

## Hypoteční úvěr KLASIK

Hypoteční úvěr Klasik je nejběžnějším hypotečním úvěrem Raiffeisenbank a.s. pro fyzické osoby. Lze ji využít zejména na koupi nemovitosti, výstavbu, refinancování, ale i na všechny ostatní, na trhu obvyklé, účely úvěru. Je určena k financování nemovitostí na bydlení i na rekreaci.

Základní parametry úvěru	
<b>Minimální výše úvěru</b>	500 000 Kč
<b>Maximální výše úvěru</b>	20 000 000 Kč, u úvěru s offsetem 12 000 000 Kč
<b>Splatnost úvěru</b>	5 - 30 let
<b>Úroková sazba</b>	Podle volby klienta: <ul style="list-style-type: none"> <li>Pevná - fixovaná na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let, u úvěru s offsetem jen 1-5 let</li> <li><b>Pohyblivá</b> (Float)</li> </ul>
<b>Objekt úvěru</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bytová jednotka</li> <li>Ateliér</li> <li>Rodinný dům</li> <li>Rekreační objekt pro individuální rekreaci</li> <li>Pozemek stavební - samostatný pozemek pouze do 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Pozemek jiný – pokud souvisí s dosavadními pozemky klienta</li> <li>Vedlejší stavby pokud tvoří s nemovitostí funkční celek (garáže i samostatně stojící v rámci funkčního celku)</li> </ul>
<b>Účel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koupě</li> <li>Vypořádání majetkových poměrů</li> <li>Výstavba</li> <li>Rekonstrukce</li> <li>Refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel</li> <li>Úhrada za převod členských práv</li> <li>Úhrada členského podílu</li> <li>Kombinace výše uvedených účelů</li> <li>Žadatel může část nemovitosti využívat pro potřeby vlastního bydlení či podnikání</li> </ul>
<b>Prostředky na drobnou investici do bydlení (30+)</b>	<p>V rámci jednoho úvěru je možné nad rámec prostředků k financování Účelu (jak je definován výše) čerpat také prostředky na drobnou investici do nemovitosti s těmito podmínkami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximálně ve výši 30 % z Účelu</li> <li>max. částka ve výši 1 000 000 Kč</li> <li>musí být dodrženo max. LTV dle Účelu úvěru</li> </ul> <p>Čerpání drobné investice do bydlení musí být realizováno vždy jako poslední čerpání a musí pro něj být splněny všechny podmínky jako pro čerpání Účelu (může být čerpáno i současně – část na Účel a část na drobnou investici do bydlení).</p> <p>V rámci schvalování bude na drobnou investici do bydlení schváleno max. 30 % z Účelu, ale pokud Účel nebude vyčerpán celý, čerpání prostředků na drobnou investici bude umožněno jen ve výši 30 % ze skutečně vyčerpané části Účelu.</p>



	<p><b>Příklad:</b></p> <p>Klient požaduje 1 000 000 Kč na koupi bytu a k tomu 300 000 Kč na drobnou investici do bydlení.</p> <p>Pokud načerpá 1 000 000 Kč na koupi bytu, umožníme vyčerpat až 300 000 Kč na drobnou investici do bydlení.</p> <p>Pokud ale klient nedočerpá celý Účel, načerpá např. pouze 900 000 Kč (zbývajících účelových 100 000 Kč nedočerpáme) a na drobnou investici pak umožníme načerpát pouze 30 % z 900 000 Kč tj. 270 000 Kč.</p> <p>Naopak, pokud bude částka na Účel vyšší, než bylo původně schváleno, např. z kupní smlouvy bude vyplývat, že je kupní cena 1 100 000 Kč, načerpáme tuto kupní cenu a na drobnou investici pak umožníme načerpát zbývajících 200 000 Kč.</p>															
	<p>Drobnou investici do bydlení není možné kombinovat s účelem Splacení závazků, který se využívá pro splacení úvěrů, které nejsou určeny k bydlení (při stornu refinancovaných výdajů.)</p>															
Zajištění																
Nemovitost na území ČR	<p>Zajištěním mohou být nemovitosti, které jsou objektem úvěru tj:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>dokončené nemovitosti určené k bydlení či individuální rekreaci</li><li>nedokončené nemovitosti jen za předpokladu, že budou z úvěru dokončeny</li><li>samostatné pozemky do 5000 m²</li></ul> <p>Zajištěním mohou být i jiné nemovitosti než ty, které jsou objektem úvěru, pak se musí jednat o:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>nemovitosti dokončené určené k bydlení či individuální rekreaci</li><li>samostatné pozemky do 5000 m²</li></ul>															
Vinkulace pojištění nemovitosti	<ul style="list-style-type: none"><li>Pojištění nemovitosti od pojišťovny UNIQA, sjednané na Hypotečním centru, je automaticky vinkulováno ve prospěch Banky.</li><li>U pojištění od jiné, než UNIQA pojišťovny, je k čerpání úvěru vyžadován podpis pojistníka na Oznámení o zástavním právu.</li></ul>															
Maximální LTV  (LTV loan to value = výše úvěru vůči hodnotě zajištění, např. u úvěru 700 000 Kč a hodnotě nemovitosti 1 000 000 Kč je LTV 70 %.)	<table><tr><td></td><td>Hypotéka na bydlení</td><td>Hypotéka na rekreaci</td><td></td></tr><tr><td>&lt; 36 let (dle pravidel v části Specifika hypotéky pro mladé) Refinancování (dle pravidel v části Specifika pro refinancování)</td><td>90 %</td><td>70 %</td><td></td></tr><tr><td>&gt; =36 let</td><td>80 %</td><td></td><td></td></tr></table> <p>Pokud je hypotéka na rekreaci zajištěna výhradně nemovitostí na bydlení, pak neplatí maximální LTV 70 %, ale platí stejné limity, jako má hypotéka na bydlení.</p>					Hypotéka na bydlení	Hypotéka na rekreaci		< 36 let (dle pravidel v části Specifika hypotéky pro mladé) Refinancování (dle pravidel v části Specifika pro refinancování)	90 %	70 %		> =36 let	80 %		
	Hypotéka na bydlení	Hypotéka na rekreaci														
< 36 let (dle pravidel v části Specifika hypotéky pro mladé) Refinancování (dle pravidel v části Specifika pro refinancování)	90 %	70 %														
> =36 let	80 %															



		Hypotéka na samostatný pozemek do 2000 m2	Hypotéka na samostatný pozemek do 4000 m2	Hypotéka na samostatný pozemek do 5000 m2
	< 36 let (dle pravidel v části Specifika hypotéky pro mladé) Refinancování (dle pravidel v části Specifika pro refinancování)	90 %	70 %	50%
	> =36 let	80 %		
Žadatel				
Definice žadatele	Fyzická osoba starší 18 let; alespoň jeden ze žadatelů úvěru musí být starší než 21 let a ten musí doložit příjmy.			
Počet žadatelů	1 - 4 (max. 2 domácnosti)			
Maximální doporučený věk při splatnosti úvěru	70 let			
Minimální čistý příjem na žádosti	25 000 Kč			
Specifické podmínky				
Pro úvěry s LTV od 70 % do 90 %	<b>Opořeben</b> zastavované nemovitosti v době zpracování úvěru tj. před její rekonstrukcí smí být <b>maximálně 65 %</b> .  Objektem úvěru a zástavou může být <b>jen nemovitost k bydlení, nebo stavební pozemek</b> . Pokud se v nemovitosti nachází nebytový prostor, rozhoduje se o její akceptovatelnosti individuálně (obecně platí, že pokud půjde o prostory jako kanceláře, ordinace apod., bude možné objekt akceptovat, půjde - li o dílny, obchody, provozovny, bude objekt nepřijatelný).			



Pro hypotéku pro mladé do 36 let	<p>Aby bylo možné poskytnout produkt <b>Klasik pro mladé</b> s mírnějšími úvěrovými ukazateli a s maximálním LTV 90 % musí <b>současně</b> platit pravidla <b>ohledně věku žadatelů a ohledně účelu financované nemovitosti</b>:</p> <p><b>Věk:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pokud o hypotéku žádá 1 žadatel, musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby <b>mladší než 36 let</b></li><li>• Pokud o hypotéku žádají <b>2 žadatelé a jsou manželé</b> nebo registrovaní partneři, pak <b>alespoň 1</b> z nich musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby <b>mladší než 36 let</b></li><li>• Pokud o hypotéku žádají <b>2 žadatelé a nejsou manželé</b> nebo registrovaní partneři (svobodní, rozvedení, druh/družka či vdovec/vdova) pak <b>oba</b> musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby <b>mladší než 36 let</b></li><li>• Pokud o hypoték žádají <b>3 nebo 4 žadatelé</b>, pak <b>všichni</b> (bez ohledu na rodinný stav) musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby <b>mladší než 36 let</b></li></ul> <p><b>Účel financované nemovitosti:</b></p> <p>Financovaná nemovitost je určena výhradně <b>na vlastní bydlení žadatele</b> (ne na rekreaci, ne na bydlení někoho jiného). Alespoň <b>jeden žadatel, který je mladší než 36 let, je nabyvatelem financované nemovitosti.</b> Účelem úvěru je <b>koupě, nebo koupě a rekonstrukce</b> (ne rekonstrukce samostatně), nebo <b>výstavba</b>, nebo <b>vypořádání majetkových poměrů.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tomu musí odpovídat také účel úvěru - bude se tedy jednat o koupi, výstavbu popř. vypořádání majetkových poměrů v rámci, kterého žadatel do 36 let nabyde nemovitost na vlastní bydlení.</li><li>• Pokud žadatel do 36 let bude hypotékou financovat nemovitost na vlastní bydlení a tu bude chtít rekonstruovat, pak bude možné, aby účelem úvěru byla koupě a rekonstrukce (popř. vypořádání a rekonstrukce). Není ale možné hypotéku pro mladé poskytnout pouze na rekonstrukci již vlastněné nemovitosti nebo na refinancování* již vlastněné nemovitosti, a to ani v kombinaci s rekonstrukcí</li></ul> <p>Pokud je <b>jedinou zástavou u hypotéky pozemek</b>, je <b>možné Klasik pro mladé využít.</b></p> <p>* Refinancování bez navýšení jistiny a prodloužení splatnosti má rovněž mírnější kritéria pro úvěrové ukazatele a LTV, ale využívá se pro něj produkt REFIN - Klasik, REFIN - Profit.</p>
----------------------------------	---



Pro refinancování (produkt REFIN-Klasik)	<p>Pro poskytnutí produktu na refinancování s LTV do 90 % musí být splněno:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nedochází k žádnému navýšení úvěru nad úroveň nesplacené jistiny původního úvěru</li><li>- nedochází k prodloužení splatnosti úvěru nad úroveň zbývajících splatností původního úvěru (s tolerancí 3 měsíců)</li></ul> <p>Při zpracování nabídky v EFA portálu hypoteční poradce zjistí od klienta, jaké jsou zbývajících jistina a splatnost původního úvěru (na základě úvěrové smlouvy, nebo údajů o hypotéce v IB, nebo pouze na základě informace od klienta.) Při zpracování obchodu v aplikaci banky musí ale dojít k případnému zpřesnění na základě údajů z registrů, a to z položek Počet zbývajících splátek, Zůstatek jistiny. U úvěru, který ještě nebyl načerpán, není v registrech údaj o zůstatku jistiny, proto je nutné použít údaj z úvěrové smlouvy.</p>
--	--



Pro Odpovědnou hypotéku	<p>Odpovědná hypotéka je určená na financování energeticky úsporných nemovitostí typu bytová jednotka, budova, pozemek se stavbou.</p> <p>Podstatou hypotéky je vyhodnocení nemovitostí v zástavě, které probíhá na základě doložení Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB).</p> <p>Pokud jsou splněny podmínky pro Odpovědnou hypotéku, klient získává slevu na úrokové sazbě 0,1% p.a.</p> <p><b>Podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Účel úvěru <b>koupě, výstavba, výstavba montovaného domu, refinancování</b> (za předpokladu, že původní úvěr byl určen na koupi nebo výstavbu energeticky úsporné nemovitosti)</li></ul> <p>Při kombinaci účelu musí převládat účel povolený pro Odpovědnou hypotéku.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Financovaný předmět musí být <b>VŽDY</b> současně i zástavou</li><li><b>Všechny</b> nemovitosti dané do zástavy musí splnit níže uvedená kritéria pro vyhodnocení nemovitosti</li></ul> <p>Kritéria pro vyhodnocení nemovitosti se řídí datem pořízení PENB následovně:</p> <p><b>Pokud „Datum pořízení PENB“ &lt;= 31.12.2020</b> PENB třída = „A“, pak „Nemovitost splňuje kritéria pro Odpovědnou hypotéku“ Pokud je PENB třída jiná než "A" pak "Nemovitost nesplňuje kritéria pro Odpovědnou hypotéku".</p> <p><b>Pokud „Datum pořízení PENB“ &gt; 31.12.2020</b> PENB třída = „A“, pak „Nemovitost splňuje kritéria pro Odpovědnou hypotéku“ Pokud je PENB třída jiná než "A", vyhodnocení probíhá na základě tohoto výpočtu: <b>Výpočet hodnoty:</b> pole Neobnovitelná primární energie - vypočtená / Neobnovitelná primární energie-referenční hodnota &lt;= 0,9 (tzn. minimálně o 10% nižší než je referenční hodnota stanovená pro danou budovu). Pokud je výsledek &gt; 0,9 „Nemovitost nesplňuje kritéria pro odpovědnou hypotéku“.</p> <p>Výpočet v Malé kalkulačce zde : <a href="#">Malá kalkulačka</a></p>
Pro hypotéku naruby	<p>Účel úvěru – pouze <b>koupě</b></p> <p>Služba Naruby spočívá v tom, že si <b>klient nejdříve zajistí financování a teprve potom si bude hledat nemovitost ke koupi.</b></p> <p>Zajištěné financování klientovi při výběru a koupi nemovitosti usnadní jednání s realitní kanceláří a prodávajícím.</p> <p>Na základě <b>posouzení úvěruschopnosti je schválena maximální výše úvěru.</b> Po podpisu smlouvy má klient <b>23 měsíců</b> na výběr vhodné <b>nemovitosti</b> tak, aby mohl být <b>úvěr do 24 měsíců načerpán.</b></p>



	<p><b>Produktové odlišnosti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Účel úvěru <b>koupě, koupě a rekonstrukce</b></li><li>▪ Období čerpání 24 <b>měsíců</b></li></ul> <p><b>Pokud si klient do této doby nesjedná další úvěr (ani KK, KTK), nebude banka znovu posuzovat jeho úvěruschopnost.</b></p> <p><b>Nemovitosti – budoucí zástavy</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• musí se jednat o nemovitost na bydlení nebo individuální rekreaci, <b>nemovitost dokončenou s maximálním opotřebením 65 %</b></li><li>• jakmile si <b>klient najde nemovitost</b>, obrátí se na hypotečního poradce/bankéře, který pomůže se zajištěním odhadu</li><li>• <b>kromě odhadu</b> musí být klientem předložen také <b>návrh kupní smlouvy. Banka může vyžádat změnu v textaci kupní smlouvy.</b> <i>(Např. když z hypotéky RB bude splácen zajištěný úvěr prodávajícího - pak peníze z hypotéky RB musí být poukázány přímo na účet pro splacení úvěru prodávajícího a ne do advokátní úschovy, jak to může být v kupní smlouvě navrženo apod.)</i></li></ul> <p><b>Cenové odlišnosti viz Ceník.</b></p>
--	--



Pro dřevostavby a montované domy	<p>U montovaných domů/dřevostaveb nemusí mít zástava <b>po přechodné období dostatečnou hodnotu (tzv. nezajištěné období)</b>, protože dům je ve fázi výroby a na pozemku nic nestojí. Peníze už ale dodavatel i v této fázi od klienta vyžaduje. Pro tyto situace je v rámci hypotéky Klasik určen <b>účel "Výstavba montovaného domu"</b>.</p> <p><b>Maximální délka</b> nezajištěného období je <b>6 měsíců</b> od prvního čerpání.</p> <p><b>Maximální výše</b> nezajištěného úvěru je <b>4 000 000 Kč</b>.</p> <p><b>Podmínky čerpání :</b></p> <p><b>1. do povolené nezajištěné výše 4 mil. Kč:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- základní podmínka pro čerpání na návrh na vklad</li><li>- stavební povolení</li><li>- pojištění</li><li>- <b>doložení vlastních zdrojů</b></li><li>- <b>podepsaná smlouva o dílo</b></li></ul> <p><b>2. nad povolenou nezajištěnou výši 4 mil. Kč:</b></p> <p><b>Podmínky čerpání:</b></p> <p>Čerpání je nutné rozdělit na <b>2 tranše</b> - první do 4 mil. Kč (úplně nezajištěné) a druhé čerpání nad 4. mil. Kč, kdy už ale musí být <b>doložen protokol</b>, kterým bude doloženo, že má stavba dostatečnou hodnotu.</p> <p><b>První tranše</b> stejné jako výše u bodu 1.</p> <p><b>Druhá tranše</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- protokol</li></ul> <p><b>Závazky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- závazek klienta doložení vkladu zástavního práva</li><li>- závazek klienta doložení dokončení stavby protokolem</li><li>- závazek klienta doložení dokončení stavby zápisem do katastru nemovitostí (dům bude součástí pozemku)</li></ul>
----------------------------------	---