



## Zkrácená metodika produktů Oberbank AG

Portál pro zprostředkovatele: [www.oberbank.cz](http://www.oberbank.cz) – Servis – Externí zprostředkovatelé - Portál pro zprostředkovatele

jméno: [vermittler@oberbank.cz](mailto:vermittler@oberbank.cz), heslo: #verm01

Metodická podpora: Mgr. Hana Zachovalová

tel.: 606 076 476, mail: [hana.zachovalova@oberbank.cz](mailto:hana.zachovalova@oberbank.cz)

## Žadatel + úvěr v EUR

Žadatel o úvěr musí mít **trvalý pobyt v ČR, na Slovensku, v Rakousku nebo Německu, případně v jiné zemi EU (a pak přechodný nebo dlouhodobý pobyt v ČR)** – musí doložit, že fyzicky bydlí v ČR (práce, rodina), dokládá se i výpis z registru ze země trvalého bydliště, jako spolužadatel u úvěru může být osoba s trvalým pobytem v jakémkoli jiném státě (vyjma rizikových zemí)

Počet žadatelů o úvěr - 1- 4 žadatelé, a to max. ze 2 domácností  
Maximální doporučený věk při splatnosti úvěru – 70 let, na výjimku i více, ale klient musí mít pasivní příjem z nájmu

### **Úvěry poskytujeme v CZK, ale i v EUR.**

Pokud žadatel vydělává eura a zároveň žije v ČR, je možnost poskytnout **úvěr v eurech** – aktuální sazby od 3,3% p.a. – **eurový příjem musí kompletně pokrýt splátku v eurech (s rezervou cca 20%).**  
**Příjem v eurech akceptujeme ze zemí, kde je hlavní měnou euro.**

Tento úvěr jde použít jak na koupi nemovitosti, tak na refinancování úvěrů z korunách, čerpání úvěru lze nastavit jak v korunách, tak v eurech.

Akceptovatelné příjmy v eurech:

Závislá činnost – typ pendlera, případně práce z domova nebo částečné dojíždění za prací, nutný pracovní poměr na dobu neurčitou

Závislá činnost – klient pracuje z ČR pro zahraniční firmu a pobírá eura

Příjem z vlastní firmy, případně podnikání nebo dlouhodobý nájem z Rakouska, Německa, Slovenska

U podnikatele pravidelná fakturace v eurech na území ČR (dokládá se rámcová smlouva)

Výplata podílů na zisku z české firmy v eurech

Příjem z nájmu v ČR – např. nájemce bude nadnárodní společnost

## Nemovitosti, které si umíme zastavit

Bytové jednotky, rodinné domy, ateliéry, bytové domy
Rekreační objekty pro individuální rekreaci (včetně apartmánu v ČR) - rekreační chata, č.e.
Nemovitosti typu „Jiná stavba“, „Občanská vybavenost“ (tj. i nebytové prostory, komerční haly, polyfunkční budovy), samostatně stojící garáže
Stavební pozemky, nestavební pozemky (např. zemědělskou půdu) - vše bez limitu m <sup>2</sup> a nutnosti stavět
Rodinný dům, jehož část slouží k podnikání
Nemovitosti v Rakousku, v Německu nebo na Slovensku
Penziony, hotely
Nemovitosti ve vlastnictví vlastního s.r.o.
Nemovitosti ve vlastnictví třetích osob
Nemovitosti, které jsou v zástavě pro jinou banku – umíme být 2.v pořadí, pokud není na LV zákaz zatížení

## Příjmy žadatele

HPP (i souběh vícero HPP), podnikání
<b>Příjem z nájmu –</b> <b>80% z čistého nájemného dle DP klienta (řádek z DP č. 201- daň)</b> 80% ze stávajících nových běžících nájmu (nejsou ještě v DP) – dokládá se nájemní smlouva a 3 výpisy z účtu <b>budoucí nájmy z kupované nemovitosti nebo ze stávající vlastněné nemovitosti – nájemné stanoví odhadce – akceptujeme již v této výši</b> <b>podnájemní smlouvy</b> (nejčastěji v rámci rodiny)
DPP, DPČ – 3 po sobě jdoucí dohody u stejného zaměstnavatele, případně kratší doba trvání z vlastní firmy
Příjem z Rakouska, Slovenska, Německa - ze závislé činnosti, podnikání (srážka u EUR příjmu 10%) Důchod nebo rodičovská z Rakouska
Důchod, alimenty (max. 5.000,- na dítě), vdovský důchod (60% z něj), ID III. stupně, odměna pěstouna (50% z něj), sirotčí důchod, mateřská (11.290,-CZK), rodičovská (v plné výši), výsluhová renta, příspěvek pro vojáky na bydlení
Souběh rodičovské + podnikání, případně zkráceného HPP
Souběh starobního důchodu a dalšího příjmu (dle oboru)
Příjem z prodeje nemovitosti – za podmínky dalších jiných příjmů, klient dodá alespoň 3 DP, max. 50% z průměru

Klient podnikatel, který má leasing (výdaje na leasing jsou zohledněny v DP) - nutno doložit leasingovou smlouvu, pak se leasingové splátky do výdajů nepočítají.

**Odpisy zemědělských strojů** - Pouze u podnikatelů zemědělců, kdy je patrné z doložených DP, že odpisy má tento podnikatel stále.

Příjem z podílů na zisku firmy, dividend - 100% z průměru za 3 roky

Příjem na HPP v hotovosti – dokládá se potvrzení o příjmu, Osobní list důchodového pojištění vydaný ČSSZ nebo Výpis z karty pojištěnce u zdravotní pojišťovny klienta

Podnikatel kratší dobu než 12 měsíců - v případě, že klient pracoval na HPP pro stejného zaměstnavatele, kterému nyní fakturuje – dodat rámcovou smlouvu a předchozí pracovní smlouvu.  
Obory činnosti: lékař, právník, IT-specialista

**Možné navýšení/nový zaměstnanecký poměr ve vlastní firmě** - Klient doloží DP firmy za dva roky, pobočkou odsouhlasenou výši nového příjmu si klient mzdovým výměrem navýší a doloží nám 1.výpis z účtu s navýšenou mzdou. Jinak standardně klient dokládá potvrzení o příjmu a tři výpisy.

## Typy úvěrů a jejich účel

Standard hypotéka Standard hypotéka Plus	Investiční hypotéka	Americká hypotéka
Koupě, výstavba nemovitosti k vlastnímu bydlení, k rekreaci (i v okolních státech), majetkové vypořádání (SJM, dědictví, vypořádání majetkových vztahů v rodině)	Koupě, rekonstrukce nebo výstavba nemovitosti sloužící k nájmu	Refinancování úvěrů od nebankovních společností nebo zástav od PO nebo FO na LV – vždy přes náš jistotní účet
Zpětné proplacení vložených prostředků do koupě nemovitosti (až 3 roky zpětně)	Akceptace budoucího příjmu z nájmu – stanovuje odhadce	Koupě, rozparcelování a rozprodej pozemku bez následné výstavby
Zpětné proplacení rekonstrukce nemovitosti (potvrzuje odhadce v odhadu)	Výhodou je variabilita typu financovaných nemovitostí (bydlení/komerce)	Koupě nemovitosti v zahraničí Koupě penzionu
Splacení spotřebitelských úvěrů z registru – čestné prohlášení, že klient spotřebitelské úvěry využil na bydlení (typicky neúčelová část u Standard hypotéky plus)	Splatnost úvěru max. 25 let, LTV max. 70% (pokud je velký převis mezi nájmem a splátkou), jinak LTV 60%, bez limitu financování	Koupě nemovitosti k vlastnímu podnikání Refinancování úvěrů vedených na IČO klienta
Max. LTV 80%, splatnost 30 let, bez limitu financování		Max. LTV 70%, splatnost 20 let, bez limitu financování, možnost postupného čerpání úvěru 2 roky
<p>Všechny typy úvěrů mohou být poskytnuty i v měně EUR (při příjmech v eurech).</p> <p><b>U Standard a Investiční hypotéky klientovi zpětně proplácíme odhad do výše 5.000,- CZK</b></p> <p><b>Nemáme žádné doprovodné produkty snižující sazbu, sazbově začínáme od 4,6%p.a.</b></p> <p><b>Umíme převést hypotéku spolu s nemovitostí.</b></p>		

## Co neumíme

Vyjít pouze z obratu firmy
Uchopit paušální daň nebo vylepšit paušální výdaje u podnikatele
Nákup družstevního bytu bez jiné zástavy, případně úvěr bez vybrané nemovitosti
Začít čerpat úvěr až za několik let – úvěr nutno začít čerpat do roka a dočerpat do 3 let
Financovat nízkopříjmové klienty, uchopit klienta po ukončené insolvenční dříve než po 3 letech
U příjmů akceptovat vyplácené diety na účet
Akceptovat příspěvek na péči nebo ID I. nebo II. stupně
Akceptovat příjmy z výnosů z půjček, z prodeje akcií nebo kryptoměn
Akceptovat příjmy z prodeje firmy
Financovat cizince ze třetích zemí bez trvalého pobytu
Developerské projekty na rodné číslo
Téměř neposkytujeme spotřebitelské úvěry bez zajištění
LTV max. 80%, ne více – vlastní zdroje jdou vždy nahradit jinou nemovitostí
Vyřešit vše online 😊

## Kontakty pobočky

Praha	Mgr. Hana Zachovalová	606076476	<a href="mailto:hana.zachovalova@oberbank.cz">hana.zachovalova@oberbank.cz</a>
Praha	Bc. Zuzana Medřická	602161612	<a href="mailto:zuzana.medricka@oberbank.cz">zuzana.medricka@oberbank.cz</a>
Praha	Petra Vysočániová	725544532	<a href="mailto:petra.vysocaniova@oberbank.cz">petra.vysocaniova@oberbank.cz</a>
Praha	Milena Cellarová	730590198	<a href="mailto:milena.cellarova@oberbank.cz">milena.cellarova@oberbank.cz</a>
Brno	Marie Bezdíčková	602185960	<a href="mailto:marie.bezdickova@oberbank.cz">marie.bezdickova@oberbank.cz</a>
Ostrava	Michal Vocetka	724149733	<a href="mailto:michal.vocetka@oberbank.cz">michal.vocetka@oberbank.cz</a>
Plzeň	Mgr. Karolína Soukupová	602470633	<a href="mailto:karolina.soukupova@oberbank.cz">karolina.soukupova@oberbank.cz</a>
České Budějovice	Markéta Motzová	602185984	<a href="mailto:marketa.motzova@oberbank.cz">marketa.motzova@oberbank.cz</a>
Olomouc	PhDr. Silvia Buchbauer Burčíková	604298575	<a href="mailto:silvia.buchbauer-burcikova@oberbank.cz">silvia.buchbauer-burcikova@oberbank.cz</a>
Jihlava	Bc. Petra Fiřtová	724152644	<a href="mailto:petra.firtova@oberbank.cz">petra.firtova@oberbank.cz</a>
Ústí nad Labem	Ivana Kalová	602136271	<a href="mailto:ivana.kalova@oberbank.cz">ivana.kalova@oberbank.cz</a>
Liberec	Radek Prchlík	739246661	<a href="mailto:radek.prchlik@oberbank.cz">radek.prchlik@oberbank.cz</a>
Písek	Ing. Kristýna Formanová	602139947	<a href="mailto:kristyna.formanova@oberbank.cz">kristyna.formanova@oberbank.cz</a>
Zlín	Libor Hrnčířík	737218998	<a href="mailto:libor.hrncirik@oberbank.cz">libor.hrncirik@oberbank.cz</a>
Tábor	Lenka Makovcová	724432843	<a href="mailto:lenka.makovcova@oberbank.cz">lenka.makovcova@oberbank.cz</a>
Český Krumlov	Ing. Jarmila Faladová	721572426	<a href="mailto:jarmila.faladova@oberbank.cz">jarmila.faladova@oberbank.cz</a>
Hradec Králové	Tomáš Hršel	724146120	<a href="mailto:tomas.hrsel@oberbank.cz">tomas.hrsel@oberbank.cz</a>