase nedodá dokumenty pro uzavření dodatku, tj. nedoloží účel, který chce financovat (např. nenajde nemovitost ke koupi nebo nepřipraví podklady pro výstavbu atd.)

5.9.1. Posuzování souběžných závazků při hodnocení bonity

Při hodnocení bonity u žadatele o Hypotéku bez nemovitosti nelze na rozdíl od jiných produktů eliminovat jakýkoliv existující závazek (v KB i u jiného věřitele) a hodnotit jeho úvěruschopnost tak, že bude uvedený závazek před čerpáním nebo samotným čerpáním úvěru splacen.

Důvodem pro toto omezení je fakt, že Hypotéka bez nemovitosti je obchod s vyšším rizikem a nemáme ani možnost zkontrolovat, jak a z jakých prostředků nakonec došlo ke splacení některého závazku, který bonitu v době posuzování úvěruschopnosti ohrožoval.

5.9.2. Dodatek ke smlouvě o Hypotéce bez nemovitosti upřesňující účel a zajištění

Dodatek tohoto typu je uzavírán vždy jako první v pořadí.

V upřesňujícím dodatku nelze měnit úrokovou sazbu, je nutné naopak dodržet původně předpokládanou max. hodnotu LTV uvedenou ve smlouvě.

Tímto dodatkem nelze měnit ani lhůtu čerpání, v případě požadované změny je následně uzavírán dodatek další

5.10. Hypotéka na udržitelné bydlení

Po předložení **Průkazu energetické náročnosti budovy** (PENB) třídy A nebo B k objektu úvěru a zároveň i objektu zajištění poskytujeme tyto

benefity

- Sleva 0,1 % z Nabídkové úrokové sazby (vč. domicilace a životního pojištění u KP)
- Zdarma zpracování úvěru
- Zdarma zpracování ocenění

6. Poplatky

Banka je dle Všeobecných obchodních podmínek oprávněna účtovat ceny za služby (poplatky) **dle platného Sazebníku KB** (<http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>) poté, co klientovi příslušnou službu poskytla.



Poplatek (cena) za vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou (ocenění nemovitosti) a Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce:

- je jednorázová a nevratná
- předložení dokladu o úhradě je podmínkou pro zadání objednávky

platí pro všechny produkty, vyjma:

- zvýhodněného hypotečního úvěru na refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů nebo stavební spořitelny je cena za vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou (ocenění nemovitosti) zdarma.

Cena za zpracování úvěru:

- zahrnuje komplexní posouzení míry obchodního rizika u klienta a vyhotovení smluvní dokumentace
- je jednorázová a nevratná
- hradí se nejpozději okamžikem uzavření smlouvy o úvěru

platí pro všechny produkty, vyjma:

- u Zvýhodněného hypotečního úvěru na refinancování HU z jiných peněžních ústavů nebo stavební spořitelny a Následného hypotečního úvěru k již poskytnutému HÚ Komerční bankou je zpracování úvěru zdarma

Poplatek za papírový výpis k úvěrovému účtu:

- je účtován měsíčně u úvěrů, které mají nastaven papírový, či papírový + elektronický výpis k úvěrovému účtu (poplatek bude stržen vždy, když je ve smlouvě papírový či papírový + elektronický výpis sjednán bez ohledu na to, zdali byl výpis vygenerován).

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta:

- je jednorázová a nevratná
- je hrazena nejpozději okamžikem podpisu dodatku
- doklad o úhradě bude součástí úvěrové dokumentace
- za změnu se nepovažuje změna výše úvěru při nedočerpání v důsledku snížení rozpočtových nákladů

Cena za vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru na základě požadavku klienta:

- je jednorázová a nevratná
- předložení dokladu o úhradě je podmínkou pro vydání potvrzení

Cena za nečerpání/nedočerpání úvěru je stanovena ve výši

- 5 % z nevyčerpané částky úvěru v případě nezačerpání úvěru v dohodnuté lhůtě čerpání
- 5 % z výše nečerpané části úvěru v případě nedočerpání více jako 20 % ze sjednané výše úvěru v dohodnuté lhůtě čerpání

Cena za zaslání upomínky při neprovedení splátek úvěru

- je jednorázová a nevratná
- je inkasována po zaslání upomínky

Cena za Souhlas se zatížením zastavené nemovitosti



Poplatek se vztahuje se na písemné souhlasy banky se zatížením nemovitosti zástavním právem JPÚ v dalším pořadí nebo se zřízením věcného břemene k námi zastavené nemovitosti.

Poplatek je:

- je jednorázový a nevratný
- je hrazen nejpozději okamžikem předání dokumentu „souhlasu“ klientovi
- doklad o úhradě bude součástí úvěrové dokumentace
- vztahuje se na všechny úvěry zajištěné nemovitostí

Poplatek je inkasován pouze v případě, že klient požaduje písemný souhlas se zatížením zastavované nemovitosti a dokument bude ze strany banky vyhotoven a klientovi předán / zaslán.

Výše poplatku je stanovena na: **500 Kč + 21% DPH.**

7. Úroková sazba a obnova

"Zákon 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru nově pojmenovává úrokovou sazbu jako "**zápůjční úrokovou sazbu**". V textu smlouvy o úvěru je takto označena jen v části "Parametry úvěru", dále je zpravidla používán pojem "úroková sazba".

Pro hypoteční úvěry platí, že se jedná o pevnou zápůjční úrokovou sazbu sjednanou vždy na časově vymezené období = dobu platnosti úrokové sazby (fixaci).

Lhůty pro oznámení nové výše úrokové sazby - obnova úrokové sazby

Zákon o spotřebitelském úvěru ukládá povinnost u úvěrů s fixací úrokové sazby 1 rok a výše sdělit novou výši ÚS **nejpozději tři měsíce před koncem uplynutí doby platnosti** sjednané úrokové sazby (fixace).

Pokud bude sjednávána fixace kratší než 1 rok, i nadále platí povinnost oznámit novou výši úrokové sazby – nejdříve dva měsíce a nejpozději jeden měsíc před uplynutím doby sjednané platnosti úrokové sazby.

Dodatek Hedge je možné uzavřít **u všech klientů 36-4** měsíce před obnovou

Po podpisu Hedge dodatku již klient není oprávněn provést předčasné splacení zdarma ke dni fixace (netýká se možného splacení zdarma ze zákona ve výši 25% z poskytnutého úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o úvěru na bydlení). Klient může provést jednorázovou řádnou splátku, pokud je sjednaná v hedge dodatku

Již podepsaný dodatek včetně dodatku Hedge nemůže být nahrazen jiným Dodatkem na obnovu úrokové sazby.

8. Daňové zvýhodnění hypotečních úvěrů

Úroky uhrazené bance z poskytnutého hypotečního/překlenovacího hypotečního úvěru **lze odečíst od základu daně** za podmínek uvedených v ust. Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.



Metodika hypotečních úvěrů

Aktualizace k 1.12.2023