

Účel REFINANCOVÁNÍ

Účel refinancování se použije, když je z hypotéky RB splácen (refinancován) hypoteční úvěr, leasing nebo jiný úvěr či půjčka.

Obecná pravidla

- Alespoň jeden z žadatelů o hypoteční úvěr RB musí být žadatelem, nebo zástavcem, případně ručitelem u refinancovaného úvěru.
- Čerpání probíhá na účet, který je uveden ve vyčíslení věřitele refinancovaného úvěru. Doba na čerpání je 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy viz také metodický list [Čerpání](#).
- Pro stanovení maximální splatnosti hypotéky na refinancování se uplatní pravidla dle metodického listu [Žadatelé a spolužadatelé](#).
- Pokud jsou žadateli o refinancování cizinci, neuplatní se pravidlo maximálního LTV 80 % viz také metodický list [Žadatelé a spolužadatelé](#).
- Pokud jsou splněna pravidla dle metodického listu [Příjmy u refinancování](#), lze příjem dokládat odlišným způsobem než je tomu u ostatních účelů.
- Pokud je hypotékou RB refinancováno více úvěrů, které jsou zajištěny stejnou nemovitostí, data splacení obou úvěrů se nesmí lišit o více než 30 dnů.

Základními dokumenty, kterými je účel dokládán, jsou:

- úvěrová smlouva refinancovaného úvěru (dokládána ke schválení úvěru)
- vyčíslení předčasného splacení refinancovaného úvěru, jehož součástí je u zajištěných úvěrů souhlas se splacením tzv. předkvitance (dokládané k čerpání úvěru).

Specifika refinancování nebankovního úvěru

Ustanovení tohoto odstavce se použije pro refinancování úvěru od nebankovní společnosti i obecně od subjektu, který není bankou tj. jakékoliv právnické osoby nebo od fyzické osoby.

Ke schválení hypotéky musí být doloženy tyto doklady:

- smlouva o půjčce s úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo s podpisy úředně uznanými za vlastní
- doklad o bezhotovostním převodu peněz mezi věřitelem a dlužníkem (případně o bezhotovostním převodu peněz od věřitele třetí straně provedeném za dlužníka)

Upozornění:

Úvěry, u kterých nebude žadatel schopen bezhotovostní převod peněz doložit, banka nerefincuje.

Zástava subjektu, který není bankou

Pokud je refinancovaný úvěr zajištěn a na nemovitosti je zapsána zástava subjektu, který není bankou, lze prostředky z hypotéky RB čerpat pouze na vázaný účet v RB. Uvolnění prostředků z vázaného účtu je možné, až když je zástavní právo RB zapsáno na prvním místě v pořadí.

Banka refinancuje jednou hypotékou pouze jeden zajištěný úvěr od subjektu, který není bankou.

Specifika refinancování úvěrů, které nejsou určeny k bydlení

Úvěry a půjčky, které **nebyly** poskytnuty k financování nemovitosti k bydlení lze refinancovat ze všech typů produktů, tj. Klasik, Profit i Univerzál. Pokud jsou spláceny z produktů Klasik nebo Profit je to **v rámci samostatného účelu: „Splacení závazků“** viz také kapitola Storno refinancovaných výdajů metodického listu Bonita.

Banka refinancuje jednou hypotékou maximálně 3 takové úvěry.

Upozornění:

Nelze refinancovat úvěry **typu kontokorent, kreditní karta, revolvingové úvěry.**

Specifika refinancování úvěrů poskytnutých RB

Lze jej využít pouze, pokud je k tomu odůvodněný zájem klienta – např. v rámci jedné nové hypotéky refinancuje stávající a k tomu požaduje ještě prostředky na další účel (typicky rekonstrukci) nemovitosti, která slouží jako zajištění.

Refinancování naší hypotéky je akceptovatelné za předpokladu, že dochází k navýšení objemu úvěru.

Příklad: Původní výše HÚ byla 2,0 mil. Kč. Klient žádá nefinancovat původní úvěr + 300 tis. např. na rekonstrukci.

Celková výše nového úvěru je 2,3 mil. Kč. Započítaný objem hypotečního úvěru bude 300 tis. Kč.

Postup pro refinancování, když na zástavě vážne zákaz zatížení

Zákaz zcizení a zatížení se „souhlasem zástavního věřitele“

V původní zástavní smlouvě, kterou se zřizoval zákaz zcizení a zatížení uvedeno „se souhlasem zástavního věřitele“ – stačí písemný souhlas banky – zástavního věřitele a originál písemného souhlasu banky zástavního věřitele bude přílohou návrhu na vklad našeho nového zástavního práva. Souhlas musí být určitý - konkrétní souhlas se zřízením dalšího zástavního práva k přesně identifikovaným nemovitostem. Ze souhlasu musí být dále patrné, kterého konkrétního zákazu zatížení se týká. Doložení souhlasu je vyžadováno nejpozději k vyhotovení zástavní smlouvy – v úvěrových smlouvách je podmínka pro doložení tohoto souhlasu.

Zákaz zcizení a zatížení natvrdo

Pokud je uvedeno natvrdo jako zákaz zatížení/zcizení, musí být před schvalováním hypotéky nejprve podán návrh na vklad výmazu zákazu zatížení/zcizení, jehož přílohou (tzv. vkladovou listinou) bude dohoda/smlouva o ukončení zákazu zatížení/zcizení (v tomto případě tedy nestačí jen jednostranný souhlas banky-zástavního věřitele, že se vzdává práva zákazu zatížení/zcizení nebo že jej neuplatňuje atd).