

Účel KOUPĚ

Projednáání úvěru

Účel koupě se aplikuje na situace, kdy klient kupuje nemovitost, nebo převádí členská práva a povinnosti v družstvu (tj. kupuje družstevní byt – jen s jinou zástavou). V rámci účelu koupě je možné financovat provizi zprostředkovateli (realitní kanceláři). Využití je možné i pro zpětné proplacení kupní ceny. Základním dokumentem, kterým je dokládán účel koupě je kupní smlouva. Projednáání (schvalování) úvěru je možné i na základě nepodepsaného vzoru kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo rezervační smlouvy, která obsahuje základní údaje o kupujícím, prodávajícím, nemovitosti a kupní ceně. K čerpání klient musí předložit originál smlouvy podepsané, a to s číslem běžného účtu, kam má být cena uhrazena.

Projednáávání úvěru prodeje nemovitosti mezi příbuznými v řadě přímé (osoby v řadě přímé – tj. manželé, děti, vnuci, rodiče, prarodiče a partner/partnerka podle zákona o registrovaném partnerství) je možné s tím, že je nastaveno:

- po vkladu vlastnického práva a vkladu zástavního práva banky do Katastru nemovitostí

- nebo
- na návrh na vklad vlastnického práva a návrhu na vklad zástavního práva banky na vázaný účet u banky a z něj po zápisech obou práv do Katastru nemovitostí.

Banka neakceptuje koupi nemovitosti od společnosti, ve které má majetkový podíl nebo je jednatelem.

Zpracování návrhu na úvěr

V případě, že dosud nedošlo k převodu nemovitosti žadatele o úvěr, musí být prodávající uvedení na kupní smlouvě totožní s evidencí katastrálního úřadu.

Pokud již došlo k převodu vlastnictví na klienta, musí být všichni kupující evidováni v katastru nemovitostí jako vlastníci.

V případě, že je podán návrh na vklad kupní smlouvy a nedošlo dosud k převodu vlastnictví na kupujícího, není možné čerpat na návrh na vklad zástavního práva tj. na tzv. 2 plomby. Důvodem je skutečnost – pokud by byla napadena kupní smlouva a nedošlo k převodu vlastnictví nemohlo by být zapsané ani zástavní právo. Výjimku mají bankou definované developerské projekty a koupě nemovitostí od obce/města. U developerských projektů je to akceptovatelné z důvodu většího právního zázemí developera a jednoznačným zájmem prodat. U obcí jiný způsob prodeje ve většině případů nepřichází v úvahu, jelikož je problém se zřízením zástavního práva obcí/městem.

Pokud je uzavírán obchod, kdy prodávajícím je obec nebo právnická osoba vlastněná/spoluvlastněná státem, jsou smlouvy uzavřené s těmito institucemi účinné teprve po uveřejnění v registru smluv. Kromě obcí se může jednat o státní fondy, státní příspěvkové organizace, nadace, školy, výzkumné ústavy, zdravotní pojišťovny, obecně prospěšné společnosti apod. Z pohledu hypotéky je důležité sledovat zejména účinnost zástavních smluv a kupních smluv. Projednáávání takového obchodu je nutné postup individuálně konzultovat s bankou.

Při financování koupě nemovitosti, kdy měl prodávající zajištěno financování od nebankovní společnosti a na listu vlastnictví je zástavní právo této nebankovní společnosti, je nutné nastavit čerpání hypotéky přes vázaný účet u RB. Uvolnění prostředků z vázaného účtu je možné až po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti, resp. až bude zástavní právo naší banky zapsáno na prvním místě v pořadí.

Čerpání a závazky

Standardně bývá v případě koupě nemovitosti jednorázové čerpání, je však akceptovatelné i postupné čerpání – např. v situaci, kdy je pořizována bytová jednotka ve výstavbě, všechna čerpání se pak řídí schváleným LTV úvěru.

Pokud je v kupní smlouvě ujednán termín zaplacení kupní ceny, musí být hypotéka načerpána v tomto termínu. Pokud se z nějakého důvodu čerpání v termínu nestihne, je možné načerpat maximálně do 10 dnů po termínu uvedeném v kupní smlouvě, ale pouze, pokud není v kupní smlouvě ujednána rozvazovací doložka. Kupní



smlouva s rozvazovací doložkou nezaplacením kupní ceny v přesně stanoveném termínu zaniká a musí být sjednána nová.

Pro čerpání úvěrů je požadováno doložení kupní nebo budoucí kupní smlouvy s podpisy prodávajícího a kupujícího, které nemusí být úředně ověřené.

Kupní smlouva musí obsahovat:

- Číslo účtu, na který se bude hradit kupní cena
- Typ nemovitosti souhlasí s úvěrovou smlouvou
- Mezi kupujícími je alespoň 1 klient (nebo osoba blízká)

Osobami blízkými rozumíme příbuzné v řadě přímé, tj. zejména rodiče, prarodiče, děti, vnuky a dále pak sourozence, manžela/manželku a dále i registrovaného partnera/partnerku (jen podle zákona o registrovaném partnerství), osoby sešvagřené a osoby, které spolu trvale žijí (druh a družka). Osoby, které spolu trvale žijí a požadují, abychom je akceptovali jako osoby blízké, to musí doložit společným trvalým bydlištěm).

Pokud klient požaduje zpětné refinancování vlastních prostředků, je i v tomto případě povinen doložit k projednání úvěru kupní smlouvu/smlouvu o budoucí kupní smlouvě (nabývací titul), k čerpání je nutné doložit opis kupní smlouvy z katastru nemovitostí. Zpětné refinancování vlastních prostředků vložených do záměru klienta je akceptovatelné v případě, že prostředky byly uhrazeny max. 12 měsíců před datem podpisu úvěrové smlouvy. V případě, že chce klient refinancovat nákup celé nemovitosti, je povinen při čerpání doložit list vlastnictví, na kterém bude uveden jako vlastník financované nemovitosti a nabývací titul, který není starší než 12 měsíců před datem podpisu úvěrové smlouvy. U ostatního refinancování je povinen doložit zaplacení refinancované částky. Refinancovat lze celou částku zaplacenou z prostředků klienta nebo její část dle klientova požadavku. V případě, že je předmět úvěru ve výstavbě a je nabýván na základě kupní smlouvy lze zpětně refinancovat vlastní prostředky uhrazené max. 24 měsíců před datem žádosti o úvěr.

Úvěr s kombinací účelu **Koupě a Rekonstrukce** – výše čerpání na koupi musí být maximálně do schváleného LTV úvěru z výše minimální zástavní hodnoty v rekonstrukci.

U **ostatních kombinací účelů s koupí** lze čerpat maximálně do výše aktuální zástavní hodnoty podle schváleného LTV úvěru.

V případech koupě nemovitosti, která dosud není zapsána v katastru nemovitostí (např. nově postavený RD) lze povolit čerpání na návrh na vklad na dvě plomby za předpokladu, že první plomba se týká vkladu stavby do katastru nemovitostí.

Jestliže prostředky z úvěru nepokrývají celou kupní cenu, musí klient rozdíl doplatit. Doplatky ve výši nad 300 tis. Kč nesmí být provedeny v hotovosti.