

Čerpání úvěru

Obecné zásady čerpání hypotečních úvěrů

Čerpáním úvěru se obecně rozumí uvolnění finančních prostředků do maximální výše dle úvěrové smlouvy.

Finanční prostředky jsou poukázány na účet dle žádosti o čerpání a ten musí odpovídat účtu uvedenému v dokladu o prokazujícím účel úvěru (např. kupní smlouva, dohoda o vypořádání majetku). To platí pro všechny účely hypoték, kromě výstavby, rekonstrukce, neúčelové hypotéky, drobné investice do bydlení a čerpání nedočerpaných 5 % limitu úvěru, kdy jsou prostředky poukázány na účet klienta v RB.

Pokud z hypotéky není financována celá investice do nemovitosti, musí její část financovat klient z vlastních zdrojů. Vlastní zdroje musí být zaplacený před čerpáním hypotéky.

Pokud je část celkové investice financována jiným úvěrem, musí být tento úvěr zahrnut do celkové hodnoty LTV.

Čerpání může být jednorázové, nebo postupné (např. rekonstrukce, výstavba), - počet není omezen. Za čerpání je účtován poplatek dle aktuálního Ceníku banky.

Délka období čerpání

Délka období čerpání je počítána od předpokládaného data podpisu smlouvy.

- U neúčelové hypotéky Univerzál je maximální doba čerpání 6 měsíců
- U účelové hypotéky na výstavbu nemovitosti a u koupě v developerském projektu je doba čerpání 36 měsíců
- Ostatní produkty a účely mají maximální dobu na čerpání 24 měsíců

Specifika čerpání úvěru na návrh na vklad

Klientovi lze schválit čerpání hypotečního úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva. Do úvěrové smlouvy je pak nutno povinně doplnit podmínky a závazky určené k čerpání na návrh na vklad.

Čerpání na návrh na vklad není možné v těchto případech:

- Věk zástavce je 75 let a více
- Zástavní smlouvy jsou podepsány na základě plné moci (s výjimkou právnických osob (podpis zástavní smlouvy na plnou moc neumožňujeme u cizinců, cizincem nesmí být ani zmocnitel ani zmocněnec)
- Na zastavované nemovitosti vážne exekuce
- Pokud zastavovaná, budovaná bytová jednotka není dosud zapsána v evidenci katastrálního úřadu (tj. není dosud zapsané prohlášení vlastníka). Čerpání je akceptovatelné pouze u developerského projektu se schváleným Krycím listem nebo v případě, že je projekt realizován některým z významných developerů ze seznamu banky.
(Pokud se čerpá na pouze podané prohlášení vlastníka a na podanou zástavní smlouvu, jedná se o tzv. čerpání na 2 plomby.)
- Při převodu vlastnictví nemovitostí mezi příbuznými v řadě přímé nebo existuje mezi prodávajícím a kupujícím jiná ekonomická vazba (např. druh/družka, vlastní firma, firma přímých příbuzných, zaměstnavatel versus zaměstnanec).
- V části C listu vlastnictví je zápis „Omezení vlastnického práva – Schválené pozemkové úpravy“ nebo v části D – Jiné zápisy „Zahájeny pozemkové úpravy“
- Zástavce je nesvéprávný nebo nezletilý
- Na základě rozhodnutí útvaru banky (např. v případě účelových převodů nemovitostí)