

Metodické pokyny pro poskytování spotřebitelských úvěrů České spořitelny, a.s.

Změny platné od 21. 3. 2025

OBSAH:

1	Příjemce hypotečního úvěru	4
2	Identifikace klienta	7
2.1	Identifikace FO a FO podnikatele	7
2.1.1	Průkazy totožnosti občana ČR.....	8
2.1.2	Průkazy totožnosti cizince	8
2.2	Identifikace FO podnikatele a PO	8
2.2.1	Doklady FO podnikatele.....	8
2.2.2	Doklady PO	9
2.3	Spotřebitelský úvěr na bydlení v cizí měně (cizoměnový úvěr).....	9
3	Předmět a účel hypotečního úvěru	10
3.1	Charakteristika a předmět spotřebitelských úvěrů na bydlení	10
3.2	Účel – Investice do nemovitosti.....	12
4	Příjmy klienta a jejich dokládání.....	18
4.1	Při žádosti o úvěr lze zohlednit pouze tzv. akceptovatelné příjmy	18
4.2	Neakceptovatelné příjmy	18
4.3	Příjmy ze závislé činnosti v ČR (žadatel je zaměstnancem) a v zahraničí	19
4.3.1	Doložení příjmů ze závislé činnosti.....	19
4.3.2	Výpočet příjmů ze závislé činnosti	21
4.4	Příjmy ze závislé činnosti u zaměstnavatele, který tvoří ESSO* s žadatelem	21
4.4.1	Doložení příjmu ze závislé činnosti u zaměstnavatele, který tvoří ESSO s žadatelem	21
4.4.2	Stanovení výše příjmu ze závislé činnosti u zaměstnavatele, který tvoří ESSO s žadatelem ...	22
4.5	Příjmy z SRO*	22
4.6	Příjmy z podnikání (ze samostatně výdělečné činnosti).....	22
4.6.1	Doložení příjmu z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti:.....	23
4.6.2	Výpočet výše příjmu z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti	23
4.7	PŘÍJMY Z NÁJMU NEMOVITOSTÍ	24
4.7.1	Kritéria pro akceptaci příjmu z nájmu nemovitostí	24
4.7.2	Doložení a výpočet příjmu z nájmu nemovitostí	24
4.8	STAROBNÍ DŮCHOD	25
4.8.1	Kritéria pro akceptaci starobního důchodu	25
4.8.2	Doložení a výpočet příjmu ze starobního důchodu.....	25
4.9	VÝSLUHOVÝ PŘÍSPĚVEK	26
4.9.1	Kritéria pro akceptaci výsluhového příspěvku.....	26

4.9.2	Doložení a výpočet příjmu z výsluhového příspěvku	26
4.10	DOPLŇKOVÉ PŘÍJMY KLIENTA	26
4.10.1	Kritéria pro akceptaci doplňkových příjmů	26
4.10.2	Výjimky z doplňkových příjmů	28
5	Výše hypotečního úvěru	28
5.1	Stanovení výše hypotečního úvěru	28
6	Stanovení úrokové sazby hypotečního úvěru	31
6.1	Zásady stanovení úrokové sazby	31
6.2	Potvrzování výše úroků pro daňové účely	32
7	Zajištění produktů hypotečního úvěrování	32
7.1	Povinné zajištění produktů hypotečního úvěrování	32
7.1.1	Zástavní právo k nemovitosti	32
7.1.2	Vlastnictví zastavované nemovité věci	34
7.1.3	List vlastnictví	35
7.1.4	Podmínky zajištění produktů hypotečního úvěrování zástavním právem k nemovitosti	35
7.2	Souhlas se zřízením následného zástavního práva	36
7.3	Uznatelnost nemovité věci jako zajišťovacího prostředku	36
7.4	Porušení podmínek zástavní smlouvy, doplnění zástavy	37
7.4.1	Odhad nemovitosti	37
7.4.2	Pojištění nemovitosti	38
8	Čerpání hypotečního úvěru	41
8.1	Způsob čerpání	41
8.2	Doba čerpání	42
8.3	Čerpání na Jistotní účet	45
8.4	Pravidla pro aktualizace odhadu nemovitosti a pro postupné čerpání – u výstavby, dostavby a rekonstrukce	45
8.4.1	Postupné čerpání v závislosti na aktuální hodnotě nemovitosti	46
8.4.2	Postupné čerpání v závislosti na aktuální hodnotě nemovitosti podle jedné smlouvy o dílo	46
8.4.3	Postupné čerpání na základě Protokolu o stavu stavby – financovaná nemovitost NENÍ předmětem zajištění	47
8.4.4	Aktualizace hodnoty zástavy po ukončení čerpání	47
8.4.5	Definice vlastních zdrojů	48
9	Splácení spotřebitelských úvěrů na bydlení	50
9.1	Základní pravidla	50
9.2	Mimořádné splátky spotřebitelských úvěrů na bydlení	51

9.2.1	Mimořádné splacení hypotečních úvěrů, které nejsou v působnosti zákona o spotřebitelském úvěru	51
9.2.2	Mimořádné splacení hypotečních úvěrů, které jsou v působnosti zákona o spotřebitelském úvěru	52
9.2.3	Předčasný refix.....	54
9.3	Ukončení splácení – zaslání kvitance	54
10	Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	55
10.1	Popis produktu a rozsah pojištění	55
10.2	Zánik pojištění	57
10.3	Služby k Hypotéce ČS a Americké hypotéce	57
10.3.1	SLUŽBA „Překlenovací financování“	57
10.3.2	SLUŽBA „Hypotéka komplet“	58
10.3.3	SLUŽBA „Obratová hypotéka pro podnikatele“	59
10.3.4	SLUŽBA „Hypotéka na pronájem“	59
10.3.5	SLUŽBA „Zrychlená výstavba“	59
10.3.6	SLUŽBA „Sleva za splácení z účtu u ČS“	59
10.3.7	SLUŽBA „Expresní čerpání“	59
10.3.8	SLUŽBA „Variabilita splátek“	59
10.3.9	SLUŽBA „Financování montovaných domů“	61
10.3.10	Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	63
10.3.11	Zajištění podání zástavního práva	63
10.3.12	Služba Hypotéka pro budoucnost	63

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ

Tento metodický pokyn popisuje základní parametry a pravidla poskytování spotřebitelských úvěrů na

hypotéka (neúčelová i účelová na konsolidaci), Překlenovací hypotéka a

– nezajištěných zástavním právem k nemovitosti – Předhypoteční úvěr

→ případné odchylky v parametrech u jednotlivých produktů jsou vždy uvedeny v charakteristice jednotlivých produktů.

1 Příjemce hypotečního úvěru

V úvěrové smlouvě mohou být zavázáni maximálně 4 dlužníci.

Příjemcem spotřebitelského úvěru na bydlení v ČR se rozumí žadatel, spoludlužník/spoludlužníci úvěru a může jím být fyzická osoba a fyzická osoba – podnikatel.

Fyzickou osobou jako příjemce spotřebitelského úvěru se rozumí:

Žadatel	Předkládané podklady	Zdroj příjmů
a) občan ČR s trvalým pobytem na území ČR	platný občanský průkaz	příjem je generován v ČR i mimo ČR
b) občan ČR s trvalým pobytem mimo ČR	platný občanský průkaz nebo platný pas ČR	příjem je generován v ČR i mimo ČR
c) občan státu EU, Norska, Islandu, Lichtenštejnska, Švýcarska nebo Velké Británie	platný pas nebo průkaz totožnosti* a jeden z těchto dokladů: <ul style="list-style-type: none"> Povolení/průkaz o přechodném/trvalém pobytu vydaný ČR; doklady prokazující trvání pracovního vztahu (OSVČ nebo zaměstnanecký poměr) na území ČR; <ul style="list-style-type: none"> ke dni žádosti o úvěr musí přechodný pobyt/pracovní vztah trvat minimálně 2 roky, pro trvalý pobyt není minimální doba trvání stanovena; 	příjem je generován v ČR
d) občan třetí země s pobytem na území ČR	platný pas a povolení k trvalému pobytu nebo povolení/průkaz o přechodném/dlouhodobém pobytu vydaný ČR , ze kterého bude vyplývat minimální délka pobytu v ČR 2 roky a <u>zároveň</u> doklady prokazující trvání pracovního vztahu (OSVČ nebo zaměstnanecký poměr) na území ČR minimálně 2 roky , pro trvalý pobyt není minimální doba trvání stanovena.	příjem je generován v ČR

***Průkazy totožnosti vydávají tyto státy:** Belgie, Bulharsko, Estonsko, Finsko, Francie, Chorvatsko, Itálie, Kypr, Litva, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Německo, Nizozemí, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Rumunsko, Řecko, Slovensko, Slovinsko, Španělsko, Norsko, Island, Lichtenštejnsko. **Průkazy totožnosti nevydávají tyto státy:** Dánsko, Švédsko, Lotyšsko, Irsko.

Pro občany třetí země, kteří se prokazují platným pasem a zároveň povolením/průkazem o přechodném/dlouhodobém pobytu nebo zaměstnaneckou kartou (pravidlo příjemce musí splňovat oba žadatelé) je maximální limit hypotečního úvěru s LTV od 80 do 90 % 5 mil Kč (pro užití financované nemovitosti první bydlení a vlastní bydlení).

Výjimky pro poskytnutí hypotečního úvěru vyšším než 5 mil. Kč, s LTV 80 – 90 % (pro užití financované nemovitosti první bydlení a vlastní bydlení) tvoří:

- občan třetí země, který má trvalý pobyt;
- manželé, kde jeden z manželů má trvalý pobyt a druhý má dlouhodobý/přechodný pobyt/zaměstnaneckou kartu, za předpokladu, že jsou splněna obě tato pravidla:
 - občan třetí země s trvalým pobytem má vyšší příjem než druhý s dlouhodobým/přechodným pobytem;
 - splácení úvěru je především závislé na občanu třetí země, který má trvalý pobyt;
- uvedená pravidla **platí pouze pro vztah manžel/manželka, NEVZTAHUJE se na vztah druh/družka**, zde musí pravidlo, tj. trvalý pobyt pro výši úvěru vyšší než 5 mil Kč, s LTV nad 80% splňovat oba žadatelé.

***Průkazy totožnosti vydávají tyto státy:** Belgie, Bulharsko, Estonsko, Finsko, Francie, Chorvatsko, Itálie, Kypr, Litva, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Německo, Nizozemí, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Rumunsko, Řecko, Slovensko, Slovinsko, Španělsko, Norsko, Island, Lichtenštejnsko. **Průkazy totožnosti nevydávají tyto státy:** Dánsko, Švédsko, Lotyšsko, Irsko.

Společná ustanovení pro občany ČR a cizince:

U všech předkládaných dokladů je nutné ověřit jejich platnost, pravost, fotografie ale i údaje na nich uvedené. Popis dokladů a jejich vzory jsou dostupné ve Veřejném rejstříku pravých dokladů totožnosti a cestovních dokladů online

V případě cizinců je nutné udělat kopii dokladu totožnosti/dokladu k pobytu (na základě které byla provedena identifikace klienta a kopii přiložit k podkladům pro zpracování úvěru v EXPERT24)
U pořizování fotokopie dokladů je zakázáno pořizovat kopii dokladů bez souhlasu osoby, které byl tento doklad vydán:

Vytvořená kopie tedy musí vždy obsahovat:

- Datum podpisu: dd.mm.rrrr
- Prohlášení osoby, které byl doklad vydán, že souhlasí s pořízením jeho kopie pro ČS a za jakým účelem, ve smyslu "souhlasím s pořízením kopie dokladu pro účely vyřízení úvěru"
- místo podpisu a vlastnoruční podpis majitele dokladu.
Externí prodejce může vytvořit **fotokopii dokumentu pouze z originálu nebo z úředně ověřené kopie**.

Externí prodejce opatří kopii poznámkou „ověřeno dle originálu (úředně ověřené kopie)“, datem ověření, svým čitelným jménem, podpisem a identifikačním číslem.

Ostatní pravidla

Pro manžele, popř. partnery na základě partnerství podle občanského zákoníku (které je obdobné manželství), platí tato základní pravidla:

- Do spotřebitelského úvěru na bydlení je třeba **vždy zavázat** oba manžele, a to bez ohledu na to, zda a kdo z nich může nabývat v tuzemsku nemovitost a zda jsou oba občany stejného státu či každý z nich z jiného státu (to platí i pro partnery, pokud uzavřeli partnerství podle českého práva)
- Pokud mají manželé/partneři uzavřenou dohodu o zúžení SJ ve formě notářského zápisu, v níž si uspořádali "veškerý majetek a závazky (dluhy)", případně "majetek, závazky (dluhy) a příjmy", anebo pokud mají sjednaný režim oddělených jmění, lze poskytnout úvěr i jen jednomu z nich.
- Pokud je jeden z manželů/partnerů v insolvenční (nachází se v oddlužení) a smlouva o zúžení SJ byla uzavřena až po zahájení daného insolvenčního řízení, úvěr nelze poskytnout
 - je zde riziko, že pokud by bylo oddlužení překlopeno do konkurzu (např. z důvodu neplnění splátkového kalendáře), stane se smlouva o zúžení SJ neplatnou, tj. mohlo by dojít k ohrožení zřízeného zástavního práva, neboť zastavená nemovitost bude zahrnuta do konkursní podstaty.
- Pokud jeden z manželů/partnerů nesplňuje pravidlo příjemce (dle bodu 1 a, b, c nebo d), pak bude v úvěru zavázán, ale jeho příjem lze započítat do celkového příjmu, jen pokud bude generován v ČR.
- U občanů třetí země i ten z manželů/partnerů, který nesplňuje pravidlo příjemce úvěru dle bodu d, se musí prokázat platným povolením/průkazem o přechodném / dlouhodobému pobytu. Pouze víza není možné akceptovat.

Pozor! Zástavní smlouvu podepisují (souhlas manžela/partnera v podpisové pasáži) vždy oba manželé/partneři,

a to i pokud je nemovitost ve výlučném vlastnictví pouze jednoho z nich (institut rodinného bydlení)

Pokud je v úvěrové smlouvě více než 1 klient, pak obsahuje:

- **vzájemné zmocnění k veškerým úkonům správy**, kromě ukončení úvěrového vztahu (dohodou, výpovědí nebo odstoupením)
- **institut tzv. pověřeného klienta**, který je určen k doručování písemností za ostatní klienty (OPÚ)

2 Identifikace klienta

2.1 Identifikace FO a FO podnikatele

CO A JAK KONTROLUJEME:

1. Identifikaci fyzické osoby v ČS nelze provést jinak než na základě platného průkazu totožnosti, (minimálně ohledně základních identifikačních údajů); užití podpůrného dokladu k identifikaci je možné jen doplňkově, a to zejména v případě pochybností.
2. Průkazy totožnosti nebo podpůrné doklady fyzických osob musí být předloženy pouze v originále.
 - Identifikace klienta a ověření totožnosti musí být prováděna **za osobní přítomnosti klienta „tváří v tvář“**. Je nezbytné nespochybnitelně ověřit, že průkaz totožnosti předkládá oprávněný držitel, což zahrnuje ověření shody podoby klienta s vyobrazením v průkazu totožnosti. Při tomto procesu se pořídí kopie využitého průkazu totožnosti. Pokud je použit digitální stejnopis průkazu (eDoklad) je třeba získat elektronický dokument obsahující údaje uvedené v digitálním stejnopisu průkazu. Podrobně viz Příloha č. 5 metodického pokynu č. 12.
3. EXPA je povinen přesvědčit se u předložených průkazů totožnosti nebo podpůrných dokladů fyzických osob předložených k identifikaci, s ohledem na typ průkazu nebo dokladu, zejména o tom, zda:
 - a) se jedná o pravý doklad a není narušena jeho celistvost (s výjimkou oddělení rohu při současném předložení potvrzení o změně údajů v průkazu)
 - b) průkaz neobsahuje neoprávněně provedené změny nebo nesprávné údaje, které je možné zjistit
 - c) fotografie držitele průkazu odpovídá vzhledu v době identifikace, stejně jako dalším skutečnostem (pohlaví, věk.)
 - d) fotografie nenesé známky úprav, výměny nebo jiného zásahu
 - e) neuplynula doba platnosti průkazu nebo jeho platnost nebyla ukončena jiným způsobem
 - f) průkaz není poškozen nad obvyklou míru běžného užívání
 - g) údaje v dokladu jsou čitelné
 - h) doklad z jiných důvodů nevzbuzuje podezření z padělání nebo pozměnění
 - V případě pochybností, zda občanský průkaz nebo cestovní pas občana ČR předkládá jeho pravý a oprávněný držitel, je EXPA povinen prostřednictvím hypotečního centra tuto skutečnost prověřit v databázi ztracených nebo odcizených občanských průkazů a cestovních pasů.

EXPA též zjišťuje, zdali žadatel je či není tzv. Politicky exponovanou osobou, kterou se rozumí:

a) **fyzická osoba**, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (náměstek, státní tajemník), člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany, vedoucí představitel územní samosprávy, soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky, člen bankovní rady centrální banky, vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru, člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem, velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci,

b) FO, která:

1. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu a),
2. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu nebo jiného právního uspořádání bez právní osobnosti, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je o ní povinné osobě známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a), nebo

3. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu nebo jiného právního uspořádání bez právní osobnosti, o kterých je povinné osobě známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v písmenu a).

2.1.1 Průkazy totožnosti občana ČR

V podmínkách ČS se identifikace občana ČR provádí na základě průkazů totožnosti a jiných dokladů zásadně v této posloupnosti:

- dle občanského průkazu
- dle občanského průkazu ve spojení s potvrzením o změně místa trvalého pobytu nebo s potvrzením o změně údajů zapisovaných do občanského průkazu
- dle cestovního dokladu nebo řidičského průkazu ve spojení s potvrzením o občanském průkazu
- dle cestovního dokladu nebo řidičského průkazu; další identifikační údaje v těchto dokladech neuvedené jsou zjištěny na základě podpůrného dokladu, nebo pokud to není možné, výjimečně na základě prohlášení identifikované osoby

Akceptovatelné průkazy totožnosti:

- občanský průkaz
- cestovní pas
- U občanského průkazu a cestovních dokladů jsou akceptovány všechny jejich platné typy

Podpůrné doklady:

- potvrzení o občanském průkazu
- potvrzení o změně údajů zapisovaných do občanského průkazu
- potvrzení o změně místa trvalého pobytu

2.1.2 Průkazy totožnosti cizince

Identifikace cizince je prováděna buď na základě cestovního dokladu (na výjimku včetně průkazu totožnosti občana státu EU, EHP a Švýcarska) nebo dokladu vydaného ČR, příp. jejich kombinací.

2.2 Identifikace FO podnikatele a PO

Doklady osvědčující některé identifikační údaje fyzických osob podnikatelů a právní subjektivitu a identifikační údaje právnických osob musí být předloženy buď v originále nebo v úředně ověřené kopii. Tyto doklady nebo jejich kopie pořízené a ověřené odpovědným zaměstnancem jsou založeny do spisové dokumentace. V případě zahraničních právnických osob a zahraničních fyzických osob – podnikatelů také musí být předložen úřední překlad dokladů a listin vyhotovený oprávněným subjektem

Co kontrolujeme:

- důvěryhodnost dokladu
- platnost dokladu
- zda všechny v dokladu uváděné údaje jsou platné (nutno zjistit dotazem u předkladatele dokladu)
- zda jsou doklady celistvé a nepoškozené
- zda neobsahují nečitelné údaje
- zda jsou opatřeny razítkem a podpisem orgánu, který je vydal

2.2.1 Doklady FO podnikatele

Identifikace fyzické osoby – podnikatele je prováděna prvotně na základě platného průkazu totožnosti jako u fyzické osoby. Dalšími doklady, které je možno využít k identifikaci fyzické osoby – podnikatele, jsou:

- výpis z obchodního rejstříku u subjektů do něj zapsaných

- živnostenský list, koncesní listina nebo osvědčení vydané živnostenským úřadem u osob provozujících živnostenské podnikání
- potvrzení nebo výpis z evidence (seznamu) u osob provozujících jinou podnikatelskou činnost v rámci stavovských (profesních) organizací (komora, asociace aj.) – např. advokáti, auditoři, daňoví poradci, lékaři, notáři, rozhodci, soudní znalci a tlumočníci.

2.2.2 Doklady PO

Akceptovatelné doklady:

1. PO založená v ČR:

- výpis z obchodního rejstříku u subjektů do něj zapsaných
- doklady o založení právnické osoby dosud do obchodního rejstříku nezapsané
- úředně ověřené doklady prokazující změny dosud nezapsané v obchodním rejstříku, v případech, kdy zápis má deklaratorní charakter
- společenská nebo zakladatelská smlouva, zakladatelská listina, stanovy, statut, organizační řád, nadační listina nebo výpis z nadačního rejstříku apod. u subjektů nezapsaných do obchodního rejstříku, tj. takových, které nejsou založeny nebo zřízeny za účelem podnikání opatřené záznamem o registraci či jiné evidenci

2. Zahraniční PO

- doklady potvrzující její právní existenci vystavené v souladu s právním řádem země, v níž byla právnická osoba zřízena

2.3 Spotřebitelský úvěr na bydlení v cizí měně (cizoměnový úvěr)

Jedná se úvěry, které jsou poskytovány v Kč, ale podle zákona jsou považovány za úvěr v cizí měně. U těchto úvěrů se uplatňují opatření s cílem omezit kurzové riziko, a to z hlediska prověření příjmů a možnosti předčasného splacení.

Za spotřebitelský úvěr na bydlení v cizí měně je považován úvěr:

- a) pokud trvalá nebo korespondenční adresa klienta (dle Žádosti o úvěr) nebo jednoho ze spoludlužníků je mimo ČR. *(pokud je korespondenční adresa odlišná od trvalé adresy, je určují korespondenční adresa) nebo*
- b) pokud má klient (resp. jeden z klientů) příjem nebo aktiva, z nichž má být spotřebitelský úvěr splácen, v cizí měně

→ ČS akceptuje pouze vybrané měny (EUR, USD, CHF, GBP)

v případě, že spoludlužníci mají každý příjem v jiné **cizí** měně, sami rozhodnou, která bude "vybraná měna"

V průběhu smlouvy (kdykoli po jejím uzavření) se již nemění „přiřazená měna“ ani status cizoměnovosti a *(hypoteční úvěr nemůže být změněn na cizoměnovou naopak).*

3 Předmět a účel hypotečního úvěru

3.1 Charakteristika a předmět spotřebitelských úvěrů na bydlení

a) Charakteristika spotřebitelských úvěrů na bydlení

- Pojem „nemovitost/i“ používaný v těchto metodických pokynech zahrnuje pozemky, budovy a jednotky evidované v KN.
- Spotřebitelskými úvěry na bydlení lze bez ohledu na jejich výši financovat níže uvedené účely bydlení, včetně jejich vzájemné kombinace.

→ **Financování těchto účelů je bezvýhradně podmíněno zřízením zástavního práva k předmětné či jiné nemovitosti dostatečné hodnoty (resp. podáním návrhu na vklad zástavního práva s podacím razítkem KÚ a po kontrole zahájení řízení tohoto vkladu zástavního práva, stav řízení "zaplombováno") nejpozději před čerpáním poskytnutého úvěru.**

Navíc můžeme spotřebitelskými úvěry na bydlení financovat další prokazatelné náklady

- poplatky vztahující se ke spotřebitelským úvěrům na bydlení,
- poplatky a provize za realitní služby
- za služby znalce
- za advokátní a notářské služby
- konzultační a poradenské činnosti
- projekční práce a projektovou dokumentaci
- související daně
- zpracování a realizaci investice do nemovitosti

Pozor: Nelze financovat úhradu závazku:

- který je předmětem sporu
- neúčelového nebo s účelem zjevně či zřejmě jiným, než klientem deklarovaným, nepodloženého písemným dokladem
- pokud jednání či chování klienta anebo předložené podklady vzbuzují nedůvěru o zákonnosti, platnosti či regulérnosti záměru
- kterým se obchází právo či zákon nebo který je v rozporu s dobrými mravy

b) Rozdělení spotřebitelských úvěrů na bydlení

Rozdělení spotřebitelských úvěrů na bydlení (mimo AHYPO) vychází z analýzy potřeb klienta (a jeho rodiny) v oblasti bydlení. Zařazení obchodního případu do příslušné obchodní skupiny má vliv na poskytnutou výši úvěru (LTV) a výchozí úrokovou sazbu.

Pojem "klient nebo člen domácnosti" se týká žadatele a jeho manžela(ky)/partnera(ky)/reg.partnera(ky)/druha(družky), tedy osob, které žijí ve společné domácnosti a jsou spoludlužníky na úvěru.

Kritériem pro zařazení do obchodní skupiny je zjištění:

- zda klient nebo člen domácnosti vlastní nemovitosti na bydlení, tj. bytovou jednotku, rodinný dům nebo bytový dům
- zda klient nebo člen domácnosti financuje obytnou nemovitost, tj. bytovou jednotku, rodinný dům
- věk klienta
- počet a způsob užití (současné nebo budoucí) nemovitostí pro bydlení ve vlastnictví klienta nebo člena domácnosti
- počet nemovitostí na bydlení ve vlastnictví klienta nebo člena domácnosti (bytový dům se započítává jako 7 nemovitostí)
 - tyto informace sděluje klient v rámci úvodního jednání, kontrola (pracovníkem Banky) se provádí v KN

- do počtu nemovitostí se zahrnují nemovitosti pro bydlení (tj. bytová jednotka, rodinný dům nebo bytový dům), vlastnictví stavby pro individuální rekreaci, pozemku nebo ostatní typy nemovitostí, které nejsou určeny pro bydlení, není pro stanovení počtu určující
- způsob užití financované nemovitosti – pro vlastní bydlení (klienta nebo člena rodiny) nebo pronájem
- pokud jsou do bonity klienta započteny budoucí příjmy z pronájmu jedná se vždy o obchodní skupinu 3

1. První bydlení

Podmínkou zařazení do této skupiny je:

- klient ani člen domácnosti nevlastní žádnou jinou nemovitost na bydlení

2. Bydlení – financování nemovitosti na bydlení klienta nebo člena rodiny

Podmínkou zařazení do této skupiny je:

- klient nebo člen domácnosti vlastní, resp. bude vlastnit, včetně financované nemovitosti, maximálně 3 nemovitosti na bydlení (tj. bytové jednotky, rodinné domy)
- klient ani člen domácnosti nevlastní žádný bytový dům

Pro obchodní skupiny č. 1 a č. 2 platí:

- umožňuje financování obytné nemovitosti (bytové jednotky, rodinného domu) až do 90 % LTV za podmínky zřízení zástavního práva k bytové jednotce nebo rodinnému domu
- umožňuje financování dalších typů nemovitostí na bydlení (kromě bytových domů), tj. stavby pro individuální rekreaci a stavebního pozemku až do 80 % LTV
- maximální LTV:
 - a) až 90 % pro klienta, který k okamžiku poskytnutí (datum podpisu smlouvy o úvěru) úvěru nedosáhl věku 36 let, anebo pro klienty žijící v manželství/partnerství nebo registrovaném partnerství, z nichž alespoň jeden k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let – maximální výše úvěru je 20 mil. Kč
 - b) až 80 % u ostatních klientů, kteří nesplňují podmínky podle a)
- produkt – Hypotéka ČS, Předhypoteční úvěr nebo Překlenovací financování

→ Případné výjimky z pravidel u obchodních skupin č. 1 a č. 2 se řídí výsledkem scoringu

3. Investice do nemovitosti pro bydlení

Umožňuje financování čtvrté a další nemovitosti na bydlení (RD, bytová jednotka), bytového domu nebo se jedná o financování nemovitosti na investice dle sdělení klienta (např. klient již jednu bytovou jednotku vlastní, pořizuje druhou a v Žádosti o úvěr uvede, že ji pořizuje za účelem Investice)

Výše úvěru:

- maximálně do 80 % LTV
- maximálně do 60 % LTV v případě:
 - financování nebo vlastnictví sedmé a další nemovitosti pro bydlení (RD, bytová jednotka)
 - započtení budoucích příjmů z pronájmu nebo pokud klient vlastní nebo financuje bytový dům
- pokud jsou do příjmů pro splácení započteny budoucí příjmy z pronájmu financované nemovitosti, pak je úvěr vždy považován za úvěr na Investice do nemovitosti pro bydlení (tzn. i ze skupiny Bydlení)
- produkt – Hypotéka ČS, Překlenovací financování a Předhypoteční úvěr

c) Předmět hypotečního úvěru

Hypotékou ČS je možné financovat tyto nemovitosti na bydlení (i rozestavěné, bude-li úvěrem řešena dostavba nemovitosti):

Obytné nemovitosti:

- **rodinný dům** (včetně příslušenství – stavby garáže, sklepu apod.) je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Nelze financovat tzv. „mobilní“ domy, tj. domy nezapsané v KN.

v rodinném domě mohou být i nebytové prostory, nesmí však mít zásadní vliv na charakter nemovitosti sloužící k bydlení klientů. Akceptují se tyto typy nebytových prostor: ordinace a kancelářské prostory (tj. cílová skupina klientů – lékaři, zubaři, notáři, advokáti, daňoví poradci, účetní apod.)

- **bytová jednotka** (včetně příslušenství – komora, sklep apod.) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení; s bytovou jednotkou může být spojeno i doložitelné právo užívat výlučně garážové či parkovací stání
- **bytový dům** s více jak 3 bytovými jednotkami (maximálně s 10 bytovými jednotkami), případně kombinace bytových a nebytových prostor (*lze akceptovat nebytové prostory typu prodejna, drobná provozovna apod.*)

Ostatní nemovitosti:

- **stavba pro individuální rekreaci** (s číslem popisným, případně číslem evidenčním) – rekreační domek, chata, rekreační chalupa) je stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci a může mít dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví
- **stavební pozemek** je určený k výstavbě výše uvedených nemovitostí s maximální velikostí 2500 m². Podmínkou je předložení územního plánu, regulačního plánu nebo předběžné informace, ze kterých bude patrné, že se bude jednat o výstavbu nemovitosti k bydlení klienta či jeho rodiny. Pozemek musí mít vybudované inženýrské sítě nebo účelem úvěru musí být také vybudování inženýrských sítí a přístup k pozemku musí být zajištěn z veřejné komunikace.
 - Je-li stavební pozemek pouze financován, tj. není předmětem zajištění, je podmínkou předložení územního plánu, regulačního plánu nebo předběžné informace, ze kterých bude patrné, že pozemek je zastavitelný objektem k bydlení.

Obytné nemovitosti a ostatní nemovitosti financujeme za těchto podmínek:

- jedná se o nemovitost, která má alespoň 50 % podlahové plochy určené k bydlení
 - neakceptují se nemovitosti neurčené k bydlení – drobné provozovny, komerční nemovitosti, polyfunkční domy, ostatní nebytové prostory apod., které slouží k pronájmu nebo k vlastní podnikatelské aktivitě žadatele a ubytovací zařízení a stravovací zařízení (penziony, restaurace aj.)
 - lze financovat nemovitosti pro bydlení určené k pronájmu třetím osobám

→ **Nemovitosti, které nesplňují výše uvedené parametry, jsou financovány Privátní Business hypotékou.**

3.2 Účel – Investice do nemovitosti

- Hypotéka ČS – níže uvedené účely lze využít, pokud je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti nejpozději k prvnímu čerpání
- Americké hypotéky – viz. metodika produktu
- Překlenovací financování – viz služba Překlenovací financování
- Předhypoteční úvěr – viz. metodika produktu

a) Koupě nemovitosti (dokončené i rozestavěné)

- úhrada kupní ceny, včetně např. doplatku na nejvyšší podání po udělení příklepu v dražbě a případných dalších plateb souvisejících s nabytím vlastnictví k nemovitosti (např. převod družstevního bytu z vlastnictví BD do osobního vlastnictví klienta).
- v případě požadavku na úhradu daně z nabytí nemovitosti, musí být v kupní smlouvě uvedena výše daně a číslo účtu příslušného finančního úřadu
- koupě spoluvlastnického podílu na nemovitosti, musí být splněné podmínky:
 - pokud je financovaná nemovitost v zástavě, je nutné, aby minimální výše zakoupeného podílu byla 1/3 a aby výsledné vlastnictví bylo s osobou blízkou, v zajištění musí být celá nemovitost
 - pokud není financovaná nemovitost v zástavě (v zajištění je jiná nemovitost ve vlastnictví klienta nebo rodičů (spolu)dlužníka), je nutné, aby minimální výše zakoupeného podílu byla 1/3, ale nevyžaduje se, aby zbývající podíly vlastnila osoba blízká.
 - v obou zmíněných případech musí být kupní cena v souladu s adekvátní hodnotou nemovitosti.
- úhrada rozdílu cen nemovitostí při jejich směně
- úhrada kupní ceny splacením úvěru prodávajícího (*pokud na financované nemovitosti vázne zástavní právo zajišťující původní úvěr poskytnutý prodávajícímu*)
- Pokud je úvěr zajištěn jinou než financovanou nemovitostí:
 - koupě nemovitosti v dražbě
 - koupě nemovitosti od města/obce
 - koupě nemovitosti z insolvence

b) Výstavba nemovitosti

- předpokladem je splnění nutných podmínek podle druhu nemovitosti
- připouští se výstavba pouze na vlastním pozemku klienta, tj. stavebníci musí být vlastníky pozemku (v případě SJ je pozemek v bezpodílovém vlastnictví, v případě jednoho klienta je tento jeden klient vlastníkem pozemku, v případě podílového vlastnictví pozemku musí být shodné podíly i na stavbě)
- v průběhu projednávání úvěru, nejpozději před čerpáním úvěru, musí být předloženy doklady prokazující oprávnění provést výstavbu v souladu s platnými stavebními právními předpisy:
 - u staveb „vyžadující povolení záměru“ se dokládá pravomocné rozhodnutí o povolení záměru
 - u staveb „bez povolení záměru“ smluvní znalec bance potvrdí, že klientem zamýšlená stavba skutečně nevyžaduje rozhodnutí o povolení záměru a že jsou v daném případě splněny ostatní podmínky vyžadované pro realizaci stavby
 - v rozhodnutí o povolení záměru je jako stavebník uveden zpravidla klient;
 - v případě koupě rozestavěné stavby může být žádost o úvěr doložena rozhodnutím o povolení záměru, v němž je jako stavebník uveden prodávající, a nabývacím titulem, příp. jeho návrhem na základě kterého klient získal nebo získá vlastnictví k rozestavěné stavbě
- po dokončení výstavby klient předloží doklad prokazující oprávnění užívat stavbu.
- v případě doložené úspory v rozpočtových nákladech i další pořizované předměty související s výstavbou nemovitosti, a to do výše této úspory.
- od částky 300 000 Kč musí být hodnota úspory v rozpočtových nákladech posouzena smluvním znalcem a potvrzena NHZP nemovitosti

c) Stavební úpravy nemovitosti

- dostavba, přístavba, rekonstrukce, modernizace, opravy, nástavby, vestavby
- připojení stavby (budovy) k veřejným sítím
- v průběhu projednávání úvěru (*příp. jako podmínka pro čerpání při předcházející koupi nemovitosti*) musí být předloženy doklady prokazující oprávnění provést stavební úpravy v souladu s platnými stavebními právními předpisy
- po dokončení stavebních úprav klient předloží doklad prokazující oprávnění užívat stavbu

V rámci účelu výstavba/stavební úpravy lze financovat:

- terénní úpravy pozemku včetně výstavby/stavebních úprav dílny, terasy, krbu a podobných drobných staveb a výstavby/stavebních úprav bazénu, pevně spojeného s pozemkem financované nemovitosti

- vybavení pevně spojené s nemovitostí (např. kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, vestavěné skříňe, podlahy, venkovní/vnitřní žaluzie, vytápění včetně kotle/krbu apod.)

d) Majetkové vypořádání

týkající se:

- nemovitosti pro bydlení
- družstevního podílu v bytovém družstvu
- kombinace nemovitosti pro bydlení a movitých věcí (nelze akceptovat vypořádání pouze movitých věcí)

na základě:

- vypořádání SJ – změna nebo zánik SJ (za trvání manželství/partnerství nebo po rozvodu)
- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti, pokud klient tímto získá do vlastnictví celou nemovitost
- majetkového vypořádání např. v souvislosti:
- s vypořádáním dědictví
- s darováním nemovitosti – vypořádání je zahrnuto buď přímo v darovací smlouvě, nebo v související samostatné dohodě o vypořádání; *akceptujeme i samostatnou dohodu o vypořádání po již realizovaném darování, pokud od data vkladu vlastnictví nemovitosti do KN do data podání žádosti o hypoteční úvěr klientem uplynulo maximálně 12 měsíců*

Podkladem je dokument (doložený již ke schválení a podepsaný s ověřenými podpisy), na jehož základě k vypořádání dochází:

např. dohoda o vypořádání SJ spolu s rozvodovým rozsudkem nebo notářským zápisem o modifikaci SJ, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutí soudu (notáře jako soudního komisaře) o vypořádání dědictví, darovací smlouva a případně související dohoda o vypořádání po darování.

→ Vzhledem k tomu, že odpočet úroků od základu daně z příjmu může klient realizovat pouze v případě, kdy účelem úvěru je zajištění bytových potřeb klienta nebo jeho rodiny, je vždy nutné klientům doporučit konzultovat možnost odpočtu úroků s příslušným finančním úřadem

e) Splacení úvěru – refinancování

- **splacení dříve poskytnutých bankovních úvěrů** poskytnutých jiným peněžním ústavem než ČS
- **splacení jiných než hypotečních úvěrů** ČS (včetně AHYPO)
- **Konsolidace – splacení dříve poskytnutého hypotečního úvěru** ČS lze realizovat při dodržení podmínek:
 - v případě splacení jednoho dříve poskytnutého hypotečního úvěru ČS je nutné částku nově poskytovaného úvěru navýšit o 30 % z výše aktuálního zůstatku, minimálně o 300 000 Kč
 - **navýšení se nepožaduje:**
 - jedná-li se o sloučení 2 a více dříve poskytnutých hypotečních úvěrů ČS
 - a) **lze uskutečnit** k datu i mimo termín změny pevné úrokové sazby
 - b) za konsolidaci se nepovažuje splacení dříve poskytnutého hypotečního úvěru ČS jiné osoby
 - c) pokud je požadovaným účelem Hypotéky ČS konsolidace, tj. sloučení dvou a více hypotečních úvěrů ČS nebo refinancování jednoho hypotečního úvěru s navýšením (o 30 % z výše aktuálního zůstatku, minimálně o 300 000 Kč), bude realizována za podmínky úhrady ceny za předčasné splacení
- na spláceném úvěru se v rámci interní konsolidace automaticky nastaví služba Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí
- **jedná se o vyrovnaní pohledávky** ze samotného úvěru včetně úroků a případných dalších bankovních poplatků. Obecně nelze poskytnout úvěr na splacení jiného bankovního úvěru klientovi, který vlastní vinou nesplácel nebo nesplácí řádné dluhy předchozího úvěru
- **účel spláceného úvěru** musí odpovídat účelům financování nemovitostí na bydlení. K doložení účelu klient předloží úvěrovou smlouvu spláceného úvěru (v případě, že je refinancován již refinancovaný úvěr, dostačuje úvěrová smlouva refinancovaného úvěru, pokud z ní jednoznačně vyplývá, že se původně financovala nemovitost na bydlení)

- **čerpání** (je vždy 1. čerpáním) **musí proběhnout maximálně do 12 měsíců** od podpisu úvěrové smlouvy
 - v případě hypotečních úvěrů **s fixací na 8 nebo 10 let** lze realizovat čerpání až **do 24 měsíců**
 - **klient předloží** (před 1. čerpáním) aktuální originál sdělení věřitele z dříve poskytnutého úvěru, kde bude uveden:
 - **nesplacený zůstatek** dříve poskytnutého úvěru (k datu vystavení informace nebo nejbližšímu datu účtování o něm)
 - **předpokládaný nesplacený zůstatek** tohoto úvěru (k datu klientem požadovaného čerpání hypotečního úvěru a k datu min. o 1 měsíc pozdějšímu) a souhlas se splacením tohoto úvěru hypotečním úvěrem,
 - **prohlášení věřitele**, že obdržet konkrétně uvedenou částku hypotečního úvěru na účet číslo/.... v konkrétně uvedeném termínu zanikne jeho pohledávka za klientem, zajištěná předmětným zástavním právem a že do xx dnů zajistí výmaz svého zástavního práva z katastru nemovitostí; nezanikne-li jeho pohledávka obdržet částku hypotečního úvěru, musí sdělení obsahovat jeho závazek k uskutečnění konkrétních činností, jejichž důsledkem bude výmaz jeho zástavního práva (konkrétně uvedeným způsobem), vše s uvedením konkrétních termínů
 - v případě čistého refinancování klient předkládá toto prohlášení před 1. čerpáním
- Toto potvrzení po klientech nevyžadujeme, pokud se Hypotékou ČS refinancuje úvěr u České spořitelny (výjimkou je potvrzení vystavené ČS ve prospěch prodávajícího při úhradě kupní ceny splacením úvěru prodávajícího u ČS).
- **výše hypotečního úvěru na účel refinancování je stanovena na základě:**
 - původní smlouvy refinancovaného úvěru
 - výpisu z úvěrového účtu refinancovaného úvěru – *pokud ho klient dostává a je starý maximálně 3 měsíce*
 - otisku obrazovky internetového bankovníctví, z něhož je patrný aktuální stav refinancovaného úvěru
 - aktuálního splátkového plánu refinancovaného úvěru, prokazatelně odpovídajícímu období, ve kterém se právě refinancovaný úvěr nachází (splátky a zůstatky jsou na základě aktuální sazby)
 - kalkulačky pro výpočet aktuálního zůstatku
 - **Pojištění nemovitosti**
 - je možné akceptovat původní pojistnou smlouvu, pokud je výše pojištění dostatečná a pojišťovně bude oznámena existence zástavního práva k předmětu zajištění v 1. pořadí pro ČS
- pokud není hypotečním úvěrem splacena celá pohledávka předchozího úvěru, klient před čerpáním doloží, že zbytek pohledávky byl splacen z jeho vlastních prostředků

f) Úhrada již provedených investic (zpětné proplacení)

- jedná se o zpětné proplacení nabytí vlastnického práva k nemovitosti:
- koupě nemovitosti
- majetkové vypořádání
- dražba
- převod členských práv, povinností a členského podílu v bytovém družstvu nebo převod družstevního bytu do osobního vlastnictví
- od data úhrady této investice uplynulo maximálně 24 měsíců (rozhodné je datum uhrazení příslušné finanční částky dle typu nabývacího titulu)
- lze kombinovat s jakýmkoli jiným povoleným účelem hypotečního úvěru (příklad: účelem hypotéky bude zpětné proplacení nabytí nemovitosti a účel refinancování)
- V rámci služby Hypotéka pro budoucnost umožňujeme i zpětné proplacení zelených prvků (tj. investic za účelem snížení energetické náročnosti budovy)

Podmínkou poskytnutí je:

- **předložení dokladu**

- zaplacení celé příslušné finanční částky dle nabývacího titulu, včetně kontroly její úhrady z vlastních zdrojů
- **předložení nabývacího titulu dle typu nabytí vlastnického práva:**
 - **koupě nemovitosti**
kupní smlouva, smlouva o převodu, včetně převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví
 - **majetkové vypořádání**
soudní rozhodnutí o vypořádání SJ s nabytím právní moci, dohoda o vypořádání SJ, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či rozhodnutí soudu o tom
 - **dražba**
protokol o dražbě a potvrzení o uhrazení ceny dosažené vydražením
 - **převod členských práv, povinností a členského podílu v bytovém družstvu**
dohoda o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu
potvrzení družstva, že se klient stal členem družstva a uzavřená nájemní smlouva na družstevní byt, případně smlouva o převodu předmětného družstevního bytu do vlastnictví (*pokud se klient již stal vlastníkem bytu*)

Všechny tyto podklady musí být předloženy před schválením hypotečního úvěru!

g) Úplatný převod družstevního podílu v bytovém družstvu:

Jedná se o:

- **vyrovnání závazků**, obvykle úplatou či jinou formu finanční náhrady (vyrovnání) při převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo užívat družstevní byt

Zajištění:

zástavní právo je zřízeno k jiné než předmětné nemovitosti ve vlastnictví klienta nebo v podílovém vlastnictví klienta, *pokud zbývající podíly na této nemovitosti jsou ve vlastnictví jeho manžela/ky, partnera/ky, registrovaného partnera/ky, druha/družky, případně ve vlastnictví rodičů/děti klienta/ů nebo družstvem k předmětné jednotce, je-li již tato vymezena jako jednotka v katastru nemovitostí*

- platí podobná pravidla jako při účelu koupě bytové jednotky (zohledňující fakt, že jde o převod členských práv nikoliv převod vlastnického práva)
- družstevní byt nemusí být zapsaný jako nemovitost v KN, pokud není předmětem zajištění
- **koupi družstevního bytu z vlastnictví bytového družstva do osobního vlastnictví** klienta platí stejná pravidla jako při účelu koupě bytové jednotky (podkladem pro převod vlastnického práva je smlouva o převodu jednotky + klient doloží potvrzení bytového družstva, že byla doplacena tzv. anuita)

žádost o úvěr musí být doložena:

- **Dohodou (smlouvou) o převodu družstevního podílu** řádně uzavřenou mezi klientem, jako nabyvatelem, popřípadě oběma manželi/partnery, a převádějícím členem, jako převodcem, popřípadě oběma manželi/partnery, a s potvrzením o jejím předložení družstvu (*ČS potřebuje mít potvrzeno, že k předložení dohody došlo, nevyžaduje po družstvu, že souhlasí s obsahem dohody a jejím uzavřením*) v níž je uvedena i výše úplaty, způsob a termín její úhrady nebo
- Dohodou (smlouvou) o převodu družstevního podílu, v níž je uvedeno, že převod podílu je úplatný a že úplata je sjednána v samostatné smlouvě + samostatnou smlouvou v níž je uvedena výše úplaty, způsob a termín její úhrady – v Dohodě musí být přímo odkaz na tuto samostatnou smlouvu.

→ ČS standardně požaduje, aby klient před čerpáním doložil jen dohodu o převodu.

- Dohodu s potvrzením o jejím předložení bytovému družstvu klient předkládá až x měsíců od 1. čerpání (lhůta je stanovena v Úvěrové smlouvě)

Dále klient předloží **pisemné prohlášení družstva** (případě stanovy družstva), kterým prokáže:

- družstvo nemá vůči převádějícímu členovi a bytu žádné finanční pohledávky (*splatné nebo po splatnosti*) a družstvu byla/bude řádně (včas a bez zbytku) uhrazena anuita; případně závazek družstva tuto částku poukázat v příslušném termínu věřiteli úvěru
- převádějící člen je řádným členem družstva (neprobíhá ani nebyl zahájen proces jeho vyloučení)

Je-li členem družstva (převodcem) pouze jeden z manželů/partnerů, pak je nutné prověřit, zda se stal/a členem družstva (nabyl/a členský podíl) před vznikem manželství/partnerství, nebo za trvání manželství/partnerství:

- pokud se převodce stal členem družstva před vznikem manželství/partnerství (za svobodna) – je převodcem členského podílu v bytovém družstvu on sám a jeho manžel/ka partner/ka na Dohodu vlastnoručně dopíše, že s převodem souhlasí s uvedením data a svého podpisu
- pokud se převodce stal členem družstva za trvání manželství/partnerství – vzniklo manželům/partnerům ze zákona společné členství manželů/partnerů a převodci členského podílu jsou oba
- pokud byl převodce ženatý/vdaná nebo měl uzavřené partnerství v době, kdy se stal členem družstva a nyní je rozvedený/á či vdovec/vdova, je třeba, aby doložil (Dohodou o vypořádání SJ či rozhodnutím soudu), kdo je členem družstva

→ Ve všech případech, kdy vznikne pochybnost o osobě převodce a společném členství manželů/partnerů, vlastnoručně dopíše druhý z manželů/partnerů na Dohodu, že "s převodem členského podílu dle této Dohody souhlasí" s uvedením data a svého podpisu

h) Úhrada dalšího členského vkladu nebo obdobné platby bytovému družstvu

- jedná se o úhradu dalšího (nikoliv vstupního či základního) členského vkladu nebo další
- majetkové účasti na podnikání družstva
- z dokladů musí být zřejmá celková výše investičního záměru, tj. že po úhradě dalšího členského vkladu klient nebude mít žádné další finanční závazky vůči družstvu
- klient je nebo bude členem družstva
- s klientem je nebo bude uzavřena nájemní smlouva na konkrétní družstevní byt
- financovaný byt je zapsán jako nemovitost v KN, tzn. v bytovém domě jsou již vymezeny jednotlivé bytové jednotky

Podklady:

- **potvrzení družstva**, že klient je členem bytového družstva nebo doklad prokazující za jakých
- podmínek se klient stane členem bytového družstva s právem uzavřít nájemní smlouvu k
- financované nemovitosti a nejpozději před čerpáním úvěru klient prokáže, že stal členem družstva
- **nájemní smlouva** ke konkrétní bytové jednotce nebo doklad, obsahující termínovaný závazek družstva uzavřít s klientem nájemní smlouvu, předložení nájemní smlouvy lze stanovit jako
- podmínku čerpání příp. následnou podmínku po vyčerpání úvěru
- **potvrzení družstva**, že úhrada dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti na podnikání družstva je ve Stanovách družstva
- **smlouvu/dohodu s družstvem** obsahující povinnost klienta uhradit družstvu příslušnou platbu/y (*s druhem platby, číslem účtu, výší úhrady a její splatností, dále závazek převést bytovou jednotku klientovi s uvedením lhůty a podmínek převodu*)
 - ke schválení musí být doložen alespoň koncept smlouvy/dohody
 - Před čerpáním klient doloží podepsanou smlouvu/ dohodu – pro případy, kdy mají manželé/partneři uzavřenou dohodu o zúžení SJ, musí tuto smlouvu/dohodu uzavřít oba manželé/partneři

Zajištění úvěru:

- **zástavní právo k financované nemovitosti** je zřízeno družstvem nebo
- **zástavní právo je zřízeno k jiné než financované nemovitosti** ve vlastnictví klienta nebo v podílovém vlastnictví klienta, pokud zbývající podíly na této nemovitosti jsou ve vlastnictví jeho manžela/ky, partnera/partnerky/ reg. partnera/ky/ druha/družky/rodiče/dítěte, případně ve vlastnictví rodičů/dětí klienta/ů

i) Doplnková část k hypotéce ČS

- jedná se o poskytnutí doplňkové (neúčelové) části, která slouží klientovi k pokrytí jeho dalších potřeb v souladu s financováním nemovitosti pro bydlení
- nelze poskytnout jako samostatný účel, vždy doplňuje některý z výše uvedených účelů
 - při refinancování úvěrů poskytnutých FSČS se požaduje navýšení účelové části o 30 %, minimálně o 300 tis. Kč, a **to i v případě že je navyšováno o Doplňkovou část k Hypotéce ČS**
- maximální výše je 1 500 000 Kč a zároveň maximálně 40 % z výše účelové části
- při refinancování dříve poskytnutého hypotečního úvěru s doplňkovou částí sjednaného u konkurenčních bank platí:
 - lze refinancovat aktuální zůstatky obou účelů bez využití účelu Doplňková část k Hypotéce ČS
 - lze refinancovat aktuální zůstatky obou účelů a k tomu poskytnout účel Doplňková část k Hypotéce ČS
- Čerpání:
 - na účet klienta pro splácení (splátkový účet)
 - po úplném vyčerpání účelové části úvěru
 - pro účel výstavba nebo stavební úpravy je čerpání účelu Doplňková část k Hypotéce ČS podmíněno doložením dokončení stavby

4 Příjmy klienta a jejich dokládání

Obecná ustanovení:

- klient vždy prohlašuje příjem na žádosti o úvěr
- zadavatel žádosti o úvěr odpovídá za správnost dat vložených do Expert24. Data musí být v souladu s údaji v žádosti o úvěr, nebo s doklady vyžádanými v průběhu zpracování žádosti
- výjimky z pravidel jsou možné a jsou v kompetenci útvaru Credit Risk
- v případě pochybností při posuzování příjmů si banka může vyžádat případné doplnění informací či další doklady k příjmu, které jsou relevantní k rozhodnutí o úvěru či jeho čerpání v případě úvěrů SSČS
- dokumenty k prokazování příjmů musí být vždy uloženy k úvěrové žádosti
- příjmy se dají kombinovat (např. ze závislé činnosti + z podnikání + doplňkové příjmy, několik zaměstnání apod.); celkový čistý měsíční příjem klienta je pak součet všech těchto příjmů

4.1 Při žádosti o úvěr lze zohlednit pouze tzv. akceptovatelné příjmy

- ze závislé činnosti v ČR a v zahraničí (za určitých podmínek)
- z podnikání v ČR
- z nájmu nemovitostí v ČR
- starobní důchod z ČR
- výsluhový příspěvek z ČR
- doplňkové příjmy z ČR

4.2 Neakceptovatelné příjmy

- Neakceptovatelnými příjmy jsou příjmy nesplňující podmínky na pravidelnost, dlouhodobost a stabilitu příjmu:
- podpora v nezaměstnanosti,
- příjmy ze zaměstnání, je-li zaměstnanec ve výpovědní době,
- příjmy ze zaměstnání, je-li zaměstnanec ve zkušební době, nebo je-li zaměstnán na dobu určitou (s výjimkou uvedenou v bodě 4.10.1)
- příjmy ze zaměstnání, je-li zaměstnanec v době žádosti o úvěr v pracovní neschopnosti či ošetřuje nemocného člena rodiny
- příjmy vyplácené na základě dohody o provedení práce (s výjimkou dle bodu 4.10.1)
- příjmy z brigády (= dohoda o provedení práce nebo dohoda o pracovní činnosti) a stipendium
- příjmy ze zaměstnání, je-li zaměstnavatel v likvidaci nebo insolvenčním řízení
- příjmy z kapitálového majetku

- ostatní příjmy podle § 10 zákona o daních z příjmů (např. z prodeje nemovitostí apod.)
- podpory, dávky a další příjmy (přídavky na děti, „sociální příspěvky“, sirotčí důchod, náhrada za ztrátu výdělku po skončení pracovní neschopnosti, případně další v předpise nevyjmenované příjmy)
- příjmy generované v zahraničí: z podnikání, z nájmu, starobní důchod a doplňkové příjmy
- příjmy vyplácené v hotovosti (s výjimkou dle bodu 4.3.1 a v doplňkových příjmech dle bodu 4.10)
- příjmy ze zahraničí u cizinců

4.3 Příjmy ze závislé činnosti v ČR (žadatel je zaměstnancem) a v zahraničí

- klient je občan ČR nebo cizinec s povolením k pobytu v ČR
- pracovní poměr trvá minimálně 3 měsíce, tzn. klient má vyplaceny 3 mzdy. V případě návratu z mateřské/rodičovské dovolené ke stejnému zaměstnavateli stačí výplata 1 mzdy a zároveň z Potvrzení o příjmu (dále jen „POP“) nebo výpisu z účtu je zřejmá předchozí výplata rodičovského příspěvku
- klientovi lze započítat do příjmu dávku otcovské poporodní péče, nemocenskou nebo ošetřování člena rodiny. U nemocenské a ošetřování je podmínkou, aby poslední mzda byla již bez těchto dávek
- v případě příjmu ze zahraničí jsou akceptováni pouze zaměstnanci mezinárodních institucí (EU, UNESCO, OECD, Světová banka apod) nebo tzv. „pendleři“ (tj. žijí v ČR a za prací pravidelně dojíždějí, jedná se tedy o zaměstnání na Slovensku, v Polsku, Německu a Rakousku)
- pokud má klient bydliště nebo aktiva v zahraničí nebo pobírá příjem v jiné měně než Kč, je nutné příjem konvertovat do Kč, úvěr v Kč poskytnutý takovému klientovi je cizoměnovým úvěrem
- cestovní náhrady (diety) lze akceptovat pouze pro řidiče z povolání, diplomaty, europoslance, zaměstnance zahraničních společností
- v relevantních případech uvedených v tomto předpise OM ověří informaci, zda se jedná o státního (veřejného) zaměstnavatele z veřejně dostupných zdrojů, např. Administrativní registr ekonomických subjektů, Rejstřík škol a školských zařízení, Ministerstvo zdravotnictví ČR
- lze akceptovat příjmy generované z pracovních agentur (u zajištěných úvěrů pouze jako příjem doplňkový)
- pracovní poměr je sjednán na dobu neurčitou nebo pracovní poměr je na dobu určitou za podmínek:
 - pokud pracovní poměr bude ukončen do 3 měsíců od poskytnutí úvěru je nutné doložit potvrzení o prodloužení pracovního poměru nebo dodatek k pracovní smlouvě, kterým je pracovní poměr prodloužen
 - úvěr do 300 000 Kč (včetně již poskytnuté angažovanosti) – pracovní poměr je sjednán alespoň na 12 měsíců
 - úvěr nad 300 000 Kč – pracovní poměr trvá minimálně 12 měsíců u současného zaměstnavatele nebo zaměstnavatelem je orgán veřejné správy nebo veřejné moci, nebo zřizovatel zaměstnavatele je stát, ústřední orgán státní správy, kraj, obec
 - u hypotéky ČS a zajištěného úvěru SSČS lze akceptovat příjem trvající méně než 3 měsíce, pokud je navíc doloženo: pracovní smlouva nového zaměstnavatele, výpis z účtu s připsanou mzdou nového zaměstnavatele, pracovní smlouva předchozího zaměstnavatele a 6 posledních výpisů z účtu s připsanou mzdou předchozího zaměstnavatele, výše příjmu odpovídá pracovnímu zařazení klienta
 - u hypotéky ČS a zajištěného úvěru SSČS lze zohlednit navýšení příjmu, pokud je navíc doloženo: pracovní smlouva nebo dodatek k pracovní smlouvě včetně mzdového výměru, minimálně 1 výpis z účtu s připsanou navýšenou mzdou

4.3.1 Doložení příjmů ze závislé činnosti

Platnost všech níže uvedených dokumentů a údajů o příjmech uvedených v žádosti o úvěr je 30 dní pro nezajištěné a 60 dní pro zajištěné úvěry od data vyhotovení daného dokumentu.

Tabulka shrnuje možné způsoby doložení příjmu v závislosti na typu úvěru a výši limitu.

Typ a výše úvěru	Akceptovatelný způsob doložení příjmu	Další podmínky
Zajištěné i nezajištěné úvěry – bez ohledu na výši úvěru	Obraty na účtu u ČS	
Nezajištěné úvěry ≤ 300 000 Kč	3 výpisy z účtu jiné banky	Výpočet ze 3 mezd lze použít i v případě obrátů na účtu ČS.
	POP (LZE akceptovat příjem v hotovosti)	Pro hotovostní příjem nesmí celková angažovanost nezajištěných úvěrů přesáhnout 300 000 Kč
Nezajištěné úvěry > 300 000 Kč	POP + 3 výpisy z účtu jiné banky (NELZE akceptovat příjem v hotovosti)	Pokud se výsledné příjmy z výpisu a z POP liší o více než 20 %, pro výpočet se bere menší z nich
Zajištěné úvěry – bez ohledu na výši úvěru	POP + 3 výpisy z účtu jiné banky (LZE akceptovat příjem v hotovosti)	Hotovostní příjem lze akceptovat pouze tehdy, je-li zaměstnavatelem orgán veřejné správy nebo veřejné moci nebo zřizovatelem zaměstnavatele je stát, kraj či obec. Pokud se příjmy z posledního výpisu z účtu a z POP liší o více než 20 %, pro výpočet se bere menší z nich

Náležitosti výpisů z účtu u banky

- originál výpisu z účtu nebo elektronická kopie z internetového bankovníctví s identifikací majitele účtu
- majitelem účtu je vždy FO – klient, příp. manžel(ka)/ partner(ka) (druh/družka, registrovaný partner(ka)).
- transakce musí obsahovat pravidelnou měsíční mzdu a identifikaci zaměstnavatele – název, účet, textace platby v souladu s POP nebo informacemi o zaměstnavateli v žádosti o úvěr
- výpisy jsou úplné (tj. doloženy všechny strany příslušného výpisu), čitelné, bez začernění a změn

Náležitosti Potvrzení o výši příjmu (POP):

- musí být na formuláři ČS (ve výjimečných případech lze akceptovat i jiný formulář)
 - standardní POP včetně anglické a německé verze
 - POP s cestovními náhradami (dietami) včetně anglické a německé verze. Podmínkou akceptace diet je doložení posledního výpisu z účtu. Diety mohou být i v hotovosti v případě, že jsou vypláceny v Kč
- obsahuje minimálně poslední 3 po sobě jdoucí měsíční mzdy
- lze akceptovat sken originálu POP s kompletně vyplněnými údaji, včetně podpisu klienta, podpisu a razítka zaměstnavatele (podmínka podpisu a razítka zaměstnavatele neplatí pro elektronické POP, které zaměstnavatel podepisuje digitálně)
- lze akceptovat POP s elektronickým podpisem zaměstnavatele (nejedná se o elektronické POP), a to primárně v elektronické podobě. V tištěné formě je možné akceptovat, pokud nebude obsahovat podezřelé znaky
- příjem ze zahraničí klient vždy dokládá na POP v anglické či německé verzi a výpisy z účtu za poslední 3 měsíce

V případě zajištěných úvěrů si může klient zvolit doložení Potvrzení o příjmu elektronicky nebo papírově. EXPA se domluví s klientem na způsobu dokládání Potvrzení o příjmu – papírovým potvrzením nebo elektronicky.

Pokud klient zvolí elektronicky:

- a) v případě zpracování úvěru přes Expert 24 EXPA odešle žádost o vyplnění Potvrzení o příjmu i s odkazem na online formulář na e-mailovou adresu mzdové účetní (kterou uvedl klient)
- b) v případě zpracování přes Hypoteční centrum zajistí odeslání žádosti o vyplnění Potvrzení o příjmu (i s odkazem na online formulář) na e-mailovou adresu mzdové účetní Hypoteční specialista

→ Po vyplnění formuláře mzdovou účetní jsou data daného příjmu automaticky aktualizována.

- V případě elektronického Potvrzení o příjmu již klient nedokládá originál formuláře.
- Elektronické Potvrzení o příjmu je možné využít i pro spolužadatele
- Elektronický proces je pouze pro Potvrzení o příjmu bez diet a verzi v českém jazyce

4.3.2 Výpočet příjmů ze závislé činnosti

Z obrátů na účtu klienta vedeného u ČS

- příjem za 12 měsíců, případně méně, pokud pracovní poměr trvá kratší dobu, minimálně však 3 měsíce (min. 3 mzdy)

Z výpisů z účtu

- výpisy z účtu za poslední 3 po sobě jdoucí měsíce obsahující měsíční mzdy (min. 3 mzdy)
- příjem je vypočten jako průměr za tři měsíce

Výpočet z obrátu a výpisy nelze akceptovat v těchto případech:

- mzdy za 3 měsíce nejsou konstantní, např. jeden z nich je dvojnásobně vyšší než ostatní, mzda je výrazně nižší, je neúplná (např. se jedná pouze o zálohu na mzdu), zasílána ve stejné výši nebo v zaokrouhlených částkách na celé tisíce, mzda je zasílána ve vícero platbách, od více plátců nebo v posledním měsíci na účet došla mzda od zcela jiného plátce
- výpis v posledním měsíci obsahuje platbu z Úřadu práce, klient musí platbu doložit rozhodnutím Úřadu práce s identifikací platby
- v případě, že nelze akceptovat příjmy z obrátů na účtu ČS nebo výpisy z účtu, banka si vždy vyžádá k ověření příjmu POP

Z POP

- částka z průměrného příjmu za 12 měsíců (nebo méně, pokud pracuje kratší dobu)
- cestovní náhrady (diety) jsou stanoveny v průměru za 3 měsíce a lze je započítat ve výši max. 70 % průměrného příjmu za 12 měsíců
- příjem ze zahraničí nebo cizoměnový úvěr se přepočítá aktuálním kurzem "střed ČNB" a poté se vynásobí koeficientem 0,8 a tento přepočtený příjem je možné klientovi započítat. Jedná se o rezervu pro případ nežádoucího kolísání kurzu

4.4 Příjmy ze závislé činnosti u zaměstnavatele, který tvoří ESSO* s žadatelem

U žadatele o úvěr, kteří jsou fakticky sami sobě zaměstnavatelé (jsou vlastníkem nebo spoluvlastníkem společnosti), tak se jedná o člena ESSO.

4.4.1 Doložení příjmu ze závislé činnosti u zaměstnavatele, který tvoří ESSO s žadatelem

- žadatel doloží příjem standardním způsobem dle bodu 4.3
- u zajištěných úvěrů navíc doloží DAP včetně příloh č. 1–5 dle bodu 4.5
- u nezajištěných úvěrů s limitem nad 300.000 Kč a u zajištěných úvěrů dokládá vždy 3 výpisy z účtu klienta nebo je příjem za 3 měsíce ověřen z obrátů na účtu u ČS
- hotovostní příjem pro úvěry nad 300.000 Kč nelze akceptovat

4.4.2 Stanovení výše příjmu ze závislé činnosti u zaměstnavatele, který tvoří ESSO s žadatelem

- výše příjmu se stanoví z POP nebo z obrátů na účtu u ČS za posledních 12 měsíců

* ESSO – ekonomicky spjatá skupina osob

4.5 Příjmy z SRO*

Žadatel o úvěr, který je členem ESSO a zároveň je jednatelem nebo zaměstnancem SRO, platí pro hypotéky ČS a zajištěné úvěry SSČS tato pravidla jak pro příjem ze závislé činnosti, tak z podílu na zisku:

- **majetkový podíl klienta v SRO v rámci rodiny je roven nebo vyšší než 50 %, klient dokládá:**
 - DAP včetně příloh č. 1-5 za 2 ukončená zdaňovací období, včetně úplné rozvahy a výkazu zisků a ztrát SRO za obě zdaňovací období. V případě úvěru do výše 3 500 000 Kč dokládá DAP včetně příloh č. 1-5 za 1 ukončené zdaňovací období
 - před čerpáním úvěru doloží potvrzení FÚ o tom, že aktuálně nemá žádné závazky. Potvrzení se nepředkládá, pokud je informace o tomto vyznačena v žádosti o úvěr
- **majetkový podíl klienta v SRO je v rámci rodiny do 50 %, klient dokládá:**
 - 3 výpisy z účtu
 - Výše příjmu se stanoví z POP nebo z obrátů na účtu u ČS za posledních 12 měsíců

Příjem lze započítat z podílu na zisku nebo z obrátu dle výhodnosti pro klienta dle kalkulačky pro výpočet příjmu z SRO. Termín "rodina" zde zahrnuje např. situace, kdy oba manželé partneři, registrovaní partneři, nebo druh/družka žádají o úvěr a jeden vlastní 70 % firmy a druhý vlastní 30 %.

* SRO – společnost s ručením omezeným

4.6 Příjmy z podnikání (ze samostatně výdělečné činnosti)

Příjmy z podnikání jsou příjmy osob podnikajících na základě živnostenského oprávnění, osob vykonávajících činnost podle zvláštních předpisů („svobodná povolání“ – příklady svobodných povolání: lékař, stomatolog, veterinární lékař, advokát, umělecké profese, profesionální sportovec, aj. Tyto profese mohou a nemusí mít přidělené IČ) a osob provozujících zemědělskou výrobu (dále jen "zemědělský podnikatel), kteří žádají o úvěr na soukromé, nikoliv na podnikatelské účely. Příjem z podnikání může mít i tzv. osoba spolupracující (osoba žijící ve společné domácnosti s OSVČ, tj. manžel/ka/partner/partnerka, ale i ostatní osoby žijící v domácnosti s podnikatelem).

Z podnikatelských činností klienta nelze akceptovat tyto oblasti podnikání: obchod se zbraněmi a vojenským materiálem, činnosti v rozporu s dobrými mravy (hrací automaty, kasina, herny, sázkové kanceláře, erotické služby apod.), finanční služby (zastavárny, směnárny, záložny), činnosti ohrožující životní prostředí (např. skladování nebezpečného odpadu)

Základem pro hodnocení příjmů podnikatelů, příp. osob spolupracujících je **Přiznání k dani z příjmů fyzických osob, vč. příloh 1–5** potvrzené razítkem daňového úřadu a dalších dokladů:

4.6.1 Doložení příjmu z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti:

Typ požadovaného úvěru	Výše úvěru	Požadovaný doklad
Nezajištěné úvěry – standardní DAP	Bez omezení	<ul style="list-style-type: none"> – DAP včetně příloh č. 1–5 za 1 poslední dokončené zdaňovací období – Čestné prohlášení (viz Náležitosti níže) – Doklad o zaplacení daně za poslední dokončené zdaňovací období
Zajištěné úvěry – standardní DAP	≤ 5.000.000 Kč	<ul style="list-style-type: none"> – DAP včetně příloh č. 1–5 za 2 poslední dokončené zdaňovací období – Čestné prohlášení (viz Náležitosti níže) – Doklad o zaplacení daně za poslední dokončené zdaňovací období
	> 5.000.000 Kč	
Nezajištěné i zajištěné úvěry – paušální daň (jedná se o příjem z obratu)	Bez omezení	<ul style="list-style-type: none"> – Výpisy z účtu za celý předchozí kalendářní rok – Čestné prohlášení (viz Náležitosti níže)

Náležitosti DAP – včetně příloh může být DAP doloženo následujícími způsoby:

- Elektronicky podané DAP přes daňový portál nebo datovou schránku viz elektronické DAP
- DAP potvrzené razítkem FÚ
- Zkrácená verze DAP, tzv. Opis vybraných údajů z DAP potvrzené Finančním úřadem (FÚ)

Náležitosti Čestného prohlášení – klientem podepsané prohlášení o aktuální výši závazků vůči orgánům veřejné správy a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti (formou samostatného dokumentu nebo uvedením v žádosti o úvěr)

Náležitosti Dokladu o zaplacení daně – formou výpisu z účtu, složenky, výpisu o zaplacení daně vystaveném příslušným FÚ, a to včetně dokladů o zaplacení záloh na dani z příjmu (v DAP se jedná o částky v řádku 85, 86 a 91) za poslední dokončené zdaňovací období nebo výpis z osobní Daňové informační schránky (DIS)

Náležitosti Výpisů z účtu za celý předchozí kalendářní rok – výpisy z účtu, přes které klient realizoval transakce z podnikatelské činnosti za celý kalendářní rok od ledna do prosince, tzn. 12 výpisů z účtu, obsahujících v každém měsíci platby zálohové daně. V případě, že transakce z podnikání jsou na účtech u ČS, klient výpisy nedokládá

4.6.2 Výpočet výše příjmu z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti

EXPA použije příslušnou kalkulačku pro výpočet příjmu OSVČ (výpočet z DAP nebo paušální daň).

- výstupem je výpočet čistého měsíčního příjmu, včetně informace o jeho akceptovatelnosti, a to ze základu daně i z obratu, příjem lze zvolit dle výhodnosti pro klienta.

Příjem z obratu u hypoték ČS a zajištěných úvěrů SSČS je možné použít pouze v případě:

- Max. výše úvěru 10.000.000 Kč
- NHZP je max. 80 % (případné výjimky dle výsledku scoringu), u americké hypotéky je max. 70 %

Výsledný příjem z kalkulačky se v Expert24 automaticky dotáhne do úvěrové žádosti, včetně informace, zda se jedná o výpočet ze základu daně nebo z obrátu. U zajištěných úvěrů EXPA zvolí jako typ příjmu „Příjem z obrátu“ v případech, kdy má klient příjem z paušální daně.

V případech, kdy kalkulačky vyhodnotí příjem jako neakceptovatelný, nelze jej do příjmu klienta započítat.

Pokud má klient uveden v DAP příjem ze závislé činnosti (je vyplněn ř. 36 DAP), je třeba tento příjem doložit dle bodu 4.3 tohoto předpisu.

4.7 PŘÍJMY Z NÁJMU NEMOVITOSTÍ

4.7.1 Kritéria pro akceptaci příjmu z nájmu nemovitostí

- příjem z nájmu nemovitostí pouze v ČR (nemovitosti se způsobem užití bydlení)
- nemovitost nebo družstevní podíl k nemovitosti je ve výlučném vlastnictví žadatelů o úvěr
- příjem z budoucího nájmu nemovitostí (platí pouze pro hypotéky ČS a zajištěné úvěry SSČS za předpokladu, že se jedná o dokončenou nemovitost)

4.7.2 Doložení a výpočet příjmu z nájmu nemovitostí

- požadované doklady budou doloženy vždy způsobem specifikovaným v bodě 4.6.1 a dle níže uvedené tabulky
- pokud je příjem z nájmu od ESSO, je nutné doložit příjmy ESSO dle bodu 4.4.2 tohoto předpisu

Nezajištěné a zajištěné úvěry:

Doklady	Výpočet čistého měsíčního příjmu	Podmínky pro výpočet
DAP a přílohy č. 1-5 za 1 poslední zdaňovací období Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období Doklad o vlastnictví pronajímané nemovitosti (LV) U družstevního bytu nájemní smlouva s družstvem	DAP příloha č. 2 řádek 201*0,7 / 12	Dílčí základ daně dle § 9 zákona o daních z příjmu (ř. 39 DAP nebo ř. 206 Přílohy č. 2) je kladný

Pouze pro zajištěné úvěry:

Druh nájmu	Doklady	Výpočet čistého měsíčního příjmu	Podmínky pro výpočet
Současný nájem	<p>Nájemní smlouva (u družstevního bytu podnájemní smlouva)</p> <p>Poslední výpis z účtu s nájemným</p> <p>Doklad o vlastnictví pronajímané nemovitosti (LV)</p> <p>U družstevního bytu nájemní smlouva s družstvem</p>	Měsíční nájemné (bez služeb) * 0,7	<p>Není povoleno doložit současný nájem souběžně oběma způsoby (tj. DAP + nájemní smlouvy)</p> <p>Nájem musí trvat min. 3 měsíce</p> <p>Pokud není nájem doložen uvedenými doklady nebo pokud je např. vyplácen v hotovosti, lze nájem doložit doklady uvedenými u budoucího nájmu</p> <p>Max. LTV je 80 % (případné výjimky dle výsledku scoringu), u americké hypotéky je max. 70 %</p>
Budoucí nájem	<p>Odhad s výnosovou hodnotou nemovitosti nebo vyjádření znalce k výši nájemného v případě úvěrované nemovitosti</p> <p>Nájemní smlouva (u družstevního bytu podnájemní smlouva), budoucí nájemní nebo podnájemní smlouva</p> <p>Doklad o vlastnictví pronajímané nemovitosti (LV)</p> <p>U družstevního bytu nájemní smlouva s družstvem</p>	<p>Hodnota z řádku Upravené výnosy celkem * 0,7 / 12</p>	<p>Upravené výnosy celkem se získají z Ocenění pronajímané nemovitosti z tabulky „Výpočet výnosové hodnoty z pronájmu“</p> <p>Budoucí nájem musí být sjednán do 6 měsíců od poskytnutí úvěru v případě, že nájemné se vztahuje k financované nemovitosti, v ostatních případech do 1 měsíce od podpisu smlouvy o úvěru</p> <p>Max. LTV je 60 % (případné výjimky dle výsledku scoringu)</p>

4.8 STAROBNÍ DŮCHOD

4.8.1 Kritéria pro akceptaci starobního důchodu

- starobní důchod – nelze akceptovat další příjem s výjimkou příjmu z nájmu a vdovského / vdoveckého důchodu
- vdovský / vdovecký důchod – akceptovatelný je pouze v kombinaci se starobním důchodem. V kombinaci s ostatním typem příjmu bude posuzováno individuálně.

4.8.2 Doložení a výpočet příjmu ze starobního důchodu

- Doložení starobního důchodu je možné:
- z obrátů na účtu klienta vedeného u ČS. Z detailu platby musí být jednoznačné, že se jedná o důchod klienta
- výpisem z účtu
- rozhodnutím České správy sociálního zabezpečení (ČSSZ) - důchod vyplácený v hotovosti nebo v případech, kdy z obrátů na účtu ČS nebo výpisu nelze platbu jednoznačně identifikovat, klient dokládá rozhodnutí ČSSZ o aktuální výši přiznaného důchodu (výměr důchodu) nebo „ústřížek pro příjemce“ (tj. druhý díl dokladu používaného poštou pro výplaty důchodů).

→ Jako příjem se akceptuje výše důchodu vyplacená za poslední měsíc.

4.9 VÝSLUHOVÝ PŘÍSPĚVEK

4.9.1 Kritéria pro akceptaci výsluhového příspěvku

Jedná se o výsluhový příspěvek dle zákona č. 361/2003 Sb., o služebním poměru příslušníků bezpečnostních sborů a dle zákona č. 221/1999 Sb., o vojácích z povolání, typicky:

- policista, hasič,
- zaměstnanec vězeňské služby, celní správy, Bezpečnostní informační služby, Generální inspekce bezpečnostních sborů, Úřadu pro zahraniční styky a informace
- voják

4.9.2 Doložení a výpočet příjmu z výsluhového příspěvku

Doložení příjmu z výsluhového příspěvku je možné:

- z obrátů na účtu klienta vedeného u ČS
- výpisem z účtu
- výměrem

→ Jako příjem se akceptuje částka výsluhového příspěvku.

4.10 DOPLŇKOVÉ PŘÍJMY KLIENTA

4.10.1 Kritéria pro akceptaci doplňkových příjmů

Doplňkové příjmy:

- slouží s několika výjimkami pouze jako doplněk hlavního příjmu
- musí být pouze z ČR
- nelze akceptovat peněžitou pomoc v mateřství jako doplňkový příjem – je vyplácena pouze prvních 6 měsíců
- u manželů / partnerů zavázaných na úvěru lze započítat doplňkový příjem v případě, že alespoň jeden z nich má hlavní příjem
- vždy je doložen 1 poslední výpis z účtu, na který je doplňkový příjem zasílán, neplatí v případě, že příjem lze ověřit z obrátů na účtu ČS a příjem je jasně identifikovatelný
- příjmy vyplácené v hotovosti není možné akceptovat (s výjimkou příjmů, které lze doložit ústřížkem pro příjemce)

Typ příjmu	Doklady	Akceptovatelná výše	Specifika
Rodičovský příspěvek	Výpis z účtu nebo Výměr rodičovské a ústřížek pro příjemce, pokud je vyplácen v hotovosti	Částka příspěvku za poslední měsíc	Lze započítat i dopředu max. do výše 9 700 Kč v případě pobírání peněžité pomoci v mateřství a doložení čestného prohlášení klienta, že bude rodičovský příspěvek pobírat
Příspěvek na bydlení a stabilizační příspěvek vojákům z povolání	Výpis z účtu nebo POP, na kterém je příspěvek uvedený	Částka příspěvku za poslední měsíc	
Výživné na děti	Výpis z účtu Pravomocné rozhodnutí soudu	Částka výživného	Maximálně do výše 5.000 Kč / 1 dítě
Invalidní důchod (1.–3. stupeň)	Výpis z účtu nebo ústřížek pro příjemce, pokud je vyplácen v hotovosti	Částka důchodu za poslední měsíc	Pokud je na účet zasílán současně invalidní a vdovský/vdovecký důchod nebo je důchod vyplácen v hotovosti, je vždy doloženo Rozhodnutí ČSSZ o výši důchodu (výměr důchodu)
Odměna pěstouna	Výpis z účtu nebo ústřížek pro příjemce, pokud je vyplácena v hotovosti Oznámení o přiznání dávky	Částka příspěvku za poslední měsíc	V případě pěstounské péče na přechodnou dobu, kdy je odměna pěstouna jediným příjmem klienta, je možné posouzení na výjimku risk
Dohoda o pracovní činnosti	Standardně dle bodu 4.3	Max. do výše 100 % hlavního příjmu	

Započitatelné doplňkové příjmy u hypoték a zajištěných úvěrů SSČS:

Typ příjmu	Doklady	Akceptovatelná výše	Specifika
Zaměstnání na dobu určitou	Standardně dle bodu 4.3	Max. do výše 100 % hlavního příjmu	Lze akceptovat nad rámec pravidel pro dobu určitou dle bodu 4.3.1 a 4.3.2
Příjem v hotovosti			
Z pracovní agentury			
Dohoda o provedení práce	POP 3 výpisy z účtu Dohoda o provedení práce, ze které bude zřejmé, že je uzavřena na dobu delší jak 1 rok	Max. do výše 10. 000 Kč se zohledněním srážkové daně 15 %, tj. 8 500 Kč	

4.10.2 Výjimky z doplňkových příjmů

Mezi výjimky z doplňkových příjmů patří:

- **Invalidní důchod 3. stupně:**
 - lze započítat jako jediný příjem v případě nezajištěných úvěrů do výše 300.000 Kč. Celková angažovanost nezajištěných úvěrů nesmí přesáhnout 300.000 Kč.
 - pro úvěry SSČS je maximální akceptovatelná splatnost úvěru 10 let
 - v žádosti o úvěr v položce „Ostatní povinné výdaje“ je nutné zohlednit výdaje, která má klient v souvislosti s invaliditou (např. léky)
 - standardně není možné kombinovat s dalším zdrojem příjmu, v kombinaci s jiným příjmem bude posouzeno individuálně
- **Rodičovský příspěvek:**
lze započítat jako jediný příjem, a to pouze v případech:
 - žádost o jeden revolvingový produkt (KTK, KK nebo PNK) ve výši 5.000 Kč
 - nezajištěný úvěr ČS do výše 19.999 Kč
 - úvěr ze stavebního spoření SSČS

5 Výše hypotečního úvěru

5.1 Stanovení výše hypotečního úvěru

Při poskytování hypotečního úvěru platí zásada:

Součet vlastních prostředků klienta, prostředků z poskytnutého úvěru a případných dalších zdrojů financování musí být minimálně roven prostředkům nutným k zajištění celého investičního záměru klienta

Maximální výše hypotéky je limitována faktory:

- schopnost klienta dlouhodobě splácet
- zařazení klienta do příslušné skupiny Příjemce úvěru
- věkem klienta
- maximální limit spotřebitelského úvěru na bydlení
- procento povoleného zatížení nemovitosti (nemovitostí) k NHZP – *nominální hodnoty zajišťovacího prostředku*
- typem produktu (Hypotéka ČS, Americká hypotéka, Předhypoteční úvěr, Překlenovací financování)

- zařazením do obchodní skupiny (První bydlení, Bydlení, Investice do nemovitosti pro bydlení)

Podkladem pro stanovení maximální výše úvěru je budoucí nebo současná NHZP (dle charakteru financování) stanovená:

- v odhadu zpracovaném odhadcem ČS nebo
 - v odhadu zpracovaném jiným než odhadcem ČS nebo zaměstnancem ČS nebo
 - on-line oceněním zpracovaném zaměstnancem ČS/EXPA
- V případě, kdy je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která je předmětem výstavby nebo stavebních úprav, je NHZP stanovena z jejího budoucího stavu tj. stavu po dokončení její výstavby nebo stavebních úprav
- V ostatních případech je NHZP stanovena z existující stavby v jejím současném stavu

Minimální a maximální limit výše hypotečního úvěru

- minimální limit – 300.000 Kč
 - maximální limit – 25 mil. Kč
 - Americké hypotéky – viz. metodika tohoto produktu
 - Překlenovací financování – viz. služba Překlenovací financování
 - Předhypoteční úvěr – viz. metodika tohoto produktu
- V případě poskytnutí více zajištěných úvěrů na jeden investiční záměr se vždy jedná o součet pohledávek úvěrů na tento investiční záměr.

Stanovení výše poskytovaného hypotečního úvěru ve vztahu k NHZP – zástavní právo v 1. pořadí

ZP je zřízeno k nemovitosti na bydlení:

bytová jednotka (s pozemkem*)

rodinný dům (s pozemkem), stavební pozemek

bytový dům, objekt bydlení s nebytovými prostory (s pozemkem)

stavba pro individuální rekreaci (s pozemkem)

stavební pozemek

Maximální výše hypotečního úvěru až do:

90 % NHZP

90 % NHZP

60 % NHZP

% NHZP

80 % NHZP

* nebo pozemek je ve vlastnictví obce, města nebo státu

- Konkrétní maximální výše hypotečního úvěru je stanovena po provedení scoringu v systému Banky. V případě, kdy je výsledek scoringu „zamítnuto“ z důvodu, že žadatelé nemají klientský vztah k ČS, je stanovena maximální výše úvěru, kterou lze s klienty projednávat.

Stanovení výše poskytovaného hypotečního úvěru v závislosti na pořadí souvisejícího zástavního práva – zástavní právo ve 2. a dalším pořadí

Maximální součet pohledávek nově poskytovaného hypotečního úvěru a aktuální pohledávky dříve poskytnutého zajištěného úvěru:

Zástavní právo k dříve poskytnutému úvěru je zřízeno k nemovitosti na bydlení	Typ dříve poskytnutého úvěru	
	úvěr ze stavebního spoření Stavební spořitelny ČS nebo úvěr poskytnutý SFRB na družstevní bytovou výstavbu**	dříve poskytnutý zajištěný úvěr ČS/AHYPO
bytová jednotka (s pozemkem*)	80 % NHZP	80 % NHZP/70 % NHZP
rodinný dům (s pozemkem), stavební pozemek	80 % NHZP	80 % NHZP/70 % NHZP
stavební pozemek	80 % NHZP **	80 % NHZP **/70 % NHZP
stavba pro individuální rekreaci (s pozemkem)	80 % NHZP	80 % NHZP/70 % NHZP

Po schválení odborem Credit risku centrály ČS lze, při dodržení pravidel splácení stanovit výši hypotečního úvěru takto:

Parametr:	Max. výše hypotečního úvěru:
klient je občan ČR s trvalým pobytem na území ČR, výsledek scoringu „přijato“, zástavní právo je zřízeno k financované nemovitosti (bytové jednotce nebo pozemku, na kterém je postaven rodinný dům) určené k bydlení klienta	90 % NHZP
je překročena výše hypotečního úvěru 10 mil. Kč	posouzení individuální

→ Při poskytnutí spotřebitelského úvěru na bydlení lze nabídnout proplacení cen (bankovních poplatků) dle Sazebníku z tohoto úvěru, a to i nad povolenou výši úvěru dle typu nemovitosti a počtu žadatelů na úvěru.

→ **Pokud je hypotéka ČS požadována ve výši nad 80 až 90 % hodnoty nemovitosti, dochází ke zvýšení úrokové sazby odpovídající tomuto pásmu.**

6 Stanovení úrokové sazby hypotečního úvěru

- hypoteční úvěry fyzickým osobám mohou být sjednány s **úrokovou sazbou Fixovanou** nebo **Proměnnou**.
- hypoteční úvěry úročené Fixovanou úrokovou sazbou jsou spláceny anuitním způsobem
 - **Anuitní splácení** – *pevně stanovená splátka (v konstantní výši po dobu platnosti fixované úrokové sazby, splátka obsahuje úrok z úvěru a úmor (tj. splátku jistiny úvěru))*
- hypoteční úvěry úročené Proměnnou úrokovou sazbou jsou spláceny degresivním způsobem splácení
 - **Degresivní splácení** – *oddělené splácení úroků a jistiny úvěru*

6.1 Zásady stanovení úrokové sazby

- Výše a délka platnosti pevné úrokové sazby jsou vyhlášovány Oznámením o úrokových sazbách na úrovni „od“. Informace jsou umístěny na Portále24.
- Klientská ÚS se stanovuje individuálně v EXPERT24
- **Výchozí klientská úroková sazba i snížená/zvýšená úroková sazba je garantovaná po dobu 5 0 kalendářních dní od vystavení nabídky do schválení úvěrového obchodu**

Garance metodické výjimky:

Metodická výjimka

nesmí být v den 1. odeslání na schválení obchodu starší 2 měsíce a zároveň schválení obchodu nesmí nastat déle než 14 dní od 1. odeslání na schválení, pokud k odeslání došlo 60. den platnosti výjimky. Celková platnost metodické výjimky je tak maximálně 75 dní od jejího schválení.

Příklad:

Obchod byl zaslán na schválení 2.11.2022, ve 30. den od schválení CV (4.10.2022). Obchod musí být schválen nejpozději do 17.12.2022. (celková platnost výjimky je tak 75 dní)

Výši výchozí úrokové sazby ovlivňuje:

- zařazení do skupiny (První bydlení, Bydlení, Investice do nemovitosti pro bydlení)
- podmínky úvěru (účel úvěru, výše úvěru, typ a užití financované nemovitosti)
- sjednané služby a zvýhodnění
- způsob generování příjmu klienta

Dále platí:

- propočty výchozí úrokové sazby se na základě zadaných parametrů provádí automaticky v Expert24
- jednotlivá snížení nebo zvýšení se odčítají nebo sčítají
- zvýšení úrokové sazby stanovené na základě účelu úvěru se vztahují pouze k financované nemovitosti (zastavované nemovitosti se netýkají)

Parametr	Zvýšení (+) úrokové sazby v závislosti na výši úvěru (LTV)	
	do 80 %	od 81,01 do 90 %
První bydlení, Bydlení	0	+ 0,3 %
Investice	0	n/a
Rekreační nemovitost	0	n/a
Příjem z obratu	0	n/a
Snížení (-) úrokové sazby		
PPI	- 0,1 %	
Sleva za splácení z aktivního účtu	- 0,5 %	

6.2 Potvrzování výše úroků pro daňové účely

Podle § 15, odst. (3) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, si mohou daňoví poplatníci odečíst od základu daně z příjmu částku, která se rovná úrokům:

- zaplaceným poplatníkem ve zdaňovacím období
- (mimo jiné i) z hypotečního úvěru, poskytnutého tuzemskou bankou, tuzemskou pobočkou zahraniční banky, nebo zahraniční bankou a
- sníženým o případně poskytnutou státní podporu podle zvláštního právního předpisu
- jakož i z úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s hypotečním úvěrem,
- za podmínky, že úvěr byl poskytnut (tj. použit) k financování "bytových potřeb", uvedených v předmětném zákoně.
- daňový poplatník může uplatnit odpočet úroků i z úvěru, který splňuje podmínky „hypotečního“ úvěru, i když tento úvěr ve svém názvu nemá slovo "hypoteční", pokud jsou pro odpočet úroků z takového úvěru splněny všechny další/ostatní podmínky

Státní podporou podle zvl. právního předpisu, kterou banka uvede do jí vystavovaného Potvrzení o uhrazených úrocích (dále jen Potvrzení), jsou finanční prostředky, vyplacené klientovi podle Nařízení vlády č. 244/ 1995 Sb. a 249/2002 Sb. státem prostřednictvím banky, která poskytla klientovi úvěr.

Bytové potřeby a další podmínky pro odpočet úroků jsou uvedeny v platném znění § 15, odst. (3) a (4) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu ve znění jeho změn.

- Po ukončení zdaňovacího období (leden následujícího roku) nebo při splacení a uzavření hypotečního úvěru je bankou vyhotoveno Potvrzení o výši úroků z úvěru a zasláno klientům na jejich kontaktní adresu. Kdykoli v průběhu roku lze toto potvrzení na pobočce ČS vytisknout.

Potvrzení obsahuje:

- a) součet úroků hrazených klientem ve zdaňovacím období z úvěru od data vzniku právních účinků vkladu zástavního práva k nemovitosti a případně
- b) součet prostředků státní podpory klientovi vyplacených ve zdaňovacím období

7 Zajištění produktů hypotečního úvěrování

7.1 Povinné zajištění produktů hypotečního úvěrování

Povinné zajištění zahrnuje:

- zástavní právo k nemovitosti (ZP)
- pojištění nemovitosti

7.1.1 Zástavní právo k nemovitosti

Hypoteční úvěry poskytované ČS musí být zajištěny zástavním právem k předmětné, tj. úvěrované (i rozestavěné) nebo jiné/další (dokončené a zkolaudované) nemovitosti, která se nachází na území ČR:

- pro zajištění Hypotéky ČS lze použít výhradně nemovitosti na bydlení

ZP musí být zřízeno:

- k celé nemovitosti zapsané v KN, i když je ve spoluvlastnictví více osob; zástavní smlouvu podepíše vlastník (všichni spoluvlastníci) zastavované nemovitosti, u manželů/partnerů vždy oba manželé/partneři (institut *rodinného bydlení*)
- minimálně k pozemku se stavbou a přilehlým pozemkům tvořícím funkční celek
- ke všem nemovitostem, z jejichž hodnoty byla stanovena výše úvěru

- za ZP zřízené k financované nemovitosti klienta se považuje i zřízení ZP původním vlastníkem nemovitosti, pokud realizací hypotečního úvěru dojde k převodu vlastnictví zastavované nemovitosti na klienta
- je nepřípustné uzavírat zástavní smlouvy:
- s vybranými subjekty veřejného sektoru (mj. kraje, hl. město Praha, statutární města, obce s rozšířenou působností, státní fondy, státní příspěvkové organizace apod.), a to z důvodu jejich povinného zveřejnění v registru smluv (lze řešit Předhypotečním úvěrem)
 - pouze s nezletilou osobou, tj. pokud je nemovitost pouze ve vlastnictví nezletilé osoby
 - výjimkou jsou případy, kdy poskytnutím hypotečního úvěru dojde k převodu nemovitosti z nezletilé osoby na dlužníka/spoludlužníka, např. koupě nemovitosti od nezletilé osoby, vypořádání dědictví
 - případy zastavení nemovitosti v částečném vlastnictví nezletilé osoby nebo případy, kdy je nemovitost ve výlučném vlastnictví nezletilého, který v dohledné době dosáhne zletilosti, budou posuzovány individuálně
 - k nemovitosti vložené do svěřeneckého fondu
- v případě, že majitelem nemovitosti, ke které bude zřízeno zástavní právo, není klient, ale jiná fyzická osoba, jejíž rodinný stav je ženatý/vdaná, na zástavní smlouvě k nemovitosti musí být podepsáni oba manželé/partneři.

Zástavní smlouva musí být vždy **podepsána až po podpisu úvěrové smlouvy!**

Zákaz zcizení a zákaz zatížení, souhlasy se zcizením či zatížením

V souvislosti se zřízením zástavního práva může být v závislosti na podmínkách schválení v zástavní smlouvě sjednán vedle zástavního práva i zákaz zcizení a/nebo zákaz zatížení zastavované nemovitosti jako věcné právo zapisované do KN:

- **zákaz zatížení** nemovitosti neumožňuje bez souhlasu zástavního věřitele zatížit zastavenou nemovitost žádným jiným věcným právem (zástavním právem, věcným břemenem apod.)
- **zákaz zcizení** nemovitosti neumožňuje bez souhlasu zástavního věřitele převést vlastnické právo k nemovitosti na třetí osobu (typicky prodejem, darováním nebo směnou)

Charakter a doba trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení

Zákaz zcizení, stejně jako zákaz zatížení, se zřizuje zásadně na dobu trvání zástavního práva. To znamená, že současně se zánikem zástavního práva (bez ohledu na důvod jeho zániku) zaniknou i tyto zákazy (v důsledku uplynutí doby jejich trvání).

Uvolnění zákazu zastavení a zcizení v případě řádného nebo předčasného splacení úvěru

V případě řádného nebo předčasného úplného doplacení úvěru obsahuje vystavené Potvrzení o zániku zástavního práva (kvitance) rovněž informaci o zániku zákazu zcizení či zákazu zatížení (byly-li tyto zákazy zřízeny). Tento postup se uplatní i v případě refinancování úvěru ČS úvěrem od jiné finanční instituce.

Souhlas s převodem či zatížením

V případě, že je k zastavované nemovitosti sjednán a v KN zapsán **zákaz zcizení**, je převod vlastnického práva možný pouze s předchozím písemným souhlasem ČS (*tento souhlas musí být přílohou příslušného návrhu na vklad změny vlastnického práva*).

- ČS o vydání takového souhlasu rozhoduje na základě individuálního posouzení konkrétních okolností případu, včetně posouzení souvisejícího úvěrového rizika
- ČS takový souhlas neodmítne udělit vždy v případě, že je prodej realizován v souvislosti s předčasným splacením úvěru, tj. z prostředků prodeje má být realizováno předčasné splacení úvěru
- V případě, že je k zastavované nemovitosti sjednán a v KN zapsán **zákaz zatížení**, je další zatížení zastavované nemovitosti věcným právem možné pouze s předchozím písemným souhlasem ČS (*tento souhlas musí být přílohou příslušného návrhu na vklad příslušného věcného práva*).

- ČS takový souhlas neodmítne udělit vždy v případě, že se jedná o zřízení zástavního práva ve prospěch jiné finanční instituce k zajištění úvěru poskytovaného za účelem splacení úvěru klienta (refinancování)
- ČS neuděluje souhlas s převodem v případě žádosti o vložení zastavené nemovitosti do svěřeneckého fondu

Souhlas se zatížením zástavy (zástavním právem v dalším pořadí, věcným břemenem apod.) ve prospěch dalšího úvěru poskytnutého FSČS nebo SFRB

- souhlas může být udělen, na základě individuálního posouzení v případě zajištění úvěrů poskytovaných FSČS, avšak jen tehdy, pokud součet těchto pohledávek nepřesáhne spolu se zůstatkem všech nesplacených úvěrů zajištěných na předmětné nemovitosti maximálně

Rodinný stav zástavce musí uveden v žádosti o úvěr!

Od 1.1.2014 již nejsou budovy (rodinné domy, stavba pro individuální rekreaci) zapisovány do KN ve fázi „rozestavěné“ - tj. do prvního nadzemního podlaží. V KN jsou však nadále zapsány (jako nemovitost) rozestavěné budovy, zapsané v KN před 1.1.2014. Stále lze také do KN zapsat rozestavěnou jednotku.

7.1.2 Vlastnictví zastavované nemovité věci

ČS definuje následující podmínky (1 a 2) na vlastnictví dlužníka nebo spoludlužníka k zastavované nemovité věci, a to v případě zpracování žádosti o zajištěný úvěr ČS (HYPO, AHYPO) nebo dohody o změnu zajištění úvěru:

1) alespoň jeden z dlužníků, jehož příjem je započítán do bonity, musí vlastnit část zastavované nemovitosti (další část zástavy musí vlastnit osoba z blízké rodiny), dále se rozlišuje, zda vlastníci jsou nebo nejsou manželé/partneři:

- a) Vlastníci / budoucí vlastníci zastavované nemovité věci **jsou manželé/partneři**. ČS rozlišuje, zda:
- **Účelem úvěru je Koupě bytového či rodinného domu nebo bytu** – nemovitou věc manželé/partneři nabývají do SJ nebo do podílového vlastnictví.
 - **Ostatní účely úvěru** – v případě, že oba manželé/partneři vstupují do úvěru nebo již jsou v úvěru zavázáni jako dlužník a spoludlužník, pak je možné, aby nemovitou věc vlastnil pouze jeden z manželů/partnerů.

Pro všechny účely úvěru platí, že v případě, kdy manželé/partneři předloží dohodu o zúžení SJ, smlouvu o manželském majetkovém režimu dle § 716 NOZ nebo SJ zaniklo ze zákonných důvodů, nebude vyžadováno vlastnictví nemovité věci, popř. její části druhým z manželů/partnerů, a to i v případě, kdy tento druhý z manželů/partnerů bude v úvěru zavázán včetně započtení jeho příjmů do bonity.

Zástavní smlouvu podepisují vždy oba manželé/partneři. Pokud je nemovitost vlastněna výlučně jedním z manželů/partnerů, druhý manžel/partner musí podepsat souhlasné prohlášení (důvodem je institut rodinného bydlení). Pokud z vážných důvodů není možné získat podpis druhého manžela/partnera v podpisové pasáži, může se souhlasem útvaru 6610 použít formulář 4-7250 Čestné prohlášení.

- b) Vlastníci / budoucí vlastníci zastavované nemovité věci **nejsou manželé/partneři**. ČS rozlišuje, zda:
- **Účelem úvěru je Splacení úvěru (refinancování)** – stačí, když alespoň jeden z žadatelů / dlužníků vlastní zastavovanou nemovitou věc.
 - **Ostatní účely úvěru** – v případě, že vlastník nemovité věci na pozici dlužníka nebo spoludlužníka má příjem minimálně ve výši dvojnásobku splátky úvěru, není nutné, aby druhá osoba na úvěru vlastnila podíl na zastavované nemovité věci.

Příklad: splátka úvěru činí 10.000 Kč čistý příjem žadatele o úvěr či dohody o změně zajištění hypotečního úvěru je minimálně 20.000 Kč spolužadatel deklaruje příjem ve výši 15.000 Kč měsíčně a je započítán do bonity, pak je podmínka splněna a druhá osoba nemusí vlastnit podíl na zastavované nemovité věci.

Osoby z blízké rodiny nemusí být zavázané na hypotečním úvěru (budou jen zástavci), pokud se nepodílí na bonitě, tj. není nutné započítat jejich příjem. Útvar 6610 může výjimečně požadovat, aby na úvěru zavázání byli (jako spoludlužník nebo ručitel) – v případech např. APS Zamítnuto.

Osoba z blízké rodiny je:

- manžel/manželka, partner/partnerka, druh/družka, registrovaný partner/partnerka;
- příbuzní – bratr a sestra (sourozenci), sešvagřené osoby, babička, děda, teta, strýc, neteř, synovec;
- děti/rodiče – zde platí navíc zvláštní pravidlo (viz níže)

2) žádný z dlužníků nemusí vlastnit zastavovanou nemovitost, pokud je vlastník / budoucí vlastník zastavované nemovité věci dlužníkem / jedním z dlužníků ve vztahu rodiče/děti. Příkladem mohou být situace, kdy:

- rodiče vlastní nemovitost, ke které je zřízeno zástavní právo a v úvěru je zavázáno jen dítě s manželem/manželkou/partnerem/partnerkou/registrovaným partnerem(kou)/druhem/družkou*;
- rodiče vlastní nemovitost, ke které je zřízeno zástavní právo, v úvěru je zavázáno jen dítě;
- rodiče a dítě jsou zavázáni v úvěru (započteny do bonity jsou příjmy všech) a rodiče vlastní nemovitost, ke které je zřízeno zástavní právo.

*pokud jde o vztah druh/družka, tak žadatel/ka o úvěr, jehož rodiče jsou vlastníkem zastavované nemovitosti, musí mít minimálně příjem ve výši dvojnásobku splátky úvěru, druhá zavázaná osoba pak nemusí vlastnit podíl na zastavované nemovitosti.

7.1.3 List vlastnictví

- List vlastnictví k zastavované nemovitosti nebo výpis z KN je doklad, který u nemovitosti potvrzuje právní skutečnost (např. kdo je vlastníkem, věcná práva k nemovitosti včetně zástavního práva, věcná břemena atd.). Je nutné také zkontrolovat, jak zástavce a prodávající získali nemovitost (tzv. nabývací titul). Nabývací titul není požadován při koupi nemovitosti od developera nebo pokud nabytí nemovitosti bylo rozhodnutím státního orgánu.
- ČS akceptuje ve všech případech LV pořízené dálkovým přístupem na KN. Klient může v období, kdy projednává úvěr předložit originální LV, který není v době předání žádosti starší než 1 měsíc, je opatřen razítkem příslušného Katastrálního úřadu a kolkem.
- Zřízení zástavního práva se prokazuje LV získaným prostřednictvím dálkového přístupu z KN nebo originálním LV, případně úředně ověřenou kopií originálu LV.
- ČS akceptuje zásadně zástavní právo první v pořadí zápisu na LV.
- Zástavní právo k poskytovanému hypotečnímu úvěru ve 2. a dalším pořadí může ČS akceptovat, pokud již na nemovitosti existuje zástavní právo (nebo omezení převodu nemovitosti) od jiné osoby, případně ČS nebo SSČS, které zajišťuje dluh, který bude splacen z poskytnutého hypotečního úvěru. To stejné platí, pokud na nemovitosti již existuje zástavní právo od ČS (nebo jejího právního předchůdce), které zajišťuje dluh, který nebude splacen z poskytnutého úvěru.
- Pokud na nemovitosti již existuje zástavní právo, které je v přednostním pořadí před zástavním právem pro nový hypoteční úvěr ČS a které zajišťuje úvěr ze stavebního spoření (SSČS) nebo úvěr od Státního fondu podpory investic (SFPI) na výstavbu družstevních bytů, pak ČS potřebuje písemný souhlas od SSČS nebo SFPI, aby ČS mohla zřídit nové zástavní právo
- Výjimky z uvedených pravidel musí být individuálně odůvodněny a schváleny v rámci schvalovacího procesu konkrétního úvěrového případu útvaru 6610 s přihlédnutím ke skutečnosti, že ČS dočasně nebude mít právo přednostního vypořádání pohledávky z hypotečního úvěru.

7.1.4 Podmínky zajištění produktů hypotečního úvěrování zástavním právem k nemovitosti

ČS akceptuje zásadně zástavní právo první v pořadí zápisu na LV.

Zástavní právo k poskytovanému úvěru ve 2. a dalším pořadí je pro ČS akceptovatelné jen pokud:

- na nemovitosti již vážne dříve vzniklé zástavní právo (nebo omezení převodu nemovitosti) 3. osoby (příp. i ČS, stavební spořitelny), zajišťující pohledávku, která **zanikne** v důsledku použití poskytovaného úvěru k jejímu splacení (oddlužení)
 - na nemovitosti již vážne dříve vzniklé zástavní právo (nebo omezení převodu nemovitosti) zajišťující úvěr poskytnutý dříve ČS (nebo jejím právním předchůdcem), zajišťující pohledávku, která **nezanikne** v důsledku použití poskytovaného úvěru k jejímu splacení
- pokud na nemovitosti vážne zástavní právo, které je v přednostním pořadí před zástavním právem pro poskytovaný úvěr a které zajišťuje úvěr ze stavebního spoření (SSČS), úvěr poskytnutý SFRB na výstavbu družstevních bytů, pak požadujeme, aby stavební spořitelna nebo SFRB dali ČS ke zřízení (našeho) následného zástavní právo předchozí písemný souhlas
- *Výjimky z tohoto pravidla musí být individuálně odůvodněny a schváleny v rámci schvalovacího procesu konkrétního úvěrového případu na odboru Credit risku centrály ČS, s přihlédnutím ke skutečnosti, že banka dočasně nebude mít právo přednostního vypořádání pohledávky z hypotečního úvěru.*

7.2 Souhlas se zřízením následného zástavního práva

- Dle podmínek poskytování úvěrů a podle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti je zřízení dalších zástavních práv (nebo věcných břemen či jiných práv) podmíněno stanoviskem zástavního věřitele, tj. ČS, vyžádaným zástavcem před realizací takového záměru.
- Souhlas může být udělen v případě zajištění úvěrů poskytovaných ČS, avšak jen tehdy, pokud součet těchto pohledávek nepřesáhne spolu se zůstatkem všech nesplacených úvěrů zajištěných na předmětné nemovitosti 90 % hodnoty nemovitosti stanovené ČS dle aktuálního Odhadu nemovitosti.
- V ostatních případech je udělení souhlasu v pravomoci příslušné schvalovací autority v rámci hrubé úvěrové angažovanosti klienta.

7.3 Uznatelnost nemovité věci jako zajišťovacího prostředku

- Jedná se o obytnou nemovitost, což je stavba nebo její část, která je na základě kolaudačního rozhodnutí nebo obdobného rozhodnutí stavebního úřadu určena k trvalému bydlení.

Obytnou nemovitostí rozumíme:

- a) **bytový dům**
ve kterém více než 50% podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena s pozemkem/ky, s kterým/i tvoří funkční celek
 - b) **rodinný dům**
ve kterém více než 50% podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena spolu s pozemkem/ky, s kterým/i tvoří funkční celek; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží a podkroví
 - c) **bytová jednotka**
místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, anebo dle NOZ jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.
 - d) **stavba pro rodinnou rekreaci**
jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci (*například rekreační domek, chata, rekreační chalupa*). Stavba pro individuální rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví
- *Funkčním celkem se rozumí soubor nemovitostí tvořených nemovitou stavbou, pozemkem zastaveným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného rozhodnutí o povolení záměru nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavených pozemků.*

7.4 Porušení podmínek zástavní smlouvy, doplnění zástavy

- Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání úvěrového vztahu sjednané zajištění závazků z něj vyplývajících, je ČS oprávněna požadovat doplnění zajištění úvěru minimálně v takovém rozsahu, aby úvěr byl plně zajištěn ZÁP k nemovitosti.
- V případech, kdy se zjistí, že zástavce porušil ustanovení zástavní smlouvy, je oprávněn uplatnit proti němu sankci ve formě smluvní pokuty ve výši sjednané v zástavní smlouvě.
- Nedostaví-li se klient ve stanovené lhůtě k jednání nebo nedojde-li k uspokojivému vyřešení doplnění dozajištění úvěru, bude takový případ řešen odborem vymáhání pohledávek centrály ČS.

7.4.1 Odhad nemovitosti

Způsoby stanovení nominální hodnoty (NHZP)

On-line ocenění:

on-line ocenění umožňuje rychle stanovit současnou hodnotu bytové jednotky bez místní dohlídky na základě informací a podkladů sdělených a předaných klientem na formuláři On-line ocenění bytové jednotky/rodinného domu

Použití on-line bude doporučeno v rámci vyhodnocení scoringu a je závazné, tj. v jiných případech nelze použít

- **Rozhodnutí ČS o tom, jaký typ ocenění bude pro daný případ použit je nutné respektovat.**
- **pokud klient, resp. EXPA trvá na získání ocenění prostřednictvím smluvního odhadce i přes to, že může být zpracován on-line odhad, musí klient nebo EXPA vždy uhradit celou výši nákladů ČS na zajištění odhadu. Toto pravidlo platí i v případě, že právě probíhá marketingová akce na podporu prodeje "Odhad zdarma".**
- **pokud si EXPA v EXPERT24 na základě stávajících pravidel zpracuje on-line odhad sám a hypoteční specialista následně zjistí, že je nutné zpracování odhadu smluvním odhadcem, postupujeme následně:**
 - **případ je poslán na supervizi**
 - **v případě, že supervizor nemůže stanovit hodnotu nemovitosti, je objednaný standardní odhad – v takovém případě klient odhad nehradí.**

Je možné použít při splnění následujících podmínek:

- jedná se o odhad bytové jednotky (financovaná i nefinancovaná)
- jedná se o ocenění financované i nefinancované objektu rodinného domu. Oceňovaná bytová jednotka/ rodinný dům přitom nesmí být zatížen žádným věcným právem, které by snižovalo hodnotu zajištění (např. věcným břemenem užívání) a zároveň musí být výstavba/rekonstrukce objektu již dokončena
- Maximální výše poskytovaného úvěru nebo součet všech úvěrů poskytnutých FSČS a zajištěných předmětnou bytovou jednotkou/rodinným domem **v Praze a Brně činí 9 mil. Kč, v ostatních lokalitách činí 6 mil. Kč.**
- Bytová jednotka/rodinný dům se nachází v místě, kde jsou Bance věrohodně známy obvyklé ceny za m2 plochy bytu/rodinného domu. Samotná lokalita musí být interně vyhodnocena jako vhodná pro potřeby stanovení NHZP
- On-line ocenění je možné využít pro ocenění bytové jednotky/rodinného domu ve stávajícím stavu, tj. mimo výstavbu a rekonstrukci.
- Nejedná se o podkrovní bytovou jednotku se zkosenými stropy jasně patrnými z doložené fotodokumentace

Podmínka doložení podkladů:

- **Bytová jednotka**
 - Klient Bance předloží nabývací titul/smlouvu o smlouvě budoucí, na základě níž bude oprávněn bytovou jednotku zakoupit anebo vyúčtování služeb či jiný dokument, který potvrzuje věrohodně přinejmenším podlahovou plochu jednotky.
 - Klient je povinen zároveň předložit několik aktuálních barevných fotografií – max. 3 měsíce staré (fotku exteriéru domu s číslem popisným – lze řešit Street View po ověření platnosti – a fotky

interiéru bytové jednotky obsahující všechny místnosti, minimálně kuchyň, koupelnu, místnosti vykazující poruchy + další obytné místnosti dle vlastního uvážení

– **Rodinný dům**

- Klient Bance doloží nabývací titul/smlouvu o smlouvě budoucí, na základě níž bude oprávněn rodinný dům zakoupit
 - Klient je povinen zároveň předložit projektovou dokumentaci v rozsahu půdorysů jednotlivých podlaží a řezů (je-li k dispozici), několik aktuálních barevných fotografií – max. 3 měsíce staré (fotku exteriéru domu s číslem popisným – ze všech světových stran, je-li to možné a fotky interiéru rodinného domu obsahující všechny místnosti, minimálně kuchyň, koupelnu, místnosti vykazující poruchy + další obytné místnosti dle vlastního uvážení, vedlejší stavby).
- Rodinný dům se nachází ve městě umožňujícím on-line ocenění.
- **U čistě refinancovaných úvěrů FSČS nemusí být splněna podmínka předložení nabývacího titulu/smlouvy o smlouvě budoucí a aktuálních barevných fotografií objektu**

→ Možnost použít on-line ocenění se vztahuje na všechny HYPO a AHYPO úvěry banky.

Posudkem smluvního znalce ČS

- odhadce zapsaný v seznamu smluvních znalců a odhadců ČS, a.s.
 - Poradce ČS objedná na základě podepsané Žádosti o hypoteční úvěr a dokladu o zaplacení ceny za posouzení vhodnosti zástavy dle Ceníku
 - Termín zpracování je 5 pracovních dnů od dohlídky nemovitosti za předpokladu, že odhadce má k dispozici všechny potřebné podklady (termín se týká také zpracování aktualizace hodnoty nemovitosti). Je možné objednat také expresní odhad (u jednoduchých staveb), které je zpracováno do 2 pracovních dnů.
 - **Poplatek hradí Klient před objednáním odhadu.** Párovací údaj (variabilní symbol) je RČ nebo IČO klienta.
 - Poplatek je možné uhradit následujícími způsoby:
 - **hotovostně** na kterékoli pobočce ČS
 - **bezhotovostně** – prostřednictvím elektronického bankovníctví
- **na účet banky 3099988349/0800 – VS: RČ/IČO klienta**
- Ke schválení nesmí být odeslán obchodní případ, u kterého nedošlo ke spárování platby za vypracování odhadu nemovité věci

Posudkem nesmluvního znalce

Lze akceptovat ve výjimečných případech, kdy:

- účelem úvěru je koupě, výstavba či stavební úpravy budov či jednotek, které jsou zástavou; musí to být objekt k bydlení, (bytová jednotka, rodinný dům, bytový dům, rekreační objekt)
- cena v odhadu nepřesáhne 10 mil. Kč, odhad nesmí být v den uzavření smlouvy o úvěru starší 3 měsíce
- úvěr bude poskytnut do 60 % NHZP (hodnoty nemovitosti dle odhadu)

7.4.2 Pojištění nemovitosti

Produkty hypotečního úvěrování musí být v souvislosti s pojištěním nemovitosti vždy zajištěny:

- na základě oznámení o existenci zástavního práva k předmětu pojištění podle § 1354 občanského zákoníku Prokázáním zástavního práva
- **klient jen dodá pojistnou smlouvu a banka zpracuje Prokázání zástavního práva (pro pojištění nemovitosti) a odešle e-mailem nebo poštou do příslušné pojišťovny**
- **v případě Prodeje pojištění na dálku, klient pojistnou smlouvu do banky nedokládá**

POZOR: Byt, který je předmětem zajištění úvěru, musí být pojištěn jako nemovitost

- **neakceptujeme samostatné pojištění domácnosti, vč. stavebních součástí**
- **pojištění Společenství vlastníků jednotek a družstev**

Parametry pojištění nemovitosti:

a) Rozsah pojištění

- musí krytí minimálně rizika živelní, povinné je pojištění takových živelních rizik, která vykazuje lokalita, v níž se předmětná nemovitost nachází – vždy to bude riziko požáru, riziko vichřice a vodovodní nebezpečí
- nemovitosti, které vykazují i jiná rizika vzniku pojistné události, musí být dále pojištěny proti těmto rizikům (*nejobvyklejší další rizika jsou: riziko záplavy a povodně, sesouvání půdy, pádu stromů, stožárů a jiných předmětů, nárazu dopravních prostředků atd.*)

Riziko záplavy a povodně:

- bytová jednotka, která se nachází ve 2. a vyšším nadzemním podlaží, nemusí být pojištěna proti povodni a záplavě, i když se dům nachází v povodňové zóně (2–4)
- nemovitost nacházející se v povodňové zóně 4 je nevhodným zajištěním
- V případě objednání ocenění na nemovitost v zóně 4 má odhadce povinnost ocenění vrátit zpět vystaviteli a domluvit se s ním, jestli bude pokračovat ve zpracování ocenění (*klient má např. předjednanou pojistnou smlouvu, kdy interně došlo v pojišťovně ke změně rizikové zóny na 3*).

Cena obvyklá je pak platná za podmínky, že klient nejpozději před čerpáním předloží pojistnou smlouvu:

- proti povodni/ záplavě
- na dobu neurčitou
- bez krácení pojistného plnění (na riziko povodeň/ záplava)

b) Výše pojištění

- konkrétní výše není požadována

c) Doba pojištění

- musí být sjednáno bez omezení trvání pojištění nebo minimálně na dobu splatnosti úvěru + 5 let u RD v povodňové zóně 4

Při stanovení výše pojištění dále platí:

1. **V případě nově zřizovaných pojistných smluv** musí být výše pojištění stanovena na reprodukční (časovou) hodnotu pojištěné nemovitosti ANEBO na tržní (obvyklou) hodnotu ANEBO na věcnou (časovou) hodnotu, a to dle relevantního určení v Odhadu nebo dle výsledku supervize a pro tržní a věcnou hodnotu pouze pokud daná pojišťovna tento pojistný produkt nabízí

2. V případě, posouzení již sjednané pojistné smlouvy:

- a) výše pojištění zastavované nemovitosti může být nižší o max. 10 % než reprodukční/tržní/věcná hodnota uvedená v daném odhadu nebo dle výsledku supervize. Vždy se podpojištění vztahuje k částce, která je sjednána jako základ pro určení pojištění.

Příklad:

*Reprodukční/tržní/věcná hodnota je 5.000.000 Kč. Klient navrhuje pojištění 4.600.000 Kč.
 $(4.600.000/5.000.000) \times 100 \% = 92 \%$*

Výsledek: Navrhovaná výše pojištění (pojistný limit) činí více než 90 % reprodukční/tržní/věcné hodnoty, žádosti klienta lze vyhovět

- b) nebo pokud navrhovaná výše pojištění (pojistný limit) je nižší než 90 % reprodukční/tržní/věcné hodnoty zastavované/pojišťované nemovitosti, lze navrženou výši pojištění akceptovat – za splnění následujících podmínek:

→ $\text{POJISTNÝ LIMIT} \times (\text{POJISTNÝ LIMIT} / \text{REPRODUKČNÍ/TRŽNÍ/VĚCNÁ HODNOTA}) \text{ JE VĚTŠÍ NEBO ROVEN } 1,0 \times \text{VÝŠE všech ÚVĚROVÝCH ANGAŽOVANOSTÍ zajištěných nemovitostí.}$

→ zajištěnými úvěry se přitom rozumí součet všech angažovaností úvěrů, které jsou zajištěny zastavovanou pojišťovanou nemovitostí

Příklad:

Reprodukční/tržní/věcná hodnota je 5.000.000 Kč. Klient navrhuje pojištění 1.000.000 Kč.

Hodnota úvěru je 300.000 Kč.

$1.000.000 \times (1.000.000/5.000.000) = 200.000$; $1,0 \times 300.000 = 300.000$

Výsledek: 200.000 je nižší, než činí výše 1,0 násobku úvěrové angažovanosti (300.000), žádosti klienta **nelze vyhovět**

→ lze stanovit také Koeficient podpojištění, který udává, o kolik procent je výše pojistného limitu nižší, než činí reprodukční/tržní/věcná hodnota zastavované nemovitosti, a to dle vzorce:

$1 - \text{pojistný limit} / \text{reprodukční/tržní/věcná hodnota} \times 100\%$

Příklad:

$(1 - 1.000.000/5.000.000) \times 100\% = 80\%$

Výsledek: Zde se jedná o výrazné podpojištění. Nemovitost je podpojištěna o 80 % a tudíž v případě pojistné události pojišťovatel hradí výši škody sníženou o hodnotu podpojištění. V případě zániku stavby v důsledku pojistné události bude pojišťovatel v daném případě plnit s ohledem na podpojištění částku ve výši 20 % * 1.000.000 Kč, tedy pouze 200.000 Kč.

Rozhodnutí o výplatě pojistného plnění

→ dochází k navýšení limitu pro pojistné plnění ze stávajících 100.000 na 200.000 Kč

v případě pojistné události příslušná pojišťovna vydává „Vyčíslení škodní události“, tj. dokument, kde je uvedena částka pojistného plnění a dotazuje se ČS, kam má poslat pojistné plnění, zda klientovi nebo na splacení hypotečního úvěru

Přímá výplata pojistného pojišťovnou:

pojistné plnění

do 5.000 Kč (včetně) u smluv uzavřených před 1.5.2005 včetně,

do 100.000 Kč (včetně) u smluv uzavřených před 23.4.2018

do 200.000 Kč (včetně) u smluv uzavřených od 23.4.2018 včetně

vyplácí pojišťovna přímo na účet klienta bez dalšího zkoumání ČS

Výplata pojistného se souhlasem ČS:

U smluv, uzavřených před 1.5.2005, resp. Před 23.4.2018, kde bylo sjednáno vyplácení pojistného plnění do 5.000 Kč (včetně), resp. do 100.000 Kč (včetně) přímo na účet klienta, je možné pojišťovně udělit souhlas s výplatou na účet klienta ve výši do 200.000 Kč (včetně)

Zpracování pojistné smlouvy, včetně Oznámení zástavního práva od Kooperativy pojišťovny, a.s. VIG "Prodejem na dálku":

ČS, a.s. nabízí možnost pro klienty uzavření pojistné smlouvy nemovitosti/domácnosti, od pojišťovny Kooperativa, na dálku.

- Pokud bude mít klient zájem uzavřít pojistnou smlouvu „na dálku“, tak Hypoteční specialista vytvoří návrh pojistné smlouvy, která bude následně klientovi zaslána do e-mailu
- Okamžikem, kdy klient zaplatí pojistné (dle návrhu pojistné smlouvy), smlouva se aktivuje
- Po uhrazení platby pojistného se z Návrhu pojistné smlouvy stává standardní Pojistná smlouva
- Pojistku jako potvrzení o akceptaci platby Kooperativa posílá klientovi poštou (papírová forma)

8 Čerpání hypotečního úvěru

8.1 Způsob čerpání

Podmínky čerpání:

- jsou definovány ve smlouvě o úvěru a OPÚ
- jsou závazné pro klienty i ČS
- jejich splněním je podmíněno zahájení čerpání (*po prokázání, že realizace účelu úvěru je plně finančně zajištěna*)
- jejich změna je možná dodatkem k úvěrové smlouvě
- úvěr lze čerpat až po vyčerpání vlastních finančních prostředků klientů (*pokud pořadí čerpání nebylo stanoveno jinak*)
- speciální pořadí čerpání je stanoveno v případě využití služby Překlenovací financování
- podmínky týkající se vkladu či zápisu v KN, se ověřují náhledem do KN (<http://www.cuzk.cz>),
- Předložení pojistné smlouvy k pojištění zastavované nemovitosti jako podmínka čerpání
- podmínkou čerpání pro všechny účely úvěru je předložení pojistné smlouvy k pojištění zastavované nemovitosti, a to kromě účelů výstavba nemovitosti pro bydlení (RD) a koupě nemovitosti z developerského projektu, tzn. případy, kdy budova ještě není zapsána v KN
- oznámení o zřízení zástavního práva k předmětu pojištění příslušné pojišťovně, tj. zpracování Oznámení zástavního práva, je standardně uvedeno v úvěrové smlouvě v následných povinnostech

Ukončení čerpání (v případě, že úvěr nebude vyčerpán v plné výši):

- pokud klient již nechce čerpat a požaduje dřívější zahájení splácení (*proti podmínkám sjednaným v úvěrové smlouvě*) musí o tom ČS písemně informovat; písemné sdělení klienta může být v jakékoliv formě, třeba i na příkazu k čerpání, kterým klient realizuje poslední čerpání
- písemné sdělení klienta se nepožaduje, pokud klient požadavek sdělil prostřednictvím nahrávaného telefonického hovoru s KCH

Podklad pro čerpání:

- při každém čerpání je prováděna kontrola, zda proti klientovi není vedeno insolvenční řízení
- čerpat je možné na základě příkazu k úhradě, který je doložen podkladem dle účelu úvěru:
 - u účelu výstavba, dostavba nebo rekonstrukce je podkladem doložení aktuální hodnoty nemovitosti (*aktualizace*) nebo doložení Protokolu o stavu stavby.
 - v případě výstavby nemovitosti na základě smlouvy o dílo (jedná se o jednu smlouvu o dílo na provedení kompletní dodávky stavby) jsou vedle odhadu nemovitosti podkladem faktury či jiný prokazatelný doklad vystavený dodavatelem
 - v případě výstavby / dostavby / rekonstrukce, kdy Financovaná nemovitost **NENÍ** předmětem zajištění, je namísto odhadu podkladem protokol o stavu stavby
 - u ostatních účelů úvěru je podkladem předmětná smlouva (nabývací titul), na jejímž
 - základě je hypoteční úvěr poskytnut (*kupní smlouva, budoucí kupní smlouva, smlouva o majetkovém vypořádání apod.*)
 - dle ustanovení úvěrové smlouvy lze čerpat na základě příkazu i jen jednoho ze spoludlužníků

Způsob čerpání:

- převodem na účet třetí osoby (*např. prodávajícího, dodavatele stavby, developera apod.*)
- převodem na jistotní běžný účet ČS
- čerpání na splátkový účet klienta:
 - u účelu **výstavba, dostavba nebo rekonstrukce** – lze v tranších na základě aktuální NHZP nebo aktuálního stavu stavby (*tj. po předložení aktualizovaného odhadu nemovitosti zajišťující úvěr a případně i protokolu o stavu stavby k Financované nemovitosti*) a po splnění podmínek čerpání uvedených v úvěrové smlouvě
- u **všech účelů úvěru** lze proplatit již realizovanou investici klienta za těchto podmínek:
 - je realizována z vlastních zdrojů a doložená již uhrazeným daňovým dokladem (fakturou)
 - je realizována v rámci povoleného účelu úvěru nebo se jedná prokazatelné náklady související s investičním záměrem klienta
 - je uskutečněna po podpisu úvěrové smlouvy

- je uvedena v rozpočtu hypotečního úvěru
- Americká hotovostní hypotéka je vždy čerpána na splátkový účet klienta

Druhy čerpání:

jednorázové:

- jednorázově jsou čerpány zpravidla úvěry na koupi nemovitosti nebo družstevního podílu, vypořádání majetkových poměrů, splacení dříve poskytnutého úvěru apod.

postupné:

- Zpravidla úvěry na výstavbu a stavební úpravy nemovitosti, úvěry na koupi jednotek z developerských projektů apod.
- **dodavatelský způsob:**
 - uzavřené smlouvy o dílo s generálním zhotovitelem na provedení kompletní dodávky stavby (může být již uveden v rozhodnutí o povolení záměru) nebo
 - uzavřených několika dílčích smluv o dílo
- **svépomocný způsob:**
 - klient si sám organizuje průběh výstavby, zajišťuje materiál a stavební práce (*z vlastních pracovních zdrojů nebo uzavřením dílčích SoD*)

Čerpání spotřebitelských úvěrů na bydlení do zahraničí nebo tuzemska v cizí měně bezhotovostním převodem

- převod prostředků je realizován prostřednictvím splátkového účtu klienta vedeného u ČS (sporožirový účet, osobní účet, běžný účet)
- klienta je nutné předem upozornit na poplatky spojené s touto transakcí, a to dle typu dispozice poplatků pro zahraniční platby –SHA nebo OUR
- poplatky dle Ceníku lze uhradit z hypotečního úvěru
- dodatečné poplatky zahraničních bank lze hradit pouze ze splátkového účtu klienta

Čerpání přes internetové bankovníctví George:

Klient:

- otevře v **George** záložku Vaše produkty, Hypotéka, tlačítko "Čerpat",
- vyplní formulář žádost o čerpání hypotečního úvěru
- přiloží naskenované podklady, které jsou podmínkou čerpání
 - **do 24 hodin** klientovi zavolá pracovník banky, z oddělení Čerpání hypotečních úvěrů
 - zkontroluje a potvrdí s klientem čísla účtů a zaslání podklady k čerpání
 - informuje klienta, že chybějící naskenované podklady pro čerpání může zaslat
 - e-mailem do schránky cerpani-hypo@csas.cz
 - poté zašle klientovi příkaz k čerpání k podpisu do George (o zaslání příkazu k čerpání do Elektronického úložiště v George je klient upozorněn SMS)
 - klient dodá chybějící podklady pro čerpání (pokud klient nebude posílat chybějící podklady do schránky cerpani-hypo@csas.cz, může je zanechat na Hypoteční centrum)
 - Klient se po obdržení SMS informace přihlásí do George a podepíše příkaz k úhradě **do maximálně 7 dnů** (od SMS nebo od telefonátu nebo od obdržení e-mailu)
 - Po podpisu příkazu klientem v George odchází automaticky platba dle příkazu

→ Klientovi automaticky odchází SMS o provedení čerpání

8.2 Doba čerpání

- Lhůta pro čerpání spotřebitelských úvěrů na bydlení se sjednává po dohodě s klientem v závislosti na konkrétních podmínkách obchodního případu.
- Období čerpání úvěru a navazující počátek splácení je stanoven v úvěrové smlouvě na základě výběru klienta takto:

- Čerpání začíná datem podpisu úvěrové smlouvy a končí datem konce lhůty pro čerpání – po uplynutí této lhůty již nelze spotřebitelský úvěr na bydlení čerpat.

Období čerpání se nastavuje dle účelu úvěru nebo produktu a může se jednat o tyto varianty:

Varianta 1: klient může čerpat od 1 do 6 měsíců u účelů:

- koupě nemovitosti;
- financování družstevních bytů (všechny varianty družstevního financování), pokud je zástavní právo zřízeno k jiné nemovitosti;
- majetkové vypořádání;
- úhrada již provedených investic do nemovitosti (zpětné proplacení);
- Americká hypotéka;

Varianta 2: klient může čerpat od 12 do 24 měsíců u účelů:

- výstavba, dostavba nemovitosti;
- stavební úpravy nemovitosti;
- v návaznosti na možnost vyčerpání úvěru v krátké době – zejména na jednu tranši – je preferováno čerpání do 12 měsíců;
- Překlenovací financování;

Varianta 3: klient může čerpat do 24 měsíců u účelů:

- koupě nemovitosti z developerských projektů;
- refinancování a Americká hypotéka na konsolidaci – termín se stanovuje dle skutečného data refinancování;
- refinancování, pokud se jedná o kombinaci účelů. Například klient koupí nemovitost, ale zároveň chce využít prostředky navíc na stavební úpravy. Pro stavební úpravy je termín čerpání nastaven jako součet – dle skutečného data refinancování + 12 měsíců (v součtu maximálně 24 měsíců);
- Předhypoteční úvěr.

- **prodloužení lhůty pro čerpání** – na základě písemné (telefonicky přes KCH) žádosti klienta je sjednáno:
 - Dodatkem k úvěrové smlouvě nebo
 - pro úvěry schválené po 23.4.2022 Oznámením o prodloužení lhůty pro čerpání hypotečního úvěru, které je zasláno všem spoludlužníkům do GEORGE nebo poštou

→ Za nedočerpaný/nečerpaný spotřebitelský úvěr na bydlení (kromě Předhypotečního úvěru) je účtována cena dle Ceníku. Tyto ceny jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

→ V období čerpání není možné změnit den splácení a není možné měnit úrokovou sazbu.

Čerpání na Návrh na vklad zástavního práva

Postup:

1. předložení návrhu na vklad zástavního práva s podacím razítkem KÚ na HC
2. Banka provede kontrolu zahájení řízení tohoto vkladu zástavního práva (Stav řízení "zaplombováno") na Informačním serveru Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (cuzk.cz)
3. provedení čerpání (*jednorázové nebo postupné*)
4. je možné maximálně do výše 15 mil. Kč pro fyzické osoby (jednorázové nebo postupné) a neomezeně pro právnické osoby

Pokud výjimečně nebude možné informaci o zahájení řízení získat výše uvedeným způsobem, bude čerpání úvěru povoleno po předložení LV z KÚ k předmětné nemovitosti, na kterém bude vyznačena "plomba" týkající se předloženého návrhu na vklad se shodnou spisovou značkou přidělenou tomuto návrhu. Neumožňuje-li příslušný KÚ kontrolu provázanosti čísel tímto způsobem, je třeba provázanost zjistit dle praxe příslušného KÚ.

- hypoteční úvěry ve výši nad 15 mil. Kč jsou primárně sjednávány bez služby Expresní čerpání, v ojedinělých případech je možné službu Expresní čerpání sjednat za podmínky:
 - předložení a kontroly návrhu na vklad zástavního práva (viz výše)

a) Čerpání úvěru na koupi nemovitosti, koupi podílu na nemovitosti a na majetkové vyrovnání

Podmínky čerpání – předložení:

- platného nabývacího titulu – tzn. podepsané smlouvy kupní/o převodu vlastnictví či smlouvy o smlouvě budoucí kupní/o převodu vlastnictví, pravomocného rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví, podepsané dohody, pravomocného usnesení o příklepu (v dražbě), protokolu o provedené dražbě apod.
- **v případě koupě z developerského projektu** banka akceptuje doložení (vedle papírové formy) digitální verzi SoSBK/Kupní smlouvy s elektronickým podpisem. To se týká situace, kdy je financovaná nemovitost současně zástavou a uzavírá se Třístranná zástavní smlouva;
- věrohodného dokladu, osvědčujícího uhrazení té části ceny (hodnoty podílu), kterou měl klient uhradit dle smlouvy ještě před čerpáním úvěru
- návrhem na vklad zástavního práva, který zřizuje v případě, že financovaná nemovitost je zároveň zastavovanou nemovitostí:

Zástavní právo zřizuje (pokud je financovaná nemovitost současně zastavovaná):

- prodávající – před převodem vlastnictví; v kupní smlouvě musí být uvedeno, že prodává nemovitost zatíženou zástavním právem; v tomto případě je klient / kupující uveden v zástavní smlouvě jako „vedlejší účastník“
- kupující – po převodu vlastnického práva k nemovitosti; při převodu vlastnictví zástavní právo trvá

POZOR: Zástavní smlouva musí být doručena na katastr (podán Návrh na její vklad) min. 1 den přede dnem podání Návrhu na vklad (např.) Kupní smlouvy. Nejkratší časový úsek, který dokáže katastr rozlišit je 1 den (minuty a hodiny již u pořadí zápisů nehrají roli). Vlastnické právo vzniká (po povolení jeho vkladu) v 1. minutě dne podání návrhu na vklad, takže (bez ohledu na pořadí podaných smluv) by zástavní právo bylo zřízeno nevlastníkem. Navíc pokud by v jeden (a ten samý) den bylo podáno více smluv (např. zástavní a kupní), katastr by mohl všechny smlouvy vrátit pro neurčitost úkonů (navrhovaných provést v 1 den), což by při čerpání úvěru na plombu Návrhu na vklad zástavního práva znamenalo nezajištěný úvěr.

DOPORUČENÍ: Z hlediska urychlení čerpání úvěru je doporučena varianta zřízení zástavního práva prodávajícím. Úvěr je čerpán na základě návrhu na vklad zástavního práva zřízeného současným vlastníkem zástavy, poté je dokončen převod vlastnictví na klienta (podepsána kupní smlouva, resp. doručena katastrálnímu úřadu). Druhá varianta je časově náročnější, neboť nejprve musí dojít k převodu vlastnictví na nového majitele, poté je zástavní právo řešeno již s novým vlastníkem (není možné čerpat na tzv. 2 plomby).

b) Čerpání úvěru na výstavbu, dostavbu nebo rekonstrukci nemovitosti

- využívá se u čerpání úvěru zajištěném financovanou nemovitostí
- maximální výše tranše do úvěrové smlouvy se stanovuje na základě porovnání nákladů stavby dle rozpočtu předloženého klientem a dle odhadu nemovitosti stanovené odhadcem a dle bonity klienta
- standardně je tranše limitována 100 % aktuální NHZP, maximálně až 5 mil. Kč, v závislosti na celkové výši investičního záměru na výše uvedené účely (nekoupí-li klient službu "Zrychlená výstavba")
- tranše maximálně až 1 mil. Kč je stanovena:
- v případě, že odhadované minimální náklady stanovené odhadcem jsou vyšší než náklady stavby dle rozpočtu předloženého klientem a zároveň nesplní podmínku, že má dostatečnou bonitu pro případ vyššího rozpočtu stavebních prací
- další tranše jsou stanoveny jako rozdíl mezi aktuální NHZP a vyčerpanou částí úvěru
 - před každou další tranší klient předkládá aktualizaci odhadu nemovitosti,
 - při čerpání pouze jednou tranší se realizuje až závěrečná aktualizace
- čerpání je realizováno na splátkový účet klienta nebo na účet dodavatele –ve smlouvě o úvěru jsou uvedeny obě varianty čerpání, klient vyplněním příkazu k úhradě sám rozhoduje, kam bude čerpat

- při kombinacích účelů výstavba, dostavba nebo rekonstrukce s jiným účelem např. "koupě a výstavba" se stanoví tzv. "0. tranše" na tento jiný účel, která není omezena limitem 1, resp. 5 mil. Kč, její výše bude stanovena maximálně ve výši aktuální NHZP

Stanovení tranší pro čerpání:

Jsou-li odhadované minimální náklady stanovené odhadcem a náklady dle rozpočtu předloženého klientem **shodné nebo nižší:**

- je výše 1. tranše stanovena jako čerpání 100% aktuální NHZP, maximálně až 5 mil. Kč

Jsou-li odhadované minimální náklady stanovené odhadcem **vyšší než** náklady dle rozpočtu předloženého klientem:

- a) **Klientova bonita je dostatečná** na zvýšené náklady stanovené znalcem
 - Je výše 1. tranše stanovena jako čerpání 100 % aktuální NHZP, maximálně až 5 mil. Kč
 - Pokud jsou náklady stanovené odhadcem vyšší maximálně do 10 % (nad rámec použité svépomoci), lze nižší rozpočet předložený klientem akceptovat
 - Pokud jsou náklady stanovené odhadcem vyšší o více jak 10 % (nad rámec použité svépomoci), klient doloží navýšení nákladů/investičního záměru, případně je možné provést supervizi
- b) **Klientova bonita není dostatečná** na zvýšené náklady stanovené znalcem
 - Je výše 1. tranše stanovena jako čerpání 100% aktuální NHZP, maximálně až 1 mil. Kč
 - Klient vždy doloží navýšení nákladů/investičního záměru, případně je možné provést supervizi

8.3 Čerpání na Jistotní účet

Použije se v případě:

- koupě/převodu nemovitosti od subjektu, který nemůže nebo nechce zřídit zástavní právo k předmětné nemovitosti

Podmínky využití:

- majitel jistotního účtu je kupující
- podmínky, které klient může splnit před čerpáním na jistotní účet se uvedou do úvěrové smlouvy, ostatní podmínky do smlouvy o jistotním účtu jako podmínky čerpání z tohoto účtu
- zřizuje se pouze v CZK, tj. na jistotní účet lze zasílat pouze peněžní prostředky v české měně

Čerpání probíhá ve dvou fázích:

1. Čerpání z úvěru na jistotní účet – je povoleno po předložení dokumentů a kontrole splnění podmínek čerpání z hypotečního úvěru (např. podepsaná kupní smlouva, příp. smlouva o budoucí kupní smlouvě).
2. Výplata prostředků z jistotního účtu ve prospěch prodávajícího – je povolena po předložení dokumentů a kontrole splnění podmínek výplaty z jistotního účtu (např. *zápis vlastnického práva, podepsaná zástavní smlouva kupujícím a její vložení do katastru a případné další dokumenty*).

8.4 Pravidla pro aktualizace odhadu nemovitosti a pro postupné čerpání – u výstavby, dostavby a rekonstrukce

Aktualizace odhadu nemovitosti:

- je prováděna smluvním znalcem, který provedl odhad zástavy na základě objednávky objednatele odhadu a na jeho náklady (nevyžaduje se forma odhadu). V případě, že při poskytnutí hypotečního úvěru akceptujeme posudek od jiného odhadce, budou následné aktualizace prováděny již smluvním znalcem ČS
- slouží ke stanovení nové současné/aktuální hodnoty nemovitosti k datu její prohlídky a obsahuje i posouzení celkového stavu rozestavěnosti stavby, zhodnocení kvality stavby, stanovisko k reálnosti dokončení stavby a stanovisko k dosažení v úvodu stanovené budoucí hodnoty zástavy
- slouží ke sledování a regulování poměru mezi objemem prostředků čerpaných z úvěru (výší pohledávky) a hodnotou budované nemovitosti

- slouží obchodnímu místu jako informace o případných nedostatcích zjištěných při prohlídce nemovitosti znalcem, které obchodní místo posoudí ve vztahu k dalšímu čerpání úvěru (může vést i k nepovolení dalšího čerpání úvěru do vyjasnění, resp. odstranění zjištěných nedostatků)
- *Pokud by na zastavované nemovitosti došlo v průběhu výstavby, dostavby nebo rekonstrukce k takové změně v rozhodnutí o povolení záměru, která má dopad do hodnoty zástavy (indikátorem je např. významné nedočerpání úvěru bez uvedení důvodu), vyžádá si banka od klienta mimořádnou aktualizaci hodnoty zástavy dosažené po vzniku oprávnění užívat nemovitost v souladu se stavebním zákonem (na základě ustanovení Obchodních podmínek), a to ve formě odhadu.*

8.4.1 Postupné čerpání v závislosti na aktuální hodnotě nemovitosti

- Postupné čerpání se použije v případě, kdy je hypoteční úvěr, ve výši max. 5. mil Kč, zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která je předmětem výstavby, dostavby nebo rekonstrukce, kde výše jednotlivého čerpání je limitována do výše aktuální NHZP (*nekoupí-li si klient službu "Zrychlená výstavba"*), max. 1 mil. Kč
- Povinnost předkládat opakovaně před každým čerpáním na realizaci stavebních prací aktualizaci odhadu nemovitosti zajišťující úvěr se v úvěrové smlouvě neuvádí jako jedna ze standardních podmínek čerpání, ale je řešena v rámci zvláštního odstavce „Postupné čerpání na stavební práce“ – v rámci tohoto odstavce jsou řešeny i limity jednotlivých čerpání a jejich případné navýšení při sjednání služby „Zrychlená výstavba“ nebo při posledním čerpání
- U hypotečních úvěrů ve výši nad 5 mil. Kč se podmínky postupného čerpání na stavební práce stanovují stejným způsobem, příp. jsou nastaveny dle schvalovatele
- V případě, že si klient nekoupí službu „Zrychlená výstavba“, lze čerpat každou tranši pouze do 100 % aktuální NHZP, max. 1 mil. Kč
- Je realizováno na splátkový účet klienta

Dále platí tato pravidla:

- jedná se o max. 100 % NHZP pozemku
- v případě účelu dostavba nebo rekonstrukce je 1. tranše stanovena na základě „Minimální ceny v rekonstrukci“, je-li tato cena stanovena v odhadu nemovitosti – jedná se o hodnotu zohledňující riziko při provádění rekonstrukce. Částka požadovaného čerpání nesmí překročit minimální cenu v rekonstrukci a aktuální NHZP
- při kombinacích účelů výstavba, dostavba nebo rekonstrukce s jiným účelem např. „koupě a výstavba“ se stanoví tzv. „0. tranše“ na tento jiný účel, která není omezena limitem 1 mil. Kč, její výše bude stanovena max. ve výši aktuální NHZP
- vždy je třeba zohlednit dříve poskytnuté úvěry zajištěné danou nemovitostí
- bude-li výše předpokládaného posledního čerpání vycházet na 100 tisíc Kč nebo i nižší částku, lze předcházející tranši o tuto částku navýšit, tzn. při faktickém posledním čerpání lze čerpat až do NHZP + 100 tisíc Kč nebo do 1,1 mil. Kč.
- u účelu výstavba je 1. tranše do výše maximálně 100 % NHZP pozemku nebo maximálně 100 % NHZP pozemku a rozestavěné stavby
 - 1. tranše: 100% současné NHZP, max. 1 mil Kč
 - 2. tranše: rozdíl mezi aktuální NHZP a již vyčerpanou částí úvěru, max. 1 mil Kč; příp. max. 1,1 mil Kč, pokud jde o poslední čerpání

8.4.2 Postupné čerpání v závislosti na aktuální hodnotě nemovitosti podle jedné smlouvy o dílo

- Tento typ postupného čerpání se použije, pokud je celý investiční záměr (výstavba, dostavba, rekonstrukce) realizován na základě jedné smlouvy o dílo na provedení kompletní dodávky stavby a Financovaná nemovitost je předmětem zástavního práva.
- Výše jednotlivého čerpání je limitována do výše aktuální NHZP nemovitosti zajišťující úvěr (kromě služby „Zrychlená výstavba“), a to BEZ omezující hranice 1 mil. Kč. Vedle odhadu nemovitosti jsou

podkladem pro čerpání faktury či jiný prokazatelný doklad vystavený dodavatelem stavby (výše úvěru není v těchto případech limitována částkou 5 mil. Kč).

- Povinnost předkládat opakovaně před každým čerpáním na realizaci stavebních prací aktualizaci odhadu nemovitosti zajišťující úvěr se v úvěrové smlouvě neuvádí jako jedna ze standardních podmínek čerpání, ale je řešena v rámci zvláštního odstavce „Postupné čerpání na stavební práce“; v rámci tohoto odstavce je řešen i výše popsany limit jednotlivých čerpání ve formě aktuální NHZP a jejich případné navýšení při sjednání služby "Zrychlená výstavba".
- Je realizováno na účet dodavatele stavby dle smlouvy o dílo.

8.4.3 Postupné čerpání na základě Protokolu o stavu stavby – financovaná nemovitost NENÍ předmětem zajištění

Čerpání hypotečního úvěru na základě **Protokolu o stavu stavby** se provádí při úplném zajištění úvěru jinou dokončenou nemovitostí, kterou lze užívat v souladu se stavebním zákonem a která není předmětem stavebních úprav.

Protokol o stavu stavby (má shodné náležitosti a úpravu jako Aktualizace odhadu):

- slouží k doložení, že veškeré peněžní prostředky Úvěru byly proinvestovány na realizaci stavebních prací. V případě, že toto nebude prokázáno, banka je oprávněna v souladu s Obchodními podmínkami zastavit čerpání úvěru do vyjasnění, resp. odstranění zjištěných nedostatků
- po ukončení čerpání nahrazuje závěrečnou aktualizaci hodnoty zástavy, pro jeho předložení platí stejná pravidla jako pro předložení závěrečné aktualizace
- cenu hradí klient dle Sazebníku
- povinnost předkládat protokol o stavu stavby **před** jednotlivými čerpáními na realizaci stavebních prací se v úvěrové smlouvě neuvádí jako jedna ze standardních podmínek čerpání, ale je řešena v rámci zvláštního odstavce (obecného ustanovení) „Postupné čerpání na stavební práce“ vč. limitů čerpání a jejich případné navýšení při sjednání služby Zrychlená výstavba nebo při posledním čerpání
- využívá se u čerpání úvěru plně zajištěném jinou dokončenou nemovitostí, kterou lze užívat v souladu se stavebním zákonem a která není předmětem stavebních úprav
- odhadce při hodnocení rozpočtu investičního záměru klienta stanoví minimální náklady na "uzavření stavby", resp. posuzuje předložený rozpočet z pohledu potvrzení reálnosti investice
- před každou tranší, která je stanovena ve výši investičního záměru na výstavbu a omezena NHZP nemovitosti zajišťující úvěr, maximálně však částkou 5 mil. Kč, klient předkládá Protokol o stavu stavby.
- závěrečný Protokol o stavu stavby bude doložen do 12 nebo 24 měsíců od posledního vyčerpání a musí z něj být zřejmé, že nadzemní stavba je plně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
- čerpání je realizováno na splátkový účet klienta nebo na účet dodavatele – ve smlouvě o úvěru jsou uvedeny obě varianty čerpání, klient vyplněním příkazu k úhradě sám rozhoduje, kam bude čerpat

8.4.4 Aktualizace hodnoty zástavy po ukončení čerpání

Klient je povinen doložit v termínu do 12 nebo 24 měsíců od data posledního čerpání:

- LV se zapsanou dokončenou budovou
- **závěrečnou aktualizaci hodnoty zástavy:**
 - požaduje se po ukončení čerpání a provádí se ve všech případech výstavby, dostavby a rekonstrukce budov či jednotek, i v případech, kde se prováděla aktualizace v průběhu čerpání
 - je uznána za adekvátní v případě, že dokončenost stavebních prací je odhadcem stanovena na minimálně 95 % za předpokladu, že aktuální LTV je nižší než 100 %. V opačném případě je povinnost předložit závěrečnou aktualizaci hodnoty zástavy po úplném dokončení stavebních prací.

Závěrečnou aktualizaci je klient povinen předložit nejpozději:

- do **max. 7 měsíců** od data posledního čerpání hypotečního úvěru nebo
- **do 1 měsíce** od doložení oprávnění k užívání stavby, podle toho, která okolnost nastane dříve

Aktualizace hodnoty zástavy v průběhu čerpání (*platí pro individuální výstavbu*)

- provádí se ve všech případech výstavby nebo stavebních úprav budov či jednotek s výjimkou případů uvedených výše
- pokud je čerpání úvěru realizováno pouze jednou tranší, provádí se až závěrečná aktualizace
- slouží ke stanovení tranší čerpání, viz. bod 8.4.4. níže.
- v souvislosti se stanovením tranší lze využít službu Zrychlená výstavba

8.4.5 Definice vlastních zdrojů

- jsou rozdílem mezi celkovou hodnotou investičního záměru a výší poskytovaného úvěru, případné jiných úvěrů nebo půjček, které jsou pro ČS akceptovatelné (*do výše akceptovatelné ČS*)
- pokud je splněna podmínka LTV pro daný typ nemovitosti, nejsou vlastní zdroje povinně vyžadovány a celý investiční záměr může být financován z výše úvěru
- vlastní zdroje nesmí být nahrazeny cizími zdroji (jiné úvěry a půjčky), tj. pokud bude výše investičního záměru vyšší než povolená max. výše úvěru dle LTV, klient dorovná rozdíl z vlastních zdrojů
- **Celkový investiční záměr u účelů:**
 - koupě = kupní cena
 - úplatný převod členských práv a povinností = úplata za převod
 - vypořádání majetkových poměrů = smluvně dohodnutá částka
 - výstavba = výše celkového rozpočtu na výstavbu
 - stavební úpravy (dostavba, rekonstrukce apod.) = výše rozpočtu na stavební úpravy (dostavbu, rekonstrukci apod.)
 - splacení úvěru poskytnutého peněžním ústavem = aktuální zůstatek spláceného úvěru
- jedná se o finanční prostředky klienta, které investoval do investičního záměru nebo o aktuální hodnotu financované nebo jiné nemovitosti (*definice vlastních zdrojů*)
- jejich existenci klient prokáže před schválením úvěru a musí být použity **před prvním čerpáním** hypotečního úvěru (to neplatí pro tzv. akontaci – prostředky naspořené na účtu stavebního spoření – viz níže)
- Klient musí vlastní zdroje použít před prvním čerpáním hypotečního úvěru (s výjimkou účelu výstavba, popř. refinancování dříve poskytnutého úvěru).
- nelze započítat zdroje, které klient uhradil z úvěru od ČS, od jiné banky či jiné osoby s touto výjimkou:
 - lze započítat již naspořenou částku na účtu stavebního spoření (tzv. akontaci), v případě, kdy je investiční záměr souběžně financován Hypotékou ČS a překlenovacím úvěrem poskytnutým Stavební spořitelnou ČS

Vlastní zdroje pro účel koupě, úplatný převod družstevního podílu v bytovém družstvu, vybavení nemovitosti, vybavení domácnosti, příp. kombinace koupě a stavební úpravy nemovitosti (výstavba, dostavba, rekonstrukce apod.):

- započítávají se pouze prokazatelně uhrazené finanční prostředky:
 - předložením dokladu, na jehož základě byla úhrada provedena (kupní smlouva, rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní, smlouva o vypořádání majetku, faktura, potvrzení příslušné banky o aktuálním zůstatku úvěru apod.) a
 - odpovídajících dokladů o provedení platby (výpis z účtu, příjmový doklad, výjimečně u koupě podepsaná kupní smlouva, stvrzují-li podpisy převzetí zálohy od klienta)

Vlastní zdroje pro účel výstavba, stavební úpravy nemovitosti (dostavba, rekonstrukce apod.):

- finanční prostředky určené k financování investičního záměru
- úhradu před prvním čerpáním úvěru klient prokáže předložením aktualizace odhadu nebo Protokolu o stavu stavby nebo faktur, které uhradil z vlastních zdrojů, vč. dokladů o jejich úhradě:
- faktury lze akceptovat, pokud je celková výše vlastních zdrojů ve výši do 500 tis. Kč. Pokud jsou vlastní zdroje vyšší než 500 tis. Kč, klient musí doložit aktualizaci odhadu, ve které je zohledněno proinvestování vlastních zdrojů v příslušné výši (požadovaná výše vlastních zdrojů bude uvedena v aktualizaci odhadu v kolonce prostavěnost).

V případě účelu výstavby je možné podmínku použití vlastních zdrojů uvedených v rozpočtu stavebních prací nastavit až do 2. tranše uvedené v úvěrové smlouvě, za těchto podmínek:

- informaci o tom, že klient chce využít tento nový způsob čerpání, je nutné uvést v aplikaci BRASIL do komentáře pro schvalovatele;
- čerpání se v takovém případě nastaví tak, že v 1. tranši klient čerpá až do 50% z výše Hypotéky ČS (bez použití vlastních zdrojů), ve 2. tranši doloží existenci vlastních zdrojů a následně může dočerpat zbytek zůstatku Hypotéky ČS;
- tento způsob čerpání může klient využít za předpokladu dostatečné NHZP.

9 Splácení spotřebitelských úvěrů na bydlení

9.1 Základní pravidla

Splatnost spotřebitelských úvěrů na bydlení:

Hypotéka ČS – viz. níže

Americké hypotéky – viz. metodika produktu

Překlenovací financování – viz. služba Překlenovací financování

Předhypoteční úvěr – viz. metodika tohoto produktu

Splatnost Hypotéky ČS– pravidla:

- minimálně 5 let
- maximálně 30 let od data počátku splácení jistiny úvěru sjednaného v úvěrové smlouvě
- **při poskytnutí úvěru:**
 - maximální dobu splatnosti stanovuje Expert24 se zohledněním ekonomicky aktivního věku klienta
- v období splácení lze prodloužit splatnost úvěru dodatkem k úvěrové smlouvě (zdarma) opakovaně na nových 30 let (od data první splátky sjednané v dodatku k úvěrové smlouvě) se zohledněním ekonomicky aktivního věku klienta
- **pravidla využití:**
 - maximálně 3x za období splácení úvěru
 - první využití je možné až po řádném uhrazení 12 pravidelných měsíčních splátek od zahájení splácení
 - každé další využití je možné až po řádném uhrazení dalších 12 pravidelných měsíčních splátek
 - pokud se doba splatnosti prodlouží o více jak 5 let, je nutné sjednat dodatek k zástavní smlouvě (zdarma). Klient uhradí správný poplatek Katastru nemovitostí ve výši 2.000,- Kč za výmaz původního zástavního práva a 2. 000,- Kč za návrh na vklad nové zástavní smlouvy
 - v případě, že klient má sjednanou službu Variabilita splátek může kombinovat využití této služby (3x) a prodloužení splatnosti (3 x)

Způsob splácení spotřebitelských úvěrů na bydlení:

Inkasem z účtu klienta (v ČS nebo jiné bance) uvedeném ve smlouvě o úvěru

Anuitní splátka:

- pevně stanovená splátka (v konstantní výši po dobu platnosti pevné úrokové sazby)
- splátka obsahuje úrok z úvěru a úmor (tj. splátku jistiny úvěru)
- hradí se měsíčně
- anuitním způsobem splácení je splácena Hypotéka ČS a Americké hypotéky

Degresivní splácení:

- vždy k poslednímu pracovnímu dni každého měsíce jsou hrazeny úroky z úvěru
- oddělené splácení úroků a jistiny úvěru
- úhrada výše splátek jistiny je po dohodě s klientem smluvně stanovena dle individuálního splátkového kalendáře opět vždy k poslednímu pracovnímu dni měsíce nebo čtvrtletí. Degresivní způsob splácení musí být nastaven v úvěrové smlouvě.
- lze využít jen v případech, kdy hypoteční úvěr splňuje parametry Hypotéky ČS

Degresivní splácení s proměnnou úrokovou sazbou:

- *proměnná sazba stanovená od referenční sazby 1M PRIBOR + % odchylka p. a. (výše odchylky je stanovena Hypotečním konfiguratorem).*

Stanovení proměnné úrokové sazby:

1M PRIBOR + % odchylka p. a.

výši odchylky vypočte hypoteční konfigurator

max. výše odchylky je 2,90%

min. výše odchylky je 1,50%
ÚS = 1M PRIBOR + 2,90% – parametry LTV / služby / objem
bez garance úrokové sazby 30 dní
bez možnosti výjimky na snížení/zvýšení sazby

Vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce se inkasují z účtu klienta pro splácení:

- pevná splátka jistiny úvěru (dle smlouvy o hypotečním úvěru, resp. dodatku k úvěrové smlouvě)
- úroky z úvěru ve výši odpovídající aktuální úrokové sazbě PRIBOR (1M)

Proměnnou úrokovou sazbu odvozenou od PRIBORu nelze kombinovat se službou Mimořádné splátky a Variabilita splátek z Přehledu výhod. Nelze sjednat pro úvěry s fixovanou úrokovou sazbou, pro Americké hypotéky a pro Předhypoteční úvěr

Splácení hypotečního úvěru – PRAVIDLA:

- z účtu klienta vedeného u ČS nebo z účtu vedeného u jiné banky
→ **POZOR:** není nutný účet v ČS
- úhrada všech pohledávek inkasem vychází ze smluvní úpravy uvedené v Obchodních podmínkách
- v případě účtu vedeného u ČS je "Souhlas s inkasem" s klientem sjednán na základě Obchodních podmínek; v případě účtu vedeného u jiné banky "Souhlas s inkasem" zajistí klient
- úhrada anuitní splátky trvalým příkazem – není možné sjednat pro úvěrové smlouvy sjednané po 1.1.2011
- úhrada poplatků a smluvních pokut souvisejících s poskytnutým hypotečním úvěrem je prováděna přes konkrétní úvěrový účet z účtu klienta

Úhrada úroků a poplatků:

- v době do konce období čerpání úvěru hradí klient úroky vždy měsíčně z vyčerpané částky; poplatky jsou hrazeny dle platného Sazebníku
- částky úroků i cen dle Sazebníku ČS jsou z účtu klienta inkasovány následně, a to nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který se inkasují

9.2 Mimořádné splátky spotřebitelských úvěrů na bydlení

POZOR! Od 1.12.2016 došlo ke změnám v oblasti Mimořádných splátek spotřebitelských úvěrů na bydlení, které vyplývají z nového zákona o spotřebitelském úvěru – změny a metodika je popsána níže:

- Povinnosti týkající se mimořádných splátek (MS) spotřebitelských úvěrů na bydlení vyplývající z nového zákona o spotřebitelském úvěru (ZSÚ) se dotknou i hypotečních úvěrů uzavřených před účinností zákona, tj. do 30. 11. 2016, a to takto:
- pro hypoteční úvěry **s fixovanou úrokovou sazbou** – ode dne změny fixované úrokové sazby
- pro hypoteční úvěry **s proměnnou úrokovou sazbou** – ode dne účinnosti ZSÚ

9.2.1 Mimořádné splacení hypotečních úvěrů, které nejsou v působnosti zákona o spotřebitelském úvěru

a) Mimořádné splacení k termínu změny fixované úrokové sazby

- Klient může, bez uplatnění poplatku ze strany banky, zčásti nebo zcela splatit zůstatek hypotečního úvěru s příslušenstvím mimořádnou splátkou jen k datu platnosti fixované úrokové sazby, které je uvedeno v úvěrové smlouvě.
- Každou mimořádnou splátku je klient povinen předem oznámit alespoň 5 pracovních dnů před datem realizace
- Oznámení o složení částečné nebo úplné mimořádné splátky provede klient nejpozději v termínu, který je uveden v Oznámení výši pevné úrokové sazby

- V případě, že s klientem je na další období platnosti pevné úrokové sazby sjednáván dodatek k úvěrové smlouvě, je nutné splacení částečné nebo úplné mimořádné splátky projednat před podpisem dodatku k úvěrové smlouvě
- klientem neoznámená a uhrazená Mimořádná Splátka na předplatkový účet hypotečního úvěru se vrací zpět na splátkový účet klienta
- lze zdarma realizovat v období 3 měsíce před změnou pevné úrokové sazby, poté co klient obdržel doporučené Oznámení výše pevné úrokové sazby

→ **Mimořádné splacení úvěru mimo termín změny fixované úrokové sazby**

- Klient může písemně požádat pobočku o předčasné splacení části nebo celého zbytku hypotečního úvěru mimo termín změny pevné úrokové sazby za předpokladu že hypoteční úvěr je v období splácení.
- Každou mimořádnou splátku je klient povinen předem oznámit alespoň 5 pracovních dnů před datem realizace
- klientem neoznámená a uhrazená Mimořádná Splátka na předplatkový účet hypotečního úvěru se vrací zpět na splátkový účet klienta
- v případě MS, kterou z jakéhokoli důvodu požaduje ČS, se neuplatňuje sankce/poplatek, např. související s Programem Zvýhodněná hypotéka nebo související s MS mimo termín fixace
- cena za MS je stanovena dle OPÚ ve výši dle Ceníku

→ **Mimořádné splacení úvěru mimo termín fixované úrokové sazby s předplacenou službou Mimořádné splátky**

- pro využití služby Mimořádné splátky není rozhodující, zda je či není hypoteční úvěr v působnosti ZSÚ
- První takovou mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení minimálně 12 pravidelných anuitních splátek od sjednání služby, a dále vždy po uhrazení dalších dvanácti pravidelných anuitních splátek od zaplacení předchozí mimořádné splátky, a to každou mimořádnou splátku **max. ve výši 20 % z úvěrové částky** (tj. ze sjednané výše úvěru v úvěrové smlouvě)
- V případě, že klient požaduje mimořádnou splátku mimo termín změny pevné úrokové sazby ve výši nad povolený limit v rámci služby, nelze poplatek za mimořádnou splátku nad rámec sjednaných podmínek snížit ani odpustit.
- v případě, že sjednaný hypoteční úvěr se službou Mimořádné splátky je již v působnosti ZSÚ, může klient využít kombinaci zákonných podmínek předčasného splacení a podmínek služby Mimořádné splátky
- službu Mimořádné splátky nelze od 1. 12. 2016 sjednat
- Povinnosti týkající se mimořádných splátek spotřebitelských úvěrů na bydlení, které plynou z nového zákona o spotřebitelském úvěru se na hypoteční úvěry uzavřené do 30.11.2016 budou aplikovat ode dne změny pevné úrokové sazby

9.2.2 Mimořádné splacení hypotečních úvěrů, které jsou v působnosti zákona o spotřebitelském úvěru

a) Mimořádné splacení v souvislosti se změnou fixované úrokové sazby

- **lze zdarma** realizovat v období 3 měsíce před změnou pevné úrokové sazby, poté co klient obdržel doporučené Oznámení výše pevné úrokové sazby

Příklad:

platnost fixované úrokové sazby je do 30. 4. 2024

klient obdrží Oznámení výše pevné úrokové sazby koncem ledna 2024

MS lze realizovat v období od obdržení Oznámení do 30. 4. 2024

b) Mimořádné splacení mimo termín změny fixované úrokové sazby

→ **MS zdarma lze realizovat v těchto případech:**

- **v rámci pojistného plnění**
 - z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru na bydlení, tzn. je zřízena vinkulace pojistného plnění nebo zástavní právo k pohledávkám z pojistného plnění z pojištění nemovitosti nebo
 - životního pojištění
- **v rámci výrazného snížení schopnosti splácet**
 - v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity dlužníka a spoludlužníka, týká se i manžela/manželky, partnera/partnerky, registrovaného partnera/partnerky, pokud nejsou zavázáni v úvěru
- **v rámci výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení**
 - až 25 % celkové sjednané výše spotřebitelského úvěru lze doplatit během 1 měsíce přede dnem výročí
Příklad:
smlouva o hypotečním úvěru je sjednána 19. 2. 2024
MS lze realizovat v období od 19. 1. 2025 do 19. 2. 2025
- **v rámci ochrany před kurzovým rizikem**
 - v případě cizoměnového spotřebitelského úvěru na bydlení, a to pokud je rozdíl mezi směnným kurzem platným při založení úvěru a aktuálním směnným kurzem vyšší než 20 %

U spotřebitelských úvěrů, které podléhají novelizaci Zákona o spotřebitelském úvěru platné od 1.9. 2024, lze MS zdarma realizovat navíc v případech:

- v souvislosti s vypořádáním SJ, které se týká financované nebo zastavované nemovitosti, pokud uplynulo nejméně 24 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy
- v případě převodu vlastnického práva ve vztahu k financované nebo zastavované nemovitosti, pokud uplynulo nejméně 24 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy.
- **Zpoplatněná MS:**
 - v souvislosti s prodejem předmětné nebo zastavované nemovitosti, pokud je doba trvání úvěrové smlouvy delší než 24 měsíců, je ČS oprávněna požadovat náhradu nákladů, která ale nepřesáhne 1 % z předčasné splacené výše spotřebitelského úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč
 - v případě MS mimo termín změny fixované úrokové sazby je ČS oprávněna požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, které vzniknou v souvislosti s předčasným splacením za podmínky, že výše náhrady nákladů nepřesáhne částku úroku, kterou by klient zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena fixovaná úroková sazba

U spotřebitelských úvěrů, které podléhají novelizaci Zákona o spotřebitelském úvěru platné od 1.9. 2024 platí:

- kromě administrativních nákladů je možné požadovat od klienta i úrokové náklady. Nová pravidla pro výpočet účelně vynaložených nákladů platí:
 - pro nové hypotéky podepsané od 1. září 2024 (včetně),
 - hypotéky sjednané před 1. zářím 2024, u kterých začne nové období fixace, po 2. září 2024 (včetně).
 - u HYPO ČS je výše účelně vynaložených nákladů (ÚVN) omezena na 0,25 % z výše předčasné splátky za každý započatý rok od data předčasné splátky do konce fixace, maximálně však 1 %,
 - Výši ÚVN vypočítáme jako kladný součet administrativních a úrokových nákladů, kdy úrokové náklady se vypočítají jako rozdíl ušlých úroků do konce fixace s aktuální úrokovou sazbou a ušlých úroků do konce fixace s použitím referenční sazby ČNB (průměrné sazby na nově poskytované hypotéky obdobné délky fixace).
- Pokud klient oznámí předčasnou splátku např. půl roku předem (ještě neznáme příslušnou referenční sazbu ČNB), tak v takovém případě vypočteme v souladu se zákonem náklady s aktuálně známou referenční sazbou ČNB a zašleme klientovi písemné vyčíslení s předběžnou částkou nákladů. Následně, až budeme znát odpovídající referenční sazbu zveřejněnou ČNB pro daný měsíc předčasné splátky, náklady přepočítáme a zašleme nové písemné vyčíslení s konečnými náklady.

- u **AHYPO** je výše ÚVN omezena na 1 %, resp. 0,5 % z výše předčasné splátky, pokud je do konce splatnosti méně než jeden rok a v tomto případě se neuplatní výpočet složený z administrativních a úrokových nákladů

9.2.3 Předčasný refix

- klient si může dopředu sjednat dodatkem k úvěrové smlouvě úrokovou sazbu, která začne platit se začátkem nového fixačního období. **Klient tak získá aktuální úrokovou sazbu za současných výhodných podmínek.**

Lze sjednat v období:

- **nejdříve až 12 měsíců** před datem standardního změny fixované úrokové sazby
- **nejpozději poslední den 5. měsíce** před koncem aktuální fixované úrokové sazby (tzn. v období 4 měsíců před koncem fixace již nelze předčasný refix sjednat)
- pro klienty, kteří využijí nabídku předčasného refixu platí, že v souvislosti se změnou fixované úrokové sazby mohou vložit mimořádnou splátku dle zákonných podmínek
- v případě, že je sjednán předčasný refix před 30.11.2016 dodatkem k úvěrové smlouvě, kde je uvedena možnost vložit mimořádnou splátku ve výši 10 % ze sjednané úvěrové částky v období až jeden měsíc po začátku nové fixace a klient bude chtít po 1.12.2016 této možnosti využít, bude ČS postupovat dle sjednaného dodatku k úvěrové smlouvě a vložení mimořádné splátky ve výši 10 % umožní

Předčasný refix nelze sjednat k:

- Privátní business hypotéce
- Překlenovacímu financování

9.3 Ukončení splácení – zaslání kvitance

V případě úplného splacení všech pohledávek z úvěru řádným splacením úvěru pravidelnými sjednanými splátkami nebo mimořádnou splátkou je vyhotovena kvitance = potvrzení o zániku zástavního práva, která je zasílána nebo předána klientovi.

Pokud klient využije službu Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí, odchází mu pouze informační SM

- spolu s uvolněním zástavního práva k nemovitosti, ČS uvolňuje automaticky i zákaz zastavení a zcizení, jsou-li zřízeny

10 Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr

10.1 Popis produktu a rozsah pojištění

Popis produktu:

Úvěrové pojištění schopnosti splácet spotřebitelský úvěr na bydlení (tzv. pojištění PPI) je pojištění nesplaceného zůstatku:

- Hypotečního úvěru ČS ("HYPO")
- Americké hypotéky ("AHYPO")
- Překlenovacího úvěru
- Předhypotečního úvěru

Pojištění kryje riziko úmrtí, invalidity (2. nebo 3.stupně), Pracovní neschopnost a v rozšířené podobě (var. Plus) i ztráty zaměstnání nebo zrušení živnosti a ošetřování člena rodiny

Podmínky sjednání pojištění:

každý pojištěný musí splnit podmínky pro vstup do pojištění jejichž součástí je zdravotní zkoumání, a to dle výše poskytnutého úvěru

- **U HYPO do 2 499 000 Kč**
Prohlášení klienta
- **U HYPO do 4 900 000 Kč**
Prohlášení klienta, v případě kladné odpovědi telefonické zkoumání
- **HYPO do 7.499.999 Kč**
dotazník pojištěného/telefonické zkoumání
- **HYPO od 7 500 000 a vyšší**
lékařská prohlídka, lékařská zpráva, výpis ze zdravotní dokumentace

Pojistné plnění

Zajištění závazku se provádí přímo v úvěrové smlouvě se sjednaným pojištěním. ČS, v jejíž prospěch je zajištění závazku sjednáno, se stává oprávněnou osobou i obmyšleným do výše nesplaceného zůstatku úvěru

Pojistné období

je jeden kalendářní měsíc a měsíční cena za pojištění je inkasovaná z splátkového účtu ve výši, která je pro sjednaný soubor pojištění uvedena v Sazebníku ČS

- **Cena pojištění** výše měsíční ceny za udržování pojištění se stanovuje % z výše smluvně sjednané splátky úvěru - viz Ceník České spořitelny, a.s. (HYPO, AHYPO)
 - měsíční cena: v případě změny výše splátky se mění (např. po skončení fixace a nastavení nových podmínek smlouvy, v případě mimořádné splátky)
 - inkasuje se z účtu pro splácení úvěru k datu splatnosti pravidelné splátky úvěru dle nastavení úvěru, u úvěrů sjednaných od roku 2020 je to vždy se splátkou úvěru
 - za první a poslední pojistné období je inkasována poměrná část měsíční ceny v závislosti na počtu dní, po které bylo v daném období pojištění platné (poměrné poplatkování) - vyplývá z dodatku k Rámcové smlouvě
- **Časová platnost pojištění**
 - počátek pojištění:
 - v 00:00 hod. dne, kdy došlo k prvnímu čerpání úvěru dle úvěrové smlouvy, v níž pojištěný vyjádřil souhlas se svým pojištěním nebo
 - v 00:00 hod. dne, kdy došlo k podpisu Dodatku k úvěrové smlouvě, v němž pojištěný vyjádřil souhlas se svým pojištěním, případně dne nabytí účinnosti dodatku nebo v 00:00 hod. dne, kdy došlo k prvnímu čerpání úvěru dle úvěrové smlouvy (podle toho, co nastane později)
 - konec pojištění:

- ve 24:00 hod. posledního dne platnosti úvěrové smlouvy
- příp. ve 24:00 hod. jiného dne, se kterým příslušná rámcová smlouva spojuje konec pojištění (dodatkem k úvěrové smlouvě) mezi pojištěným klientem a pojistníkem (zde ČS) – viz příslušná rámcová smlouva

Varianty pojištění:

Standard/Standard 50%

Při vstupu do pojištění musí klient splnit následující podmínky:

- být mladší 60 let
- nebyť uznán invalidním (invalidita 1., 2. nebo 3. stupně), ani nebyť držitelem průkazu TP, ZTP ani ZTP/P
- nebyť v pracovní neschopnosti

→ Při vstupu do pojištění bere klient na vědomí, že se pojištění nevztahuje na onemocnění a úrazy, které vznikly nebo se projevy před počátkem pojištění nebo mají příčinnou souvislost s onemocněními nebo úrazy, které vznikly nebo se projevy před počátkem pojištění.

Pojistná rizika:

- úmrtí
- invalidita (2. nebo 3. stupně)
- pracovní neschopnost

Plus/Plus 50%:

Při vstupu do pojištění musí klient splnit následující podmínky:

- Klient splňuje podmínky pro sjednání souboru Standard, a navíc bere na vědomí, že se pojištění nevztahuje na:
 - ztrátu zaměstnání vzniklou ukončením pracovního poměru z vlastní vůle pojištěného, ve zkušební době nebo na ukončení pracovního poměru, o kterém pojištěný věděl před datem sjednaným jako počátek pojištění

Pojistná rizika:

- úmrtí (včetně terminálního stadia onemocnění)
- invalidita (2. nebo 3. stupně)
- pracovní neschopnost
- ztráta zaměstnání nebo zrušení živnosti
- ošetřování člena rodiny
- Souborem

V případě spotřebitelského úvěru na bydlení ve výši nad 4 mil. Kč, lze sjednat variantu 50% Standard nebo 50% Plus:

- **50% Standard** – kryje 50% zůstatku úvěru v případě smrti nebo invalidity k datu pojistné události a dále celou výši splátky úvěru v případě pracovní neschopnosti
- **50% Plus** – kryje 50% zůstatku úvěru v případě smrti nebo invalidity k datu pojistné události a dále celou výši splátky úvěru v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání

Hlášení pojistné události:

Pojištěná osoba/osoba uplatňující pojistné plnění je povinna pojistnou událost oznámit bez zbytečného odkladu (včetně popsání věcné podstaty problému a dodání potřebných dokladů souvisejících s pojistnou událostí), a to buď:

Telefonicky na tel. 234 240 250,
e-mailem na bankopojisteni@koop.cz,

písemně na adrese:

**ZÁKAZNICKÉ CENTRUM PRO KLIENTY FINANČNÍ SKUPINY ČESKÉ SPOŘITELNY,
Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8 – Libeň.**

Změna pojištění

- Jakýkoli typ pojištění sjednaný před 20.1.2019 lze pouze zrušit. Tedy lze zrušit a založit nové pojištění dle nových podmínek. (není nutné vyplňovat Prohlášení o zdravotním stavu pojištěného).

Ukončení pojištění na žádost klienta

Klient může v průběhu splácení úvěru vystoupit z pojištění na základě sepsaného Dodatku k úvěrové smlouvě. Pojištění zaniká dnem podpisu Dodatku.

10.2 Zánik pojištění

Klient může v průběhu splácení úvěru pojištění zrušit (ukončení pojištění je zpoplatněno – viz Ceník České spořitelny, a.s. – HYPO, AHYPO)

Pojištění dále zaniká:

- dnem zániku závazku pojištěného platit splátky úvěru
- koncem pojistného období, v němž nastane výroční den počátku pojištění v roce, v němž se pojištěný dožije 70 let věku
- uplynutím prodloužené lhůty splatnosti poslední úvěrové splátky
- písemnou dohodou pojistníka a pojistitele, ve které je určen okamžik zániku jednotlivého pojištění a způsob vzájemného vyrovnání závazků
- odstoupením od jednotlivého pojištění pojistitelem za podmínek dle § 23 zákona o pojistné smlouvě
- dnem doručení oznámení pojistitele pojistníkovi o odmítnutí plnění dle § 24 zákona o pojistné smlouvě
- dnem, ve kterém se stal celý dluh pojištěného z úvěru poskytnutého pojistníkem na základě úvěrové smlouvy splatným v souladu s ustanoveními úvěrové smlouvy či zákona, a to ještě před řádnou lhůtou jeho splatnosti sjednanou v úvěrové smlouvě
- dnem doručení písemného oznámení pojistníka pojistiteli o tom, že prodlení pojištěného s plněním peněžitých závazků z úvěrové smlouvy vůči pojistníkovi trvá déle než tři kalendářní měsíce
- dalšími způsoby uvedenými v pojistné smlouvě nebo stanovenými zákonem o pojistné smlouvě, a to vždy na základě té právní skutečnosti, která nastane dříve

10.3 Služby k Hypotéce ČS a Americké hypotéce

- K Hypotéce ČS a Americkým hypotékám (neúčelové i na konsolidaci) lze sjednat služby a zvýhodnění dle Přehledu služeb. Jedná se o samostatný dokument, který je nedílnou součástí úvěrové smlouvy, bez ohledu na to, zda si klient službu sjednal či nikoli.
- V případě využití sjednané služby klientem platí vždy podmínky služby uvedené v Přehledu služeb a zvýhodnění platné v den uzavření úvěrové smlouvy, příp. v den uzavření dodatku při dokoupení služby dodatkem k úvěrové smlouvě.

10.3.1 SLUŽBA „Překlenovací financování“

Lze sjednat k produktu Hypotéka ČS.

Služba Překlenovací financování umožní financovat nové bydlení klientům, kteří jsou vlastníky nemovitosti, kterou chtějí po pořízení (zpravidla koupi či výstavbě) nové nemovitosti prodat, a to na základě poskytnutí dvou hypotečních úvěrů:

- a) Hypotéky ČS a
- b) Překlenovací hypotéky, která nahrazuje povinné vlastní zdroje klienta (dle bodu 1 tohoto předpisu), tzn. je poskytnuta na překlenutí období mezi potřebou zdrojů na financování nového bydlení a prodejem stávající nemovitosti

Klient vyplňuje jednu Žádost o úvěr pro oba úvěry. Schválení obou úvěrů probíhá současně.

1) Hypotéka ČS je poskytnuta dle standardních parametrů s těmito dalšími podmínkami:

- **výše úvěru** - max. dle typu nemovitosti a počtu žadatelů na úvěrem financované nemovitosti (tzv. nemovitost č.2)
- **zajištění** – zástavní právo k nemovitosti č. 2
- **čerpání** bude umožněno až po povinném vyčerpání Překlenovací hypotéky
- **úroková sazba** je stanovena v Hypotečním konfigurátoru (na základě NHZP nemovitosti č.2)
- vždy je nutno sjednat službu "Překlenovací financování"
- lze poskytnout i další služby dle aktuální nabídky služeb ČS, a.s. (vybrané služby jsou následně specifikované v úvěrové smlouvě)
- služba „Expresní čerpání“ bude nastavena v případě, kdy v době 1. čerpání Hypotéky ČS nebude zapsané zástavní právo k nemovitosti č. 2 ve prospěch Hypotéky ČS, bez ohledu na to, zda služba byla či nebyla využita i u Překlenovací hypotéky
- **cena** je stanovena dle Sazebníku

2) Překlenovací hypotéka je poskytována za těchto podmínek:

- **výše úvěru** – do 70% NHZP stávající nemovitosti ve vlastnictví klienta (tzv. nemovitost č.1)
- **zajištění** – zástavní právo k nemovitosti č. 1
- je vždy vyčerpána jako první, neboť „nahrazuje“ vlastní zdroje
- povinná maximální splatnost 2 roky (stanovená od zahájení splácení)
- způsob splácení – regresivní splácení – klient splácí pouze úroky (vždy inkasem z účtu pro splácení), jistina je jednorázově splacena z prodeje nemovitosti č.1. kdykoliv, během 2 let – bez poplatku za mimořádnou splátku a bez nutnosti sjednat službu Mimořádná splátka,
- úroková sazba je stanovena v Hypotečním konfigurátoru (na základě NHZP nemovitosti č.2):
- lze poskytnout tyto služby:
 - a) Expresní čerpání
 - b) Zajištění podání zástavního práva
 - c) PPI Standard
 - d) PPI Plus
 - e) PPI 50% Standard
 - f) PPI 50% Plus
- ceny jsou stanoveny dle Sazebníku

Hodnocení bonity:

Příjmy se prokazují standardním způsobem. Bonita klienta v systému banky je hodnocena na základě součtu anuitní splátky Hypotéky ČS a výše splátky úroků Překlenovací hypotéky.

Pravidla čerpání:

Pořadí čerpání je nastaveno:

- a) překlenovací financování
- b) případné další vlastní zdroje klienta
- c) Hypotéka ČS

Období čerpání jsou stanovena pro oba produkty shodně.

Podmínky čerpání jsou nastaveny podle podmínek konkrétního obchodního případu (dle účelu a výše úvěru), tzn. v textu obou propojených úvěrových smluv, mohou být stanoveny odlišně, komplexně však musí ošetřit celý obchodní případ dle standardních pravidel pro čerpání

10.3.2 SLUŽBA „Hypotéka komplet“

- Služba je od 1.12. 2016 zrušena – zůstává jakou součástí parametrů Hypotéky ČS
- podrobně viz. Doplňková část k Hypotéce ČS

10.3.3 SLUŽBA „Obratová hypotéka pro podnikatele“

- Služba je od 1. 12. 2016 zrušena – stala se součástí parametrů pro započítání příjmů z obrátů.

10.3.4 SLUŽBA „Hypotéka na pronájem“

- Služba je od 1.12. 2016 zrušena – stala se součástí parametrů pro započítání příjmů z nájmu

10.3.5 SLUŽBA „Zrychlená výstavba“

- **Lze sjednat k produktu Hypotéka ČS**
- využívá se pouze u účelů „výstavba, dostavba a rekonstrukce“
- umožňuje navýšení každé tranše až o 0,5 mil Kč vyšší, než činí aktuální NHZP , ponížená o případně vyčerpanou část úvěru
- zpravidla pro tranše do výše 1 mil. Kč
- **cena** je stanovena dle Ceníku

10.3.6 SLUŽBA „Sleva za splácení z účtu u ČS“

- Lze sjednat k produktům Hypotéka ČS a Americká hypotéka.
- umožňuje poskytnout slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5 % ročně
- podmínkou je, že splátkový účet musí být pro klienta jako majitele, případně osobu s dispozičním právem, veden v ČS v režimu některého z účtů určených pro soukromou klientelu (pro spotřebitele)
- dokoupení služby je možné i při změně fixované úrokové sazby:
- dokoupení služby dodatkem k úvěrové smlouvě není zpoplatněno
- při dokoupení se sleva - 0,5 % p.a. odečítá od sazby odeslané v oznámení
- zrušení služby lze vždy pouze v rámci změny fixované úrokové sazby

10.3.7 SLUŽBA „Expresní čerpání“

- Lze sjednat k produktům Hypotéka ČS a Americká hypotéka.
- umožňuje 2 varianty čerpání:
 - varianta – na návrh na vklad zástavního práva
 - varianta – na jistotní běžný účet
- v případě, že služba není sjednána, je podmínkou 1. čerpání zápis zástavního práva k zastavované nemovitosti v KN
- **cena** je stanovena dle Ceníku

10.3.8 SLUŽBA „Variabilita splátek“

- Lze sjednat k produktům Hypotéka ČS a Americká hypotéka.
- lze sjednat v úvěrové smlouvě nebo jednostranným dokumentem Potvrzení o nastavení služby
- (do 24. 4. 2023 bylo možné službu dodatečně sjednat dodatkem k úvěrové smlouvě)
- dokoupit službu lze k datu změny fixované úrokové sazby i v jejím průběhu
- zrušit službu lze kdykoliv
- **cena** je stanovena dle Ceníku
- Obsahuje 3 varianty úpravy podmínek pro splácení hypotečního úvěru o úvěru, které lze navzájem v rámci využívání služby kombinovat:

a) 3měsíční odklad (přerušení) anuitního splácení na začátku splácení, tzn. okamžitě po ukončení čerpání (navazuje bezprostředně na ukončené období čerpání)

- je nutno sjednat přímo v úvěrové smlouvě
- v případě dokoupení služby v období čerpání dodatkem k úvěrové smlouvě nelze 1. variantu využít
- navazuje bezprostředně na ukončené období čerpání
- dojde-li k dřívějšímu ukončení čerpání úvěru, navazuje automatické dřívější zahájení splácení úvěru a sjednaný odklad splátek se vztahuje k takovému dřívějšímu datu první splátky úvěru, klientovi bude zasláno Oznámení
- po dobu přerušení splácení se úvěr stále úročí, úroky se evidují a po ukončení přerušení splácení se rozpustí v následujících splátkách úvěru

b) 3měsíční přerušení anuitního splácení v průběhu splácení

- týká se pouze anuitní splátky, tzn., že smluvní ceny jsou standardně spláceny
- po dobu přerušení splácení se úvěr stále úročí, úroky se evidují a po ukončení přerušení splácení se rozpustí v následujících splátkách úvěru
- v dodatku k úvěrové smlouvě se sjednává kromě samotného přerušení splácení také jedna z možných variant dalšího splácení:
 - původní anuitní splátkou s prodloužením celkové doby splatnosti úvěru v rámci ekonomicky aktivního věku klienta nebo
 - novou anuitní splátkou bez prodloužení termínu splatnosti úvěru s odpovídajícím zvýšením splátky ihned po ukončení přerušení splácení nebo
 - původní anuitní splátkou bez prodloužení termínu splatnosti úvěru s odpovídajícím zvýšením splátek až v následujícím období platnosti fixované úrokové sazby (v rámci pravidelné změny fixované úrokové sazby, nelze využít v posledním období platnosti fixace úrokové sazby)

c) změna výše anuitních splátek (snížení nebo zvýšení) v průběhu splácení

- zvýšení anuitní splátky a zkrácení splatnosti, nelze pod minimální splatnost hypotečního úvěru
- snížení anuitní splátky a prodloužení splatnosti maximálně v rámci ekonomicky aktivního věku klienta
- lze sjednat dodatkem k úvěrové smlouvě

dále platí pro variantu b+c:

- v případě sjednání služby v úvěrové smlouvě je první využití možné až po řádném uhrazení 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek za posledních 12 měsíců
- v případě sjednání služby dodatkem k úvěrové smlouvě nebo Potvrzením o nastavení služby je první využití možné okamžitě nebo v kratší lhůtě, tzn. od sjednání služby uplyne méně než 12 řádných měsíčních splátek. Podmínkou je předchozí úhrada minimálně 12 řádných splátek za posledních 12 měsíců a prověření důvodu žádosti – zda klient má/nemá finanční tíseň
- každé další využití je možné až po řádném uhrazení dalších 12 pravidelných měsíčních anuitních splátek od ukončení předchozího využití služby
- je sjednán dodatek k úvěrové smlouvě (zdarma), ve kterém jsou upraveny parametry úvěru v průběhu a po využití služby (tzn. výše splátky nebo splatnost úvěru)
- klient nesmí v době žádosti o využití ani za posledních 12 měsíců vykazovat dlužné splátky a nesmí dojít k případu porušení podmínek úvěrové smlouvy
- pokud využitím služby dojde k prodloužení splatnosti, lze využít službu celkem 3x (do tohoto počtu se nezahrnuje sjednání odkladu prvních 3měsíčních anuitních splátek po ukončení období čerpání), každá další žádost o přerušení splácení nebo změnu výše anuitních splátek je posuzována individuálně
- celkovou splatnost úvěru lze nastavit maximálně v rámci ekonomicky aktivního věku klienta (tj. až na nových 30 let od první anuitní splátky sjednané v dodatku k úvěrové smlouvě) a zároveň nesmí být kratší než minimální splatnost hypotečního úvěru
 - pokud se doba splatnosti prodlouží o více jak 5 let je nutné sjednat dodatek k zástavní smlouvě (zdarma), každý takový případ je nutné řešit individuálně a podléhá schválení v útvaru 6610 – Rizika úvěru na bydlení. Klient uhradí správný poplatek Katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč za vklad nové zástavní smlouvy a poplatek 2.000 Kč za výmaz původního zástavního práva. Pokud podání návrhu na vklad nebo návrhu na výmaz zajistí za klienta banka, klient uhradí za jednotlivá podání správný poplatek Katastru nemovitostí ve výši 1.600 Kč.
 - Hypoteční úvěr ani klient není v aplikaci SB označen restrukturalizací.

10.3.9 SLUŽBA „Financování montovaných domů“

→ Od 1.4.2017 se stala součástí parametrů Hypotéky ČS a sjednává se v rámci podmínek čerpání k Hypotéce ČS

- Umožňuje čerpání podstatné části prostředků (až 90 % z ceny díla) na financování montovaných rodinných domů (RD)
- Lze ji poskytnout k hypotečním úvěrům ve výši do 5 mil. Kč, nad tuto částku se podmínky služby nastavují individuálně
- Použije se pouze v případě účelu výstavby montovaných rodinných domů nabízených:
 - členy Asociace dodavatelů montovaných domů (www.admd.cz, záložka Seznam všech členů),
 - společnostmi RD Rýmařov a Bahal ČR
- Níže uvedené podmínky čerpání se týkají pouze čerpání ceny za dílo (stanovené ve smlouvě o dílo), další finanční potřeba klienta v souvislosti s jeho investičním záměrem (např. koupě pozemku, výstavba základové desky, pokud nejsou součástí díla, dokončovací práce po předání díla) může být také řešena v rámci hypotečního úvěru, podmínky čerpání úvěru jsou pak stanoveny standardním způsobem.
- využije se v případě, kdy je k financované nemovitosti zřizováno zástavní právo
- v případě, že klient požaduje dát do zástavy jinou nemovitost, služba Financování montovaných domů se nesjednává, podmínky čerpání se nastavují individuálně s ohledem na podmínky ve smlouvě o dílo a parametrech zastavované nemovitosti

Obecné podmínky čerpání ceny za dílo (platné pro standardní případy) :

1. Klient vlastní pozemek, předmětem smlouvy o dílo je výstavba RD, včetně základové desky

V případě, že klient požaduje z hypotečního úvěru uhradit i koupi pozemku, která není předmětem smlouvy o dílo, stanoví se tzv. "0. tranše" na koupi pozemku, její výše bude stanovena max. ve výši aktuální NHZP a není omezena limitem 1 mil. Kč, následuje 1. tranše čerpání z ceny díla.

Výše čerpání (tranše) z ceny díla	Podmínky čerpání (požadované kromě standardních podmínek)
1 tranše max. do 10 % – záloha na výstavbu základové desky	<ul style="list-style-type: none"> • smlouva o dílo • návrh na vklad zástavní smlouvy na pozemek, resp. zástavní právo k pozemku <p>Uvolní se po předložení LV se zapsanou dokončenou budovou</p>
2. tranše max. dalších 40 % – záloha na výrobu domu	dokončená základová deska (2–3 fotografie základové desky)
3. tranše max. dalších 40 % – po předložení aktuálního odhadu fin. nemovitosti vyhotovené námi schválenou oprávněnou osobou – musí být zřejmé, že nadzemní stavba je plně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí	Aktualizace NHZP ve výstavbě
4. tranše minimálně dalších 10 % – před kolaudací (před dokončením)	Aktualizace NHZP ve výstavbě

2. Klient vlastní pozemek, předmětem smlouvy o dílo je výstavba RD bez výstavby základové desky

V případě, že klient požaduje z hypotečního úvěru uhradit kromě pozemku i výstavbu základové desky, které není předmětem smlouvy o dílo, stanoví se "0 tranše", dále je stanovena 1. tranše na základě aktuální NHZP, následuje 1. tranše čerpání z ceny díla.

Výše čerpání (tranše) z ceny díla	Podmínky čerpání (požadované kromě standardních podmínek)
1 tranše max. do 40 % – záloha na výrobu domu	<ul style="list-style-type: none"> smlouva o dílo návrh na vklad zástavní smlouvy na pozemek, resp. zástavní právo k pozemku doklady prokazující dokončení základové desky <p>Připravenost základové desky před 1. tranší čerpání z ceny díla se dokládá 2–3 fotografiemi dokončené základové desky a potvrzením dodavatele RD, že základová deska splňuje parametry výstavby RD např. Potvrzenou přejímkou základové desky dodavatelem RD či jiný dokument, ze kterého bude zřejmá připravenost základové desky k dokončení realizace výstavby RD.</p>
2. tranše max. dalších 50 % – po předložení aktuálního odhadu financované nemovitosti vyhotovené námi schválenou oprávněnou osobou, ze kterého bude zřejmé, že nadzemní stavba je plně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí	Aktualizace NHZP ve výstavbě
3. tranše min. dalších 10 % – před kolaudací (před dokončením)	Aktualizace NHZP ve výstavbě

Pro tuto službu dále platí:

- v případě, kdy základovou desku dělá někdo jiný, než dodavatel RD, požadujeme potvrzení dodavatele RD, že základová deska splňuje parametry výstavby RD (*Potvrzení může být ve formě přejímky základové desky dodavatelem RD, popř. se bude jednat o jiný dokument, ze kterého bude zřejmá připravenost základové desky k dokončení realizace výstavby RD*).
- v případě, že po vyčerpání tranší na úhradu ceny díla, požaduje klient další prostředky z hypotečního úvěru na dokončení RD, jsou prostředky z úvěru (tzn. 5 resp. 4. tranše) čerpány na základě aktuální NHZP (max. 1 mil. Kč, resp. 1,1 mil. Kč) na účet klienta
- v případě, že klient požaduje dát do zástavy jinou nemovitost, služba „Financování montovaných domů“ se nesjednává, podmínky čerpání se nastavují individuálně s ohledem na podmínky ve smlouvě o dílo a typu zastavované nemovitosti.
- předložení pojistné smlouvy, zástavní smlouvy k pohledávkám z pojištění, pojistného plnění a oznámení potvrzené pojišťovnou k financovanému RD se nepožaduje k čerpání, ale až v následných podmínkách po vyčerpání úvěru
- nelze ji kombinovat se službami Zrychlená výstavba a Financování družstevního bytu
- v období splácení lze využít nabízené služby Mimořádné splátky (pokud byla sjednána před 1.12.2016) a Variabilita splátek

10.3.10 Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí

Sjednání služby **Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí** se nabízí klientům při řádném doplacení úvěrů. Výhodou pro klienty, kteří si tuto službu sjednají, je, že ČS zařídí za ně výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, konkrétně zašle elektronicky na příslušné katastrální pracoviště "Návrh na výmaz vkladem" a „Potvrzení o zániku zástavního práva

Klienti, kteří mají IB:

- automaticky se před splacením poslední splátky vygeneruje do IB dopis s nabídkou služby Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitost

Poplatek za službu: se inkasuje nejpozději do 5 dní po sjednání služby ze splátkového účtu správní poplatek KN a cenu za službu dle Ceníku, pokud se tato cena uplatní

10.3.11 Zajištění podání zástavního práva

- Lze sjednat k produktům Hypotéka ČS, Americká hypotéka a Překlenovací úvěr
- prostřednictvím datové schránky zajistí ČS elektronické podání návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti a zástavní smlouvy na KN.
- Zástavci musí, po obdržení zástavní smlouvy z ČS, na Czechpointu (např. pobočka České pošty nebo obecní úřad), požádat o:
 - ověření podpisu všech zástavců (vlastníků nemovitosti) na jednom výtisku zástavní smlouvy
 - převod podepsané papírové zástavní smlouvy do elektronické podoby (tzv. autorizovaná konverze)
 - zaslání elektronické (konvertované) verze zástavní smlouvy jako přílohy datové zprávy do datové schránky České spořitelny číslo: wx6dkif
- zahájení řízení vkladu zástavního práva (Stav řízení "zaplombováno") se na příslušném LV objeví následující den, tzn. D+2 od konverze zástavní smlouvy na czechpointu
- Klienti si mohou službu sjednat při sjednání úvěru, ale i později, kdykoli v průběhu života hypotéky.
- Službu mohou využívat opakovaně.
- sjednáním služby dochází k úpravě textace úvěrové a zástavní smlouvy
- lze akceptovat i digitální podpisy developerských společností, které mají podpisy uloženy na KN, tzn. neprovádí ověření podpisu na czechpointu
- službu nelze sjednat u případů, kdy je potřeba dodat na KN i geometrický plán; důvodem je, že KN neakceptuje konvertovaný geometrický plán
- zástavci hradí náklady na ověření podpisů (30 Kč za ověření jednoho podpisu) a náklady na konverzi zástavní smlouvy do elektronické podoby (30 Kč za každou i započatou stranu)
- Klienti hradí VŽDY jednorázový poplatek za sjednání služby (500 Kč) bez ohledu na to, kdy si službu sjednávají. (" Při sjednání hypotéky pro budoucnost je tato služba aktuálně zdarma")
- Správní (katastrální) poplatek platí VŽDY, ať službu využijí v období čerpání nebo až v období splácení. Tj. kolikrát službu využijí (kolik zástavních smluv budou podávat na KN), tolikrát poplatek 2 tis. Kč zaplatí. (" Při sjednání hypotéky pro budoucnost je aktuálně správní poplatek zdarma")

10.3.12 Služba Hypotéka pro budoucnost

Hypotéka pro budoucnost je služba, kterou mohou klienti financovat ekologické a udržitelné bydlení. Lze sjednat k produktu Hypotéka ČS.

Hypotéku pro budoucnost nelze dokoupit dodatkem k úvěrové smlouvě.

Existují dvě situace, v jakých lze Hypotéku získat:

1. Klient doloží **Průkaz energetické náročnosti financované nemovitosti (PENB) s hodnotou A nebo B (U PENB štítku se ČS vždy řídí hodnotou "Klasifikační třída - Primární energie z neobnovitelných zdrojů" nebo u starších PENB štítků hodnotou "Neobnovitelná primární energie")**.

Pokud klient doloží PENB s touto hodnotou, tak může získat:

- výhodné financování ekologického a udržitelného bydlení;
- splatnost až 35 let (včetně doby čerpání, s výjimkou rekonstrukce);
- financování až do 90 % LTV je dostupné pro všechny klienty a účely (s výjimkou rekonstrukce), v závislosti na výsledku scoringu;

Službu Hypotéka pro budoucnost lze využít u všech povolených vyjmenovaných účelů úvěru (popř. kombinace účelů):

- koupě nemovitosti nebo převod družstevního podílu;
- vypořádání majetkových poměrů;
- splacení dříve poskytnutého úvěru (refinancování);
- zpětné proplacení nabytí nemovitosti 24 měsíců zpětně;
- zpětné proplacení již provedené rekonstrukce zelených prvků do 24 měsíců od úhrady faktury prokázané smlouvou o dílo, uhrazenou fakturou a znaleckým oceněním nemovitosti;
- výstavba nemovitosti, **kdy před čerpáním úvěru klient dokládá rozhodnutí o povolení záměru**. PENB PENB štítek dokládá až s kolaudací, standardně do 36 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy (v rámci následných povinností).

2. Rekonstrukce

V případě účelu rekonstrukce jsou 2 varianty, jak může klient získat službu Hypotéka pro budoucnost:

a) Klient nedokládá PENB:

Aby klient mohl u účelu úvěru rekonstrukce (stavební úpravy nemovitosti) získat službu Hypotéka pro budoucnost, tak musí být minimálně 30 % nákladů na stavební práce určeno ke snížení energetické náročnosti **(musí být odsouhlaseno odhadcem ČS)** nebo bude zavedeno tepelné čerpadlo či fotovoltaická elektrárna, viz Seznam položek Hypotéky pro budoucnost. Tuto skutečnost klient dokládá rozpočtem stavebních nákladů. Jedná se zejména o:

- fotovoltaickou elektrárnu nebo tepelné čerpadlo – není nutné dodržet parametr 30 % pro rekonstrukci;
- úsporu vody – dešťovka, šedá voda – recyklace, zadržení vody na pozemku, vodovodní spotřebiče;
- rekuperaci (řízené větrání);
- zelenou střechu;
- stínící techniku;
- dobíjecí stanice pro elektromobily;
- výměnu zdrojů vytápění a přípravu teplé vody;
- zateplení budovy;

b) Klient dokládá PENB (v rámci následných povinností):

V případě, že bude rekonstruováno **25 % a více celkové plochy obálky budovy, tzv. "Velká rekonstrukce"** (musí být potvrzeno odhadcem ČS), je jedinou podmínkou služby Hypotéky pro budoucnost **doložení PENB A/B do 36 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy** (v rámci následných povinností).

Všechny podklady pro splnění služby Hypotéka pro budoucnost musí být předloženy před schválením hypotečního úvěru, tzn. nelze je uvádět v úvěrové smlouvě jako podmínky čerpání.

K službě Hypotéka pro budoucnost lze využít Doplnkovou část k Hypotéce ČS (Komplet).

Při splnění podmínek jsou poskytnuty tyto benefity.

- ocenění nemovitosti zpracovaného znalcem ČS **zdarma** (případné aktualizace v průběhu čerpání úvěru klienta hradí);

- související **služby zdarma**, jako je Podání zástavního práva, Expresní čerpání, Zrychlená výstavba, Variabilita splátek.

Pokud si klient službu dokoupí v průběhu hypotečního úvěru, tak ji hradí.

Výhody Hypotéky pro budoucnost:

- 45% sleva na pojistném při pojištění nemovitosti od Kooperativy po celou dobu platnosti pojištění, která je nastavena přímo v pojistné smlouvě;
- v některých případech může klient využít státní dotaci (MŽP ČR), a tu následně využít ke splacení mimořádných splátek úvěru;
 - v případě, že klient obdrží státní dotaci, může využít tyto prostředky k mimořádné splátce zdarma kdykoli ve výši maximálně 10 % ze sjednané výše úvěru;
 - obdrženou výši dotace klient prokáže výpisem z účtu.