



Metodická kniha pro hypoteční úvěry poskytované v České republice

Platná od 22.07.2024

Metodická pravidla poskytování úvěrů na bydlení fyzickým osobám.

Tato metodická kniha obsahuje pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám v pobočce mBank SA v České republice (dále jen „Banka“). Metodická kniha je interním dokumentem Banky a neposkytuje se klientům.

V případě změn knihy se nová verze vztahuje na žádosti podané od data účinnosti nové metodiky. Každá žádost bude zpracována dle podmínek metodiky platné k datu podání žádosti.

Rozhodnutí o úvěru se provádí v českém jazyce.

Obsah:

1	Dokumenty k HÚ	7
1.1.	Kopie dokumentů	7
1.2.	Žádost o HÚ	8
2	Hypoteční úvěr – spotřebitelský úvěr na bydlení	8
3	Žadatel	9
3.1.	Identifikace Žadatele	9
3.2.	Plná moc	11
3.3.	Obecné podmínky pro Žadatele	12
3.4.	Cizinec	13
3.5.	Seznam požadovaných dokladů	14
3.6.	Manželé	15
3.7.	Rozvod	16
4	Základní parametry HÚ	16
4.1.	Účelový HÚ	16
4.2.	Cizoměnový úvěr	17
4.3.	Výše HÚ	18
4.4.	Typ Zajištění	19
4.5.	Délka splácení HÚ	20
4.6.	Typ úrokové sazby HÚ	20
4.7.	Možnosti splácení HÚ	23
5	Účely	24
5.1.	Refinancování Standard	24
5.2.	Ref 24	26
5.3.	Koupě	29
5.3.1.	Koupě od města, obce	32
5.4.	Koupě na další pronájem	32
5.5.	Koupě od Developera	33
5.6.	Nákup podílu v bytovém družstvu	35
5.7.	Výstavba, rekonstrukce	37
5.8.	Zpětné proplacení nákladů investovaných do nemovitosti	40
5.9.	Vypořádání SJM a podílového spoluvlastnictví	41
5.10.	Vypořádání dědictví	42
5.11.	Konsolidace	43
5.12.	Neúčelový HÚ	44
6	Příjmy	45
6.1.	Standardní prokázání příjmů	46
6.1.1.	Příjmy ze závislé činnosti	46
6.1.2.	DPČ	48
6.1.3.	Příjmy ze zahraničí ze závislé činnosti	49
6.1.4.	Diety	49
6.1.5.	Manažerské smlouvy, příjem z výkonu funkce	50
6.1.6.	Příjmy z vlastní společnosti	50

6.1.7.	Příjmy z rozdělení zisku z vlastní společnosti (s.r.o., k. s.).....	50
6.1.8.	Příjmy z podnikání	51
6.1.9.	Příjmy externích zprostředkovatelů	53
6.1.10.	Příjmy z pronájmu nemovitosti:	53
6.1.11.	Starobní, předčasný, invalidní, vdovský důchod a sirotčí, výsluhová renta, stabilizační příspěvek pro vojáky a služební příspěvek na bydlení, trvalé náhrady za ztrátu výdělku.....	55
6.1.12.	Starobní důchod ze zahraničí	55
6.1.13.	Rodičovský příspěvek	56
6.1.14.	Odměna pěstouna	56
6.1.15.	Doktorandské stipendium	57
6.1.16.	Další dlouhodobě udržitelné příjmy	57
6.2.	Prokázání příjmů na základě čestného prohlášení a výpisu z BÚ	57
7	Závazky klienta	59
7.1.	Karenční lhůty.....	60
8	Zajištění	60
8.1.	Právní přístup k nemovitosti	62
8.2.	Pojištění zastavované nemovitosti.....	62
8.3.	Klasifikace nemovitostí	63
8.4.	Standardní nemovitosti	63
8.5.	Nestandardní nemovitosti.....	64
8.6.	Nemovitosti nevhodné k zajištění	66
8.7.	Odhad	68
8.7.1.	Cenová mapa	69
8.8.	Původní odhad při refinancování/konsolidaci.....	70
9	LI (Životní pojištění)	71
10	Úvěrové rozhodnutí a smluvní dokumentace	71
11	Rezignace	73
11.1.	Smlouvy nebyly podepsány – rezignace bankéřem je možná	73
11.2.	Smlouvy byly podepsány	73
11.3.	Smlouvy byly podepsány, 14 dní uběhlo	73
12	Čerpání úvěru	74
12.1.	Obecné podmínky pro čerpání HÚ	74
12.2.	Typy čerpání	75
12.3.	Dokumenty k čerpání	75
12.4.	Datum čerpání	76
12.5.	Prodloužení čerpání.....	77
12.6.	Splacení HÚ.....	77
13	Post sale	77
13.1.	Snížení výše HÚ.....	78
13.2.	Prodloužení termínu doložení dokumentu po čerpání	79
13.3.	Zkrácení doby splatnosti.....	80

13.4.	Prodloužení doby spatnosti.....	80
13.5.	Výměna zástavní nemovitosti	81
13.6.	Vyvázání zástavní nemovitosti	82
13.7.	Odklad splátek jistiny.....	84
13.8.	Odklad splátek jistiny a úroků (úvěrové prázdniny)	85
13.9.	Vyvázání žadatele	85
13.10.	Přistoupení spolužadatele	86
13.11.	Insolvence.....	87
13.12.	Úmrtí žadatele	87
13.13.	Bankovní informace.....	87
13.14.	Vyhotovení souhlasu se zcizení nebo zatížením.....	89
14	Vysvětlivky	89
14.1.	PoP.....	89
14.2.	Výpis z BÚ	89
14.3.	DP	90
14.4.	Podepsané smlouvy.....	91
14.5.	Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti, oznámení o ZP	91
14.6.	LV	92
14.7.	ZP	93
14.8.	Bankovní informace.....	93
14.9.	Smlouva o úschově	93
14.10.	LTV	94
14.11.	Služebnost, reálné věcné břemeno	95
14.12.	Plomba.....	95
14.13.	Podstatné náležitosti Smlouvy refinancovaného úvěru	95
14.14.	Návrh KS / SoSBK	96
14.15.	Zákon o spotřebitelském úvěru	96
14.16.	Reprodukční hodnota nemovitosti.....	96
14.17.	Zástavce	96
14.18.	Osoba blízká.....	97
14.19.	Právo stavby	97
14.20.	Doklad o zrealizování platby vlastních zdrojů	97

Použité zkratky:

Banka – mBank, SA
BI – Bankovní informace o nesplacené výši pohledávky
BÚ - Běžný účet
CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s., provozovatel Bankovního registru
klientských informací (BRKI, NRKI)
ČSSZ - Česká správa sociálního zabezpečení
DP - Daňové přiznání
DPČ – Dohoda o pracovní činnosti
DPP – Dohoda o provedení práce
DTI – Debt to income, ukazatel poměru výše celkového zadlužení klienta a výše čistého ročního příjmů
DSTI – Debt service to income, ukazatel poměru průměrných ročních výdajů vyplývajících z výše celkového zadlužení klienta a roční výše čistého příjmů
EU – Evropská unie
FO – Fyzická osoba
FÚ – Finanční úřad
HÚ - Hypoteční úvěr
KC – kupní cena
KK – Kreditní karta
KN, KÚ – Katastr nemovitostí, katastrální úřad
KS – Kupní smlouva
KTK - Kontokorent
LI – Life insurance, životní pojištění
LTV – Loan to value, poměr výše úvěru k hodnotě zástavy
LV – List vlastnictví
M – Měsíc
mKonto – Běžný účet klienta u Banky
NOZ – Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
OP – Občanský průkaz
OSVČ – Osoba samostatně výdělečně činná
PO – Právnícká osoba
PoP – Potvrzení o příjmu
RČ – Rodné číslo
RD - Rodinný dům
Risk/DZZ– Oddělení Banky zabývající se hodnocením rizik
Sales – Obchodní oddělení Banky
Schvalovatel – Zaměstnanec Banky pracující v oddělení Risk
SJM – Společné jmění manželů
SoSBK – Smlouva o smlouvě budoucí kupní
UF – UniFlow
ÚS – Úvěrová smlouva
ZP – Zástavní právo
ZS – Zástavní smlouva
Žadatel – Klient Banky žádající o poskytnutí HÚ

1 Dokumenty k HÚ

Dokumenty, které mají specifikované maximální stáří, jsou platné k datu přijetí na Risk, pokud na příslušném dokumentu není uvedena jiná lhůta. Schvalovatel má pravomoc si v odůvodněných případech vyžádat nové dokumenty.

Poradce, bankéř i schvalovatel banky zkontroluje, zda jsou dokumenty předložené v rámci žádosti o HÚ úplné a pravdivé, zejména:

- Dokumenty jsou platné.
- Dokumenty jsou řádně a úplně vyhotovené, obsahují veškeré náležitosti, kolky, podpisy (jsou čitelné a pravé).
- Dokumenty se neodchylují od standardního obsahu a formy příslušného typu.
- Informace v dokumentech jsou konzistentní, neobsahují odlišné či rozporné údaje.
- Dokumenty jsou podepsané oprávněnými osobami (např. osobami uvedenými v rejstříkovém zápisu družstva či developerské společnosti).

Pokud budou zjištěny nesrovnalosti, bude žadatel požádán, aby předložil jiné dokumenty, jinak bude žádost zamítnuta.

Dokumenty, které podepisuje žadatel, musí obsahovat datum podpisu.

Opravy bělítkem na dokumentech jsou nepřípustné, pokud je na žádosti škrtnuto a přepisováno, musí být připojena paraфа žadatele.

V případě doložení dokumentu, který je odlišný než uvádí tato metodika nicméně splňuje podstatné náležitosti a obsahuje dostatečné informace pro posouzení, je možné akceptovat i jiný dokument.

1.1. Kopie dokumentů

V případě, že je metodikou vyžadována kopie dokumentu, jedná se o identickou kopii požadovaného dokumentu ověřenou poradcem, bankéřem nebo úředně. Poradce nebo bankéř odpovídá za to, že osobně pořídí kopii či porovná kopii s předloženým originálem (žadatel originál dokumentu předloží k nahlédnutí). Ověření se netýká kopií výpisů z běžného účtu v pdf formátu zaslané bankou nebo vygenerované žadatelem z internetového bankovníctví; výpis z běžného účtu musí obsahovat všechny požadované náležitosti.

Kopie musí být vyhotovena tak, aby byla čitelná, jedná-li se o fotodokumentaci, musí být tato dostatečně viditelná.

V procesech po vyčerpání úvěru a u post sale je nutné potvrdit kopii každého dokumentu podpisem bankéře nebo poradce nebo musí být úředně ověřená.

1.2. Žádost o HÚ

Není-li některý ze žadatelů přítomen při podpisu žádosti o HÚ před poradcem nebo bankéřem, musí být jeho podpis na žádosti úředně ověřen.

Žádost o HÚ musí být kompletně vyplněná, opravy bělítkem nejsou přípustné.

Pokud dojde ke změně požadovaných parametrů žádosti před schválením, poradce oznámí e-mailem bankéři požadovanou změnu.

Žádost je platná 75 dní od jejího podpisu všemi žadateli, v případě, kdy je známá nemovitost sloužící jako zajištění od začátku úvěrového procesu.

Žádost je platná 105 dní od jejího podpisu všemi žadateli, v případě, kdy je nemovitost složící jako zajištění dokládána později (a je vystavován Hypoteční příslib).

K zadání žádosti do systému musí dojít nejpozději 14. den od jejího podpisu (počítáno včetně dne podpisu).

CBCB musí být staženo nejpozději 14. den od podpisu žádosti (počítáno včetně dne podpisu).

Podepsaná žádost o HÚ musí být zaslána na centrálu banky, a to i v případě, že nedošlo k jejímu schválení.

2 Hypoteční úvěr – spotřebitelský úvěr na bydlení

Banka poskytuje spotřebitelské úvěry na bydlení, tzn. úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci.

Nemovitá věc se musí nacházet na území České republiky, a to jak financovaná tak i zastavovaná.

HÚ poskytuje Banka pouze fyzickým osobám, tzn. osobám žádajícím pod rodným číslem.

Banka neposkytuje HÚ určené k podnikání, přičemž za podnikání není považován pronájem objektu k bydlení. Za podnikání je naopak považováno, pokud je v žádosti o HÚ žádáno financování pořízení (tj. koupě/výstavby/rekonstrukce) více než 3 bytových jednotek v jednom bytovém domě. Posouzení opakovaných žádostí o HÚ na pořízení většího množství bytových jednotek je v kompetenci schvalovatele.

Pokud dle vyjádření žadatele bude nemovitost sloužit k pronájmu, vyznačí to poradce do žádosti o úvěr. Pro tyto úvěry platí omezení uvedená v kapitole [Koupě na další pronájem](#).

Pořízení nemovitosti do podnikání znamená její vložení do účetnictví žadatele, anebo její využívání k podnikání (nejčastěji jako sídlo či provozovnu)¹.

Banka neakceptuje jako zajištění nemovitost, která bude po čerpání v majetku právnické osoby.

HÚ je poskytován pouze v Kč.

Na nemovité věci sloužící jako zajištění HÚ ani na nemovitosti, která je předmětem financování HÚ, nesmí být zapsána poznámka spornosti.²

3 Žadatel

Žadatel musí Bance poskytnout dostatečné a pravdivé informace a doklady pro poskytnutí HÚ. Všichni žadatelé po podpisu úvěrové smlouvy ručí za závazky z ní vyplývající společně a nerozdílně.

Každý žadatel musí být identifikován dle interních pravidel Banky při podpisu žádosti a smluvní dokumentace.

Informace o každém žadateli se musí shodovat jak v předložených dokladech, tak v žádosti o poskytnutí HÚ, kontrolu provádí poradce bankéř.

O HÚ mohou žádat max. 4 žadatelé ze 2 domácností. Za samostatnou domácnost je považován každý žadatel, pokud není manželem či případně partnerem dalšího žadatele v dané žádosti o poskytnutí HÚ.

3.1. Identifikace Žadatele

Při podání žádosti o HÚ žadatel předkládá doklady totožnosti požadované metodikou. Doklady musí být vydány orgánem veřejné správy.

Bankéř ověřuje totožnost žadatele v následujících situacích:

- Při přijetí žádosti o HÚ (přičemž nemůže ověřit totožnost sám sobě nebo v případech, kdy figuruje jako strana v rámci transakce například jako prodávající).

¹ V případě, že je zastavovaná nemovitost odlišná od financované a existuje pochybnost o účelovém využití financované nemovitosti (například existuje podezření, že nemovitost bude použita na podnikání), může být dodatečně vyžádán odhad kromě zastavované také na nemovitost financovanou.

² Na LV se poznámka spornosti zapisuje v odd. D.

- Při podpisu smluvní dokumentace o HÚ.
- Při přijetí žádosti o změnu HÚ.
- Při podpisu dodatku k HÚ.
- Při podpisu žádosti o čerpání HÚ.

Poradce ověřuje totožnost žadatele v následujících situacích:

- Při přijetí žádosti o HÚ (přičemž nemůže ověřit totožnost sám sobě nebo v případech, kdy figuruje jako strana v rámci transakce například jako prodávající).
- Při přijetí žádosti o změnu HÚ.
- Při podpisu žádosti o čerpání HÚ.

Bankéř ani broker nemůže ověřit totožnost sám sobě nebo v případech, kdy figuruje jako strana v rámci transakce například jako prodávající.

Ověření totožnosti musí splňovat podmínky oddělení AML/CFT a sankcí (DPP). V případě pochybností poradce kontaktuje banku a žádost dále do obdržení dalších pokynů nezpracovává.

Pravidla:

- Identifikace probíhá za osobní přítomnosti žadatele.
- Fotografie v dokladech jasně zpodobňují žadatele a potvrzují jeho totožnost (tzn. vzhled, pohlaví, věk).
- Doklady jsou čitelné, platné, neporušené a celistvé (s výjimkou přestříhnutého rohu OP v případě doložení dokladu o změně údajů). K podpisu úvěrové smlouvy však musí žadatel doložit již OP novou.
- Doklady nevzbuzují podezření z falšování či pozměnění. Pokud je pravost dokladů pochybná, poradce, který je ověřuje, odmítne přijetí žádosti, anebo odmítne podepsat Smlouvu o HÚ a informuje o tom banku.
- Oba z předložených dokladů musí obsahovat rodné číslo žadatele - rodné číslo obsahuje příslušné informace o datu narození a datum je identické s datem narození uvedeným na dokladu totožnosti.

Osobní data žadatele (jméno, příjmení, adresa, rodné číslo, číslo OP) musí být identická s daty uvedenými v žádosti o HÚ (anebo ve Smlouvě o HÚ – pokud k ověřování dochází při uzavření Smlouvy o HÚ). Pokud nejsou data identická, vyžádá si poradce jiný doklad k ověření a ujištění, že data na žádosti jsou správná (např. oddací list, rozhodnutí o změně příjmení).

V rámci identifikace žadatele o HÚ vyhotoví poradce kopii osobních dokladů žadatele. Pouze pozitivně ověřené doklady a osobní údaje umožňují žadateli žádat o HÚ.

3.2. Plná moc

Žadatel může k úkonům souvisejícím s úvěrem zmocnit jinou osobu. Plná moc musí obsahovat konkrétní seznam úkonů, ke kterým žadatel jinou osobu zmocňuje (například podání žádosti o HÚ, podpis smluvní dokumentace k HÚ). Částka HÚ uvedená na plné moci je částkou maximální.

Pro žadatele o HÚ je možné použít vzorový formulář Banky.
Podpisy na plné moci musí být úředně ověřeny.

Banka neakceptuje plnou moc pro podpis žádosti o HÚ u žadatele, který nebyl identifikován podle pravidel oddělení AML/CFT a sankcí (DPP).

Je možné akceptovat identifikaci žadatele provedenou notářem formou sepsání veřejné listiny (nejedná se tedy o plnou moc, kde jsou pouze notářsky ověřené podpisy, spolu s plnou mocí musí být doložen dokument Veřejná listina o identifikaci). V případě, že žadatel byl poradcem identifikován (například má/měl nějaký produkt mBank, nebo se dostavil na obchodní místo a bankéř jej osobně identifikoval), je možné podat žádost o HÚ na základě plné moci.

- V případě, že se žadatel dostavil osobně k identifikaci, kterou provedl bankéř a následně je zastoupen při podpisu žádosti na základě plné moci, uvede bankéř do interního systému banky, že identifikaci osobně provedl dne ____.
- V případě, že identifikaci žadatele provádí poradce a žádost je následně podepsaná na základě plné moci, uvede poradce na kopii osobních dokumentů „identifikace žadatele provedena osobně dne...” a uvede čitelně své jméno a příjmení a podepíše.

Při podpisu smluvní dokumentace na základě plné moci je nutné:

- Doložit originál nebo úředně ověřenou kopii plné moci s úředně ověřenými podpisy, Slovensko – ověřeno notářem, zahraničí – ověřeno zastupitelským úřadem ČR.
- Zmocněnec podepisuje smlouvu na místě podpisu žadatele s udáním „v zastoupení“ (či obdobně). Napíše své jméno, příjmení, rodné číslo a pak se podepíše.
- Plná moc ke sjednání zástavního práva sama o sobě není dostatečná, mBank používá institut zákazu zcizení a zatížení bez souhlasu věřitele, které je věcným právem, proto musí být plná moc sjednána i na toto právo. Pokud je žadatel o HÚ zároveň zástavce může k podpisu zástavních smluv použít

formulář Banky, kde je zplnomocnění dostatečné. Pro jiné osoby (zástavce, který není žadatelem o HÚ) není formulář Banky vhodný.

Plná moc u Developerů se řídí pravidly dle metodiky (viz Kapitola [Koupě od Developera](#)).

3.3. Obecné podmínky pro Žadatele

- O HÚ může žádat pouze FO.
- K datu žádosti musí žadatel dosáhnout alespoň 18 let a musí být plně svéprávný.
- Má povolení k trvalému nebo přechodnému pobytu a bydliště na území ČR.
- Doporučená maximální věková hranice při splatnosti úvěru souvisí s předpokládanou délkou ekonomické aktivity žadatele a zpravidla je 70 let.
- V případě překročení věkové hranice bude posuzováno individuálně na výjimku.³
- Podmínka věku se nevztahuje na žadatele, jehož příjmy nezohledňujeme do bonity, závazky jsou zohledněny vždy za všechny žadatele, v případě upraveného SJM se řídí dle [Upravené SJM](#).
- Není uveden v Insolvenčním rejstříku a v evidenci úpadců.
- V případě, že mladší žadatel je tzv. hlavním nositelem příjmu, tzn., dokládá 60 % a více celkového příjmu v žádosti, je možné nastavit splatnost úvěru podle tohoto mladšího žadatele⁴.

Příklad 1:

Žadatelé: Manžel A, 30 let, s příjmem 60 000 Kč, manželka A, 25 let, s příjmem 20 000 Kč, otec A, 60 let s příjmem 20 000 Kč.

Manžel A dokládá do žádosti 60 % celkového příjmu, je tedy možné nastavit max. splatnost podle něj – pro účelový úvěr až 480 M při LTV do 80 %, 360 M nad 80 % LTV.

Příklad 2:

Žadatelé: Manžel B, 30 let s příjmem 59 000, manželka B, 25 let s příjmem 21 000, otec 60 let s příjmem 20 000.

Manžel B dokládá do žádosti 59% celkového příjmu, je nutné nastavit max. splatnost podle otce – tzn. max. 120 M.

³ Při individuálním posouzení záleží především na závislosti příjmu na věku žadatele, druhu příjmu, jeho dlouhodobé udržitelnosti, počtu žadatelů, celkové bonitě, LTV apod.

⁴ Zda je mladší žadatel hlavním nositelem příjmu, se posuzuje podle poměru čistého příjmu mladšího žadatele k celkovému čistému příjmu v žádosti. Čistý příjem musí být vždy ověřený a akceptovatelný schvalovatelem. V případě, že žádný ze žadatelů nedokládá 60 % a více celkového příjmu, je splatnost nastavena podle nejstaršího žadatele dokládajícího příjem.

Příklad 3:

Žadatelé: Manžel C, 35 let s příjmem 20 000 Kč, spolužadatel C, 67 let s příjmem 20 000 Kč.

Žádný s žadatelů nemá příjem, který by dosahoval 60 % celkového příjmu (oba žadatelé mají 50 % celkového příjmu).

Je nutné nastavit maximální splatnost podle staršího žadatele – tzn. maximálně 36 M.

Hypoteční příslib

Při vybraných účelech Banka umožňuje podání Žádosti o HÚ, aniž by Žadatel znal nemovitost, která bude sloužit jako zajištění (a i jako předmět financování).

Vybranými účely jsou:

- Koupě,
- Koupě od Developera.

Po zadání Žádosti o HÚ a dodání podkladů k posouzení úvěruschopnosti je úvěruschopnost klienta předběžně vyhodnocena a je přijato úvěrové rozhodnutí.

Bankéř z UF vytiskne Hypoteční příslib a předá jej klientovi.

Žadatel musí dodat podklady k nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění (a i jako předmět financování), nejpozději do 70 dnů od podpisu žádosti všemi žadateli.

Po dodání podkladů k zastavované nemovitosti (a financované nemovitosti) pokračuje schvalovací proces již standardně.

3.4. Cizinec

Žadatel cizinec musí splňovat uvedené podmínky:

- Musí mít přidělené české RČ. V případě občanů SR narozených před rokem 1993 lze akceptovat i československé RČ. Přidělené RČ musí být vždy doloženo min. na jednom dokumentu.
- Pokud je občanem EU (příp. i Islandu, Norska, Švýcarska a Lichtenštejnska), pak musí mít povolení k trvalému nebo přechodnému pobytu v ČR, příp. Osvědčení o registraci občana EU.
- Pokud je občanem země mimo EU (a mimo Island, Norsko, Švýcarsko a Lichtenštejnsko), pak musí mít trvalý nebo dlouhodobý pobyt v ČR. Cizinci s povolením pouze k přechodnému a k dlouhodobému pobytu nelze poskytnout neúčelový HÚ.
- Povolení k dlouhodobému pobytu je v systému registrováno vždy jako povolení k přechodnému pobytu.

- Cizince ze seznamu rizikových zemí nebo žadatele, který má z této země příjem, je nutné předem konzultovat se schvalovatelem prostřednictvím hypotečního bankéře.
- Akceptované příjmy ze zahraničí viz [Cizoměnový úvěr](#).

3.5. Seznam požadovaných dokladů

Žadatel	Podklady
Občan ČR	1. OP
Cizinec s přechodným / dlouhodobým pobytem	1. Pas 2. Jeden z následujících dokladů uvádějící adresu pobyту na území ČR: <ul style="list-style-type: none">• Potvrzení o přechodném pobyту na území (neobsahuje foto)• Pobyťová karta rodinného příslušníka občana EU• Průkaz o povolení k pobyту pro cizince• Povolení k pobyту (dlouhodobý pobyt)• Osvědčení o registraci občana EU (neobsahuje foto)
Cizinec s trvalým pobytem	1. Pas 2. Jeden z následujících dokladů uvádějících adresu pobyту na území ČR: <ul style="list-style-type: none">• Průkaz o povolení k trvalému pobyту občana EU• Povolení k pobyту (trvalý pobyt)

Osobní doklady všech žadatelů musí být platné při každém úkonu žadatele (například při podání žádosti o poskytnutí HÚ, podpisu smluvní dokumentace, dodatků apod.). Nelze požádat o HÚ s dokladem, jehož platnost skončí za dobu kratší než jeden měsíc. Při podpisu smluvní dokumentace musí být všechny nové údaje – například číslo OP - aktualizovány v systémech Banky tak, aby informace uvedené ve smluvní dokumentaci odpovídaly aktuálnímu dokladu totožnosti. Toto platí pro všechny doklady a všechny údaje uvedené na dokladu.

Není možné akceptovat dočasný OP vydaný při krádeži/ztrátě.

Při podání žádosti o HÚ je možné použít OP s ustřiženým rohem (při změně údajů), pokud bude doložen doklad uvádějící změnu údajů. Podmínkou vyhotovení smluvní dokumentace bude doložení nového OP.

3.6. Manželé

Žádá-li o HÚ osoba v manželském stavu, musí být manžel (ka) spolužadatelem s výjimkou zúženého/vypořádaného SJM.

Toto neplatí pro registrované partnery, kterým společné jmění uzavřením registrovaného partnerství nevzniká.

Žádost o HÚ pouze jednoho z manželů

O úvěr může v opodstatněných případech žádat pouze jeden z manželů, a to pokud je financovaná nemovitost v jeho výlučném vlastnictví a prostředky z úvěru budou investovány pouze do této nemovitosti.

Druhý z manželů dokládá pro schválení úvěru formulář *Souhlas manžela/manželky s poskytnutím HÚ*.

Jeden z manželů může nabýt nemovitost do výlučného vlastnictví některým z těchto způsobů:

- Nabytí do vlastnictví jedním z manželů ještě před vznikem SJM.
- Získání darem, dědictvím nebo restitucí za doby trvání SJM.

Upravené SJM

O HÚ může také žádat pouze jeden z manželů, jestliže předloží řádně uzavřené zúžení nebo rozdělení SJM a to formou notářského zápisu nebo formou pravomocného soudního rozhodnutí. Zúžení/rozdělení SJM se musí vztahovat na závazky.

Doklady:

- Notářský zápis (ve formě dohody o zúžení rozsahu SJM nebo předmanželské smlouvy) nebo
- pravomocné rozhodnutí soudu.

Výpočet bonity

Výpočet bonity se provádí bez ohledu na to, zda jde o zúžené/rozdělené SJM, anebo souhlas druhého manžela (refinancování, vypořádání), vždy za oba manžele a za děti žijící ve společné domácnosti to znamená, že manžel/ka je v uvedených případech do kalkulačky bonity zadán/a jako vyživovaná osoba. To samé platí pro registrovaného partnera.

3.7. Rozvod

Schvalovatel si může rozsudek o rozvodu vyžádat v opodstatněných případech (například nemá-li žadatel zapsán ještě aktuální rodinný stav v OP).

Schvalovatel si může v nutných případech vyžádat také dohodu o vypořádání SJM nebo dohodu o úpravě poměru k nezletilým dětem (dohoda o péči, výživném).

4 Základní parametry HÚ

Banka může poskytnout HÚ pouze na uvedené účely nebo neúčelově.

HÚ je možné čerpat jednorázově nebo postupně.

Čerpání probíhá vždy bezhotovostně.

4.1. Účelový HÚ

Alespoň jeden ze žadatelů musí nemovitost, která je předmětem úvěru, nabývat do vlastnictví, případně jí již vlastnit (podle účelu), není-li v metodice stanoveno jinak.

Banka vyžaduje prokázání účelového využití prostředků z HÚ.

HÚ je poskytnut za účelem financování nemovitosti určené k bydlení.

Druhy účelů:

- [Refinancování Standard](#)
- [Ref 24](#)
- [Koupě](#)
- [Koupě od Developera](#)
- [Nákup podílu v bytovém družstvu](#)
- [Výstavba](#)
- [Vypořádání SJM a podílového spoluvlastnictví](#)
- [Vypořádání dědictví](#)
- [Zpětné proplacení nákladů](#) investovaných do nemovitosti

Kombinace jednotlivých účelů je možná.

Je možné poskytnout úvěr Osoba blízká u účelů:

- Refinancování Standard
- Koupě
- Koupě od Developera
- Nákup podílu v bytovém družstvu
- Výstavba/rekonstrukce

V případě více finančních plnění žadatele jsou prostředky z poskytnutého HÚ čerpány jako poslední.

Je-li u účelů Refinancování a Konsolidace navýšení o neúčelovou částku nebo jedná-li se o kombinaci s dalším účelem (například rekonstrukcí), musí být jako první uhrazená částka určená na refinancování (konsolidaci), aby došlo ke splacení stávajícího úvěru žadatele a zajištění Banky na nemovitosti se posunulo na první v pořadí. Až po uhrazení částky k refinancování je možné čerpat částku určenou na další účel.⁵ Je možné čerpat najednou.

Neúčelová část k účelovému HÚ

Účelový úvěr, svýjimkou REF 24⁶, může být navýšen o neúčelovou část. Neúčelová část může být maximálně 30 % z účelové částky. Neúčelová část je klientovi čerpána na účet, přičemž nejsou vyžadovány doklady o jejím využití.

Neúčelový HÚ

Tento typ HÚ není účelově vázán a může být poskytnut bez dokládání účelu (kromě Konsolidace).

Druhy neúčelových úvěrů:

- [Konsolidace](#)
- [Neúčelový HÚ](#)

4.2. Cizoměnový úvěr

Jedná se o spotřebitelský úvěr na bydlení, který je v okamžiku uzavření úvěrové smlouvy v jiné měně, než ve které má spotřebitel příjem, z něhož má být úvěr splácen.

Banka akceptuje příjem klienta v jiné měně než v českých korunách pouze v případě, že je příjem v akceptované měně.

⁵ Stejně pravidlo platí také pro účel Konsolidace s neúčelovou částkou čerpanou na mKonto.

⁶ U REF 24 v neúčelové části je možné refinancovat neúčelové splátkové úvěry, nejedná se o neúčelovou část v pravém slova smyslu.

Akceptované příjmy ze závislé činnosti v měnách:

EUR	Eurozóna	USD	USA
PLN	Polsko	GBP	Velká Británie

Akceptované příjmy ze starobního důchodu v měnách:

EUR	Německo, Rakousko, Slovensko	PLN	Polsko
-----	---------------------------------	-----	--------

4.3. Výše HÚ

Maximální výše HÚ je závislá na produktovém [LTV](#), hodnotě a typu zastavované nemovitosti, bonitě žadatele, celkové úvěrové angažovanosti žadatele a uvedených limitech.

	Minimální výše	Maximální výše
Účelový HÚ	200 000,- Kč	15 000 000,- Kč
Neúčelový HÚ	200 000,- Kč	4 000 000,- Kč

Celková angažovanost žadatele v Bance v rámci jeho neúčelových HÚ v Bance nesmí přesáhnout 6 000 000,- Kč.⁷

Celková angažovanost žadatele nesmí přesáhnout 30 000 000,- Kč.

⁷ Pokud má klient neúčelový HÚ a chce žádat o další, přičemž celková výše obou (všech) neúčelových HÚ přesahuje 4 000 000,- Kč (aktuální zůstatek + požadovaná výše nového neúčelového HÚ), je toto možné v případě, že již splatil řádně minimálně 6 měsíčních splátek prvního úvěru a plní i další povinnosti plynoucí z úvěrové smlouvy.

4.4. Typ Zajištění

	Účelový HÚ	Neúčelový HÚ
<u>Standardní nemovitosti</u>	90%	75%
<u>Nestandardní nemovitosti (vyjma rekreačních objektů)</u>	80%	Nelze
<u>Rekreační objekt v Bankou schválené hodnotě do 6 000 000 Kč</u>	80%	Nelze
<u>Rekreační objekt v Bankou schválené hodnotě nad 6 000 001 Kč</u>	60%	Nelze

Maximální výše LTV uvedená v tabulce nesmí být překročena nikdy, ani z důvodu LI.

Vzhledem k doporučení ČNB není možné obcházet limity LTV poskytnutím jiného úvěru za účelem dofinancování předmětu úvěru, a to jak v mBank tak u jiného poskytovatele.

Pokud při schvalování žádosti o hypoteční úvěr mBank zjistí informaci, že klient žádal v jiné instituci o jiný splátkový úvěr, tzn. má aktivní žádost o splátkový úvěr, bude nastavena podmínka pro čerpání doložení odstoupení od této žádosti.

Pokud při schvalování žádosti o hypoteční úvěr mBank zjistí informaci, že klient má existující splátkový úvěr poskytnutý v posledních 2 měsících, bude výše hypotečního úvěru ponížena tak, aby LTV nepřesáhlo 90 % se zohledněním této již existující načerpané částky.

Lhůta 2 měsíce se posuzuje od data otevření úvěru v CBCB (datum čerpání reportovaného poskytovatelem) do data podání žádosti o hypoteční úvěr v mBank.

Příklad 1

Klient 1.8. načerpal úvěr ze stavebního spoření 200 000 Kč.

Následně 15.9. požádal o hypoteční úvěr 1 800 000 Kč na koupi nemovitosti s kupní cenou 2 000 000 Kč.

Maximální výše hypotečního úvěru bude 1 600 000 Kč z důvodu regulace ČNB

(Poznámka: na hypoteční úvěr budeme nahlížet jako na úvěr s LTV 80 %, toto je podstatné z pohledu úrokové sazby i dalších metodických pravidel)

Příklad 2:

Klient 1.8. načerpal nezajištěný spotřebitelský úvěr 150 000 Kč.

Následně 15.9. požádal o hypoteční úvěr 1 800 000 Kč na koupi nemovitosti s kupní cenou 2 000 000 Kč.

Maximální výše hypotečního úvěru bude 1 650 000 Kč z důvodu regulace ČNB.

(Poznámka: na hypoteční úvěr budeme nahlížet jako na úvěr s LTV 82,5 %, toto je podstatné z pohledu úrokové sazby i dalších metodických pravidel)

Doloží-li klient, že poskytnutý nebo žádaný úvěr je účelově vázaný na jinou investici než je daná nemovitost (například na koupi auta, konsolidace jiných úvěrů apod.), pak je možné poskytnout hypoteční úvěr do standardní výše (do 90 % LTV).

Klient musí doložit relevantní dokumenty jednoznačně prokazujících účelovost – například úvěrovou smlouvu, výpis z účtu apod.

4.5. Délka splácení HÚ

	Minimální délka	Maximální délka
<u>Účelový HÚ</u> – do 80 % LTV a do 45 % DSTI a do 8,5 DTI	12 měsíců	40 let*
<u>Účelový HÚ</u> – nad 80 % LTV nebo nad 45 % DSTI nebo nad 8,5 DTI	12 měsíců	30 let
<u>Neúčelový HÚ</u>	12 měsíců	25 let
<u>Konsolidace</u>	12 měsíců	25 let

* U LTV do 80 % se bonita žadatele počítá se splatností max. 30 let, v případě, že má žadatel dostatečnou bonitu na splácení HÚ se 30 letou splatností, je možné poskytnout splatnost až 40 let (splatnost nad 30 let je na výjimku a předjednává se s hypotečním bankéřem).

4.6. Typ úrokové sazby HÚ

Typ úrokové sazby HÚ si žadatel vybírá při podání žádosti o HÚ. Typ úrokové sazby je tedy stanoven ve Smlouvě o HÚ a lze měnit pouze dodatkem ke smlouvě.

HÚ lze úročit 2 typy úrokové sazby:

Variabilní úroková sazba

Úroková sazba se skládá z variabilní části, která je dána na základě výše 1 M PRIBORu a pevné části, kterou tvoří marže Banky. Marže Banky je neměnná po celou dobu trvání úvěru. 1 M PRIBOR odráží cenu peněz na mezibankovním trhu

(jeho výše je tedy dána trhem, nikoliv Bankou), výši 1 M PRIBORU vyhláší každý den ČNB, přičemž Banka ji přepočítává z báze 360 na 365 (dále jen „PRIBOR“).⁸

Změna úrokové sazby nastává v momentě, jestliže dojde k navýšení nebo snížení PRIBORu o 0,1 procentního bodu a více (například z 0,33 % na 0,44 %). Tzn. je nastaven určitý koridor, ve kterém se sazba může pohybovat, aniž by to mělo vliv na výslednou klientskou sazbu a tedy i výši splátky. Výše 1 M PRIBORU se stanovuje vždy 2 pracovní dny před koncem měsíce (rozhodný den) a je platná (tzn. je jí úročeno) od splátky provedené v následujícím měsíci. Klientovi se tedy změní až druhá splátka od změny PRIBORU.

Změnu na fixní úrokovou sazbu lze provést kdykoliv na žádost žadatele a po podepsání dodatku ke smlouvě (poplatek dle aktuálního sazebníku). Nová sazba je platná ke dni nejbližší měsíční splátky následující po podpisu dodatku ke smlouvě.

Tuto sazbu Banka v současné chvíli pro nové úvěry nenabízí.

Příklad:

Klient má nastavenou splátku HÚ vždy 5. v měsíci.

10.5 dojde ke změně PRIBORu nad úroveň koridoru.

29.5. (2 dny před koncem měsíce) je rozhodný den pro určení výše PRIBORu, tzn. pohyblivé části sazby. Jestliže k tomuto dni zůstane PRIBOR na vyšší úrovni, dojde ke změně výše sazby, která se promítne do splátky k 5.7. První následující splátka, tzn. splátka ke dni 5.6., bude ještě vycházet

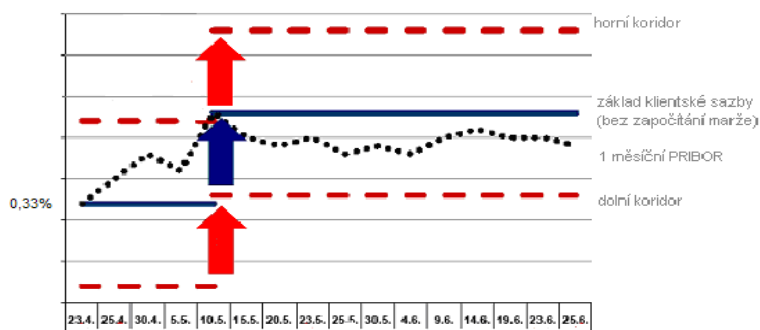
ze staré výše PRIBORu před změnou. Po jejím uhrazení uvidí klient ve svém internetovém bankovníctví již výši novou.

10.5. - Změna PRIBORU nad koridor.

29. 5. - Rozhodný den pro určení nové výše.

5.6 - Splátka podle staré sazby – změna sazby v internetovém bankovníctví klienta.

5.7. - Splátka podle nové sazby.



Fixní úroková sazba

Úroková sazba garantovaná na zvolené období – 1, 3, 5 let.

⁸ Banka má nastavenou určitou výši PRIBORU, tato výše je nastavená v IT systémech. Pokud se PRIBOR pohybuje v koridoru 0,1 p.b., Banka tuto „nastavenou“ výši PRIBORU nemění. Může se tedy stát, že je rozdíl mezi aktuální sazbou PRIBOR vyhlášenou ČNB přepočtenou na bázi 365 dní a sazbou PRIBOR, kterou má klient uvedenou v úvěrové smlouvě. Tento rozdíl bude vždy v maximální výši 0,1 p.b.

Dobu fixace si žadatel volí při podání žádosti o poskytnutí HÚ. V době refixace (tzn. v době, kdy fixační období končí) je žadateli nabídnuta nová sazba na další období nebo si může zvolit nový typ úrokové sazby (variabilní úrokovou sazbu nebo jinou délku fixačního období) – tuto změnu lze provést pouze v období změny fixačního období na základě *Žádosti o změnu sazby*. Po schválení žádosti klienta odešle Banka klientovi *Oznámení o změně úrokové sazby*. Jestliže klient nedodá do Banky *Žádost o změnu sazby*, bude mu automaticky nastavena nová fixace se stejnou délkou jako v předchozím období.

4.7. Možnosti splácení HÚ

Žadatel si při podání žádosti o poskytnutí HÚ volí způsob splácení a datum splátky HÚ. Datum splátky je možné kdykoliv změnit dodatkem ke smlouvě. HÚ se vždy splácí automaticky z mKonta žadatele dle harmonogramu splácení, který má žadatel k dispozici ve svém internetovém bankovníctví.

Žadatel je povinen na svém mKontu udržovat dostatečné finanční prostředky pro splácení HÚ.

V případě, že den splatnosti vychází na den volna/nepracovní den, pak se datum splatnosti automaticky posouvá na první pracovní den po tomto volném dnu.

HÚ lze splácet následujícími způsoby:

- **Anuitní** – Splátka je stále ve stejné výši a to po celou dobu fixace úrokové sazby.
 - v případě variabilní sazby je splátka stejná v případě, že PRIBOR zůstává v pásmu +/- 0,1 p. b.
- **Degresivní** – Výše splátky HÚ se snižuje v průběhu splácení.

Mimořádné splátky

Klient má možnost provádět mimořádné splátky HÚ přes své mKonto (prostřednictvím internetového bankovníctví Banky). Provedením mimořádné splátky se automaticky změní harmonogram splácení – sníží se výše splátky HÚ a zachová se délka splatnosti. Jestliže klient s mimořádnou splátkou požaduje také zkrácení doby splatnosti, je nutné podat přes pobočku žádost o vyhotovení dodatku.

Podmínky pro předčasné splátky pro smlouvy uzavřené do 1.12.2016 (dle staré právní úpravy) nejdéle však do refixace sazby na další období, platí následující podmínky:

- U produktu mHypotéka Light zdarma do výše 20 % nesplacené jistiny. Nad tuto částku bude klientovi účtován poplatek dle sazebníku.

Podmínky pro předčasné splátky pro smlouvy uzavřené po 1.12.2016 nebo pro smlouvy uzavřené dříve a po refixaci úrokové sazby:

- Zdarma až do výše 25 % původně poskytnuté jistiny ročně, v případě překročení 25% limitu je účtován poplatek ve výši účelně vynaložených nákladů Banky.
- V případě prodeje nemovitě věci (financované nebo zajišťované) po alespoň 2 letech od uzavření smlouvy, je poplatek ve výši účelně vynaložených nákladů max. 50 000 CZK nebo 1 % z předčasně splácené výše HÚ.

Poplatek za mimořádnou splátku není účtován vůbec:

- V případě úmrtí nebo dlouhodobé nemoci či invalidity s dopadem na bonitu klienta či jeho manžela/partnera.
- V případě splacení z pojistného plnění vinkulovaného ve prospěch Banky.
- V rámci refixace úrokové sazby – 3 měsíce od sdělení nové výše sazby pro další období.
- V případě, že má klient variabilní úrokovou sazbu bez ohledu na datum uzavření smlouvy.

5 Účely

5.1. Refinancování Standard

Refinancování znamená splacení dříve poskytnutého účelového úvěru, který byl použit jako investice do nemovitosti. Účelovým HÚ je možné refinancovat pouze účelový bankovní úvěr na bydlení včetně úvěru ze stavebního spoření (bez ohledu na to, zda byl původní úvěr ze stavebního spoření zajištěn nemovitostí), který byl poskytnutý Žadateli na financování nákladů spojených s nabytím, výstavbou nebo rekonstrukcí bydlení. Za účelový úvěr na bydlení lze považovat i úvěr původně určený na splacení závazků, pokud z textu klientem předložené smlouvy nevyplývá, že spláceným závazkem byl i neúčelový úvěr (např. kreditní karta, kontokorent), resp. neúčelová část převyšuje 30 % původně schváleného úvěru. Je možné refinancovat až 5 úvěrů dohromady.

Není možné refinancovat úvěr poskytnutý fyzickou osobou.

HÚ zajištěný nemovitostí, který je žádán na refinancování 1 nebo více spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí, jehož výše nepřesáhne součet zůstatků jistin úvěrů, které mají být tímto úvěrem refinancovány, je v systému banky označen Bankéřem a Schvalovatelem příznakem Čisté refinancování.

Je možné refinancovat úvěr poskytnutý SFRB (Státní fond rozvoje bydlení) – tyto úvěry nejsou reportované do CBCB, je proto vždy potřeba doložit výpisy z úvěrového účtu za posledních 3 M dokládající, že úvěr byl řádně splácen, nebo prohlášení SFRB o řádném splácení.

Jestliže není refinancovaný úvěr vidět v úvěrovém registru, vyžaduje se doložení, že byl refinancovaný úvěr řádně splácen, a také to, že je splácený alespoň 3 měsíce.

Parametry refinancovaného úvěru je možné měnit (například splatnost, typ úročení nebo splácení apod.). Dobu splatnosti refinancovaného úvěru je možné prodloužit nanejvýš o 3 roky, pokud je úvěr Čisté refinancování.

Refinancovat je možné také účelové úvěry na bydlení osoby blízké (kapitola [Osoba blízká](#)). Že se jedná o osobu blízkou, je nutné doložit odpovídajícími podklady, například rodným listem. V takovém případě je nutné doložit výpis CBCB původního dlužníka, aby bylo zřejmé, že úvěr byl řádně splácen

Navýšení refinancované částky o neúčelovou část:

Refinancovaný úvěr je možné navýšit o neúčelovou část ve výši 30 % účelové částky. Výše účelové částky je určena dle BI (do účelové částky je možné započítat i případnou sankci za předčasné splacení) nebo dle zůstatku úvěru v CBCB. Je možné refinancovat i částečně neúčelový úvěr, pokud bude zachován poměr 30 %. Je možné refinancovat i dva úvěry poskytnuté současně – účelový a neúčelový, pokud bude dodržen poměr 30 % a bude čerpáno najednou.

Refinancování více úvěrů s odlišným termínem čerpání

V případě, že chce žadatel refinancovat hypotečním úvěrem v Bance více účelových úvěrů, které mají různou dobu čerpání dle BI a je proto nutné využít postupné čerpání, je toto možné akceptovat pouze za předpokladu, že doba mezi jednotlivými čerpáními a tedy splacením stávajících účelových úvěrů nepřesáhne 18 M, přičemž první tranše musí být načerpána do 6 M od data podpisu Smlouvy o HÚ a celý úvěr musí být dočerpán nejpozději do 24 M od data podpisu Smlouvy o HÚ. Podmínky čerpání:

- Vlastní zdroje klienta jsou hrazeny před čerpáním hypotečního úvěru Banky.
- V případě kombinace s jiným účelem nebo neúčelovou částí, musí být nejdříve uhrazené částky určené na refinancování.
- V 1. tranši musí být refinancovány všechny účelové úvěry, které jsou zajištěny stejnou nemovitostí jako hypoteční úvěr Banky.

V případě, že alespoň dva refinancované účelové úvěry jsou zajištěny stejnou nemovitostí jako schvalovaný hypoteční úvěr v bance a zároveň čerpání těchto úvěrů neproběhne v 1. tranši, nebo nejsou splněny podmínky uvedené v přechodím odstavci, nesmí přesáhnout doba mezi jednotlivými čerpáními daného úvěru 2 M. Podmínkou prvního čerpání je doložení žádosti o uvolnění úvěru pro všechny částky, žádost následně není možné ze strany žadatele odvolat.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o poskytnutí HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti

Jestliže nemovitost není dokončená, není možné poskytnout HÚ pouze za účelem refinancování, ale musí se jednat o kombinaci refinancování a výstavby/rekonstrukce/modernizace. V případě nestandardní nemovitosti nebo chybějícího původního odhadu si musí žadatel nechat vyhotovit odhad nový.

- [Bankovní informace](#) nebo výpis z úvěrového účtu po poslední splátce, žadatel nemusí BI nebo výpis z úvěrového účtu dokládat, pokud jej nemá k dispozici a zůstatek jistiny je zřejmý ze CBCB (poradce je povinen zůstatek jistiny v CBCB zkontrolovat a ověřit s žadatelem). V případě, že žadatel chce refinancovat zůstatek jistiny bez navýšení, uvede poradce do komentáře UF tuto informaci (např. *dle CBCB*).
- V případě, že není refinancovaný HÚ vidět v CBCB – prohlášení původní financující banky, popř. jiné dokumenty pro Banku přijatelné (například výpisy z úvěrového účtu za posledních 3 M) prokazující, že byl refinancovaný HÚ po celou dobu řádně splácen.
- Původní úvěrovou smlouvu - musí obsahovat [Podstatné náležitosti Smlouvy refinancovaného úvěru](#), případně původní zástavní smlouvu, pokud není v úvěrové smlouvě specifikována zástavní nemovitost, nebo pokud není na LV „zákaz zatížení bez souhlasu věřitele“, ale pouze „zákaz zatížení“.

Dokumenty k čerpání

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP, ESIP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP.](#)
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou
- [Bankovní informace](#), nebyla-li doložena ke schválení.
- [PENB zastavované nemovitosti \(bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020\).](#) Je-li částka k refinancování vyšší než výše HÚ – doložení vlastních zdrojů rozdílu. Souhlas původní banky se zřízením ZP v 2. pořadí na nemovitosti pro mBank, v opodstatněných případech (např. na LV sloužící jako zajištění vázne zákaz zcizení a zatížení bez souhlasu tzv. negative pledge).

Dokumenty po čerpání

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- Potvrzení z původní banky o splacení refinancovaného úvěru, který nebyl zajištěn nemovitostí.

5.2. Ref 24

Refinancování 24 je zjednodušenou variantou splacení účelového úvěru na bydlení včetně úvěru ze stavebního spoření (zajištěného i nezajištěného), který byl poskytnut žadateli na financování nákladů spojených s pořízením, výstavbou nebo rekonstrukcí bydlení. Za účelový úvěr na bydlení lze považovat i úvěr původně určený na splacení závazků, pokud z textu klientem předložené úvěrové

smlouvy nevyplyvá, že spláceným závazkem je i neúčelový úvěr – např. kreditní karta, kontokorent. V rámci REF 24 je možné rovněž splatit kombinaci účelového úvěru na bydlení a neúčelového splátkového úvěru, jestliže zůstatek neúčelového úvěru tvoří maximálně 30 % částky určené na splacení účelového úvěru⁹.

Splatit lze pouze úvěrové produkty poskytnuté bankovním ústavem, popř. „zavedenými“ splátkovými a leasingovými společnostmi.¹⁰

HÚ zajištěný nemovitostí, který je žádán na refinancování 1 nebo více spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí, jehož výše nepřesáhne součet zůstatků jistin úvěrů, které mají být tímto úvěrem refinancovány, je v systému banky označen Bankéřem a Schvalovatelem příznakem Čisté refinancování.

Délku splatnosti úvěru je možné měnit. Dobu splatnosti refinancovaného úvěru je možné prodloužit nanejvýš o 3 roky, pokud je úvěr Čisté refinancování.

Podmínky:

- Je možné refinancovat až 5 úvěrů dohromady, jestliže mají společné datum čerpání a všechny splňují níže uvedené podmínky.
- Výše HÚ nesmí přesáhnout výši aktuálního zůstatku refinancovaného HÚ dle výpisu z úvěrového účtu po poslední splátce nebo [Bankovní informace](#), nebo dle zůstatku jistiny v CBCB, poskytnutý HÚ lze navýšit o částku LI, hrazenou z úvěru, a/nebo případnou sankci za předčasné splacení, pokud je na bankovní informaci uvedena a je max. 5% zůstatku refinancovaného HÚ a zároveň nepřekročí částku 200 000,- CZK (lze tedy poskytnout částku nad původně poskytnutou výši, pokud je důvodem sankce za předčasné splacení nebo poplatek za LI).
- Žadatelé již bezproblémově splatili minimálně 12 řádných splátek refinancovaného úvěru (počítá se od celkového dočerpání úvěru) a jestliže se jedná o refinancování několika účelových úvěrů na bydlení nebo kombinace refinancování účelového HÚ na bydlení a splátkového/ých spotřebitelského/ých úvěru/ů, musí tato podmínka být splněna u všech splácených závazků.
- Jedna měsíční splátka nebo částka přesahující 6 000 Kč u refinancovaného úvěru nesmí být po splatnosti více než 30 dní.
- Výše splátky nového HÚ nesmí přesáhnout 120 % aktuální výše splátky refinancovaného HÚ (jestliže se jedná o refinancování několika HÚ nebo refinancování HÚ a splátkového/ých spotřebitelského/ých úvěru/ů, pak nová splátka může být max. 120 % součtu původních splátek).
- Žadatelé musí zůstat stejní jako u původního úvěru, je možné přidat manžela/manželku jako žadatele o HÚ v Bance i v případě, že v původním úvěru nebyl/a.
- Nemovitost sloužící jako zajištění HÚ musí být zkolaudovaná.

⁹ Tato změna podléhá technickému nastavení a bude platit ode dne vyhlášení.

¹⁰ COFIDIS, ESSOX, HOME CREDIT, Provident Financial, Consumer Finance Holding Česká republika, PROFICREDIT Czech, Zonky s.r.o. (s omezením maximální úrokové výšky úrokové sazby 13,9 %).

- Žadatel, nebo osoba blízká žadateli, musí být vlastníkem nemovitosti, která slouží jako zajištění HÚ (tzn., nemovitost nesmí patřit třetí straně).¹¹ Za osobu blízkou žadateli se rozumí osoby uvedené v kapitole [Osoba blízká](#), příbuzenský vztah musí být jednoznačně podložen dokumenty (rodné listy, oddací listy).

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- Příjmy:

	Zaměstnání	OSVČ
Klient Banky	Čestné prohlášení o příjmech (je součástí žádosti)	Čestné prohlášení o příjmech (je součástí žádosti)
Neklient Banky	Čestné prohlášení o příjmech (je součástí žádosti) + Výpis z BÚ za poslední 1 M	Čestné prohlášení o příjmech (je součástí žádosti) + Výpisy z BÚ za 3 M

Vždy musí být ověřen zdroj a výše příjmů.

Počet výpisů z BÚ musí odpovídat pravidlům uvedeným v kapitole [Prokázání příjmů na základě čestného prohlášení](#).

Je možné akceptovat rodičovský příspěvek nebo akceptovatelný důchod jako jediný zdroj příjmu, je možné akceptovat příjem ze závislé činnosti na dobu určitou bez ohledu na její trvání či skončení (a není nutné prokazovat příjem ze zaměstnání na dobu určitou předložením pracovní smlouvy nebo dodatku k pracovní smlouvě).

- LV zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- [Bankovní informace](#) nebo výpis z úvěrového účtu po poslední splátce (pouze v akceptovatelných případech), žadatel nemusí BI nebo výpis z úvěrového účtu dokládat, pokud jej nemá k dispozici a zůstatek jistiny je zřejmý z CBCB. (poradce je povinen zůstatek jistiny v CBCB zkontrolovat a ověřit s žadatelem).
- Původní úvěrovou smlouvu - musí obsahovat [Podstatné náležitosti Smlouvy refinancovaného úvěru](#) případně původní zástavní smlouvu, pokud není zástavní nemovitost v úvěrové smlouvě specifikována, nebo pokud není na LV zákaz „zatížení bez souhlasu věřitele“, ale pouze „zákaz zatížení“.
- V případě, že není refinancovaný HÚ vidět v CBCB – prohlášení původní financující banky, popř. jiné dokumenty pro Banku přijatelné (například výpisy z úvěrového účtu za posledních 12 měsíců) prokazující, že byl refinancovaný HÚ po celou dobu řádně splácen.

¹¹ Žadatel může být spoluvlastníkem nemovitosti (dalším spoluvlastníkem je 3 osoba nevstupující do Ref. úvěru s tím, že stejná situace byla i u původního úvěru)

Dokumenty k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP, ESIP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP.](#)
- Žádost o čerpání.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- [Bankovní informace](#), nebyla-li doložena ke schválení.
- Je-li částka k refinancování vyšší než výše HÚ – výpis z účtu potvrzující převod částky zaplacené z vlastních zdrojů klienta.
- Souhlas původní banky se zřízením ZP v 2. pořadí na nemovitosti pro mBank, v opodstatněných případech (na LV sloužící jako zajištění vážné zákaz zcizení a zatížení bez souhlasu tzv. negative pledge).

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- Potvrzení z původní banky o splacení refinancovaných úvěrů, které nebyly zajištěné nemovitostí.

5.3. Koupě

Účelem je koupě nemovitosti sloužící k trvalému bydlení či individuální rekreaci nebo pozemku určeného pro výstavbu nemovitosti určené k bydlení, do osobního vlastnictví.

Nemovitost musí nabývat alespoň jeden ze žadatelů nebo [Osoba blízká](#) jednoho ze žadatelů. V případě osoby blízké musí být příbuzenství doloženo rodným listem.

Nemovitost musí být dokončená nebo se musí jednat o kombinaci s účelem výstavba/rekonstrukce. V případě kombinace s účelem výstavba/rekonstrukce se max. LTV řídí pravidly uvedenými v kapitole [Výstavba](#).

Žadatelem o HÚ musí být každý, kdo nabývá nemovitost a hradí svou část kupní ceny z úvěru.

Pokud kupující nabývají nemovitost do podílového spoluvlastnictví (ne do SJM), pak ti, kteří hradí kupní cenu z vlastních zdrojů, nemusí být spolužadatelé o úvěr. Před čerpáním prokáží, že svou část kupní ceny uhradili.

Prostředky z HÚ musí být hrazeny jako poslední.

V případě, že je vlastnické právo vloženo před zástavním právem, je možné čerpat HÚ až po doložení zápisu vlastnického práva. (nelze čerpat pouze na návrh na vklad vlastnického práva).

Koupě nemovitosti z vlastní společnosti

V případě transakce mezi žadatelem a společností, kde je žadatel společníkem nebo jednatelem anebo k ní má obdobný vztah, musí být předem odsouhlaseno schvalovatelem. K odsouhlasení je nutné doložit specifikovaný návrh kupní smlouvy s určením kupní ceny. V případě, že kupní cena odpovídá tržní hodnotě nemovitosti, je možné transakci financovat. V případě, že kupní cena tržní hodnotě nemovitosti neodpovídá, nebo žadatel dokládá příjem z dané společnosti, je nutné doložit DP společnosti se všemi přílohami (min. rozvaha a výkaz zisků a ztrát) za poslední zdaňovací období a bude posuzována finanční situace společnosti. Má-li společnost více společníků (odlišných od žadatele), musí být nejpozději k čerpání doloženo usnesení valné hromady s vyjádřením souhlasu s prodejem nemovitosti za částku uvedenou v kupní smlouvě.

V případě, že na nemovitosti (sloužící zároveň jako zajištění) vázne ZP nebankovní instituce, je možné čerpat pouze za podmínky doložení LV bez tohoto ZP, nebo musí být čerpáno přes úschovu advokáta, notáře nebo jistotní účet. Podmínkou výplaty prostředků z úschovy nebo jistotního účtu je doložení LV bez ZP.

Přímo na účet věřitele je možné čerpat v případě, že se jedná o instituci uvedenou na seznamu dohlížených subjektů ČNB – [Banky a pobočky zahraničních bank](#) nebo [Družstevní záložny](#). Účtem věřitele v předchozí větě je myšlen účet, se kterým nemůže prodávající/dlužník volně nakládat a bude zabezpečeno použití čerpané částky na úhradu závazku a tedy na zánik předmětného zástavního práva.

Čerpání je jednorázové.¹²

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- LV zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- Konkretizovaný [Návrh KS / SoSBK](#) vztahující se k předmětu HÚ (znění podepsané KS/SoSBK k čerpání musí odpovídat předloženému návrhu ke schválení).
- BI prodávajícího v případě, že na kupované nemovitosti vázne ZP ve prospěch bankovního ústavu nebo spořitelny, pokud není k dispozici, je možné doložit až k čerpání.
- V případě koupě pozemku dokument pro Banku přijatelný, prokazující, že je pozemek určený k výstavbě rodinného bydlení nebo individuální rekreace

¹² Na základě rozhodnutí schvalovatele může být v odůvodněných případech nastaveno čerpání individuálně.

např. územní rozhodnutí/územní souhlas nebo stavební povolení/ohlášení nebo územně plánovací informace nebo sdělení stavebního úřadu, že se jedná o stavební pozemek určený pro výstavbu RD nebo stavby k individuální rekreaci.¹³

- [Smlouva o úschově](#) (minimálně návrh) je-li vyžadováno.
- Dokument dokladující částku úvěru a výši splátky, je-li KC dofinancována jiným úvěrem.
- PENB financované nemovitosti s energetickou třídou „A“ nebo „B“, pokud účelem úvěru je koupě energeticky úsporné nemovitosti a je požadován vyšší limit DSTI.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP, ESIP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP.](#)
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Podepsanou KS/SoSBK (úředně ověřená) nebyla-li již doložená ke schválení
- BI prodávajícího v případě, že na kupované nemovitosti vážne ZP, nebyla-li doložena ke schválení. Je-li částka uvedená na BI vyšší než KC, musí být k čerpání doložena úhrada rozdílu.
- Je-li KC vyšší než výše HÚ – výpis z účtu potvrzující převod části KC zaplacené z vlastních zdrojů klienta.¹⁴
- Má-li žadatel aktivní žádost o splátkový úvěr, jímž by chtěl pravděpodobně dofinancovat limity na LTV, je třeba doložit potvrzení o tom, že úvěr byl zrezignován/ bylo odstoupeno od žádosti/ nebude čerpán. Případně bude úvěr započítán do bonity klienta a ponížena výše požadovaného úvěru tak, aby nebyl obcházen limit stanovený ČNB.
- V případě aktivní žádosti o splátkový úvěr, kdy se o dofinancování limitů LTV zjevně nejedná, je možné akceptovat k čerpání doložení čestného prohlášení klienta o tom, že úvěr v jiné bance čerpat nebude a od žádosti odstupuje.

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- LV financované nemovitosti dokládající vznik vlastnického práva.

¹³ V případě stavebního povolení, územního rozhodnutí se musí jednat o dokument s nabytím právní moci. Územně plánovací informace musí být potvrzena příslušným stavebním úřadem.

¹⁴ Klient dokládá výpisem z BÚ. Budou-li uvedené vlastní zdroje Žadatele nepřiměřené jeho příjmům, může si Schvalovatel vyžádat jejich doložení pro schválení úvěru (například výpis z BÚ, termínovaného vkladu, spoření apod.).

5.3.1. Koupě od města, obce

V případě koupě nemovitosti od města, obce, kdy není možné dodržet postup zapsání ZP pro Banku (zástavcem je prodávající) a následně dochází k převodu vlastnického práva. Je možné, aby byl postup nastavený tak, že nejdříve dojde k převodu vlastnického práva na kupujícího a následně k zapsání ZP ve prospěch Banky (zástavcem je kupující) a teprve poté se čerpá HÚ.

Jestliže tento postup není z jakéhokoliv důvodu vhodný, je nutné zajistit HÚ jinou nemovitostí – pak je možné HÚ poskytnout na základě dokladu vydaného příslušnou institucí (městem, obcí) potvrzující, že po úhradě KC dojde k převodu vlastnictví nemovitosti.

V případě koupě od města/obce je možné akceptovat sjednané zpětné předkupní právo pro obec / město váznoucí na nemovitosti pokud nemá vliv na hodnotu zajištění.

5.4. Koupě na další pronájem

Jedná se o investici do nemovité věci určené k bydlení se záměrem dalšího pronájmu.

HÚ se považuje za HÚ s účelem dalšího pronájmu, pokud je splněna alespoň jedna z níže uvedených 3 podmínek:

- 1) Žadatel prohlásí v žádosti o HÚ, že se jedná o investici do nemovitosti, která bude sloužit k dalšímu pronájmu.
- 2) Žadatel již má více než 3 hypoteční úvěry (tzn., žádá o 4. a další HÚ, žadatel může doložit, že se o HÚ na pronájem nejedná, například úvěrovými smlouvami k předchozím úvěrům, ze kterých plyne, že se jedná o investice do stejné nemovitosti, ve které bydlí nebo o neúčelové HÚ a podobně, pak se má tato podmínka za nesplněnou i když má již více než 3 HÚ).
- 3) Do příjmu žadatele je započítán příjem z pronájmu nemovité věci určené k bydlení (a to i v případě, že se jedná o jinou nemovitost, než jaká je předmětem účelu HÚ).

Účel HÚ na další pronájem je omezen v případě rizikovějších klientů na max. LTV 60 %.

O rizikovějšího klienta se jedná, pokud jsou splněny obě níže uvedené podmínky zároveň:

- 1) Klient již má 3 a více HÚ.
- 2) Příjem z pronájmu nemovité věci určené k bydlení tvoří 30% a více celkového příjmu v žádosti.

5.5. Koupě od Developera

Jedná se o koupi samostatné bytové jednotky nebo RD od Developerské společnosti.

Financování záloh na koupi nemovitosti z Developerského projektu.

V případě financování záloh na koupi nemovitosti od developera musí první čerpání proběhnout nejpozději do 24 měsíců od data podpisu Smlouvy o HÚ.

Prostředky z HÚ musí být hrazeny jako poslední.

Čerpání probíhá zpravidla v tranších.

V případě koupě bytové jednotky (i rozestavěné) je nutné ke schválení doložit LV bytové jednotky, LV pouze pozemku není dostatečné. Prohlášení vlastníka o rozdělení bytových jednotek již tedy musí být vloženo na KN, aby mohla být nemovitost specifikována do ZS. Postup, kdy je úvěr schválen bez zapsaných bytových jednotek je také možný, může být ovšem aplikován pouze po předchozím odsouhlasení prostřednictvím bankéře mBank.

Čerpání v průběhu výstavby nemovitosti

Čerpání HÚ v průběhu výstavby (před kolaudací nemovitosti) je možné v maximální výši 20 % z kupní ceny. Zbylou část HÚ je možné čerpat až po doložení kolaudace nemovitosti.

Toto platí v případě, že financovaná nemovitost slouží současně jako zástava pro Banku.

Žadatel tedy musí s developerem nastavit takový platební kalendář, aby bylo možné HÚ čerpat (žadatel nejdříve uhradí vlastní zdroje, následně max. 20 % z kupní ceny nemovitosti z HÚ, zbytek čerpání HÚ proběhne až po doložení kolaudace).

I v těchto případech je nutné zohlednit pro čerpání aktuální hodnotu nemovitosti a LTV.

Příklad:

Koupě bytové jednotky z Developerského projektu. Bytová jednotka je rozestavěná, prohlášení vlastníka o rozdělení jednotek bylo vloženo na KN.

Kupní cena developerského projektu – 3 000 000 Kč.

Aktuální hodnota rozestavěné bytové jednotky – 500 000 Kč.

Výše HÚ – 2 500 000 Kč.

Vlastní zdroje klienta – 500 000 Kč.

Čerpání:

Klient uhradí vlastní zdroje.

Maximální částka k čerpání HÚ je menší z částek:

- 20 % z 3 000 000 Kč (600 000 Kč).*
- Podle aktuální hodnoty 90 % z 500 000 Kč (450 000 Kč).*

Klient tedy může před kolaudací čerpat maximálně 450 000 Kč.

V případě, že je HÚ zajištěný jinou nemovitostí, je možné čerpat nad 20 % kupní ceny nemovitosti již před doložením kolaudace financované nemovitosti.

V případě, že se jedná o developera uvedeného na seznamu Banky, je možné čerpat prostředky z HÚ již před kolaudací a to standardně na základě aktuální rozestavenosti tzn. hodnoty zástavy a LTV.

Seznam Developerů:

Finep, Skanska, Sekyra Group, Metrostav, Central Group, Bemett, Ekospol, RD Rýmařov, Canaba, JRD.

Pokud nejdříve dochází k převodu vlastnického práva k pozemku (vlastníkem pozemku bude tedy po dobu výstavby kupující), pak půjde o výstavbu na základě smlouvy o dílo.

Pokud je budova v průběhu výstavby z právního pohledu součástí pozemku, aplikuje se postup jako při financování výstavby. V takovém případě je tedy možné čerpat již před kolaudací.

Bude-li se jednat o jinou alternativu způsobu výstavby (například s právem stavby pro developera), kontaktujte pro konzultaci oddělení oceňování prostřednictvím hypotečního bankéře mBank.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- Konkretizovaný [Návrh KS](#) / [SoSBK](#) mezi žadatelem a developerem, který zahrnuje dokumenty opravňující uvedené osoby jednat jménem developera (k ověření na www.justice.cz). K čerpání doloží již podepsanou smlouvu.
- Stavební povolení s nabytím právní moci nebo ohlášení stavby pokud zastavovanou nemovitostí je rozestavěný rodinný dům. Pokud stavební povolení nenabylo zatím právní moci, bude nastaveno jako podmínka čerpání doložení nabytí právní moci.
- Prohlášení vlastníka o rozdělení bytových jednotek, pokud nejsou zapsány v KN.
- [Smlouva o úschově](#) (minimálně návrh) je-li vyžadováno.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP, ESIP).¹⁵
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP](#).
- Žádost o čerpání.

¹⁵ U Developerů uvedených na seznamu, anebo při doložení opisu podpisového vzoru developera pro katastr nemovitostí, není nutné dokládat úředně ověřené podpisy zmocněné osoby na zástavní smlouvě (plná moc doložena být musí).

- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Podepsanou KS/.SoSBK ve znění doloženém ke schválení, nutné úředně ověřené podpisy všech účastníků smlouvy.¹⁶
- je-li KC vyšší než výše HÚ výpis z účtu potvrzující převod části KC zaplacené z vlastních zdrojů
- Má-li žadatel aktivní žádost o splátkový úvěr, jímž by chtěl pravděpodobně dofinancovat limity na LTV, je třeba doložit potvrzení o tom, že úvěr byl zrezignován/bylo odstoupeno od žádosti/nebude čerpán. Případně bude úvěr započítán do bonity klienta a ponížena výše požadovaného úvěru tak, aby nebyl obcházen limit stanovený ČNB.
- V případě aktivní žádosti o splátkový úvěr, kdy se o dofinancování limitů LTV zjevně nejedná, je možné akceptovat k čerpání doložení čestného prohlášení klienta o tom, že úvěr v jiné bance čerpat nebude a od žádosti odstupuje.
- Pokud na nemovitosti vážne ZP zajišťující úvěr developera, předložit prohlášení zástavního věřitele o podmínkách vzdání se tohoto ZP.
- PENB financované nemovitosti s energetickou třídou „A“ nebo „B“, pokud účelem úvěru je koupě energeticky úsporné nemovitosti a je požadován vyšší limit DSTI. Doložení daného PENB musí být podniknou pro čerpání, které bezprostředně následuje po kolaudaci financované nemovitosti.

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- LV financované nemovitosti dokládající vznik vlastnického práva.
- Doklad o dokončení investice – do 30 dnů od obdržení dokumentu (kopie), povolení k užívání budovy, kolaudační protokol, dokument potvrzující přidělení čísla popisného budově – zpravidla do 24 měsíců od schválení úvěru (konkrétní datum bude vždy explicitně uvedeno v úvěrové smlouvě).

5.6. Nákup podílu v bytovém družstvu

Nejedná se o převod vlastnictví k bytu, ale o převod podílu v bytovém družstvu s právem užívání určitého bytu. Banka neakceptuje družstevní byt jako zajištění HÚ. U HÚ na družstevní bydlení musí být předmětem zajištění vždy jiná nemovitost, než je družstevní byt.

Prostředky z HÚ musí být hrazeny jako poslední.

Čerpání je jednorázové.

¹⁶ U Developerů uvedených na seznamu, anebo při doložení opisu podpisového vzoru developera pro katastr nemovitostí, není nutné dokládat úředně ověřené podpisy zmocněné osoby (plná moc doložena být musí).

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- [Dokumenty dle níže specifikovaných typů nákupů podílů v bytovém družstvu](#).

Koupě družstevního podílu:

Koupě družstevního podílu je transakce, kdy užívací právo k družstevnímu bytu, resp. členský podíl v družstvu, je převedeno mezi současným družstevníkem (uživatel bytu nebo přímo družstvem) s budoucím družstevníkem (nabyvatelem členského podílu v družstvu a užívacího práva k bytu).

- Konkretizovaný návrh Smlouvy o budoucím převodu členských práv a povinností člena družstva nebo konkretizovaný návrh Smlouvy o převodu členských práv a povinností člena družstva;
- Doklad o členství převodce v bytovém družstvu, např. potvrzení bytového družstva o členství.

Koupě podílu od družstva:

- Pokud jde o koupi družstevního podílu přímo od družstva, doloží žadatel rozhodnutí družstva o přijetí nového člena s uvedením kupní ceny a podmínek úhrady.

Úhrada dalšího členského podílu:

- Výzva k úhradě dalšího členského podílu podepsaná příslušným orgánem družstva nebo osobou oprávněnou jednat jménem družstva dle obchodního rejstříku.
- Nájemní smlouva mezi žadatelem a družstvem.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP](#).
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Je-li KC vyšší než výše HÚ – výpis z účtu potvrzující převod části KC zaplacené z vlastních zdrojů klienta.
- Dohoda o převodu členských práv a povinností – podepsaná, nebyla-li doložena k Žádosti.

- Dohoda o finančním vyrovnaní mezi převodcem a budoucím družstevníkem, nebyla-li doložena k Žádosti
- Má-li žadatel aktivní žádost o splátkový úvěr, jímž by chtěl pravděpodobně dofinancovat limity na LTV, je třeba doložit potvrzení o tom, že úvěr byl zrezignován/bylo odstoupeno od žádosti/nebude čerpán. Případně bude úvěr započítán do bonity klienta a ponížena výše požadovaného úvěru tak, aby nebyl obcházen limit stanovený ČNB.
- V případě aktivní žádosti o splátkový úvěr, kdy se o dofinancování limitů LTV zjevně nejedná, je možné akceptovat k čerpání doložení čestného prohlášení klienta o tom, že úvěr v jiné bance čerpat nebude a od žádosti odstupuje.

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- Podepsaná nájemní smlouva mezi nabyvatelem členských práv a družstvem.

5.7. Výstavba, rekonstrukce

Jedná se o výstavbu, rekonstrukci RD nebo bytové jednotky, popř. přestavbu nebytové nemovitosti na bytovou.

Vystavovaná, rekonstruovaná/modernizovaná nemovitost musí být ve vlastnictví alespoň jednoho z žadatelů, příp. osoby blízké (že se jedná o osobu blízkou, je nutné doložit odpovídajícími podklady například rodným listem), nebo musí existovat alespoň pro jednoho ze žadatelů [Právo stavby](#). Případně je možné, aby nemovitost byla v družstevním vlastnictví nebo ve vlastnictví osoby blízké.

Výstavba, rekonstrukce může být prováděna dodavatelsky nebo svépomocí.

Od schválení HÚ do ukončení investičního projektu nesmí uplynout déle než 36 měsíců. Délka čerpání je maximálně 24 měsíců od první tranše.

Maximální LTV je 80 %. Tento limit platí i pro kombinace s jinými účely. Čerpání v průběhu výstavby, rekonstrukce je možné do LTV 90 % dle aktuální hodnoty zajištění.

Žadatel nemusí ke schválení dokládat vlastní zdroje.

Pravidla pro čerpání výstavby/rekonstrukce nebo kombinací účelů s výstavbou/rekonstrukcí jsou uvedena v kapitole [Typy čerpání](#).

Výstavba dřevostavby

V případě, že je HÚ zajištěn vystavovanou nemovitostí (dřevostavbou), pak stavba musí být prováděna pouze odbornou stavební firmou, která bude splňovat všechna následující kritéria:

- Je zapsaná v obchodním rejstříku.
- Má webové stránky s referencemi na dokončené kompletní RD (nejde o subdodávky například typu krov, zahradní altán).
- Vlastní certifikát na stavbu montovaných domů.

Příklad certifikátu:



Výše uvedená pravidla jsou splněna automaticky u:

- Členů Asociace dodavatelů montovaných domů.
- RD Rýmařov.

Jedná-li se o stavební firmu výše neuvedenou, pak je nutné případ předjednat na se supervizi banky prostřednictvím bankéře.

K Žádosti je vždy nutné doložit Smlouvu o dílo. U dřevostavby je akceptována svépomoc max. 10 % v rámci spodní stavby a venkovní úpravy.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované a případně také financované nemovitosti (pokud jsou odlišné).
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- Stavební povolení s nabytím právní moci, popř. ohlášení stavby, nebo jiná podání stavebníka stavebnímu úřadu či rozhodnutí, opatření nebo potvrzení

stavebního úřadu) potřebná k provedení daných prací. Pokud tento dokument nebyl zatím stavebním úřadem vydán, bude nastaveno jako podmínka čerpání.

- Ověřená projektová dokumentace - půdorysy, řezy, pohledy, situace, technická stavební zpráva, pokud ke schválení ještě nebylo vydáno stavební povolení/souhlas s provedením stavby, tak ověřená projektová dokumentace bude doložena až k čerpání a ke schválení bude doložena neověřená projektová dokumentace.
- Smlouva o zřízení práva stavby, pokud je potřeba spolu s SoSBK, KS na koupi pozemku (výstavba na pozemku obce/města).
- Podrobný rozpočet nákladů vypracovaný na úrovni současných cen zahrnující celou investici včetně DPH (v případě dodavatelské stavby vypracuje celkové rozpočtové náklady dodavatel).
- Smlouva o dílo v případě, že Žadatel staví/rekonstruuje nemovitou věc na klíč (jeden dodavatel). U dřevostaveb je nutno doložit smlouvu o dílo vždy.
- Je-li zastavovaná nemovitost odlišná od financované, je nutné doložit fotodokumentaci a formulář *Aktuální fotodokumentace nemovitosti* (podepsaný Žadatelem) vztahující se k financované nemovitosti z důvodu prokázání účelovosti¹⁷. V případě družstevního bytu je třeba doložit LV, nájemní smlouvu a potvrzení o členství v družstvu.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP.](#)
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti, která je odlišná od financované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- PENB financované nemovitosti, je-li shodná se zastavovanou, a došlo-li k povolení stavby stavebním úřadem do 30.6.2023
- Aktualizace odhadu.
- Stavební povolení s nabytím právní moci, popř. ohlášení stavby, nebo jiná podání stavebníka stavebnímu úřadu či rozhodnutí, opatření nebo potvrzení stavebního úřadu) potřebná k provedení daných prací, pokud tento dokument nebyl doložen ke schválení.
- Projektová dokumentace - půdorysy, řezy, pohledy, situace, technická stavební zpráva, posouzení energetické náročnosti budovy (schválené stavebním úřadem po 1.7.2023), dokumentace musí být ověřená, tzn. s razítkem příslušného stavebního úřadu, pokud tento dokument nebyl doložen ke schválení.

Dokumenty po čerpání:

¹⁷ Například u rekonstrukce se zástavou jiné nemovitosti klient doloží k Žádosti fotodokumentaci a formulář podepsaný klientem. Po čerpání opět doloží fotodokumentaci, Banka tak ověří, že prostředky z HÚ byly opravdu využity na daný účel.

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- Doklad o dokončení investice – do 30 dnů od obdržení dokumentu (kopie), povolení k užívání budovy, kolaudační souhlas, protokol ze závěrečné kontrolní dohlídky stavebního úřadu, dokument potvrzující přidělení čísla popisného budově – nejpozději do 36 měsíců od Schválení úvěru (konkrétní datum bude vždy explicitně uvedeno v úvěrové smlouvě). Aktualizaci odhadu či fotodokumentaci potvrzující, že poslední tranše, případně celý úvěr (bylo-li čerpáno jednorázově díky nízkému LTV), byly použity na účely specifikované ve Smlouvě o HÚ, tzn. prokázání účelovosti načerpaných prostředků.
- PENB financované nemovitosti, je-li shodná se zastavovanou, a došlo-li k povolení stavby stavebním úřadem po 1.7.2023.

5.8. Zpětné proplacení nákladů investovaných do nemovitosti

Banka může zpětně proplatit pouze náklady spojené s pořízením nemovitosti určené k trvalému bydlení nebo stavební pozemek určený k výstavbě RD nebo rekreační chalupy vhodné k celoročnímu užívání.

Jedná-li se pouze o účel zpětné proplacení, musí být nemovitost dokončená. Zpětné proplacení nemůže být uskutečněno v případě, že doklady předkládané k proplacení už byly proplaceny z jiného úvěru.

Koupě/vypořádání/koupě od insolvenčního správce/koupě v dražbě

- Max. 36 M zpětně (za směrodatné datum se považuje datum podpisu KS, posuzuje se k datu podpisu žádosti o HÚ).
- Lze proplatit i zaplacení daně z nabytí nemovitosti.
- Požadované podklady: kupní nebo obdobná smlouva, výpis z BÚ potvrzující úhradu prostředků, PENB

Výstavba

- Max. 18 M zpětně (za den vzniku se považuje datum přidělení čísla popisného, posuzuje se k datu podpisu žádosti o HÚ).
- Požadované podklady: LV, kde je stavba zaevidována, přidělení čísla popisného (nebo kolaudace), rozpočet provedených prací, odhad nemovitosti, PENB
- Žadatel může žádat maximálně do výše hodnoty stavby (bez hodnoty pozemku) dle odhadu.

Rekonstrukce

- Max. 18 M zpětně (posuzuje se podle data na faktuře nebo úhradě platby – pozdější datum).
- Požadované podklady: výpis z BÚ s úhradou prostředků + fakturu, není možné akceptovat účtenky ani platby v hotovosti, PENB

5.9. Vypořádání SJM a podílového spoluvlastnictví

Vypořádání společného jmění manželů (dříve bezpodílové spoluvlastnictví manželů) je možné:

- Za doby trvání manželství - zúžení SJM.
- Při rozvodu dohodou s rozsudkem o rozvodu s nabytím právní moci.
- Při rozvodu na základě pravomocného soudního rozhodnutí.

Vypořádání podílového spoluvlastnictví je možné na základě:

- Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- Rozhodnutí soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Částka HÚ může být použita na vypořádání nemovitého majetku nebo družstevního podílu, případně vnosů do nemovitosti (pouze při vypořádání při rozvodu), kdy hodnota vypořádání musí být vždy jasně stanovena v příslušném dokumentu.

Prostředky z HÚ určené na vypořádání musí být čerpány jako poslední, tzn., pokud se žadatel zavazuje uhradit jakékoliv další platby, bude vyžadováno doložení jejich uhrazení jako podmínka k čerpání HÚ.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- Notářská dohoda o majetkovém úpravě rozsahu / vypořádání SJM (nejedná-li se o rozvod).
- Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.
- Dohoda o vypořádání majetku spolu s rozsudkem o rozvodu (jedná-li se o porozvodové vypořádání). Rozsudek o rozvodu s nabytím právní moci lze doložit až k čerpání úvěru
- Rozsudek soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP](#).
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Rozsudek o rozvodu s nabytím právní moci, pokud nebyl doložen k Žádosti o HÚ.
- Čestné prohlášení příjemce vypořádání v případě, že není na dokumentech uvedeno číslo účtu, kam má být vypořádání hrazeno.

- Má-li žadatel aktivní žádost o splátkový úvěr, jímž by chtěl pravděpodobně dofinancovat limity na LTV, je třeba doložit potvrzení o tom, že úvěr byl zrezignován/bylo odstoupeno od žádosti/nebude čerpán. Případně bude úvěr započítán do bonity klienta a ponížena výše požadovaného úvěru tak, aby nebyl obcházen limit stanovený ČNB.
- V případě aktivní žádosti o splátkový úvěr, kdy se o dofinancování limitů LTV zjevně nejedná, je možné akceptovat k čerpání doložení čestného prohlášení klienta o tom, že úvěr v jiné bance čerpat nebude a od žádosti odstupuje.

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- LV dokládající vlastnictví nemovitosti, která je předmětem úvěru.

5.10. Vypořádání dědictví

Vyrovnání dědických podílů se může vztahovat pouze na nemovitý majetek nebo družstevní podíl, kdy hodnota vypořádání musí být vždy jasně stanovena v příslušném dokumentu.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti.
- Pravomocné usnesení soudu o dědictví vztahující se k nemovitosti nebo konkretizovaný návrh dohody dědiců o vypořádání dědictví.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP](#).
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Pravomocné usnesení o dědictví, pokud nebylo doloženo ke schválení. V případě, že ke schválení byla doložena dohoda dědiců, musí usnesení této dohodě odpovídat.
- Má-li žadatel aktivní žádost o splátkový úvěr, jímž by chtěl pravděpodobně dofinancovat limity na LTV, je třeba doložit potvrzení o tom, že úvěr byl zrezignován/bylo odstoupeno od žádosti/nebude čerpán. Případně bude úvěr započítán do bonity klienta a ponížena výše požadovaného úvěru tak, aby nebyl obcházen limit stanovený ČNB.

- V případě aktivní žádosti o splátkový úvěr, kdy se o dofinancování limitů LTV zjevně nejedná, je možné akceptovat k čerpání doložení čestného prohlášení klienta o tom, že úvěr v jiné bance čerpat nebude a od žádosti odstupuje.

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- LV dokládající vlastnictví nemovitosti, která je předmětem úvěru.

5.11. Konsolidace

Jedná se o konsolidaci (splacení) úvěrových produktů Žadatele vyjma účelových HÚ na bydlení. V případě, že chce ale žadatel splatit najednou HÚ na bydlení spolu s dalšími neúčelovými úvěrovými (kreditními) produkty a nejsou-li splněny podmínky uvedené v kapitole Ref 24, jedná se vždy o konsolidaci.

Konsolidovány mohou být pouze úvěrové produkty poskytnuté bankovním ústavem, popř. těmito splátkovými a leasingovými společnostmi: COFIDIS, ESSOX, HOME CREDIT, Provident Financial, Consumer Finance Holding Česká republika, PROFI CREDIT Czech, Zonky s.r.o. (s omezením maximální výše úrokové sazby 13,9 %). Konsolidovat lze spotřebitelské úvěry, neúčelové HÚ, revolvingové úvěry, kreditní karty, kontokorentní úvěry apod.

Konsolidované úvěrové závazky musí být již minimálně 3 měsíce spláceny.

KK a KTK jsou vždy konsolidovány do výše celého limitu.

Pro urychlení zpracování konsolidace poradce uvede na samostatný dokument přehled konsolidovaných závazků.

Nelze konsolidovat půjčky od FO.

Je možné konsolidovat maximálně 5 úvěrů. Konsolidované závazky nejsou započítávány do bonity.

HÚ zajištěný nemovitostí, který je žádán na konsolidování 1 nebo více spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí, jehož výše nepřesáhne součet zůstatků jistin úvěrů, které mají být tímto úvěrem konsolidovány, musí být je v systému banky označen Bankéřem a Schvalovatelem příznakem Čisté refinancování.

Dobu splasnosti refinancovaného úvěru je možné prodloužit nanejvýš o 3 roky, pokud je úvěr Čisté refinancování.

Navýšení o neúčelovou část

Do výše úvěru lze započítat neúčelovou část. Výše této neúčelové části není omezena. Tato část je čerpána na mKonto žadatele – zpětně není kontrolován účel těchto prostředků.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti
- Smlouvu o úvěru ke každému úvěru určenému ke konsolidaci (kopie), každá smlouva musí obsahovat [Podstatné náležitosti Smlouvy refinancovaného](#) úvěru.
- Bankovní výpisy za poslední 3 měsíce potvrzující, že konsolidovaný splátkový produkt byl řádně splácen v případě, že úvěr není vidět v CBCB.
- [Bankovní informace](#) nebo výpis z úvěrového účtu po poslední splátce žadatel nemusí BI nebo výpis z úvěrového účtu dokládat, pokud jej nemá k dispozici a zůstatek jistiny je zřejmý ze CBCB. (poradce je povinen zůstatek jistiny v CBCB zkontrolovat a ověřit s žadatelem).
- Výpis z účtu ke KK a KTK.

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP](#).
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Bankovní informace, nebyla-li doložena ke schválení.
- Je-li částka ke konsolidaci vyšší než výše HÚ – výpis z účtu potvrzující převod částky zaplacené z vlastních zdrojů klienta.

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.
- Potvrzení z původní banky o splacení konsolidovaných úvěrů, které nebyly zajištěné nemovitostí.

5.12. Neúčelový HÚ

Banka nepožaduje prokázání účelu použití poskytnutých prostředků. V rámci neúčelového úvěru lze konsolidovat úvěry. Prostředky jsou čerpány na mKonto žadatele. Neúčelový HÚ lze kombinovat pouze s konsolidací.

Dokumenty požadované k Žádosti o HÚ:

- Žádost o HÚ.
- [Příjmy](#).
- [LV](#) zastavované nemovitosti.
- [Odhad](#) zastavované nemovitosti

Dokumenty požadované k čerpání:

- [Podepsané smlouvy](#) (ÚS, ZS, potvrzený Návrh na vklad ZP).
- [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti o ZP](#).
- Žádost o čerpání.
- Aktuální LV s plombou.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodejem, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Potvrzení o odstoupení od žádosti o úvěr v jiné bance

Dokumenty po čerpání:

- LV zastavované nemovitosti dokládající zapsané ZP Banky v prvním pořadí – do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě.

6 Příjmy

Banka poskytuje dvě možnosti prokazování příjmů:

- Standardní prokazování příjmů.
- Prokázání příjmů na základě čestného prohlášení a výpisů z BÚ.

Do bonity žadatele se počítají stabilně a dlouhodobě udržitelné příjmy.

Příjmy nesmí být spojené s bezpečnostními a soukromými vyšetřovacími službami, aktivitami exteritoriálních organizací a osob¹⁸ či hazardem a sázením (herny, kasina, sázkové kanceláře apod.), politikou na celostátní úrovni (příjem ze závislé činnosti z vyšetřovacích služeb je posuzovaný individuálně).

Níže uvedené akceptovatelné a neakceptovatelné příjmy se vztahují také na žadatele dokládající příjem čestným prohlášením.

¹⁸ Osoby s ochranou imunity na území ČR, například velvyslanci a diplomaté cizích zemí.

Bankou akceptovatelné příjmy:

- 1) Příjmy ze závislé činnosti
- 2) Příjmy ze zahraničí
- 3) Příjmy ze závislé činnosti – souběh příjmů od několika zaměstnavatelů
- 4) Diety
- 5) Příjmy z manažerských smluv
- 6) Příjmy z titulu rozdělení zisku společnosti
- 7) Příjmy z podnikání
- 8) Příjmy z pronájmu nemovité věci
- 9) Příjmy z vlastní společnosti
- 10) Starobní důchod
- 11) Předčasný důchod
- 12) Invalidní důchod
- 13) Rodičovský příspěvek
- 14) Výživné
- 15) Výsluhová renta s neomezenou platností, stabilizační příspěvek pro vojáky a služební příspěvek na bydlení, trvalé náhrady za ztrátu výdělku
- 16) Vdovský důchod
- 17) Sirotčí důchod
- 18) Odměna pěstouna
- 19) Příjem ze smlouvy o výkonu funkce
- 20) DPČ
- 21) Doktorandské stipendium
- 22) Další dlouhodobě udržitelné příjmy

Bankou neakceptovatelné příjmy:

- 1) Žadatel je ve zkušební nebo výpovědní době (kromě osob, které budou následně čerpat důchod či rentu pro Banku akceptovatelnou, v takovém případě je do bonity zohledněn příjem z důchodu/renty)
- 2) Žadatel je sezónním zaměstnancem.
- 3) Žadatel čerpá neplacené volno, je v pracovní neschopnosti
- 4) Žadatel má pouze příjmy ve formě dávek v nezaměstnanosti
- 5) Žadatel je zaměstnán ve společnosti, která je v konkurzu či likvidaci.
- 6) DPP
- 7) Příspěvek na péči o osobu blízkou
- 8) Příspěvky na bydlení (sociální dávky)
- 9) Příjem v hotovosti (pokud není upraveno jinak)

6.1. Standardní prokázání příjmů

6.1.1. Příjmy ze závislé činnosti

Žadatel je zaměstnán u zaměstnavatele v ČR (tzn. je v zaměstnaneckém poměru) na základě pracovní smlouvy.

Příjem ze závislé činnosti je počítán následovně:

- V případě žadatele, jehož mzda chodí na mKonto použije se kalkulačka pro výpočet příjmu ze závislé činnosti.
- V případě doložení PoP je počítána nižší z částek - průměr za poslední 3 M nebo průměr za posledních 12 M přičemž je možné započítat diety podle pravidel uvedených v metodice.

V případě návratu z mateřské dovolené zpět do zaměstnání je možné doložit PoP a výpis z BÚ s jednou připsanou mzdou v plné výši.

Navýšení příjmu dodatkem nebo úpravou mzdového výměru.

V případě navýšení příjmu je možné uznat novou výši, pokud bude doložen dodatek k pracovní smlouvě nebo obdobný dokument a bude alespoň jedna mzda již připsána na účet.

V případě navýšení příjmu dodatkem nebo úpravou mzdového výměru není možné započítat předchozí bonusy a osobní ohodnocení před navýšením mzdy.

Nemocenská

V případě, že žadatel má v jednom z posledních 3 měsíců nemocenskou, musí doložit PoP. Mzda v posledních 3M, pokud byla snížena o nemocenskou, bude nahrazena čistou mzdou vypočítanou z hrubé mzdy nebo čistým příjmem za posledních 12 M.

V případě, že byl žadatel v pracovní neschopnosti za posledních 12 M a z tohoto důvodu je nižší 12 M průměr, je nutné doložit délku pracovní neschopnosti. Bude-li zjištěna dlouhodobá pracovní neschopnost, nemusí být příjem do bonity uznán.

Vždy musí být dostatečně věrohodně ověřeno, že žadatel již na nemocenské není (např. připsáním plné mzdy na účet).

Žadatel musí být již zaměstnán u daného zaměstnavatele po dobu min. 3 měsíců. Do této doby se započítává i případná dřívější smlouva na dobu určitou nebo DPČ/zkrácený úvazek u téhož zaměstnavatele. Žadatel dokládá původní pracovní smlouvu i novou resp. dodatek o prodloužení.

Tuto podmínku nemusí splnit žadatel, jestliže není aktuálně ve zkušební době, byl dříve zaměstnán a prodleva mezi předchozím a současným zaměstnáním není delší než 14 dní. Současný zaměstnavatel musí být v takovém případě státní podnik nebo akciová společnost. Žadatel musí doložit současnou pracovní smlouvu a potvrzení o předchozím zaměstnání. Do bonity bude zohledněn příjem z aktuálního zaměstnání (dle pracovní smlouvy nebo dle PoP a výpisu z BÚ dokladující alespoň příjem za 1 měsíc).

Smlouva na dobu určitou

- Žadatel musí být zaměstnán více než 3 M, smlouva musí trvat ještě min. 6 M a celkem musí být sjednaná minimálně na 12 M.
- U vybraných povolání je akceptována smlouva na dobu určitou i bez splnění výše uvedených podmínek.
 - Seznam povolání: Lékaři, zdravotní sestry a bratři, hasiči, policisté, vojáci, učitelé.
- V ostatních případech je možné akceptovat dobu určitou pouze na předem dojednané odsouhlasení schvalovatele – nutno předjednat prostřednictvím bankéře mBank.

Poznámka: Výše uvedené lhůty jsou posuzovány k datu podpisu žádosti o HÚ.

Pozn.: Příjem žadatele zaměstnaného prostřednictvím pracovní agentury je posuzován dle výše uvedených podmínek.

Pokud má některý ze žadatelů vztah k zaměstnavateli, je schvalovatel oprávněn si vyžádat v opodstatněných případech DP vč. příloh zaměstnavatele za poslední uzavřené zdaňovací období (pokud dokumenty nejsou přístupné ve sbírce listin). Za osobu se vztahem se považuje v tomto případě statutární orgán zaměstnavatele nebo jeho rodinný příslušník, rodinný příslušník osoby mající spoluvlastnický nebo vlastnický podíl a osoby, které mohou mít jiný vliv.

Podklady k příjmům:

- PoP, v případě žadatele, jehož mzda je pravidelně zasílána na mKonto po dobu minimálně 3 M není nutné PoP dokládat (musí být jasně identifikovatelný zaměstnavatel a že jde o mzdu, nevztahuje se na vklady hotovosti).
- Výpis z BÚ za poslední 3M, DP vystavené finančním úřadem nebo výplatní pásky za 3 M a evidenční list důchodového pojištění pro příjem v hotovosti.
- Pracovní smlouva, případně dodatek k pracovní smlouvě v případě, kdy je smlouva uzavřena na dobu určitou a příjem je stanoven z mKonta.

6.1.2. DPČ

Příjem z DPČ je možné započítat do bonity za stejných podmínek jako hlavní zaměstnanecký poměr na dobu určitou. Tento typ příjmů je akceptován pouze u pedagogických pracovníků, akademických pracovníků, lékařů a zdravotnického

personálu. Akceptace tohoto typu příjmu u specialistů v oblasti IT, řízení, financí podléhá předjednání. Příjem z DPČ v hotovosti není možné započítat.

Podklady k příjmům:

- [PoP](#).
- [Výpis z BÚ](#) za poslední 3 M.

Příjem z DPČ v hotovosti je není možné započítat.

6.1.3. Příjmy ze zahraničí ze závislé činnosti

Příjmy ze zahraničí ze závislé činnosti jsou uznávány u žadatele – občana ČR., u cizinců je vždy na individuálním posouzení schvalovatele.¹⁹ Pracovní smlouva musí již trvat minimálně 6 M.

Výše čistého příjmu je stanovena na základě doložených podkladů s přepočtením na Kč kurzem střed ČNB ke dni rozhodnutí, v kalkulačce příjmů je zakomponován diskont (cizí měna).

Příjem ze zahraničí v hotovosti není akceptován.

V případě započítání příjmu ze zahraničí se jedná vždy o [Cizoměnový úvěr](#).

Podklady k příjmům:

- [PoP](#) za posledních 6 měsíců.
- [Výpis z BÚ](#) za poslední 3 M + výpis před 6M, na který je směřována mzda.

6.1.4. Diety

Diety jsou akceptovány ve výši 50 % doložené částky. Diety musí být vypláceny pravidelně na BÚ. Není možné akceptovat při příjmu ze zahraničí (zaměstnavatel se sídlem v zahraničí).

Podklady k příjmům:

- [PoP](#) (vychází se z průměrné výše diet za poslední 3 M).
- Výpis z BÚ za poslední 3 M.

¹⁹ Příjmy jsou posuzovány na základě jejich dlouhodobé udržitelnosti – například obor, uplatnitelnost na trhu, vzdělání, lokalita, zda existuje spolužadatel, výše úvěru apod.

6.1.5. Manažerské smlouvy, příjem z výkonu funkce

Příjmy na základě manažerské smlouvy nebo příjem z výkonu funkce jsou uznány, jestliže již trvají alespoň 6 M.

Podklady k příjmům:

- [PoP](#) za poslední 3 M.
- [Výpis z BÚ](#) za poslední měsíc a výpis z BÚ před 6 M.
- V případě, že žadatel daní tento příjem jako FOP, dokládá DP a dokumenty podle kapitoly Příjmy z podnikání.

6.1.6. Příjmy z vlastní společnosti

Do vlastní společnosti patří taková společnost, kde má žadatel vlastnický nebo spoluvlastnický podíl a zároveň je v této společnosti v zaměstnaneckém poměru.

Podklady k příjmům:

- [Výpis z BÚ](#) za poslední 3 6 měsíce (není akceptován příjem v hotovosti). Příjmy klienta, které mají být posouzeny, musí být na výpise bankéřem/brokerem řádně označeny.
- [DP](#) společnosti za poslední zdaňovací období se všemi přílohami (vždy minimálně rozvaha a výkaz zisku a ztráty), pokud není zveřejněné online ve sbírce listin.

Akceptovatelný příjem žadatele je stanoven jako průměr vyplacených mezd dle doložených výpisů z běžného účtu s přihlédnutím k ekonomické situaci vlastní společnosti.

DP společnosti se všemi výkazy

- Není nutné dokládat, pokud jsou dokumenty dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku. Poradce uvede informaci do komentáře UF.
- V případě, že je DP zaslané datovou schránkou, může být doloženo opisem z datové schránky vystaveným službou Czech Point, všechny stránky musí být sešité a opatřené přelepku a potvrzením Czech Pointu, že se jedná o datovou zprávu zaslanou Finančnímu úřadu. Musí být zároveň doloženo potvrzení o zaplacení daně.
- Akceptovatelné je také doložení DP s výkazy vystavené a potvrzené Finančním úřadem.

6.1.7. Příjmy z rozdělení zisku z vlastní společnosti (s.r.o., k. s.)

Příjmy jsou zohledněny v bonitě žadatele:

- Pouze v případě standardního doložení příjmů – není možné doložit čestným prohlášením.
- Žadatel aktuálně vlastní podíl ve společnosti.
- Rozdělení zisku je zohledněné po přepočtu na čistý měsíční příjem, tzn. částka rozděleného zisku očištěného o daň se dělí počtem měsíců, za které byl zisk kumulovaný²⁰.

Podklady k příjmům:

- [DP](#) společnosti za poslední zdaňovací období se všemi přílohami (vždy minimálně rozvaha a výkaz zisku a ztráty), pokud není dostupné online ve sbírce listin.
- Rozhodnutí o rozdělení zisku na základě usnesení valné hromady nebo schůze představenstva společnosti.
- [Výpis z BÚ](#) dokládající příjem těchto zisků.

6.1.8. Příjmy z podnikání

Příjmy OSVČ jsou akceptovány v bonitě žadatele, jestliže:

- Žadatel má aktivní živnost v ČR alespoň 12 po sobě jdoucích měsíců, živnost nebyla v posledních 12 M přerušena.
- DP za poslední zdaňovací období nevykazuje ztrátu (příjmy – výdaje > 0).
- Akceptovány jsou pouze příjmy zdaňované v ČR, tzn. české DP.

Podklady k příjmům:

- Živnostenské nebo jiné oprávnění (není-li dostupné k ověření online).
- DP za poslední zdaňovací období. Podal-li žadatel DP v období od 1. 1. do 1. 4. (resp. do 1. 7. pokud podává přes daňového poradce) je možné nové DP použít pouze v případě, že je zároveň doložen doklad o úhradě daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).

Deklarovaná výše měsíčního příjmu je verifikovaná na základě kalkulačky příjmů jako přepočet podle DP za použití těchto metod:

- Metoda čistého příjmu (zisku) na základě DP
(základ daně – daňová povinnost)/12

Metoda % z obrátu (resp. hrubého příjmu/tržeb) na základě DP
10 % až 70 % z obrátu/12

- DP podané datovou schránkou
- V případě, že je DP zaslané datovou schránkou, může být doloženo opisem z datové schránky vystaveným službou Czech Point, všechny stránky musí být sešité a opatřené přelepku a potvrzením Czech Pointu, že se jedná

²⁰ Zisk vytvořený za dvě poslední zdaňovací období dělíme 24 M.

o datovou zprávu zaslanou finančnímu úřadu. Musí být zároveň doloženo potvrzení o zaplacení daně, nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).

DP podané přes daňový portál

- V případě, že je DP podané přes daňový portál (<https://adisepo.mfcr.cz>; <http://www.daneelektronicky.cz/>) klient dokládá příslušný XML soubor s daňovým podáním, opis elektronického potvrzení podání a doklad o úhradě daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).

DP společnosti se všemi výkazy:

- Není nutné dokládat, pokud jsou dokumenty dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku. Bankéř uvede informaci do komentáře v UF.
- V případě, že je DP zaslané datovou schránkou, může být doloženo opisem vystaveným službou Czech Point, všechny stránky musí být sešité a opatřené přelepkou a potvrzením Czech Pointu, že se jedná o datovou zprávu. Musí být zároveň doloženo potvrzení o zaplacení daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).
- V případě, že je DP podané přes daňový portál (<https://adisepo.mfcr.cz>) klient dokládá příslušný XML soubor s daňovým podáním, opis elektronického potvrzení podání a doklad o úhradě daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).
- Akceptovatelné je také doložení DP s výkazy vystavené a potvrzené finančním úřadem.
- , kromě účelu Refinancování Standard a REF24 kde je možné doložit čestné prohlášení o bezdlužnosti (lze doložit k čerpání).
- Výpis z BÚ za poslední 1 M.

DP podané datovou schránkou

- V případě, že je DP zaslané datovou schránkou, může být doloženo opisem z datové schránky vystaveným službou Czech Point, všechny stránky musí být sešité a opatřené přelepkou a potvrzením Czech Pointu, že se jedná o datovou zprávu zaslanou Finančnímu úřadu. Musí být zároveň doloženo potvrzení o zaplacení daně.

Výše měsíčního příjmu je vypočítána na základě kalkulačky příjmů z DP.

Příjmy z podnikání ze zdrojů v zahraničí

Lze akceptovat v případě daňového rezidenta ČR (příjem zdaňován na území ČR, české DP). V případě cizinců je zahraniční příjem možné akceptovat po individuálním posouzení. Příjem ze zahraničí musí být vyplácen na účet (v hotovosti neakceptujeme) a musí být standardně doložen, tzn. není možné doložit čestným prohlášením.

Spolupracující osoba (příjem je zachycen v DP – příloha 1) – příjmy je možné akceptovat:

- Žadatel, který příjmy přerozděluje na osobu spolupracující:
Do kalkulačky bude zadána jeho poměrná část příjmů/výdajů z řádků 107 a 108.
- Žadatel, kterému je část příjmů přerozdělována (příjem je zachycen v DP – příloha 1, řádek 109 a 110) je možné akceptovat pouze, pokud spolupracující osoba, které je příjem přerozdělován žádá o HÚ spolu s osobou, která na ni příjmy přerozděluje
do kalkulačky bude zadána poměrná část příjmů / výdajů z řádků 109 a 110.

6.1.9. Příjmy externích zprostředkovatelů

Příjmy externích zprostředkovatelů (brokerů) akceptujeme jako 60 % z průměru vyplacených provizí. Průměr vyplacených provizí je vypočten jako podíl součtu provizí za 10 měsíců (celkový roční provizní příjem je snížen o nejvyšší a nejnižší provizi) a čísla 10.

- Musí se jednat o brokera spolupracujícího s Bankou – kontrolu provádí bankéř na základě seznamu, který vede oddělení Sales.
- Celková angažovanost žadatele v rámci jeho HÚ v Bance nesmí přesáhnout 10.000.000 Kč.
- Akceptujeme jen jedno-osobové s.r.o., případně s.r.o. ve vlastnictví manželů.
- Žadatel doloží formulář *Potvrzení o výši vyplacených provizí* na formuláři Banky a výpis z BÚ za poslední 3 M, částky se musí shodovat s částkami na formuláři.

V případě vyšších pozic brokerů (regionální ředitelé, zemští ředitelé atd....) je nutné příjem dopředu posoudit se schvalováním banky prostřednictvím bankéře. Ve výpočtu příjmů mohou být zohledněny odchozí platby z účtu spojené s výkonem činnosti.

6.1.10. Příjmy z pronájmu nemovitosti:

Příjmy z pronájmu je možné započítat v bonitě žadatele, jestliže:

- Žadatel je vlastníkem dané nemovitosti.²¹

Příjem z pronájmu bytových jednotek a RD:

²¹ Lze akceptovat příjem z pronájmu družstevního bytu, Nutno doložit navíc nájemní smlouvu s družstvem.

Do bonity bude akceptováno 70 % nájemného bez služeb (nejsou-li služby upraveny v nájemní smlouvě, bude akceptováno 60 % z celkového nájemného. Maximální počet nájemních smluv je 5 na úvěrovou žádost²².

Žadatel dokládá:

- LV k pronajímané nemovitosti, platí i pro příjem na čestné prohlášení.
- Současnou nájemní smlouvu.
- Výpis z BÚ za poslední 3 M v případě účelového úvěru (příjem musí trvat min. 3 M a musí být zasílán na účet).
- Výpis z BÚ za poslední měsíc a před 6 M v případě neúčelového úvěru (příjem musí trvat min 6 M a musí být zasílán na účet).
- Není nutné dokládat DP.

Příjem z pronájmu bytových jednotek a RD hrazený vkladem/poštovní poukázkou na účet pronajímatele:

Takový příjem lze akceptovat za předpokladu, že bude doloženo:

- LV pronajímané nemovitosti.
- Současná nájemní smlouva.
- Výpisy z BÚ za poslední 3 M a před 6 M
- Příchozí platba na výpise z účtu bude jasně identifikovatelná a přiřaditelná k příslušné nájemní smlouvě (např. bude uvedeno jméno nájemce, rodné číslo nájemce, číslo bytu apod.).
- Příchozí platby budou odpovídat předložené nájemní smlouvě (co do výše nájemného a pravidelnosti hrazení plateb).

Výše uvedený postup lze využít bez ohledu na způsob prokázání příjmů.

Příjem z pronájmu jiných nemovitostí než bytových jednotek a RD, krátkodobé pronájmy (AirB&B) nebo pronájmy ekonomicky spjaté osobě²³

Příjem z těchto pronájmů je možné započítat do bonity pouze na základě doložení uvedených dokumentů. Výpočet příjmu se provádí dle DP prostřednictvím kalkulačky pro výpočet příjmů z DP.

Tímto způsobem je možné posoudit i příjmy z pronájmu právnické osobě, pokud existuje důvodné podezření, že příjmy z pronájmu nejsou dlouhodobě udržitelné.

K posouzení je potřeba dodat:

- LV k pronajímané nemovitosti.
- Výpis z BÚ za poslední měsíc a výpis před 6 M, kam je směřováno nájemné.
- DP za poslední zdaňovací období, nájemné musí být v DP uvedeno.
- DP ekonomicky spjaté osoby včetně všech příloh za poslední zdaňovací období.

²² V případě vyššího počtu nájemních smluv lze příjem prokázat způsobem uvedeným v části Příjem z pronájmu jiných nemovitostí než bytových jednotek a RD, krátkodobé pronájmy (AirB&B) nebo nájem ekonomicky spjaté osobě.

²³ Například společnost, ve které má pronajímatel majetkový podíl či jiný vliv a podobně.

6.1.11. Starobní, předčasný, invalidní, vdovský a sirotčí důchod, výsluhová renta, stabilizační příspěvek pro vojáky a služební příspěvek na bydlení, trvalé náhrady za ztrátu výdělku

V případě invalidního důchodu je příjem uznán bez ohledu na stupeň invalidity.

Sirotčí důchod je akceptován jen v případě, že se jedná o tzv. pozůstalostní důchod pro nezaopatřené dítě, které musí být zároveň uvedeno mezi vyživovanými osobami žadatele o HÚ. Sirotčí důchod při výpočtu bonity slouží k úhradě životních nákladů nezaopatřeného dítěte (tj. nezvyšuje celkový disponibilní příjem klienta).

Příjem z invalidního, vdovského a sirotčího důchodu nesmí být jediným zdrojem příjmů v žádosti.

Podklady k příjmům:

- Rozhodnutí o uznání sociální dávky/náhrady či jeho valorizace.
- [Výpis z BÚ](#) za 1M nebo útržek složenky.
- Pokud je příjem směřován na mKonto minimálně po dobu 3 M a je jasně identifikovatelný typ dávky, není nutné dokládat rozhodnutí o uznání dávky.

6.1.12. Starobní důchod ze zahraničí

Příjmy ze zahraničí ze starobního důchodu jsou uznávány u žadatele – občana ČR. Akceptován je jen starobní důchod, který je vyplácen z Německa, Rakouska, Slovenska, Polska.

Předčasný důchod je akceptován pouze z SK.

Výše příjmu je stanovená na základě doložených podkladů s přepočtením na Kč kurzem ČNB střed ke dni rozhodnutí. V kalkulačce příjmů je zakomponován diskont (cizí měna).

Příjem ze zahraničí ze starobního důchodu v hotovosti není akceptován.

V případě započítání příjmu ze zahraničí se jedná vždy o Cizoměnový úvěr.

Podklady k příjmům:

- Rozhodnutí o uznání starobního důchodu či jeho valorizace.
- [Výpis z BÚ](#) za aktuální 1 M a před 6 M.

6.1.13. Rodičovský příspěvek

Rodičovský příspěvek je zohledněn v bonitě Žadatele pouze, pokud není jediným příjmem v žádosti (kromě REF24).

Příjem z peněžitě pomoci v mateřství (prvních 6 M od nástupu na mateřskou dovolenou) není akceptován. V případě, že žadatelka pobírá peněžitou pomoc v mateřství, mohou být zohledněny budoucí příjmy z rodičovského příspěvku a to na základě čestného prohlášení o jejich budoucí výši.

Max. akceptovatelná výše rodičovského příspěvku je 15.000 Kč

Podklady k příjmům:

- Oznámení o výměru rodičovského příspěvku nebo čestné prohlášení o výši budoucího rodičovského příspěvku (nebo případně rodný list dítěte).
- [Výpis z BÚ](#) za poslední 1 M nebo útržek složenky.

Výživné

Výživné je akceptováno v prokázané výši.

Výživné při výpočtu bonity slouží k úhradě životních nákladů nezaopatřeného dítěte (tj. nezvyšuje celkový disponibilní příjem klienta).

Výživné nesmí být jediným příjmem v žádosti nebo pouze v kombinaci s rodičovským příspěvkem (neplatí pro Ref 24).

Pokud je dítě ve střídavé péči, pak je nutné jej započítat do bonity jako vyživovanou osobu a zároveň započítat rozdíl mezi přijatým a zaplaceným výživným jako příjem či výdaj (kladný rozdíl jako příjem, záporný rozdíl jako výdaj).

6.1.14. Odměna pěstouna

Odměnu pěstouna je možné zohlednit do příjmů pouze v případě, že budou standardně doloženy příjmy, tzn. není možné doložit čestným prohlášením.

Do příjmů je možné započítat odměnu pěstouna, která je již vyplácena po dobu delší 12 M (pro konkrétní svěřené dítě). Jedná se tedy o dlouhodobě svěřené dítě do péče.

Není možné započítat příjem z titulu osoby vedené v evidenci pěstounů, která nemá dítě dlouhodobě svěřené. Není možné započítat příjem z titulu jednorázových dávek. Není možné započítat dávku na úhradu potřeb dítěte.

Dítě je nutné zohlednit do bonity jako vyživovanou osobu.

Podklady k příjmům:

- Rozhodnutí soudu o přidělení dítěte do péče (od přidělení dítěte do péče uběhlo již alespoň 12 M).
- Rozhodnutí o přiznání dávky.
- Výpis z BÚ nebo ústřížek složenky.

6.1.15. Doktorandské stipendium

Podklady k příjmům:

- Smlouvy, rozhodnutí o přidělení stipendia anebo podobný dokument.
- Výpisy z BÚ za poslední 3 M dokladující tento příjem.

6.1.16. Další dlouhodobě udržitelné příjmy

Do bonity Žadatele jsou zohledněné jen stabilní a dlouhodobě udržitelné příjmy. Tyto příjmy nemohou být jediným zdrojem příjmu v Žádosti (tzn. je možné je akceptovat jen v kombinaci s jiným pravidelným a dlouhodobě udržitelným příjmem).

Příjmy by měly být dostatečně prokazatelné a dokladovatelné (například pravomocným rozhodnutím soudu, rozhodnutím o přiznání dávky apod.). Podkladem k příjmu je zároveň výpis z BÚ, na který je daný příjem pravidelně poukzován po dobu minimálně 3M.

Příjem v hotovosti nebo vklady v hotovosti na BÚ není možné akceptovat.

6.2. Prokázání příjmů na základě čestného prohlášení a výpisu z BÚ

Žadatel musí i v případě prokázání příjmů na základě čestného prohlášení splňovat podmínky dle jednotlivých typů příjmů.

***Příklad:** Pokud klient podniká a dokládá příjem čestným prohlášením, musí mít aktivní živnost minimálně 12 po sobě jdoucích měsíců, živnost nebyla v posledních 12 M přerušena.*

Žadatel může doložit příjem na základě čestného prohlášení o příjmu ve dvou případech:

- 1) V případě účelu Ref 24 při splnění podmínek uvedených u tohoto účelu
- 2) U ostatních účelů, pokud splňuje níže uvedené podmínky:
 - Pro účelové HÚ celková úvěrová angažovanost nepřesáhne 4 500 000 Kč včetně.
 - Pro neúčelové HÚ celková úvěrová angažovanost nepřesáhne 2 000 000 Kč včetně.
 - U neúčelových HÚ musí žádat minimálně 2 žadatelé.
 - LTV max. 50 %, pokud je hranice LTV překročena pouze z důvodu navýšení úvěru o LI, pak je možné zpracovat žádost na základě čestného prohlášení.

- Dobrá úvěrová historie – CBCB vykazuje pozitivní nebo prázdný výsledek ověření, a to pro všechny žadatele.

Podklady k příjmům

- Čestné prohlášení o příjmech – součástí žádosti.²⁴
- Výpis z BÚ se zaslanou mzdou za poslední 1 M pro:
 - Příjem ze závislé činnosti (kromě případů, kdy je zaměstnavatel OSVČ nebo společnost, ke které by mohl mít žadatel vztah), u zaměstnání na dobu určitou nutno doložit také pracovní smlouvu, případně dodatek k ní.
 - Důchod, rodičovský příspěvek.
- Výpis z BÚ za poslední 3 M pro:
 - OSVČ (je možné akceptovat vklady hotovosti na účet, pokud jsou pravidelné v obdobné výši a odpovídají oboru podnikání; v případě potřeby je možné vycházet z obrátů za delší časové období).
 - Příjem z výkonu funkce.
 - Příjem z pronájmu nemovitosti při účelovém HÚ – akceptuje se max. 70 % zaslaného čistého nájemného na BÚ.
- Výpis z BÚ za poslední 1 M a před 6 M pro:
 - Příjem ze závislé činnosti, pokud je zaměstnavatel OSVČ nebo společnost, ke které by mohl mít žadatel vztah. Pokud závislá činnost trvá kratší dobu než 6 M nebo se nepovede ověřit příjem za 6 M, musí žadatel doložit standardně příjem.
 - Příjem ze zaměstnání v zahraničí.
 - Manažerské smlouvy.
 - Příjem z pronájmu nemovitosti u neúčelového HÚ.

Není možné akceptovat jinou kombinaci dokladů než výše uvedené (tedy například čestné prohlášení a výplatní pásky).

Výpočet příjmu OSVČ na čestné prohlášení

Příjem OSVČ bude počítán jako průměr příjmů z výpisů za období 3 M. Od výsledné částky bude odečteno 40 % (pro zohlednění zdanění a případných nákladů).

Pokud jsou průměrné skutečné náklady zjištěné z předložených výpisů za období 3 M vyšší než 40 % průměrných příjmů, tak je jako příjem akceptován rozdíl průměrných příjmů a nákladů.

V individuálních případech může schvalovatel při porovnávání příjmu a výdajů zvolit jiný způsob výpočtu příjmů Žadatelů.

²⁴ Žadatel by měl čestné prohlášení dokládat pouze s jednou výší příjmu, není možné prohlásit určitou výši příjmů a následně při nedostatečné bonitě prohlásit vyšší.

Jestliže se částky uvedené žadatelem na čestném prohlášení liší s částkami na výpisech z BÚ, do bonity bude započítána částka nižší.

V případě, že se částky liší zásadně nebo není možné částky z výpisu z BÚ ověřit, může si schvalovatel vyžádat další doklady k příjmu.

Ověření, že výše příjmu uvedená na *Čestném prohlášení* odpovídá částkám na dokládaných výpisech z BÚ provádí poradce i bankéř.

7 Závazky klienta

Kontrola závazků žadatele v CBCB a závazků banky je prováděna automaticky. Pokud se automatická kontrola neprovede, je ověření prováděno schvalovatelem manuálně podle interní procedury. Pokud se automaticky nestáhne CBCB report, bude vyžádáno doložení reportu (BRKI, NRKI) ke schválení, report si žadatel zajistí sám. Platnost reportu z CBCB je 30 dní.

Kontrolována je:

- Úvěrová historie žadatele – řádné splácení závazků.
- Neoprávněné debety na účtu žadatele.
- Existence exekuce či soudních obstavení na účtu žadatele.

Do výdajů žadatele jsou započteny veškeré finanční závazky jako například:

- Splátky úvěrů, leasingů včetně těch, které jsou na žadatelovo IČO.
- Limity KK a KTK.
- Placené výživné apod.
- Další žadatelovy úvěrové závazky splácené z jeho účtu.
- Náklady bydlení – nájem, náklady na energie, fond oprav apod

Do výdajů žadatele nejsou zohledněny tyto finanční závazky:

- Ručitelské závazky.
- Na základě rozhodnutí schvalovatele je možné nezapočítat limity KK a KTK, pokud žadatel doloží potvrzení o jejich zrušení nejpozději k prvnímu čerpání.
- Limity KK, pokud žadatel doloží žádost o zrušení KK nejpozději k prvnímu čerpání HÚ a podmínkou po čerpání HÚ bude doložení potvrzení o zrušení KK.
- Výdaje, které budou splaceny z poskytnutého HÚ, jestliže prostředky budou hrazeny přímo na účet původního věřitele (Refinancování, Konsolidace).
- Výdaje, které budou prokazatelně ukončeny do 3 měsíců od schválení HÚ a nejsou na nich evidovány částky po splatnosti (schvalovatel ověřuje v CBCB, případně je doloženo dokumentem, ze kterého je zřetelný konec splatnosti, například výpisem z úvěrového účtu splátkovým kalendářem, úvěrovou smlouvou. Pouze prohlášení žadatele není dostatečné).

Zohlednění dětí v bonitě žadatele

V případě, že z předložených dokumentů (například OP, DP či výplatních pásek) vyplývá, že žadatel má děti do 26 let, budou tyto započítávány v bonitě Žadatele.

V případě, že dítě je starší 18 let a bude jednoznačně doloženo, že je samostatně výdělečné, není nutné započítávat do bonity.

7.1. Karenční lhůty

V případě zamítnutí žádosti o úvěr v mBank je spolu/žadatel zařazen do tzv. karenční lhůty. V této lhůtě nesmí žádat o další úvěr.

V odůvodněných případech je možné opakovanou žádost o úvěr akceptovat a úvěr zpracovat.

8 Zajištění

HÚ je vždy zajištěný zástavním právem k nemovitosti (předmět zajištění) nacházející se na území ČR a vinkulováním pojistného plnění z pojistné smlouvy vztahující se k zastavované nemovitosti pro případ živelních pohrom (včetně povodní).

Žádost o HÚ může být navržena s maximálně 3 předměty zajištění. V případě většího počtu předmětů zajištění je možné žádost o HÚ rozdělit do více HÚ.

Jedná-li se o pozemek bez stavby, není pojištění vyžadováno.

Jako doplňkové zajištění je možné uzavřít životní pojištění Metlife.

Zastavovaná nemovitost nemusí být totožná s předmětem financování. V případě, že zastavovaná nemovitost je odlišná od financované nemovitosti, mohou být v případě pochybností ²⁵ vyžádáno doložení aktuální fotodokumentace financované nemovitosti spolu s formulářem *Aktuální fotodokumentace nemovitosti* podepsané žadatelem. V případě, kdy existuje pochybnost o účelovém využití financované nemovitosti (například existuje důvod se domnívat, že klient bude financovanou nemovitost využívat k podnikání), nebo v případě velkého rozsahu modernizace, horšího technickém stavu nemovitosti, může být v ojedinělých případech vyžádán také Protokol o stavu výstavby, popř. odhad financované nemovitosti.

²⁵ Na základě rozhodnutí Risku

Zastavovaná nemovitost musí být zapsaná v Katastru nemovitostí.

Na zastavované nemovitosti nesmí váznout žádná omezení, tzn. zástavní práva nebo věcná práva, která mají negativní vliv na užívání a hodnotu nemovitosti například věcné břemeno doživotního užívání.

Některá práva a břemena váznoucí na nemovitosti neovlivňující hodnotu nemovitosti jsou Bankou akceptovatelná, například věcné břemeno zřízení, oprava a nezbytná údržba přípojky inženýrských sítí.

Zastavovaná nemovitost musí být zkolaudovaná a dokončená (výjimkou je účel výstavba/rekonstrukce), u účelu refinancování je za dokončenou považovaná také zkolaudovaná a v Katastru nemovitostí zapsaná nemovitost s 95% rozestavěností (dle odhadu).

Banka neakceptuje zajištění ve formě podílů v družstvu, pro tyto účely je nutné zajištění nemovitostí odlišnou od předmětu financování.

Banka neakceptuje jako zajištění nemovitostí specifikovanými v bodě 8.6 [Nemovitosti nevhodné k zajištění.](#)

Zástavcem v zástavní smlouvě je ten, kdo je prokazatelně vlastníkem nemovitosti v okamžiku podání návrhu na vklad zástavního práva do KN. V případě, že nemovitost je ve spoluvlastnictví více osob, jsou všechny tyto osoby uvedeny v zástavní smlouvě v identifikaci smluvních stran jako zástavci a všechny osoby smlouvu podepisují.

Zástavní právo

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Banky vznikne jeho vkladem (zápisem) do KN provedeným na základě zástavní smlouvy, a to ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva do KN. Zajištění nemovitostí se zřizuje prostřednictvím zástavní smlouvy mezi Bankou a vlastníkem (resp. všemi vlastníky) nemovitosti.

ZP se zřizuje k funkčnímu celku, tedy souboru nemovitostí, které spolu funkčně souvisí (*například v případě RD jde o zastavěný pozemek, přiléhající pozemky – např. zahrada, případně samotná budova RD, případně další budovy na pozemku – garáž, přístupová cesta nebo spoluvlastnický podíl na této cestě. V případě bytové jednotky jde o bytovou jednotku jako takovou, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku případně na přiléhajících pozemcích.*)

ZP Banky musí být zapsáno jako 1. v pořadí.

ZP smluvní ve 2. a dalším pořadí lze akceptovat pouze v těchto případech:

- Zástavním věřitelem je Banka (tzn. mBank).²⁶
- ZP zajišťuje pohledávku zástavního věřitele a úvěrem poskytnutým Bankou dojde ke splacení této původní pohledávky. Původní věřitel bude následně iniciovat výmaz zástavního práva v Katastru nemovitostí (účel refinancování, konsolidace).
- ZP zajišťuje úvěr developera pro financování předmětného projektu. Přičemž musí být předložen dokument financující banky potvrzující podmínky výmazu ZP z nemovitosti, která je předmětem úvěru a případně souhlas se zřízením ZP v 2. pořadí.

Je-li uzavírána zástavní smlouva k HÚ na koupi bytu z developerského projektu, je možné ji zpracovat pouze na základě LV se zapsanými bytovými jednotkami, event. na základě Prohlášení vlastníka budovy o rozdělení bytových jednotek.

8.1. Právní přístup k nemovitosti

K zastavované nemovitosti musí být vždy právně zajištěný přístup z veřejné komunikace.

Právní přístup je zajištěn, pokud:

- Přístupová komunikace je ve vlastnictví/spoluvlastnictví obce, města, kraje, ČR.
- Pozemek je ve vlastnictví Developera – klient předloží plánovací smlouvu s obcí, popř. platné rozhodnutí zastupitelstva obce, že pozemek po kolaudaci bude převeden do majetku obce.
- Je v rejstříku veřejných komunikací, které vede obec, město.
- Přístupový pozemek je v KN veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace.
- Pozemek je ve vlastnictví případně spoluvlastnictví vlastníka zástavní nemovitosti a je předmětem ZP ve prospěch Banky. Pozemek není ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví klienta, ale přístupový pozemek, popř. spoluvlastnický podíl, musí být předmětem zástavy, popř. se bude jednat o přídatné spoluvlastnictví.
- Je zřízeno věcné břemeno odpovídající právu chůze a jízdy ve prospěch každého dalšího vlastníka nemovitosti, tzv. in rem (vlastník přístupového pozemku je osoba odlišná od vlastníka nemovitostí, k nimž je zřízeno ZP).

8.2. Pojištění zastavované nemovitosti.

²⁶ Pokud zastavovaná nemovitost již slouží k zajištění úvěru Banky, může být zajištěním nového HÚ pouze v případě, že je její hodnota dostatečná, max. LTV = (požadovaná výše úvěru + aktuální zůstatek předchozí HÚ) / hodnota zabezpečení.

Každá nemovitost navržená do zajištění musí být pojištěna pro případ živelných událostí (pojištění proti povodni/záplavě), nebude vyžadováno u bytových a nebytových jednotek, které se nacházejí ve 2. a vyšším nadzemním podlaží. Pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Banky prostřednictvím formuláře, a to po celou dobu splatnosti HÚ. V případě, že zastavovanou nemovitostí je nezastavěný pozemek, není vinkulace pojistného plnění vyžadována.

Nemovitosti v záplavové zóně IV jsou nevhodné nemovitosti jako zajištění. Do zástavy je možno akceptovat pouze nemovitosti, které v minulosti nebyly zaplaveny. Je vždy nutné konzultovat předem prostřednictvím bankéře mBank.

Pojištění rodinných domů je stanoveno na [Reprodukční hodnota nemovitosti](#), tj. na tzv. cenu novou (min. pojistnou částku určuje Banka).

U bytových jednotek je na obvyklou cenu. Pojistná částka v případě bytů musí být minimálně ve výši HÚ.

Minimální pojistnou částku určuje zaměstnanec Banky. Lze akceptovat, pokud je v doložené pojistné smlouvě pojistná částka o 10 % nižší než ta stanovená odpovědným zaměstnancem Banky

Rámcové pojistné smlouvy nebo smlouvy, kdy je pojištěno celé bytové družstvo (nebo společenství), nejsou akceptovány.

[Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti](#) musí splňovat podstatné náležitosti.

8.3. Klasifikace nemovitostí

Financovaná nemovitost i nemovitost, která bude zajištěna zástavním právem ve prospěch Banky, se musí nacházet na území ČR.

Nemovitosti určené k zajištění jsou klasifikovány ve dvou skupinách v souvislosti s jejich rozdílnou likviditou. Jako zastavovaná nemovitost může sloužit pouze nemovitost uvedená ve skupině standardní a nestandardní, jiné nemovitosti Banka do zástavy neakceptuje.

8.4. Standardní nemovitosti

Byt	<20 m ² ;110 m ² >
Rodinný dům	<60 m ² ;240 m ² >
Stavební pozemek	do 2 000 m ² včetně

Uvedená podlahová plocha je stanovena bez započítání příslušenství či příslušenství ploch (například samostatná garáž u RD, u bytové jednotky pak parkovací stání, terasa, sklep apod.).

Stavební pozemek je pozemek (část pozemku nebo soubor pozemků) vymezený a určený k umístění stavby pro rodinné bydlení platným územním rozhodnutím/územním souhlasem nebo platným regulačním plánem

U stavebního pozemku je nutné doložit územní rozhodnutí/územní souhlas nebo stavební povolení/ohlášení stavby nebo územně plánovací informaci nebo sdělení stavebního úřadu, že se jedná o stavební pozemek určený k výstavbě RD nebo stavby pro individuální rekreaci.

Pozemek musí mít vybudované přípojky inženýrských sítí minimálně na hranici pozemku, pokud jejich vybudování není předmětem financování (sítěmi se rozumí minimálně voda a elektro).

U stavebních pozemků umístěných mimo zastavěné území (např. pole) je nutné, aby měly k čerpání HÚ zkolaudovanou hlavní infrastrukturu (vodovodní řád, elektrické vedení), k pozemku samotnému stačí smlouva o připojení k distribuční síti / smlouva o budoucím připojení k distribuční síti, příp. kolaudace přípojky, a potvrzení o možnosti napojení na vodovod.

V případě, že není v obci dostupný vodovod, dokládá žadatel vyjádření příslušného vodoprávního úřadu vedohospodářů, že povolí studnu a že je v místě voda.

U stavebních pozemků umístěných v prolukách v obci musí být sítě vedeny minimálně v komunikaci před pozemkem. Žadatel dokládá potvrzení o možnosti připojení na elektrické vedení a na vodovod.

V případě developerských projektů („rozparcelované pole“) musí být doložena kolaudace všech sítí, které developer řeší dle Územního rozhodnutí v rámci lokality, stavební povolení ke komunikaci (komunikace musí být v takovém stavu, aby se po ní dalo dojet k zastavovanému pozemku, tj. alespoň zpevněná šterkem). Žadatel dokládá do 26 M od schválení kolaudace komunikace. K pozemku samotnému stačí smlouva o připojení k distribuční síti/smlouva o budoucím připojení k distribuční síti, příp. kolaudace přípojky, a potvrzení o možnosti napojení na vodovod.

8.5. Nestandardní nemovitosti

Byt	do 20 m ² a nad 110 m ²
Rodinný dům	do 60 m ² a (240 m ² ;400 m ² >
Apartmán	<20 m ² ;100 m ² >

Nebytové prostory*	<20 m²;100 m²
Rekreační chata vhodná k celoročnímu užívání, rekreační domek	<60 m²;240 m²>
Stavební pozemek	(2.000 m²;5.000 m²>

V rámci nebytových prostor je možné akceptovat také atelier využívaný k bydlení, umístěný v bytovém domě v nadzemním podlaží a kolaudovaný jako nebytový prostor z důvodu oslunění nebo ubytovací jednotku umístěnou v bytovém domě v nadzemním podlaží využívanou k bydlení a kolaudovanou jako nebytový prostor z důvodu oslunění.

Uvedená podlahová plocha je stanovena bez započítání příslušenství či příslušících ploch (například samostatná garáž u RD, u bytové jednotky pak parkovací stání, terasa, sklep apod.).

Stavební pozemek je pozemek (část pozemku nebo soubor pozemků) vymezený a určený k umístění stavby pro rodinné bydlení platným územním rozhodnutím/územním souhlasem nebo platným regulačním plánem

U stavebního pozemku je nutné doložit územní rozhodnutí/územní souhlas nebo stavební povolení/ohlášení stavby nebo územně plánovací informaci nebo sdělení stavebního úřadu, že se jedná o stavební pozemek určený k výstavbě RD nebo stavby pro individuální rekreaci.

Pozemek musí mít vybudované přípojky inženýrských sítí minimálně na hranici pozemku, pokud jejich vybudování není předmětem financování (sítěmi se rozumí minimálně voda a elektro).

U stavebních pozemků umístěných mimo zastavěné území (např. pole) je nutné, aby měly k čerpání HÚ zkolaudovanou hlavní infrastrukturu (vodovodní řád, elektrické vedení), k pozemku samotnému stačí smlouva o připojení k distribuční síti / smlouva o budoucím připojení k distribuční síti, příp. kolaudace přípojky, a potvrzení o možnosti napojení na vodovod. V případě, že není v obci dostupný vodovod, dokládá žadatel vyjádření příslušného vodoprávního úřadu ~~vede hospedářů~~, že povolí studnu a že je v místě voda.

U stavebních pozemků umístěných v prolukách v obci musí být sítě vedeny minimálně v komunikaci před pozemkem. Žadatel dokládá potvrzení o možnosti připojení na elektrické vedení a na vodovod.

V případě developerských projektů („rozparcelované pole“) musí být doložena kolaudace všech sítí, které developer řeší dle Územního rozhodnutí v rámci lokality, stavební povolení ke komunikaci (komunikace musí být v takovém stavu, aby se po ní dalo dojet k zastavovanému pozemku, tj. alespoň zpevněná šterkem). Žadatel dokládá do 26 M od schválení kolaudaci komunikace. K pozemku samotnému stačí smlouva o připojení k distribuční síti/smlouva o budoucím připojení k distribuční síti, příp. kolaudace přípojky, a potvrzení o možnosti napojení na vodovod.

V případě zajištění nebytovým prostorem je vždy nutné konzultovat předem vhodnost zástavy prostřednictvím bankéře mBank. Akceptovatelné nebytové prostory jsou pouze kancelářské prostory do 100 m².

8.6. Nemovitosti nevhodné k zajištění

Nemovitosti, které nejsou klasifikovány jako standardní nebo nestandardní nemovitost, nejsou Bankou akceptovány do zajištění, konkrétně:

- Nemovitosti nacházející se mimo Českou republiku.
- Nemovitost sloužící k podnikání žadatele.
- Nemovitost, která bude po vyčerpání HÚ ve vlastnictví PO (v případě koupě od PO, kdy přejde vlastnické právo na žadatele, se jedná o nemovitosti vhodnou k zajištění).
- Nemovitost nezapsaná v KN, nebo nemovitost ve skutečném stavu, který je v hrubém rozporu se stavem evidence v katastru nemovitostí.
- Samostatná vedlejší stavba, drobná stavba neevidovaná v KN, ostatní drobné stavby vyjmuté z funkčního celku.
- Nemovitost s omezením/právní vadou – viz kapitola [Zajištění](#) – například nemovitost s věcným břemenem dožití, poznámkou spornosti, výhradou zpětného prodeje, výhradou koupě na zkoušku, výhradou lepšího kupce, zákazem zřídit zástavní právo,²⁷ zřízeným budoucím zástavním právem, výhradou vlastnického práva, výhradou zpětné koupě²⁸ (v případě, že na nemovitosti vázne nebo bude váznout předkupní právo, je nutné doložit příslušnou smlouvu).
- Nemovitost s nevyjasněnými vlastnickými či právními vztahy
- Nemovitost bez zajištěného přístupu
- Nemovitost umístěná v nevýhodné lokalitě (např. samota, průmyslový areál, “vyloučená” lokalita).
- Nemovitost s vysokým stupněm technického opotřebení (zpravidla nad 60 %, pokud účelem úvěru není rekonstrukce nemovitosti), objekt se statickými závadami, nemovitost, která svým stavem přímo ohrožuje okolí, nemovitost s ekologickou zátěží.
- Nemovitost určená k odstranění, objekt dlouhodobě mimo provoz.
- Nemovitosti v záplavové zóně IV – stavby (rodinné domy a chaty), bytové jednotky umístěné v nižším než 2. NP, samostatné pozemky (a to i bez stavby)²⁹.
- Nemovitost nabytá na základě zajišťovacího převodu práva.
- Nemovitost, u které bylo zahájeno řízení o vyvlastnění.
- Nemovitá kulturní památka zapsaná na Seznamu nemovitých kulturních památek ČR.

²⁷ Pokud se nejedná tzv. negative pledge.

²⁸ Výhrada zpětné koupě je akceptována, pokud vznikla na základě koupě smlouvy od obce

²⁹ Do zástavy je možno akceptovat pouze nemovitosti, které v minulosti nebyly zaplaveny. Vhodnost zástavy je vždy nutné konzultovat předem prostřednictvím bankéře.

- RD s výměrou pod 60 m² (lze řešit jako nestandardní nemovitost) a nad 400 m².
- Nebytové prostory a apartmány s výměrou pod 20 m² a nad 100 m².
- Stavební pozemek o výměře nad 5 000 m².
- Pozemek, který není určený k zástavbě RD či rekreační chaty.
- Zastavěný pozemek, kde příslušný stavební orgán vydal rozhodnutí o demolici nebo o výkonu prací nutných k zabezpečení stavby (po dokončení těchto prací, je možné takový pozemek do zajištění akceptovat).
- Pozemek s nedokončenou stavbou, jejíž výstavba byla pozastavena na dobu delší než 12M, nebo dočasné stavby.
- Pozemek zastavěný cizí stavbou³⁰.
- Stavby (rodinné domy a chaty) na pozemku jiného vlastníka, pokud pozemek nebude spolu se stavbou součástí zajištění nebo do zástavy nebude vloženo i právo stavby³¹.
- Dočasná stavba, objekt, jehož trvání je omezeno územním plánem, stavba v asanačním pásmu, tj. lokalitě s plánovaným odstraněním staveb, úpravou terénu.
- Spoluvlastnické podíly na nemovitosti (např. ½ RD) - výjimkou jsou podíly s právem užívání, např. garážové stání, sklepní jednotky, přístupové pozemky apod.
- Jednotky vymezené v právu stavby.
- Nájemní byt (obecní byt).
- Dřevostavby ve výstavbě bez doložení smlouvy o dílo, dřevostavby postavené před rokem 1990 ve špatném technickém stavu nebo bez provedené dostatečné rekonstrukce.
- Bytové domy.
- Modulární a mobilní domy.
- Rodinné domy/chaty postavené z nestandardních materiálů a s nestandardním založením objektu (např. slámové domy, domy postavené na vrutech).
- Nebytové prostory průmyslového nebo obchodního charakteru (výrobní továrny, kancelářské budovy, výrobní závody, sklady, obchodní centrum, zařízení pro speciální účely, ubytovací zařízení, inženýrské a speciální pozemní stavby).
- Objekty služeb a občanské vybavenosti.
- Objekty ubytování a rekreace (mimo objektů pro rodinnou rekreaci).
- Byty a nebytové prostory umístěné v ubytovacích zařízeních, rekreačních zařízeních, průmyslových areálech.
- Zemědělské objekty.
- Pozemky, na kterých je zapsáno vzdání se práva na náhradu škody, které např. vzniknou kdykoliv sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, větví, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami apod.

³⁰ Do zástavy je možno akceptovat pouze, pokud bude vloženo i právo stavby.

³¹ Vhodnost zástavy je vždy nutné konzultovat předem prostřednictvím bankéře.

- Rekreační objekt splňující následující charakteristiky:
 - Bez č.p./č. e.
 - Bez sociálního zařízení.
 - V zahrádkářské kolonii (zahrádkářská chata).
 - Bez vytápění.
 - Bez inženýrských sítí – voda může být řešena studnou a kanalizace jímkou.
 - Bez přístupu.
 - Bez pozemku okolo nemovitosti.

8.7. Odhad

Banka vždy zkoumá právní stav, rizika a hodnotu zastavované nemovitosti.

Odhad provádí odhadce na základě objednávky Banky. Podepsanou Žádost o objednání odhadu předává poradce bankéři. Odhad je objednán Bankou po zaplacení ceny za vypracování odhadu na účet Banky a po doložení povinných podkladů

dle účelu úvěru (platební údaje a povinné dokumenty předá poradci/klientovi bankéř). Odhadce odevzdává bance odhad v elektronické podobě se svým elektronickým podpisem.

Maximální stáří nového odhadu je:

- 12 M pro nemovitost, která je dokončená, nebo
- 6 M pro rozestavěnou nemovitost, nebo jestliže odhad obsahuje budoucí hodnotu.
- Pokud má/měl žadatel již poskytnutý HÚ a nově žádá o HÚ se stejnou zástavní nemovitostí, může doložit pouze kopii původního odhadu spolu s aktuálními barevnými fotkami a formulářem *Aktuální fotodokumentace nemovitosti*. Původní odhad může být max. 72 M starý³². Hodnota vychází z původního odhadu nebo může být snížena s ohledem na aktuální situaci na trhu.

Odhad musí být vypracován odhadcem uvedeným na seznamu oprávněných odhadců akceptovaných Bankou. Odhad musí být zpracován v souladu s právními předpisy.

Odhadce Banky si může vyžádat technickou dokumentaci (zejména z důvodu neuspokojivého technického stavu nemovitosti), případně další dokumentaci nutnou pro vyhotovení odhadu.

³² Uvedené se nevztahuje na elektronický odhad z cenové mapy, který musí být vždy aktuální.

V případě účelu Koupě, je-li kupní cena financované nemovitosti nižší než cena stanovená v Odhadu, Banka akceptuje jako hodnotu nemovitosti kupní cenu nemovitosti (tzn., že hodnota nemovitosti by neměla být vyšší než kupní cena). K uvedenému se nepřihlíží, jedná-li se o prodej mezi spřízněnými osobami nebo privatizaci/prodeje bytových jednotek obcí.

V případě účelu [VýstavbaRekonstrukce](#), pokud je financovaná nemovitost totožná se zastavovanou, musí být v odhadu uvedena současná i budoucí hodnota nemovitosti po dokončení stavebních prací. Při stanovování LTV se vychází z budoucí hodnoty. Čerpání je ovšem možné vždy pouze dle aktuální hodnoty zastavené nemovitosti ³³.

8.7.1. Cenová mapa

Je možné akceptovat stanovení hodnoty na základě výstupu z cenové mapy pro bytové jednotky ve větších městech (více jak 15tis. Obyvatel). Dostupnost cenové mapy a výslednou hodnotu nemovitosti ověří bankéř na základě přesné adresy nemovitosti a podlahové plochy bez započítání příslušenství (sklep, balkon atd.).

Cenovou mapu je možné použít v případě:

A)

- Jedná se o dokončenou bytovou jednotku v dostupných lokalitách s výjimkou bytové jednotky:
 - Vzniklé vyčleněním v rodinném domě.
 - Vmístěné v prvním a nižším podzemním podlaží.
 - Umístěné v jiné budově než v bytovém domě.
 - Menší než 25 m²
 - Větší než 100 m².
 - V KN evidované jako byt, ale ve skutečnosti se jedná o řadový RD.
- LTV je max. 80 %.
- Max. výše úvěru 9.000.000 Kč, v případě nemovitosti sloužící jako zajištění, která se nachází v Praze, Brně nebo v okresech Praha-západ a Praha-východ. Pokud se zastavovaná nemovitost nachází v jiných lokalitách, je pak max. výše úvěru 6.000.000 Kč.
- Není možné použít v případě, že je nutné stanovit budoucí hodnotu kromě případu popsaného v bodu B).
- Klient musí doložit žádost o elektronické ocenění nemovitosti dostatečnou fotodokumentací nemovitosti. *Je nutné uvést výměru bytové jednotky.*

B)

- Rekonstrukce nemovitosti do výše 25 % z hodnoty nemovitosti.

³³ Při rekonstrukcích, kde budou prováděny bourací práce, je jako současná hodnota zohledněna minimální hodnota v rekonstrukci (tedy fiktivní hodnota po provedení bouracích prací).

- Max. výše 500.000,- CZK.
- Podrobný rozpočet nákladů vypracovaný na úrovni současných cen zahrnující celou investici včetně DPH (v případě dodavatelské stavby vypracuje dodavatel) na formuláři Banky.
- Smlouva o dílo – v případě, že Žadatel využívá k výstavbě, rekonstrukci stavební společnost.

8.8. Původní odhad při refinancování/konsolidaci

Původní odhad je možné akceptovat u účelů:

- Refinancování (Standard i 24).
- Splacení neúčelových HÚ, zajištěných danou nemovitostí, novým neúčelovým HÚ, kdy nedochází k navýšení úvěru.

V těchto případech je tedy možné vycházet z odhadu staršího 12, resp. 6 měsíců, jestliže splňuje tyto podmínky:

- Odhad musí být vyhotoven pro jinou banku za účelem poskytnutí refinancovaného HÚ (tzn., odhad prošel úvěrovým procesem jiné banky a na jeho základě byl poskytnut HÚ)³⁴.
- Žadatel musí doložit původní Odhad, tento může být doložen v elektronické podobě (elektronicky podepsaný bankou/odhadcem nebo v tištěné podobě podepsaný, opatřený razítkem odhadce nebo banky, sešitý s přelepky, které jsou zároveň parafované.
- Zastavovaná nemovitost je standardní (akceptace původního odhadu na nestandardní nemovitost je možná pouze na základě potvrzení oceňovatele Banky, o potvrzení je nutné požádat před samotným zpracováním případu, a to prostřednictvím bankéře mBank.
- Původní odhad nesmí být starší než 72 M v době podpisu žádosti.
- Je doložena aktuální fotodokumentace a vyplněný formulář *Aktuální fotodokumentace nemovitosti* (vyhotovuje a podepisuje žadatel).
- Jestliže byla původním účelem výstavba, rekonstrukce či modernizace, je nutné doložit dokončení stavebních prací. Dokončení je dokládáno např.: kolaudací, souhlasem s užíváním stavby, LV se zapsanou dokončenou stavbou/jednotkou a aktualizací odhadu (kdy dokončenost dle odhadu musí být minimálně 95 % spolu s aktuální fotodokumentací všech místností a exteriéru, ze které bude patrné, že nemovitost je dokončena.³⁵
- Jestliže nemovitost není dokončená, není možné poskytnout HÚ pouze za účelem refinancování, ale musí se jednat o kombinaci refinancování a výstavby/rekonstrukce.

³⁴ Je možné uznat Odhad, na základě kterého nebyl poskytnut HÚ. Musí se ovšem jednat o Odhad vyhotovený pro banku za účelem poskytnutí HÚ a o uznání je nutné požádat předem prostřednictvím bankéře.

³⁵ V případě nejasností je možné si vyžádat příslušný protokol o výstavbě/rekonstrukci, kdy rozestavěnost dle odhadu/protokolu o výstavbě musí být minimálně 95 %.

- Banka má právo si vyžádat odhad nový (např. v případě nestandardní nemovitosti).

Hodnota z takto doloženého odhadu bude vždy aktualizována s ohledem na situaci na trhu nemovitostí.

9 LI (Životní pojištění)

LI je životní pojištění.

Poplatek za LI je počítán automaticky UF.

Poplatek LI může být hrazen třemi způsoby:

- Z vlastních zdrojů klienta – klient je povinen před čerpáním úvěru mít dostatek prostředků pro uhrazení poplatku LI na mKontu.
- Navýšením částky úvěru (o LI není možné navýšit úvěr nad maximální výši LTV.
- Měsíční platba pojistného.

10 Úvěrové rozhodnutí a smluvní dokumentace

Úvěrové rozhodnutí je platné po dobu 90 dnů. Lhůta se počítá od podpisu úvěrové žádosti. Do 90 dnů od zadání musí poradce s klientem uzavřít smlouvu nebo mu alespoň předat ESIP. Klient má dle zákona vždy až 14 denní lhůtu na rozmyšlenou od obdržení ESIPu. V této lhůtě Banka drží klientovi schválené podmínky. Po tomto uplynutí lhůt nesmí poradce s žadatelem uzavřít úvěrovou smlouvu.

Úvěrová a zástavní smlouva, Návrh na vklad ZP a Evropský standardizovaný informační přehled (ESIP) mohou být podepsány pouze bankéři, kteří mají příslušné pravomoci (tzn., jsou oprávněni zastupovat Banku do stanoveného limitu na základě plné moci). Autorizace Banky může vyžadovat uzavření smlouvy se zaměstnancem centrály. V takovém případě podepíše smluvní dokumentaci oprávnění bankéři/zaměstnanci Banky společně, pokud výše HÚ nepřesahuje limit jejich oprávnění.

Zástavní smlouvy a Návrh na vklad zástavní smlouvy musí být za Banku podepsány bankéři, kteří mají podpisová práva založená ve sbírce listin katastru nemovitostí.

V zástavní smlouvě a Návrhu na vklad musí být doplněno datum podpisu úvěrové smlouvy.

Bankéř zaznamená do smluvní dokumentace datum a místo podpisu, jméno poradce podepisujícího za Banku a podepíše.

Smluvní dokumentace bude uzavřena na obchodním místě Banky anebo musí být úředně ověřen podpis žadatelů podepisujících na jiném místě.

Pokud je smluvní dokumentace podepsána v zahraničí, musí být podpis žadatelů podepisujících v zahraničí ověřen na zastupitelském úřadu České republiky, nebo podepsaný dokument musí být opatřen apostilou³⁶. Apostila musí být úředně přeložená do češtiny.

Pokud je smluvní dokumentace podepsána na Slovensku, pak musí být podpis žadatelů podepisujících na Slovensku úředně ověřen.

Všechny stránky smluvní dokumentace musí být svázaný, přelepeny přelepku a opatřeny razítkem Banky nebo parafou tak, aby část razítka nebo parafy zasahovala na přelepku a část na samotnou smlouvu a nebylo tak možné se smlouvou po podpisu manipulovat.

Jedno pare úvěrové smlouvy je určeno pro potřeby Banky a je zasíláno s ostatními dokumenty na centrálu.

Na smlouvě je nutné vyplnit ověřovací doložku Banky.

Není možné poskytnout žadateli smluvní dokumentaci podepsanou pouze za Banku, tzn., pokud není podepsána ostatními smluvními stranami. Smlouva podepsaná pouze za Banku tedy nesmí opustit Banku.

Výjimkou z tohoto pravidla jsou případy, kdy je žádost zpracovávána přes brokera. Bankéř může předat brokerovi podepsanou smluvní dokumentaci za Banku. Podpis všech klientů na smluvní dokumentaci musí být úředně ověřen. Broker musí smluvní dokumentaci podepsanou klienty dodat do banky do jednoho týdne od uzavření úvěrové smlouvy.

Podepisuje se nejdříve všemi žadateli Evropský standardizovaný informační přehled (ESIP) před úvěrovou smlouvou a následně zástavní smlouva, nikdy ne naopak (podpis veškeré smluvní dokumentace najednou je možný za podmínky dodržení výše uvedeného sledu). Důvodem je, že není možné sjednat zajištění k neexistujícímu závazku (neuzavřené úvěrové smlouvě), a proto by zástavní právo nemělo právní podklad.

Za správnost výše uvedeného postupu nese plnou zodpovědnost poradce.

V případě, že klient sjednává v rámci HÚ také LI (úvěrové pojištění MetLife Amcico), přiloží poradce k úvěrové smlouvě také Extrakt rámcové smlouvy, Všeobecné pojistné podmínky životního pojištění.

³⁶ Seznam zemí, ze kterých je akceptované ověření formou apostily
<https://www.hcch.net/en/instruments/conventions/status-table/?cid=41>.

11 Rezignace

Odstoupí-li žadatel od žádosti o HÚ, tato informace se promítne do registru CBCB ihned po rezignaci v systému Banky.

V případě, že žadatel požaduje potvrzení o rezignaci (odstoupení) žádosti o HÚ v Bance, bankéř není oprávněn potvrzení vystavit, dokud není HÚ rezignován v systémech Banky.

Bankéř může rezignovat HÚ sám, ve statusech, ve kterých mu to systémy Banky umožní.

Pokud mu to systémy Banky neumožní, obrací se poradce na oddělení, v jehož statusu se žádost nachází.

V případě, že je žádost ve statusu umožňujícím tisk smluvní dokumentace, je nutné rozlišit, zda byla/nebyla podepsána smluvní dokumentace.

11.1. Smlouvy nebyly podepsány – rezignace bankéřem je možná

11.2. Smlouvy byly podepsány

Žadatel má ze zákona možnost do 14 dní od podpisu smlouvy od HÚ odstoupit.

Tuto informaci musí bance sdělit písemnou formou, přičemž odstoupení od HÚ musí podepsat všichni dlužníci.

Na odstoupení je nutné uvést jméno, příjmení osob a podpis všech dlužníků. Ověření podpisu provádí bankéř nebo musí být podpis úředně ověřen. Musí být uvedeno datum podpisu odstoupení. Spolu s odstoupením musí být doložené jedno paré podepsané smlouvy náležící bance. Po obdržení odstoupení spolu se smlouvou o úvěru vyhotoví Banka do 30 dnů kvitanci, kterou zašle klientovi.

Pokud uplyne 14 denní lhůta od uzavření smlouvy o HÚ, pak právo na odstoupení zaniká a postupuje se dle bodu níže.

11.3. Smlouvy byly podepsány, 14 dní uběhlo

Není možné jednostranně odstoupit od uzavřeného HÚ. Úvěrový vztah stále trvá, a to i po uplynutí 6 M/24 M od podpisu smlouvy (maximální doba pro čerpání).

V případě, že žadatel nechce HÚ čerpat a chce jej ukončit, je nutné uzavřít tzv. Dohodu o ukončení úvěrové Smlouvy.

Postup:

- Bankéř zašle informaci o požadavku na ukončení úvěru na příslušné oddělení Banky. Smlouva o úvěru musí být doložena Bance.
- Bankéř v emailu uvede, zda byly vloženy zástavní smlouvy na katastr nemovitostí a zda již klient předal do pojišťovny *Oznámení o vzniku zástavního práva* (vinkulace pojistného plnění).
- Bankéř po zpracování žádosti obdrží Dohodu o ukončení úvěrové smlouvy.
- Po podepsání *Dohody* klientem je tato zaslána zpět do Banky.
- *Dohoda* je dopodepsána za Banku na oddělení Risku. Bankéř nemá oprávnění *Dohodu* o ukončení úvěrové smlouvy za Banku podepsat, zasílá tedy *Dohodu* podepsanou pouze ze strany klienta.
- Následně Banka vyhotoví případné další dokumenty pro klienta (devinkulaci, kvitanci), které spolu s *Dohodou* zašle bankéři.
- Bankéř předá všechny dokumenty klientovi.
- Banka zrezignuje úvěr v systému, klientovi jsou automaticky aktualizovány údaje v CBCB.
- Úvěrová složka je kompletně archivována. Není možné klientovi vracet jím doložené dokumenty, Banka má ze zákona povinnost všechny dokumenty archivovat.

V případě zamítnutí či rezignace žádosti obdrží klient nazpět originály doložených dokumentů (LV apod.), Bankou ověřené kopie doložených podkladů a formuláře Banky jsou skartovány. Žádost o HÚ a kopie identifikačních dokladů jsou uloženy k archivaci a nevrací se.

12 Čerpání úvěru

12.1. Obecné podmínky pro čerpání HÚ

Smlouvu o HÚ podepsali všichni spolužadatelé.

- Byly splněny podmínky a doloženy dokumenty pro čerpání specifikované v úvěrové smlouvě.
- Nedošlo k negativním změnám v souvislosti se zastavovanou nemovitostí (kontrola probíhá prostřednictvím www.cuzk.cz).
- Probíhá vkladové řízení vložení zástavního práva Banky (na <http://nahlizenidokn.cz> je nutné zkontrolovat shodu čísla vkladu a to, že řízení obsahuje všechny potřebné účastníky ke zřízení zástavního práva).
- Žadatel není v nepovoleném debetu v Bance nebo v insolvenčním či exekučním řízení.
- Čerpání je možné jenom na účet vedený v ČR

12.2. Typy čerpání

- Jednorázové

HÚ je možné čerpat maximálně do lhůty uvedené v úvěrové smlouvě. Čerpání probíhá dle písemných pokynů klienta vždy v souladu s podmínkami úvěrové smlouvy a doloženými dokumenty.

- V tranších

Po dobu čerpání úvěru, splácí klient pouze úroky z vyčerpané částky, maximálně po dobu 24 M. Změna data uvolnění tranše neznamena prodloužení lhůty čerpání. Celková doba čerpání se řídí ustanovením úvěrové smlouvy a případných dodatků k ní.

Schvalovatel stanovuje podmínky čerpání jednotlivých tranší, zejména pak max. poměr LTV, současné hodnoty zajištění a již uvolněné částky (včetně případné částky za LI). Je-li součástí HÚ také částka určená na pojištění, je toto čerpáno společně s první tranší.

Úvěr je čerpán po splnění podmínek dle písemných pokynů klienta uvedených na žádosti o čerpání.

Změna způsobu uvolnění úvěru z tranší na jednorázové a naopak je možná při splnění podmínek a může vyžadovat souhlas schvalovatele.

12.3. Dokumenty k čerpání

Dokumenty k čerpání musí být zaslány najednou v kompletní podobě.

Žádost o čerpání

- Musí být podepsaná všemi žadateli.
- Nesmí být přepisováno, škrtnáno ani jinak opravováno, použití bělítko není dovoleno
- Musí obsahovat sumu, VS, SS a číslo účtu, na který se má čerpat, číslo účtu musí odpovídat příslušnému dokumentu (BI, kupní smlouva apod.), datum požadovaného čerpání (datum musí být v souladu s Datum čerpání).
- Pokud je část prostředků z HÚ čerpána na mKonto, je nutné uvést sumu a číslo mKonta spojeného s HÚ.
- Pokud klient hradí vlastní zdroje před čerpáním, musí být uvedeno, z jakého účtu a kdy došlo k úhradě (případně, že úhrada vyplývá z jiné dokumentu).
- Nesmí být přepisováno, škrtnáno ani jinak opravováno, použití bělítko není dovoleno.
- Každá tranše musí mít vlastní žádost o čerpání.
- Všechny doklady, které nejsou originál, musí bankéř ověřit.

Pojištění

- Pojistná smlouva musí odpovídat podmínkám uvedeným v kapitole [Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti, oznámení o](#), musí být doložen formulář *oznámení o vzniku zástavního práva* potvrzený pojišťovnou. Lze akceptovat i scan tohoto dokumentu.

Doklad o uhrazení vlastních zdrojů

- Řídí se kapitolou [Doklad o zrealizování platby vlastních zdrojů](#).

Potvrzení o zrušení KK nebo KTK, žádost o ukončení KK, potvrzení o zrušení úvěru

- Je-li v úvěrové smlouvě vyžadováno doložení potvrzení o zrušení KK nebo KTK, není dostatečné doložení pouze žádosti o zrušení KK nebo KTK.
- Má-li klient více KK nebo KTK je v podmínkách čerpání specifikován konkrétní limit, tento limit musí být na potvrzení uveden, aby bylo možné KK nebo KTK spárovat s reportem v CBCB.
- Je-li v úvěrové smlouvě vyžadováno doložení potvrzení o zrušení úvěru, musí být uvedena částka úvěru i datum úvěru, aby bylo možné spárovat s reportem v CBCB.

Ostatní

- Je-li prodávajícím developer a smluvní dokumentaci podepisuje zplnomocněná osoba, musí být doložená plná moc (jednatel společnosti dle obchodního rejstříku zplnomocňuje danou osobu k podepisování kupních smluv za společnost, podpis musí být úředně ověřený – pouze u developerů uvedených v seznamu v kapitole [Koupě od Developera](#) nemusí být podpisy osoby podepisující za developera ověřené, plná moc však doložena být musí vždy.
- Je-li schovatelem kupní ceny například realitní společnost, kterou nezastupuje jednatel společnosti dle obchodního rejstříku, je nutné doložit plnou moc s ověřeným podpisem zmocnitele.
- Je-li schovatelem kupní ceny advokát nebo notář, není nutné ověřovat podpisy účastníků smlouvy o úschově. Smlouva o úschově musí disponovat razítkem advokáta nebo notáře.

12.4. Datum čerpání

Veškeré dokumenty k čerpání musí být zaslány do Banky najednou.

Kompletní dokumenty k čerpání musí být doručené na centrálu banky minimálně 1 pracovní den před požadovaným datem čerpání.

Připsání finančních prostředků na účet v jiné bance.

- *Pokud mají být finanční prostředky připsané na účet v jiné bance nejpozději 16.5. pak nejpozdější termíny čerpání je 14.5. a kompletní dokumenty k čerpání musí být tedy dodány na centrálu nejpozději 13.5. do 17 hod.*
- *Den čerpání tedy musí být 2. pracovní den před dnem požadovaného připsání prostředků na účet v jiné bance.*

Jestliže nebudou potřebné dokumenty k čerpání v souladu s výše uvedeným má Banka právo složku zrežigovat nebo bude muset být zabezpečena prolongace termínu čerpání (například doložením nové Bankovní informace nebo dodatkem ke kupní smlouvě).

12.5. Prodloužení čerpání

V případě, že klient nestihne začít čerpat do doby uvedené v úvěrové smlouvě, může požádat o prodloužení čerpání. Po uplynutí lhůty pro čerpání úvěrová smlouva nezaniká, klient pouze ztrácí nárok na čerpání bez předchozího souhlasu Banky. Žádost o prodloužení čerpání podléhá rozhodnutí schvalovatele. Schvalovatel je oprávněn vyžádat k rozhodnutí dodatečné podklady (dodatky ke smlouvám, aktuální dokumenty k příjmům a podobně).

12.6. Splacení HÚ

V případě kompletního splacení HÚ vyhotoví Risk (oddělení smluv) klientovi potřebnou dokumentaci. Dokumentace bude klientovi zaslána do 30 dnů doporučeně na jeho korespondenční adresu.

Součástí dokumentace je:

- Průvodní dopis klientovi ke kvitanci a devinkulaci.
- Potvrzení o splacení HÚ.
- Návrh na výmaz zástavního práva.
- Devinkulace pojistného plnění.
- Kvitance ZP.

Klient si následně zajistí doručení dokladů na potřebná místa (KN, pojišťovna).

13 Post sale

Všechny změny v parametrech již poskytnutých hypotečních úvěrů jsou nazývány „POST SALE“ změnami. Tyto změny jsou iniciovány Žadatelem. Žadatel požaduje změnu ve svém HÚ a tato změna podléhá schválení Banky. Žadatel používá pro žádosti o změny formuláře, které jsou k dispozici na webových

stránkách Banky, popř. je má k dispozici poradce nebo bankéř. Je však možné o tyto změny požádat i bez formuláře, pouze dopisem, popř. prostřednictvím poradce nebo bankéře e-mailem, pokud taková žádost obsahuje veškeré náležitosti (zejména jméno žadatele, identifikační údaje – nejlépe č. úvěrové smlouvy, aktuální telefonní kontakt a srozumitelný požadavek Žadatele a případné odůvodnění žádosti). Banka bude akceptovat e-mailovou žádost, pokud bude obsahovat všechny výše uvedené informace.

Vzhledem k tomu, že změny u HÚ podléhající schválení vyžadují zpravidla dodatek k úvěrové smlouvě, je povinností poradce ověřit a případně zajistit změnu údajů klienta v systémech Banky.

Dodatek k úvěrové smlouvě vždy podepisují VŠICHNI účastníci úvěrové smlouvy. Dodatek je zpoplatněn dle aktuálního sazebníku Banky.

Obecný postup:

- Žadatelem podepsaná žádost o změnu úvěru s potřebnými dokumenty je zaslána na centrálu (písemně, e-mailem)
- Po obdržení žádosti o změnu na příslušném oddělení je zpracováno do 7 pracovních dnů ode dne jejího doručení. Doba zpracování se prodlužuje, pokud nebyly dodané všechny potřebné podklady.
- Pokud Banka vyžaduje doplňující informace, je poradce informován a požádán o doplnění prostřednictvím e-mailu.
- V případě schválení žádosti o změnu je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím bankéře (pokud není vyžadován dodatek, je poradce též informován prostřednictvím bankéře). Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku klienta.
- V případě zamítnutí žádosti o změnu je žadateli na e-mailovou adresu zaslána informace o zamítnutí. Poradce je o zamítnutí informován prostřednictvím bankéře. Důvody zamítnutí se žadateli nesdělují – jedná se o vnitřní kritéria Banky.
- Poradce nebo bankéř podepíše s klientem dodatek k úvěrové smlouvě (pravidla pro podepisování dodatku jsou analogická jako pro podpis úvěrové smlouvy a podepsaný dodatek zašle zpět do Banky).
- Dodatek musí být do Banky zaslán ihned po jeho uzavření, nejpozději do 5 pracovních dnů.
- Po zaslání podepsaného dodatku zpět na centrálu (vč. všech požadovaných dokumentů uvedených v dodatku) je provedena požadovaná změna v systémech Banky bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů od uzavření dodatku.

13.1. Snížení výše HÚ

Jedná se o nedočerpání HÚ, zpravidla u účelu výstavba/rekonstrukce. Je-li prokázáno dokončení stavebních prací a jsou splněny podmínky po čerpání, lze snížit výši HÚ bez dokládání dalších dokumentů pouze na základě žádosti.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o změny hypotečního úvěru po čerpání* nebo emailový požadavek žadatele, pokud obsahuje potřebné náležitosti zejména pak jméno žadatele, identifikační údaje nejlépe č. úvěrové smlouvy, musí být uvedena nová výše HÚ, resp. výše nedočerpané částky.
- Jsou-li ke schválení vyžadovány doplňující informace nebo dokumenty, je poradce informován a požádán o doplnění prostřednictvím e-mailu.
- Ostatní podmínky po čerpání musí být splněny.
- Pokud nejsou stavební práce dokončené lze akceptovat prokázání požadované částky finančních prostředků pro dokončení stavby, přičemž výši prostředků určuje oceňovatel Banky.

Postup:

- V případě schválení žádosti o změnu je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím bankéře. Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku.
- Po doložení podepsaného dodatku zpět na centrálu (nejpozději do 10 pracovních dnů), je provedena požadovaná změna v systémech Banky.

13.2. Prodloužení termínu doložení dokumentu po čerpání

V případě prvního prodloužení termínu doložení dokumentu maximálně o 3 měsíce lze žádosti vyhovět bez dalšího zkoumání. Bankou je vystaven Schvalovací list, který je zaslán e-mailem všem Klientům u posuzovaného úvěru, a jeho vystavení je zdarma. Na prodloužení termínu pro doložení dokumentů o více než 3 měsíce, nebo při opakovaném požadavku o prodloužení, se při jeho schválení vystavuje Schvalovací list, který je zpoplatněn dle aktuálního sazebníku.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky Žádost o změny hypotečního úvěru po čerpání (e-mailový požadavek není akceptován), musí být uvedeno odůvodnění.

Postup:

- V případě schválení žádosti o změnu je vyhotoven Schvalovací list, který je odeslán emailem všem Klientům u posuzovaného úvěru, poplatek za Schvalovací list je naúčtován ihned po schválení požadavku. Změna v systémech Banky je provedena v den schválení požadavku Klienta.

- V případě zamítnutí žádosti o změnu je vyhotoven Zamítací list, který je odeslán emailem všem Klientům u posuzovaného úvěru, a jeho vyhotovení je zdarma.

13.3. Zkrácení doby splatnosti

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o změny hypotečního úvěru po čerpání.*
- Doklady prokazující příjem podle kapitoly Příjmy, je-li nová splátka vyšší než původní při schválení HÚ. Žadatel příjmy dokládá vždy standardně, není možné použít postup pro doložení na základě čestného prohlášení.

Postup:

- V případě schválení žádosti o změnu je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím e-mailu. Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku.
- Po doložení podepsaného dodatku zpět na centrálu (nejpozději do 10 pracovních dnů), je provedena požadovaná změna v systémech Banky.

13.4. Prodloužení doby splatnosti

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o změny hypotečního úvěru po čerpání.*
- Banka si k posouzení žádosti dodatečně může vyžádat další potřebné dokumenty.

Základní podmínky schválení žádosti:

- Prodloužení zohledňuje maximální dobu splatností podle kapitoly Délka splácení HÚ a zohledňuje maximální věk žadatelů podle kapitoly Obecné podmínky pro Žadatele.
- Prodloužení zohledňuje maximální dobu splatností podle kapitoly Délka splácení HÚ a zohledňuje maximální věk žadatelů podle kapitoly Obecné podmínky pro Žadatele.
- Prodloužení doby splatnosti lze poskytnout opakovaně v průběhu splácení úvěru, mezi jednotlivými prodlouženími musí být uhrazeno alespoň 12 celých měsíčních splátek (jistina a úrok).
- O prodloužení doby splatnosti lze požádat nejdříve po 12 řádně uhrazených celých měsíčních splátkách (jistina a úrok).

- Žadatel není v prodlení se splácením a má splněny podmínky po čerpání (resp. není zařazen do upomínkového procesu).
- Maximální celková doba splatnosti úvěru po prodloužení je 360 měsíců, na výjimku 480 měsíců.

Postup:

- V případě schválení žádosti o změnu je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím e-mailu. Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku. Spolu s dodatkem bude zaslán také ESIP formulář, který klient musí podepsat před podpisem dodatku.
- Po doložení podepsaného dodatku zpět na centrálu (nejpozději do 10 pracovních dnů), je provedena požadovaná změna v systémech Banky.

13.5. Výměna zástavní nemovitosti

Nová nemovitost musí splňovat požadavky podle kapitoly [Zajištění](#) a musí být dokončená. Výměna standardní nemovitosti za nestandardní je možná jen po předchozím předjednání. Maximální výše LTV při výměně zástavní nemovitosti je na úrovni hodnot uvedených níže v tabulce. V případě, že původní úvěr byl poskytnut s prokazováním příjmů na základě čestného prohlášení, musí být nové LTV ve výši max. 50 % nebo musí být příjmy všech dlužníků prokázány standardním způsobem dle kapitoly [Příjmy](#).

V případě, že dojde vlivem výměny zástavní nemovitosti k růstu LTV v takové míře, že nové LTV se bude nacházet v jiném pásmu úrokové sazby dle úrokového lístku vyhlášeného Bankou, který je platný k okamžiku výměny zástavní nemovitosti, může být upravena úroková míra dle aktuálně platného úrokového lístku.

	Účelový HÚ	Neúčelový HÚ	Účelový HÚ – čestné prohlášení	Neúčelový HÚ – čestné prohlášení
Standardní nemovitosti	80 %	75 %	50 %	50 %
Nestandardní nemovitosti	80 %	Nelze poskytnout	50 %	Nelze poskytnout

Pokud je nové LTV vyšší než maximální hodnota, může žadatel rozdíl uhradit formou předčasné splátky. Po provedení předčasné splátky je vyhotoven dodatek k výměně zástavní nemovitosti.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o změnu nebo vyjmutí zástavní nemovitosti*.
- Originál
- LV ke stávající zástavní nemovitosti (která má být vyvázána).
- Originál
- LV k nové zástavní nemovitosti (která má být nově zajištěna zástavním právem).
- [Odhad](#) nové zástavní nemovitosti, odhad je pořizován způsobem uvedeným v metodice.
- V případě ocenění nemovitosti na základě cenové mapy, doložení dokumentů k nutným k takovému ocenění.
- PENB zastavované nemovitosti (bytu v bytovém domě; rodinného domu, který byl po 1.7.2015 předmětem prodeje, nebo který byl povolen po 1.1.2020, nebo u kterého proběhla větší změna dokončené budovy po 1.1.2020).
- Doklady prokazující příjem žadatelů podle kapitoly [Příjmy](#) (pokud je prokázání příjmů vyžadováno).

Postup:

- V případě schválení žádosti o změnu je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím e-mailu. Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku.
- Po podpisu dodatku k úvěrové smlouvě je dodatek společně s případnými dalšími dokumenty zaslán na centrálu (nejpozději do 5 pracovních dnů). Po obdržení všech požadovaných dokumentů je změna provedena v systémech Banky.
- Mezi další požadované dokumenty nejčastěji patří:
 - Originál LV k nové zástavní nemovitosti se zapsaným ZP ve prospěch Banky.
 - Pojistná smlouva k nové zástavní nemovitosti.
 - Formulář Banky Oznámení o vinkulaci pojistného plnění (stačí scan).
 - Zástavní smlouva na nově zajištěnou nemovitost.
- Do 30 dnů od obdržení podepsaného dodatku centrálou a splnění podmínek je vystavena kvitance a devinkulace (k vyvazované nemovitosti), které jsou zasílány klientovi.

13.6. Vyvázání zástavní nemovitosti

Může se jednat o vyvázání některé nemovitosti v zástavě (garáže ale i bytové jednotky nebo rodinného domu, pokud je úvěr zajištěn více nemovitostmi, atd.).

Nemovitost, která zůstane předmět zajištění úvěru, musí splňovat požadavky podle kapitoly [Zajištění](#). Maximální výše LTV níže v tabulce.

V případě, že původní úvěr by poskytnut s prokazováním příjmů na základě čestného prohlášení, musí být nové LTV ve výši max. 50 % nebo může banka udělit výjimku.

Výjimku lze udělit při splnění těchto podmínek:

- žádná dlužná splátka na posuzovaném hypotečním úvěru po dobu 12M do dne posouzení žádosti a zároveň
- žádná dlužná splátka žádného z klientů na jiném úvěrovém produktu mBank nebo jiného věřitele v době 12M do dne posouzení žádosti.

V případě, že dojde vlivem vyvázání zástavní nemovitosti k růstu LTV v takové míře, že nové LTV se bude nacházet v jiném pásmu úrokové sazby dle úrokového lístku vyhlášeného Bankou, který je platný k okamžiku vyvázání zástavní nemovitosti, může být upravena úroková míra dle aktuálně platného úrokového lístku.

	Účelový HÚ	Neúčelový HÚ	Účelový HÚ – čestné prohlášení	Neúčelový HÚ – čestné prohlášení
Standardní nemovitosti	80 %	75 %	50 %	50 %
Nestandardní nemovitosti	80 %	Nelze poskytnout	50 %	Nelze poskytnout

Pokud je nové LTV vyšší než maximální hodnota, musí být rozdíl uhrazen formou předčasné splátky. Po provedení předčasné splátky je vyhotoven dodatek k částečnému vyvázání zástavní nemovitosti.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o změnu nebo vyjmutí zástavní nemovitosti*.
- LV ke stávající zástavní nemovitosti (která má být vyvázána).
- LV_k zástavní nemovitosti, která zůstává zajištěná zástavním právem.
- [8.7 Odhad](#) nemovitosti, která zůstává zajištěna zástavním právem, pokud má vyvázání vliv na hodnotu nemovitosti. Jedná-li se o vyvázání malé části pozemku nebo pozemků, které netvoří funkční celek, není nutné odhad dokládat (např. odprodej malého kousku pozemku obci k vybudování chodníku); odhad je pořizován způsobem uvedeným v metodice.
- Kopie Geometrického plánu, pokud se změna týká nového rozdělení parcel ověřený KN.

- Doklady prokazující příjem žadatelů podle kapitoly Příjmy (pokud je prokázání příjmů vyžadováno).

Postup:

- Jedná-li se o změnu, která nemá vliv na hodnotu zástavní nemovitosti, například o vyvázání malé části pozemku, který má sloužit jako obecní komunikace nebo vyvázání společných prostor bytového domu. Žádost o vyvázání je schválena a je vyhotovena kvitance pro KN, která je zaslána doporučeně na korespondenční adresu žadatele uvedenou v systémech banky.
- Jedná-li se o částečné vyvázání zástavní nemovitosti jejím prodejem, tzn. zástavním právem je zajištěno více nemovitostí, z nichž jedna je prodávána, žadatel požádá o částečnou BI. Banka žadateli vyčíslí minimální částku, která musí být doplacena tak, aby bylo dodrženo maximální LTV u zbývajících jistiny HÚ a zástavní nemovitosti, která zůstává zajištěna zástavním právem. Po úhradě mimořádné splátky informuje žadatel Banku o jejím provedení prostřednictvím poradce nebo mLinky, Banka následně vyhotoví částečnou kvitanci a devinkulaci.

13.7. Odklad splátek jistiny

Odklad splátek jistiny je možný na maximální dobu 6 měsíců. Odklad splátek jistiny je možné poskytnout maximálně 2x po dobu trvání HÚ, mezi jednotlivými odklady musí být nejméně 12 měsíců řádných splátek. Jedná se o pouze odklad splátek jistiny, nikoli úroku z úvěru, ten žadatel hradí stále.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o změny hypotečního úvěru po čerpání* nebo emailový požadavek žadatele, pokud obsahuje potřebné náležitosti zejména pak jméno žadatele, identifikační údaje nejlépe č. úvěrové smlouvy, aktuální telefonní kontakt a srozumitelný požadavek žadatele a odůvodnění.
- Dokumenty zdůvodňující žádost o odklad (např. doklad o evidenci na Úřadu práce, doklad o rozvázání pracovního poměru, dlouhodobá pracovní neschopnost apod.).
- V době schválení žádosti o odklad nesmí být žadatel aktuálně v dluhu, nesmí mít exekuci na účtech nebo být v insolvenčním řízení (oddlužení).

Postup:

- O vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě poradce je informován prostřednictvím e-mailu.
- Po podpisu dodatku k úvěrové smlouvě žadatelem je dodatek vrácen na centrálu, kde je dopodepsán za Banku, následně je provedena změna v systémech Banky. Žadateli je dodatek zaslán poštou.

- O odloženou částku jistiny je v průběhu dalšího splácení navýšena splátka HÚ. Žadateli se tedy neprodlužuje o odložený počet měsíců celková splatnost, ale navyšuje se splátka HÚ.
- Pokud žadatel žádá o kalkulaci splátkového kalendáře pro odklad splátek jistiny, může být zaslán elektronicky na e-mailovou adresu registrovanou v systému Banky.

13.8. Odklad splátek jistiny a úroků (úvěrové prázdniny)

Odklad splátek jistiny a úroků (úvěrové prázdniny) je možný pouze ve výjimečných případech na maximální dobu 3 měsíců. Odklad splátek jistiny a úroků (úvěrové prázdniny) je možné poskytnout maximálně 1x po celou dobu trvání úvěru. Po ukončení opatření je nesplacená jistina a úrok rozpočítána do zbývajících splátek do data splatnosti úvěru. Po ukončení opatření dojde k navýšení měsíční splátky.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky Žádost o změny hypotéčního úvěru po čerpání, nebo e-mailový požadavek žadatele, pokud obsahuje všechny potřebné náležitosti, zejména pak jméno žadatele, identifikační údaje (nejlépe číslo úvěrové smlouvy, aktuální telefonní kontakt) a srozumitelný požadavek žadatele a odůvodnění.
- Dokumenty zdůvodňující žádost o odklad (např. doklad o evidenci na Úřadu práce, doklad o rozvázání pracovního poměru, dlouhodobá pracovní neschopnost apod.).
- V době schválení žádosti o odklad nesmí být žadatel aktuálně v dluhu, nesmí mít exekuci na účtech nebo být v insolvenčním řízení (oddlužení).

Postup:

- O vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě je informován příslušný bankéř prostřednictvím e-mailu. Bankéř následně informuje klienta a případně poradce o výsledku žádosti.
- Po podpisu dodatku k úvěrové smlouvě žadatelem je dodatek vrácen na centrálu, kde je dopodepsán za Banku, následně je provedena změna v systémech Banky. Žadateli je dodatek zaslán poštou.

13.9. Vyvázání žadatele

Žadatel, který je vyvazován z HÚ, by neměl být majitelem nemovitosti zajištěné zástavním právem ve prospěch Banky. V případě, že se jedná o HÚ se zvýhodněnou IR z důvodu pojištění LI, přičemž žadatel, kterého Banka vyvazuje, je jediným pojištěným, pak se u HÚ také mění zvýhodněná úroková sazba.

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o vyvázání spoludlužníka*.
- Doklady prokazující příjem žadatelů, kteří zůstávají dlužníky podle kapitoly [Příjmy](#), žadatel vždy dokládá příjem standardně, není možné použít doložení na základě čestného prohlášení.³⁷
- Není nutné dokládat nový Odhad, jestliže byl původní vyhotovený po 1.1.2013 nebo pokud bylo původní LTV do 50 % (bez ohledu na datum vyhotovení odhadu). V ostatních případech je nový Odhad vyžadován.
- LTV se řídí pravidly v kapitole [Základní parametry HÚ](#).
- Originál
- LV k zástavní nemovitosti.
- Kopie dokumentů zdůvodňujících žádost o vyvázání, např. pravomocný rozsudek o rozvodu, dohoda o vypořádání SJM, kupní smlouva apod.
- Vždy je ověřován vlastník mKonta sloužícího ke splácení HÚ, pokud je s vyvázáním žadatele spojená také změna mKonta pro splácení, je nutno tuto skutečnost uvést do formuláře žádost o vyvázání spoludlužníka.
- Je-li vyvazován hlavní žadatel, který má k HÚ mBilans, je nutné žadatele upozornit, že mBilans se váže k danému HÚ, proto bude převeden na „nového“ hlavního žadatele (na mBilans by tedy k datu vyvázání hl. žadatele neměly být žádné jeho prostředky).

Postup:

- V případě schválení žádosti o změnu je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím e-mailu. Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku.
- Po doložení podepsaného dodatku zpět na centrálu (nejpozději do 10 pracovních dnů) je provedena požadovaná změna v systémech Banky.

13.10. Přistoupení spolužadatele

Požadované dokumenty:

- Originál formuláře Banky *Žádost o přistoupení spolužadatele* (emailový požadavek není akceptován).
- Přistupující spolužadatel musí splňovat obecné podmínky uvedené v kapitole [Žadatel](#).
- Přistupující spolužadatel dokládá doklady totožnosti podle kapitoly 3.5 Seznam požadovaných dokladů.
- Prohlášení ke zpracování osobních údajů.

³⁷ Je možné nedokládat aktuální PoP v případě stávajícího žadatele, jehož příjmy jsou zasílány na mKonto, resp. pro nedokládání aktuálního PoP platí stejná pravidla, která jsou uvedena v kapitole [Příjmy](#).

Postup:

- V případě schválení žádosti o přistoupení je zaslána žádost o vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě na příslušné oddělení, poradce je o tomto informován prostřednictvím e-mailu. Poplatek za dodatek je naúčtován ihned po schválení požadavku.
- Po doložení podepsaného dodatku zpět na centrálu (nejpozději do 10 pracovních dnů), je provedena požadovaná změna v systémech Banky.

13.11. Insolvence

Jedná se o osobní bankrot dlužníka. Sám dlužník nebo jeho věřitelé navrhnou situaci řešit prostřednictvím soudu a zahájením insolvenčního řízení. Soud zváží finanční situaci dlužníka a v případě zjištění úpadku klienta, rozhodne o jeho způsobu, zda bude řešen oddlužením či konkurzem. V případě, že se klient obrátí na poradce s informací, že je na jeho osobu podán návrh na insolvenční řízení k soudu nebo je již insolvence soudem schválená, poradce může s touto informací kontaktovat bankéře mBank.

13.13. Úmrtí žadatele

Pokud se poradce dozví informaci o úmrtí klienta, předá následující informace:

- Datum úmrtí, nejlépe podložené kopii úmrtního listu.
- Případně jméno a příjmení notáře, jeho adresu a číslo jednací, pod kterým je případ řešen tzv. Nd...../2013.
- Telefonní, případně emailový kontakt na příbuzné k usnadnění komunikace.

V případě ukončení dědického řízení pošle poradce kopii Usnesení o ukončení dědického řízení vydané soudem, pokud ji má k dispozici na centrálu Banky, nebo vše předá bankéři na pobočce Banky.

13.14. Bankovní informace

Klient může žádost o BI podat prostřednictvím:

- mLinky.
- Emailem (bankovni-informace@mbank.cz).

Žádost musí obsahovat:

- Jméno a příjmení klienta.

- Rodné číslo klienta.
- Den, ke kterému má být bankovní informace vyhotovena.
- Číslo smlouvy o HÚ (GHL/GML/GHU).
- Důvod žádosti.
- Případně žádost o vyhotovení souhlasu se zcizením nebo zatížením.

Postup:

Před podáním žádosti o vystavení BI musí poradce/pracovník mLinky zkontrolovat datum, ke kterému je žádáno o vyhotovení BI:

- BI nelze vystavit ke dni řádné splátky.
- BI nelze vystavit ke dni pracovního klidu (víkend, svátek).
- BI nelze vystavit v den následující po dni pracovního klidu, na který připadala pravidelná měsíční splátka.
- BI je možné vystavit maximálně 60 dní předem od data, ke kterému je žádáno její vyhotovení.

Důvod vystavení BI

Důvod vystavení BI je nutné vyplnit pro správné určení případného poplatku za mimořádnou splátku. Z důvodu odlišných poplatků pro jednotlivé důvody splacení je nutné v některých případech doložit další dokumenty, které budou posouzeny Bankou, například:

- Prodej nemovitosti – podepsanou kupní smlouvu, po splacení úvěru bude provedena kontrola na KN, zda byla nemovitost skutečně prodána a zákonný důvod snížení poplatku naplněn, v případě neprokázání prodeje bude klientovi doúčtován řádný poplatek.
- Úmrtí klienta – doložení úmrtního listu.
- Dlouhodobá nemoc – doložení potvrzení od lékaře.

Řádně vyplněnou žádost o vystavení BI poradce odešle:

- Emailem na příslušného bankéře dle seznamu kontaktních osob.

Po přijetí žádosti o vystavení BI není možné v žádosti dodatečně provádět změny. V případě potřeby změny je nutné žádost o BI stornovat a zaslat novou.

BI je odeslána:

- Ve formátu PDF do internetového bankovníctví jako šifrovaný dokument.
- A zároveň poštou na korespondenční adresu.

Poplatek za vyhotovení BI je účtován pouze u smluv uzavřených do 1.12.2016, u kterých neproběhla refixace sazby:

- Dle aktuálního sazebníku Banky.
- Pokud klient nemá na mKontu dostatek prostředků k úhradě poplatku, nebude mu BI vystavena, poradce na tuto informaci předem upozorní.
- Poplatek je účtován v okamžiku odeslání BI.

13.15. Vyhotovení souhlasu se zcizení nebo zatížením

Od 1.1.2014 Banka v rámci zástavních smluv sjednává věcné právo zákazu zcizení a zatížení bez souhlasu zástavního věřitele. Toto právo se zapisuje společně se zástavním právem do KN. Bez souhlasu Banky pak vlastník nemovitosti nemůže nemovitost zatížit (například zástavním právem nebo věcným břemenem) nebo zcizit (tzn. převést nemovitost nebo její část na jinou osobu).

U HÚ uzavřenými do 1.1.2014 byla povinnost zástavního dlužníka zajistit souhlas Banky uvedena v zástavní smlouvě a do KN nebyla zapisována. Postup pro oba případy je shodný.

Zákaz zcizení

- Souhlas se vydává nejčastěji v případě prodeje nemovitosti.
- V rámci žádosti o souhlas je nutné uvést nacionále (jméno a příjmení, datum narození a trvalé bydliště kupujícího/kupujících v případě prodeje).

Zákaz zatížení

- Souhlas se vydává nejčastěji v rámci refinancování HÚ do jiné banky nebo též v rámci prodeje nemovitosti, kdy kupující financuje úhradu kupní ceny prostřednictvím HÚ.

14 Vysvětlivky

14.1. PoP

Potvrzení o příjmu. PoP musí být doloženo na formuláři Banky. Jiný formulář může být akceptován na základě předběžného odsouhlasení Schvalovatele v případě, že je možné ověřit všechny informace, které jsou na formuláři mBank. Žadatel dokládá originál kompletně vyplněného formuláře s razítkem, názvem a podpisem osoby, která formulář potvrdila. Musí se jednat o osobu oprávněnou k tomuto úkonu zaměstnavatelem (účetní, elektronicky, HR apod.).

Potvrzení je platné 60 dní od vystavení, vždy je nutné doložit výpisy z BÚ za příslušný počet měsíců.

14.2. Výpis z BÚ

Výpis se musí vztahovat k běžnému účtu, na který je poukazován dokládáný/prohlašovaný příjem. Jedná-li se o klienta Banky, není nutné tento výpis dokládat a k ověření dojde prostřednictvím kontroly v systémech Banky.

Z výpisu z účtu musí být zřejmý majitel účtu, název banky, a číslo účtu, počáteční a konečný zůstatek.

Není možné doložit výpisy vyfiltrované pouze s příchozími platbami, ani není možné doložit výpis, který je upraven (začernalé informace o platbách, částkách nebo jiných detailech).

V případě výpisů z účtů advokátů je možné akceptovat částečné začernění údajů příchozích plateb – např. jmen klientů (resp. Jiných údajů, které by mohly být v rozporu s advokátním tajemstvím)

14.3. DP

Daňové přiznání za poslední zdaňovací období. Podal-li žadatel v období od 1.1. do 1.4. (resp. do 1.7. pokud podává přes daňového poradce) je možné nové DP s razítkem podatelny použít pouze v případě, že je zároveň doložen doklad o úhradě daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).

DP musí být potvrzené podle pravidel uvedených níže:

- Žadatel dokládá kopii s razítkem FÚ na stránce, kde je uvedena daňová povinnost. Případně DP s razítkem podatelny a potvrzení o zaplacení daně, nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).
- DP je nutné doložit kompletní, tzn. včetně všech příloh (například pokud žadatel vede účetnictví, musí být doložena rozvaha a výkaz zisků a ztrát, tyto dokumenty jsou v rámci schvalování posuzovány).
- Je také možné doložit kompletní opis údajů z DP vystavený správcem daně.

DP podané datovou schránkou

- V případě, že je DP zaslané datovou schránkou, může být doloženo opisem z datové schránky vystaveným službou Czech Point, všechny stránky musí být sešité a opatřené přelepku a potvrzením Czech Pointu, že se jedná o datovou zprávu zaslanou finančnímu úřadu. Musí být zároveň doloženo potvrzení o zaplacení daně, nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).

DP podané přes daňový portál

- V případě, že je DP podané přes daňový portál (<https://adisepo.mfcr.cz>; <http://www.daneelektronicky.cz/>) klient dokládá příslušný XML soubor s daňovým podáním, opis elektronického potvrzení podání a doklad o úhradě daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).

DP společnosti se všemi výkazy:

- Není nutné dokládat, pokud jsou dokumenty dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku. Bankéř uvede informaci do komentáře v UF.
- V případě, že je DP zaslané datovou schránkou, může být doloženo opisem vystaveným službou Czech Point, všechny stránky musí být sešité a opatřené přelepku a potvrzením Czech Pointu, že se jedná o datovou zprávu. Musí být zároveň doloženo potvrzení o zaplacení daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).
- V případě, že je DP podané přes daňový portál (<https://adisepo.mfcr.cz>) klient dokládá příslušný XML soubor s daňovým podáním, opis elektronického potvrzení podání a doklad o úhradě daně nebo výpis z běžného účtu s přijetím daňového přeplatku (daň nesmí být nulová).
- Akceptovatelné je také doložení DP s výkazy vystavené a potvrzené finančním úřadem.

14.4. Podepsané smlouvy

- Úvěrová smlouva podepsaná všemi spolu/žadateli.
- Návrh na vklad zástavního práva do KN ve prospěch Banky s vyznačenou Plombou číslem jednacím.
- Zástavní smlouva podepsaná všemi spolu/žadateli a zástavci.

Důležité: Úvěrová smlouva musí být vždy podepsána před podpisem Zástavní smlouvy, nikdy naopak!

14.5. Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti, oznámení o ZP

Nemovitost zajištěná ZP ve prospěch Banky musí být pojištěna pro případ živelních událostí a případně povodni (pojištění proti povodni musí být na celou reprodukční hodnotu). Pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Banky, a to po celou dobu splatnosti HÚ. Vinkulace je zajištěna předáním formuláře *oznámení o zástavním právu* na pojištěné nemovitosti pojišťovně. *Oznámení* je součástí smluvní dokumentace, kterou žadatel obdrží. Následně žadatel zajišťuje její potvrzení pojišťovnou. Doklad potvrzený pojišťovnou je požadován jako dokument k čerpání - lze předložit i scan tohoto dokumentu. V případě, že zastavovanou nemovitostí je nezastavěný pozemek, není pojištění ani vinkulace pojistného plnění vyžadována.

[Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti](#) musí splňovat podstatné náležitosti.

Pojistná částka je stanovena v závislosti na typu zajištění, viz Pojištění zastavované nemovitosti.

Rámcové pojistné smlouvy nebo smlouvy, kdy je pojištěno celé bytové družstvo (nebo společenství), nejsou akceptovány.

Parametry pojistné smlouvy:

- Pojistná smlouva musí být uzavřena s pojišťovací společností přijatelnou pro Banku (pojišťovna nesmí být v úpadku či likvidaci).
- V pojistné smlouvě i ve formuláři *oznámení o zástavním právu* musí být shodně a jasně specifikována nemovitost (číslo bytové jednotky, číslo popisné RD, číslo stavební parcely v případě rozestavěné budovy), která je předmětem pojištění.
- Datum platnosti pojištění musí být nejpozději v den čerpání nebo dříve.
- Pojistná smlouva musí být vždy podepsána pojistníkem.
- Banka neakceptuje pojistnou smlouvou uzavřenou prodávajícím, v případě účelu koupě, tj. kdy nemovitost přechází na nového majitele (pojistnou smlouvu v tomto případě musí uzavřít již nový majitel = žadatel).
- Jestliže byl nejdříve uzavřen návrh pojistné smlouvy a poté přešel návrh v pojistnou smlouvu, u které je jiné číslo pojistné smlouvy, musí být doloženo potvrzení od pracovníka pojišťovny (nikoliv brokera) o shodě čísla návrhu a pojistné smlouvy (písemně, emailem z pracovní adresy zaměstnance pojišťovny) – toto se týká převážně Generali pojišťovny.
- Dojde-li ke změně pojistné částky proti pojistné smlouvě je tato změna akceptována, pokud nová výše pojistné částky splňuje podmínky stanovené v Pojištění zastavované nemovitosti.

Oprava údajů v pojistné smlouvě:

- Pokud je ve smlouvě dopisováno či je opravována, musí být tato oprava potvrzena podpisem pracovníka pojišťovny a razítkem příslušné pojišťovny. Žádné jiné opravy ve smlouvě - vpisování, obtahování či změna údajů není přípustná.

Pokud poradce zasílá potvrzení od pracovníka pojišťovny k pojistné smlouvě (např. potvrzení o shodě čísla návrhu s číslem pojistné smlouvy, či potvrzení k číslu bytové jednotky, atd., je nutné e-mail přeposlat printscreenem, aby byla vidět emailová adresa pracovníka pojišťovny.

14.6. LV

List vlastnictví = Výpis z katastru nemovitostí, na kterém je vyznačeno provedení požadovaného úkonu vlastnické právo (v odd. A), věcné břemeno (v odd. B1 nebo C), zápis zástavního práva (v odd. C) nebo přijetí návrhu na zápis - plomba z důvodu podání návrhu na vklad zástavního/vlastnického práva („P“ u identifikace příslušné nemovitosti v odd.B).

Žadatel dokládá originál LV – max. 60 dní staré k datu přijetí na centrálu Banky.

Pokud bude při schvalování žádosti o HÚ na LV nalezena jakákoliv změna oproti stavu uvedeném na doloženém LV, bude úvěr pozastaven a bude vyžádáno nové LV, případně jiný dokument

Žadatel prostřednictvím LV dokládá vlastnictví nemovitosti a to že nemovitost není zajištěním pro jiné úvěry (kromě refinancovaných).

Poznámka: V případě, že na Zástavní nemovitosti vážne nebo bude vážnout předkupní právo je nutné doložit příslušnou smlouvu. Zástavní nemovitosti, kde jsou zřízena předkupní práva, budou posuzovány individuálně.

Na LV nesmí být zapsaná poznámka spornosti (zpochybnění zápisu v KN) a to jak na nemovitosti, která slouží jako zajištění ani na nemovitosti, která je předmětem úvěru (NOZ).

Je možné akceptovat LV, které je elektronicky podepsané KN, pokud je toto možné ověřit.

14.7. ZP

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky z úvěru včetně příslušenství do jeho splacení. Zástavní právo je vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) v části C „Omezení vlastnického práva“.

Po úplném splacení úvěru předá Banka klientovi kvitanci pro výmaz ZP na KN.

14.8. Bankovní informace

Žadatel dokládá originál BI, kde je uvedeno:

- Aktuální výše dluhu (k datu refinancování).
- Číslo bankovního účtu věřitele, na který mají být prostředky uhrazeny.
- Konkrétní datum, kdy mají být prostředky uhrazeny.
- Příklad výmazu ZP původní banky po splacení úvěru (rozhodnutí Risku).
- Souhlas původní banky se zřízením ZP pro Banku ve druhém pořadí (pouze na vyžádání schvalovatele).

14.9. Smlouva o úschově

Banka akceptuje úschovu finančních prostředků u následujících subjektů:

- 1) Notáři – formou notářského zápisu nebo protokolu o převzetí finančních prostředků do notářské úschovy.

- Schvalovatel kontroluje existenci daného notáře v seznamu notářů na www.nkcr.cz.
- 2) Advokáti – formou třístranné smlouvy o úschově.
Schvalovatel kontroluje existenci daného advokáta v seznamu advokátů na www.cak.cz.
- 3) Banky – formou třístranné smlouvy o úschově.
Schvalovatel kontroluje existenci seznam bank na www.cnb.cz.
- 4) Realitní kancelář - Úschovy finančních prostředků u dalších osob – realitních kancelářích, je možné pouze za předpokladu, že v kupní smlouvě bude jasně uvedeno, že kupní cena je uhrazena okamžikem připsání finančních prostředků na depozitní účet. Tímto přechází případné riziko na prodávajícího, neboť klient svou povinnost uhradit kupní cenu splnil. Pokud toto ustanovení v kupní smlouvě uvedeno není, nebude Banka úschovu u realitní kanceláře a podobných subjektů akceptovat!
V případě koupě, kdy na kupované nemovitosti vázne ZP prodávajícího a tato nemovitost současně slouží jako zástava poskytovaného HÚ, není možné čerpat část KC určenou na splacení úvěru prodávajícího do úschovy RK. V těchto případech je část KC určená na splacení HÚ prodávajícího čerpána přímo na účet věřitele.

V případě sjednání úschovy u těchto subjektů nebude Banka požadovat ověřené podpisy zúčastněných stran, pouze je nutné ověřit, zda schovatel opravdu existuje.

V případech, kdy klient prokazuje bance úhradu vlastních zdrojů, pokud nebude schovatelem vystaveno potvrzení o deponované částce na schovatelském účtu (notářem, advokátem, bankou, vybranou realitní kancelář), bude banka vyžadovat doložení výpisu z bankovního účtu klienta, ze kterého bude zřejmé, že příslušná částka byla odeslána v souladu s ustanovením úvěrové smlouvy (například výpis z internetového bankovníctví klienta).

Vybrané realitní kanceláře: MM Reality, Fincentrum Reality, BCAS reality, RK Sting, Remax, Evropa RK.

14.10. LTV

Loan To Value - Podíl výše úvěru na tržní hodnotě zastavené nemovitosti. LTV je počítáno z hodnoty všech zastavených nemovitostí.

Určení LTV v případě, že klient již jednu HÚ na zastavované nemovitosti má: aktuální výše HÚ + výše nového HÚ děleno hodnotou nemovitosti.

***Příklad:** aktuální výše prvního HÚ 800.000 Kč + nový HÚ 500.000 Kč = 1.300.000 Kč děleno hodnota nem. 2.000.000 = LTV 65 %.*

14.11. Služebnost, reálné věcné břemeno

Do účinnosti NOZ je používáno názvosloví věcná břemena pro aktivní i pasivní věcná práva, dle NOZ již bude opraveno odděleně na právo služebnosti a reálné věcné právo.

Služebnost- povinnost něčeho se zdržet, něco strpět. (např. inženýrské sítě, cesta, užívání)

Reálné věcné břemeno – povinnost něco dát, něco konat.

Omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet,.

Oprávněný - ten, jenž má své právo nad cizí nemovitostí (doživotně užívá něco co není jeho vlastnictví, chodí po cizím pozemku atd.). Povinný - ten, koho věcné břemeno omezuje (v jeho domě bydlí oprávněný-třeba jeho právní předchůdce, po jeho pozemku umožňuje sousedovi přecházet či chodit např. ke studni atp.).

Věcné břemeno je zapsáno na listu vlastnictví v oddíle B1 u nemovitosti, jejíž vlastník je oprávněný; v oddíle C u nemovitosti, jejíž vlastník je povinný.

Pro Banku akceptovatelná věcná břemena: například chůze a jízdy přes pozemek, vedení přípojek/sítí apod.

Pro Banku neakceptovatelná věcná břemena: například věcné břemeno dožití.

14.12. Plomba

Vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Katastrální úřad ji u parcelního čísla nemovitosti nebo u čísla bytu, či nebytového prostoru na výpisu z katastru nemovitostí vyznačí písmenem "P" nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad.

14.13. Podstatné náležitosti Smlouvy refinancovaného úvěru

- 1) Specifikace účastníků právního úkonu (jméno, příjmení, název, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, místo podnikání nebo sídlo, IČ).
- 2) Výši úvěru nebo půjčky.
- 3) Účel úvěru nebo půjčky (co je objektem úvěru nebo půjčky).
- 4) Datum uzavření smlouvy o úvěru nebo půjčky.
- 5) Smlouva musí být řádně podepsaná.
- 6) V případě, že v úvěrové smlouvě není specifikována zástava, je nutné doložit původní zástavní smlouvu.

14.14. Návrh KS / SoSBK

Konkretizovaný návrh musí obsahovat níže uvedené náležitosti:

- Účastníci smlouvy = jméno a příjmení, rodné číslo, bydliště.
- Předmět smlouvy = parcelní číslo pozemku, číslo popisné/evidenční stavby, číslo bytové/nebytové jednotky, katastrální území.
- Prohlášení o nabytí vlastnictví = výlučné vlastnictví, spoluvlastnictví, SJM.
- Dohoda o kupní ceně = uvedení KC a způsob její úhrady, prohlášení o její úhradě.
- Omezení vlastnictví = zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, exekuční příkazy, poznámky.

Podepsaná smlouva musí mít úředně ověřené podpisy všech zúčastněných stran, není-li tímto předpisem stanoveno jinak.

14.15. Zákon o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, mimo jiné upravuje činnosti osob oprávněných poskytovat (Banka) a zprostředkovávat (broker) spotřebitelský úvěr a dále pak práva a povinnosti při poskytování a zprostředkování úvěru. Spotřebitelským úvěrem je i hypoteční úvěr, který je zákonem definován jako spotřebitelský úvěr na bydlení. Veškerá práva a povinnosti z úvěrových smluv uzavíraných Bankou jsou proto vedle ustanovení občanského zákoníku regulována i zákonem o spotřebitelském úvěru.

14.16. Reprodukční hodnota nemovitosti

Reprodukční hodnota nemovitosti, která vyjadřuje cenu, za kterou je možné stejnou nebo obdobnou nemovitost obnovit v původním rozsahu, tj. bez odpočtu opotřebení. Pojištění na reprodukční hodnotu tak v případě pojistné události zajišťuje plnou obnovu nemovitosti.

14.17. Zástavce

Zástavce je vlastník nemovitosti v momentě zápisu zástavního práva na katastr nemovitostí. Zástavce může být zároveň dlužníkem, nebo se jedná o třetí osobu. Zástavce vždy podepisuje zástavní smlouvu. V případě, že se jedná o osobu odlišnou od Spolužadatelů HÚ, ručí zástavce za HÚ pouze zastavovanou nemovitostí.

14.18. Osoba blízká

Osobou blízkou jsou příbuzní v řadě přímé, tzn. rodiče, děti, prarodiče, vnuci, sourozenci (i nevlastní) a manželé, registrovaní partneři.

14.19. Právo stavby

V případě výstavby nemovitosti na pozemku, jejímž vlastníkem je osoba odlišná od stavebníka, je nutné, aby bylo sjednáno právo stavby (ke schválení již musí být zapsané na LV):

- Právo stavby tedy opravňuje k tomu, mít stavbu na cizím pozemku nebo lépe užívat stavbu, která je na cizím pozemku.
- Právo stavby lze sjednat k již existující stavbě nebo ke stavbě, která bude teprve zřízena.
- Právo stavby je samo o osobě nemovitou věcí, jejíž součástí je daná stavba a Banka si na tuto nemovitost může sjednat zástavní právo.
- Banka akceptuje právo stavby do zajištění pouze v případě, že jako zajištění slouží i pozemky tvořící funkční celek.
- Právo stavby je dokládáno zápisem na LV předmětné nemovitosti a smlouvou o zřízení práva stavby. Smlouva musí obsahovat minimálně identifikaci účastníků (vlastníka pozemku a vlastníka stavby), účel práva stavby (výstavba RD), dobu trvání práva stavby, konkrétní určení spoluvlastnických podílů, případná úplata za zřízení práva stavby musí být jednorázová.

14.20. Doklad o zrealizování platby vlastních zdrojů

Lze doložit následujícími způsoby:

- Vklad hotovosti s razítkem a podpisem příslušné instituce, je nutné dodržet zákonný limit pro platbu v hotovosti.
- Výpis z účtu (s hlavičkou banky) s platbou.
- Příkaz k úhradě spolu s potvrzením o provedení transakce.
- Samotný příkaz k úhradě bez potvrzení o provedení transakce není dostatečný.
- Printscreen z IB pouze v případě, že se klient přihlásí do IB na obchodní místě Banky přes počítač Banky (poradce nesmí být přítomen v momentě, kdy klient zadává své přihlašovací údaje do svého IB). Printscreen vytištěný z IB klienta ověří poradce svým podpisem a razítkem. Z printscreenu musí být zřejmé, že úhrada byla zrealizovaná.