



METODIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

PRODUKTOVÁ ČÁST

VERZE 02/2025

Určeno pro potřeby Externích obchodních partnerů

OBSAH

1	OBECNÉ ZÁSADY (02-100)	10
1.1	DEFINICE SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRU NA BYDLENÍ (DÁLE JIŽ JEN HYPOTEČNÍ ÚVĚRU NEBO HÚ)	10
1.2	KOMU JE MOŽNÉ POSKYTNOUT HYPOTEČNÍ ÚVĚR A NA JAKÝ ÚČEL A S JAKÝM ZAJIŠTĚNÍM	10
1.2.1	OBECNÉ ZÁSADY	10
1.2.2	FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI	11
1.2.3	FINANCOVÁNÍ REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI URČENÉ PRO BYDLENÍ TŘETÍCH OSOB – K PRONÁJMU	11
1.2.4	FINANCOVÁNÍ OSTATNÍCH NEREZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ	12
1.2.5	NEÚČELOVÉ FINANCOVÁNÍ	12
1.3	ÚROKOVÁ SAZBA	12
1.3.1	ZÁKONNÉ POŽADAVKY PRO ÚROKOVOU SAZBU	12
1.3.2	OZNÁMENÍ O ÚROKOVÝCH SAZBÁCH	12
1.3.3	MINIMÁLNÍ ÚROKOVÁ SAZBA	12
1.3.4	CENOTVORBA PRO HYPOTÉKU NA UDRŽITELNÉ BYDLENÍ – PENB S HODNOTOU A/B	13
1.4	LTV	14
1.4.1	VÝPOČET LTV	14
1.4.2	MAXIMÁLNÍ HODNOTY LTV NOVĚ POSKYTNUTÝCH ÚVĚRŮ	14
1.4.3	VÝPOČET LTV V PRŮBĚHU OBCHODU	14
1.5	PARAMETRY A REGULE	15
1.5.1	ZÁVAZNÉ HODNOTY UKAZATELŮ	15
1.5.2	MÍRNĚJŠÍ HODNOTY UKAZATELŮ PRO MLADÉ DO 36 LET	15
1.5.3	OBCHODY, NA KTERÉ REGULACE NEDOPADÁ	17
1.5.4	HÚ NA PRONÁJEM – INVESTIČNÍ HYPOTÉKA	18
1.6	ČERPÁNÍ	18
1.7	SPLÁCENÍ ÚVĚRU	18
2	ŽADATEL (02-100)	19
2.1	OBECNÉ PODMÍNKY PRO ŽADATELE	19
2.2	PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ HÚ MANŽELŮM	19
2.2.1	ZÁKONNÝ REŽIM A VÝJIMKY Z NĚJ	19
2.2.2	URČENÍ, ZDA MAJETEK SPADÁ DO SJM NEBO JE VÝLUČNÝM MAJETKEM JEDNOHO Z MANŽELŮ	20
2.2.3	DOKLADY PROKAZUJÍCÍ ZÚŽENÍ / ZRUŠENÍ SJM	21
2.2.4	ÚPRAVA MAJETKOVÉHO REŽIMU U CIZINCŮ	21
3	ÚČELY ÚVĚRU (02-100)	21
3.1	KOUPĚ NEMOVITOSTI DO VLASTNICTVÍ A NÁLEŽITOSTI KUPNÍ SMLOUVY	21
3.1.1	OBECNÉ ZÁSADY FINANCOVÁNÍ KOUPĚ NEMOVITOSTI	21
3.1.2	POVINNÉ NÁLEŽITOSTI KUPNÍ SMLOUVY A SMLOUVY O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY KUPNÍ	22
3.1.3	POSTUPY V PŘÍPADĚ ZATÍŽENÍ KUPOVANÉ NEMOVITOSTI ZÁSTAVNÍM PRÁVEM JINÉHO PENĚŽNÍHO ÚSTAVU – JPÚ	23
3.1.3.1	Obecně	23
3.1.3.2	Postupy v případě váznoucího zástavního práva JPÚ (obce, státu) s využitím dohody o správě kupní ceny	23

3.1.3.3	Postupy v případě váznoucího zástavního práva KB / JPÚ s využitím dohody o správě kupní ceny / vázaných účtů v JPÚ / notářské úschovy	24
3.1.4	POSTUPY V PŘÍPADĚ ZATÍŽENÍ KUPOVANÉ NEMOVITOSTI ZÁSTAVNÍM PRÁVEM NEBANKOVNÍHO SUBJEKTU	24
3.1.4.1	Obecně	24
3.1.4.2	Postupy v případě váznoucího zástavního práva pro nebankovní subjekt s využitím dohody o správě kupní ceny	24
3.1.4.3	Postupy v případě souběhu zástavního práva pro nebankovní subjekt a zástavního práva pro JPÚ	25
3.1.5	ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	25
3.1.6	KOUPĚ NEMOVITOSTI VE VEŘEJNÉ DRAŽBĚ	26
3.1.6.1	Typ veřejné dražby	26
3.1.6.2	Postup financování veřejných dražeb	26
3.1.6.3	Další podmínky smlouvy o úvěru u nedobrovolných dražeb	27
3.1.7	KOUPĚ NEMOVITOSTI V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ	27
3.1.8	KOUPĚ NEMOVITOSTI VE SPOLUPRÁCI S DEVELOPEREM	28
3.1.8.1	Financování developerských projektů kombinací podnikatelského úvěru poskytnutého developerovi v KB/JPÚ a občanských hypotečních úvěrů	28
3.1.8.2	Hromadná předběžná stanoviska	28
3.1.8.3	Postupy financování při zajištění úvěrovanou nemovitostí	29
3.1.8.4	Odlíšnost postupu v případě zajištění úvěru jinou nemovitostí	30
3.1.8.5	Koupě bytových jednotek	30
3.1.8.6	Koupě rodinných domů	31
3.1.9	POVINNÉ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NOTÁŘSKÉ / ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ / JISTOTNÍM ÚČTU JPÚ	31
3.1.10	KOUPĚ SAMOSTATNÉHO POZEMKU	31
3.1.10.1	Obecné zásady při koupi samostatného pozemku	31
3.1.10.2	Pozemky nad 3000 m ²	32
3.2	VÝSTAVBA A REKONSTRUKCE	32
3.2.1	PODKLADY PRO VÝSTAVBU, REKONSTRUKCI, MODERNIZACI NEMOVITOSTI	32
3.2.2	FINANČNÍ KRYTÍ VÝSTAVBY / REKONSTRUKCE NEMOVITOSTI	34
3.2.3	ČERPÁNÍ A KONTROLA POSTUPU STAVBY	35
3.2.3.1	Čerpání podle faktur	35
3.2.3.2	Dokládání dokončení stavby u úvěru na výstavbu / rekonstrukci	36
3.2.3.3	Čerpání zálohové	36
3.2.3.4	Lhůta pro dokončení nové stavby	36
3.2.3.5	Splnění podmínky platnosti ceny – dokončení stavby	36
3.2.3.6	Nesplnění podmínky platnosti ceny – doložení dokončení stavby	37
3.2.3.7	Nesplnění podmínky smlouvy – doložení závěrečné ZOV	37
3.3	VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICKÝCH A DĚDICKÝCH NÁROKŮ K NEMOVITOSTI	37
3.3.1	VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ K NEMOVITOSTI	37
3.3.2	VYPOŘÁDÁNÍ DĚDICKÝCH NÁROKŮ K NEMOVITOSTI	37
3.3.3	VYPOŘÁDÁNÍ SJM K NEMOVITOSTI	38
3.4	PROPLACENÍ PENĚŽITÉHO PLNĚNÍ V SOUVISLOSTI S DAROVÁNÍM NEMOVITOSTI	39
3.5	REKONSTRUKCE, MODERNIZACE A OPRAVY V NÁJEMNÍCH BYTECH	39
3.6	REFINANCOVÁNÍ / KONSOLIDACE	39
3.6.1	OBECNÁ PRAVIDLA PRO REFINANCOVÁNÍ A KONSOLIDACI	39
3.6.2	SOUHLAS JPU SE ZŘÍZENÍM ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	40
3.6.3	REFINANCOVÁNÍ NEÚČELOVÝCH ČÁSTÍ	40
3.6.4	KONSOLIDACE ÚVĚRŮ/ZÁPŮJČEK OD JINÝCH SUBJEKTŮ NEŽ BANK / SPOŘITELEN	41
3.7	ZHODNOCENÍ POZEMKU	41

3.8 ÚHRADA ČLENSKÝCH VKLADŮ SPOJENÝCH S PRÁVEM UŽÍVAT DRUŽSTEVNÍ BYT NEBO ÚHRADA FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ ZA PŘEVOD	41
3.8.1 ÚHRADA ČLENSKÝCH VKLADŮ SPOJENÝCH S PRÁVEM UŽÍVAT DRUŽSTEVNÍ BYT	41
3.8.2 ÚHRADA FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ ZA PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	42
3.9 ÚHRADA CENY BYTU VE VLASTNICTVÍ OBCE FORMOU PŘEDPLACENÉHO NÁJEMNÉHO ZA ÚČELEM UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY S NÁSLEDNÝM ODKOUPENÍM BYTU	43
3.10 KOUPEĚ PODÍLU V OBCHODNÍ KORPORACI	43
3.11 REFUNDACE – ZPĚTNÉ PROPLACENÍ KLIENTEM JIŽ ZAPLACENÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTI	43
3.12 AMERICKÁ HYPOTÉKA – NEÚČELOVÝ ÚVĚR	43
3.13 HYPOTÉKA BEZ NEMOVITOSTI	43
 4 POPISY JEDNOTLIVÝCH PRODUKTŮ (02-100)	 44
 4.1 HYPOTÉČNÍ ÚVĚR	 44
4.1.1 POUŽITÍ ÚVĚRU	44
4.1.2 KOMU JE URČEN	44
4.1.3 MAXIMÁLNÍ SPLATNOST	44
4.1.4 VÝŠE ÚVĚRU	44
4.1.5 ZAJIŠTĚNÍ	44
4.1.6 ČERPÁNÍ	44
4.2 HYPOTÉKA 2 V 1	44
4.2.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA HYPOTÉKY 2 V 1	44
4.2.2 POUŽITÍ ÚVĚRU	44
4.2.3 KOMU JE URČEN	45
4.2.4 VÝŠE ÚVĚRU	45
4.2.5 ZAJIŠTĚNÍ	45
4.2.6 ČERPÁNÍ	45
4.3 REFINANCOVÁNÍ HÚ Z JINÝCH PENĚŽNÍCH ÚSTAVŮ (JPÚ)	46
4.3.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA HÚ NA REFINANCOVÁNÍ	46
4.3.2 POUŽITÍ ÚVĚRU	46
4.3.3 KOMU JE URČEN	46
4.3.4 MAXIMÁLNÍ SPLATNOST	46
4.3.5 VÝŠE ÚVĚRU	46
4.3.6 ZAJIŠTĚNÍ	46
4.3.7 ČERPÁNÍ	46
4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR – ZÁLOHOVÉ ČERPÁNÍ	47
4.4.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA HÚ SE ZÁLOHOVÝM ČERPÁNÍM	47
4.4.2 POUŽITÍ ÚVĚRU	47
4.4.2.1 Obecné zásady pro použití úvěru	47
4.4.2.2 Principy použití při zajištění jinou nemovitostí	47
4.4.2.3 Principy použití při zajištění objektem úvěru	47
4.4.3 KOMU JE URČEN	48
4.4.4 MAXIMÁLNÍ SPLATNOST	48
4.4.5 VÝŠE ÚVĚRU	48
4.4.6 ZAJIŠTĚNÍ	48
4.4.7 ČERPÁNÍ	49
4.5 AMERICKÁ HYPOTÉKA	49
4.5.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA AMERICKÉ HYPOTÉKY	49

4.5.2	PRAVIDLA POUŽITÍ ÚVĚRU NA KONSOLIDACI	49
4.5.3	PRAVIDLA PRO PŘEDKLÁDÁNÍ PODKLADŮ PRO KONSOLIDACI ÚVĚRŮ AMERICKOU HYPOTÉKOU	49
4.5.4	KOMU JE URČEN	50
4.5.5	MAXIMÁLNÍ SPLATNOST	50
4.5.6	VÝŠE ÚVĚRU	50
4.5.7	ZAJIŠTĚNÍ	50
4.5.8	ČERPÁNÍ	50
4.6	HYPOTÉKA BEZ NEMOVITOSTI	51
4.6.1	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA A POUŽITÍ HYPOTÉKY BEZ NEMOVITOSTI	51
4.6.2	KOMU JE URČEN	51
4.6.3	MAXIMÁLNÍ SPLATNOST	51
4.6.4	VÝŠE ÚVĚRU	51
4.6.5	ZAJIŠTĚNÍ	52
4.6.6	ČERPÁNÍ	52
4.6.7	POSTUPY PRO ZPRACOVÁNÍ HYPOTÉKY BEZ NEMOVITOSTI	52
4.6.7.1	Posuzování souběžných závazků při hodnocení bonity	52
4.6.7.2	Superdodatek ke smlouvě o Hypotéce bez nemovitosti upřesňující účel a zajištění	52

5 PŘÍJMY, VÝDAJE A ZÁVAZKY (02-070) 53

5.1	POSUZOVÁNÍ PŘÍJMŮ	53
5.1.1	OBEČNÉ ZÁSADY HODNOCENÍ PŘÍJMŮ	53
5.1.2	ROZDĚLENÍ PŘÍJMŮ DLE AKCEPTOVATELNOSTI	53
5.1.3	STANDARDNĚ DOLOŽENÉ PŘÍJMY	54
5.2	POSUZOVÁNÍ VÝDAJŮ	54
5.2.1	OBEČNÁ PRAVIDLA PRO POSUZOVÁNÍ VÝDAJŮ	54
5.2.1.1	Povinné výdaje pro hodnocení bonity klienta	54
5.2.1.2	Pravidla a postupy pro vyhodnocení výdajů klienta	54
5.2.2	PODMÍNKY ČERPÁNÍ ÚVĚRU SOUVISEJÍCÍ SE ZADÁVÁNÍM VÝDAJŮ KLIENTA	55
5.3	PRAVIDLA NASTAVENÍ PODMÍNEK FINANCOVÁNÍ DLE PŘEDKLADATELE PŘÍJMŮ	55
5.3.1	SPECIFICKÁ PRAVIDLA PRO SOUBĚHY PŘÍJMŮ OBČANŮ ČR/CIZINCŮ	56
5.3.1.1	Žadatelé JSOU manželé/partneři stejného pohlaví dle NOZ (nemají zúžené SJ)	56
5.3.1.2	Žadatelé NEJSOU manželé/partneři stejného pohlaví dle NOZ (nebo mají zúžené SJM)	56
5.4	PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ MANŽELŮM/PARTNERŮM STEJNÉHO POHLAVÍ DLE NOZ	57
5.4.1	MANŽELÉ MAJÍ STANDARDNÍ REŽIM SJM	57
5.4.2	MANŽELÉ/PARTNEŘI DLE NOZ MAJÍ UPRAVENÝ MAJETKOVÝ REŽIM SJM	57
5.5	PŘÍJEM ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI	57
5.5.1	OBEČNÁ PRAVIDLA PRO AKCEPTACI PŘÍJMŮ ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI	57
5.5.2	PRACOVNÍ POMĚR NA DOBU URČITOU A DOHODA O PRACOVNÍ ČINNOSTI	58
5.5.3	FORMA DOLOŽENÍ PŘÍJMŮ ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI	58
5.5.3.1	Potvrzení o výši příjmu	58
5.5.3.2	Pravidla pro posuzování příjmu klienta s vazbou na osobu vystavující Potvrzení o příjmu	59
5.6	PŘÍJMY Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI DLE §7 DP	59
5.6.1	OBEČNÁ PRAVIDLA PRO POSOUZENÍ PŘÍJMŮ ŽADATELŮ/SPOLUŽADATELŮ S OPRÁVNĚNÍM K PODNIKÁNÍ	59
5.6.2	AKTIVNÍ PODNIKATELSKÁ ČINNOST NEVYKONÁVANÁ NEBO V AKTUÁLNÍM ČI PŘEDCHOZÍM ZDAŇOVACÍM OBDOBÍ UKONČENÁ	60
5.6.3	DOLOŽENÍ PŘÍJMŮ Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI	60
5.6.3.1	Přiznání k dani z příjmu fyzických osob	60

5.6.3.2	Lhůty pro akceptování Daňového přiznání	61
5.6.3.3	Nulová daňová povinnost a přeplatek na dani v rámci přechodného období	61
5.6.3.4	Výpočet čistého ročního příjmu z podnikatelské činnosti	61
5.6.3.5	Výdajový paušál a jeho případná úprava	61
5.6.3.6	Seznam profesí dle CZ-NACE, u kterých lze upravit výdajový paušál	61
5.6.3.7	Souběh příjmů ze závislé činnosti a z podnikání	62
5.6.3.8	Souběh příjmů z podnikání s Rodičovským příspěvkem / Peněžitou pomocí v mateřství	62
5.6.4	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ S VÝŠÍ PŘÍJMU Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI	62
5.6.5	SPECIÁLNÍ KATEGORIE PŘÍJMŮ Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI (UVEDENÉ V § 7 DP)	62
5.6.5.1	Herci, umělci, sportovci a ostatní profese bez povinnosti podnikat s IČO	62
5.6.5.2	Spolupracující osoby	63
5.7	PŘÍJMY Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI – REŽIM PAUŠÁLNÍ DANĚ	63
5.7.1	ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PRO AKCEPTACI PŘÍJMU	63
5.7.2	PODKLADY PRO POSUZOVÁNÍ ÚVĚRUSCHOPNOSTI	63
5.7.3	ZPŮSOB VÝPOČTU PŘÍJMU A ZADÁVÁNÍ DO APLIKACÍ	63
5.8	PŘÍJMY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTI (§9 DP)	64
5.8.1	STÁVAJÍCÍ PŘÍJMY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ	64
5.8.2	BUDOUCÍ PŘÍJMY Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ	65
5.9	DOPLŇKOVÉ PŘÍJMY SE ZDROJEM PŘÍJMŮ V ČR	65
5.9.1	STAROBNÍ DŮCHOD	65
5.9.2	PENĚŽITÁ POMOC V MATEŘSTVÍ	65
5.9.3	RODIČOVSKÝ PŘÍSPĚVEK	66
5.9.4	VÝSLUHOVÝ PŘÍSPĚVEK, VYPLÁCEN DLE SLUŽEBNÍHO ZÁKONA	66
5.9.5	ODMĚNA PĚSTOUNA	66
5.9.6	PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ PRO VOJÁKY/STABILIZAČNÍ PŘÍSPĚVEK	66
5.9.7	CESTOVNÍ NÁHRADY (DIETY)	67
5.9.8	VÝŽIVNÉ	67
5.9.9	STŘÍDAVÁ PÉČE O DĚTI	67
5.9.10	VDOVSKÝ DŮCHOD	67
5.9.11	INVALIDNÍ DŮCHOD 3. STUPNĚ	67
5.10	NESTANDARDNÍ PŘÍJMY – AKCEPTOVATELNÉ NA ZÁKLADĚ INDIVIDUÁLNÍHO POSOUZENÍ	67
5.11	DOKLÁDÁNÍ A POSUZOVÁNÍ PŘÍJMŮ CIZÍCH STÁTNÍCH PŘÍSLUŠNÍKŮ	68
5.11.1	OBEČNÁ PRAVIDLA	68
5.11.2	ROZDĚLENÍ CIZÍCH STÁTNÍCH PŘÍSLUŠNÍKŮ DO DVOU SKUPIN DLE RIZIKA	69
5.11.3	PRAVIDLA PLATNÁ PRO STÁTNÍ PŘÍSLUŠNÍKY ZEMÍ 1. SKUPINY	69
5.11.4	PRAVIDLA PLATNÁ PRO STÁTNÍ PŘÍSLUŠNÍKY ZEMÍ 2. SKUPINY	70
5.12	PRAVIDLA PRO DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ OBČANŮ ČR S PŘÍJMEM ZE ZAHRANIČÍ	71
5.12.1	OBEČNÁ PRAVIDLA	71
5.12.2	OBČAN ČR S PŘÍJMEM ZE SOUSEDNÍCH ZEMÍ – PENDLER	71
5.12.3	OBČAN ČR S PŘÍJMEM Z OSTATNÍCH ZAHRANIČNÍCH STÁTŮ	72

6 ZAJIŠTĚNÍ (INS 02-101) 73

6.1	OBEČNÁ PRAVIDLA ZAJIŠTĚNÍ	73
6.1.1	NEMOVITOSTI URČENÉ PRO BYDLENÍ	73
6.1.2	NEMOVITOSTI AKCEPTOVANÉ / NEAKCEPTOVANÉ JAKO ZAJIŠTĚNÍ	74
6.1.3	NEMOVITOST – VÁZNOUCÍ ZÁSTAVNÍ PRÁVA	75
6.1.3.1	Zástavní právo a omezení převodu nemovitosti	75

6.1.3.2	Předchozí zástavní právo zajišťující úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu	75
6.1.3.3	Postupy při poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů v případě, že na nemovitosti vázne zástavní právo KB	75
6.1.3.4	Předchozí zástavní právo JPÚ	76
6.1.3.5	Předchozí zástavní právo třetí osoby – nebankovního subjektu	76
6.1.3.6	Předchozí zástavní právo – obec, město, státní orgán, soudcovské zástavní právo	76
6.1.3.7	Poskytování hypotečních úvěrů v případě, že na nemovitosti vázne zástavní právo v rámci developerských projektů	77
6.1.4	PŘEDKUPNÍ PRÁVO VÁZNOUCÍ NA NEMOVITOSTI	79
6.1.5	ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ	79
6.1.6	VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE	80
6.1.7	PRÁVO STAVBY	80
6.1.8	POZEMEK A STAVBA VE VLASTNICTVÍ RŮZNÝCH VLASTNÍKŮ	82
6.1.9	NEMOVITOST – STAVBA NEZAPSANÁ V KATASTRU A SPLYNUTÍ STAVBY S POZEMKEM	82
6.1.10	NEMOVITOSTI, JEJICHŽ ZPŮSOB VYUŽITÍ JE V ROZPORU S KOLAUDAČNÍM ROZHODNUTÍM	83
6.1.11	ŘÍZENÍ ZDŘ V ČÁSTI D NA LISTU VLASTNICTVÍ	84
6.1.12	LIST VLASTNICTVÍ – V ČÁSTI D UVEDENY POZEMKOVÉ ÚPRAVY	84
6.1.13	BYTOVÉ JEDNOTKY	84
6.1.14	OBECNÉ ZÁSADY ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	85
6.1.14.1	Výpočet LTV	85
6.1.15	BYTY VE VLASTNICTVÍ DRUŽSTVA JAKO ZAJIŠTĚNÍ	85
6.1.16	ZÁSTAVNÍ SMLOUVY UZAVÍRANÉ OBCEMI	86
6.1.16.1	Schválení zástavního práva zastupitelstvem obce	86
6.1.16.2	Doložka o splnění podmínek platnosti zástavní smlouvy	87
6.1.16.3	Registr smluv	88
6.1.16.4	Odkládací podmínka čerpání k registru smluv	88
6.2	MAJITEL NEMOVITOSTI – ZÁSADY OVĚŘOVÁNÍ	88
6.2.1	MAJITELEM NEMOVITOSTI JE FOND	89
6.2.2	MAJITELEM NEMOVITOSTI JE FYZICKÁ OSOBA	89
6.2.3	MAJITELEM NEMOVITOSTI JE PRÁVNICKÁ OSOBA	90
6.3	NEMOVITOST – GEOMETRICKÝ PLÁN	90
6.3.1	GEOMETRICKÝ PLÁN – KDY LZE VLOŽIT SAMOSTATNĚ DO KATASTRU	90
6.3.2	SOUHLAS STAVEBNÍHO ÚŘADU S GEOMETRICKÝM PLÁNEM	90
6.3.3	GP SE ZÁSTAVNÍ SMLOUVOU / VZDÁNÍM SE ZP URČENÉ PRO KATASTR NEMOVITOSTÍ	91
6.3.4	GEOMETRICKÝ PLÁN – SLUČOVÁNÍ POZEMKŮ	91
6.3.5	POŽADAVEK NA VYPRACOVÁNÍ GEOMETRICKÉHO PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z OCENĚNÍ	92
6.3.6	SOUČÁSTÍ GP JE ZÁPIS / ZMĚNA / ODSTRANĚNÍ STAVBY	92
6.4	NÁLEŽITOSTI ZÁSTAVNÍ SMLOUVY URČENÉ PRO KATASTR NEMOVITOSTÍ	92
6.5	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI	94
6.5.1	OBJEDNÁVKA ODHADU PRO STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI	94
6.5.2	PŘECEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO	94
6.5.3	ONLINE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	94
6.6	RIZIKA A PODMÍNKY PLATNOSTI CENY – ZPŮSOBY ŘEŠENÍ	95
6.7	POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	96
6.7.1	ROZSAH POJIŠTĚNÍ	96
6.7.2	SHRNUTÍ POVINNOSTÍ KLIENTA PŘI SJEDNÁNÍ POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	97
6.7.3	OZNÁMENÍ O VZNIKU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTI	97
6.7.4	OZNÁMENÍ O ZÁNIKU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTI	98

6.7.5	VZNIK POJISTNÉ UDÁLOSTI	98
6.7.6	POJIŠTĚNÍ OBJEKTU ÚVĚRU	98
6.8	ZAJIŠTĚNÍ RUČENÍM 3. OSOBY – OBECNÉ ZÁSADY	99
6.8.1	ZÁNİK RUČENÍ 3. OSOBY	99
6.9	ZÁSTAVNÍ PRÁVO K POHLEDÁVCE – VKLADU U KB	100
<u>7</u>	<u>PŘÍLOHY</u>	<u>100</u>
7.1	SEZNAM EKONOMICKÝCH ČINNOSTÍ, U KTERÝCH LZE UPRAVIT VÝDAJOVÝ PAUŠÁL	100

Vysvětlivky

BÚ	Běžný účet
CO	Cena obvyklá
DOSKC	Dohoda o správě kupní ceny
DP	Daňové přiznání
FOO	Fyzická osoba občan
FOP	Fyzická osoba podnikatel
HÚ	hypoteční úvěr
IŘ	Insolvenční řízení
JPU	Jiný peněžní ústav
KB	Komerční banka
KP	Komerční pojišťovna
KS	Kupní smlouva
LTV	Loan to Value (úvěr k hodnotě)
LV	List vlastnictví
MPSS	Modrá Pyramida stavební spořitelna
NZ	Notářský zápis
NOZ	Nový občanský zákoník
PENB	Průkaz energetické náročnosti budovy
PIN	Přehled investičních nákladů
SJM	Společné jmění manželů
SOSBK	Smlouva o smlouvě budoucí kupní
ZOV	Zpráva o stavu výstavby

1 OBECNÉ ZÁSADY (02-100)

1.1 Definice spotřebitelské úvěru na bydlení (dále již jen hypoteční úvěru nebo HÚ)

Spotřebitelským úvěrem na bydlení je dle Zákona 257/2016 Sb. § 2 odstavec 2, spotřebitelský úvěr

a) **zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci**

nebo

b) **účelově určený k**

- 1) Nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci
- 2) Výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci
- 3) Úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu, nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu
- 4) Změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím
- 5) Úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1) až 4), nebo
- 6) Splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1) až 6)

nebo

c) **poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření**

1.2 Komu je možné poskytnout hypoteční úvěr a na jaký účel a s jakým zajištěním

1.2.1 Obecné zásady

Objektem i zajištěním hypotečního úvěru jsou výhradně nemovitosti na území ČR.

Žadatelé o úvěr, případně alespoň jeden z nich, je zpravidla stávající nebo budoucí vlastník (spoluvlastník) nemovitosti, která je objektem úvěru. Může být více dlužníků než vlastníků financované nemovitosti (případně z úvěru financovaného spoluvlastnického podílu), nikoli více vlastníků než dlužníků. Toto pravidlo vždy vtaujeme ke konkrétnímu financovanému objektu, tedy velikosti financovaného podílu na nemovitosti.

Výjimku tvoří úvěr určený na refinancování úvěru, kdy nezjišťujeme aktuální vlastnictví nemovitosti, která byla objektem refinancovaného úvěru a klient pouze prohlašuje, že úvěr byl určen na financování nemovitosti určené k bydlení, kterou vlastnil. Pokud by však z předložených dokumentů vyplývalo, že nemovitost vlastnila a dosud vlastní právnická osoba, úvěr na refinancování nelze poskytnout.

Při všech níže uvedených typech financování je možné z hypotečního úvěru proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, pokud jejich výše nepřekročí 50 % z objemu poskytovaného úvěru (např. kuchyňská linka vč. Vestavěných spotřebičů, ostatní vestavěný nábytek, projektová dokumentace, zaměření stavby, provize realitní kanceláře.

Pokud se žádný z klientů nemá stát vlastníkem objektu úvěru (týká se pouze níže uvedených situací financování rezidenčních nemovitostí, viz bod: [1.2.2 Financování rezidenční nemovitosti](#)), lze hypoteční úvěr poskytnout pouze v případě, že:

- Mezi klientem a budoucím vlastníkem objektu úvěru, který má povinnost uhradit peněžní závazek (např. kupní cena za koupi nemovitosti), bude bance předložena písemná dohoda o převzetí tohoto peněžního závazku. Obsahem dohody musí být identifikace účastníků a výslovný závazek klienta – dlužníka, že splní přesně specifikovaný závazek (např. prodávajícímu). Případně klient může jako vedlejší účastník podepsat kupní smlouvu obsahující jeho závazek uhradit za kupujícího kupní cenu
- V případě výstavby či rekonstrukce se jedná o převzetí závazku ze Smlouvy o dílo nebo převzetí závazku k zaplacení faktur za stavební práce a materiál, pokud Smlouva o dílo neexistuje. Převzetí závazku není vyžadováno, pokud v případě výstavby či rekonstrukce smlouvu o dílo uzavírá přímo financující osoba, tj.

dlužník, nebo jsou na jeho jméno vystaveny faktury nebo bude úvěr čerpán zálohově na běžný účet dlužníka.

Klient se nemusí stát vlastníkem objektu úvěru ani v situaci, kdy účelem je

- Rekonstrukce nájemní nemovitosti ve vlastnictví obcí/měst/bytových družstev nebo
- Financování družstevního podílu nebo podílu v obchodní společnosti

V případě koupě nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických/dědických nároků, vypořádání SJM nebo proplacení peněžitého plnění v souvislosti s darováním nemovitosti nemůže být klient (žadatel) současně příjemcem prostředků z poskytnutého úvěru (tj. prodávající nemovitosti nebo příjemce vypořádacího podílu/příjemce peněžitého plnění nemůže být současně dlužníkem HÚ).

Poskytované typy úvěrů (produkty)

- Hypoteční úvěr
- Hypotéka 2 v 1
- Refinancování HÚ u jiných peněžních ústavů (JPÚ)
- Hypoteční úvěr – zálohové čerpání
- Americká hypotéka
- Hypotéka bez nemovitosti

1.2.2 Financování rezidenční nemovitosti

Financování, kdy rezidenční nemovitost je určena k vlastnímu bydlení a rekreaci, případně nemovitost pro bydlení osob blízkých.

Celková podlahová plocha určená k vlastnímu bydlení musí převažovat nad podlahovou plochou s jiným využitím.

Vlastníkem takové nemovitosti může být:

1. dlužník

nebo

2. dlužníkův:

rodič

zletilé dítě

prarodič

zletilý vnuk/vnučka

zletilý sourozenec

Manžel/manželka v případě upraveného režimu SJM pouze za předpokladu, že úvěr bude zajištěn nemovitostí ve vlastnictví dlužníka.

V případech vypořádání SJM po rozvodu rozvedený manžel/manželka pouze za předpokladu zajištění úvěru nemovitostí ve vlastnictví dlužníka či příbuzné osoby dlužníka

Obdobná pravidla platí i

- při změně dlužníků, tj. vyvazování některého dlužníka či převzetí dříve poskytnutého úvěru,
- při vydávání souhlasu s pozdější dispozicí s objektem úvěru či zastavenou nemovitostí

1.2.3 Financování rezidenční nemovitosti určené pro bydlení třetích osob – k pronájmu

Jedná se o financování rezidenčních (obytných) nemovitostí, které slouží k pronájmu za účelem bydlení 3. osob (tj. mimo vlastní bydlení a bydlení osob blízkých). U těchto typů nemovitostí musí být dlužník zároveň i vlastníkem/spoluvlastníkem, tedy nelze financovat pořízení pro osobu blízkou.

Další informace viz bod [1.5.3 HÚ na pronájem – investiční hypotéka](#)

1.2.4 Financování ostatních nerezidenčních nemovitostí

Vždy s omezenou splatností dle příslušných schvalovacích pravomocí a za předpokladu, že dlužník zároveň bude i vlastníkem/spoluvlastníkem.

1.2.5 Neúčelové financování

Americkou hypotékou lze financovat i nepodnikatelské potřeby klientů nesouvisející s nemovitostí či konsolidaci nepodnikatelských úvěrových produktů (neúčelových i účelových), viz

1.3 Úroková sazba

Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu uvedenou ve smlouvě o úvěru. Klient si může zvolit dobou fixace úrokové sazby na 1 – 10 let.

1.3.1 Zákonné požadavky pro úrokovou sazbu

Pro hypoteční úvěry platí, že se jedná o pevnou zápůjční úrokovou sazbu sjednanou vždy na časově vymezené období = dobu platnosti úrokové sazby (fixaci), jejíž konec je vždy uveden ve smluvním dokumentu konkrétním datem.

Počátek platnosti úrokové sazby u nově uzavírané smlouvy je dán datem účinnosti smlouvy. Konec je pak určen dnem předcházejícím dni určenému pro splácení v měsíci předpokládaného nabytí účinnosti smlouvy (v praxi den přípravy návrhu smlouvy plus 1 měsíc) navýšený o počet let odpovídající fixaci.

Příklad:

Příprava návrhu na schválení obchodu 17.10.2024

Předpokládaná účinnost smlouvy 17.11.2024

Doba fixace 5 let

Den splácení 20. den v měsíci

Konec fixace 19.11.2029

Lhůta pro oznámení nové výše úrokové sazby je dána zákonem o spotřebitelském úvěru:

- U úvěrů s fixací úrokové sazby 1 rok a výše sdělit novou výši ÚS nejpozději tři měsíce před koncem uplynutí doby splatnosti sjednané úrokové sazby (fixace).
- U úvěrů, kde je sjednávána fixace kratší než 1 rok, platí povinnost oznámit novou výši úrokové sazby – nejdříve dva měsíce a nejpozději jeden měsíc před uplynutím doby sjednané platnosti úrokové sazby.

1.3.2 Oznámení o úrokových sazbách

V Oznámení o úrokových sazbách jsou uváděny vždy dvě hladiny úrokových sazeb, které se liší v závislosti na LTV a dalších podmínkách.

Nižší úroková sazba náleží

- **HÚ do 80 % LTV** včetně refinancování s navýšeným objemem či prodlouženou splatností či jiným zajištěním než u původního věřitele
- **HÚ do 90 % LTV pro žadatele splňující věkem a účelem pravidla „do 36 let“**
- **HÚ do 120 % LTV určeným na refinancování** stávajících úvěrů (bez ohledu na jejich stáří, pokud není navýšen objem jistiny, není překročena původní splatnost a je použito původní zajištění
- HÚ zajištěné jinou než obytnou nemovitostí do 80 % LTV

Vyšší úroková sazba náleží pro všechny ostatní obchody.

1.3.3 Minimální úroková sazba

Podmínky použití minimální úrokové sazby:

- **sjednání libovolného typu životního pojištění Komerční pojišťovny** v odkládací podmínce čerpání. Preferovanou variantou je sjednání smlouvy na objem korespondující s výší úvěru, konkrétní parametry pojistné smlouvy včetně doby trvání vždy však závisí na dohodě a rozhodnutí klienta.

Sjednání životního pojištění u jakékoliv jiné pojišťovny, než KP nemá vliv na sazbu.

- **sjednání domicilace plateb u KB bez určení konkrétní částky**

Při nesjednání výše zmíněných podmínek bude klientovi nabídková úroková sazba stanovena takto:

- **při nesjednání podmínky domicilace: minimální sazba + 0,5procentního bodu**
- **při nesjednání životního pojištění u KP: minimální sazba + 0,1procentního bodu**

Nad rámec tohoto slevového schématu může být úroková sazba u všech HÚ vyjma případů interního refinancování dále snížena:

- **při sjednání pojištění zastavených nemovitostí u Komerční pojišťovny o 0,1procentního bodu** (bez ohledu, zda je sjednáno na pobočce KB nebo externím poradcem. Sjednání bude ošetřeno odkládací podmínkou čerpání v úvěrové smlouvě)
- **při předložení PENB s hodnocením energetické třídy A nebo B u objektu úvěru a zároveň i předmětu zajištění a to o 0,1procentního bodu**

Maximální výše těchto dodatečných slev je **0,2procentního bodu** (0,1 za pojištění nemovitosti a 0,1 za PENB A nebo B)

Všechna pravidla pro zvýšení, příp. snížení úrokové sazby je možné mezi sebou kombinovat.

Využití jakékoli výše uvedené slevy neznamena individuální sazbu a nepodléhá dalšímu schvalování.

Poznámka:

Pokud klient není schopen k čerpání předložit pojistnou smlouvu k zastavené nemovitosti sjednanou u KP, protože KP takovou smlouvu odmítne uzavřít z důvodu zápisu na listu vlastnictví o uzavření Dohody o vzdání se práva na náhradu škody, bude s klientem uzavřen nezpлатněný dodatek o povinnosti klienta sjednat pojistnou smlouvu u libovolné jiné pojišťovny.

V případě, že klient nebude v mimořádných případech přijat k životnímu pojištění KP, nezpлатněným dodatkem bude taková podmínka vyňata bez náhrady.

Ve výše uvedených situacích je přiznaná úroková sazba ponechána beze změny bez nutnosti dalšího přeschvalování

1.3.4 Cenotvorba pro Hypotéku na udržitelné bydlení – PENB s hodnotou A/B

Sleva 0,1procentního bodu je přiznána při poskytování nového úvěru, pokud PENB energetické třídy A nebo B je doložen jak pro objekt úvěru, tak současně i pro předmět zajištění.

- Ve většině případů bývá objekt úvěru zároveň zajištěním a půjde tedy o jeden totožný dokument.
- Pokud je objekt odlišný od zajištění, PENB třídy A/B musí mít obě nemovitosti
- Pokud je objektem úvěru více nemovitostí a/nebo k zajištění slouží více nemovitostí, musí alespoň jeden z objektů a zároveň alespoň jedna ze zastavovaných nemovitostí mít PENB třídy A nebo B.

V případě přiznané slevy 0,1procentního bodu z úrokové sazby je souběžně poskytnuto

- Osvobození od poplatku za Vyhodnocení žádosti o úvěr dle Ceníku

Pro přiznání všech výše uvedených slev je nutné, aby klient předložil PENB již při projednávání obchodu, tj. nejpozději před schválením úvěru, ideální je však předložení PENB jako podklad pro odhad nemovitosti. Nelze jeho doložení ošetřit odkládacími podmínkami čerpání.

POZOR:

Výše uvedené slevy se netýkají produktu Hypotéka bez nemovitosti (objekt úvěru ani zajištění není známo) ani Americká hypotéka (objekt úvěru není definován).

1.4 LTV

1.4.1 Výpočet LTV

Pro výpočet hodnoty zajištění je použit vždy vzorec

$$LTV = L/V \times 100$$

L = výše nově poskytovaného úvěru a celý objem každého již poskytnutého úvěru, který je zajištěn (třebaže z historického pohledu jen „částečně“) stejnou nemovitostí (bez ohledu na původní typ úvěru a LTV)

V = hodnota nemovitosti

Do sumy úvěrů započítáváme

- U již splacených úvěrů v KB aktuální výši pohledávky
- U nečerpaných a rozčerpaných úvěrů celou nasmlouvanou výši úvěru
- U úvěrů jiného věřitele (do úvahy připadá jen stavební spořitelna) částka z vyčíslení aktuálního výpisu z úvěrového účtu, v případě jediného úvěru evidovaného v externích registrech, je možné vycházet z tam uvedeného zůstatku. Pokud není možné částku takto odvodit, je nutné pracovat s výší pohledávky zapsané na LV (pokud uvedena jak výše úvěru, tak budoucích pohledávek, počítáme s výší úvěru)

Aktuální výpočet LTV provádíme vždy

- **U nově poskytovaných úvěrů**
- **U úvěrů, kdy klient požaduje změnu stávajícího zajištění**

Při opětovném použití nemovitosti zajišťující některý předchozí úvěr, je výše takového úvěru přičtena podle výše uvedených pravidel do celkové sumy úvěrů (L). Není ale nutné u tohoto původního/původních HÚ/AHÚ přepočítávat hodnotu ukazatele LTV a požadovat od klienta, aby i k úvěru, u kterého nepožaduje on sám žádnou změnu zajištění, dodatečně zřizoval zajištění i k dalším (novým) nemovitostem, které budou zajišťovat nové/nově zajišťované úvěry.

V případě kombinace platí, že se vždy uplatní maximální LTV dle produktu, resp. účelu s nejnižším max. LTV.

1.4.2 Maximální hodnoty LTV nově poskytnutých úvěrů

Maximální hodnota LTV pro Americkou hypotéku je 70 %

Maximální hodnota pro Hypoteční úvěr je 80 %, výjimku tvoří:

- Hypoteční úvěry poskytované klientům do 36 let pro jejich vlastní bydlení, které mohou být až do 90 % LTV – viz bod [1.5.2 Mírnější hodnoty ukazatelů pro mladé do 36 let](#)
- Hypoteční úvěry na refinancování jistiny dříve poskytnutých úvěrů se zachováním původní splatnosti a stejným zajištěním, které mohou být až do 120 % LTV – viz bod [1.5.3 Obchody, na které regulace nedopadá](#)

1.4.3 Výpočet LTV v průběhu obchodu

Pokud je pro nemovitost stanovena cena obvyklá budoucí a úvěr je určen na financování zhodnocení nemovitosti, je hodnota LTV počítána z ceny budoucí.

V průběhu čerpání úvěru se kontrolovaná hodnota LTV odvozuje od aktuálně zjištěné ceny nemovitosti, přičemž:

- Pro HÚ na výstavbu/rekonstrukci podle faktur je v uzlových bodech nutné dodržet hodnotu 80 %/90 % (pro žadatele do 36 let) LTV v návaznosti na aktuální cenu obvyklou
- Pro HÚ na výstavbu/rekonstrukci se zálohovým čerpáním nadále tolerujeme čerpání u všech úvěrů (bez ohledu na věk nabyvatele) až do 150 % LTV odvozené z aktuální ceny (po odpočtu nominální hodnoty všech úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí)

- U žadatelů do 36 let je možné v případě HÚ na koupi v kombinaci s výstavbou/rekonstrukcí uvolnit peníze v průběhu čerpání až do 90% aktuální hodnoty, i když podle ceny budoucí je počítáno se závěrečným LTV do 80 %

Příklad:

- Cena obvyklá stávající 1,0 mil. Kč
- Kupní cena 1,0 mil. Kč
- Náklady na rekonstrukci 0,9 mil. Kč
- Cena budoucí 2,3 mil. Kč
- Výše HÚ 1,8 mil. Kč, tj. LTV 79%
- Na koupi lze uvolnit až 90% ceny stávající – až 0,9 mil. Kč
- Při kombinaci refinancování (bez navýšení jistiny, se stejným zajištěním a bez prodloužení splatnosti) s účelem výstavba/rekonstrukce, je možné na refinancování uvolnit až 120% aktuální hodnoty (avšak celková výše úvěru nesmí přesáhnout dovolenou hodnotu LTV z ceny budoucí) Příklad:
 - Cena obvyklá stávající 1 mil. Kč
 - Výše refinancovaného úvěru 1,2 mil. Kč
 - Cena budoucí 2 mil. Kč
 - 80 % LTV – max. výše úvěru 1,6 mil. Kč
 - Na refinancování je možné uvolnit celých 1,2 mil. Kč, na rekonstrukci 0,4 mil. Kč (stejně, jako by byl nejprve poskytnut samostatný úvěr na refinancování až do 120 % LTV ve výši 1,2 mil. Kč a následoval by druhý HÚ na rekonstrukci ve výši 0,4 mil. Kč)

1.5 Parametry a regule

1.5.1 Závazné hodnoty ukazatelů

Závazné úvěrové ukazatele **nesmí překročit** níže uvedené hodnoty, vyjma úvěrů „pro mladé do 36 let

- **LTV 80 %**
- **DTI 8,5**

V návaznosti na oznámení ČNB o uvolnění ukazatele **DSTI** jsou maximální hodnoty DSTI stanoveny v pásmu **50 - 60 %** pro jednotlivé produkty.

V případě kombinace HÚ a předhypotečního úvěru jsou pro posouzení obchodu rozhodující ukazatele u HÚ (bez ohledu na to, zda předhypoteční úvěr je/není zajištěn nemovitostí).

1.5.2 Mírnější hodnoty ukazatelů pro mladé do 36 let

Pro úvěry zajištěné obytnou nemovitostí (objektem úvěru či jinou nemovitostí) určené k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení žadatele, který k okamžiku poskytnutí úvěru nedosáhl věku 36 let, jsou stanovené mírnější hodnoty úvěrových ukazatelů, a to ve výši

- **LTV 90 %**
- **DTI 9,5**

Zvýhodněné ukazatele se uplatní po splnění níže uvedených podmínek:

1. Věk žadatele o úvěr

- zásadní pro posouzení je **věk všech žadatelů o úvěr, v případě manželů/registrovaných partnerů věk mladšího z nich**
- v okamžiku **podpisu úvěrové smlouvy** posledním účastníkem **nesmí nejstarší žadatel (v případě manželů/registrovaných partnerů mladší z nich) dosáhnout 36 let** (s ohledem na účinnost smlouvy až zpětným doručením do KB doporučujeme, aby smlouva byla předána k podpisu mimo KB nejpozději 15 dnů před případnými 36. narozeninami)
- rozhodující tedy není věk osoby, která nemovitost pořizuje do svého vlastnictví, ale věk všech žadatelů. Pozor tedy na kombinaci žadatelských domácností např. z hlediska zlepšení bonity.

Příklady:

- **LZE - manželé/registrovaní partneři**, kdy alespoň jeden z nich je mladší 36 let, pořizují oba (do SJM či do podílového vlastnictví) či některý z nich (do svého výlučného vlastnictví) nemovitost pro vlastní bydlení
- **LZE - libovolná kombinace žadatelů**, kdy všichni jsou mladší 36 let) a některý sám či všichni společně pořizují nemovitost pro vlastní bydlení
- **NELZE - nesezdaní partneři či dva spolužadatelé**, kde alespoň jeden z nich je starší 36 let, a to bez ohledu, kdo bude nabyvatelem nemovitosti (tj. ani v případě, že nabývá pro vlastní bydlení jen osoba mladší 36 let)
- **NELZE - kombinace 3 a více žadatelů**, kde alespoň jeden je starší 36 let, a to bez ohledu na jeho rodinný stav (manželství/partnerství s osobou mladší 36 let) a bez ohledu na to, kdo bude nabyvatelem nemovitosti (tj. ani v případě, že nabývají pro vlastní bydlení jen manželé/registrovaní partneři)

POZOR! Do doby implementace všech výše uvedených kritérií do skóringové funkce je vždy odpovědností zpracovatelů posoudit komplexně věk žadatelů a případně promítnout do výsledku schválení obchodu.

2. Účel úvěru

Účelem úvěru musí být pořízení vlastního bydlení žadatele o úvěr, tj. např. nákup nemovitosti určené k vlastnímu bydlení včetně stavebního pozemku určeného pro individuální výstavbu nebo získání podílu v bytovém družstvu pro svoji osobu (nikoliv pro potřebu rodičů, dětí apod.) Za takovou nemovitost je možné považovat např. i rekreační objekt, ateliér atd., tedy nerozhoduje způsob evidence v katastru nemovitostí, ale prohlášení klienta v žádosti o úvěr, že bude danou nemovitost využívat pro vlastní bydlení (dále viz bod [1.5.4 HÚ na pronájem – investiční hypotéka](#)).

POZOR! pro vyhodnocení „vlastního bydlení“ je potřeba vazbu mezi žadatelem a vlastníkem zkontrolovat z podkladů.

Při posouzení charakteru vlastního bydlení je třeba zohlednit výši nabývaného/vlastněného podílu na nemovitosti (je třeba vyloučit nákup s investičním záměrem, např. nákup minoritního podílu, který by logicky vylučoval užívání k vlastnímu bydlení). Za standardní považujeme cílové vlastnictví alespoň 1/2 (50 %) nemovitosti. K financování menšinového vlastnictví není možné automaticky využít parametry pro mladé do 36 let, ale je nutné posouzení příslušnou schvalovací úrovní, zda se nejedná o investiční hypotéku.

Pro případ kombinací/* je rozhodující, jaké účely jsou převažující - více jak 51 % celkového objemu musí patřit mezi povolené účely.

/ - pokud se jedná o kombinaci s refinancováním úvěru (pak se jedná o refinancování s navýšením), lze mírnější kritéria pro žadatele do 36 let využít jen tehdy, když převažuje některý z níže uvedených dovolených účelů a zpracovatel ověří, že objekt refinancovaného úvěru žadatel dosud vlastní a užívá k vlastnímu bydlení.*

Tabulka uvádí dovolené a nedovolené účely.

ID	popis	povoleno	poznámka
1	privatizace bytového fondu	ANO	
2	koupě nemovitosti - prodávající nesouhlasí se zástavou	ANO	
3	Koupě bytů, RD od developera	ANO	
4	úhrada fin. prostředků na převod čl. práv k DB	ANO	

5	koupě nemovitosti - v rámci dražby, konkurzu	ANO	
6	výstavba nemovitosti na pozemku obce, města	ANO	
7	výstavba nemovitosti dodavatelským způsobem	ANO	
8	výstavba nemovitosti svépomocí	ANO	
9	výstavba nemovitosti - montované RD	ANO	
10	rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitostí	ANO	
11	konsolidace úvěrů/půjček	NE	Bez ohledu na věřitele
12	refundace investice do nemovitostí	ANO	
13	zhodnocení pozemku	ANO	Vždy pozemek určený pro ind. výstavbu pro vlastní bydlení
14	vypořádání spoluhl., dědic. nároků (vč. vypořádání SJM)	ANO	Vždy pozemek určený pro ind. výstavbu pro vlastní bydlení
15	úhrada fin. prostředků na převod členských práv	ANO	
16	úhrada čl. vkladů pro právo užívat družst. byt	ANO	
17	úhrada ceny bytu formou předplaceného nájemného	NE	
18	koupě podílu na obch. spol. - získání práva k bytu	NE	
19	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou	ANO	
20	neúčelový	NE	
35	Hypotéka bez nemovitosti	NE	vždy pouze přísnější limity ukazatelů, bez možnosti výjimek

1.5.3 Obchody, na které regulace nedopadá

- **spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí**, který je poskytnut na splacení 1 nebo více spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí, pokud výše poskytnutého úvěru nepřekračuje k okamžiku jeho poskytnutí součet zůstatků jistin spotřebitelských úvěrů, které mají být tímto úvěrem splaceny. Do této kategorie řadíme externí i výjimečně interní refinancování s využitím původního zajištění bez navýšeného objemu (za navýšení by byl považován i úrok včetně odložených úroků z odkladu splátek během pandemie COVID nebo případný jiný poplatek např. za předčasné

splacení, který věřitel uvede) a při striktním dodržení původní splatnosti úvěru. Pokud ve vyčíslení ke splacení bude uvedeno jakékoliv příslušenství nad rámec splácené jistiny, bude klient odkládací podmínkou zavázán dorovnat rozdíl nad výši poskytnutého úvěru z vlastních zdrojů před čerpáním. Pokud by mezi konsolidovanými úvěry byl i úvěr/půjčka původně nezajištěný, jedná se již o navýšení objemu a nelze posuzovat podle těchto pravidel. Je-li refinancováno více úvěrů, nová splatnost nesmí překročit splatnost žádného z nich. Ukazatele budou napočteny i na těchto obchodech, přičemž do doby implementace kontroly objemu a splatnosti proti registrům při zamítnutí na některý překročený ukazatel bude při prokázání dodržení všech výše uvedených pravidel prostřednictvím žádosti o výjimku obchod povolen.

Maximální LTV úvěru dle výše uvedených pravidel je bez ohledu na stáří konsolidovaných úvěrů 120 %, hodnota DTI není limitována.

(Pokud není splněno jakékoliv z výše uvedených pravidel, jedná se i u úvěru na konsolidaci dluhu o standardní obchod podléhající regulaci bez možnosti výjimky pro mladé do 36 let, tj. LTV max 80 %, DTI 8,5)

- **spotřebitelský úvěr zajištěný jinou než obytnou nemovitostí** – viz odkaz na tabulku. Ukazatele budou napočteny i na těchto obchodech, přičemž při zamítnutí na některý překročený ukazatel bude při prokázání zajištění jinou než obytnou nemovitostí prostřednictvím žádosti o výjimku obchod povolen. Maximální LTV takového úvěru může být 90 % (v případě AHU 70 %).

1.5.4 HÚ na pronájem – investiční hypotéka

Jako investiční hypotéka bude posuzován každý HÚ (bez ohledu na věk žadatelů), pokud

- Klient v žádosti prohlásí, že minimálně jeden objekt úvěru bude využíván k pronájmu
- Nebo do bonity je započten jakýkoliv příjem z pronájmu (stávající i budoucí) plynoucí z úvěrované nemovitosti
- Nebo žadatelé mají již 3 a více hypotečních úvěrů (posuzuje se jednotlivě u každé domácnosti a u všech poskytovatelů, vyjma stavebních spořitelén) a poskytnutím nového by se jejich počet zvýšil (tj. žádný z nich nebude refinancován nově poskytovaným obchodem)

POZOR: V případě financování bytových potřeb třetích osob, kdy jsou do bonity uplatňovány příjmy z budoucího pronájmu kupované nemovitosti je **maximální doba splatnosti úvěru 15 let.**

1.6 Čerpání

Termín a způsob čerpání příslušného úvěru vychází z podkladů konkrétního obchodu

Úvěr může být čerpán jednorázově nebo postupně, a to převodem na účty odpovídající účelu úvěru.

Vlastní prostředky jsou čerpány vždy nejpozději před čerpáním úvěru, pouze v případech výstavby/rekonstrukce je možné čerpat úvěr i před vlastními prostředky, viz bod [3.2.1 Podklady pro výstavbu, rekonstrukci, modernizaci nemovitosti](#)

Maximální lhůta pro čerpání je 24 (pro Americkou hypotéku), resp. 36 měsíců (pro ostatní HÚ) od data účinnosti úvěrové smlouvy. Takto je uvedeno opisem i v úvěrové smlouvě a teprve po nabytí její účinnosti se konkrétní datum zpropaguje do bankovních systémů a bude uvedeno v později uzavřených dodatcích.

Konkrétní délku čerpání vybere z nabízených možností navrhovatel po dohodě s klientem a v návaznosti na předložené dokumenty tak, aby s největší pravděpodobností byly splněné podmínky pro čerpání, ale zároveň nevznikalo neúměrně dlouhé období, po které banka rezervuje prostředky.

1.7 Splácení úvěru

Splácení probíhá formou pravidelných měsíčních anuitních splátek k 6., 10., 15., 20. nebo 25. dni v měsíci.

Anuitní splácení úvěru bude zahájeno v měsíci následujícím po úplném vyčerpání nasmlouvané částky, nejpozději však k datu uvedenému v úvěrové smlouvě.

Do té doby bude splácen pouze úrok ze skutečně vyčerpané částky úvěru. Hypoteční úvěr musí být po celou dobu trvání úvěru splácen z BÚ u KB, a to osobního nebo podnikatelského (založeného dlužníkem jako fyzickou osobou podnikatelem). Majitelem účtu musí být vždy některý z dlužníků. Číslo účtu pro splácení sděluje majitel účtu nejpozději s požadavkem na první čerpání.

Splácení úvěru z BÚ u jiného peněžního ústavu, případně z BÚ u KB, jehož majitelem je osoba, která není zavázána v úvěrovém závazku, je nepřípustné.

V případě, že v průběhu trvání úvěrového obchodu nebude z jakýchkoli důvodů možno pokračovat ve splácení hypotečního úvěru z původně oznámeného BÚ, mohou dlužníci oznámit nové číslo účtu vedeného v KB, případně je nutné se s klienty ve spolupráci s Právním odborem dohodnout na úhradě splátek jiným způsobem.

2 ŽADATEL (02-100)

2.1 Obecné podmínky pro žadatele

Žadatelem o úvěr mohou být **fyzické osoby – občané**, kteří disponují pravidelným stabilním příjmem a:

- Jsou starší 18 let
- Jsou způsobilí k právním úkonům/svéprávní
- Mají přidělené české rodné číslo (u občanů Slovenska narozených před 1.1.1993 je možné akceptovat RČ užívané na Slovensku)
- Jsou
 - Občany ČR nebo
 - Cizími státními příslušníky – občany členských států EU, s přechodným nebo trvalým pobytem v ČR
 - Cizími státními příslušníky – občany jiných států, než jsou státy EU, kteří mají povolen trvalý pobyt v ČR

Poznámka:

*Hypoteční úvěr lze poskytnout manželům (registrovaným partnerům), z nichž jeden je občanem ČR nebo cizím státním příslušníkem s trvalým nebo přechodným pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem a druhý je cizím státním příslušníkem bez povolení k přechodnému či trvalému pobytu v ČR a bez přiděleného českého rodného čísla. **V těchto případech však nelze takové osoby bez povolení k přechodnému či trvalému pobytu v ČR a bez přiděleného RČ, zahrnovat do celkové bonity.***

Žadatel, respektive spolužadatel, mohou být až 4 osoby, které představují max. 2 domácnosti, vždy složené z manželské/partnerské dvojice (za společnou domácnost je možné považovat i druhu s družkou, příp. dvojice druh/druh, družka/družka, nikoli rodič/dítě). Do úvěru tedy vstupuje vždy 1 žadatel a max 3 spolužadatelé.

Spoludlužníci budou vždy zavázání společně a nerozdílně, tzn. banka má právo vyžadovat plnění na kterémkoli z nich.

2.2 Pravidla pro poskytování HÚ manželům

2.2.1 Zákonný režim a výjimky z něj

Obecně platí, že manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr. To znamená, že **podepisují** žádost i smluvní dokumenty vždy **oba společně**. Důvodem je, že předmětem společného jmění manželů (dále jen SJM) jsou dluhy, které vznikly některému z manželů nebo oběma manželům společně za trvání manželství.

Poskytnutí úvěru jednomu z manželů

Při změně zákonného režimu SJM je možné poskytnout úvěr pouze jednomu z manželů, tj. podepisovat dokumentaci bude pouze jeden z manželů:

- a) **smluvně vždy formou notářského zápisu**

- **předmanželskou smlouvou** (kdy si budoucí manželé – snoubenci upraví svůj majetkový režim). Podmínkou platnosti předmanželské smlouvy je jejich následný sňatek.
- **smlouvou uzavřenou za doby trvání manželství**, kdy smluvený režim SJM může spočívat v
 - režimu zúžení SJM (o dluh/věc konkrétní nebo dluhy/věc do budoucna obecně)
 - sjednání režimu oddělených jmění
 - sjednání režimu vyhrazujícím vznik SJM až ke dni zániku manželství (v takovém případě kontaktujte je potřeba předkonzultace)

Maximální možné zúžení SJM – zúžení až na věci tvořící obvyklé vybavení domácnosti; týká se i dluhů.

POZOR:

Za takovou smlouvu není možné považovat dohodu o vypořádání SJM na dobu po rozvodu, pokud manželství stále trvá (rozsudek dosud nenabyl právní moci).

- b) **rozsudkem soudu o zrušení či zúžení SJM** s doložkou právní moci. Rozhodnutím soudu bude SJM zrušeno nebo zúženo o určité konkrétní věci/dluhy, případně zcela až na věci tvořící obvyklé vybavení rodinné domácnosti.

2.2.2 Určení, zda majetek spadá do SJM nebo je výlučným majetkem jednoho z manželů

Obecně platí, že vše, co nabývá jeden z manželů za dobu trvání manželství, nabývá současně i druhý manžel, bez ohledu na to, zda je druhý manžel smluvní stranou kupní smlouvy

Výjimky z uvedeného pravidla představují:

a) zákonné výjimky

- majetek získaný děděním
- majetek získaný darem
- majetek nabytý jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela (zděděné peníze jsou použity na koupi nemovitosti)
- majetek sloužící osobní potřebě jen jednoho z manželů (například žehlička, kožich atd.)
- věc slouží osobní potřebě jednoho z manželů, kterou nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech a věc, kterou nabyl jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku. V těchto nestandardních případech je nutná předkonzultace

- b) smluvní výjimky upravující zákonný režim SJM: odlišné od zákonného režimu ve formě notářského zápisu, viz bod [2.2.1](#)– smluvní režim

POZOR! za takovou smlouvu není možné považovat dohodu o vypořádání SJM na dobu po rozvodu, pokud manželství stále trvá (rozsudek dosud nenabyl právní moci).

- b) **rozhodnutí soudu o zrušení či zúžení SJM** s doložkou právní moci, viz bod [2.2.1 Zákonný režim a výjimky z něj](#)

POZOR! Pokud je prodáván nebo zastavován majetek ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, pak je nutné vždy vyřešit otázku tzv. rodinné domácnost, viz Kapitola zajištění, bod [6.2.2 Majitelem nemovitosti je fyzická osoba](#)

Poznámka:

Pokud neexistuje žádná situace uvedená pod písmeny a) a b) nebo c) tohoto článku, pak nabývají manželé nemovitost do SJM, i když je účastníkem kupní smlouvy z jejich rozhodnutí pouze jeden z manželů. Pokud se nepodaří s klienty dohodnout, že manželé uzavřou kupní smlouvu oba, tak v krajním případě je možné tento stav akceptovat, ale v zástavní smlouvě ke kupované nemovitosti

- *kdy zástavcem je prodávající, musí podepsat oba manželé jako vedlejší účastníci,*
- *zástavcem bude již nový vlastník, tedy kupující, pak druhý z manželů, který není uveden v kupní smlouvě jako kupující, musí dát písemný souhlas se zastavením daných nemovitostí.*

2.2.3 Doklady prokazující zúžení / zrušení SJM

Doklady prokazujícími změnu režimu SJM nebo zrušení SJM jsou:

- rozhodnutí soudu (s doložkou právní moci),
- notářský zápis obsahující předmanželskou smlouvu či sjednání smluvního režimu SJM za trvání manželství (zúžení SJM/režim oddělených jmění/režim vyhrazující vznik SJM ke dni zániku manželství).

a zároveň dále

- čestné prohlášení žadatele o úvěr, že neexistuje žádná následná dohoda k výše uvedeným dokumentům, která by měnila daný režim SJM.

2.2.4 Úprava majetkového režimu u cizinců

Za předpokladu, že:

- oba manželé mají obvyklý (trvalý i přechodný) pobyt v ČR a
- nemají smlouvenou úpravu manželského majetkového práva a
- není mezinárodní smlouva, která by upravovala jiný režim,

je rozhodný právní řád ČR a KB postupuje dle standardních pravidel stanovených v metodice pro SJM.

Vždy je tedy nutné klienty oslovit s dotazem, zda nemají již modifikaci SJM a pokud nikoli, tak si mohou sjednat notářským zápisem modifikaci SJM a pokud nikoli, tak si **mohou sjednat notářským zápisem modifikaci SJM podle českého právního řádu.**

Pokud se však majetkové vztahy manželů – cizinců řídí jiným než českým právním řádem (např. se jedná o situace, kdy manželství bylo uzavřeno do 29.1.2019 a oba manželé nemají obvyklý pobyt v ČR nebo manželství bylo uzavřeno po 29.1.2019 a první společný obvyklý pobyt manželů po uzavření manželství nebyl v ČR), je nezbytné pro akceptaci předkládané dohody o modifikaci manželského majetkového práva dle cizího právního řádu doložit právní stanovisko (tzv. Legal Opinion) české renomované advokátní kanceláře znalé práva dané země, která posoudí

- předkládanou dohodu
- kterým právním řádem se řídí majetkový režim manželů,
- jaké jsou podmínky platnosti daného právního jednání,
- zda se může zavázat v úvěrové smlouvě pouze jeden z manželů, případně zda je zapotřebí souhlas druhého manžela a v jaké formě,
- odpovědnost jednoho z manželů za závazky a dluhy druhého z manželů.

Dané Legal Opinion musí být adresováno KB a náklady na jeho vypracování nese klient. Výběr advokátní kanceláře být diskutován (odsouhlasen) dopředu Bankou.

3 ÚČELY ÚVĚRU (02-100)

3.1 Koupě nemovitosti do vlastnictví a náležitosti kupní smlouvy

3.1.1 Obecné zásady financování koupě nemovitosti

- K čerpání je nutno předložení
 - platně uzavřené kupní smlouvy a naše ověření dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, že návrh na vklad vlastnického práva byl podán a běží řízení o jeho vkladu nebo
 - platně uzavřené smlouvy o budoucí kupní smlouvě v případě koupě nemovitosti
 - od developera
 - od insolvenčního správce nebo v rámci konkurzu
 - při čerpání na účet správy kupní ceny v KB

- při čerpání na úschovni účet JPÚ/účet notářské/advokátní úschovy u nemovitosti, kde nevázne zástavní právo, nebo
- protokolu o provedené dražbě v případě koupě nemovitosti ve veřejné dražbě nebo
- usnesení zastupitelstva o prodeji nemovitosti v případě koupě nemovitosti ve vlastnictví obce/města, a pokud usnesení nebude obsahovat údaje pro úhradu (minimálně výši kupní ceny, způsob, termín a číslo účtu pro úhradu), dále i některý z níže uvedených dokumentů, ve kterém budou výše vyjmenované podmínky prodeje uvedeny
 - oznámení o výběru zájemce o koupi nemovitosti v rámci výběrového řízení nebo
 - výzva k úhradě kupní ceny nebo
 - podepsaná smlouva o budoucí kupní smlouvě/kupní smlouva
- čerpání HÚ může být uvolněno vždy až po podání návrhu na vklad zástavního práva (prodávána nebo jiná nemovitost)
- úhrada kupní ceny musí být v souladu s platebními podmínkami a v termínech uvedených ve smlouvě
- v případě nákupu nedokončené/rekonstruované nemovitosti, bude doprovodným účelem výstavba/rekonstrukce. Částka úvěru na dostavbu/rekonstrukci musí odpovídat záměru a nesmí být zvolena účelově v minimální výši jen pro využití parametrů (zástava nedokončenou nemovitostí, dlouhá lhůta čerpání, překlenutí minimální ceny atd.)

3.1.2 Povinné náležitosti kupní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní

Kupní smlouva musí obsahovat následující skutečnosti:

- identifikaci účastníků
- identifikaci nemovitostí, které jsou předmětem prodeje
- sjednanou kupní cenu
- platební podmínky, tj. zálohy kupní ceny a čísla účtů pro jejich úhradu a termín úhrady kupní ceny
- nesmí obsahovat věcná práva, která budou zapsána na LV dle této smlouvy a která nejsou akceptována bankou. Pokud ano, je nutné postupovat, jak kdyby na LV bylo věcné právo již zapsáno
- pokud na nemovitosti vázne zástavní bankovního subjektu, musí smlouva obsahovat podmínky jeho výmazu; číslo účtu pro úhradu pohledávky a část kupní ceny směřovaná na tento účet musí shodovat s číslem účtu a částkou uvedenou ve vyčíslení nebo musí kupní smlouva obsahovat jednoznačný odkaz na vydané vyčíslení (neplatí v případě zajištění HÚ jinou nemovitostí)
- pokud na nemovitosti vázne zástavní právo nebankovního subjektu, musí smlouva obsahovat podmínky jeho výmazu; část kupní ceny odpovídající pohledávce tohoto věřitele musí být směřována na účet správy kupní ceny u KB (neplatí v případě zajištění HÚ jinou nemovitostí)
- prohlášení kupujícího, kterým bere na vědomí, že na nemovitosti, která je předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru bude váznout (nebo vázne) zástavní právo ve prospěch KB, zajišťující hypoteční úvěr kupujícího (týká se pouze případů, kdy zástavcem bude prodávající)
- datum a podpisy účastníků – podpisy prodávajícího a kupujícího musí být úředně ověřeny (u vedlejších účastníků ověření podpisů nevyžadujeme) s výjimkou případů uvolnění čerpání na základě již zapsaného vlastnického práva nebo uvolnění čerpání na účet správy kupní ceny, notářské/advokátní úschovy nebo jistotní účet u JPÚ, ze kterého bude kupní cena uvolněna až po zápisu vlastnického práva do KN. Při financování koupě v rámci developerského projektu je ověření podpisů smluvních stran na kupní smlouvě vyžadováno v případě, pokud je uzavření kupní smlouvy podmínkou úhrady kupní ceny nebo její části.

Smlouva o budoucí smlouvě kupní musí kromě náležitostí shodných s kupní smlouvou obsahovat následující:

- termín uzavření kupní smlouvy
- podmínky pro uzavření kupní smlouvy
- ověření podpisů budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího s výjimkou níže uvedených situací:
 - pokud jsou z vázaného účtu peníze uvolněny po zápisu vlastnického práva do KN
 - v případě koupě v rámci developerského projektu

Poznámka: v případě úvěru na koupi nemovitosti z developerského projektu musí KS/SOSBK obsahovat další náležitosti – viz bod [3.1.8.3 Postupy financování při zajištění úvěrovanou nemovitostí](#)

Pokud při přípravě návrhu na schválení HÚ není k dispozici podepsaná smlouva, na základě, které má čerpání proběhnout, je třeba v této fázi získat od klienta alespoň závazný, bankou odsouhlasený koncept kupní smlouvy (SOSBK), úschovní smlouvy, v případě koupě od obce města to mohou být zásady prodeje), aby mohly být zkontrolovány povinné náležitosti a obchod byl správně připraven.

3.1.3 Postupy v případě zatížení kupované nemovitosti zástavním právem jiného peněžního ústavu – JPÚ

3.1.3.1 Obecně

V případě, že je v rámci kupní ceny splacena i pohledávka JPÚ, musí klient předložit potvrzení věřitele, které bude obsahovat:

- vyčíslení aktuálního zůstatku pohledávky
- souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch KB, a.s. jako druhé v pořadí
- č. účtu, na který má být pohledávka uhrazena
- prohlášení, že banka po úplném uhrazení své pohledávky podá žádost o výmaz zástavního práva na příslušný katastrální úřad nebo prohlášení, že banka po úplném uhrazení své pohledávky dlužníkovi vystaví a předá dlužníkovi potvrzení o zániku zástavního práva

Čerpání HÚ na úhradu části kupní ceny odpovídající pohledávce JPÚ musí být směřováno na účet uvedený v potvrzení věřitele na základě podepsané kupní smlouvy a po podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN.

V případě, že není vyčíslení pohledávky JPÚ k dispozici nebo se smluvní strany dohodly na úhradě kupní ceny na základě SOSBK nebo před podáním návrhu na vklad vlastnického práva, je nutné čerpání uvolnit na účet správy kupní ceny u KB.

3.1.3.2 Postupy v případě váznoucího zástavního práva JPÚ (obce, státu) s využitím dohody o správě kupní ceny

V případě, že je v rámci kupní ceny splácena pohledávka KB / pohledávka jiného peněžního ústavu / jiných peněžních ústavů, je možné uvolnit čerpání HÚ na úhradu kupní ceny rovněž na účet správy kupní ceny vedený u KB (před nebo po podání návrhu na vklad vlastnického práva). Finanční prostředky budou v tomto případě z účtu správy kupní ceny uvolněny po předložení příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující zapsán jako vlastník a kde nebudou zapsána žádná omezení mimo zástavního práva ve prospěch KB z titulu hypotečního úvěru kupujícího a zástavního práva ve prospěch KB/JPÚ z titulu úvěru prodávajícího takto:

- částka odpovídající pohledávce KB/pohledávce JPÚ/pohledávkám JPÚ uvedené/-ým v potvrzení/-ch bude vyplacena na účet/účty uvedené v aktuálně předloženém potvrzení/-ch věřitelů .
- částka odpovídající rozdílu mezi složenou částkou a výší pohledávky JPÚ, vyplacena na účet prodávajícího/proávajících

Pravidla pro využití varianty čerpání HÚ na účet správy kupní ceny u KB

- kupní smlouva musí obsahovat dohodu smluvních stran o složení kupní ceny nebo její části hrazené z HÚ na účet správy kupní ceny, vč. podmínek výplaty kupní ceny. Pokud bude kupní smlouva obsahovat i podmínky uvolnění spravované částky z účtu správy kupní ceny, musí zde být uvedeno, že pohledávka KB/JPÚ bude uhrazena ve výši a na účet uvedený v potvrzení vydaném příslušným věřitelem (pohledávka by neměla být přesně vyčíslena, neboť se může do doby splnění podmínek výplaty kupní ceny z účtu správy kupní ceny změnit)
- pokud je věřitelů více, je nutné zkoordinovat předložení příslušných potvrzení tak, aby k úhradě pohledávek z účtu správy kupní ceny došlo jednorázově a současně aby byly dodrženy termíny splatnosti pohledávek uvedené v potvrzeních věřitelů. Pohledávky musí být vyčísleny ke dni/dnům shodného kalendářního měsíce a roku a potvrzení musí být předložena nejpozději 10 dnů před dnem úhrady, který dle všech potvrzení nastane nejdříve.

Poznámka: pokud je v rámci kupní ceny hrazena pohledávka státního orgánu, města či obce, lze postupovat standardně jako v případech, kdy je v rámci kupní ceny hrazena pohledávka JPÚ.

3.1.3.3 Postupy v případě vážnoucího zástavního práva KB / JPÚ s využitím dohody o správě kupní ceny / vázaných účtů v JPÚ / notářské úschovy

Platí pouze pro koupi v rámci developerských projektů.

- financovaná nemovitost je zatížená **zástavním právem KB financující developerský projekt** – HÚ na úhradu kupní ceny nebo její části lze čerpat na účet **správy kupní ceny vedený KB nebo na účet notářské úschovy**. Případná část kupní ceny hrazená z jiných zdrojů musí být před čerpáním HÚ složena buď na projektový účet u KB, nebo rovněž na účet správy kupní ceny vedený KB/účet notářské úschovy. Finanční prostředky je možné z účtu správy kupní ceny/notářské úschovy uvolnit na projektový účet vedený KB po předložení příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující zapsán jako vlastník a kde nebudou zapsána žádná omezení mimo zástavního práva ve prospěch KB z titulu hypotečního úvěru kupujícího a zástavního práva KB jako projektové banky
- financovaná nemovitost je zatížená **zástavním právem JPÚ financujícího developerský projekt** (projektové banky) - HÚ na úhradu kupní ceny nebo její části lze čerpat na **účet správy kupní ceny vedený KB nebo na účet notářské úschovy nebo na vázaný/jistotní účet vedený projektovou bankou (jedná se o období účtu správy kupní ceny KB)**. Případná část kupní ceny hrazená z jiných zdrojů musí být před čerpáním HÚ složena buď na účet určený projektovou bankou, uvedený v prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva, nebo na účet správy kupní ceny vedený KB/vázaný/jistotní účet/účet notářské úschovy. Finanční prostředky je možné z účtu správy kupní ceny/vázaného/jistotního účtu/účtu notářské úschovy uvolnit na účet určený projektovou bankou, uvedený v prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva, po předložení příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující zapsán jako vlastník a kde nebudou zapsána žádná omezení mimo zástavního práva ve prospěch KB z titulu hypotečního úvěru kupujícího a zástavního práva projektové banky.
- V případě nemovitosti zatížené zástavním právem KB/JPÚ HÚ nelze čerpat na účet advokátní úschovy.

V případě využití možnosti úhrady kupní ceny na vázaný/jistotní účet u projektové banky nebo na účet notářské úschovy je nutné před poskytnutím HÚ požadovat návrh nebo podepsanou dohodu o vázaném/jistotním účtu/dokument o notářské úschově, která bude obsahovat:

- výše uvedené podmínky výplaty kupní ceny na projektový účet (vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího a zástavního práva KB do KN)
- číslo projektového účtu, na který bude spravovaná částka vyplacena, se musí shodovat s číslem účtu uvedeným v prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva projektové banky
- lhůtu/termín pro splnění podmínek výplaty spravované částky
- závazek správce vázaného účtu/notáře v případě, že podmínky výplaty spravované částky nebudou splněny vrátit spravovanou částku na účty, ze kterých byla připsána.

3.1.4 Postupy v případě zatížení kupované nemovitosti zástavním právem nebankovního subjektu

3.1.4.1 Obecně

V případě, že je v rámci kupní ceny splácena pohledávka 3. osoby (nebankovního subjektu), musí se věřitel (nebankovní subjekt) vzdát zástavního práva před čerpáním úvěru (platí pouze v případě, kdy objekt úvěru slouží zároveň jako zajištění). V případě nesouhlasu nebankovního subjektu s výmazem zástavního práva před splacením pohledávky je možné

- zajistit HÚ jinou vhodnou nemovitostí nebo
- využít vázaného účtu správy kupní ceny u KB.

3.1.4.2 Postupy v případě vážnoucího zástavního práva pro nebankovní subjekt s využitím dohody o správě kupní ceny

- na nemovitosti nesmí váznout žádné jiné zástavní právo než pro nebankovní subjekt.
- čerpání úvěru lze uvolnit na vázaný účet správy kupní ceny vedený u KB před doložením výmazu zástavního práva nebankovního subjektu;
- na vázaný účet je vhodné směřovat celou výši kupní ceny nemovitosti (včetně vlastních finančních prostředků klienta, není to však nutnou podmínkou)

- zástavní věřitel je zpravidla účastníkem dohody o správě kupní ceny – záleží na rozhodnutí zástavního věřitele (tj. nebankovního subjektu)
- před zpracováním návrhu na poskytnutí HÚ je nutné požadovat **písemný souhlas nebankovního subjektu** -zástavního věřitele s tímto postupem, obsahující závazek vzdání se zástavního práva po složení části/celé kupní ceny na účet správy kupní ceny vedený KB, vyčíslenou částku pohledávky k datu předpokládané úhrady kupní ceny z HÚ a číslo účtu, na který má být tato částka uhrazena z účtu správy kupní ceny
- text kupní smlouvy musí korespondovat se zvoleným postupem (týká se zejména platebních podmínek kupní ceny a uvolnění z účtu správy kupní ceny)
- uvolnění finančních prostředků z účtu správy kupní ceny – na základě předložení výpisu z KN, ve kterém bude jako vlastník nemovitosti zapsán kupující a nemovitost bude zatížena pouze zástavním právem KB.

POZOR! Čerpání HÚ ve prospěch účtu správy kupní ceny lze uvolnit až po nabytí účinnosti dohody o správě kupní ceny.

3.1.4.3 Postupy v případě souběhu zástavního práva pro nebankovní subjekt a zástavního práva pro JPÚ

Pokud na nemovitosti vážně souběžně zástavní právo JPÚ i zástavní právo nebankovního subjektu a jedná se o financování koupě nemovitosti, je možné postupovat takto:

- zajistit HÚ jinou vhodnou nemovitostí nebo
- zajistit splacení úvěru nebankovního subjektu z vlastních zdrojů a čerpání HÚ podmínit doložením výmazu zástavního práva nebankovního subjektu z KN nebo
- zajistit splacení úvěru JPÚ z vlastních zdrojů a čerpání HÚ podmínit podáním návrhu na vklad výmazu zástavního práva JPÚ do KN. Čerpání HÚ musí být v tomto případě směřováno na účet správy kupní ceny, viz bod 3.1.4.2 Postupy v případě vážnoucího zástavního práva pro nebankovní subjekt s využitím dohody o správě kupní ceny
- čerpání HÚ společně s vlastními zdroji klienta směřovat na účet správy kupní ceny vedený KB a uvolnit na účet nebankovního subjektu, na účet JPÚ a na účet prodávajícího až po:
 - doložení vyčíslení aktuální výše pohledávky nebankovního subjektu i JPÚ (nutno sledit termíny úhrady pohledávek tak, aby bylo možné obě částky uvolnit současně)
 - zápisu zástavního práva KB do KN na dalším místě za zástavním právem JPÚ (zástavní právo nebankovního subjektu musí být vymazáno)
 - zápisu vlastnického práva kupujícího do KN

Toto řešení lze uplatnit výhradně v případě, že výše kupní ceny je dostatečná pro pokrytí všech pohledávek s dostatečnou rezervou a nebankovní subjekt postup předem písemně odsouhlasí. Dohodu o správě kupní ceny je nutné vždy individuálně upravit a schválit.

3.1.5 Zřízení zástavního práva

Ve většině případů prodávající není ochoten převést vlastnické právo na kupujícího před okamžikem zaplacení kupní ceny, ale je ochoten zřídit zástavní právo k prodávané nemovitosti a zajistit úvěr kupujícího.

Pokud zástavce je prodávající a úhradou kupní ceny z výnosu HÚ dojde k převodu nemovitost na Kupujícího, pak zástavní smlouvu s KB uzavírá dosavadní vlastník (prodávající) a kupující je uveden jako vedlejší účastník.

Pokud zástavcem je jiná osoba než prodávající, pak je účastníkem pouze vlastník nemovitosti (klient nebo jiná třetí osoba).

Čerpání úvěru bude vázáno mimo jiné na:

- ověření prostřednictvím dálkového přístupu do KN, že na příslušném výpisu z katastru nemovitostí je vyznačen vklad zástavního práva zajišťujícího hypoteční úvěr. V případě zajištění úvěru kupovanou nemovitostí bude na LV zapsán stávající vlastník (prodávající) a vyznačeno zástavní právo ve prospěch Komerční banky, a.s., zajišťující hypoteční úvěr poskytnutý kupujícímu nebo
- uzavření zástavní smlouvy a ověření, že byl na katastr podaný námi vytvořený návrh na vklad zástavního práva

Po ověření provedení vkladu vlastnického práva ke kupované nemovitosti na kupujícího

- V případech, kdy zástavcem je prodávající, nebude do katastru nemovitostí vkládána nová smlouva o zřízení zástavního práva. Existence zástavního práva zajišťující hypoteční úvěr kupujícího, i když bylo zřízeno na základě zástavní smlouvy uzavřené s dřívějším vlastníkem (prodávajícím), je dostačující
- v případech, kdy zástavcem byla jiná třetí osoba, lze v případě potřeby výměny zajištění provést vzdání se zástavního práva, a to v souvislosti se zřízením zástavního práva k jiné nemovitosti, nejčastěji objektu hypotečního úvěru. Vzdání se zástavního práva lze provést až při splnění standardních podmínek, tj. po provedení vkladu zástavního práva k jiné nemovitosti.

3.1.6 Koupě nemovitosti ve veřejné dražbě

3.1.6.1 Typ veřejné dražby

Tento postup lze uplatnit při poskytování hypotečních úvěrů, jejichž účelem je koupě nemovitosti v rámci veřejné dražby prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Zákon dělí dražby na **dobrovolné** a **nedobrovolné**.

Dobrovolná dražba

Dražba dobrovolná se koná na návrh vlastníka nebo osoby, která je oprávněna s předmětem dražby nakládat (např. insolvenční správce) nebo je vlastníkem zmocněna předmět dražby zcizit.

Pokud na vydražované nemovitosti vázne zástavní právo (omezení převodu nemovitosti), toto **zástavní právo (omezení převodu nemovitosti)** přechodem vlastnictví k předmětu dražby **nezaniká a působí vůči vydražiteli** (pokud nestanoví jiný zákon jinak - např. v insolvenčním řízení). V takovém případě lze úvěr poskytnout pouze za předpokladu zajištění úvěru jinou vhodnou nemovitostí.

Pokud na vydražované nemovitosti nevázne žádné zástavní právo nebo omezení převodu nemovitosti, není nutné hypoteční úvěr zajišťovat jinou nemovitostí.

Nedobrovolná dražba prováděná na návrh dražebního věřitele

V případě nedobrovolné dražby přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají všechna zástavní práva (omezení převodu nemovitosti) zajišťující přihlášenou pohledávku, která je z hlediska svého vzniku nejstarší, a dále všechna zástavní práva z hlediska svého vzniku mladší. **Zástavní práva k předmětu dražby (omezení převodu nemovitosti, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky), přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají a působí vůči vydražiteli.**

Banka prověří shora uvedené skutečnosti, a to na základě aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, dražební vyhlášky a Protokolu o provedené dražbě.

3.1.6.2 Postup financování veřejných dražeb

Uzavření smlouvy o úvěru bude s ohledem na předpokládaný způsob nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti ve veřejné dražbě **podmíněno předložením Protokolu o provedené dražbě** dle § 27 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Čerpání úvěru bude podmíněno **předložením dokladu o složení části ceny** dosažené vydražením odpovídající rozdílu mezi její celkovou výší a objemem hypotečního úvěru ve prospěch dražebníka a dále:

- **Při zajištění jinou nemovitostí - uzavřením zástavní smlouvy a ověřením dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, že návrh na vklad do KN byl podán**
- **Při zajištění vydraženou nemovitostí (pouze u nedobrovolných dražeb) - uzavřením zástavní smlouvy k vydražené nemovitosti (vydražitelem) a návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.** Zástavní smlouva a návrh na vklad zástavního práva včetně klientem dodané a vylepené kolkové známky budou uloženy u KB. Obchodní místo zajistí následně po předložení kopie podaného návrhu na záznam vlastnického práva podání návrhu na vklad zástavního práva do KN.

Upozornění

V rámci tohoto bodu není řešen postup při poskytnutí hypotečního úvěru na koupi nemovitosti v rámci exekuce a výkonu rozhodnutí, protože se jedná o jiný typ řízení než veřejná dražba a konkurs. V případě financování

koupě nemovitosti v rámci soudní dražby prováděné na základě exekuce nebo usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, lze při poskytnutí hypotečního úvěru uplatnit postup uvedený v tomto bodě. Je však bezpodmínečně **nutné zajistit hypoteční úvěr jinou vhodnou nemovitostí**. Je vždy nutná předkonzultace s Bankou.

3.1.6.3 Další podmínky smlouvy o úvěru u nedobrovolných dražeb

V rámci dalších podmínek nepodmiňujících čerpání musí být mj. :

- uvedena povinnost dlužníka předložit nejpozději do 15 dnů od data čerpání úvěru kopii návrhu na záznam vlastnického práva do KN potvrzeného KÚ včetně Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby dle § 31, případně § 54 zákona č. 26/2000 Sb.
- stanoven termín pro naše ověření v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí, že na nemovitosti vážne zástavní právo ve prospěch KB zajišťující předmětný úvěr.
- uveden závazek dlužníka, že v období ode dne čerpání úvěru do dne podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí katastrálním úřadem nepřevéde vlastnická práva k objektu úvěru na třetí osobu a dále nezatíží objekt úvěru zástavním ani jiným právem ve prospěch třetí osoby. Nesplnění této podmínky bude zajištěno **smluvní pokutou**.
- uveden závazek dlužníka v případě, že z jakéhokoliv důvodu nedojde k **zápisu vlastnického práva** ve prospěch vydražitele do katastru nemovitostí nebo KÚ z jakéhokoliv důvodu zamítne **povolání vkladu zástavního práva** ve prospěch banky do katastru nemovitostí, zajistit součinnost k **odstranění vad**, případně vrátit finanční prostředky čerpané z hypotečního úvěru přímo KB.

3.1.7 Koupě nemovitosti v rámci insolvenčního řízení

Prodej nemovitosti se v tomto případě řídí zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), který je účinný od 1. 1. 2008.

Obecně platí:

- insolvenční řízení (IŘ) je občanské soudní řízení, jehož předmětem je projednání úpadku dlužníka s cílem dosažení vyrovnání s věřiteli,
- IŘ postihuje i nemovitosti zatížené výkonem rozhodnutí – exekucí (nedojde k ukončení exekuce),
- IŘ je zahájeno dnem, kdy insolvenční návrh dojde věcně příslušnému soudu; účinky zahájení IŘ nastávají okamžikem zveřejnění vyhlášky v insolvenčním rejstříku,
- od okamžiku účinků zahájení IŘ dlužník nesmí nakládat s majetkovou podstatou (úkony dlužníka by byly vůči věřitelům neúčinné),
- zpeněžením majetkové podstaty **zanikají automaticky veškerá zástavní práva** (i v případě, že zajištěný věřitel nepodal přihlášku své pohledávky), **včetně účinků nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce**.
- Konkurs = jeden ze způsobů řešení úpadku spočívající v uspokojení pohledávek věřitelů z výnosu zpeněžení majetkové podstaty
 - účinky prohlášení konkursu nastávají okamžikem zveřejnění rozhodnutí o prohlášení konkursu v insolvenčním rejstříku

Majetek určený k uspokojení dlužníkových věřitelů lze zpeněžit:

- veřejnou dražbou (jedná se vždy o dražbu dobrovolnou)
- prodejem podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí (dražbu provádí soud)
- prodejem majetku mimo dražbu

V případě koupě nemovitosti na základě smlouvy uzavírané s insolvenčním správcem (prodeje majetku mimo dražbu) bude:

- **Uzavření smlouvy o úvěru** podmíněno předložením
 - **uzavřené kupní smlouvy nebo uzavřené smlouvy o budoucí smlouvě kupní**
 - **pokynů k prodeji zajištěného věřitele*) prvního v pořadí**, pokud zajištěný věřitel existuje, a doložení jejich splnění. (Je-li zajištěných věřitelů více, uděluje tyto pokyny zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí. Jestliže zajištěný věřitel neudělí příslušné pokyny ani ve lhůtě určené insolvenčním soudem, má právo je udělit zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako další v pořadí)

- **POUZE pokud pokyny zajištěného věřitele NEEEXISTUJÍ**, pak je nutné předložení **souhlasu věřitelského výboru a souhlasu insolvenčního soudu** s tímto způsobem prodeje (případně rozhodnutí soudu/zápis z věřitelského výboru)
- doložením splnění podmínek prodeje, pokud byly soudem stanoveny (v případě, že je požadován souhlas soudu s tímto způsobem prodeje nebo rozhodnutí soudu)
- **Čerpání úvěru je podmíněno**
 - **předložením dokladu o zaplacení části kupní ceny** odpovídající rozdílu mezi její celkovou výší a objemem hypotečního úvěru a dále
 - **při zajištění kupovanou nemovitostí**
 - předložením bankou akceptované **kupní smlouvy** a katastrálním úřadem potvrzeného **návrhu na vklad vlastnického práva** ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí a
 - uzavřením zástavní smlouvy k nemovitosti a naším ověřením podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Zástavní smlouva k nabývané nemovitosti by měla být v takovém případě uzavřena s kupujícím po předložení katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad vlastnického práva k nabývané nemovitosti (v případě, že by insolvenční správce byl ochoten převést vlastnické právo ke kupované nemovitosti na kupujícího před úhradou kupní ceny).

nebo

- **při zajištění jinou nemovitostí**
 - **předložením bankou akceptované smlouvy o budoucí smlouvě kupní nebo kupní smlouvy a**
 - **uzavřením zástavní smlouvy k jiné nemovitosti a naším ověřením podání návrhu na vklad zástavního práva** do katastru nemovitostí

*) Zajištěný věřitel. Je-li zajištěných věřitelů více, uděluje pokyny zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí. Jestliže tento zajištěný věřitel neudělí příslušné pokyny ve lhůtě určené insolvenčním soudem, má právo je udělit zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako další v pořadí.

HÚ bude vždy **čerpán na účet uvedený v kupní smlouvě**, případně **v budoucí kupní smlouvě** (účet určený insolvenčním správcem).

V rámci smlouvy o úvěru budou **vždy** uplatněny obdobné podmínky jako v případě financování koupě nemovitosti ve veřejné dražbě při zohlednění odlišného způsobu přechodu vlastnických práv na kupujícího.

Dle ustanovení § 432 insolvenčního zákona platí, že pro konkursní řízení zahájená před účinností insolvenčního zákona se použijí dosavadní právní předpisy, tj. zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání. V případě koupě nemovitosti v rámci konkursu dle zákona č. 328/1991 Sb. bude postup shodný s výše uvedeným.

3.1.8 Koupě nemovitosti ve spolupráci s developerem

3.1.8.1 Financování developerských projektů kombinací podnikatelského úvěru poskytnutého developerovi v KB/JPÚ a občanských hypotečních úvěrů

- Zástavní právo z titulu občanského hypotečního úvěru je vždy zapsáno na druhém místě v pořadí za zástavním právem z titulu podnikatelského úvěru
- V případě zatížení bytové jednotky/rodinného domu zástavním právem banky financující developerský projekt lze umožnit pouze jednorázové čerpání úvěru po vydání kolaudačního souhlasu
- V případě, že se jedná o developerský projekt **výstavby bytových jednotek**, který je financován bankami KB, ČSOB, Hypoteční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank a UniCredit Bank, pak **je možné čerpat HÚ i postupně bez nutnosti schvalování této výjimky. Netýká se rodinných domů!**

3.1.8.2 Hromadná předběžná stanoviska

Seznam vybraných developerských projektů odsouhlasených bankou je uveden zde <https://microsite.kb.cz/cs/partneri-kb/developeri>

3.1.8.3 Postupy financování při zajištění úvěrovanou nemovitostí

Základní principy postupu financování:

1. Developer (budoucí prodávající), je ochoten zřídit zástavní právo ve prospěch KB zajišťující hypoteční úvěr poskytnutý budoucímu kupujícímu, není však ochoten převést vlastnické právo na kupujícího před okamžikem úhrady (části) kupní ceny na jeho účet.
2. Developer hradí ze svých finančních prostředků/projektového úvěru, příp. i ze záloh klientů, výstavbu minimálně do fáze, kdy je možno jednotlivé rozestavěné jednotky zapsat do KN. Jedná se o základní předpoklad pro to, aby (po zřízení zástavního práva k těmto rozestavěným jednotkám) mohlo být zahájeno čerpání jednotlivých hypotečních úvěrů budoucích vlastníků jednotek. V případě projektu na výstavbu rodinných domů je zřizováno zástavní právo k pozemku.
3. Klient, žadatel o hypoteční úvěr na koupi jednotky nebo RD, předloží pro projednávání hypotečního úvěru smlouvu o budoucí smlouvě kupní, nebo kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod nemovitosti. Smlouva uzavřená mezi developerem na straně prodávající a klientem na straně kupující, kromě podstatných náležitostí, musí obsahovat následující:
 - ustanovení o tom, že kupní cena, nebo její část hrazená z poskytnutého hypotečního úvěru bude směřována přímo na bankovní účet, jehož majitelem je developer (případně na účet notářské/advokátní úschovy nebo na jistotní účet u KB/JPU); v případě váznoucího zástavního práva JPU z titulu projektového financování dále platí:
 - pro účely úhrady kupní ceny lze akceptovat pouze projektový účet uvedený v prohlášení projektové banky o podmínkách vzdání se zástavního práva nebo účet notářské úschovy nebo účet správy kupní ceny vedený KB nebo jistotní/vázaný účet vedený projektovou bankou. Nelze akceptovat účet advokátní úschovy ani jistotní/vázaný účet vedený jinou než projektovou bankou.
 - účet pro úhradu kupní ceny uvedený ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní se musí shodovat s účtem uvedeným v prohlášení projektové banky o podmínkách vzdání se zástavního práva. Pokud je kupní cena hrazena na účet notářské úschovy nebo na jistotní účet vedený KB/projektovou bankou, musí se číslo účtu pro výplatu spravované částky uvedené ve smlouvě o notářské úschově/dohodě o správě kupní ceny/smlouvě o vedení jistotního účtu shodovat s číslem účtu uvedeným v Prohlášení projektové banky o podmínkách vzdání se zástavního práva.
 - ustanovení upravující skutečnost, že kupující bere na vědomí, že na nemovitosti, která je předmětem koupě a objektem hypotečního úvěru, bude váznout (nebo vázne) zástavní právo vložené stávajícím vlastníkem (developerem) ve prospěch KB. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku z hypotečního úvěru poskytnutého budoucímu vlastníku (kupujícímu),
 - Pokud je čerpání hypotečního úvěru uvolňováno před podpisem kupní smlouvy a podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, musí smlouva o budoucí smlouvě kupní nebo alespoň předložený návrh kupní smlouvy obsahovat konkrétní lhůtu, ve které bude prodávající povinen podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
 - Pokud je nemovitost zatížena zástavním právem jiného peněžního ústavu z titulu financování developerského projektu a k čerpání úvěru dojde před podpisem kupní smlouvy, musí smlouva o budoucí smlouvě kupní vždy obsahovat závazek prodávajícího podat nebo v součinnosti s JPU zajistit podání návrhu na výmaz zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu (v souladu s textem prohlášení financující banky) max. do 90 dnů od data podpisu kupní smlouvy nebo od data podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud developer se sjednáním tohoto závazku ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní nesouhlasí, je nutné, aby tento závazek obsahovala alespoň kupní smlouva, jejíž návrh musí být v takovém případě předložen před zpracováním návrhu na poskytnutí úvěru.
 - Pokud je nemovitost zatížena zástavním právem jiného peněžního ústavu z titulu developerského financování a čerpání je uvolňováno až po podpisu kupní smlouvy, musí být výše uvedený závazek prodávajícího obsažen v textu kupní smlouvy.
 - Pokud je nemovitost zatížena zástavním právem nebankovního subjektu z titulu developerského financování a toto zástavní právo není vymazáno před čerpáním úvěru, musí být čerpání směřováno na účet správy kupní ceny vedený KB a uvolněno na účet sdělený nebankovním subjektem v souladu

s Postupy v případě váznoucího zástavního práva pro nebankovní subjekt s využitím dohody o správě kupní ceny. Číslo účtu správy kupní ceny se musí shodovat s číslem účtu pro úhradu kupní ceny uvedeným ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní nebo v kupní smlouvě.

4. Čerpání hypotečního úvěru:

- V případě bytových jednotek musí být evidovány v KN alespoň jako rozestavěné
- Celkový objem čerpané částky hypotečního úvěru v průběhu financování záloh kupní ceny objektu úvěru nesmí překročit 80 %, resp. 90% aktuální ceny rozestavěné nemovitosti (objektu úvěru) stanovené odhadcem KB (systém předkládání Zpráv o stavu výstavby/rekonstrukce je shodný jako v případě financování výstavby nemovitosti).
- V případě uzavření dohody o spolupráci s developerem je třeba postupy týkající se ocenění nemovitosti a kontrol prostavěnosti projednat s Bankou - Oceňování zajištění ještě před uzavřením této dohody.
- Hypoteční úvěr bude čerpán na základě bankou odsouhlaseného plánu čerpání zpracovaného zhotovitelem stavby (developerem), který je zpravidla součástí smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- Vlastní finanční prostředky klienta (příp. jiné cizí zdroje) použité na úhradu kupní ceny musí být vyčerpány před zahájením čerpání hypotečního úvěru (nejpozději spolu s prvním čerpáním hypotečního úvěru).
- Podmínkou je dále předložení tzv. „globální“ pojistné smlouvy uzavřené developerem
- Pokud na nemovitosti - pozemku vázne zástavní právo jiného peněžního ústavu a s ním spojený zákaz zatížení/zcizení z titulu projektového financování, je možné souhlas se zatížením/zcizením dokládat až při vyhotovování zástavní smlouvy (odkládací podmínka v úvěrové smlouvě).

Poslední čerpání ve výši 10 %, případně 5 % objemu hypotečního úvěru bude podmíněno předložením:

- pravomocného kolaudačního rozhodnutí/kolaudačního souhlasu k bytovému domu/rodinnému domu; v případě rodinných domů, u kterých Stavební Úřad nevydává žádný relevantní dokument, vyžadujeme zápis dokončené stavby v KN
- uzavřené kupní smlouvy (případně i podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN) nebo smlouvy o budoucí smlouvě kupní, která musí vždy obsahovat konkrétní lhůtu pro uzavření kupní smlouvy a pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- pojistné smlouvy, kde jako pojištěný bude vystupovat nový vlastník

3.1.8.4 Odlišnost postupu v případě zajištění úvěru jinou nemovitostí

V případě **zajištění jinou nemovitostí** není vyžadováno:

- Vymezení bytových jednotek (příp. předložení geometrického plánu u RD)
- Předkládání Zpráv o stavu výstavby
- Vázání posledního čerpání úvěru na pravomocné kolaudační rozhodnutí (kolaudační souhlas)

Povinnost doložení převodu vlastnického práva bude sjednána v rámci specifických podmínek smlouvy o úvěru.

3.1.8.5 Koupě bytových jednotek

Tento postup se vztahuje na výstavbu domů s byty a nebytovými prostory ve spolupráci s developerem provádějícím výstavbu budovy s cílem budoucího prodeje jednotek. Developer (jako zpravidla stávající vlastník pozemku) provádí výstavbu budovy do svého vlastnictví **ze svých zdrojů a případně z přijatých záloh od budoucích vlastníků, není tedy příjemcem úvěru k profinancování výstavby** domu s byty a nebytovými prostory.

Možnosti vymezení BJ v domě:

Smlouvou o výstavbě si stavebníci vymezí vzájemná práva a povinnosti.

- Účastníky smlouvy o výstavbě musí být minimálně dvě strany – stavebníci.
- Tyto subjekty se stávají vlastníky budoucích jednotek v rozsahu stanoveném smlouvou o výstavbě (např. V domě o 30 jednotkách může být 1 stavebník vlastníkem 29 jednotek a 2. stavebník vlastníkem 1 bytové jednotky).

Prohlášením vlastníka vlastník budovy písemně určí prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu. Takto může vlastník budovy vymezit i rozestavěné jednotky.

- Využití smlouvy o výstavbě a prohlášení vlastníka umožňuje poskytnutí hypotečního úvěru s postupným čerpáním na koupi jednotky klientovi, který vystupuje jako budoucí vlastník bytové či nebytové jednotky.
- Klient uzavírá kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, resp. smlouvu o smlouvě budoucí s účastníkem smlouvy o výstavbě (účelem úvěru je v těchto případech koupě), pokud klient ke smlouvě o výstavbě přistupuje, je v tomto případě účelem úvěru výstavba.
- Klient může dále podepsat kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu vlastnictví jednotky, resp. smlouvu o smlouvě budoucí s vlastníkem jednotky dle prohlášení vlastníka.

Postupné čerpání hypotečního úvěru umožňuje na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní splnit požadavek developera – částečnou zálohovou úhradu kupní ceny jednotky před dokončením jednotky a před převodem vlastnictví ke konkrétní jednotce.

Hypoteční úvěr bude možné poskytovat s tím, že zástavce bude odlišný od dlužníka, tj.:

- developer bude vystupovat jako zástavce – stávající vlastník jednotlivých jednotek
- jako dlužníci budou vystupovat budoucí vlastníci jednotlivých jednotek
- **Účelem hypotečního úvěru bude koupě** nemovitosti (s částečně zálohovým způsobem financování).
- V případě, že o hypoteční úvěr žádá stavebník, který je účastníkem smlouvy o výstavbě / smlouvy o dílo, je účelem úvěru **výstavba**.
- Pokud je čerpání uvolňováno na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní, je nutné, aby SOSBK vždy obsahovala termín/lhůtu uzavření kupní smlouvy

3.1.8.6 Koupě rodinných domů

Postup uvedený v bodu [3.1.8 Koupě nemovitosti ve spolupráci s developerem](#) a jeho podbodech lze využít i pro financování koupě rodinných domů s výjimkou možnosti platné pouze pro byty – u RD nelze být s naším zástavním právem při postupném čerpání na druhém místě bez schválené výjimky, a to ani při financování vyjmenovanými bankami.

3.1.9 Povinné náležitosti smlouvy o notářské / advokátní úschově / jistotním účtu JPÚ

Smlouva o notářské / advokátní úschově nebo smlouva o jistotním účtu u JPÚ musí obsahovat:

- identifikaci účastníků
- identifikaci nemovitostí, které jsou předmětem prodeje
- podmínky výplaty spravované částky prodávajícímu zvolené dle uvážení účastníků (nejdříve po podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN)
- závazek schovatele vyplatit složené prostředky zpět na účty, ze kterých byly zaslány, v případě, že nastanou důvody pro vydání spravované částky z úschovy zpět složiteli (není nutné trvat na sjednání konkrétní lhůty, po jejímž uplynutí bude bez dalších podmínek a bez žádosti kteréhokoliv účastníka úschova ukončena)
- datum a podpisy účastníků

V případě zájmu klienta o získání podrobnějších informací k uzavírání smluv o advokátní/notářské úschově a dosažení maximální právní ochrany může poradce požádat Banku prostřednictvím hypotečního specialisty.

POZOR!

Účet realitní kanceláře není vázaným účtem. Čerpání úvěru ve prospěch účtu RK není zárukou budoucího vyplacení kupní ceny prodávajícímu. Z tohoto důvodu nelze čerpání úvěru na tyto účty směřovat. V případě poskytování úvěru ve spolupráci s realitními kancelářemi doporučujeme čerpat úvěr na účet advokátní úschovy.

3.1.10 Koupě samostatného pozemku

3.1.10.1 Obecné zásady při koupi samostatného pozemku

Účelovým hypotečním úvěrem lze financovat pouze stavební pozemky.

Jiné druhy pozemků lze financovat jen jako ostatní nemovitosti.

Pokud se, k již existujícímu domu, přikupuje pozemek ve formě zahrady, přístupy a pod, pak to považujeme za funkční celek pro bytové potřeby a pozemek nemusí být stavební a lze financovat účelovým hypotečním úvěrem.

Pro účely rekreace lze financovat nákup samostatného pozemku jako zahradu.

Pokud stavební pozemek ještě není zasíťovaný a odhadce v odhadu neuvede, že sítě jsou v dosahu, je nutné před čerpáním doložit potvrzení od správce sítě, že pozemek lze připojit k elektřině (smlouva s ČEZ o připojení apod.) Další podmínkou je vybudování připojení k elektřině do dvou let od podpisu smlouvy.

3.1.10.2 Pozemky nad 3000 m²

Koupě pozemků nad 3000 m² vždy podléhá schválení Bankou. Důvodem je vyloučení financování skrytých developerských projektů.

Neakceptujeme nákup pozemku s výhledem jeho budoucího rozparcelování a prodeje.

Požadujeme detailní informace o budoucím využití pozemku - detailně zpracovaný záměr. Jediným záměrem nemůže být pouhé vybudování IS a ponechání pro budoucí využití v rámci rodiny. Budoucí záměr musí být doložen i finančním krytím - zdroje pro výstavbu, rezerva v bonitě apod.

Neakceptujeme jako jediný účel refundaci, pokud klient argumentuje, že prostředky chce na výstavbu, pak nabídneme financování výstavby pro vlastní bydlení a případně s tím i refundaci kupní ceny, pokud je bonita i zajištění dostatečné

Pokud má být úvěr zajištěn jinou nemovitostí, zřizujeme pro objekt úvěru = pozemek zákaz zcizení

Pokud má být úvěr zajištěn kupovaným pozemkem, vždy čekáme na výsledek vyhodnocení rizik od odhadce a jím stanovené podmínky

Pokud jde o nezasíťovaný pozemek a je určena jediná cena za podmínky zbudování sítě - aplikujeme současný proces (vyjádření dodavatele elektřiny a závazek do 24 M zasíťovat)

Pokud odhadce stanoví cenu současnou pro nezasíťovaný pozemek a pouze úvahu o budoucí ceně se sítěmi, pracujeme pouze s cenou současnou

Vždy zřizujeme v rámci zástavní smlouvy i zákaz zcizení a zákaz zatížení.

POZOR - do limitu 3 tis. m² je vhodné zahrnovat i již vlastněné sousedící pozemky (případně podíly) a obdobně posuzovat i pozemky, kde již stavby stojí. Je neakceptovatelné uzavírat dvě kupní smlouvy, aby byly pozemky "opticky" rozděleny na výměru menší jak 3000 m².

3.2 Výstavba a rekonstrukce

3.2.1 Podklady pro výstavbu, rekonstrukci, modernizaci nemovitosti

HÚ je určen na financování investic do nemovitostí realizovaných dodavatelským způsobem i svépomocí, a to na základě např. smlouvy o dílo, faktur, nebo formou zálohového čerpání.

POZOR - v případě poskytnutí úvěru na výstavbu na cizím pozemku (například pozemek obce, který obec převede klientovi až po postavení hrubé stavby) je nutné vyžadovat zřízení Práva stavby, a to i v případě zajištění jinou nemovitostí. Stavba vždy přirůstá k pozemku a nelze hypotékou na vlastní bydlení financovat výstavbu pro cizího vlastníka (např. obec).

Klient musí předložit předpokládaný rozsah investičního záměru ve formě PIN, Smlouvy o dílo nebo Rozpočtu a výše požadovaného úvěru musí logicky korespondovat s celým záměrem. Především tam, kde dochází ke kombinaci účelu na refinancování nebo koupě (příp. vypořádání v rámci darování, podílového spoluvlastnictví, dědictví atd.) a výstavbu/dostavbu/rekonstrukci, je zakázáno úvěrem účelově pokrývat pouze minimální rozsah

výstavby/rekonstrukce a využít tak parametry úvěrů na výstavbu/rekonstrukci (dlouhá lhůta čerpání, zástava nedokončenou nemovitostí, překlenutí minimální ceny atd.).

Příklad:

Kupní cena 1 000 000 Kč, náklady na rekonstrukci 500 000 Kč, úvěr poskytován ve výši 1 010 000 Kč, kdy pouhých 10 000 Kč je určeno na rekonstrukci.

Klientovi je v takovém případě vhodné doporučit, aby vlastními zdroji uhradil vyšší podíl kupní ceny a úvěrem bylo kryto dokončení stavby (banka má přehled o postupu prací vedoucích k dokončení).

Konkrétní poměr částek není metodikou určen, ale je povinností navrhovatele konstrukci obchodu zdůvodnit a obhájit.

Hypoteční úvěr lze poskytnout za účelem financování nákladů (nebo jejich části) na realizaci výstavby/rekonstrukce. Pokud se **jedná o nemovitost, která má být současně použita k zajištění úvěru**, je specifikem tohoto produktu zástava nedokončenou nemovitostí. Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti odhadce uvažuje již s předpokládanou cenou budoucího dokončeného objektu.

Pokud financovaná stavební akce (výstavba nebo rekonstrukce) vyžaduje stavební povolení, nebo více různých stavebních povolení (například jedno na stavbu, jednu na vodní zdroj, ČOV apod.), pak vždy musí být před čerpáním požadováno předložení všech stavebních povolení, případně společného povolení pro výstavbu/rekonstrukci Objektu úvěru vydaného stavebním úřadem a opatřeného doložkou o nabytí právní moci nebo v případech, kdy to stavební zákon připouští, předložení souhlasu stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby/rekonstrukce Objektu úvěru nebo souhlasu stavebního úřadu se žádostí o územní souhlas, případně předložení obdobného dokumentu, který zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) považuje za povolení stavby (např. oznámení stavby na základě certifikátu autorizovaného inspektora vč. dokladu o jeho doručení věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouva o provedení stavby).

S klientem lze výjimečně smluvně sjednat i zahájení čerpání bez předložení stavebního povolení, avšak pouze pro financování těch položek, které nejsou stavebního charakteru (například projektová dokumentace, změna kultury pozemku pro možnou výstavbu apod.). S klientem je nutné takový postup sjednat přímo v úvěrové smlouvě. Úhrada výslovně definovaných položek bude provedena pouze na základě předložených faktur, a to i u HÚ, který v dalším objemu (tedy po předložení stavebního povolení) bude čerpán zálohově na běžný účet klienta. Tento postup nelze aplikovat na stavební práce, které nepotřebují vyjádření stavebního úřadu, ale jsou součástí celkové výstavby/rekonstrukce.

Úvěrem nelze financovat výstavbu jednotlivé/jednotlivých bytových jednotek v rámci zcela nového bytového domu s ohledem na vysoké riziko nedokončení celého objektu při nespolupráci ostatních stavebníků, a to ani při zajištění jinou nemovitostí.

Při projednávání možnosti poskytování hypotečního úvěru, resp. před zahájením čerpání hypotečního úvěru je od klienta požadováno prokázání 100 % finančního krytí příslušné investice do nemovitosti. Při poskytnutí HÚ jen na dostavbu nebo dokončení rekonstrukce, je možné hodnotit pouze náklady související s touto dostavbou.

Celkovou finanční náročnost investice klient prokazuje bance minimálně jedním z dokumentů:

- Položkový rozpočet nebo
- Smlouva o dílo obsahující informaci o celkových nákladech nebo
- Klientem zpracovaný formulář Přehled investičních nákladů (dále jen PIN), pro který platí následující pravidla:
 - PIN je řádně a úplně vyplněn - sloupec s položkami celkového rozpočtu a celkovou částkou toho, co bude financováno z HÚ. Do komentáře klient uvede detail položek. Samozřejmostí je datum vyplnění a podpis klienta
 - pokud klient změní rozsah prováděných prací (tj. mění projekt vč. celkových nákladů) - pak je nutné objednat přecenění a předkládá nový PIN
 - pokud se nemění rozsah investice, pouze se klient v průběhu přípravy obchodu rozhodl pro nižší/vyšší objem HÚ, doloží odpovídající výši vlastních zdrojů. Není povinen předkládat nový PIN - součástí dokumentace bude původní formulář, na kterém zpracovatel uvede pouze poznámku o jiném než původně požadovaném objemu poskytovaného HÚ

POZOR! Pokud klient zvolí pouze PIN, pak je nutné pro Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou u rekonstrukcí nevyžadujících stavební povolení (tedy tam, kde není k dispozici projektová dokumentace) doplnit i položkový rozpočet nebo soupis prací v obdobné struktuře - viz SEZNAM DOKUMENTACE PRO OBJEDNÁNÍ OCENĚNÍ

Jestliže nebude z hypotečního úvěru hrazena celková výše záměru, který klient předložil, je nutné vyhodnotit, že klient má finančně pokrytý celý investiční záměr a je vysoce pravděpodobné, že objekt úvěru bude dokončen. Klient nejpozději před zahájením čerpání HÚ:

- doloží doklady, ze kterých bude patrné, že již investoval prostředky ve výši rozdílu mezi celkovými investičními náklady a výší poskytovaného HÚ nebo
- předloží akceptovatelné doklady, ze kterých bude patrné, že prostředky ve výši rozdílu mezi celkovými investičními náklady a výší poskytovaného HÚ má v době předložení k dispozici (např. výpis z bankovního účtu, ke kterému má dispoziční právo, naspořená část stavebního spoření, prostředky klienta investované prostřednictvím KB do AMUNDI či Komerční Pojišťovny, souběžný jiný úvěr, ne však penzijní připojištění. Pokud se jedná o vklady/investice v rámci skupiny KB, doklad o výši prostředků může zajistit namísto klienta pracovník FO z interních systémů) nebo
- zajistí na své náklady vyhotovení Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce odhadcem určeným bankou. Procenta dokončení u jednotlivých položek v ZOV pracovník čerpání přenesse do formuláře PIN. Automaticky vypočtenou hodnotou „Uhrazené náklady z celkového rozpočtu v %" vynásobí celkový rozpočet a takto vypočtenou částku považuje za klientem proinvestované zdroje. Tuto možnost lze využít jen tehdy, pokud klient PIN předložil při projednávání úvěru (buď jako jediný dokument nebo v souběhu s rozpočtem či smlouvou o dílo).
- V případě, kdy objekt úvěru neslouží zároveň jako zajištění HÚ, pak namísto Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce klient pouze vyplní šablonu PIN
- Pokud je některým z výše uvedených způsobů krytí investičního záměru vyhodnoceno před schválením návrhu, zpracovatel již odkládací podmínku do smlouvy nekládá.

Poznámka:

Prokázat vlastní zdroje lze v době projednávání obchodu např. i budoucím prodejem nemovitosti ve vlastnictví klienta za předpokladu doložení reálně dosažitelné prodejní ceny stanovené odhadcem akceptovaným KB. Tento postup je nutno považovat vždy za rizikovější.

V průběhu výstavby/rekonstrukce bude úvěr čerpán:

- **postupně dle předkládaných faktur.** Úvěr nesmí být čerpán na proplacení faktury vystavené dlužníkem jako fyzickou osobou - podnikatelem z titulu realizace dodávky stavebních prací nebo materiálu na základě živnostenského oprávnění (lze čerpat pouze na úhradu faktur vystavených dodavatelem odlišným od dlužníka, včetně právnické osoby, v níž dlužník může mít vlastnický podíl).

nebo

- **zálohově na běžný účet klienta.**

3.2.2 Finanční krytí výstavby / rekonstrukce nemovitosti

Při projednávání možnosti poskytování hypotečního úvěru, resp. před zahájením čerpání hypotečního úvěru je od klienta požadováno prokázání 100 % finančního krytí příslušné investice do nemovitosti. Při poskytnutí HÚ jen na dostavbu nebo dokončení rekonstrukce, je možné hodnotit pouze náklady související s touto dostavbou.

Celkovou finanční náročnost investice klient prokazuje bance minimálně jedním z dokumentů:

- Položkový rozpočet neboš Smlouva o dílo obsahující informaci o celkových nákladech nebo
- Klientem zpracovaný formulář Přehled investičních nákladů (dále jen PIN), pro který platí následující pravidla:
 - PIN je řádně a úplně vyplněn - sloupec s položkami celkového rozpočtu a celkovou částkou toho, co bude financováno z HÚ. Do komentáře klient uvede detail položek. Samozřejmostí je datum vyplnění a podpis klienta
 - pokud klient změní rozsah prováděných prací (tj. mění projekt vč. celkových nákladů) - pak je nutné objednat přecenění a předkládá nový PIN

- pokud se nemění rozsah investice, pouze se klient v průběhu přípravy obchodu rozhodl pro nižší/vyšší objem HÚ, doloží odpovídající výši vlastních zdrojů. Není povinen předkládat nový PIN - součástí dokumentace bude původní formulář, na kterém zpracovatel uvede pouze poznámku o jiném než původně požadovaném objemu poskytovaného HÚ
- pokud klient žádá o nový HÚ týkající se stejné investiční akce pouze z důvodu, že původní objem finančních prostředků v důsledku navýšení cen nestačí (tj. neodklonil se od původního záměru a neprovede žádné vícepráce), předkládá pouze nový PIN s uvedením rozdílu nákladů u stejných položek, přecenění nemá smysl provádět, protože projekt je původní beze změn

POZOR! Pokud klient zvolí pouze PIN, pak je nutné pro Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou u rekonstrukcí nevyžadujících stavební povolení (tedy tam, kde není k dispozici projektová dokumentace) doplnit i položkový rozpočet nebo soupis prací v obdobné struktuře - viz **SEZNAM DOKUMENTACE PRO OBJEDNÁNÍ OCENĚNÍ (vložit odkaz)**

Jestliže nebude z hypotečního úvěru hrazena celková výše záměru, který klient předložil, je nutné vyhodnotit, že klient má finančně pokrytý celý investiční záměr a je vysoce pravděpodobné, že objekt úvěru bude dokončen. Klient nejpozději před zahájením čerpání HÚ:

- doloží doklady, ze kterých bude patrné, že již investoval prostředky ve výši rozdílu mezi celkovými investičními náklady a výší poskytovaného HÚ nebo
- předloží akceptovatelné doklady, ze kterých bude patrné, že prostředky ve výši rozdílu mezi celkovými investičními náklady a výší poskytovaného HÚ má v době předložení k dispozici (např. výpis z bankovního účtu, ke kterému má dispoziční právo, naspořená část stavebního spoření, prostředky klienta investované prostřednictvím KB do AMUNDI či Komerční Pojišťovny, souběžný jiný úvěr, ne však penzijní připojištění. Pokud se jedná o vklady/investice v rámci skupiny KB, doklad o výši prostředků může zajistit namísto klienta pracovník FO z interních systémů) nebo
- zajistí na své náklady vyhotovení Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce odhadcem určeným bankou. Procenta dokončení u jednotlivých položek v ZOV pracovník čerpání přenesse do formuláře PIN. Automaticky vypočtenou hodnotou „Uhrazené náklady z celkového rozpočtu v %" vynásobí celkový rozpočet a takto vypočtenou částku považuje za klientem proinvestované zdroje. Tuto možnost lze využít jen tehdy, pokud klient PIN předložil při projednávání úvěru (buď jako jediný dokument nebo v souběhu s rozpočtem či smlouvou o dílo).
- V případě, kdy objekt úvěru neslouží zároveň jako zajištění HÚ, pak namísto Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce klient pouze vyplní šablonu PIN
- Pokud je některým z výše uvedených způsobů krytí investičního záměru vyhodnoceno před schválením návrhu, zpracovatel již odkládací podmínku do smlouvy nekládá.

Poznámka:

Prokázat vlastní zdroje lze v době projednávání obchodu např. i budoucím prodejem nemovitosti ve vlastnictví klienta za předpokladu doložení reálně dosažitelné prodejní ceny stanovené odhadcem akceptovaným KB. Tento postup je nutno považovat vždy za rizikovější.

3.2.3 Čerpání a kontrola postupu stavby

3.2.3.1 Čerpání podle faktur

Klient je povinen předkládat faktury na stavební práce/materiál. Prostředky z úvěru jsou zasílány na účet dodavatele. Úvěr nesmí být čerpán na proplacení faktury vystavené dlužníkem jako fyzickou osobou - podnikatelem z titulu realizace dodávky stavebních prací nebo materiálu na základě živnostenského oprávnění (lze čerpat pouze na úhradu faktur vystavených dodavatelem odlišným od dlužníka, včetně právnické osoby, v níž dlužník může mít vlastnický podíl).

Pro postupné čerpání HÚ je rozhodující postup prací a stav nemovitosti, která je zároveň zajištěním úvěru.

Zpráva o stavu výstavby/rekonstrukce je vyžadována:

- vždy, pokud proplacením fakturované částky **dojde k vyčerpání úvěru v souhrnné výši cca 30% a cca 60% objemu úvěru.**

- Pokud aktuálně stanovená CO (ve výsledku vyhodnocení nebo ZOV) pokrývá 30 % úvěru, ZOV se zpracuje až pro překročení objemu 60 % HÚ.
- Pokud aktuálně stanovená CO (ve výsledku vyhodnocení nebo ZOV) pokrývá 60 % úvěru, žádná průběžná ZOV se nezpracovává.
- Pokud by z předložené Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce vyplývalo, že celkový objem čerpané částky překročí povolené LTV úvěru 80% nebo 90 % (příp. jiný schválený limit) stávající ceny obvyklé rozestavěné nemovitosti, lze čerpání uvolnit pouze do tohoto limitu výše 80%/90%/jiné schválené procento stávající ceny obvyklé uvedené ve Zprávě o stavu výstavby/rekonstrukce. V takovém případě je nutné před čerpáním požadovat úhradu rozdílu fakturované částky z vlastních zdrojů klienta nebo vystavit předložit fakturu s nižším objemem.
- Závěrečná ZOV je vyžadována vždy, pokud objekt úvěru slouží zároveň k zajištění.

Průběžná Zpráva o stavu výstavby/rekonstrukce není naopak vyžadována v případech, kdy:

- **celková výše úvěru nepřekročí 80%/90% ceny obvyklé stávající** nebo, je-li stanovena, **minimální obvyklé ceny** stanovené odhadcem akceptovaným KB
- úvěr je zajištěn jinou nemovitostí
- jsou prováděny v kombinaci s účelem koupě drobné stavební úpravy (rekonstrukce, údržba, modernizace) bytových jednotek, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.

3.2.3.2 Dokládání dokončení stavby u úvěru na výstavbu / rekonstrukci

Pro účely kontroly dokončení výstavby/rekonstrukce je vyžadováno:

- předložení závěrečné ZOV, která dle orientačního % rozestavěnosti potvrdí dokončení stavby
- a současně
 - zajištění zápisu dokončené stavby/změny stavby do katastru nemovitostí nebo
 - v případě, že stavba/změna stavby nepodléhá zápisu do KN, předložení čestného prohlášení klienta, že stavba byla provedena podle jeho původně avizovaného záměru

Toto pravidlo platí pro všechny HÚ bez ohledu na to, jestli je úvěr čerpán na faktury nebo zálohově.

3.2.3.3 Čerpání zálohové

U úvěru se zálohovým čerpáním nejsou při předložení Žádosti o čerpání úvěru vyžadovány standardní platební doklady (faktury).

Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním lze poskytnout i společně s neúčelovou částí jako variantu 2v1. Čerpání neúčelové části úvěru lze zahájit až po úplném vyčerpání účelové části úvěru.

Pokud je úvěr se zálohovým čerpáním poskytován opakovaně na stejný objekt úvěru (stejnou nebo další investiční akci na stejné nemovitosti), lze čerpat úvěry pouze postupně, tj. nejprve zcela dočerpat první úvěr a teprve následně zahájit čerpání druhého.

3.2.3.4 Lhůta pro dokončení nové stavby

U smluv se stanovuje lhůta pro doložení podkladů o dokončení stavby vždy **konkrétním datem určeným již při podpisu úvěrové smlouvy** přiměřeně s ohledem na parametry obchodu (především rozsah stavebních/rekonstrukčních prací) a zvolenou lhůtu čerpání. V pravomoci schvalovatele obchodu je určit lhůtu pro předložení závěrečné ZOV a kolaudace stavby/souhlasu/zápisu stavby/čestného prohlášení až 36 měsíců od data podpisu úvěrové smlouvy. S ohledem na praktický dopad **není vhodné volit stejnou lhůtu pro čerpání a předložení závěrečné ZOV/kolaudaci, ale všechny termíny odstupňovat.**

Pokud v průběhu obchodu vznikne potřeba původně stanovenou lhůtu prodloužit, je možné prodloužit až do 48 měsíců.

3.2.3.5 Splnění podmínky platnosti ceny – dokončení stavby

Posuzování splnění podmínek platnosti ceny a rizik je podrobně popsáno - viz bod [6.6 Rizika a podmínky platnosti ceny – způsoby řešení](#)

Podmínka platnosti ceny obvyklé tohoto znění : „*Užívání této stavby nebude příslušným stavebním úřadem zakázáno*“ bude považována za splněnou, pokud klient splní jednu z níže uvedených podmínek:

- a) předložení kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí vydaného SÚ nebo
- b) předložení dokumentu vydaného SÚ, kterým bude povoleno užívání stavby nebo
- c) zajištění zápisu dokončené stavby/změny stavby do katastru nemovitostí nebo
- d) v případě, že stavba/změna stavby nepodléhá zápisu do KN, předložení čestného prohlášení klienta, že stavba byla provedena podle jeho původně avizovaného záměru

U bodů a) + b) není pro splnění podmínky platnosti ceny rozhodující kontrola zápisu stavby do katastru, ale předložení dokumentu.

podmínka c)

- pokud se jedná o zápis nové stavby, podmínka je splněna, pokud je stavba zapsaná na listu vlastnictví,
- pokud se jedná o zápis změny stavby (jiný půdorys), podmínka je splněna, pokud je nový půdorys zakreslen v katastrální mapě.

3.2.3.6 Nesplnění podmínky platnosti ceny – doložení dokončení stavby

Pokud nastane situace, že klient **nedoloží dokončení stavby**, a to ani v dodatkem prodloužené lhůtě (max. 48 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy), případně klient prohlásí, že lhůtu pro doložení prodloužit nechce a sdělí bance, že dokončovat nebude, pak to znamená, že **podmínka platnosti ceny bude trvale nesplněná** a nebylo dosaženo budoucí ceny obvyklé, a to ani v případě, kdy klient doloží závěrečnou ZOV, která bude dle orientačního % rozestavěnosti prokazovat úplné dokončení.

3.2.3.7 Nesplnění podmínky smlouvy – doložení závěrečné ZOV

V případě, že klient ve stanovené lhůtě nepředloží závěrečnou ZOV, anebo tato ZOV dle orientačního % rozestavěnosti nepotvrdí úplné dokončení stavby (tolerance 10% v případě, že aktuální cena obvyklá dle ZOV je dostatečná pro zajištění nesplacené výše úvěru dle parametrů platných v době schválení obchodu a stavba je evidována jako dokončená v KN), je nutné:

- objednat přecenění nemovitosti a
- klientovi bude zaslána písemná výzva k úhradě ceny za zpracování Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou ve lhůtě 5 obchodních dnů od doručení této výzvy.
- Oprávnění zpracovat Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou i v průběhu obchodu vyplývá z článku 4.4. Úvěrových podmínek pro fyzické osoby nepodnikatele. Pokud klient na výzvu nezareaguje a cenu neuhradí, využijeme svého oprávnění plynoucího z článku 25. VOP a příslušnou částku zinkasujeme z jeho běžného účtu.

Cenu obvyklou vyplývající z přecenění zadá do systému pracovník Správy zajištění.

V případě, že cena obvyklá z ocenění nepokrývá aktuální výši nesplacené jistiny úvěru, je nutné dále řešit individuálně dle konkrétní situace (požadovat dozajištění další nemovitostí, předčasné splacení části úvěru, zdroje pro dokončení nemovitosti, v krajním případě i možnost uplatnění pokuty za nesplnění podmínky předložení závěrečné ZOV).

3.3 Vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti

3.3.1 Vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti

Klient předkládá dohodu o zrušení podílového spoluvlastnictví a finančním vypořádání související s vypořádáním vlastnických vztahů k této nemovitosti

3.3.2 Vypořádání dědických nároků k nemovitosti

Klient předkládá:

- Pravomocné usnesení soudu o vypořádání dědictví vztahující se k nemovitosti (závazný dokument, který určí jednotlivé majetkové nároky klientů - v tomto dokumentu je ve vztahu k nemovitostem určeno, kdo se stane jejich vlastníkem, případně, kdo má být vypořádán)

a

- písemnou dohodu dědiců o vypořádání dědictví opatřenou úředně ověřenými podpisy - tento dokument pouze řeší / doplňuje podrobnosti pravomocného soudního usnesení o vypořádání dědictví, a to ve smyslu:
 - určení účtu pro vypořádání a
 - prodloužení termínu (lhůty) pro vypořádání (zejména pozdější datum).

V dokumentech týkajících se vypořádání z dědictví musí být zcela jednoznačně uvedeno, jaká částka vypořádání se vztahuje k vypořádávaným nemovitostem. Pro poskytnutí úvěru nelze akceptovat dokument, kde je uveden soupis majetku včetně nemovitých věcí, movitých věcí, zůstatků na účtech, dluhů atd. a částka vypořádání je uvedena za všechny zmíněné položky a nelze jednoznačně určit, kolik z toho tvoří vypořádání k daným nemovitostem, na které má být poskytován hypoteční úvěr. V takovém případě je třeba trvat na dodatečné dohodě účastníků, jaká částka se týká vypořádávaných nemovitostí.

Poznámka:

Usnesením soud potvrzuje každé nabytí dědictví, tzn. i to, které nebylo vypořádáno způsobem dle zákona, např. na základě závěti nebo dědické smlouvy.

3.3.3 Vypořádání SJM k nemovitosti

Vypořádání SJM po rozvodu – klient předkládá rozsudek o rozvodu s doložkou právní moci a písemnou dohodu o vypořádání společného jmění k nemovitosti s úředně ověřenými podpisy (bývalých)manželů nebo

Pokud je dohoda o vypořádání společného jmění uzavřena ještě před rozvodem za účelem rozvodu, je třeba ověřit z pravomocného rozsudku o rozvodu, že manželství bylo rozvedeno. Pokud zároveň z odůvodnění rozsudku vyplývá, kdy byla dohoda o vypořádání společného jmění uzavřena, ověřuje se, zda se datum shoduje s datem uzavření předložené dohody o vypořádání společného jmění.

Zúžení SJM nebo sjednání režimu oddělených jmění – klient předkládá smlouvu o zúžení manželského majetkovém režimu k nemovitosti (tzv. dohoda o zúžení společného jmění k nemovitosti) anebo dohodu o sjednání režimu oddělených jmění - vždy však ve formě notářského zápisu (NZ). Pokud není vypořádání konkrétní nemovitosti obsaženo v předkládaném notářském zápisu, musí být doložena zvláštní dohoda obsahující vypořádání nemovitosti (ta již nemusí být ve formě NZ).

Zrušení SJM – klient předkládá pravomocné rozhodnutí soudu o zrušení SJM s doložkou právní moci.

Ve všech dokumentech týkajících se vypořádání / zúžení / zrušení SJM musí být zcela jednoznačně uvedeno, jaká částka vypořádání se vztahuje k vypořádávaným nemovitostem. Pro poskytnutí úvěru nelze akceptovat dokument, kde je uveden soupis majetku včetně nemovitých věcí, movitých věcí, zůstatků na účtech, dluhů atd. a částka vypořádání je uvedena za všechny zmíněné položky a nelze jednoznačně určit, kolik z toho tvoří vypořádání k daným nemovitostem, na které má být poskytován hypoteční úvěr. V takovém případě je třeba trvat na dodatečné dohodě účastníků, jaká částka se týká vypořádávaných nemovitostí.

V případě předložení jiných podkladů je nutná předkonzultace s Bankou

Zpracovatel ověří prostřednictvím dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí, že na elektronickém výpisu z katastru nemovitostí (příslušném listu vlastnictví) je vyznačeno, že nemovitost (objekt úvěru) je součástí společného jmění manželů.

V případě, kdy se manželé ve smlouvě o vypořádání SJM po rozvodu, případně ve smlouvě o zúžení/zrušení SJM dohodnou, že úvěr bude splácet jeden z manželů a zároveň nemovitosti (objekt úvěru) bude ve vlastnictví druhého z manželů, pak NELZE druhého z manželů vyvázat jako spoludlužníka z úvěru.

Upozornění:

Pokud je poskytován hypoteční úvěr za účelem vypořádání společného jmění manželů (SJM) k nemovitosti, pak musí být dodrženo, že dohoda o vypořádání SJM k nemovitosti musí být vložena do katastru nemovitostí nejpozději do 3 let od právní moci soudního rozhodnutí o rozvodu/zúžení SJM. Ze zákona totiž platí, že

nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku společného jmění k vypořádání ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že nemovitosti jsou v podílovém spoluvlastnictví obou, přičemž jejich podíly jsou stejné, a tedy nemůže být v takovém případě vypořádáváno SJM.

3.4 Proplacení peněžitého plnění v souvislosti s darováním nemovitosti

Darování musí být bezúplatné, tedy peněžní plnění nesmí být propláceno dárce, ani nelze akceptovat situaci, kdy obdarovaný přebírá nebo platí dluh dárce.

Darování nemovitosti a zároveň převzetí HU dárce tedy není možné, takto formulovanou darovací smlouvu nelze akceptovat.

Darovací smlouva je tedy smlouvou bezúplatnou, při které se za poskytnutí majetkové výhody obdarovanému nedostává dárce žádného majetkového ekvivalentu.

Peněžité plnění další osobě by mělo být předmětem samostatné smlouvy uzavírané mezi obdarovaným z darovací smlouvy a třetí osobou, případně obdarovaným, dárce a třetí osobou. Příkaz k plnění může být součástí darovací smlouvy. V takovém případě již není nutné předkládat samostatnou dohodu o plnění.

Lze akceptovat smlouvu o peněžitém plnění, která

- řeší majetkové vztahy nejčastěji v rámci rodiny
- byla uzavřena nejpozději do 3 měsíců od data uzavření darovací smlouvy.

Z předložených dokumentů musí jednoznačně vyplývat, že sjednaná finanční částka se vztahuje výhradně k přesně identifikované nemovitosti.

3.5 Rekonstrukce, modernizace a opravy v nájemních bytech

Hypoteční úvěr je možné poskytnout i na stavební úpravy v nájemních bytech (týká se obecních a družstevních). Podkladem bude mj.

- nájemní smlouva, která musí splňovat min. tyto náležitosti:
 - musí být uzavřená na dobu neurčitou nebo na dobu určitou odpovídající min. splatnosti úvěru
 - musí být uzavřena mezi majitelem/spolumajitelem bytu a dlužníkem (v případě že nájemcem je osoba odlišná od dlužníka, lze akceptovat pouze osobu v přímém příbuzenském vztahu s dlužníkem - viz definice bytových potřeb osob blízkých v bod [1.2.2 Financování rezidenční nemovitosti](#)).

a dále

- smlouva mezi nájemcem a majitelem/spolumajitelem bytu s vymezením předmětu a rozsahu oprav/rekonstrukce nebo
- souhlas majitele/spolumajitele s opravou/rekonstrukcí a stanovení podmínek, ze kterých s opravou/rekonstrukcí majitel/spolumajitel souhlasí
- plná moc majitele/spolumajitele bytu pro nájemce k vyřízení potřebných dokumentů na stavebním úřadě (v případě, že se jedná o rekonstrukci podléhající souhlasu stavebního úřadu).

Úvěr musí být zajištěn jinou nemovitostí.

3.6 Refinancování / konsolidace

3.6.1 Obecná pravidla pro refinancování a konsolidaci

Konsolidací rozumíme sloučení více splácených úvěrů do úvěru nového.

Refinancováním úvěru pak chápeme splacení existujícího úvěru novým úvěrem.

V obou případech platí, že alespoň jeden ze žadatelů musí být dlužníkem v původním úvěru. Hypotečním úvěrem lze splácet úvěry, které byly použity pouze na financování investic do nemovitosti, a to ve výši zůstatku jistiny, případně i příslušenství. Pro konsolidaci klient předloží většinou původní úvěrovou smlouvu a vyčíslení

věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele bude k dispozici až k čerpání úvěru, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB.

Vždy je nutné refinancovat celý obchod (případně v kombinaci se splátkou z jiných zdrojů) tak, aby došlo k zániku celého závazku. Nelze tedy poskytnout prostředky jen na částečnou splátku, a to ani při zajištění jinou nemovitostí.

Úvěry, dříve poskytnuté KB nebo jinými peněžními ústavy na financování investic do nemovitosti lze konsolidovat hypotečním úvěrem i v případě, že původní financovaná nemovitost již není ve vlastnictví dlužníka (vyjma cizinců II. skupiny). Klient pouze prohlásí, zda původní úvěr byl určen na financování jím vlastněné rezidenční nemovitosti.

3.6.2 Souhlas JPU se zřízením zástavního práva

Pokud jako zajištění poskytovaného úvěru bude sloužit nemovitost, na které vázne zástavní právo JPU, které zanikne až čerpáním úvěru na konsolidaci, pak je nutné od JPU získat souhlas se zřízením zástavního práva.

Rozlišujeme dva druhy souhlasů:

1. na nemovitosti vázne zákaz zatížení zapsaný na LV, v tom případě potřebujeme originál souhlasu JPU se zřízením zástavního práva jako přílohu k návrhu na vklad zástavního práva, aby katastr vklad povolil viz kapitola Zajištění bod [6.1.5 Zákaz zcizení a zatížení](#).
2. na nemovitosti neváže zákaz zatížení zapsaný na LV, v tom případě potřebujeme souhlas JPU (netýká se MPSS) se zástavním právem pro interní potřeby KB, abychom měli jistotu, že klient neporušil smluvní ujednání s JPU ohledně nakládání se zástavou a aby nedošlo ze strany JPU k vyměření smluvní pokuty.

3.6.3 Refinancování neúčelových částí

V případě **refinancování úvěru z JPÚ, který byl poskytnut jako část účelová a část neúčelová**, platí následující pravidla:

1/ účelová i neúčelová část byly poskytnuty na jednom společném účtu, ze smlouvy je patrná výše účelové a neúčelové části - lze refinancovat v případě, že původní neúčelová část tvořila max. 30 % původní výše účelové části úvěru

2/ účelová část a neúčelová část byly poskytnuty na samostatných účtech - lze refinancovat jedním souhrnným úvěrem v případě, kdy aktuální neúčelová část tvoří maximálně 30% z aktuálního zůstatku účelového úvěru.

V případě **refinancování úvěru KB 2 v 1** (v minulosti poskytnutého na jednom nebo dvou samostatných účtech) platí, že lze refinancovat novým účelovým úvěrem pouze za předpokladu, že součástí nového úvěru je i refinancování dalších úvěrů z JPÚ, případně další účel. Za navýšení není možné považovat pouhé připojení nové neúčelové části. Nelze tedy samostatně refinancovat úvěry 2v1 do jednoho účelového úvěru.

V případě smluv, které nejsou jasně účelové (tj. neplatí pro kombinace účelové a neúčelové části – viz předchozí pravidla), platí:

Pokud se jedná o smlouvu, kde **účel je sice obecně uveden, ale nebyl bankou kontrolován**, tj. byl čerpán k volnému použití, pak refinancovat lze pouze za předpokladu, že banka nám potvrdí nebo klient prokáže účelové využití - v tom případě je zpracovatel povinen prověřit a uvést do Návrhu na poskytnutí úvěru.

Pokud se jedná se o smlouvu, kde **účel je sice uveden obecně, ale z jiného ustanovení smlouvy vyplývá povinnost zpětně tento účel úvěrující bance prokázat** do určitého data pod sankcí např. zvýšení úrokové sazby, pak lze refinancovat za předpokladu, že bude zdokladováno, že banka kontrolu provedla (nezvýšení úrokové sazby atd). Pokud dosud neproběhl termín, který JPÚ stanovil pro kontrolu účelovosti, klient musí účel prokázat přímo v KB a zpracovatel vyznačit provedení takové kontroly do Návrhu na poskytnutí obchodu).

U úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření při neuvedení konkrétního účelu ve smlouvě stačí prohlášení dlužníka o způsobu využití prostředků.

V případech, kdy však ještě neuplynula lhůta pro prověření účelovosti stavební spořitelnou, platí i v těchto situacích výše uvedená, tj. účel prokazuje klient přímo v KB při žádosti o úvěr.

3.6.4 Konsolidace úvěrů/zápůjček od jiných subjektů než bank / spořitelen

Hypoteční úvěr na konsolidaci úvěrů/zápůjček poskytnutých jinými subjekty než bankami /spořitelny včetně fyzických osob lze poskytnout za těchto předpokladů:

- smlouva musí být sepsána formou notářského zápisu nebo podpisy musí být úředně ověřeny (netýká se smlouvy o nezajištěném úvěru uzavřené s finanční institucí např. HomeCredit, Cofidis apod.). Ověření podpisů – uznání podpisů za vlastní lze provést i následně u již uzavřené smlouvy
- specifikaci účastníků právního úkonu - jméno a příjmení, název - obchodní firma, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, místo podnikání nebo sídlo, IČ,
- výši úvěru nebo půjčky/zápůjčky
- účel úvěru nebo půjčky/zápůjčky
- splatnost úvěru nebo půjčky/zápůjčky

Obecně pro všechny tyto smlouvy platí:

- datum uzavření smlouvy o půjčce/zápůjčce nebo smlouvy o úvěru zpravidla předchází v případě koupě okamžiku uzavření kupní smlouvy, v případě rekonstrukce nebo výstavby okamžiku splatnosti z půjčky/zápůjčky (úvěru) proplácených faktur
- Klient musí doložit účelovost poskytnutých finančních prostředků z půjčky/zápůjčky nebo úvěru smlouvou o úvěru nebo smlouvou o půjčce/zápůjčce a dále např. kupní smlouvu, kolaudační rozhodnutí nebo jiný obdobný doklad o ukončení stavby, faktury, Zprávu o stavu výstavby/rekonstrukce a apod.

U hypotečních úvěrů na konsolidaci půjčky/zápůjčky od fyzických osob nebo jiných nebankovních subjektů, které byly poskytnuty v souhrnné výši **500.000,- Kč a výše**, musí klient výpisem z účtu doložit konkrétní finanční toky, tzn.:

- bezhotovostní převod příslušných finančních prostředků z účtu věřitele na účet dlužníka, případně bezhotovostní převod z účtu věřitele přímo na účet prodávajícího (v případě koupě) nebo na úhradu faktur dodavatelské firmy (v případě výstavby/rekonstrukce),
- bezhotovostní převod předmětné finanční částky z účtu klienta (dlužníka) na účet prodávajícího (v případě koupě) nebo na účty dodavatelských firem (v případě výstavby/rekonstrukce).

3.7 Zhodnocení pozemku

Jedná se např. o vybudování inženýrských sítí, zpevnění svahu apod. – pouze pokud bude sloužit pro výstavbu objektu pro vlastní bydlení klienta.

V přiměřeném rozsahu platí pravidla pro financování výstavby – viz bod [3.2.1 Podklady pro výstavbu, rekonstrukci, modernizaci nemovitosti](#).

3.8 Úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt nebo úhrada finančních prostředků za převod

3.8.1 Úhrada členských vkladů spojených s právem užívat družstevní byt

týká se případů:

- klient má zájem získat právo užívat družstevní byt (aktuálně není členem družstva) a je povinen uhradit družstvu členské vklady na základě smlouvy o členském vkladu,
- klient je majitelem družstevního podílu, tj. má právo užívat družstevní byt, a družstvo v souvislosti s převodem do osobního vlastnictví požaduje úhradu dalšího členského vkladu. POZOR: I v tomto případě musí být mezi družstvem a klientem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.

Podkladem pro poskytnutí HÚ bude:

- písemná smlouva mezi BD a členem družstva o dalším členském vkladu.

- zápis z členské schůze prokazující schválení písemné smlouvy o dalším členském vkladu (pouze neurčí-li statuty, že souhlas není třeba)
- statuty BD za účelem prověření, zda obsahují ustanovení, že není nutný souhlas členské schůze ke smlouvě mezi BD a členem družstva o dalším členském vkladu

HÚ nelze použít k přímé úhradě družstvem vyčíslené anuity nebo splátky části úvěru poskytnutého družstvu třetí osobou. Jejich úhradu může družstvo požadovat výhradně ve formě dalšího členského vkladu.

3.8.2 Úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu

Týká se případu, **kdy současný člen BD (uživatel družstevního bytu) převádí družstevní podíl klientovi, který se stane novým členem BD.**

Je-li účelem úvěru úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu, bude předložena

- písemná smlouva o převodu družstevního podílu uzavřená mezi dosavadním členem jako převodcem a novým členem (klientem) jako nabyvatelem
- doklad prokazující převzetí smlouvy o převodu družstevního podílu osobou oprávněnou jednat za bytové družstvo (zpravidla členem představenstva)

Cena za převod družstevního podílu může být sjednána ve smlouvě o převodu družstevního podílu/smlouvě o budoucí smlouvě o převodu družstevního podílu nebo v samostatné smlouvě o finančním vypořádání uzavírané společně se smlouvou o převodu družstevního podílu. Případná anuita nebo splátka části úvěru poskytnutého družstvu třetí osobou musí být součástí ceny za převod družstevního podílu, tj. nelze je hradit z úvěru samostatně. Pokud tyto finanční částky vyčíslené družstvem nejsou součástí ceny za převod družstevního podílu, a družstevní byt/družstevní podíl slouží zároveň jako zajištění úvěru, je klient povinen je uhradit na účet družstva nejpozději před čerpáním úvěru. V případě zajištění jinou nemovitostí je na úvaze klienta, kdy tyto částky uhradí (banka pouze zohlední v bonitě, pokud tyto částky bude hradit v budoucnu např. v měsíčních platbách).

Smlouva nesmí obsahovat ustanovení, že jejím předmětem je převedení nájemního práva k družstevnímu bytu (důvod: k převodu nájmu družstevního bytu dochází dle zákona automaticky v důsledku převodu družstevního podílu).

Smlouva může obsahovat ustanovení o tom, že převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených statuty.

V případě smlouvy o budoucí smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úvěr čerpán na vázaný účet (notářská úschova, advokátní úschova, účet správy kupní ceny u KB).

POZOR!

Písemná smlouva mezi BD a členem družstva o dalším členském vkladu nebo písemná smlouva o převodu družstevního podílu (i smlouva o smlouvě budoucí) musí být v případě, že člen družstva je ženatý/vdaná a členem družstva jsou oba manželé, vždy podepsána oběma manželi. V případech, kdy jeden z manželů nabyt družstevní podíl před vznikem manželství, je tedy v jeho výhradním vlastnictví, smlouvu o dalším členském vkladu či převodu uzavírá pouze on sám. S ohledem na § 747 NOZ je však třeba požádat o souhlas druhého z manželů s převodem - vyjádření k rodinné domácnosti.

Rovněž na straně nabyvatelů členských práv a povinností by měli ve smlouvě vystupovat oba manželé, pokud je nabyvatelem osoba vdaná/ženatý.

Družstevní podíl může být i ve spoluvlastnictví více osob (pokud toto není omezeno statuty družstva), pak smlouva o převodu družstevního podílu musí být uzavřena všemi spoluvlastníky (např. druh a družka).

3.9 Úhrada ceny bytu ve vlastnictví obce formou předplaceného nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením bytu

Podkladem bude mj. smlouva uzavřená mezi městem (obcí) a dlužníkem obsahující:

- závazek dlužníka uhradit do určitého termínu cenu bytu formou předplaceného nájemného
- závazek města (obce) uzavřít s dlužníkem nájemní smlouvu
- závazek města o budoucím převodu bytové jednotky do vlastnictví dlužníka.

3.10 Koupě podílu v obchodní korporaci

Platí pouze v souvislosti se získáním užívacího práva k bytu/rodinnému domu (smlouva o převodu podílu v obchodní korporaci a doklad související s právem užívat byt/rodinný dům.

3.11 Refundace – zpětné proplacení klientem již zaplacené investice do nemovitosti

Refundace umožňuje **zpětně proplatit pouze VLASTNÍ prostředky klienta** použité na investici do nemovitosti.

Podkladem pro čerpání úvěru na BÚ klienta bude předložení dokladu prokazující investici do nemovitosti – např. kupní smlouva, smlouva o dalším členském vkladu v bytovém družstvu, smlouva o převodu družstevního podílu, faktury související s výstavbou/rekonstrukcí. Datum podpisu/vystavení takového dokumentu nesmí být více jak 3 roky před datem jeho předložení v bance.

V případě refundace kupní ceny nemovitosti je nutné ověřit realizaci zápisu vlastnického práva v KN, u družstevních bytů je třeba vyžadovat doklad o převzetí smlouvy o převodu družstevního podílu bytovým družstvem (platí pro refundaci ceny za převod družstevního podílu). V případě souběžného financování refundace vlastních zdrojů použitých na úhradu faktur a současně i dokončení rekonstrukce/výstavby je část úvěru na refundaci možné HÚ vyčerpat až po doložení úplného dokončení této investiční akce.

Pokud je/byla rekonstrukce/výstavba nemovitosti financována ještě jiným účelovým úvěrem, je zároveň nutné vyloučit duplicitu úhrady stejných faktur jak z účelového úvěru, tak i formou refundace vlastních zdrojů. V takové situaci je třeba zkontrolovat, že refundovaná částka nepřekračuje rozdíl mezi celkovými rozpočtovými náklady a výší poskytnutého účelového úvěru.

Ve všech případech musí klient doložit, že skutečně uhradil kupní cenu nebo fakturovanou částku z **vlastních finančních prostředků** (v případě bezhotovostní úhrady nebo platby kartou výpisem z běžného účtu klienta, v případě hotovostních plateb dokladem o zaplacení a výpisem z BÚ klienta dokládajícím předchozí výběr příslušné finanční částky).

V případě poskytnutí HÚ za účelem **refundace a výstavby/rekonstrukce/příp. koupě** musí být uvedena přesná částka úvěru určená na refundaci.

Nelze refundovat prostředky, které klient použil na **splacení** dříve poskytnutých půjček, a to ani v případě, že peníze z těchto půjček byly použity na investici do nemovitosti.

3.12 Americká hypotéka – neúčelový úvěr

Americká hypotéka je určena pro **financování nepodnikatelských potřeb klientů a ke konsolidaci nepodnikatelských úvěrových produktů (spotřebitelské úvěry, kreditní karty, povolené debety apod.)** vedených u KB nebo u jiných peněžních ústavů či splátkových společností a ostatních věřitelů.

V rámci konsolidace úvěrů lze poskytnout navýšení o neúčelovou část.

3.13 Hypotéka bez nemovitosti

Jedná se o produkt, který je sjednán na konkrétní částku, avšak bez určení objektu úvěru a bez zajištění nemovitostí. Tyto parametry jsou upřesněny až v následně uzavíraném dodatku (dále jen Superdodatek) – viz bod [4.6.7.2 Superdodatek ke smlouvě o Hypotéce bez nemovitosti upřesňující účel a zajištění](#).

Hypotéku bez nemovitosti lze poskytnout na všechny účely spojené s financováním nemovitostí.

4 POPISY JEDNOTLIVÝCH PRODUKTŮ (02-100)

4.1 Hypoteční úvěr

4.1.1 Použití úvěru

Všechny účely uvedené v kapitole [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#).

4.1.2 Komu je určen

Fyzickým osobám splňujícím podmínky uvedené v bodu [2.1](#) Obecné podmínky pro žadatele

4.1.3 Maximální splatnost

Max 360 měsíců.

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení čerpání.

Může být poskytnut jako

- střednědobý - max 5 let
- dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně

4.1.4 Výše úvěru

Minimální výše: 200.000,- Kč.

Maximální výše je limitována:

- úvěruschopností klienta
- hodnotou nemovitosti zajišťující úvěr
- objemem financované investice

4.1.5 Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti - dokončené (nebo rozestavěné - pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci) v souladu s pravidly uvedenými v kapitole [6 zajištění \(ins 02-101\)](#)

4.1.6 Čerpání

Úvěr je čerpán v souladu s pravidly s uvedenými v bodu [1.6 Čerpání](#)

4.2 Hypotéka 2 v 1

4.2.1 Obecná charakteristika Hypotéky 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je obchodní název pro hypoteční úvěr, který lze použít nejen na investice do nemovitosti na účely uvedené v bodu [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#), tzv. „účelová část“, ale současně i na financování, jehož účel banka nesleduje, ale souvisí s bydlením.

Účelem hypotečního úvěru 2 v 1 může být pouze financování investic do nemovitostí pro vlastní bytové potřeby (vč. rekreačních) včetně bydlení osob blízkých.

Hypotéka 2 v 1 je poskytována na jednom úvěrovém účtu s vymezením objemu pro účelovou a neúčelovou část.

Kromě hlavního účelu (a případně dalších doprovodných) je vždy nutné vybrat a definovat výši neúčelové části.

4.2.2 Použití úvěru

Všechny účely uvedené v kapitole [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#)

Neúčelová část na výdaje přednostně související s bydlením.

4.2.3 Komu je určen

Fyzickým osobám splňujícím podmínky uvedené v bodu [2.1](#) Obecné podmínky pro žadatele

Maximální splatnost

Max 360 měsíců.

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení čerpání.

Může být poskytnut jako

- střednědobý - max 5 let
- dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně

4.2.4 Výše úvěru

Minimální výše: 250.000,- Kč.

- Účelová část – min. 200 000,-Kč
- Neúčelová část – min. 50 000,-Kč

Maximální výše je limitována:

- úvěruschopností klienta
- hodnotou nemovitosti zajišťující úvěr
- objemem financované investice v součtu s **neúčelovou částí, která může být max 30% z účelové části, max však 800tis. Kč.**

4.2.5 Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti - dokončené (nebo rozestavěné - pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci) v souladu s pravidly uvedenými v kapitole [6 zajištění \(ins 02-101\)](#)

K úvěru bude uzavřena jedna zástavní smlouva (případně více zástavních smluv při zajištění více nemovitostmi, které nelze sloučit do jedné).

V případech, kdy v roli zástavce vystupuje prodávající, je třeba s předstihem jej informovat o vyšší částce úvěru, než představuje kupní cena a zjistit jeho ochotu takovou smlouvu podepsat. Situaci nelze vyřešit zajištěním více nemovitostmi, protože do každé zástavní smlouvy se uvádí celková výše zajišťovaného úvěru.

Není možné k jedné úvěrové smlouvě podepsat postupně dvě zástavní smlouvy k téže nemovitosti, tj. je nepřípustné nejprve uzavřít zástavní smlouvu s prodávajícím na vyšší účelové části a po převodu nemovitosti zajistit stejnou nemovitostí neúčelovou část.

Naopak při zajištění více nemovitostmi je možné zřídit zajištění postupně, pokud pro čerpání účelové části stačí zajištění pouze kupovanou nemovitostí. V obou zástavních smlouvách však bude uvedena celková výše zajišťovaného úvěru.

4.2.6 Čerpání

Úvěr je čerpán v souladu s pravidly s uvedenými v bodu [1.6 Čerpání](#)

Čerpání neúčelové části je podmíněno dostatečnou aktuální volnou hodnotou zajištění a dále:

- vyčerpáním min. 50% účelové části nebo,
- Vyčerpáním min. 60 % účelové části u HÚ s čerpáním na faktury nebo,
- Úplným vyčerpáním účelové části u HÚ se zálohovým čerpáním.

4.3 Refinancování HÚ z jiných peněžních ústavů (JPÚ)

4.3.1 Obecná charakteristika HÚ na refinancování

Hypoteční úvěr umožňuje klientům refinancovat hypotéku či jiný účelový úvěr/zápůjčku.

Tento účel lze kombinovat s jinými standardními účely HÚ uvedenými v kapitole [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#).

POZOR: Je třeba rozlišovat situaci, kdy se jedná o spotřebitelský úvěr zajištěný

- **obytnou nemovitostí**, který je poskytnut na splacení 1 nebo více spotřebitelských úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí, pokud výše poskytnutého úvěru nepřekračuje k okamžiku jeho poskytnutí součet zůstatků jistin spotřebitelských úvěrů, které mají být tímto úvěrem splaceny a není překročena splatnost nejkratšího úvěru. viz bod [1.5.3 Obchody, na které regulace nedopadá](#).
- **Obytnou nemovitostí, u kterého není dodrženo některé z výše uvedených omezení.** Pokud není splněno jakékoliv z výše uvedených pravidel, jedná se i u úvěru na konsolidaci dluhu o standardní obchod podléhající regulaci a limitním hodnotám sledovaných ukazatelů
- **Jinou než obytnou nemovitostí** s povinností dodržet max hodnotu LTV

Při refinancování hypotečního úvěru poskytnutého jinou bankou či jiným věřitelem musí být splněny standardní podmínky platné pro konsolidaci (viz kapitola [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#)).

Úvěr lze navýšit o další částky dle požadovaného účelu (včetně neúčelové části).

4.3.2 Použití úvěru

Konsolidace hypotečního úvěru poskytnutého jiným věřitelem.

4.3.3 Komu je určen

Fyzickým osobám splňujícím podmínky uvedené v kapitole [2 žadatel \(02-100\)](#)

4.3.4 Maximální splatnost

Max 360 měsíců.

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení čerpání.

Může být poskytnut jako

- střednědobý - max 5 let
- dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně

4.3.5 Výše úvěru

Minimální výše: 200.000,- Kč.

Maximální výše je limitována:

- úvěruschopností klienta
- hodnotou nemovitosti zajišťující úvěr
 - pro HÚ zajištěný obytnou nemovitostí nepodléhající regulaci až 120% LTV
 - pro ostatní HÚ max 80% LTV
- objemem financované investice (součet konsolidovaných pohledávek a případného navýšení o další účel)

4.3.6 Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti - dokončené (nebo rozestavěné - pouze v případě v kombinaci s HÚ na výstavbu/rekonstrukci) v souladu s pravidly uvedenými v kapitole [6 zajištění \(ins 02-101\)](#).

4.3.7 Čerpání

Úvěr je čerpán v souladu s pravidly s uvedenými v bodu [1.6 Čerpání](#)

4.4 Hypoteční úvěr – zálohové čerpání

4.4.1 Obecná charakteristika HÚ se zálohovým čerpáním

Základní postup poskytnutí a následné obsluhy hypotečního úvěru se zálohovým čerpáním vychází z procesu poskytnutí standardního Hypotečního úvěru. Odlišnost tohoto typu úvěru je ve způsobu čerpání a dokládání účelovosti vyčerpaných prostředků.

U úvěru se zálohovým čerpáním nejsou při předložení Žádosti o čerpání úvěru vyžadovány standardní platební doklady (faktury).

Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním lze poskytnout i společně s neúčelovou částí jako variantu 2v1. Čerpání neúčelové části úvěru lze zahájit až po úplném vyčerpání účelové části úvěru.

Pokud je úvěr se zálohovým čerpáním poskytován opakovaně na stejný objekt úvěru (stejnou nebo další investiční akci na stejné nemovitosti), lze čerpat úvěry pouze postupně, tj. nejprve zcela dočerpat první úvěr a teprve následně zahájit čerpání druhého.

4.4.2 Použití úvěru

4.4.2.1 Obecné zásady pro použití úvěru

- rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti
- výstavba nemovitosti

vždy však pouze jedné nemovitosti. Není možné stavební práce provádět souběžně na více nemovitostech, leda by bylo zajištění jinou nemovitostí.

Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním lze poskytnout v kombinaci s jinými standardními účely uvedenými v kapitole [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#). V případě kombinace účelů se pak nemusí oba účely vztahovat vždy ke stejnému objektu úvěru.

4.4.2.2 Principy použití při zajištění jinou nemovitostí

pokud je Úvěr **max. 1 500 000 Kč**, pak:

- předloží klient PIN a fotodokumentaci počátečního stavu a pokud je k dispozici tak i projektovou dokumentaci, ohlášení stavby nebo stavební povolení,
- čerpání probíhá jednorázově nebo po částech, pouze na žádost o čerpání, nepředkládá ZOV ani Přehled investičních nákladů (PIN),
- po dokončení doloží klient fotodokumentaci konečného stavu a klientem zpracovaný PIN a pokud bude vyžadováno tak kolaudace/souhlas s užíváním stavby.

pokud je Úvěr **nad 1 500 000 Kč**, pak:

- předloží klient projektovou dokumentaci, rozpočet, ohlášení stavby nebo stavební povolení, fotodokumentaci počátečního stavu,
- v případě, že podle klienta budou realizovány práce, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení, je nutné, aby klient tuto skutečnost doložil stanoviskem stavebního úřadu, o které si požádá. Tvzení klienta ani jeho čestné prohlášení není dostatečné.
- Jednorázové či postupné čerpání tranše max. 1,5 mil, poté předloží klient PIN dokládající minimálně 1 % zvýšení rozestavěnosti objektu, po které následuje další tranše
- po dokončení stavby doloží klient souhlas s užíváním stavby, fotodokumentaci konečného stavu a klientem zpracovaný PIN.

4.4.2.3 Principy použití při zajištění objektem úvěru

Jednotlivá čerpání hypotečního úvěru ve prospěch běžného účtu klienta budou v průběhu výstavby/rekonstrukce/modernizace/opravy nemovitosti uvolňována jednorázově nebo postupně (dle požadavku klienta) vždy maximálně do částky odpovídající nižšímu z níže uvedených limitů

- max. 1 500 000 Kč

- max. 150% ceny obvyklé stávající všech zastavených nemovitostí (bez ohledu na poskytnutý typ úvěru. Druhé a každé další čerpání HÚ bude uvolňováno do částky rovnající se rozdílu mezi 150% ceny obvyklé zastavených nemovitostí a dosud vyčerpanou částkou úvěru (bez ohledu na účel)

Volná hodnota pro čerpání HU se zálohovým čerpáním se vypočte v souladu se zněním podmínky následovně:

1,5 krát aktuální cena obvyklá mínus již vyčerpaná jistina poskytovaného úvěru mínus aktuální výše pohledávky z dříve poskytnutého HÚ.

Pokud je HÚ poskytován souběžně i na jiné účely (např. koupě, refundace, refinancování apod.), je při čerpání HÚ na tyto jiné účely nutné dodržet platné limity LTV pro daný účel, tj. čerpání nelze uvolnit plošně do výše 150 % ceny.

Každé čerpání úvěru, jehož uvolněním by došlo k překročení některého z výše uvedených limitů, bude podmíněno zpracováním Zprávy o stavu výstavby/rekonstrukce (ZOV).

ZOV objedná banka na základě požadavku klienta uvolnit další čerpání úvěru. Čerpání úvěru je možné uvolnit pouze za předpokladu, že zpracovaná ZOV prokáže zvýšení orientačního procenta rozestavěnosti objektu úvěru oproti stavu v bezprostředně předcházející ZOV nebo ve Výsledku vyhodnocení rizik. Toto zvýšení (minimálně o 1 %) nemusí korespondovat s reálně vyčerpanou částkou úvěru.

V případě, že ZOV prokáže 100% dokončenost a úvěr dosud není dočerpán, je možné v následující tranši vyčerpat jednu částkou, a to i za situace, že zbývá k vyčerpání více než 1,5 mil. Kč.

V případě, že v průběhu výstavby / rekonstrukce dojde ke změně projektu (například proběhnou neplánované bourací práce) a ZOV ukáže snížení rozestavěnosti a nižší cenu, je možné s klientem uzavřít dodatek (po konzultaci s metodikou po doložení dostatku zdrojů pro dokončení) a povolit uvolnění čerpání i za situace, kdy dle podmínky čerpání nedošlo ke zvýšení procenta rozestavěnosti.

U každého úvěru (zajištěného objektem úvěru) je vyžadována Závěrečná ZOV.

4.4.3 Komu je určen

Fyzickým osobám splňujícím podmínky uvedené v kapitole [2 žadatel \(02-100\)](#)

4.4.4 Maximální splatnost

Max 360 měsíců.

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení čerpání.

Může být poskytnut jako

- střednědobý - max 5 let
- dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně

4.4.5 Výše úvěru

Minimální výše: 200.000,- Kč.

Maximální výše je limitována:

- úvěruschopností klienta
- hodnotou nemovitosti zajišťující úvěr
- objemem financované investice

4.4.6 Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti - dokončené (nebo rozestavěné - pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci) v souladu s pravidly uvedenými v kapitole [6 zajištění \(ins 02-101\)](#).

POZOR! Zastavovaná nemovitost může být zatížena dříve vzniklými zástavními právy **pouze** Komerční banky nebo MPSS.

4.4.7 Čerpání

Úvěr je čerpán v souladu s pravidly s uvedenými v bodu [1.6 Čerpání](#).

4.5 Americká hypotéka

4.5.1 Obecná charakteristika Americké hypotéky

Jedná se o neúčelový nepodnikatelský úvěr zajištěný nemovitostí, který lze využít na:

- konsolidaci neúčelových i účelových úvěrů
- poskytnutí neúčelového úvěru
- kombinaci konsolidace a neúčelového úvěru

V případě, že je sjednávána Americká hypotéka v částce nad 4 mil. Kč, platí povinnost získat od klienta alespoň ústní deklaraci účelu a tuto informaci vzít v úvahu při hodnocení přísl. obchodu vč. jejího zaznamenání do Návrhu na poskytnutí úvěru a ověření v seznamu vhodných/nevhodných účelů - [Americká hypotéka - účely financování](#). Splnění účelu klient nemusí dokládat, důvodem tohoto opatření je získat max. množství informací o financování klienta.

4.5.2 Pravidla použití úvěru na konsolidaci

Pravidla použití úvěru na konsolidaci:

- vlastníkem či spoluvlastníkem konsolidovaného úvěrového produktu musí být žadatel o úvěr, resp. v případě více spolužadatelů musí být alespoň jeden ze spolužadatelů vlastníkem konsolidovaného úvěru,
- počet konsolidovaných produktů není omezen
- klient může konsolidovat všechny své úvěrové produkty nebo jen některé, jednotlivý závazek však musí být konsolidován v celém svém objemu
- v případě konsolidace jediného závazku, který je zároveň produktem KB, platí povinné navýšení o neúčelovou část, a to minimálně o 30 % aktuálního zůstatku konsolidovaného produktu vyčísleného k datu zpracování návrhu na poskytnutí. Výše úvěru je poté vždy zaokrouhlena směrem nahoru na celé tisíce.

4.5.3 Pravidla pro předkládání podkladů pro konsolidaci úvěrů americkou hypotékou

Konsolidace hypotečních úvěrů z JPU - požadujeme smlouvu o úvěru a vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele bude k dispozici až k čerpání úvěru, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB.

Konsolidace jiného zajištěného úvěru z JPU - požadujeme smlouvu o úvěru a vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele bude k dispozici až k čerpání úvěru, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB.

Konsolidace nezajištěných spotřebitelských úvěrů, KK, KTK a povolených debetů z JPU - vyčíslení věřitele o zůstatku pohledávky. Pokud vyčíslení věřitele není k dispozici, výši úvěru lze odvodit z výpisu z účtu klienta o aktuálním zůstatku nebo dostupného údaje „Nesplacená jistina“ uvedeného v detailu registrů klienta u existujícího obchodu mimo KB. Do této kategorie řadíme v této situaci i závazky u společnosti HomeCredit, Cofidis, Zonky, Essox atd. Pokud z předloženého dokumentu nelze odvodit osobu dlužníka, požadujeme dále doložení příslušného dokumentu, který osobu dlužníka definuje.

U závazků zajištěných zástavním právem k nemovitosti vyžadujeme vždy předložení vyčíslení pohledávky s pokyny pro úhradu a příslibem vzdání se zástavního práva. Pokud je toto vyčíslení předkládáno až před čerpáním úvěru, je nutné do smlouvy o úvěru, v části „Konsolidované dluhy“, poli „Číslo účtu pro splácení včetně kódu banky“ uvést text „dle předloženého potvrzení“. V odkládacích podmínkách čerpání úvěru bude současně uplatněna podmínka předložení potvrzení ve standardním znění.

Konsolidace veškerých úvěrů od nebankovních subjektů - požadujeme úvěrovou smlouvu a vyčíslení věřitele zůstatku úvěru již před vytvořením Návrhu na schválení obchodu. U zajištěného závazku je pak třeba nejpozději k čerpání předložit návrh na vklad výmazu zástavního práva, případně využít úschovný účet v KB.

4.5.4 Komu je určen

Fyzickým osobám splňujícím podmínky uvedené v kapitole [2 žadatel \(02-100\)](#)

4.5.5 Maximální splatnost

Max 240 měsíců.

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení čerpání.

Může být poskytnut jako

- Krátkodobý – do 1 rok včetně
- střednědobý - max 5 let včetně
- dlouhodobý - nad 5 let do 20 let včetně

4.5.6 Výše úvěru

Minimální výše: 200 000 Kč

Maximální výše je limitována:

- úvěruschopností klienta
- hodnotou nemovitosti zajišťující úvěr (max 70 % LTV)
- max. však 2 000 000 Kč pro domácnosti s celkovým příjmem do 70 000 Kč
- max však 10 000 000 Kč pro domácnosti s celkovým příjmem nad 70 000 Kč

Limit 2 mil. Kč / 10 mil. Kč je počítán na celou angažovanost produktu americká hypotéka u klienta, nikoli na jednotlivé obchody. Klient tedy může mít několik amerických hypoték, ale pouze do součtu 2 mil. Kč / 10 mil. Kč celkem .

4.5.7 Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k **dokončené nemovitosti, která není určena k podnikatelským účelům**, v souladu s pravidly uvedenými v kapitole [6 zajištění \(ins 02-101\)](#).

Pro americkou hypotéku platí, že jako zajištění nelze použít nemovitost, která je zatížena předchozím zástavním právem (neplatí pro zástavní právo KB a MPSS) ani zatížení úvěrem ze stavebního spoření nebo úvěrem na družstevní bytovou výstavbu, které nezanikne splacením případného konsolidovaného úvěru.

4.5.8 Čerpání

Úvěr je čerpán v souladu s pravidly uvedenými v bodu [1.6 Čerpání](#) **max však do 24 měsíců od účinnosti smlouvy o úvěru.**

Způsob čerpání úvěru lze kombinovat, tj. část úvěru lze čerpat účelově, část neúčelově.

Účelové čerpání - **vždy** převodem v souladu se zněním smlouvy o úvěru - **na účet původního věřitele** (účet jiného peněžního ústavu nebo KB či splátkové společnosti).

Neúčelové čerpání - **vždy převodem na běžný účet, který klient uvede v žádosti o čerpání.** Neúčelovou část úvěru lze čerpat poté, co dojde k odeslání poslední platby konsolidovaných závazků/dluhů u věřitele/věřitelů. Pokud byl některý konsolidovaný závazek zajištěn zástavním právem ke stejné nemovitosti, jako je poskytovaný úvěr, je nutné pro uvolnění neúčelové části doložit probíhající výmaz zástavního práva. Pouze v odůvodněném případě může schvalovatel rozhodnout o okamžitém čerpání.

Klient je povinen v případě konsolidace produktů jiného peněžního ústavu/splátkové společnosti doložit zánik konsolidovaných dluhů (např. potvrzení o splacení/zrušení úvěrového účtu/potvrzení o zrušení povoleného debetu - dodatek ke smlouvě o BÚ nebo jiný doklad prokazující zánik), a to ve lhůtě 30 dnů od čerpání úvěru v KB.

4.6 Hypotéka bez nemovitosti

4.6.1 Obecná charakteristika a použití Hypotéky bez nemovitosti

Produkt, který je sjednán bez určení objektu úvěru a bez zajištění nemovitostí.

Uvolnění čerpání je podmíněno (kromě standardních podmínek čerpání) uzavřením dodatku (dále jen „Superdodatek“), ve kterém bude identifikován objekt úvěru i zajištění HÚ a sjednány podmínky čerpání úvěru, případně další podmínky a povinnosti klienta. Výhodou je možnost sjednání a podpisu úvěrové smlouvy ještě předtím, než si klient vybere financovanou nemovitost a zná účel úvěru. Klient tak má jistotu zajištěného financování již ve chvíli, kdy například teprve hledá vhodnou nemovitost ke koupi, případně vybraná nemovitost existuje teprve v nabídce developera bez detailních podmínek prodeje, nebo klient ještě nemá projekt ani stavební povolení na zamýšlenou budovanou/rekonstruovanou nemovitost, probíhá dědické řízení, ve kterém bude muset za blíže neurčených podmínek vyplácet ostatní dědice atd.

Ve smlouvě není účel určen, ale v Superdodatku lze následně sjednat jakýkoliv účel v kapitole [3 Účely Úvěru \(02-100\)](#), pokud to splatnost úvěru a případně pravidla pro financování cizinců a občanů ČR s příjmy v zahraničí dovolují. Do úvěrové smlouvy se tedy uvede případné omezení na typ nemovitosti (rezidenční/nerezidenční) a účel jejího využití (např. vlastní bytové potřeby, vlastní trvalé bydlení).

Je nepřipustné tímto produktem urychlovat proces poskytnutí úvěru (garance úrokové sazby, váznoucí dodání podkladů,) tj. nelze u jasného účelu jenom dočasně uzavřít smlouvou o Hypotéce bez nemovitosti a bezprostředně poté precizovat v Superdodatku.

V případě budoucího požadavku klienta na splátku bez náhrady účelně vynaložených nákladů ve výročním měsíci uzavření úvěrové smlouvy (viz zákon o SÚ v § 117, odst. 3f) se bude vycházet vždy z data uzavření smlouvy (nikoli Superdodatku) a pro výpočet 25 % výše úvěru z nasmlouvaného objemu HÚ v úvěrové smlouvě (nepřihlíží se k případně snížené částce v Superdodatku ani k nedočerpané částce).

4.6.2 Komu je určen

Fyzickým osobám splňujícím podmínky uvedené v kapitole [2 žadatel \(02-100\)](#)

4.6.3 Maximální splatnost

Max 360 měsíců.

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení čerpání.

Může být poskytnut jako

- střednědobý - max 5 let
- dlouhodobý - nad 5 let do 30 let včetně

4.6.4 Výše úvěru

Minimální výše: 200.000,- Kč.

Maximální výše je limitována:

- úvěruschopností klienta
- hodnotou nemovitosti zajišťující úvěr
- plánovaným objemem financované investice

Pokud klient Superdodatkem smluvně sníží výši úvěru, může ponechat nebo zkrátit původní splatnost a úměrně tomu sjednat novou výši anuitní splátky (vždy je rozhodující původní výše anuitní splátky, kterou nelze překročit).

NELZE zvýšit nasmlouvaný objem úvěru.

4.6.5 Zajištění

Musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti - dokončené (nebo rozestavěné - pouze v případě HÚ na výstavbu/rekonstrukci) v souladu s pravidly uvedenými v kapitole [6 zajištění \(ins 02-101\)](#).

Ve smlouvě se nespecifikuje zajištění, a to ani v situaci, kdy klient plánuje dát do zajištění jinou nemovitost. Veškeré zajištění se upřesňuje až v Superdodatku.

4.6.6 Čerpání

Úvěr je čerpán v souladu s pravidly uvedenými v bodu [1.6 Čerpání](#) této instrukce, tj. až 36 měsíců od data účinnosti smlouvy o úvěru (nikoli Superdodatku).

Klient je povinen nejpozději před koncem doby čerpání uzavřít Superdodatek ke Smlouvě o úvěru, kde se specifikuje účel a způsob čerpání, objekt úvěru, zajištění a další podmínky úvěru,

Proto klient musí včas (uvádí se nejpozději 3 měsíce před koncem doby čerpání) doložit podklady pro uzavření Superdodatku.

U předpokládané výstavby nebo rekonstrukce, je vhodné klienta upozornit a nastavit termín pro uzavření Superdodatku dříve, protože sjednaná doba čerpání 36 měsíců od data účinnosti smlouvy platí zároveň jako termín dokončení stavby.

4.6.7 Postupy pro zpracování hypotéky bez nemovitosti

4.6.7.1 Posuzování souběžných závazků při hodnocení bonity

Při hodnocení bonity u žadatele o Hypotéku bez nemovitosti nelze na rozdíl od jiných produktů eliminovat jakýkoliv existující závazek (v KB i u jiného věřitele) a hodnotit jeho úvěruschopnost tak, že bude uvedený závazek před čerpáním nebo samotným čerpáním úvěru splacen.

Tzn. nelze

- na obrazovce výdajů domácnosti **u žádného závazku vyznačit částku ke konsolidaci** (výjimkou je jen situace, kdy klient předložil potvrzení o doplacení a nejsou ještě zaktualizovány registry)
- požadovat **technickou výjimku, aby nebyl započten nějaký závazek v KB**, jehož splacení se předpokládalo doložit až před čerpáním (výjimkou je jen mimořádná situace při zrušení KK, povoleného debetu či úvěru, kdy se ani při součinnosti zainteresovaných útvarů nepodařilo takový obchod ukončit v bankovních systémech před schvalováním návrhu)

Důvodem pro toto omezení je fakt, že Hypotéka bez nemovitosti je obchod s vyšším rizikem a nemáme ani možnost zkontrolovat, jak a z jakých prostředků nakonec došlo ke splacení některého závazku, který bonitu v době posuzování úvěruschopnosti ohrožoval.

Při poskytování Hypotéky bez nemovitosti nelze ani přepokládat budoucí využití na refinancování jakéhokoli existujícího úvěru (klient účel nezná), tedy poskytnutí lze schválit **jen v případech, kdy bonita je dostatečná včetně všech existujících obchodů klienta**. To však nevylučuje, aby při pozdějším uzavírání Superdodatku upřesňujícím účel byl jako jeden z účelů (nebo výjimečně i jen jako jediný účel) uvedeno refinancování.

4.6.7.2 Superdodatek ke smlouvě o Hypotéce bez nemovitosti upřesňující účel a zajištění

Dodatek tohoto typu je nejčastěji uzavírán jako první v pořadí (mohou mu ale předcházet jiné typy změn - např. změna lhůty čerpání, přistoupení či vyvázání dlužníka, nikoliv však převzetí smlouvy zcela jinými klienty).

V upřesňujícím Superdodatku **nelze** měnit úrokovou sazbu.

Vždy je nutné naopak dodržet původně předpokládanou max. hodnotu LTV uvedenou ve smlouvě.

Pokud nově zjištěné informace (záznam v registrech, důvody pro metodickou výjimku) vedou k nutnosti individuálního posouzení, je třeba změnit proceduru poskytnutí a případně i vybrat konkrétní důvod.

Schvalovatel si může vyžádat jakékoli obvyklé podklady nutné k individuálnímu posouzení včetně aktuálních informací o bonitě klienta, zvláště pak v situaci, kdy v mezidobí smlouvy a zpracování Superdotaku přijal některý z dlužníků další závazek.

Po vyznačení účinnosti Superdotaku dojde ke změně typu účtu na konkrétní typ účtu podle účelu uvedeném v Superdotaku, případně dojde ke změně výše úvěru, splátkového plánu.

5 PŘÍJMY, VYDAJE A ZÁVAZKY (02-070)

5.1 Posuzování příjmů

5.1.1 Obecné zásady hodnocení příjmů

Příjmy předkládané účastníky úvěrového obchodu se posuzují z hlediska reálnosti jejich **výše, stability, pravidelnosti, pravdivosti a udržitelnosti po celou dobu trvání úvěrového obchodu** (např. věk žadatele/ spolužadatele prokazujícího příjem nesmí překročit v době splacení HÚ 75 let, u příjmu z podnikání, že klient i nadále vlastní oprávnění k podnikání, či pokud klient prokazuje příjmy z nemovitosti, potom by měl být ve většině případů vlastníkem nemovitosti apod.).

V případě, že klient prokazuje více druhů příjmů, je nutné, aby byla splněna metodická pravidla pro každý z nich. Tedy např. v případě, že je klient zaměstnancem a zároveň má podnikatelskou činnost a chce započítat do své bonity oba tyto příjmy, potom musí splnit jak pravidla v [bodě 5.5 Příjem ze závislé činnosti](#), tak pravidla zmíněná v [bodě 5.6 Příjmy z podnikatelské činnosti dle §7 DP](#). Detailnější popis akceptace souběhu příjmů je uveden v bodu [5.6.3.7 Souběh příjmů ze závislé činnosti a z podnikání](#) a v bodu [5.6.3.8 Souběh příjmů z podnikání s Rodičovským příspěvkem / Peněžitou pomocí v mateřství](#)

Je-li požadován výpis z BÚ a ten je veden u KB, nemusí klient v takových případech výpis předkládat. Požadovaná kontrola transakcí, např. příjmu, však musí být provedena i v těchto případech.

Všechny typy prokazovaných příjmů klienta musejí být doloženy příslušnými dokumenty v souladu s požadavky Banky.

Manželé/**partneři dle NOZ** vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr, s výjimkou případů uvedených v bodu [5.4 Pravidla pro poskytování úvěrů manželům](#)

5.1.2 Rozdělení příjmů dle akceptovatelnosti

Standardně akceptované typy příjmů:

- Příjmy ze závislé činnosti [5.5](#)
(vč. brigády vykonávané pouze formou dohody o pracovní činnosti)
- Příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti [5.6](#)
(včetně příjmu FOP v režimu paušální daně) [5.7](#)
- Příjmy z pronájmu [5.8](#)
- Doplnkové příjmy [5.9](#)
- Ostatní příjmy [5.6.5.2](#)

Příjmy akceptovatelné na základě individuálního posouzení [5.10](#)

Příjmy z této skupiny lze akceptovat pouze na základě individuálního posouzení.

Do této skupiny příjmů patří:

- příjmy ze skupiny standardně akceptovaných příjmů, které **nesplňují požadované parametry**
- příjmy ze skupiny nestandardních příjmů
- příjmy, které nejsou v této instrukci definovány

Upozornění: příjmy musí být vždy prokázány dle bodu [5.1.3](#).

5.1.3 Standardně doložené příjmy

Standardně doložené příjmy:

- Potvrzení o výši pracovního příjmu [5.5.3.1](#)
- Daňové přiznání včetně náležitých příloh [5.6.3.1](#)
- Doklad prokazující Doplňkový příjem (např. Oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného starobního důchodu) viz bod [5.9](#)

Všechny požadované dokumenty nutné pro poskytnutí obchodu musí být předloženy v originále nebo v elektronické verzi (příp. úředně ověřené kopii) osobně klientem / třetí stranou. U úvěrových obchodů, u kterých byly smluvní dokumenty podepsány klientem elektronicky, platí také doložení povinných dokladů k příjmům v originále.

5.2 Posuzování výdajů

5.2.1 Obecná pravidla pro posuzování výdajů

Pravdivé zachycení a zohlednění všech nezbytných výdajů klienta je základním předpokladem pro správné vyhodnocení úvěruschopnosti klienta, za což je **odpovědný** nedílnou měrou **navrhovatel i schvalovatel obchodu**. Nedostatečné vyhodnocení úvěruschopnosti klienta může mít negativní dopad na splácení úvěru a vést k předlužení klienta ve smyslu zákona 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru a v důsledku toho ke zneplatnění úvěrové smlouvy.

5.2.1.1 Povinné výdaje pro hodnocení bonity klienta

- závazky vůči bankám a jiným subjektům (nesplacené zůstatky úvěrů, limity KK a PD, splátky leasingu, produktů splátkových společností)
- výdaje spojené s bydlením* (např. tržní nájemné, náklady na služby – vodné, plyn, elektřina; příspěvek do fondu oprav, příspěvek do rezervního fondu pro opravy rodinného domu atd.)
- výživné
- měsíční výdaje plynoucí ze všech pojistných smluv (tj. jak z pojistných smluv s měsíční platbou pojistného, tak i z pojistných smluv s roční platbou pojistného - přepočítáno na měsíční platbu)
- pravidelné platby spořicího charakteru (penzijní připojištění, stavební spoření apod.)
- ostatní výdaje a závazky (jiné nezbytné výdaje klienta - především se jedná o výdaje za mobilní telefon, internet, trvalé příkazy neuvedené ve výdajích výše, složenky, dopravné do zaměstnání apod.)
- pokud jsou na Potvrzení o výši pracovního příjmu uvedeny zaměstnavatelem srážky ze mzdy, je povinnost zadat i tyto výdaje/závazky

***Výdaje na bydlení v případě hypoték** - Klient, který už nemovitost užívá (tedy u účelů rekonstrukce, vypořádání, investiční hypotéka atd.) uvádí aktuální skutečné výdaje na bydlení v této nemovitosti, zatímco klient, který si pořizuje nemovitost jako novou, uvede do výdajů již předpokládané výdaje spojené s užíváním nové nemovitosti (Každý klient uvede v případě HÚ tedy výdaje spojené s bydlením v nemovitosti, kterou v době splácení bude užívat. Klient pak uvádí typ bydlení – VLASTNÍ).

V případě, že klient má výše uvedené typy výdajů, musí být vždy zadány do systému. Zadání jiných, než povinných výdajů pro posouzení bonity klienta je plně v pravomoci Schvalovatele (případně navrhovatele). Navrhovatel / schvalovatel je povinen navýšit výdaje i nad rámec transakcí zjištěných na předložených výpisech, pokud klient deklaruje výdaje neodpovídající reálným hodnotám.

5.2.1.2 Pravidla a postupy pro vyhodnocení výdajů klienta

Klient je povinen pravdivě uvést v žádosti veškeré své závazky. V dokumentaci obchodu se archivuje první žádost podepsaná klientem. **Pokud klient snižuje výši pravidelných výdajů (vyjma úvěrových závazků) uvedených v první žádosti, tak je požadováno doložení Klientem podepsaného čestného prohlášení o snížení těchto závazků (akceptovatelnou formou doložení je vyjádření Klienta prostřednictvím emailu).** Případné navýšené výdaje zpracovatelem/schvalovatelem nejsou důvodem pro novou žádost (v tomto případě se uchovává pouze první žádost).

- Vždy platí, že pokud má klient v externích registrech dostupnou informaci o úvěru u jiného peněžního ústavu v ČR, potom je tato skutečnost automaticky zohledněna ve výdajích klienta, to však neznamená, že tyto výdaje nebudou vyplňovány v žádosti, naopak zde vždy musí být uvedeny všechny výdaje klienta.
- Pokud klient neuvede všechny své výdaje pravdivě, pak lze takové jednání klasifikovat i jako pokus o úvěrový podvod.
- Vždy se v žádosti **uvádějí výdaje za celou domácnost**, a to i v případech, kdy v žádosti vystupuje jako žadatel pouze jeden člen domácnosti. Platí i v případě zúženého/zrušeného SJ u manželů/partnerů **stejného pohlaví dle NOZ.**
- V žádosti se neuvádějí splátky a výše poskytnutých úvěrů v KB, neboť ty jsou započítány automaticky (platí i v případě klienta – fyzické osoby, který má v KB poskytnuté úvěry také jako klient – fyzická osoba podnikatel).
- V případě zjištění opakujících se rizikových transakcí (online sázení, opakované výběry vysokých částek v hotovosti bez zjevného ekonomického opodstatnění apod.) bude žádost o úvěr zamítnuta.

5.2.2 Podmínky čerpání úvěru související se zadáváním výdajů klienta

Pokud bude výdaj z titulu závazků v JPÚ splacen před čerpáním úvěru, nebo dojde k ukončení rozjednané žádosti z JPÚ před čerpáním úvěru bude doložení ukončení úvěru nebo rozjednané žádosti v JPÚ uvedeno v odkládací podmínce čerpání

Poznámka: předloží-li klient doklad o ukončení žádosti v JPÚ a částka úvěrového obchodu se nebude shodovat s částkou uvedenou u rozjednané žádost v registrech, předloží klient v takových případech Žádost o daný úvěrový obchod v JPÚ. Registrační číslo na dokladu o ukončení se musí shodovat s číslem Žádosti o úvěrový obchod.

V případě, že klient má v externích registrech evidovanou kreditní kartu nebo povolený debet u JPÚ, tento úvěr je již splacen, ale klient v době poskytnutí úvěru nemůže jednoznačně prokázat ukončení závazku u JPÚ, bude jako odkládací podmínka čerpání – předložení potvrzení příslušného JPÚ o tom, že byla podepsána Výpověď smlouvy o KK (PD)

Zároveň bude s klientem sjednáno Zvláštní ustanovení – klient se zavazuje, že nejpozději do data nepřekračujícího 60 dnů od data prvního čerpání předloží dokument prokazující zánik práv a povinností majitele kreditní karty/povoleného debetu ve výši...Kč v Bankou akceptovatelném znění.

V případě, že má klient v externích registrech evidovanou KK nebo PD u jiného peněžního ústavu a výše limitu bude v době poskytnutí snížena (v úvěrových registrech ještě nebyl záznam aktualizován) , je požadováno předložení prokazatelného dokladu o snížení výše limitu (rámce).

V případě, že má klient v externích registrech evidován úvěr od JPÚ a tento úvěr je již splacen (v úvěrových registrech ještě nebyl aktualizován), nebo bude požadováno jeho splacení před čerpáním úvěru Bankou, bude s klientem sjednána odkládací podmínka čerpání – předložení potvrzení příslušného peněžního ústavu o tom, že pohledávka byla k datu čerpání zcela uhrazena a toto potvrzení klient doloží před zahájením čerpání úvěru v KB. Pokud byl prokazatelný doklad o splacení již doložen před poskytnutím obchodu, nebude odkládací podmínka čerpání nastavena.

Pokud ji příslušná banka, u které měl klient úvěrový obchod, reportovala úvěr do úvěrových registrů jako ukončený a tato informace je dostupná, pak Banka nevyžaduje od klienta výše zmíněné potvrzení.

Za akceptovatelný dokument prokazující splacení/ukončení dluhu klienta je považován také aktuální výpis z registru BRKI/NRKI, ze kterého bude patrné splacení/ukončení předmětného úvěru.

5.3 Pravidla nastavení podmínek financování dle předkladatele příjmu

- Za podmínky, že příjmy jednoho ze žadatelů jsou dostatečné pro splacení navrhovaného financování, nemusí ostatní spolužadatelé příjmy prokazovat.
- Pokud příjmy předkládá více žadatelů, nastaví se parametry financování dle pravidel pro souběhy

POZOR! Výdaje spolužadatele musí být zadány vždy, a to i v případě, že příjmy neprokazuje.

5.3.1 Specifická pravidla pro souběhy příjmů občanů ČR/cizinců

5.3.1.1 Žadatelé JSOU manželé/partneři stejného pohlaví dle NOZ (nemají zúžené SJ)

Souběh Občan ČR s příjmy z ČR a cizí státní příslušník sk. I a II

- V případě, že jsou žadatelé o úvěrový obchod manželé/partneři, kdy jeden je cizí státní příslušník s potřebným povolením k pobytu na území ČR a příjmy z ČR, posuzuje se takový obchod jako by se jednalo o úvěr pro občana ČR s příjmy z ČR (nebudou aplikována specifická příjmová a metodická pravidla pro cizí státní příslušníky - schvalovací pravomoci jsou stejné jako na obchod pro občana ČR s příjmy z ČR)
- Pokud je pro navrhované financování dostačující příjem občana ČR s příjmy z ČR, pak se podmínky financování řídí dle pravidel pro občany ČR s příjmy v ČR a není nutné dokládat povolení k pobytu (přechodný/trvalý) a rodné číslo u druhého z manželů/partnerů

Souběh Občan ČR s příjmy ze zahraničí a cizí státní příslušník sk. I a II

- Financování se nastaví dle žadatele s přísnějšími podmínkami financování
- Pokud je pro navrhované financování dostačující příjem občana ČR s příjmy ze zahraničí, pak se podmínky financování řídí dle pravidel pro občany ČR s příjmy ze zahraničí a není nutné dokládat povolení k pobytu (přechodný/trvalý) a rodné číslo u druhého z manželů/partnerů

Souběh Občan ČR s příjmem z ČR a občan ČR s příjmy ze zahraničí

- Financování se nastaví dle občana ČR s příjmy ze zahraničí
- Pokud je pro navrhované financování dostačující příjem občana ČR s příjmy z ČR, pak se podmínky financování řídí dle pravidel pro občany ČR s příjmy v ČR.

Souběh Cizí státní příslušník sk. I a cizí státní příslušník sk. II

- Financování se nastaví dle cizího státního příslušníka ze sk. II.
- Pokud příjmy dokládá pouze jeden z manželů/partnerů cizích státních příslušníků s příjmem v ČR (a tento příjem je dostatečný pro splácení navrhovaného financování), pak se podmínky financování řídí dle nositele bonity a není nutné dokládat povolení k pobytu (přechodný/trvalý) a rodné číslo u druhého z manželů/partnerů

5.3.1.2 Žadatelé NEJSOU manželé/partneři stejného pohlaví dle NOZ (nebo mají zúžené SJM)

Souběh Občan ČR s příjmy z ČR a cizí státní příslušník sk. I a II

- V případě, že se spoluvlastníkem pořizované nemovitosti stává i občan ČR s příjmy z ČR (spoluvlastníky se musí stát oba žadatelé) a zároveň cizí státní příslušník má potřebné povolení k pobytu na území ČR a příjmy z ČR, posuzuje se takový obchod jako by se jednalo o úvěr pro občana ČR s příjmy z ČR (nebudou aplikována specifická příjmová a metodická pravidla pro cizí státní příslušníky - schvalovací pravomoci jsou stejné jako na obchod pro občana ČR s příjmy z ČR). Pokud tato podmínka není splněna, financování se nastaví dle žadatele s přísnějšími podmínkami financování.
- Pokud je pro navrhované financování dostačující příjem občana ČR s příjmy z ČR, pak se podmínky financování řídí dle pravidel pro občany ČR s příjmy v ČR a není nutné dokládat povolení k pobytu (přechodný/trvalý) a rodné číslo cizího státního příslušníka na území ČR

Souběh Občan ČR s příjmy ze zahraničí a cizí státní příslušník sk. I a II

- Financování se nastaví dle žadatele s přísnějšími podmínkami financování
- Pokud je pro navrhované financování dostačující příjem občana ČR s příjmy ze zahraničí, pak se podmínky financování řídí dle pravidel pro občany ČR s příjmy ze zahraničí a není nutné dokládat povolení k pobytu (přechodný/trvalý) a rodné číslo cizího státního příslušníka na území ČR

Souběh Občan ČR s příjmem z ČR a občan ČR s příjmy ze zahraničí

- Financování se nastaví dle občana ČR s příjmy ze zahraničí
- Pokud je pro navrhované financování dostačující příjem občana ČR s příjmy z ČR, pak se podmínky financování řídí dle pravidel pro občany ČR s příjmy v ČR.

Souběh Cizí státní příslušník sk. I a cizí státní příslušník sk. II

- Financování se nastaví dle cizího státního příslušníka ze sk. II.

- Pokud příjmy dokládá pouze jeden z partnerů * cizích státních příslušníků s příjmem v ČR (a tento příjem je dostatečný pro splácení navrhovaného financování), pak se podmínky financování řídí dle nositele bonity a není nutné dokládat povolení k pobytu (přechodný/trvalý) a rodné číslo u druhého z žadatelů

* Za předpokladu, že klient dokládající příjmy je nabyvatelem/vlastníkem objektu úvěru.

5.4 Pravidla pro poskytování úvěrů manželům/partnerům stejného pohlaví dle NOZ

5.4.1 Manželé mají standardní režim SJM

Manželé/partneři vystupují vždy jako spolužadatelé s výjimkou případů popsaných v bodě 5.4.2,

Registrovaní partneři nemusí vystupovat jako spolužadatelé, neboť v jejich případě nevzniká režim SJM a za své závazky zodpovídá každý samostatně. Naopak, partnerů stejného pohlaví dle NOZ (sezdaní partneři po 1.1.2025) vzniká režim SJ a musí vždy vstupovat jako spolužadatelé (vyjma zúženého nebo zrušeného SJ)

5.4.2 Manželé/partneři dle NOZ mají upravený majetkový režim SJM

Upravený majetkový režim SJ znamená zúžení nebo zrušení SJ o všechny závazky vzniklé v budoucnu, popř. zúžení o závazky, které by vyplynuly z předmětné Smlouvy o úvěru uzavřené bankou.

Forma doložení:

- **Zúžení SJ**
 - Smlouva o zúžení rozsahu SJ formou notářského zápisu
 - Rozhodnutí soudu s nabytím právní moci
 - Smlouva o změně majetkového režimu založeného rozhodnutím soudu s nabytím právní moci
- **Zrušení SJ**
 - Rozhodnutím soudu s nabytím právní moci

Výdaje tohoto žadatele budou posuzovány stejně jako v případě žádosti **obou** manželů/partnerů, tj. společně za celou domácnost.

5.5 Příjem ze závislé činnosti

5.5.1 Obecná pravidla pro akceptaci příjmů ze závislé činnosti

Závislou činností je práce, která je vykonávána ve vztahu nadřízenosti zaměstnavatele a podřízenosti zaměstnance, jménem zaměstnavatele, podle pokynů zaměstnavatele a zaměstnanec ji pro zaměstnavatele vykonává osobně.

Co je příjem ze závislé činnosti

- plnění v podobě příjmu ze současného nebo dřívějšího pracovněprávního, služebního nebo členského poměru a obdobného poměru, v nichž poplatník při výkonu práce pro plátce příjmu je povinen dbát příkazů plátce; funkčního požitku
- příjmy za práci člena družstva, společníka společnosti s ručením omezeným, komanditisty komanditní společnosti
- odměny člena orgánu právnické osoby, likvidátora, insolvenčního správce

Příjem ze závislé činnosti banka standardně akceptuje za podmínek, kdy žadatel/ spolužadatel/ ručitel:

- **má pracovní poměr na dobu neurčitou**, příp. dobu určitou při splnění podmínek uvedených v bodu 5.5.2
- **má příjem plynoucí z Dohody o pracovní činnosti** (§76 z. 262/2006 Sb.) při splnění podmínek v bodu 5.5.2
- klient **není ve zkušební době**
- klient **není ve výpovědní lhůtě**

Pokud byl klient v pracovní neschopnosti po delší dobu (3 měsíce nebo déle) a po návratu do zaměstnání má opět pravidelný příjem alespoň po dobu 3 měsíců, **může být Potvrzení o výši příjmu vystaveno s průměrným příjmem za dobu odpracovanou po ukončení pracovní neschopnosti.**

Veškeré relevantní informace, tj. zejména doba pracovní neschopnosti a doba, za kterou je průměrný měsíční příjem počítán, musí být uvedeny na předmětném Potvrzení o výši příjmů.

5.5.2 Pracovní poměr na dobu určitou a Dohoda o pracovní činnosti

S pracovním poměrem na dobu určitou se nejčastěji setkáme v těchto případech:

- **sezónní zaměstnanci** - pro které je charakteristické několikaměsíční přerušení pracovní činnosti anebo sezónní střídání zaměstnání (např. léto - práce v lese, zima - vlekař nebo řidič z povolání - zaměstnán od února do prosince, zedník - od března do listopadu)
- **nesezónní zaměstnanci** - pracovní poměr nenese známky sezónnosti - není přerušován v závislosti na ročním období. Obvykle je sjednán na dobu 1 roku (nebo méně, dle aktuální potřeby zaměstnavatele) a pravidelně prodlužován. Nejčastěji agenturní zaměstnanci, zaměstnanci menších zaměstnavatelů ve výrobě, v dnešní době též v bankovníctví a finančnictví obvykle při vzniku pracovního poměru apod.
- **funkce volených zástupců státní správy a samosprávy**, např. pracovní poměr starostů, poslanců, dle volebního období (obvykle 4 roky).

S ohledem na rizika, která pracovní poměru na dobu určitou nese, zejména nestabilita daného příjmu, byla stanovena následující pravidla pro jeho akceptaci.

Pravidla pro akceptaci:

- Současný poměr trvá **alespoň 3 M** k datu vystavení Potvrzení o příjmu
- **Klient není ve zkušební době**
- **Klient je aktuálně zaměstnán**(v pracovním poměru na dobu určitou)
- Pracovní poměr na dobu určitou není akceptován v případech, kdy doba určitá **uplyne do 60 dnů** ode dne podpisu žádosti o úvěr.

Banka vyhodnotí stabilitu a udržitelnost předkládaného příjmu po dobu splatnosti navrhovaného financování (musí být zřejmé, že doba určitá u zaměstnavatele bude prodloužena, nebo že je klient schopen bez problému si najít zaměstnání se stejným/vyšším platem), v případě nejistoty ohledně budoucího zaměstnání klienta nebude příjem neakceptován.

U příjmů z **Dohody o pracovní činnosti** (§76 z. 262/2006 Sb.) platí stejná pravidla jako pro posuzování příjmů z pracovních smluv na dobu určitou.

5.5.3 Forma doložení příjmů ze závislé činnosti

5.5.3.1 Potvrzení o výši příjmu

Platnost Potvrzení o výši příjmu je 30 dní od jeho vystavení.

V případě, že je příjem standardně ověřen a schválen, pak není nutné před podpisem smlouvy aktualizovat informace o bonitě žadatelů - za podmínky, že mezi schválením obchodu a podpisem smlouvy neuplynulo více než 30 dní.

Pokud uvedená lhůta uplynula, pak je po klientovi vyžadováno čestné prohlášení (forma čestného prohlášení není pevně stanovena) , které bude obsahovat tyto deklarace:

- identifikace klienta a žádosti, ke které se čestné prohlášení vztahuje
- skutečnost, že klient je stále zaměstnán u stejného zaměstnavatele (včetně uvedení IČO a názvu) jako je uveden v žádosti
- skutečnost, že s klientem není vedeno jednání o rozvázání jeho pracovního poměru
- nezhoršila se jeho finanční situace oproti žádosti

V případě, že klient nemůže uvedené deklarovat, neboť se situace změnila, pak je nutné provést nové posouzení úvěruschopnosti, tedy doložit nové Potvrzení o příjmu případně jiný akceptovatelný doklad o příjmu. Pokud se nepodaří úvěruschopnost prokázat, tak není možné daný obchod poskytnout.

Potvrzení se dokládá na formuláři KB, pokud je na jiném formuláři, musí obsahovat všechna data a ustanovení, jako kdyby bylo na formuláři KB předkládáno.

5.5.3.2 Pravidla pro posuzování příjmu klienta s vazbou na osobu vystavující Potvrzení o příjmu

Potvrzení, které žadateli vystavila osoba, na kterou má tento žadatel přímý či nepřímý vliv, **musí být ověřeno z nezávislého zdroje**. Za nezávislý zdroj se pokládá:

- daňové přiznání (musí splňovat pravidla předkládání DP viz bod [5.6.3.1](#)

nebo

- výpisy z běžného účtu osoby žadatele za posledních 6 po sobě jdoucích měsíců

Příjem uvedený na Potvrzení musí korespondovat s příjmem předloženým na doplňkovém dokladu (se zohledněním případných odměn). Vklady v hotovosti nejsou akceptovány.

Za osobu s přímým či nepřímým vlivem na osobu vystavující Potvrzení se vždy považuje statutární orgán zaměstnavatele, majitel zaměstnavatele a jeho rodinní příslušníci, dále manažerské/ředitelské funkce (platí zejména pro malé a střední firmy – max. 499 zaměstnanců), vedoucí účetní, manželka/partner jednatele atd. Posouzení toho, zda je Žadatel/Spolužadatel takovou osobou (mimo výše uvedených rolí), je na zodpovědnosti zpracovatele úvěrového obchodu.

5.6 Příjmy z podnikatelské činnosti dle §7 DP

5.6.1 Obecná pravidla pro posouzení příjmů žadatelů/spolužadatelů s oprávněním k podnikání

Za příjem z podnikatelské činnosti je považován příjem osob podnikajících na základě:

- **Živnostenského oprávnění** (podnikatelské subjekty s přiděleným IČO), živnost dle činnosti může být:
 - ohlašovací - ty se dále dělí na řemeslné, vázané a volné.
 - koncesované
- **jiného než živnostenského oprávnění**:
 - činnosti a podnikající podle zvláštních právních předpisů – zákonů (advokáti, notáři, lékaři, znalci, psychoterapeuti, tlumočníci, soudní exekutoři, makléři, ...); podnikajícím je přiděleno IČO. Nejsou v živnostenském rejstříku nýbrž v rejstříku advokátů, soudních exekutorů, pojišťovacích zprostředkovatelů, atd.
- **činnost autorů** - příspěvky do novin, časopisů, rozhlasu
- **nezávislá povolání**, která nejsou živnostmi ani podnikáním podle zvláštních předpisů (např. spisovatel, herec, hudebník, sportovci a jejich trenéři, rozhodčí, artisti...a tato činnost není vykonávána v zaměstnaneckém ani obdobném poměru a nemají přiděleno IČO)
- **osob provozujících zemědělskou výrobu** (pokud tato osoba žádá o aktivní obchod na osobní účely, tj. jako FOO)

Pokud má libovolný z žadatelů aktivní oprávnění k podnikatelské činnosti, F/O Banka na základě doloženého DP ověřuje, zda není tento žadatel/spolužadatel ve ztrátě (v režimu paušální daně klient namísto DP předloží výpis z účtu z posledního měsíce za uplynulé zdaňovací období, kde bude viditelná uhrazená paušální daň a čestné prohlášení, že v uplynulém zdaňovacím období nebyl klient ve ztrátě z podnikání) za poslední zdaňovací období i v případě, že daný žadatel nedokládá příjmy (viz bod [5.3](#) této instrukce).

Kalkulačka DP se nevyplňuje v případě, že klient v uplynulém zdaňovacím období nevykázal ztrátu (na základě kontroly hodnoty v řádcích 104 a 206 DP) a zároveň do výpočtu jeho úvěruschopnosti nevstupuje příjem z podnikatelské činnosti dle §7 nebo pronájmu dle §9.

Upozornění:

Pokud jeden z žadatelů v rozhodném zdaňovacím období (období, za které prokazuje příjem nebo vstupuje v úvěru jako spoludlužník bez dokládání příjmu) vykázal ztrátu v DP (týká se i příjmu z pronájmu), musí být tato ztráta přepočtená na měsíční hodnotu odečtena od jiného existujícího příjmu žadatele či spolužadatele v daném obchodním případě (např. odpočtem od příjmu ze závislé činnosti, příjmu z pronájmu).

5.6.2 Aktivní podnikatelská činnost nevykonávaná nebo v aktuálním či předchozím zdaňovacím období ukončená

Níže uvedená pravidla pro doložení platí pro:

- klienty s aktivním IČO, kteří aktivně nevykonávají podnikatelskou činnost
- klienty, kteří nevykonávali aktivní podnikatelskou činnost a ukončili ji v aktuálním nebo předchozím zdaňovacím období;
- klienty, kteří nevykonávali aktivní podnikatelskou činnost a přerušili podnikatelskou činnost v aktuálním nebo předchozím zdaňovacím období

Banka vyžaduje:

- v případě, že klient zároveň dokládá příjmy ze závislé činnosti předloží:
 - potvrzení od zaměstnavatele, že za něj provedl roční zúčtování daně
- v případě, že klient prokazuje pouze jiné příjmy (např. mateřská, důchod, příjmy ze zahraničí) nebo nemá žádné příjmy (pouze student) nebo mu zaměstnavatel nemohl doposud provést roční zúčtování daně, doloží:
 - potvrzení s razítkem FÚ, které dokládá, že příjem žadatele byl za předchozí zdaňovací období nulový nebo
 - čestné prohlášení žadatele, že mu nevznikla povinnost podat daňové přiznání dle Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

5.6.3 Doložení příjmů z podnikatelské činnosti

5.6.3.1 Přiznání k dani z příjmu fyzických osob

Přiznání k dani z příjmů fyzických osob za poslední zdaňovací období podepsané klientem* včetně náležitých příloh** spolu s jedním z následujících:

- 1) **Doklad o zaplacení daně** ve výši dle ř. 91 daňového přiznání; nebo
- 2) **Doklad o vrácení přeplatku na dani** ve výši dle ř. 91 daňového přiznání; nebo
- 3) **Potvrzení o bezdlužnosti vystavené FÚ** (Potvrzení o bezdlužnosti je akceptováno pouze je-li vystaveno po datu 30.4., příp. 30.6.)
 - Pozn. 1: Jako plnohodnotnou náhradu za **Přiznání k dani z příjmů fyzických osob** lze pro účel prokazování příjmů z podnikatelské činnosti přijmout **OPIS DAP údajů z FÚ** (včetně náležitých příloh).
 - Pozn. 2: Nemá-li klient k dispozici doklad o zaplacení/vrácení přeplatku na dani, postačí doložení **OPIS DAP údajů z FÚ** vystaveného po datu 30.4. + bezdlužnost **FÚ**. Měl-li klient dle Opisu DAP nulovou daňovou povinnost nebo přeplatek, není bezdlužnost vyžadována.
 - Pozn. 3 Pokud klient nepředložil k DP potvrzení o vrácení přeplatku na dani z důvodu, že jej použil pro další splatné zálohy, bude doloženo i) potvrzení, že o to požádal Finanční úřad nebo ii) doklady o uhrazení zálohy na daň z příjmu – viz bod 5.6.3.3.

**V případě podání digitální formou nevyžadujeme podepsané DP, nicméně vždy je třeba doložit doklad o zaplacení daně/přeplatku/bezdlužnosti.*

*** vyjmenované přílohy není nutné standardně dokládat - jedná se o:*

Doklad o poskytnutém bezúplatném plnění (daru), Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši zaplacených úroků z tohoto úvěru, Potvrzení o zaplacených příspěvcích na penzijní připojištění, penzijní pojištění, nebo doplňkového penzijního spoření, Potvrzení o zaplacených příspěvcích na soukromé životní pojištění, Potvrzení o úhradě za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání, Potvrzení předškolního zařízení o výši výdajů vynaložených za umístění vyživovaného dítěte, Potvrzení zaměstnavatele druhého z poplatníků pro uplatnění nároku na daňové zvýhodnění.

5.6.3.2 Lhůty pro akceptování Daňového přiznání

Od prvního pracovního dne aktuálního roku je možné akceptovat daňové přiznání klienta podané na FÚ (včetně příloh dále viz. výše) za poslední zdaňovací období (tzn. 2.1.2025 klient může již předložit DP za zdaňovací období roku 2024).

- podal-li klient DP za aktuální zdaň. období v období leden-březen daného roku, může si Banka dovyžádat další dokumenty např. DP za předchozí zdaň. období, výpisy z účtu, kam jsou příjmy z podnikání zasílány).
- daňové přiznání za předchozí zdaňovací období akceptujeme, pokud byl proveden 1. skóring s doloženými příjmy nejpozději do tohoto data (tzn. bylo předloženo DP do tohoto data a byl proveden 1. skóring):
 - max. do 30.4. (DP podává klient sám) - např. za rok 2021 je předloženo nejpozději do 30.4.2023
 - max. do 30.6. (DP zpracovává a podává za klienta daňový poradce)
- lhůty pro podání DP jsou zároveň lhůtami pro zaplacení daně z příjmů - v tomto případě vždy doložit doklad o úhradě daně

5.6.3.3 Nulová daňová povinnost a přeplatek na dani v rámci přechodného období

Má-li klient dle DP nulovou daňovou povinnost nebo má dle DP přeplatek na dani, ale zatím mu FÚ nebyl vrácen, pak je třeba předložit **Zaplacené zálohy na daň z příjmu, pokud je hradil**.

Klient je dokládá složenkami nebo výpisem z BÚ u podnikatelů

U příjmů dle §6 (ze závislé činnosti) pak Potvrzením o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z funkčních požitků a o sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění, které je povinnou přílohou DP

Součet uhrazených záloh musí odpovídat údaji o výši záloh v DP (u příjmů z podnikání platí, že byla-li poslední známá daň. povinnost do 30 tis. Kč, zálohy nemusí být hrazeny, byla-li do 150 tis. musí být zálohy hrazeny pololetně, nad 150 tis. Kč čtvrtletně).

Poslední známou daňovou povinnost je možné zjistit např. z DP za předchozí zdaňovací období.

5.6.3.4 Výpočet čistého ročního příjmu z podnikatelské činnosti

- Pro výpočet čistého ročního příjmu z podnikání slouží Kalkulačka DP nebo Kalkulačka k paušální dani
- Kalkulačku je potřeba vyplnit přesně podle požadovaných informací obsažených v kalkulačce samotné. Kromě údajů z jednotlivých řádků DP je nutné vyplnit i odpovědi na doplňující otázky

Po skončení práce s Kalkulačkou poradce předmětnou Kalkulačku vloží do NOBY jako přílohu ve formát xlsx?

5.6.3.5 Výdajový paušál a jeho případná úprava

Úpravu výdajového paušálu oproti jeho výši uvedené v DP je možné provést pouze ve vybraných případech a za podmínek:

- Klient, který předkládá DP a své výdaje z podnikatelské činnosti (dle doloženého DP), uplatňuje výdajovým paušálem viz [1].
- Úprava výdajového paušálu formou upravení procenta z příjmu klienta (údaje jsou zadávány v aplikaci Kalkulačka) lze provést pouze u vybraných ekonomických činností (Seznam profesí dle CZ-NACE).

* Pokud není v DP uvedena činnost klienta, u které uplatňuje paušální výdaje, není možné provést úpravu paušálu.

5.6.3.6 Seznam profesí dle CZ-NACE, u kterých lze upravit výdajový paušál

Výdajový paušál (upravení procenta z příjmu) lze upravit pouze u následujících ekonomických činností:

[\[Seznam ekonomických činností, u kterých lze upravit výdajový paušál\]](#)

UPOZORNĚNÍ!

Úpravu výdajového paušálu není možné provést v těchto případech:

- Klient/žadatel nepředloží DP za celé předchozí zdaňovací období (tj. ke konci zdaňovacího období podnikal méně než 1 rok)

Nebo se jedná o případ, kdy

- Klient/žadatel je členem sdružení podnikatelů dle § 829 a násl. Občanského zákoníku

V případě, že klient uplatňuje v DP paušál u více činností, potom musí být případ posouzen individuálně.

5.6.3.7 Souběh příjmů ze závislé činnosti a z podnikání

Souběh příjmů z podnikání a závislé činnosti akceptujeme pouze v případě, že trval celé předchozí zdaňovací období* (závislá činnost i podnikání trvalo celých 12 měsíců) a nedošlo podle aktuálního potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti k výraznému (více než 50%) navýšení příjmů ze závislé činnosti (oproti předchozímu zdaňovacímu období).

Příklad:

- řádek č. 31 Daňového přiznání za rok 2019..... 353 976 Kč
- potvrzení o příjmu vystavené v 2020..... 38 987 Kč
- údaj z DP upravený za účelem porovnání - $353\,976/14 = 25\,284$ Kč
- porovnání $38\,987 * 100 / 25\,284 = 154\%$ => došlo k navýšení o 54%, nelze standardně akceptovat příjem z podnikání

Standardně lze akceptovat pouze předkládaný příjem ze závislé činnosti, pokud v průběhu předchozího zdaňovacího období klient zahájil:

- **novou podnikatelskou činnost** (netrvala od 1.1 do 31.12.)
- **předkládanou závislou činnost** (netrvala od 1.1 do 31.12.) - příjem z podnikání nelze v tomto případě standardně akceptovat ani pokud trval celé zdaňovací období

Pokud klient vykazující příjem ze závislé činnosti zahájil v aktuálním zdaňovacím období novou podnikatelskou činnost, je možné příjem z podnikání zahrnout do propočtu návratnosti navrhovaného financování klienta nejdříve po předložení daňového přiznání. Do té doby lze akceptovat pouze příjem ze závislé činnosti dle Potvrzení o výši pracovního příjmu.

* Předchozí zdaňovací období = pokud je rok 2020, tak předchozí zdaňovací období je 2019.

5.6.3.8 Souběh příjmů z podnikání s Rodičovským příspěvkem / Peněžitou pomocí v mateřství

- Příjem z podnikání a Rodičovský příspěvek jsou akceptovány současně v případech, kdy vyplácení Rodičovského příspěvku **nebylo** zahájeno v minulém, nebo v aktuálním zdaňovacím období.
- Pokud bylo vyplácení rodičovského příspěvku zahájeno v minulém nebo v aktuálním zdaňovacím období, bude do výpočtu kapacity splácet započítána pouze výše Rodičovského příspěvku.
- Peněžitá pomoc v mateřství – nelze kombinovat s příjmem z podnikání. Do výpočtu kapacity splácet započítáme vždy výhradně peněžitou pomoc v mateřství.

5.6.4 Čestné prohlášení s výší příjmu z podnikatelské činnosti

Tento způsob doložení příjmů nelze aktuálně uplatnit

5.6.5 Speciální kategorie příjmů z podnikatelské činnosti (uvedené v § 7 DP)

5.6.5.1 Herci, umělci, sportovci a ostatní profese bez povinnosti podnikat s IČO

- Vybraným profesím (např. programátoři, tlumočníci, herci, zpěváci, sportovci atd.) není přidělováno IČO
- Své příjmy z pracovní činnosti prokazují standardně tak v § 7 DP jako příjmy z podnikatelské činnosti
- Návratnost navrhovaného financování klienta a vyhodnocení jeho bonity se řídí standardními pravidly jako u podnikatelské činnosti

5.6.5.2 Spolupracující osoby

Pokud má klient s příjmy z podnikatelské činnosti spolupracující osobu, řádek 107 a 108 nebo je spolupracující osobou, je možné takové příjmy akceptovat za podmínky, že bude postupováno následovně:

- Žadatel, kterému je část příjmů přerozdělována – takový příjem lze akceptovat jen v případě:
 - Spolupracující osoba, které je příjem přerozdělován, figuruje u navrhovaného financování jako spoludlužník spolu s osobou, která na ni příjmy přerozděluje

5.7 Příjmy z podnikatelské činnosti – režim paušální daně

Režim paušální daně je určen pro fyzické osoby podnikatele, kteří preferují jednodušší administrativní proces plateb odvodů a daní a zároveň se chtějí osvobodit od podávání Daňového přiznání k dani z příjmu fyzických osob.

Hlavní zásady pro akceptaci:

- Určeno pro FOP, kteří jsou v probíhajícím zdaňovacím období zapojeni v režimu paušální daně a splňují všechny zákonné požadavky pro vstup do režimu paušální daně
- **Nelze kombinovat s jiným typem příjmu**

5.7.1 Základní podmínky pro akceptaci příjmu

Kalkulace pro příjem od 1 odběratele / 2 odběratelů

- tento způsob kalkulace je primárně určen pro FOP s činnostmi, jejichž povaha je blízká výkonu závislé činnosti, nejčastěji se jedná o IT specialisty, poradce, právníky, lékaře, notáře, architekty, umělce, pojišťovací poradce. Zpravidla jde o podnikatele s 1-2 stálými odběrateli,
- lze aplikovat i pro klienty, **kterí mají reálný příjem od víc než 2 odběratelů** – do Kalkulačky paušální daně však lze zadat příjem **pouze od max. 2 odběratelů** (každý měsíc se musí jednat o stejné odběratele, za příchozí platby nejsou považovány vklady v hotovosti),
- z charakteru příchozích plateb je patrné, že jde o pravidelný příjem klienta,
- na předložených výpisech nejsou prokazatelně vysoké výdaje z dané podnikatelské činnosti oproti ročnímu příjmu z podnikání klienta – výdaje z podnikání překračující příjem klienta nebo se k němu blíží,
- **akceptujeme výpadek příjmu a to v max. ve 2 měsících** v rámci jednoho sledovaného období 12 měsíců za každého odběratele (do Kalkulačky paušální daně lze v max. 2 měsících zadat hodnotu 0 pro každého odběratele)

5.7.2 Podklady pro posuzování úvěruschopnosti

Podklady – Kalkulace pro příjem od 1 odběratele / 2 odběratelů

- Povinnost deklarace příjmu klienta ve formě Čestného prohlášení o výši příjmu z podnikatelské činnosti (**není vyžadováno doložení originálu, stačí sken v NOBY**)
- Posledních 12 výpisů z účtu, přes který probíhá podnikatelský platební styk předcházejících datu podpisu žádosti o úvěr
- Povinná kontrola plateb paušální daně a transakcí z podnikatelské činnosti
- Pokud je paušální daň hrazena z jiného účtu než podnikatelská činnost – doložení těchto výpisů
- Do Kalkulačky paušální daně je nutné zadat hodnotu daně zajištěnou ve výpisu (měsíční)

5.7.3 Způsob výpočtu příjmu a zadávání do aplikací

Pro výpočet obou způsobů výpočtu měsíčního příjmu je povinné využít Kalkulačku paušální daně. Po provedení výpočtu příjmu se kalkulačka a ostatní podklady pro vyhodnocení úvěruschopnosti nahrají do NOBY

Pro správný výpočet příjmů (oba způsoby) v režimu paušální daně je zásadní uvést skutečnou aktuální hodnotu měsíční daně. Její výše je určena zákonem a definována vždy pro aktuální zdaňovací období, odvíjí se dle pásma ročního příjmu klienta dle § 7 zákona:

1. pásmo do 1 mil. Kč
2. pásmo do 1,5 mil. Kč
3. pásmo do 2 mil. Kč

Do výpočtu v Kalkulačce paušální daně je nutné zadávat aktuální částku daně, dle hodnoty z předloženého výpisu z účtu klienta, která byla odeslána na účet příslušného FÚ - kód banky /0710.

5.8 Příjmy z pronájmu nemovitosti (§9 DP)

5.8.1 Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí

Klient vykazující **příjmy z pronájmu nemovitostí** předkládá vždy **DP** - náležitosti a doložení dokladů v souladu s bodem **5.6.3.1.**

Vlastník nemovitosti – poradce vždy na základě identifikace nemovitosti klientem, ze které plynou příjmy z pronájmu, ověří v katastru nemovitostí (<http://nahlizidenidokn.cuzk.cz>), zda je klient žadající o úvěrový obchod jediným majitelem nemovitosti, příp. je nemovitost v **SJ** a manželé/**partneři dle NOZ** nebo všichni spolumajitelé vystupují jako spoludlužníci

V případě, kdy žadatel o úvěrový obchod **není vlastníkem nemovitosti**, ale předkládá v DP příjmy z pronájmu, pak **klient navíc musí doložit:**

- nájemní smlouvu k nemovitosti, obsahující i text, opravňující klienta k dalšímu pronájmu téže nemovitosti,
- v této nájemní smlouvě musí být stanovena výše plateb nájemného a tyto platby se musí započítat do výdajů klienta (pokud již nejsou ve výdajích plynoucích z DP)
- smlouvu o podnájmu téže nemovitosti, z níž vyplývají příjmy klienta

Z hlediska účelu využití jsou nemovitosti děleny na:

- **bytové (rezidenční)** - s převahou funkce bydlení
- **komerční (nerezidenční)** - obchodní a kancelářské areály (v rámci nákupního střediska nebo multifunkčního objektu), skladové areály (eventuálně průmyslové objekty pro lehký průmysl), nemovitosti určené ke krátkodobému ubytování (hotely, penziony).

Poznámka: Účel využití nemovitosti nijak nemění rozsah předkládaných dokladů ani metodiku výpočtu příjmů z pronájmu.

Další postup pro výpočet příjmů z pronájmu nemovitosti se odvíjí od výše **hrubých PŘÍJMŮ** z pronájmu nemovitosti uvedených na řádku č. 201a, takto:

Příjmy z pronájmu nemovitého majetku jsou dle předloženého DP nižší nebo rovny 1 mil. Kč

- Limit **1 mil. Kč** se vztahuje na domácnost nikoliv na jednotlivé žadatele
- Poradce zadá údaje z DP do Kalkulačky dle bodu **5.6.3.4** této Metodiky.
- Výslednou částku zadá do Příjmů z pronájmu v kalkulačce bonity v NOBY

Příjmy z pronájmu nemovitého majetku jsou dle předloženého DP vyšší než 1 mil. Kč

- Limit **1 mil. Kč** se vztahuje na domácnost nikoliv na jednotlivé žadatele.
- V takovém případě si poradce od klienta vyžádá:
 - **Dvě poslední daňová přiznání** v souladu s bodem **5.6.3** a **5.6.3.2**
 - Vybrané údaje z jednotlivých DP (za každé období zvlášť) zadá do Kalkulačky dle postupu uvedeného v **5.6.3.4** této Metodiky
 - Z výsledných částek za jednotlivá zdaň. období vypočítá aritmetický **průměr**
 - **Aktuálně platné smlouvy o pronájmu**
 - Od výše nájemného z jednotlivých smluv o pronájmu odečte nejdříve paušální výdaje 30% a výslednou částku dále poníží o daň z příjmů 15%

Tímto postupem poradce získá dvě hodnoty (příjmy dle DP a nájemních smluv), které spolu následně porovná - nižší z těchto hodnot zadá do Příjmů z pronájmu v kalkulačce bonity v NOBY.

5.8.2 Budoucí příjmy z pronájmu nemovitostí

Postup uvedený v tomto bodě se uplatňuje **pouze u rezidenčních nemovitostí** v případě, že se jedná o příjmy z pronájmu, které dosud nejsou uvedeny v DP klienta nebo pokud byly uvedeny pouze za část zdaňovacího období, a tato část není pro klientem požadovaný limit aktivního obchodu dostatečná.

Budoucí příjmy z pronájmu rezidenční nemovitosti lze akceptovat za předpokladu, že k datu žádosti o úvěr jsou **doloženy**:

- nájemní smlouvy nebo budoucí nájemní smlouvy
- klient musí mít k pronajímané nemovitosti vlastnická práva – poradce prověří v KN (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>), že jde o jediného vlastníka nemovitosti/spoluvlastníka
- v případě budoucího vlastnictví poradce prověří, že na základě předložené kupní smlouvy/SBKS půjde o jediného vlastníka/spoluvlastníka
- v případě zjištění spoluvlastnictví poradce zjištěné příjmy i výdaje z pronájmu sníží o částku odpovídající podílu vlastnických práv klienta
- v případě, že klient není/se nestane vlastníkem pronajímané nemovitosti, musí předložit též smlouvu, na jejímž základě je oprávněn pronajímat nemovitost uvedenou v budoucí nájemní smlouvě
- je doloženo stanovisko oddělení Oceňování zajištění k Obecné pronajimatelnosti (toto stanovisko je vyžadováno vždy).

Výpočet a stanovení výše budoucího příjmu z pronájmu rezidenčních nemovitostí

- u budoucího příjmu z pronájmu rezidenční nemovitosti se vychází z předpokládaného čistého výnosu nemovitosti, jehož výpočet poradce provede:
 - porovná výši nájemného z nájemní smlouvy s výší nájemného stanovené Oddělením Oceňování zajištění a **vybere nižší hodnotu**
 - od této částky odečte nejdříve paušální výdaje **30%** a výslednou částku dále poníží o daň z příjmů **15 %**
 - výslednou hodnotu zadá do Příjmů z pronájmu v kalkulačce bonity v NOBY

5.9 Doplnkové příjmy se zdrojem příjmů v ČR

Obecná pravidla pro doplňkové příjmy

- **Musí být prokazatelné doložené:**
 - Originál, ze kterého poradce pořídí jím ověřenou kopii
 - Úředně ověřená kopie
 - Věrohodná kopie (čitelná a nevykazuje znaky manipulace s textem)
 - Věrohodná elektronická kopie (scan je čitelný a nevykazuje znaky manipulace s textem)

Doplňkové příjmy lze zahrnout v plné výši a mohou tvořit samostatný příjem.

5.9.1 Starobní důchod

Požadované doklady

- Rozhodnutí (oznámení) o přiznání příjmu/Oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného starobního důchodu

5.9.2 Peněžitá pomoc v mateřství

Do doby přiznání rodičovského je možné do propočtu návratnosti navrhovaného financování započítat dle skutečně přiznané částky max 20 000,-Kč (v případě že na dokumentu prokazující PPM je uvedena dávka v denní výši, je nutné tuto částku vynásobit 30).

Požadované doklady

- Potvrzení o PPM, které vystavuje okresní správa sociálního zabezpečení

Nebo

- Informace o druhu a výši vyplacených dávek nemocenského pojištění z ePortálu ČSSZ a aktuální výpis z běžného účtu klientky s příchozí platbou PPM

5.9.3 Rodičovský příspěvek

Akceptovatelná výše dle skutečně přiznané částky, max. 20 000,-Kč.

Požadované doklady

- Oznámení o přiznání rodičovského příspěvku, nebo Přehled vyplacených dávek, nebo Platební rozpis vystavený Úřadem práce

Nebo

- Elektronické potvrzení o aktuální výši rodičovského příspěvku z ePortálu MPSV a aktuální výpis z běžného účtu klientky s příchozí platbou Rodičovského příspěvku

5.9.4 Výsluhový příspěvek, vyplácen dle služebního zákona

Nazývaný také „renta“, jedná se o typ příjmu, který je vyplácen profesním skupinám dle služebního zákona po ukončení jejich pracovního poměru.

Jedná se pouze o tyto vybrané profese: bývalí vojáci, policisté, hasiči, celníci, členové vězeňské správy, BIS.

Požadované doklady

- Rozhodnutí o přiznání výsluhového příspěvku

5.9.5 Odměna pěstouna

Platí pro zprostředkovanou i nezprostředkovanou pěstounskou péči. Jedná se o příjem náležící osobě, která pečuje o svěřené nezletilé dítě.

Požadované doklady

- Rozhodnutí soudu o svěření do pěstounské péče a Potvrzení příslušného ÚP o výši dávek státní sociální podpory

nebo

- Oznámení příslušného ÚP o výši/změně dávek státní sociální podpory

Nebo

- Elektronické potvrzení o aktuální výši Odměny pěstouna/příspěvku při nezprostředkované pěstounské péči z ePortálu MPSV a aktuální výpis z účtu klienta s příchozí částkou předmětné dávky

5.9.6 Příspěvek na bydlení pro vojáky/Stabilizační příspěvek

Od 1.7.2015 dle novely Zákona o vojácích z povolání č. 221/1999 Sb. je nově příspěvek na bydlení rozdělen na stabilizační příspěvek v minimální výši 7 tis. Kč (§ 70b.) a příspěvek na bydlení začínající na částce 3 tis. Kč (§ 61a). Tento druh příjmů není osvobozen od daně z příjmů a dalších zákonných odvodů. Pokud jsou příspěvky součástí standardní čisté mzdy, zadává se tento čistý příjem jako standardní příjem ze závislé činnosti. V případě, že příspěvky nejsou součástí standardní mzdy (uvedeny samostatně), je nutné ověřit čistou částku příjmu* (příspěvku), pokud není evidentní z Potvrzení o výši pracovního příjmu, a následně příspěvky zadat do ostatních prokazatelných příjmů.

Nejsou-li částky stabilizačního příspěvku a příspěvku na bydlení uvedeny na Potvrzení o výši pracovního příjmu, budou příjmy doloženy samostatným dokladem, který vystavila stejná osoba, která za zaměstnavatele potvrdila Potvrzení o příjmu.

* ověří např. předložením výpisů z BÚ

Požadované doklady

- Potvrzení o výši pracovního příjmu nebo samostatný doklad

5.9.7 Cestovní náhrady (diety)

Tento typ příjmu lze standardně zahrnout do propočtu návratnosti navrhovaného financování klienta pouze, pokud se jedná o **řidiče z povolání nebo palubní personál letadel** (tj. piloty/letušky) - dle potvrzení, max. do výše 20.000,- Kč

Požadované doklady

- Částka cestovních náhrad uvedená na Potvrzení o výši pracovních příjmů

5.9.8 Výživné

Do příjmů je možno zahrnout částku výživného **přiznaného na základě soudního rozhodnutí**, max. však **10 000,-kč/dítě**.

Požadované doklady

- Soudní rozhodnutí nebo dohoda manželů potvrzená soudem

5.9.9 Střídavá péče o děti

V případě, že žadatel o úvěrový obchod má na základě soudního rozhodnutí jedno nebo více dětí ve střídavé péči, uplatní se následující postup:

- zadá se vždy skutečný počet dětí daného žadatele
- do bonity se zadá jako ostatní příjem **částka ve výši rozdílu mezi inkasovaným a vypláceným výživným**, max. však 10.000,-Kč / dítě **(v případě záporného rozdílu je nutné tuto hodnotu zadat do Ostatních výdajů)**

Požadované doklady

- Rozhodnutí soudu o střídavé péči dítěte

5.9.10 Vdovský důchod

Může se jednat o trvalý, nebo dočasný vdovský důchod. Započítat dočasný vdovský důchod do příjmů klienta je možné pouze za podmínky, že příjem bude pobírán min. po dobu splatnosti navrhovaného financování.

Poznámka: Dočasný vdovský/vdovecký důchod vyplácený po dobu 1 roku má zpravidla ten pozůstalý, který nepečuje o nezaopatřené dítě, nepečuje o rodiče (který s pozůstalým žije v jedné domácnosti), není plně invalidní, nedosáhl věku o 4 roky nižšího, než činí důchodový věk).

Požadované doklady

- Rozhodnutí o přiznání příjmu obsahující délku, po kterou bude pobírán (není-li zřejmé z typu příjmu), dle doložené výše

5.9.11 Invalidní důchod 3. stupně

Nárok na invalidní důchod vzniká za splnění daných podmínek, jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu nastal pokles pracovní schopnosti pojištěnce nejméně o 70 %.

Do příjmů je možno zahrnout částku invalidního důchodu z **Oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného invalidního důchodu**.

Požadované doklady

- Oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného invalidního důchodu

5.10 Nestandardní příjmy – akceptovatelné na základě individuálního posouzení

Příjmy z této skupiny lze akceptovat pouze na základě individuálního posouzení.

Do této skupiny příjmů patří:

- příjmy ze skupiny standardně akceptovaných příjmů, které nesplňují touto metodikou požadované parametry
- příjmy, které nejsou v této instrukci definovány
- **nestandardní příjmy**, jedná se o tyto příjmy:
 - **Invalidní důchod – 1.,2. stupně**
 - Nárok na invalidní důchod vzniká za splnění daných podmínek, jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu nastal pokles pracovní schopnosti nejméně o 35 %, max. do 69%.
 - Způsob prokázání: Oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného invalidního důchodu.
 - **Sirotčí důchod**
 - Nárok na sirotčí důchod má dítě, kterému zemřel rodič, osvojitel, osoba, která převzala dítě do péče nebo do společné výchovy manželů. Nárok má pouze nezaopatřené dítě. Tedy buď nezletilé dítě (do 18 roků), nebo případně i zletilé dítě, které splňuje podmínky nezaopatřenosti (tj. například studuje střední, vyšší odbornou nebo vysokou školu, a to max. do 26 roků).
 - Způsob prokázání: Oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného sirotčího důchodu.
 - **Dávky pro tělesně postižené**
 - **Jednorázové odměny, podpora v nezaměstnanosti, příspěvek v nouzi**
 - **Příjmy podle §10 (Ostatní příjmy)**
 - **Příjmy plynoucí z Dohody o provedení práce**
 - **Příjmy plynoucí ze Smlouvy o dílo**
 - **Příjmy z kapitálového majetku**
 - **Příspěvek na péči**
 - **Jiné typy příjmů na IP**

5.11 Dokládání a posuzování příjmů cizích státních příslušníků

5.11.1 Obecná pravidla

Pro klienta žadatele o úvěrový obchod s cizí státní příslušností jsou stanoveny následující podmínky, za kterých může být příjem takového klienta dále doložen a bankou akceptován:

- má povolení k trvalému, nebo přechodnému pobytu (přechodný pobyt platí pouze pro občany EU) na území ČR
- prokazovaný příjem je (nebo bude) daněn na území ČR v souladu se Zákonem o daních z příjmů, či instituce ho vyplácející je součástí státního systému ČR - příjmy ze zahraničí nejsou standardně akceptovatelné
- klient má Centrum životních zájmů v ČR

Upozornění:

Pokud je alespoň jeden ze žadatelů/spolužadatelů zaměstnancem skupiny KB, resp. SG s hlavním pracovním poměrem v ČR, úvěr může být schválen podle stejných pravidel, která se vztahují na zaměstnance skupiny KB s českým státním občanstvím (tzn. nejsou stanoveny žádné specifické omezující podmínky dokládání a posuzování příjmů a nejsou vyžadovány žádné další dokumenty).

Dokument Povolení k pobytu není nutné dokládat v případě, kdy je aktuální informace o Povolení k pobytu klienta identifikovaná ze Základního rejstříku obyvatelstva.

Centrum životních zájmů

Centrum životních zájmů v ČR – definuje osobní nebo ekonomickou vazbu klienta na ČR.

Klient má Centrum životních zájmů v ČR, pokud existuje min. 1 vazba daná:

- **bydlením na území ČR** – klient má v ČR trvalý nebo přechodný pobyt (včetně přiděleného RČ)
- **výdělečnou činností na území ČR** – obvyklé místo výkonu práce / podnikání v ČR

5.11.2 Rozdělení cizích státních příslušníků do dvou skupin dle rizika

Rozdělením cizích státních příslušníků do dvou základních skupin nedochází k jejich diskriminaci, pouze souvisí s nastavením odlišných schvalovacích pravomocí v rámci KB a s povinností předkládat konkrétní doklady k vyhodnocení rizika obchodu a klienta spojených s navrhovaným financováním klienta. Pokud má klient více než jedno státní občanství s tím, že minimálně jedno občanství je ze státu skupiny I. zařazuje se tento cizí státní příslušník do skupiny I. bez ohledu na jeho další občanství.

Rozdělení zemí:

- 1. skupina zahrnuje státy vyjmenované v tabulce níže
- ostatní státy (neuvedené v tabulce) patří do 2. skupiny

1. skupina	
Austrálie	Norské království
Belgické království	Nový Zéland
Dánské království	Polská republika
Finská republika	Portugalská republika
Francouzská republika	Rakouská republika
Irsko	Slovenská republika
Islandská republika	Slovinská republika
Italská republika	Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Japonsko	Spojené státy americké
Kanada	Spolková republika Německo
Lucemburské velkovévodství	Španělské království
Maďarská republika	Švédské království
Maltská republika	Švýcarská konfederace
Nizozemské království	

5.11.3 Pravidla platná pro státní příslušníky zemí 1. skupiny

Pro cizí státní příslušníky uvedené v tabulce, viz bod 5.11.2 platí následující omezení a pravidla financování:

Produktová omezení:

Hypoteční úvěry:

- **Standardní HÚ (bez Americké HÚ)**
 - **Účelovost hypotéčního úvěru** – pouze k účelům vztahujícím se k nemovitosti sloužící k vlastním bytovým potřebám (vč. objektů pro rekreaci a standardního stavebního pozemku pro výstavbu vlastního bydlení)
 - **Čerpání úvěru** lze uvolnit po ověření podání Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

- **Americká HÚ**
 - **Max. LTV – 70%**
 - Účelovost Americké hypotéky – viz bod [3.12](#)
 - **Čerpání úvěru** lze uvolnit po ověření podání Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Typy příjmů:

- **Příjem ze závislé činnosti**
 - Jsou aplikována stejná pravidla a postupy jako pro Občany ČR s příjmy z ČR
- **Příjem z podnikatelské činnosti**
 - Jsou aplikována stejná pravidla a postupy jako pro Občany ČR s příjmy z ČR,
- **Ostatní druhy příjmů**
 - Jsou akceptovány dle stejných pravidel jako pro Občany ČR za podmínky, že jsou vypláceny institucí registrovanou v ČR spadající pod legislativu ČR.

5.11.4 Pravidla platná pro státní příslušníky zemí 2. skupiny

Cizí státní příslušníci pocházející z ostatních zemí, mimo uvedených v bodě Rozdělení cizích státních příslušníků do dvou skupin dle rizika **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** platí následující pravidla a omezení.

Produktová omezení:

Hypoteční úvěry:

- **Standardní HÚ (bez Americké HÚ)**
 - **Max. LTV – 85%**
 - **Min. požadovaná výše vlastních zdrojů** – klient musí doložit min. 10% vlastních prostředků – max. LTC 90%
 - **Účelovost hypotečního úvěru** – pouze pro pořízení a/nebo rekonstrukci/ výstavbu nemovitostí sloužících k vlastnímu trvalému bydlení (vč. standardního stavebního pozemku pro výstavbu vlastního bydlení, pokud existuje dostatečná splátková kapacita klienta pro výstavbu na uvedeném pozemku)
 - **Čerpání úvěru** lze uvolnit po ověření podání Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.
 - V případě poskytnutí hypotečního úvěru na refinancování HÚ se **nevyžaduje**:
 - Potvrzení o vlastních finančních zdrojích
- **Americká HÚ**
 - **Max. LTV –70%**
 - **Účelovost Americké hypotéky** – viz [3.12](#)
 - **Čerpání úvěru** lze uvolnit po ověření podání Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Typy příjmů:

- **Příjem ze závislé činnosti**
 - Potvrzení o výši pracovního příjmu
 - Výpis z osobního účtu klienta v KB/JPÚ v ČR za posledních 6 uplynulých měsíců

Výpisy vs. Potvrzení o výši pracovního příjmu - měsíční příjem uvedený na Potvrzení musí být v souladu s příjmem zjištěným z výpisů (musí se jednat o stejného zaměstnavatele); je akceptována vždy nižší z těchto hodnot.

- **Příjem z podnikatelské činnosti**

- Daňové přiznání – stejná pravidla pro předložení DP jako občan ČR
- Výpisy z podnikatelského nebo osobního účtu klienta u KB /JPÚ za posledních 6 uplynulých měsíců.

Výše připsaných položek na účtu klienta - přijatých plateb z podnikatelské činnosti klienta - za posledních 6 měsíců musí odpovídat poměrné části příjmů na řádku č. 101 DP. (Má-li klient sezónní činnost, je potřeba, aby doložil 12 výpisů ze svého podnikatelského účtu.)

Akceptovatelný nesoulad mezi porovnávanými hodnotami je (i) pokud příjem zjištěný z výpisů je vyšší než hodnota v DP nebo (ii) zjištěná hodnota připsaných plateb z podnikání na účtu klienta je nižší max o 20%. V případě nesplnění nelze příjmy z podnikání standardně akceptovat.

- **Ostatní druhy příjmů**

- Jsou akceptovány dle stejných pravidel jako pro Občany ČR za podmínky, že jsou vypláceny institucí registrovanou v ČR spadající pod legislativu ČR.

5.12 Pravidla pro dokládání příjmů občanů ČR s příjmem ze zahraničí

5.12.1 Obecná pravidla

V případě cizojazyčné smlouvy (neplatí pro slovenské a dvojjazyčné, pokud jedním jazykem je čeština/slovenština) se kontrolují především tyto údaje:

- jméno a adresa zaměstnavatele odpovídá jménu a adrese uvedené na potvrzení o příjmu
- datum nástupu odpovídá potvrzení o příjmu
- typ pracovního poměru doba určitá/neurčitá odpovídá potvrzení o příjmu (včetně ověření, že se jedná o trvalý pracovní poměr, tzn. nejedná se např. o brigádu)
- pracovní pozice uvedená na smlouvě (či dodatku ke smlouvě) odpovídá pozici uvedené na potvrzení o příjmu
- datумы podpisu smlouvy předcházejí (nebo jsou shodná) s datem nástupu uvedeném na potvrzení o příjmu
- pokud je výkon zaměstnání sjednán na jiném místě, než je adresa zaměstnavatele, je nutné dané ujednání přeložit/zkontrolovat

Dokument **nemusí být přeložen certifikovaným překladatelem**, který má oprávnění vydávat úřední překlady.

Všechny požadované dokumenty musí být předloženy klientem / třetí stranou a zároveň musí být klient bance osobně znám. Všechny takto předkládané dokumenty musí být náležitě ověřeny.

V případě, že je Žadateli vyplácen příjem v cizí měně, **je nutné pro přepočítání na CZK použít kurz deviza nákup platný v KB v den předložení dokladů.**

5.12.2 Občan ČR s příjmem ze sousedních zemí – Pendler

Charakteristika Pendlera:

- místo výkonu zaměstnání se nachází v některém ze **sousedních států** – Rakousko, Německo, Polsko, Slovensko
- centrum životních zájmů klienta se nachází v ČR
- Banka prověřuje náklady spojené s pobytem ze zahraničí (např. zvýšené náklady/ výdaje na bydlení, služby), zejména pokud žadatel do zaměstnání denně nedojíždí

Produktová omezení - podmínky smlouvy:

Hypoteční úvěry

- **Standardní HÚ (bez Americké HÚ)**

- Zvýhodněný úvěr na refinancování hypotečního úvěru z JPÚ není Občanům ČR s příjmy ze zahraničí poskytován (vždy pouze na doložené příjmy)

- **Americká HÚ**
 - **Max. LTV - 70%**
 - Účelovost Americké hypotéky – viz [3.12](#)
 - Americká HÚ na konsolidaci - prohlášené příjmy není občanům ČR s příjmy ze zahraničí poskytována (vždy pouze na doložené příjmy)

Příjmová pravidla a kontroly - závislá činnost

Klient je povinen předložit:

- **Potvrzení o výši pracovního příjmu** (vícejazyčný formulář) – je vyžadováno vždy (i pokud se jedná o „Domicilujícího klienta“)
- **Pracovní smlouvu** - vybrané části smlouvy má zpracovatel povinnost ověřit/přeložit viz bod [5.12.1](#)
- **Výpis z osobního účtu klienta**, kam je domicilována mzda v KB/JPÚ v ČR/zahraniční banky za posledních 6 uplynulých měsíců

Výpisy vs. Potvrzení o výši pracovního příjmu – měsíční příjem uvedený na Potvrzení musí být v souladu s příjmem zjištěným z předložených výpisů z účtu; pro výpočet návratnosti financování je zadáno **80 %** z nižší ze zjištěných hodnot - tedy průměrného příjmu vypočteného z výpisů z účtu za posledních 6 měsíců a částky příjmů na „Potvrzení“.

Pokud mzda není domicilována na účet v KB/JPÚ v ČR, předloží klient:

- **Výpisy z běžného účtu vedeného v zahraničí** za posledních 6 uplynulých měsíců, kam je mzda zaměstnavatelem zasílána, a provede před schválením návrhu obchodu tzv. kontrolní převod, který spočívá v zaslání libovolné částky z účtu v zahraničí na účet v KB.

***Poznámka:** Výplata od zahraničního zaměstnavatele vyplácená v hotovosti není akceptována.*

Podnikatelská činnost se zdrojem v zahraničí - není akceptována.

Ostatní druhy příjmů se zdrojem v zahraničí (příjmy z pronájmu, ostatní, doplňkové příjmy atd.) - nejsou akceptovány.

5.12.3 Občan ČR s příjmem z ostatních zahraničních států

Podmínky pro aplikování postupu dle tohoto bodu:

- Klient má příjem ze zahraničí a nesplňuje podmínky pro "Pendlera" dle bodu [5.12.2](#)
- Obvykle se jedná o situace, kdy klienti narozdíl od "Pendlerů" v zahraničí dlouhodobě pobývají a převážnou část výdajů představují náklady mimo území ČR
- Klient má Centrum životních zájmů v ČR

Produktová omezení - podmínky smlouvy:

Hypotéční úvěry

- **Standardní HÚ (bez Americké HÚ)**
 - **Účelovost hypotéčního úvěru** – pouze k účelům vztahujícím se k nemovitosti sloužící k vlastním bytovým potřebám (vč. standardního stavebního pozemku pro výstavbu vlastního bydlení)
 - **Zvýhodněný úvěr** na refinancování hypotéčního úvěru z JPÚ **není Občanům ČR s příjmy ze zahraničí poskytován** (vždy pouze na doložené příjmy)
 - Čerpání úvěru lze uvolnit po ověření podání Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.
- **Americká HÚ**
 - **Max. LTV - 70%**
 - **Účelovost Americké hypotéky** – viz [3.12](#)
 - Americká HÚ na konsolidaci - prohlášené příjmy není občanům ČR s příjmy ze zahraničí poskytována (vždy pouze na doložené příjmy)

- Čerpání úvěru lze uvolnit po ověření podání Návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Příjmová pravidla a kontroly - závislá činnost

Klient je povinen předložit:

- Potvrzení o výši pracovního příjmu (vícejazyčný formulář) – je vyžadováno vždy (i pokud se jedná o „Domicilujícího klienta“)
- Pracovní smlouvu
- Výpis z osobního účtu klienta, kam je domicilována mzda v KB/JPÚ v ČR/zahraníční banky za posledních 6 uplynulých měsíců

Výpisy vs. Potvrzení o výši pracovního příjmu – měsíční příjem uvedený na Potvrzení musí být v souladu s příjmem zjištěným z předložených výpisů z účtu; pro výpočet návratnosti financování je zadáno **80 %** z nižší ze zjištěných hodnot - tedy průměrného příjmu vypočteného z výpisů z účtu za posledních 6 měsíců a částky příjmu na „Potvrzení“.

Pokud mzda není domicilována na účet v KB/JPÚ v ČR, předloží klient:

- Výpisy z běžného účtu vedeného v zahraničí za posledních 6 uplynulých měsíců, kam je mzda zaměstnavatelem zasílána, a provede před schválením návrhu obchodu tzv. kontrolní převod, který spočívá v zaslání libovolné částky z účtu v zahraničí na účet v KB.

Poznámka: Výplata od zahraničního zaměstnavatele vyplácená v hotovosti není akceptována.

Podnikatelská činnost se zdrojem v zahraničí není akceptována.

Ostatní druhy příjmů se zdrojem v zahraničí (příjmy z pronájmu, ostatní, doplňkové příjmy atd.) nejsou akceptovány.

6 ZAJIŠTĚNÍ (INS 02-101)

6.1 Obecná pravidla zajištění

6.1.1 Nemovitosti určené pro bydlení

Financování bytových potřeb je chápáno jako financování nákupu/rekonstrukce nemovitosti, která je určená k bydlení nebo nákupu pozemku za účelem výstavby nemovitosti určené k bydlení, popřípadě výstavby objektu bydlení.

U existující nemovitosti, která je v souladu s ohlášením stavby (stavebním povolením, oznámením stavby na základě certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem, veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby) a aktuálním oznámením o užívání stavby (kolaudačním souhlasem, pravomocným kolaudačním rozhodnutím) využívána kombinovaně (tj. k bytovým i nebytovým účelům), je pro určení jejího charakteru a zvolení správného typu financování rozhodující poměr podlahové plochy určené k bytovým a nebytovým potřebám.

Financovat nemovitost úvěrem na bytové potřeby je možné v případě, pokud celková podlahová plocha určená k vlastnímu bydlení převažuje nad podlahovou plochou s jiným využitím.

Typ nemovitosti	Poznámka
Bytová jednotka	Do této kategorie řadíme i jednotky vymezené v KN jako nebytové, ubytovací, ateliér apod. za předpokladu, že z předloženého Výsledku vyhodnocení rizik je zřejmé, že jednotka obsahuje vlastní prostor pro kuchyňskou linku (kuchyni nebo kuchyňský kout) a nutné sociální příslušenství - koupelna, WC, včetně napojení na elektřinu, kanalizaci, vodu - tyto informace lze ve Výsledku vyhodnocení rizik vyčíst ze sekcí Pozemky (napojení na elektřinu, vodu, kanalizaci) a Stavby (existence kuchyně nebo kuchyňského koutu, WC, koupelny).

Rodinný dům	
Bytový dům	
Rekreační chata a chalupa	
Pozemek s příslušným ohlášením stavby (vydaným stavebním povolením, oznámením stavby na základě certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem, veřejnoprávní smlouvou o provede stavby) – vždy se musí jednat o stavbu nemovitosti určené k bytovým potřebám	<p>Pokud ve Vyhodnocení rizik není uvedeno, že sítě NN jsou v dosahu, je nutné před čerpáním je nutno doložit potvrzení od správce sítí, že pozemek je možné napojit na NN.</p> <p>Do dvou let od podpisu smlouvy je nutné připojení NN vybudovat. Toto platí i u pozemků, které jsou objektem úvěru, a nikoliv objektem zajištění.</p>
Pozemek s vydaným územním souhlasem nebo územním rozhodnutím o umístění stavby	<p>Je možné akceptovat veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, event. mapovou a textovou část regulačního plánu určující pozemek k zastavění stavbou.</p> <p>Pokud ve Vyhodnocení rizik není uvedeno, že sítě NN jsou v dosahu, je nutné před čerpáním je nutno doložit potvrzení od správce sítí, že pozemek je možné napojit na NN.</p> <p>Do dvou let od podpisu smlouvy je nutné připojení NN vybudovat. Toto platí i u pozemků, které jsou objektem úvěru, a nikoliv objektem zajištění.</p>
Pozemek bez vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení	<p>Klient musí doložit potvrzení obecního úřadu o umístění pozemku v zastavěném nebo zastavitelném území dle platného územního plánu, a že je veden v kategoriích, které odpovídají individuální výstavbě.</p> <p>Pokud ve Vyhodnocení rizik není uvedeno, že sítě NN jsou v dosahu, je nutné před čerpáním je nutno doložit potvrzení od správce sítí, že pozemek je možné napojit na NN.</p> <p>Do dvou let od podpisu smlouvy je nutné připojení NN vybudovat. Toto platí i u pozemků, které jsou objektem úvěru, a nikoliv objektem zajištění.</p>

6.1.2 Nemovitosti akceptované / neakceptované jako zajištění

Nemovitosti akceptované jako zajištění

- dokončená samostatná stavba včetně pozemku
- nedokončená (rozestavěná) samostatná stavba včetně pozemku - pouze v případě, že dostavba nebo dokončení rekonstrukce bude financované z námi poskytnutého úvěru (jedná se o úvěr na výstavbu nebo rekonstrukci včetně neúčelové části 2v1)
- stavba, která je součástí pozemku
- jednotka
- rozestavěná jednotka – v případě developerských projektů
- stavební pozemek
- právo stavby - vždy pouze společně s pozemkem, ke kterému je právo stavby zřízeno

Nemovitosti neakceptované jako zajištění

- jednotka vymezená v právu stavby dle občanského zákoníku
- nemovitost ve vlastnictví svěřenského fondu
- nemovitost ve vlastnictví SVJ (společenství vlastníků jednotek), pokud by tím byl zajišťován dluh jiné osoby (viz. § 1195 odst. 2 OZ)
- nemovitost nabytá formou zajišťovacího převodu práva
- nemovitost zatížena věcným břemenem svěřenského nástupnictví

V případě, že je na LV zapsána poznámka spornosti, podaná žaloba apod, je nutná konzultace s Bankou.

Věcná břemena a omezení, která nelze akceptovat na nemovitostech sloužících jako zajištění a je nutné je vymazat nejpozději před čerpáním úvěru jsou uvedena v tabulce níže.

Omezení při zajištění úvěru:

Zajištění úvěru může být i nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, vždy je však třeba zvážit rizika takového postupu a respektovat níže uvedená omezení:

- neakceptujeme zajištění nemovitostí, která je ve vlastnictví druhého z manželů s upraveným režimem SJM, který nevstupuje jako dlužník do úvěru.
- neakceptujeme zajištění nemovitostí, která při vypořádání po rozvodu zůstává ve vlastnictví druhého z manželů, který nevstupuje jako dlužník do úvěru.
- z důvodu reputačního rizika je snahou eliminovat na minimum počet případů nezletilých zástavců. Akceptujeme se souhlasem opatrovnického soudu tedy pouze tam, kdy jsou zároveň v roli prodávajících či se jedná o situace vzniklé z dědictví atd. Z uvedených důvodů ani nechceme dávat souhlas s darováním zastavené nemovitosti nezletilému potomku či sourozenci. Konkrétní případy je možné konzultovat s metodiky.
- Právnícká osoba nemůže zastavit svou nemovitost za úvěr poskytovaný bankou osobě, která právníckou osobu ovládá/vlastní, neboť korporace nesmí poskytnout bezúplatné plnění společníkovi nebo osobě blízké (§40, odst. 5 Zákona o obchodních korporacích). Strany si mohou vzájemně sjednat úplatu za poskytnutí zajištění, kdy výše úplaty je určena dohodou účastníků a písemný dokument bance nepředkládají. Pouze na základě jimi uvedené informace o sjednané úplatě musí být upraven text zástavní smlouvy. V těchto případech je nutné se obrátit na Právní útvar.

6.1.3 Nemovitost – vážnoucí zástavní práva

6.1.3.1 Zástavní právo a omezení převodu nemovitosti

Na nemovitostech, které slouží jako zajištění hypotečního úvěru, nesmí ke dni čerpání úvěru váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn:

- **úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního zákona** (tímto zákonem je zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů),
- **úvěr poskytnutý na družstevní bytovou výstavbu** (např. vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů, na Listu vlastnictví obvykle zapsáno jako zástavní právo zákonné ve prospěch ministerstva financí), které zanikne splacením zůstatku anuity před čerpáním následného hypotečního úvěru.
- **úvěr dle případů uvedených v bodu [3.1.3](#).**

POZOR: v případě Hypotečního úvěru se zálohovým čerpáním a Americké hypotéky není povoleno trvale vážnoucí zástavní právo JPU před KB (včetně prvních dvou odrážek v tomto bodě). Akceptovatelné je pouze ZP pro KB a MPSS - viz bod [4.4](#) a [4.5](#).

6.1.3.2 Předchozí zástavní právo zajišťující úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu

Pokud byl na nemovitost poskytnut úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu, příp. oba úvěry současně a toto zástavní právo bude trvale váznout na prvním místě, platí že takový úvěr je nutné zohlednit při výpočtu

6.1.3.3 Postupy při poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů v případě, že na nemovitosti vážne zástavní právo KB

Rozdělení hodnoty nemovitosti mezi původní a nový úvěr se řídí pravidly regulace ČNB, která jsou uvedena v bodu [1.4.2](#)

6.1.3.4 Předchozí zástavní právo JPÚ

Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem, nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení. Postup uveden v bodu [3.1.3.](#)

V případě, kdy je pohledávka JPÚ (např. jako součást kupní ceny nemovitosti) uhrazena z jiných zdrojů před čerpáním HÚ nebo již byla dříve splacena, ale dosud neproběhl výmaz zástavního práva, čerpání HÚ je v tomto případě možné uvolnit nejdříve po doložení či ověření podání návrhu na vklad výmazu zástavního práva.

6.1.3.5 Předchozí zástavní právo třetí osoby – nebankovního subjektu

Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem, nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení

V případě, že je v rámci kupní ceny / refinancování splácena i pohledávka 3. osoby - nebankovního subjektu, musí věřitel (nebankovní subjekt) zajistit výmaz zástavního práva před čerpáním úvěru (platí pouze v případě, kdy objekt úvěru = předmět zajištění). V případě nesouhlasu nebankovního subjektu s výmazem zástavního práva před splacením pohledávky je možné:

- zajistit HÚ jinou vhodnou nemovitostí nebo,
- využít vázaného účtu správy kupní ceny u KB.

Postupy při využití varianty čerpání HÚ na účet správy kupní ceny u KB – viz bod [3.1.4.2.](#)

Pokud na nemovitosti vázne **souběžně zástavní právo JPÚ i zástavní právo nebankovního subjektu** a jedná se o financování koupě nemovitosti, je možné postupovat takto:

- zajistit HÚ jinou vhodnou nemovitostí nebo
- zajistit splacení úvěru JPÚ z vlastních zdrojů a čerpání HÚ podmínit podáním návrhu na vklad výmazu zástavního práva JPÚ do KN. Čerpání HÚ musí být v tomto případě směřováno na účet správy kupní ceny viz [3.1.4.2](#) nebo
- zajistit splacení úvěru nebankovního subjektu z vlastních zdrojů a čerpání HÚ podmínit doložením výmazu zástavního práva nebankovního subjektu z KN nebo
- čerpání HÚ společně s vlastními zdroji klienta směřovat na účet správy kupní ceny vedený KB a uvolnit na účet nebankovního subjektu, na účet JPÚ a na účet prodávajícího po:
 - doložení vyčíslení aktuální výše pohledávky nebankovního subjektu i JPÚ (nutno sladit termíny úhrady pohledávek tak, aby bylo možné obě částky uvolnit současně)
 - o zápisu zástavního práva KB do KN na dalším místě za zástavním právem JPÚ (zástavní právo nebankovního subjektu musí být vymazáno)
 - zápisu vlastnického práva kupujícího do KN

Riziko tohoto postupu: Vzhledem k tomu, že při zpracování úvěru neznáme termín splnění výše uvedených podmínek, nemůžeme mít k dispozici přesné (budoucí) vyčíslení pohledávek zástavních věřitelů. Může se tedy stát, že pohledávky se budou lišit od orientačních částek, a pokud v rámci kupní ceny není dostatečná rezerva na pokrytí případného nárůstu těchto pohledávek, finanční prostředky z účtu správy kupní ceny neuvolníme. Toto může být problém zejména pro NS, který nebude mít jistotu, že po výmazu zástavního práva bude jeho pohledávka skutečně uhrazena. K tomuto řešení tedy lze přistoupit výhradně v případě, že výše kupní ceny je dostatečná pro pokrytí všech pohledávek s dostatečnou rezervou a nebankovní subjekt postup předem písemně odsouhlasí.

6.1.3.6 Předchozí zástavní právo – obec, město, státní orgán, soudcovské zástavní právo

Pokud je v rámci kupní ceny hrazena pohledávka státního orgánu, města či obce, není nutné požadovat výmaz zástavního práva před čerpáním úvěru. V tomto případě lze postupovat standardně jako v případech, kdy je v rámci kupní ceny hrazena pohledávka JPÚ – viz bod [6.1.3.4.](#)

SOUDCOVSKÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Stejný postup platí i v případě financování koupě nemovitosti, která je zatížena tzv. **soudcovským zástavním právem**. Soudcovské zástavní právo na nemovitosti je zvláštním způsobem výkonu rozhodnutí, jeho zřízením nedochází k postižení majetku povinného a takto zřízené zástavní právo má pouze zajišťovací funkci.

Při financování koupě nemovitosti zatížené soudcovským zástavním právem je nutné v první řadě zjistit aktuální stav daného výkonu rozhodnutí na základě předložení aktuálního výpisu z katastru nemovitostí k předmětné nemovitosti.

- Příslušná nemovitost může být předmětem prodeje a objektem zajištění pouze v případě, že ještě nebylo zahájeno vykonávací řízení, tj. v případě, že příslušná nemovitost je postižena "pouze" výkonem rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva (tzn., byl podán návrh k soudu anebo bylo již soudcovské zástavní právo zřízeno).
- Zahájení vykonávacího řízení je v listu vlastnictví vyznačeno vkladem.

Žadatel o úvěr předloží:

- potvrzení věřitele o aktuální výši jeho pohledávky, pro kterou se domáhá nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, včetně toho, o jakou výši příslušenství se tato pohledávka zvyšuje každým dnem,
- další související doklady (soudní rozhodnutí ukládající zaplacení peněžitě pohledávky, soudní rozhodnutí o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva apod.)
- dokumenty prokazující zaplacení nákladů řízení vyplývajících ze soudních rozhodnutí – např. soudní poplatky, odměna advokátovi apod.).

Předložené potvrzení musí obsahovat:

- závazek věřitele, že po uhrazení jeho pohledávky bude neprodleně podán návrh na zastavení výkonu rozhodnutí, popř. že vezme zpět svůj návrh a že učiní neprodleně veškeré kroky k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.
- Informaci, na jaký účet má být daná pohledávka věřitele uhrazena, popř. další požadované údaje.

6.1.3.7 Poskytování hypotečních úvěrů v případě, že na nemovitosti vážne zástavní právo v rámci developerských projektů

V případě koupě/výstavby nemovitostí v rámci developerských projektů, kdy na nemovitosti vážne zástavní právo KB nebo jiného peněžního ústavu (JPÚ = třetí osoby) zajišťující podnikatelský úvěr developera, se pro účely stanovení výše hypotečního úvěru vychází z ceny obvyklé nemovitosti bez zástavního práva z titulu podnikatelského úvěru.

Pokud v případě koupě od developera je na nemovitosti, která se stane předmětem zástavy KB, evidován zákaz zatížení/zcizení, postupuje se následovně:

- nebylo dosud vyhotoveno Prohlášení vlastníka nemovitosti / kolaudace (tedy jedná se o ranou fázi výstavby), bude Smlouva o HÚ ošetřena smluvní podmínkou pro uzavření zástavní smlouvy - Souhlas projektové banky se zatížením/zcizením bytové jednotky v rámci developerského projektu
- nemovitost je již zapsaná v katastru nemovitostí – postupuje se dle bodu [6.1.5](#)

Před zpracováním návrhu na rozhodnutí o poskytnutí úvěru bude předloženo písemné prohlášení úvěrující banky o podmínkách vzdání se zástavního práva (pokud toto prohlášení nebude podepsané, bude jeho podpis vyžadován nejpozději před čerpáním úvěru). V tomto prohlášení:

- bude uvedeno číslo účtu, na které budou směřovány veškeré úhrady kupní ceny prodáváných nemovitostí v souladu s platebními podmínkami. Toto číslo účtu se musí shodovat s číslem účtu uvedeným ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní, resp. v kupní smlouvě.

Ve výjimečném případě, pokud je úvěrující banka známá, ale odmítá prohlášení před zpracováním návrhu na rozhodnutí o poskytnutí úvěru vystavit (např. proto, že úvěr je teprve projednáván nebo zástavní právo na

nemovitosti ještě nevázne), je možné se souhlasem Banky sjednat podmínku předložení tohoto prohlášení před čerpáním. Pokud souhlas Banky není udělen nebo úvěrující banka ještě není známá, je nutné sjednat standardní odkládací podmínku zřízení zástavního práva KB (tj. „čistě“ LV bez zástavního práva úvěrující banky). S klientem musí být v tomto případě sepsán zápis, ve kterém je upozorněn na případně budoucí komplikace při čerpání, pokud developer přijme projektové financování u JPÚ, resp. akceptovat riziko, že HÚ nebude možné se stávajícím zajištěním vyčerpat.

V případě zástavního práva KB není nutné trvat na výše uvedené formě zápisu, ale stačí interní komunikace mezi příslušnými útvary KB, která se stane součástí úvěrové dokumentace.

V případě, že na nemovitosti zajišťující hypoteční nebo spotřebitelský úvěr vázne zástavní právo zajišťující pohledávku fyzické osoby, případně jiného nebankovního subjektu a čerpáním hypotečního / spotřebitelského úvěru dojde ke splacení této pohledávky – postupuje se dle bodu [6.1.3.5](#)

Čerpání úvěru v případě, že na nemovitosti vázne zástavní právo pro KB:

- jednorázově
- postupně

Čerpání úvěru v případě, že na nemovitosti vázne zástavní právo pro JPÚ:

- jednorázově
- postupně
 - V případě, že je developerský projekt výstavby bytových jednotek financován formou projektového financování bankami ČSOB, Hypoteční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank a UniCredit Bank, (zástavní právo KB může být dočasně na dalším místě).
 - V případě ostatních projektových bank u projektů výstavby bytů a v případě všech projektových bank u rodinných domů - pouze za podmínky schválení hromadné metodické výjimky
 - pokud je čerpání části HÚ v první fázi výstavby zajištěno jinou vhodnou nemovitostí s dostatečnou hodnotou a doplatek zajištěný úvěrovanou nemovitostí je hrazen jednorázově po kolaudaci.
 - pokud je podmínkou výmazu zástavního práva projektové banky úhrada pouze části kupní ceny a banka je ochotna vzdát se zástavního práva již po prvním čerpání HÚ (další čerpání HÚ musí být podmíněno výmazem tohoto zástavního práva).

Čerpání úvěru v případě, že na nemovitosti vázne zástavní právo nebankovního subjektu:

- jednorázově nebo postupně
- na účet správy kupní ceny u KB viz bod [6.1.3.5](#)
- na účet prodávajícího nebo nebankovního subjektu za podmínky zajištění jinou vhodnou nemovitostí

Pro jednorázové čerpání je nutné splnit následující podmínky, mimo jiné předložení:

- kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem; pokud kolaudační souhlas není vydán (např. u menších projektů výstavby rodinných domů), je nutné vyžadovat zápis dokončené stavby do KN,
- výpisu z katastru nemovitostí se zapsanými, případně i rozestavěnými bytovými/nebytovými jednotkami,
- podepsané kupní smlouvy (smlouvy o převodu vlastnictví jednotky) a katastrálním úřadem přijatého návrhu na vklad vlastnického práva do KN nebo podepsané kupní smlouvy před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do KN nebo podepsané smlouvy o smlouvě budoucí kupní

Pro poslední čerpání u postupného čerpání je nutné požadovat předložení:

- kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem; pokud kolaudační souhlas není vydán (např. u menších projektů výstavby rodinných domů), je nutné vyžadovat zápis dokončené stavby do KN,
- výpisu z katastru nemovitostí se zapsanými (dokončenými) bytovými/nebytovými jednotkami,

- podepsané kupní smlouvy (smlouvy o převodu vlastnictví jednotky) a katastrálním úřadem přijatého návrhu na vklad vlastnického práva do KN, a to v případě, pokud je předložení kupní smlouvy vč. podaného návrhu na vklad do KN v SOSBK sjednáno jako podmínka pro úhradu doplatku kupní ceny

Pokud při posledním nebo jednorázovém čerpání ještě nejsou bytové jednotky zapsané jako dokončené, jejich zápis je nutné sjednat v rámci dalších podmínek úvěru v reálném termínu.

6.1.4 Předkupní právo váznoucí na nemovitosti

Pokud na listu vlastnictví zastavované nemovitosti vázne předkupní právo, lze toto akceptovat pouze v případě, že jsou splněna následující pravidla:

- jedná se o předkupní právo obce nebo města
- HÚ je poskytován pouze za níže uvedeným účelem (případně kombinací, a to včetně neúčelové části k těmto účelům):
 - výstavba/rekonstrukce RD na pozemku zatíženém předkupním právem města nebo obce
 - koupě jednotky od developera, který má s obcí sjednané předkupní právo do doby kolaudace bytového domu
 - koupě pozemku/bytu/domu od obce nebo města, na kterém bude předkupní právo zřízeno
 - refundace kupní ceny v případě koupě od obce nebo města
 - nebo refinancování úvěru poskytnutého dříve na některý z výše uvedených účelů

nebo

- jedná se o předkupní právo pro osobu, která si zároveň bere úvěr na koupi této nemovitosti

Pokud je stavba samostatná a nestala se součástí pozemku, pak má ze zákona vlastník stavby k pozemku předkupní právo a vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě. Je tedy třeba vyžadovat předložení dokladu o neuplatnění tohoto předkupního práva.

V případě koupě nemovitosti zatížené smluvním předkupním právem je nutné vždy ověřit, zda byla nemovitost řádně nabídnuta osobě, které předkupní právo svědčí. Vlastník nemovitosti musí učinit nabídku předkupníkovi okamžikem uzavření kupní smlouvy se zájemcem o tuto nemovitost a předkupník má čas 3 měsíce na využití předkupního práva. Nevyužije-li ho, předkupní právo zaniká. Pokud nebyla nemovitost řádně nabídnuta osobě, které předkupní právo svědčí a došlo k jejímu prodeji, může se předkupník domáhat zneplatnění kupní smlouvy. Z těchto důvodů a v případech převodu vlastnického práva k nemovitosti s předkupním právem, musí být z LV vymazáno před uvolněním čerpání HU.

6.1.5 Zákaz zcizení a zatížení

KB neakceptuje nemovitosti, na kterých vázne zákaz zcizení nebo zatížení pro třetí stranu.

Akceptujeme pouze zákaz zcizení a zatížení zřízené obcí a úvěr je poskytován na účely povolené pro předkupní právo – viz bod 6.1.4. I v tomto případě ale samozřejmě stále platí, že je nutné od obce mít souhlas se zatížením před vyhotovením zástavní smlouvy, případně se zcizením, viz pravidla níže.

V případě, kdy na listu vlastnictví je uveden Zákaz zcizení nebo zatížení

1/ pro třetí osobu - nebankovní subjekt - je nutné požadovat výmaz zákazu zcizení a zatížení před čerpáním úvěru, případně je nutno využít DOSKC. Souhlas se zatížením je nutné předložit nejpozději před vyhotovením zástavní smlouvy.

2/ pro JPÚ v případě, kdy naším úvěrem splácíme pohledávku v JPÚ, je nutné od JPÚ získat písemný souhlas se zřízením zástavního práva pro KB v dalším pořadí, a to před vyhotovením zástavní smlouvy. Tento dokument bude přílohou zástavní smlouvy. Zároveň je nutné mít od JPÚ příslib vzdání se ZP včetně výmazu zákazu zcizení a zatížení po splacení pohledávky v JPÚ.

- Pokud je na Listu vlastnictví více zákazů zcizení a zatížení, je nutné identifikovat, ke kterému zakazu se souhlas vztahuje.

- Souhlas by měl **být určitý** - konkrétní souhlas se zřízením dalšího zástavního práva k přesně identifikovaným nemovitostem. Katastrální pracoviště jako určitý souhlas akceptují i listiny, ve kterých je uvedeno, že souhlasí se zřízením dalšího zástavního práva k nemovitostem, které slouží k zajištění daného úvěru, neboť v zástavní smlouvě, kterou se daný zákaz zřizoval, je uvedeno, které pohledávky, z jaké úvěrové smlouvy nemovitosti zajišťují a tím je možné souhlas spojit s konkrétní nemovitostí. Je tedy nutné ověřit, že číslo úvěrové smlouvy z vyčíslení souhlasí s číslem úvěrové smlouvy uvedené na LV u zápisu zákazu zatížení anebo se zástavní smlouvou JPU. Případně pokud je v souhlasu odkaz na číslo zástavní smlouvy, opět musí souhlasit se číslem zástavní smlouvy JPU zapsané na LV. Pro tyto účely ověřování je vhodné stáhnout příslušnou zástavní smlouvu ze Starbuild ze Sbírky listin.
- **Souhlas nesmí být podmíněný**, např. použitím kupní ceny na úhradu dluhu JPÚ
- Souhlas musí být datován před uzavřením naší ZS.
- Souhlas musí být předložen před schválením Návrhu na úvěrový obchod nebo bude do smluvních podmínek čerpání vložen jako podmínka pro uzavření zástavní smlouvy

Souhlas JPÚ se zřízením dalšího zástavního práva **může být obsažen i ve standardním „vyčíslení“** nebo „příslibu vzdání se zástavního práva“, které JPÚ vystaví v případech refinancování nebo koupě bytu z developerského projektu. Přílohou zástavní smlouvy může být pouze jako originál. Souhlas se zřízením dalšího zástavního práva nesmí být ničím podmíněný.

Obdobný postup platí i pro samostatně zapsaný zákaz zcizení (tj. např. prodej). Příslušný souhlas musí obsahovat identifikaci kupujícího a musí být předložen katastrálnímu úřadu společně s kupní smlouvou při podání návrhu na vklad vlastnického práva.

6.1.6 Výhrada zpětné koupě

KB neakceptuje nemovitosti, na které vážne zákaz výhrada zpětné koupě. Výhradu zpětné koupě lze akceptovat pouze u obcí, a to v případech udělení metodické výjimky.

V případě schválení výjimky, že na nemovitosti, kterou budeme zastavovat ve prospěch úvěru KB, může váznout výhrada zpětné koupě, je nutné doložit písemný souhlas se zřízením zástavního práva pro KB v dalším pořadí a doložení schválení tohoto souhlasu zastupitelstvem obce a to před vyhotovením zástavní smlouvy.

Vzor souhlasu obce se zřízením zástavního poskytne hypoteční bankéř.

Tento souhlas musí tvořit přílohu návrhu na vklad zástavního práva.

Náležitosti souhlasu budou předány klientovi.

6.1.7 Právo stavby

Právo stavby je nemovitá věc, kterou si lze zjednodušeně představit jako již existující stavbu nebo budoucí stavbu na pozemku jiného vlastníka.

Právo stavby je vždy zapsáno na Listu vlastnictví, a to následujícím způsobem:

- na Listu vlastnictví vlastníka práva stavby - v části B (toto LV slouží jako podklad pro zřízení zástavního práva a pro ocenění nemovitosti)
- na Listu vlastnictví vlastníka pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno - v části C omezení vlastnického práva, jako břemeno zatěžující pozemek

Právo stavby lze zřídit i k již existující stavbě a tím oddělit vlastnictví pozemku od vlastnictví stavby.

Právo stavby se zřizuje na dobu určitou, maximálně na 99 let.

Právo stavby je nutné zastavit vždy společně s pozemkem, ke kterému je zřízeno. Doba trvání práva stavby musí být minimálně na dobu, kdy je předpoklad, že se majitelem pozemku i práva stavby stane klient - kupující.

Po uplynutí doby platnosti Práva stavby se případná stavba, která byla součástí práva stavby, stane součástí pozemku. Tedy stavba je stále součástí zajištění - součástí zastaveného pozemku.

Právo stavby nijak nesouvisí s dobou výstavby nového domu, i po kolaudaci nového domu bude nadále v katastru zapsána nemovitost Právo stavby, jehož součástí bude stavba. Stavba jako taková neexistuje po právní stránce jako samostatná věc, ale je součástí práva stavby.

Pokud kdokoliv staví na pozemku odlišného vlastníka a nemá k tomuto pozemku zřízeno právo stavby, případně smlouvu dle §3055 Občanského zákoníku, pak se stavba vždy stává součástí pozemku ve vlastnictví majitele pozemku. Není tedy ani možné, aby takový stavebník vystupoval v kupní smlouvě jako prodávající stavby. Stavební povolení vydané stavebníkovi, který je odlišný od vlastníka pozemku, na kterém má výstavba probíhat, nezakládá stavebníkovi vlastnické právo ke stavbě!

POZOR: neplést si se Smlouvou o právu provést stavbu, která je povinnou náležitostí žádosti o stavební povolení v případě, že stavitel je odlišný od majitele pozemku. Tato smlouva je pouze pro účely stavebního řízení a nezakládá vlastnické právo ke stavbě nebo k právu stavby.

Pokud bude smlouva o úvěru uzavírána před doložením zápisu práva stavby, je třeba upravit článek Zajištění smlouvy o úvěru níže uvedeným způsobem:

Pozemek				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluhl. podíl

a právo stavby ve prospěch Klienta zřízené k tíži pozemku parc. č. ____ za účelem ____ na dobu trvání minimálně ____ let.

Dále bude sjednáno, že uzavření zástavní smlouvy je podmíněno zápisem práva stavby na LV.

SOUHLAS SE ZŘÍZENÍM PRÁVA STAVBY NA JIŽ ZASTAVENÉM POZEMKU - NIKDY NEVYDÁVÁME

Pokud máme v zástavě pozemek (na kterém není zřízeno právo stavby ani jiné věcné břemeno, jehož obsahem je možnost zřídit stavbu), vztahuje se zástavní právo na všechno, co na tom pozemku již stojí anebo co se tam bude stavět.

Pokud bychom na žádost klienta souhlasili se zřízením práva stavby (ať již k postavené stavbě nebo na budoucí stavbu) na již zastaveném pozemku, tak toto právo stavby NEBUDE v zástavě. Zůstane nám zastavený pozemek s nezastavenou stavbou.

Nelze v žádném případě akceptovat prohlášení klienta, že po zápisu práva stavby do katastru nemovitostí jej **dodatečně** zastaví ve prospěch KB.

Proto **POZOR** – při poskytování úvěru na výstavbu, kde majitel pozemku je jiný než stavebník, vždy musí být zřízeno právo stavby a zástavní smlouva musí být na pozemek a právo stavby. Z výše uvedených důvodů nelze nejprve vzít do zástavy pozemek a po postavení stavby souhlasit se zřízením práva stavby.

ZÁNİK Práva stavby

- **právo stavby zaniká uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno.** Datum, do kdy trvá právo stavby, je uveden na Listu vlastnictví.
- **Pro výmaz práva stavby z Listu vlastnictví, které zaniklo uplynutím doby,** je nutné, aby majitel práva stavby podal návrh na vklad výmazu tohoto práva doložený vkladovou listinou – např. prohlášením vlastníka práva stavby nebo vlastníka pozemku o zániku práva stavby uplynutím doby, popř. jejich souhlasným prohlášením o zániku práva stavby uplynutím doby). Banka v této situaci souhlas se zánikem práva stavby uplynutím doby nevydává. Omezené trvání práva stavby bylo akceptováno již při uzavírání smlouvy o úvěru.
- **pokud se stane vlastník pozemku zároveň vlastníkem práva stavby a doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, dosud neuplynula, pak nedojde automaticky k zániku práva stavby a jeho výmazu z Listu vlastnictví,** právo stavby nadále trvá až do konce doby, na kterou bylo zřízeno. Pokud vlastník pozemku a práva stavby hodlá vymazat právo stavby z Listu vlastnictví, musí podat na katastr návrh na zrušení práva

stavby, ke kterému přiloží prohlášení s úředně ověřenými podpisy, že právo stavby zaniká a stavba, která byla součástí práva stavby, se stává součástí pozemku. Pokud je právo stavby zatíženo naším zástavním právem, musí být součástí návrhu na výmaz práva stavby i náš souhlas, jako zástavního věřitele, s výmazem práva stavby. Šablona na souhlas s výmazem práva stavby je ve standardní nabídce šablon ve Word na kartě Hypoteční úvěry - Souhlasy. POZOR - souhlas s výmazem práva stavby můžeme dát jen v případě, kdy je na pozemku zřízeno zástavní právo v náš prospěch.

- ostatní způsoby zániku práva stavby je nutné vždy konzultovat individuálně.

6.1.8 Pozemek a stavba ve vlastnictví různých vlastníků

Obecně platí, že pokud se

- stavba **nezapsaná v KN** aktuálně nachází ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku nebo
- se jedná o novou stavbu, která má být zapsaná ve vlastnictví jiné osoby, než je vlastník pozemku, na kterém má být stavba postavena

je nutné požadovat:

1/právo stavby zapsané v katastru nemovitostí na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem/budoucím vlastníkem stavby.

Právo stavby musí být zřízeno minimálně na dobu trvání úvěru, případně na dobu převodu pozemku a práva stavby do vlastnictví stejných osob (například v případě výstaveb).

HÚ na financování stavby na cizím pozemku musí být v případě zajištění objektem úvěru zajištěn zástavním právem k pozemku a současně i zástavním právem k právu stavby.

Nelze akceptovat pouze zástavu pozemku nebo pouze zástavu práva stavby. Zástavní smlouvu k právu stavby lze uzavřít až po doložení zápisu práva stavby do KN.

2/ písemnou smlouvu nebo zřízené věcné právo o tom, že na pozemku může stavebník postavit stavbu – mezi majitelem pozemku a stavebníkem uzavřenou před 1.1.2014 (viz § 3055 odstavec 2 Občanského zákoníku).

3/ čestné prohlášení, že před 1.1.2014 byla uzavřena ústní smlouva, mezi majitelem pozemku a stavebníkem, že stavebník má právo postavit stavbu na pozemku daného vlastníka. Toto čestné prohlášení musí být podepsáno oběma účastníky smlouvy a podpisy musí být ověřené.

POZOR - v případě výstavby domu na cizím pozemku, pro který nebude zřízeno právo stavby, ale vlastnictví budoucího stavěného domu bude doloženo dokumenty pod body 2 a 3, je možné čerpat:

- až po kolaudaci domu a jeho zápisu na LV v katastru nemovitostí. Zástavní smlouva bude uzavřena na samostatnou stavbu a pozemek

nebo

- v případě postupného čerpání na výstavbu musí být celý obchod v dostatečné výši zajištěn jinou nemovitostí

Pokud neexistuje žádný z výše vyjmenovaných dokumentů, pak platí, že stavba přirůstá k pozemku a je ve vlastnictví majitele pozemku.

6.1.9 Nemovitost – stavba nezapsaná v katastru a splnutí stavby s pozemkem

Vedlejší stavba se nachází na stejném pozemku, jako stavba hlavní

V případě zjištění vedlejší stavby (nejčastěji garáže, stodoly, jiná hospodářská stavení) **nezapsané v KN postavené na stejném pozemku**, na kterém je umístěna stavba hlavní (zpravidla RD nebo objekt individuální rekreace), odhadce uvede do Výsledku vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou, část „Rizika spojená s nemovitostí“

Riziko ve znění:

Při místním šetření bylo zjištěno, že na stejném pozemku, na jakém je umístěna stavba hlavní parc. č. XXX v k. ú. XXX, je umístěna budova XXX, která není zapsána v katastru nemovitostí.

Podmínka platnosti ceny v takovém případě **nebude uvedena**.

V těchto případech bude do zástavní smlouvy přidáno následující ustanovení, a to včetně identifikace stavby a pozemku, na kterém se nachází:

„vedlejší stavba (uvedte popis vedlejší stavby dle ocenění, např. „garáže“, „kůlny“) umístěná na pozemku parc.č. v k.ú. je v jeho výlučném vlastnictví, je příslušenstvím Předmětu zástavy nebo jeho části a neučinil žádné kroky, kterými by tuto vedlejší stavbu učinil samostatnou věcí v právním smyslu.“

Vedlejší stavba se nachází na jiném pozemku než stavba hlavní

V případě zjištění vedlejší stavby (nejčastěji garáže, stodoly, jiná hospodářská stavení) nezapsané v KN postavené na jiném pozemku, než na kterém je umístěna stavba hlavní (zpravidla RD nebo objekt individuální rekreace),

- Pokud byla stavba postavena **po 1.1.2014**, pak je považována za splynutou s pozemkem vždy a není nutné řešit
- Pokud byla stavba postavena **před 1.1.2014**, pak je považována za splynutou s pozemkem a riziko není potřeba řešit, pokud od 1.1.2014 existoval alespoň jeden den, kdy pozemek pod stavbou nebyl zatížen zástavním ani předkupním právem
- Pokud byla stavba postavena **před 1.1.2014 a zároveň na stavbě vážne zástavní nebo předkupní právo** vzniklé před 1.1.2014 a dosud trvá, nemohla stavba splynout s pozemkem, pak platí následující pravidla
 - Pokud se jedná o stavbu **nad 25m²** nebo o **garáž bez ohledu na výměru nebo stavbu technologického charakteru nutnou k provozu hlavní budovy**, pak je nutno stavbu nechat zaměřit geometrickým plánem a evidovat i v KN, a to před čerpáním úvěru
 - Pokud se jedná o stavbu **do 25m²** netechnologického charakteru, pak není nutné riziko řešit

Pokud nemovitost slouží jako zajištění a není předmětem koupě, tedy nemění se majitel, je možné požádat o výjimku o posunutí splnění podmínky po čerpání úvěru.

6.1.10 Nemovitosti, jejichž způsob využití je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím

U existujících nemovitostí, jejichž skutečný způsob využití je v rozporu s ohlášením / povolením / kolaudací stavby, existují obecně dvě situace, jež je třeba vyhodnotit na základě posouzení předmětné nemovitosti odhadcem:

A/

dle ohlášení / povolení / kolaudace stavby je nemovitost určena k nebytovým účelům, ale ve skutečnosti je nebo bude převažující nebo celou plochou využívána k bytovým účelům

Nákup takovéto nemovitosti lze financovat úvěrem na vlastní bydlení, tzn. s dobou splatnosti do 30 let, ovšem pouze s využitím odkládací podmínky čerpání, jejíž podstatou bude uvedení do souladu právního stavu a skutečného využívání. V případě, že je financována i nebo jenom rekonstrukce takové nemovitosti, bude využita odkládací podmínka čerpání o doložení stavebního povolení pro úpravy vedoucí ke změně užívání pro bytové potřeby. Tzn. v úvěrové smlouvě bude klient zavázán před čerpáním úvěru zajistit odpovídající stavebního povolení nebo rekolaudaci (změnu účelu užívání nemovitosti).

B/

dle ohlášení / povolení / kolaudace stavby je nemovitost určena k bytovým účelům, ale ve skutečnosti je převažující nebo celou plochou využívána k nebytovým účelům.

Nákup/rekonstrukci takovéto nemovitosti je třeba financovat v souladu s pravidly pro financování ostatních nemovitostí – viz bod 1.2.

6.1.11 Řízení ZDŘ v části D na Listu vlastnictví

Pokud je na Listu vlastnictví uvedeno v části D řízení typu ZDŘ, jedná se o řízení typu Záznam pro další řízení, kdy katastr nemovitostí vyzval majitele k nemovitosti k nějaké akci - obvykle se jedná o zakreslení aktuálního stavu budovy anebo o zapsání dosud nezapsané stavby.

Vždy je nutné, aby klient předložil podklady z katastru, které se toho řízení týkají. Tento podklad je vhodné přiložit přímo do objednávky k ocenění.

Nelze uzavřít úvěrovou smlouvu do doby, než bude zřejmé, čeho se řízení ZDŘ týká a bude navržen postup pro řešení včetně podmínek v úvěrové smlouvě...

6.1.12 List vlastnictví – v části D uvedeny Pozemkové úpravy

Pokud je na LV uvedeno v části D buď:

Oznámení o zahájení pozemkových úprav nebo **Zahájeny pozemkové úpravy** nebo **Schváleny pozemkové úpravy**

pak je nutné nejprve na Pozemkovém úřadu zjistit, v jaké stadiu se skutečně pozemkové úpravy aktuálně nacházejí, protože zápis v části D se neprovádí ihned, pozemkový úřad nemá určenou lhůtu, do kdy musí jednotlivé stavy pozemkových úprav uvádět.

Pokud jsou potvrzeny stavy Oznámení nebo Zahájení, není třeba nic dále řešit a zástavní smlouva bude zpracována standardním způsobem z aktuálního LV.

Pokud je ale potvrzen stav Schváleny pozemkové úpravy, pak je nutné k zástavní smlouvě doložit souhlas Pozemkového úřadu se zřízením zástavního práva a do zástavní smlouvy je nutno uvést jak původní číslo pozemku, tak i nové číslo pozemku, které bylo přiděleno v rámci pozemkových úprav.

6.1.13 Bytové jednotky

Pokud došlo v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v účinném znění (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) k nabytí jednotky do 31. 12. 2013, **pak se i ostatní jednotky v domě budou nabývat do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. V ostatních případech se jednotky nabývají od 1. 1. 2014 podle nového občanského zákoníku (NOZ).**

U vymezených jednotek není skutečnost odlišných vlastníků pozemku pod domem s byty a stavby, resp. skutečnost, že jednotka nebude zastavena včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na pozemku, protože jej majitel bytu nevlastní, považována za výjimku ze standardních postupů a schvalování takovýchto úvěrových obchodů se řídí běžnými schvalovacími pravomocemi

K vymezení jednotek podle zákona může dojít dvěma způsoby:

1. prohlášením vlastníka

Prohlášení vlastníka je písemné právní jednání, kterým vlastník nemovité věci rozděluje práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Vlastnictví jednotky vzniká vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.

V případě, že je k jednotce zřízeno zástavní právo, nelze Prohlášení vlastníka měnit bez souhlasu zástavního věřitele.

2. smlouvou o výstavbě

Smlouva o výstavbě je písemnou smlouvou, ve které si stavebníci vymezují vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s byty a nebytovými prostory.

- Tato smlouva je uzavírána většinou ještě před zahájením veškerých stavebních prací, a proto je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení.
- Je ale také možné, že smlouva o výstavbě bude uzavřena až po zahájení výstavby, pak musí být **stavebnímu úřadu** předložena jako příloha návrhu na kolaudaci stavby.

- Smlouvou o výstavbě si vymezí stavebníci vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.
- Jsou-li stavebníky vlastníci budovy, ve které nejsou vymezeny jednotky a stavebníci (stavebník) nové jednotky (jednotek) je obsahem smlouvy o výstavbě i vymezení jednotek v dosavadní budově, včetně stanovení velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci.

6.1.14 Obecné zásady zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn smluvním zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky a zapsané v Katastru nemovitostí.

Zástavní právo k této nemovitosti musí být zapsáno v katastru nemovitostí a vzniká na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního pracoviště o povolení vkladu, a to s účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad tohoto práva.

Účelem zajištění úvěru je předejít ztrátám a dosáhnout uspokojení pohledávky i v případě, že žadatel není schopen plnit smluvní závazky vůči bance.

Zajištěním úvěru nelze nahrazovat vyhodnocení kreditního rizika ani jeho návratnost.

Zastavená nemovitost

- **se musí nacházet na území České republiky,**
- nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem třetí osoby ani omezením převodu nemovitosti s výjimkou případů uvedených bodu [6.1.3](#)
- musí být pojištěna proti živelním a jiným škodám, které by mohly být příčinou poškození nebo zničení zastavené nemovitosti - rozsah požadovaného pojištění je uveden v bodu [6.7](#)
- musí mít vyjasněné vlastnické vztahy

Jako zajištění úvěru mohou sloužit pouze celé objekty (nemovitosti), kromě případů, kdy se zastavují podíly na přístupových cestách nebo na souvisejících pozemcích apod.

KB akceptuje kromě zástavního práva k nemovitosti i následující formy doplňujících zajišťovacích prostředků:

- Ručení viz bod [6.8](#)
- Zástavní právo k pohledávce – vkladu u KB viz bod [6.9](#)
- Zástavní právo k pohledávce - pojistnému plnění z kapitálového životního pojištění – používalo se zejména pro překlenovací hypoteční úvěry

Je zákaz používání zajišťovacího instrumentu - **blankosměnka** pro všechny spotřebitelské a hypoteční úvěry. Tento zajišťovací instrument proto není možné navrhovat na žádné schvalovací úrovni.

V případě, kdy byla blankosměnka použita jako zajištění před účinností novely zákona č. 145/2010 Sb. (tj. před 25. 2. 2013), může být uplatněna.

6.1.14.1 Výpočet LTV

Viz bod [1.4.1](#)

6.1.15 Byty ve vlastnictví družstva jako zajištění

V případě, že HÚ bude zajištěn bytovou jednotkou ve vlastnictví družstva, bude požadováno doložení:

- **předchozího písemného souhlasu členů družstva**, kteří jsou nájemci bytu, s úředně ověřenými podpisy (v případě zástavy celého domu s více byty pak předchozích písemných souhlasů 2/3 členů BD - nájemců dotčených družstevních bytů s úředně ověřenými podpisy). Tento dokument musí obsahovat následující náležitosti:
 - identifikace nemovitosti
 - identifikace osoby

- identifikace nájemního vztahu
- účel souhlasu

V případě, že účelem úvěru je úhrada finančních prostředků za převod družstevního podílu je navíc třeba doložit doklad prokazující splnění podmínek finanční asistence, tj. doložení

- písemné zprávy představenstva –
 - (i) zdůvodnění poskytnutí finanční asistence včetně výhod a rizik plynoucích pro družstvo,
 - (ii) podmínky, za jakých bude poskytnuta,
 - (iii) zdůvodnění, proč není v konfliktu se zájmy družstva
- zápisu z členské schůze prokazující schválení finanční asistence.

6.1.16 Zástavní smlouvy uzavírané obcemi

V souvislosti s ukončením prodeje předhypotečního úvěru upravujeme podmínky pro akceptaci zástavního práva zřizovaného obcí, městem nebo statutárním městem (dále používán jen pojem obec) tak, aby mohla být koupě obecního majetku případně výstavba probíhající na obecním pozemku realizována přímo hypotečním úvěrem zajištěným objektem úvěru. Zájemce o takové financování musí mít již na počátku jednání zjištěnou ochotu obce zřídit zástavní právo.

Při respektování níže vedených zásad bude vždy nutné dodržovat následující harmonogram:

- K vyhodnocení žádosti o úvěr před schválením obchodu musí být kromě jiného k dispozici informace o připravenosti obce podepsat zástavní smlouvu (buď takové prohlášení obsahuje návrh kupní smlouvy nebo bude sděleno jiným způsobem - samostatně písemně či emailové vyjádření od obce - nenahrazuje však pozdější zápis z jednání zastupitelstva).
- Po schválení úvěru/podpisu úvěrové smlouvy bude klient vyzván, aby zajistil schválení uzavření zástavní smlouvy zastupitelstvem. Klientovi bude předán vzorový text usnesení uvedený v bodu [6.1.16.1](#), do kterého bude doplněna vždy konkrétní částka odpovídající součtu pohledávek v zástavní smlouvě $Aa+Ab+B$. V této chvíli je nutné, aby byl klient upozorněn na formu předložení zápisu z jednání s usnesením (viz bod [6.1.16.1](#), aby s obcí mohl dohodnout konkrétní způsob předání).
- Podmínkou vydání podepsané zástavní smlouvy bude doložení zápisu z jednání zastupitelstva obsahující souhlas se zřízením zástavního práva (pokud pro jednání bude zastupitelstvo požadovat, je možné předat nepodepsaný výtisk konkrétní ZS znehodnocený textem NENÍ URČENO PRO POTŘEBY KN)
- Teprve po předložení zápisu ze zasedání zastupitelstva obsahující souhlas s podpisem zástavní smlouvy pro konkrétní případ bude zástavní smlouva doplněna o doložku a podpisy za banku a předána k podpisům obci a případnému zveřejnění v registru smluv

POZOR

V případě krajů a hlavního města Prahy je vždy nutné podklady zaslat k individuálnímu posouzení pracovníkům 2300 Právní odbor. Ochotu kraje/ hlavního města Prahy uzavřít zástavní smlouvu je nutné zjistit vždy před zasláním útvaru 2300 Právní odbor.

V případě zástavní smlouvy uzavírané s obcí je podmínkou platnosti:

1. Schválení zřízení zástavního práva zastupitelstvem obce/města
2. V případě vybraných obcí zveřejnění zástavní smlouvy v registru smluv

Tyto skutečnosti musí být ověřeny.

6.1.16.1 Schválení zástavního práva zastupitelstvem obce

Zápis ze zasedání zastupitelstva – formální náležitosti

Požadovaný údaj	Rozsah kontroly
Počet přítomných členů zastupitelstva	Tento údaj dokládá usnášeníschopnost zastupitelstva, kdy musí být přítomna nadpoloviční většina členů. Vždy musí být uveden počet přítomných členů. Zpravidla je uveden také údaj o nepřítomných

	členech; není-li uvedeno, je nutno ověřit celkový počet členů zastupitelstva jinak, např. na stránkách obce.
Schválený pořad jednání	Zahrnuje minimálně volbu ověřovatelů a schválení zástavního práva
Průběh a výsledek hlasování	Ze zápisu musí být patrné, že usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou všech (nikoli jen přítomných) členů.
Přijatá usnesení	Zápis musí obsahovat usnesení = souhlas se zřízením zástavního práva
Podpis	1. Starosta nebo místostarosta a současně 2. určení ověřovatelé (min. dva)

Pozn.: neakceptujeme tzv. výpis usnesení, neboť jeho správnost by bylo nutné prokázat výhradně porovnáním s vlastním zápisem.

Zápis ze zasedání zastupitelstva bude předložen jednou z uvedených forem:

- Podepsaný zápis (sken) zaslaný z datové schránky obce do datové schránky KB
- Elektronicky podepsaný zápis zaslaný z datové schránky obce do datové schránky KB
- Originál zápisu nebo úředně ověřená kopie - v obou případech pořídíme pro naši potřebu sken dokumentu a originál vrátíme

Zápis zůstává v elektronické podobě povinnou součástí úvěrové dokumentace.

Zápis ze zasedání zastupitelstva obsahující příslušné usnesení musí být k dispozici před uzavřením zástavní smlouvy, resp. datum zápisu musí vždy předcházet datu prvního podpisu zástavní smlouvy.

Zápis ze zasedání zastupitelstva – požadavky na obsah usnesení

Usnesení musí vždy obsahovat minimálně:

- jaké právní jednání zastupitelstvo schvaluje (zřízení zástavního práva / uzavření zástavní smlouvy),
- k jaké konkrétní nemovité věci se právní jednání váže (označení nemovitosti údaji dle katastru nemovitostí),
- k zajištění jaké pohledávky se zástavní právo zřizuje (označení pohledávky, uvedení výše, do jaké se zajišťuje a označení zástavního věřitele).

Příklady dostačující textace, které budou klientům předány jako vzorová znění:

Zastupitelstvo schvaluje uzavření zástavní smlouvy s Komerční bankou, a.s., IČO: 45317054, k zajištění dluhů _____ (identifikace dlužníka) vyplývajících ze smlouvy o úvěru a ze zástavní smlouvy, a to až do celkové výše _____ Kč s příslušenstvím (uvede se částka odpovídající součtu pohledávek v zástavní smlouvě Aa+Ab+B), kterou se zřizuje zástavní právo k nemovitým věcem ve vlastnictví obce, a to k pozemku parc. č. _____ v kat. území _____.

nebo

Zastupitelstvo schvaluje uzavření zástavní smlouvy s Komerční bankou, a.s., IČO: 45317054, k zajištění dluhů vyplývajících ze smlouvy o úvěru, reg. č. _____ (doplnit reg. číslo smlouvy o úvěru) a ze zástavní smlouvy, a to až do celkové výše _____ Kč s příslušenstvím (uvede se částka odpovídající součtu pohledávek v zástavní smlouvě Aa+Ab+B), kterou se zřizuje zástavní právo k nemovitým věcem ve vlastnictví obce, a to k pozemku parc. č. _____ v kat. území _____.

Pozn: V případě, že bylo KB předloženo znění, které neobsahuje údaje uvedené v textaci výše, je vždy nutné zaslat k individuálnímu posouzení pracovníkům 2300 Právní odbor.

6.1.16.2 Doložka o splnění podmínek platnosti zástavní smlouvy

Zástavní smlouva musí být podle zákona opatřena doložkou deklarující, že byly splněny podmínky platnosti smlouvy předepsané příslušnými právními předpisy upravujícími postavení a činnost obce.

Znění doložky:

„Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva č. ____ přijatým na jeho zasedání konajícím se dne ____.“

Doložka se doplní po předložení zápisu z jednání zastupitelstva ke standardnímu znění smlouvy v bance a uvádí se před podpisy smluvních stran.

Pozn.: Doložka nemůže nahradit řádné prověření skutečnosti, zda bylo příslušné právní jednání klienta řádně schváleno příslušným orgánem.

6.1.16.3 Registr smluv

Při vkladu zástavního práva, kde jeden z účastníků je subjektem s povinným zveřejňováním v registru smluv, je nutné k návrhu na vklad zástavního práva doložit potvrzení o uveřejnění zástavní smlouvy v registru smluv.

Toto uveřejnění musí následovat po uzavření zástavní smlouvy a musí zároveň předcházet podání návrhu na vklad zástavního práva, protože katastr zkoumá, zda v době podání návrhu na vklad byla smlouva v registru zveřejněna, resp. nabyla účinnosti.

Pokud je zástavcem obec, na kterou nedopadá povinnost smlouvy zveřejňovat (tj. nejedná se o obec s rozšířenou působností), pak se zástavní smlouva do registru smluv nevkládá a nabývá účinnosti jako jakákoli jiná ZS.

Dálkovým náhledem lze ověřit zveřejnění zde: <https://smlouvy.gov.cz/vyhledavani>

6.1.16.4 Odkládací podmínka čerpání k registru smluv

U úvěrů, kde v roli zástavce bude vystupovat obec, se použije odkládací podmínka týkající zástavní smlouvy rozšířená o text:

„naše ověření, že zástavní smlouva byla před podáním návrhu na vklad zástavního práva řádně uveřejněna prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.“

6.2 Majitel nemovitosti – zásady ověřování

Majitele nemovitosti ověřuje banka vždy na základě aktuálního staženého listu vlastnictví v aplikaci Starbuild.

Jako zajištění jsou **přípustné pouze nemovitosti s vyjasněnými vlastnickými vztahy**.

Nelze vzít do zástavy nemovitost, u které je na Listu vlastnictví uvedena poznámka „Duplicitní vlastnictví“, žaloba na určení vlastnictví apod.

V případě, že je se **zástavcem** zahájeno **insolvenční řízení** nebo vydáno **nařízení výkonu rozhodnutí/exekuce**, nelze zástavní smlouvu uzavřít, dokud řízení nebude ukončeno nebo se vlastníkem dané nemovitosti nestane dlužník. Důvodem je to, že insolvenční správce nemá právo uzavřít zástavní smlouvu, navíc prodejem nemovitosti v rámci insolvenčního řízení všechna původní zástavní práva zanikají. V případě nařízení výkonu rozhodnutí/exekuce je majitel nemovitosti ze zákona omezen v nakládání s nemovitostí. (Výjimkou je případ, kdy exekutor vydá usnesení o tom, že se na danou nemovitost nevztahuje zákaz dispozice s majetkem.)

Zástavní smlouva musí být uzavřena vždy s majitelem nemovitosti. V případě, že nemovitost je ve **spoluvlastnictví více osob**, banka vyžaduje, aby byly všechny tyto osoby uvedeny v záhlaví smlouvy jako zástavci a všechny osoby tuto smlouvu podepisují. Zároveň je třeba ověřit, zda předmětný podíl na nemovitosti není fakticky v SJM dle postupu uvedeného v bodu [6.2.3](#).

Zástavce může být:

- totožný s dlužníkem
- odlišný od dlužníka (tzn. prodávající nebo ke vztahu věřitel - dlužník přistupuje třetí osoba, zástavce, který zástavou zajišťuje plnění dlužníka)

V případě úvěru na koupi nemovitosti, který bude zajištěn kupovanou nemovitostí, pak platí, že zástavní smlouva musí být uzavřena:

- **s PRODÁVAJÍCÍM jako zástavcem dříve než kupní smlouva**
Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí musí být podán až následně po podání návrhu na vklad zástavního práva
- **s KUPUJÍCÍM jako zástavcem:**
 - nejdříve po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího
 - popř. poté, co byl podán Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V takovém případě je **nabytí vlastnického práva nezbytnou podmínkou čerpání úvěru.**

Jsou-li **práva k nemovitosti dotčena změnou** (P=plomba u příslušné parcely na výpisu z KN v části Plomby a upozornění je uvedeno číslo řízení), Banka zjistí, čeho se příslušná změna týká a zda může mít vliv na kvalitu zajištění. Případně je nutné vyžádat si od klienta návrh na vklad a listiny, které byly vloženy v daném řízení do katastru.

6.2.1 Majitelem nemovitosti je fond

Zástavcem fond:

- **fond kvalifikovaných investorů, kde majetek tohoto fondu obhospodařuje investiční společnost AMISTA, a.s., pracovník Banky**
 - ověří na internetových stránkách ČNB a zároveň dotazem na klienta (popř. u fondu) skutečnost, že majetek fondu obhospodařuje společnost AMISTA,
 - požádá o předložení prohlášení, které bude společnost AMISTA vystavovat ke každé zástavní smlouvě, na základě které bude zřizováno zástavní právo zajišťující pohledávku banky z HÚ na koupi zastavované nemovitosti klientem banky z majetku tohoto fondu. Podpisy osob oprávněných jednat za společnost AMISTA, a.s. na předloženém prohlášení musí být úředně ověřeny.
- **fond kvalifikovaných investorů, kde majetek tohoto fondu neobhospodařuje investiční společnost AMISTA, a.s., potom pracovník Banky**
 - ověří na internetových stránkách ČNB skutečnost, že se jedná o fond kvalifikovaných investorů,
 - ověří dle předloženého statusu fondu, že:
 - se jedná o fond kvalifikovaných investorů a
 - fond může zřizovat zástavní právo k prodávanému majetku.
- **jiný fond než fondy výše uvedené, případně fond, který není uveden na internetových stránkách ČNB, potom pracovník Banky**
 - požádá o předložení statutu fondu
 - kontaktuje právní útvar KB s žádostí o posouzení, za jakých podmínek je možné s takovým fondem uzavřít zástavní smlouvu.
- **svěřenský fond - nemovitost ve vlastnictví svěřenského fondu není akceptována jako zajištění**

6.2.2 Majitelem nemovitosti je fyzická osoba

Základní postupy při ověřování vlastnictví nemovitostí

Pokud je nemovitost v KN zapsaná ve výhradním vlastnictví fyzické osoby, je **nutné ověřit její rodinný stav**. Pokud nemá údaj o rodinném stavu zapsán v OP či jiném identifikačním dokladu, rodinný stav uvede v čestném prohlášení. Podpis na čestném prohlášení musí být úředně ověřený, případně bude podpis proveden před pracovníkem banky nebo zprostředkovatelem.

Pokud vlastník zastavované nemovitosti je ženatý/vdaná, pak musí druhý z manželů, který není vlastníkem této nemovitosti, přímo v zástavní smlouvě vyslovit písemný souhlas se zřízením zástavního práva (souhlas č.1). Souhlas č. 1 je obecný a pokrývá i případy, kdy je nemovitost fakticky v SJM, není tedy nutné ověřovat, zda byla nabyta před nebo po uzavření manželství.

Pokud manžel/manželka zástavce není ochoten/ochotna podepsat v zástavní smlouvě souhlas č. 1, je možné zástavní smlouvu znovu vygenerovat se souhlasem č. 2 podle §747 NOZ (rodinná domácnost). Tuto variantu

souhlasu č. 2 lze akceptovat pouze v případě, pokud si ověříme, že nemovitost fakticky nespadá do SJM, tj. byla nabyta před uzavřením manželství nebo byla nabyta do výlučného vlastnictví na základě darovací smlouvy nebo dědění. Po klientovi je v tomto případě nutné požadovat oddací list a porovnáním s datem právních účinků vkladu vlastnického práva ověřit, že datum sňatku nepředchází datu nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva. U nabývacího titulu darovací smlouva nebo usnesení o dědictví není třeba datum sňatku zjišťovat.

Pokud není možné zajistit podpis souhlasu č. 2 v rámci zástavní smlouvy, lze umožnit podpis souhlasu č. 2 na samostatném formuláři, který poskytne Banka. Podpis manžela/manželky zástavce na tomto prohlášení (stejně jako podpis na souhlasu 1) nebo souhlasu 2) v zástavní smlouvě) musí být úředně ověřený, případně bude podpis proveden před pracovníkem banky nebo zprostředkovatelem. Souhlas č. 2 nebo samostatně podepsané prohlášení manžela/manželky se nevyžaduje, pokud zastavovanou nemovitostí bude pouze samostatný pozemek, jehož součástí není žádná stavba.

V případě financování koupě nemovitosti, která neslouží při čerpání HÚ jako zajištění, prodávající je zapsán v KN jako výlučný vlastník a z dostupných podkladů je zřejmé, že je ženatý/vdaná, je nutné vyžádat si souhlas druhého z manželů s prodejem nemovitosti na samostatném formuláři vystaveném Bankou. Podpis manžela/manželky prodávajícího na tomto prohlášení musí být úředně ověřený, případně bude podpis proveden před pracovníkem banky nebo zprostředkovatelem.

6.2.3 Majitelem nemovitosti je právnická osoba

Právnická osoba nemůže zastavit svou nemovitost za úvěr poskytovaný bankou osobě, která právnickou osobu ovládá/vlastní, neboť korporace nesmí poskytnout bezúplatné plnění společníkovi nebo osobě blízké (§40, odst. 5 Zákona o obchodních korporacích).

Strany si mohou vzájemně sjednat úplatu za poskytnutí zajištění, kdy výše úplaty je určena dohodou účastníků a písemný dokument bance nepředkládají. Pouze na základě jimi uvedené informace o sjednané úplatě musí být upraven text zástavní smlouvy.

6.3 Nemovitost – geometrický plán

6.3.1 Geometrický plán – kdy lze vložit samostatně do katastru

S účinností od 1.1.2018 došlo k novelizaci § 2 písm. a) katastrálního zákona, kdy je možné, aby hranici pozemku tvořila i hranice daná pouze schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem.

Tj. od toho data lze v případě, kdy stavební úřad prostým sdělením podle § 82 odst. 3 věty druhé stavebního zákona umožní rozdělení pozemku, zapsat toto dělení pozemků jenom na základě takového sdělení.

To se pak děje v režimu tzv. zápisu změn jiných údajů katastru, stačí žádost o příslušný zápis (s náležitostmi podle správního řádu) doložená geometrickým plánem a příslušným sdělením stavebního úřadu. Za zápisy změn jiných údajů katastru se správní poplatek nevybírá a neplatí povinná 20tídení čekací lhůta na zápis.

Je tedy možné, aby si **vlastník rozparceloval svůj pozemek předem** a posléze dále nakládal již s rozdělenými pozemky.

Tímto způsobem lze provést zápis GP ještě před uzavřením zástavní smlouvy a zástavní smlouvu pak připravíme až po zapsání GP v katastru podle nového zapsaného stavu na LV.

6.3.2 Souhlas stavebního úřadu s geometrickým plánem

Aby byl GP platný a použitelný, musí k němu vždy existovat samostatný Souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemku.

Je nutné si uvědomit, že:

- GP zpracovává geodet dle zadání klienta, nezkoumá skutečnosti, zda bude možné GP skutečně zrealizovat
- lze použít pouze GP se Souhlasem stavebního úřadu s dělením a scelováním pozemku

- Stavební úřad kontroluje na GP náležitosti, které se týkají stavebního zákona a případných vyhlášek, tedy zda nové pozemky mají minimální povolenou výměru a jsou napojeny na místní komunikaci atd.

POZOR - stavební úřad neřeší, zda GP splňuje parametry katastrálního zákona a vyhlášky - typicky se jedná o situaci, kdy GP slučuje pozemky, ale na některých pozemcích vážnou omezení (např. zástavní práva), která znemožní GP zapsat do katastru. Tato situace je řešena v bodu [6.3.4](#).

6.3.3 GP se zástavní smlouvou / vzdáním se ZP určené pro katastr nemovitostí

V případě, že zástavní smlouvou **zřizujeme zástavní právo k nově vznikajícímu pozemku** (oddělení, sloučení) nebo se výmazem částečně **vzdáváme zástavního práva k nově vznikajícímu pozemku**, pak:

- musí být se zástavní smlouvou / prohlášením o vzdání se ZP, která je určena pro katastrální pracoviště, neoddělitelně spojen originál geometrického plánu (tj. sešitý, přelepený a parafovaný) – pokud nebude, katastr vklad zamítne. Tuto povinnost ukládá katastrální zákon č. 256/2013 Sb. § 7 odstavec (3)
- přílohou návrhu na vklad musí být originální samostatná listina obsahující souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemku, pokud se mění i druh pozemku, pak souhlas se změnou druhu pozemku.
 - nestačí razítko se souhlasem stavebního úřadu na geometrickém plánu. Tuto povinnost ukládá katastrální zákon č. 256/2013 Sb. § 15 odstavec (1) písmeno (d).
 - nestačí připojit k dokumentu pouze kopii geometrického plánu a odkázat se na originál geometrického plánu, který je součástí jiného řízení.

Zástavní smlouva musí být takto kompletně vypravena již z KB.

V případě, že se jedná o výmaz/vzdání se ZP a Správa zajištění nemá k dispozici originál GP, je nutné v průvodním dopise pro klienta doplnit v části "**Pro výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí prosím zajistěte**" následující:

- přiložení originálu Geometrického plánu nebo jeho úředně ověřená kopie – musí být pevně připojeno s Prohlášením o částečném vzdání se ZP
- přiložení souhlasu příslušného stavebního úřadu s dělením a scelením pozemků dle předmětného GP nebo jeho úředně ověřenou kopii

6.3.4 Geometrický plán – slučování pozemků

Dle katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., § 35 odst. (7) platí, že **není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních**.

Není tedy možné se zástavní smlouvou / vzdáním se ZP vložit na katastr geometrický plán se slučováním pozemků, na nichž vážnou různá (i zástavní) práva - tedy rozdílná čísla řízení.

Možnosti řešení

1/ nový geometrický plán, kterým se pozemky nebudou slučovat, ale z částí pozemků označených v GP písmeny např. a b c d vzniknou 4 samostatné pozemky každý s vlastním parcelním číslem. Tím nedojde ke sloučení pozemků a bude možné provést směnnou transakci s tím, že po směně se vzdáme zástavního práva k pozemku, který bude nově třetí osoby a zastavíme pozemek, který klient od třetí osoby získal.

2/ klient dá dočasně do zástavy jinou náhradní nemovitost, my se vzdáme zástavního práva k pozemku, tím pádem klient a sousedka budou moci vložit současný GP se směnnou smlouvou do katastru. Po změně vlastnictví zastavíme znovu klientovy pozemky a vzdáme se zástavního práva k dočasně zastavené náhradní nemovitosti.

Nelze použít postup, že bychom novou zástavní smlouvou zastavili naráz klientův i sousedův pozemek, aby byly zatíženy jedním zástavním právem se stejným číslem řízení a následně se vzdali původního zástavního práva na klientově pozemku, protože dle zákona nesmí banka zřídit na stejné nemovitost další zástavní právo, které

zajišťuje stejnou pohledávku. Takové zástavní právo by po právní stránce vůbec nevzniklo – a to i přes to, že by ho katastr zapsal na LV.

Pokud je v GP **slučování/rozdělování parcel RŮZNÝCH vlastníků**, a KB bere do zástavy nově vznikající parcelu, která se skládá právě z původních parcel nebo jejich dílů původně náležejícím různým vlastníkům, tak není možné zpracovat zástavní smlouvu k takovému GP. Důvodem je, že v zástavní smlouvě nemůžeme nijak určovat, který ze současných vlastníků je budoucí majitel nově vznikajícího pozemku, který vzniká z částí parcel původních vlastníků. Vlastníci parcel nejprve musí dát GP na katastr s kupní nebo směnnou smlouvou (nebo jinou vhodnou listinou), zapsat nové parcely a jejich vlastníky a teprve na nově zapsaný stav parcel v katastru nemovitostí je možné zpracovat zástavní smlouvu.

6.3.5 Požadavek na vypracování geometrického plánu vyplývající z ocenění

Část oceňované stavby zasahuje na část cizího pozemku

V případě, že v odhadu odhadce uloží podmínku č. 140 - Část oceňované stavby zasahuje na část cizího pozemku, je nutné tuto podmínku splnit PŘED sepsáním zástavní smlouvy.

Pokud bychom zástavní právo vložili ihned na pozemky klienta, tak mu znemožníme připojit k jeho pozemkům tu část pozemku, na který přesahuje jeho stavba a kterou si od majitele odkoupí.

Nelze totiž k pozemku se zapsaným zástavním právem přislučit část pozemku, na kterém žádné právo nevázne - viz Vyhláška katastru nemovitostí č. 357/2013 Sb.

Jako možné řešení by bylo, aby ta část pozemku, na kterou přesahuje stavba, byla vymezena jako samostatný pozemek (tedy nikoliv jako část, která se bude přislučovat k pozemku pod domem) - tzn. nechat zpracovat GP s vymezením nové samostatné parcely v rozsahu té části budovy, která přesahuje na sousední pozemek a zajistit souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemku.

Velice častá je situace, kdy je výměra přesahující budovy v řádu několika málo metrů čtverečních a stavební úřad odmítne vydat souhlas s dělením pozemku a vznikem takové malé samostatné parcely. Důvodem může být např. povinné náležitosti nově vznikající parcely (minimální velikost x m², přístup z veřejné komunikace atd.) Před zpracováním takového GP je tedy vhodné zjistit na příslušném stavebním úřadě povinné náležitosti pro vznik nové parcely.

Pak by bylo možné dát do zástavy aktuální nemovitost a do úvěrové smlouvy dát podmínku převodu té malé parcely a její dodatečné zastavení.

6.3.6 Součástí GP je zápis / změna / odstranění stavby

Pokud by **součástí geometrického plánu, který klient předložil pro potřeby uzavření zástavní smlouvy, byl zápis nové stavby / změna stavby / odstranění stavby** – pak je nutné, aby klient si nechal geometrický plán se stavbou zapsat nejprve samostatně na katastru, a teprve poté se vypracuje zástavní smlouva. Tedy **s naší zástavní smlouvou nikdy zápis / změnu / odstranění stavby neděláme**. Důvodem je, že pro zápis stavby je nutno doložit katastru i další listiny týkající se stavby (kolaudace, souhlas s užíváním stavby, změna druhu pozemku atd.) a za úplnost a správnost těchto dalších listin KB nemůže přebírat zodpovědnost. Hrozí velké riziko zamítnutí zástavní smlouvy z důvodu nedoložených nebo nedostatečných listin pro zápis / změnu / odstranění stavby.

Nelze použít postup, že s GP nezapišeme stavbu a zapíšeme pouze vznikající pozemky - nelze totiž zapsat nově vznikající **stavební parcelu**, protože stavební parcela musí vždy obsahovat i stavbu, bez stavby nelze vytvořit stavební parcelu, jen pozemkovou parcelu. Pokud ale do zástavy bereme jiné pozemky, než na kterých je zápis / změna / odstranění stavby, pak můžeme GP se zástavní smlouvou vložit a do Návrhu na vklad do části další sdělení pro katastr uvést, že žádáme pouze o částečný zápis GP - pouze pozemky - uvést čísla parcel.

6.4 Náležitosti zástavní smlouvy určené pro katastr nemovitostí

Poplatek za Návrh na vklad hradí klient. Návrh na vklad zástavního práva na katastr podává klient.

1/ GEOMETRICKÝ PLÁN

Geometrický plán musí být vždy pevně sešitý se zástavní smlouvou a přílohou návrhu na vklad musí být samostatný souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků.

Práce s geometrickým plánem, kdy je možný použit pro obchod, posouzení jeho vhodnosti a popis situací je uveden v bodu [6.3](#).

2/ PODEPISOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY OBECNĚ

- **za banku** - katastr podpisy ani oprávnění jednat za zástavního věřitele nezkontroluje a Komerční banka je ani katastru nedokládá – viz katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb, § 62, odst. 2: „Pravost podpisu a oprávnění jednat jménem zástavního věřitele v zástavní smlouvě katastrální úřad nezkontroluje.“
- **za zástavce** - podpisy zástavců musí být vždy ÚŘEDNĚ ověřeny, případně musí mít zástavce (např. developer, obec) uložen podpisový vzor na příslušném katastrálním úřadu
- **za vedlejšího účastníka** - podpis vedlejšího účastníka je povinný, nemusí být ale úředně ověřený

Zástavní smlouva předložená na katastr nemovitostí, kde chybí podpisy zástavců nebo vedlejšího účastníka (i jen jednoho z nich), je vždy zamítnuta a nelze žádným způsobem podpisy dodatečně doplnit!

Pokud podpisy zástavců na zástavní smlouvě určené pro katastr nemovitostí jsou, ale nejsou úředně ověřené, katastr vyzve zástavce, aby se dostavili na katastrální pracoviště a uznali svůj podpis za vlastní. Tuto výzvu obdrží i Komerční banka a je nutné, aby BaPo/PHU aktivně komunikovali s klienty a zajistili jejich dostavení na katastrální pracoviště, jinak bude zástavní smlouva zamítnuta.

3/ PODEPISOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY ZMOCNĚNCEM NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI

Pokud **smlouvu za zástavce podepisuje jeho zmocněnec**, pak:

- ze zástavní smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec (u podpisu je uvedeno „na základě plné moci“) a pak plná moc nemusí být sešitá se zástavní smlouvou, může tvořit samostatnou přílohu k návrhu na vklad

nebo

- se zástavní smlouvou musí být neoddělitelně spojen originál plné moci, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, (tj. společně sešitě, přelepené a parafované) - platí pro případ, kdy u podpisu na zástavní smlouvě není uvedeno „na základě plné moci“ a není tedy ze zástavní smlouvy patrné, že ji za zástavce uzavřel zmocněnec

Pokud z předložené zástavní smlouvy neplyne, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec, ani plná moc netvoří nedílnou součást smlouvy, nelze povolit vklad zástavního práva. Nedostatek nelze odstranit předložením nové plné moci, jelikož skutečnosti pro povolení návrhu na vklad zkoumá katastrální úřad k okamžiku podání návrhu.

- **plná moc**, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření zástavní smlouvy udělil **musí obsahovat výčet všech nemovitostí obsažených v zástavní smlouvě**, jinak katastr smlouvu zamítne.
- **plná moc**, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil **musí obsahovat znění ve smyslu, že zmocněnec je zmocněn uzavřít zástavní smlouvu k nemovitostem**

Datum podpisu plné moci musí předcházet datu podpisu zástavní smlouvy.

Plnou moc je nutné zkontrolovat předem, aby obsahovala všechny náležitosti!

4/ PODEPISOVÁNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY NEZLETILOU OSOBOU

je třeba k Návrhu na vklad zástavního práva přiložit originál nebo ověřenou kopii souhlasu příslušného opatrovníckého soudu s právním jednáním nezletilého (zástavní smlouvou)

5/ ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

- **pokud je na LV zákaz zatížení pro JPÚ**, pak k Návrhu na vklad zástavního práva musí být přiložen i originál nebo úředně ověřená kopie souhlasu JPÚ se zřízením dalšího zástavního práva!
- **pokud je na LV zákaz zcizení pro JPÚ**, pak k Návrhu na vklad vlastnického práva musí být přiložen i originál nebo úředně ověřená kopie souhlasu JPÚ se zcizením!
- Náležitosti souhlasů jsou uvedeny v šabloně, která je koncipovaná jako dopis pro klienta, který by měl klient dostat, aby věděl, co přesně má od JPÚ donést

6.5 Oceňování nemovitosti

6.5.1 Objednávka odhadu pro stanovení ceny nemovitosti

U nemovitosti, které slouží jako zajištění hypotečních úvěrů, je povinné vždy objednat odhad.

Odhad se objednává až poté, co je klientem podepsaná žádost o úvěr.

Výstupem je dokument Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou, kde odhadce stanoví současnou, případně minimální a budoucí cenu nemovitosti, reprodukční hodnotu pro účely pojištění a rizika, která na nemovitosti zjistil.

V případě stanovení rizik je nutné postupovat dle bodu [6.6](#).

V případě, že odhad je stanoven s cenou současnou i s cenou budoucí, objednávají se v průběhu obchodu Zprávy o stavu výstavby / rekonstrukce (ZOV), které uvádějí orientační % rozestavěnosti a dokumentují postup a rozsah prací prováděných v souvislosti s dokončením stavby nebo rekonstrukce.

ZOV lze zpracovávat pouze k rezidenčním nemovitostem (typu jednotka, rodinný dům, rekreační objekt).

ZOV nelze zpracovat k nerezidenční nemovitosti.

Ke každé objednávce standardního Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou na typ nemovitosti bytová jednotka, rodinný dům, objekt individuální rekreace **je nutné požadovat i stanovení reprodukční hodnoty**. U jiných, než jmenovaných typů nemovitostí se reprodukční cena nezpracovává

6.5.2 Přeceňování nemovitého

Na základě požadavku ČNB a nařízení EU CRR.

V souladu s obecnými podmínkami KB je klient v případě odůvodněné žádosti banky povinen umožnit vstup do nemovitosti, která je předmětem zástavy a zajistit požadované podklady k této nemovitosti. Pracovník Banky předjedná s klientem včasné umožnění místního šetření ze strany banky včetně zajištění a kontroly všech potřebných podkladů pro přecenění.

6.5.3 Online oceňování nemovitostí

KB model je preferovaným způsobem ocenění bytových jednotek, který je třeba aplikovat ve všech případech splňujících níže uvedené podmínky:

Produkt	Hypoteční úvěr včetně 2v1, Americká hypotéka
Účel úvěru	Bez omezení, tj. všechny povolené účely
Zajištění	<p>Dokončený byt v obci nad 2 000 obyvatel (vyjma města Most)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ velikost 30 – 120 m² (čistá výměra „pod uzavřením“ – tj. bez balkonů, lodžii, teras, sklepa ...) ▪ umístěný ve standardním bytovém domě určeném k bydlení (ne např. byt správce v rámci provozního areálu) ▪ bez zápisu omezení vlastnických práv na LV, přípustné pouze zástavní právo pro KB/MPSS nebo zástavní právo jiného věřitele, které však zanikne čerpáním úvěru a věcná břemena pro správce inženýrských sítí ▪ není a nebude pronajímán

Fáze procesu	Nový úvěr. Servis úvěru - např. změna zajištění. Lze využít i v případě, že nemovitost již byla v minulosti oceněna jinou metodou, tedy k přecenění.
Maximální výše úvěru	12 mil. Kč pro byty v Praze a Brně (neplatí pro okresy: Praha západ, Praha východ a Brno venkov) 8 mil. Kč pro byty v ostatních obcích
Vlastní zdroje	Bez ohledu na výši použitých vlastních zdrojů.
Objekt úvěru/zajištění	Lze využít i v případě, že se jedná o nemovitost, která není zároveň objektem úvěru (jiné zajištění, dozajištění)
Procedura	Bez omezení

Objednávku na standardní přecenění je nutné odeslat po podpisu úvěrové smlouvy, avšak bez zbytečného odkladu. Jedná se jen o statistické potvrzení stanovené ceny a výsledek standardního přecenění nemá vliv na poskytnutý obchod. Jeho výsledek je však evidován a následně zanesen do aplikace Starbuild (a ovlivní výši zajištění pro případné později poskytované úvěry).

Pokud však bude standardní přecenění objednáno a dokončeno před schválením úvěru/finálním skóringem (a to bez ohledu na to, zda důvodem dřívějšího odeslání objednávky bylo pochybení objednatele nebo nespokojenost s výslednou cenou z KB Modelu), je nutné pracovat s cenou z dokončeného standardního přecenění (tj. není možné se vrátit k ceně z KB Modelu).

I když do budoucna nemusí standardní přecenění s místním šetřením proběhnout ve všech případech, je vždy nutné klienta upozornit, že může být kontaktován odhadcem pro provedení místního šetření. Toto následné standardní přecenění po dokončení ocenění prostřednictvím KB Modelu klient nehradí a výdaje s tím spojené nese banka (obchodní místo).

Pro dokončení online ocenění je nutné vložit povinné přílohy, které jsou následující:

- LV oceňované bytové jednotky
- Katastrální mapa
- Dokument potvrzující výměru bytu (v případě výměry se jedná o "čistou plochu" bez balkónů, teras, sklepů, detail viz dále v tomto bodu)
- Alespoň 2 fotografie - bytu interiér a bytového domu

V případě výměry je nutné ověření klientem sděleného údaje oproti některému z dokumentů, např. nabývací titul, prohlášení vlastníka, odhad zpracovaný jinou bankou (bez ohledu na jeho stáří), předpis služeb od správce objektu, nájemní smlouva, pojistná smlouva, daňové přiznání k dani z nemovitosti apod. V případě výměry se jedná o "čistou plochu" bez balkónů, teras, sklepů.

Pokud klient nemá k dispozici žádný dokument, kterým je možno ověřit výměru bytu, stáhne Banka potřebný dokument (Prohlášení vlastníka, kupní smlouva) z Katastru nemovitostí

POZOR: Pokud výměra dle ověřovacího dokumentu nesouhlasí s výměrou, kterou sdělil klient a podle které bylo vyhotoveno první ocenění, je nutné ocenění zpracovat znovu s uvedením správné výměry.

6.6 Rizika a podmínky platnosti ceny – způsoby řešení

Po zpracování vyhodnocení rizik spojených se zajištěním, obdrží klient dva dokumenty:

1. **Infocena a Výsledek pro předání klientům**, který obsahuje pouze podmínky platnosti ceny.

2. **Doporučení pro klienta v souvislosti s řešením rizik spojených s nemovitou zástavou.** Tento dokument obsahuje všechna rizika a podmínky, které odhadce stanovil k dané nemovitosti a která musí klient vyřešit. Pokud odhadce stanovil riziko číslo 174 - Jiné riziko anebo riziko, které se dle metodiky nemusí řešit, pak se klientovi v dokumentu nezobrazí. Pokud se Banka rozhodne, že riziko 174 je nutné řešit, sdělí Banka klientovi (poradci) tuto skutečnost individuálně, včetně způsobu řešení.

V dokumentu Doporučení je u každého rizika uveden popis, jakým způsobem má klient dané riziko vyřešit.

Cílem tohoto dokumentu je

- klientovi jednoduchým a přehledným způsobem poradit, jak odstranit závady, které stanovil odhadce a banka mohla jím nabízenou nemovitost přijmout jako zajištění úvěru.
- aby klient mohl rizika začít řešit ihned a dokládat jejich splnění ideálně ještě před schválením návrhu úvěru, aby se tyto již splněné závady nedostaly jako podmínky čerpání do úvěrové smlouvy.

6.7 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti a zajištění pojistného plnění ve prospěch KB je nástrojem eliminujícím rizika vyplývající z poškození, ze zničení, ztráty, odcizení nebo jiných škod vzniklých na objektu zástavy.

Pojištění nemovitostí je vyžadováno vždy u nemovitostí, které jsou zajišťovacím prostředkem úvěrového obchodu. Důvodem je snaha získat takové krytí úvěru, které při pojistné události týkající se zástavy, umožní uvedení zástavy do původního stavu nebo úhradu zajišťované pohledávky z pojistného plnění.

Předložení dokladů o pojištění zástavy ve prospěch banky je součástí odkládacích podmínek čerpání úvěru.

U **všech nemovitostí** (kromě samostatného pozemku, na kterém se nezahajuje stavba) **banka vždy vyžaduje pojištění ve prospěch KB, a to po celou dobu trvání úvěru.**

6.7.1 Rozsah pojištění

U pojištění nemovitosti je nutné vyžadovat pojistnou smlouvu, která v rozsahu pojištění obsahuje alespoň **pojištění těchto rizik:**

a) pojištění pro případ poškození a zničení věci živelní událostí (požár, výbuch, úder bleskem, zřícení letadla, vichřice, krupobití, povodeň a záplava, sesuv hornin, pád stromů, stožárů, tíha sněhu, případně další rizika)

b) pojištění pro případ poškození a zničení věci vodou unikající z vodovodních zařízení.

Pojištění nemovitosti - základní pravidla

- Pojistná smlouva musí být uzavřena na NOVOU HODNOTU.
- **Nová hodnota** znamená, že při vzniku pojistné události plní pojišťovna částkou, za kterou by se věc v této chvíli pořídila jako nová, a to do výše pojistné částky. Nová hodnota vychází z pojistně-technických pravidel pojišťoven k datu uzavření pojistné smlouvy nebo k datu vzniku pojistné události.
- předmětem pojištění musí být **HLAVNÍ STAVBA** - jak je identifikována v dokumentu Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou
- pojištění vedlejších staveb nevyžadujeme
- Pojistná částka: **120% VÝŠE ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ** nebo **REPRODUKČNÍ CENA HLAVNÍ STAVBY** stanovená v dokumentu Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou. Pokud je stanovena současná i budoucí reprodukční cena, požadujeme pojistnou částku ve výši budoucí reprodukční ceny. Po dobu výstavby nebo rekonstrukce zpravidla poskytuje pojišťovna slevu z výše pojistného
- pokud se nemovitosti nachází v záplavovém území, musí být pojištěna i na toto riziko, a to v plné částce, tedy 120% výše zajištěných úvěrů nebo ve výši reprodukční ceny hlavní stavby - viz předchozí odrážka

V případě **pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny**, kdy není v pojistné smlouvě uvedena žádná pojistná částka, **bez ohledu na to, zda reprodukční cena je/není stanovena**, je takováto smlouva akceptovatelná pro účely poskytnutí úvěru. Komerční pojišťovna vždy poskytuje pojistné plnění v nových cenách.

POZOR - pokud je na listu vlastnictví u nemovitosti uvedena poznámka **Vzdání se práva na náhradu škody**, pak Komerční pojišťovna takovou nemovitost pojistí pouze v případě, pokud je sjednána Dohoda o vzdání se práva na náhradu škody s vlastníkem lesa dle zákona č. 289/1995 Sb. Nemovitosti, které mají tuto Dohodu uzavřenou s jinou protistranou pro jiná rizika (např. Železnice ČR, Dopravní podniky atp.) v tuto chvíli KP nepojišťuje.

Pokud je protistranou vlastník lesa, je nemovitost pojištěna na veškerá rizika, která jsou na Pojistné smlouvě uvedena - produkt majetkového pojištění automaticky zahrnuje například i rizika spojená s pádem stromů.

Jedinou podmínkou pro uzavření pojištění takové nemovitosti je to, aby klient k pojistné smlouvě KP přiložil také předmětnou Dohodu o vzdání se práva na náhradu škody.

U ostatních pojišťoven je nutné počítat s rizikem, že takovou nemovitost pojistí, ale v případě pojistné události nemusí plnit! Je nutné při uzavírání pojistné smlouvy brát tuto situaci v úvahu.

KB akceptuje, že reprodukční cena může být nižší než výše zůstatků všech poskytnutých úvěrů zajišťovaných touto nemovitostí.

V případě **pojištění bytů** (nejedná se o pojištění domácnosti!!) v osobním vlastnictví, se pojištění vztahuje na:

- byt ve vlastnictví a tomu odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech domu/nemovité věci
- stavební součásti bytu a jeho základní vestavěné vybavení.

Pokud právnický subjekt spravuje budovu, ve které jsou vymezeny jednotky, pojistí nemovitost jako celek.

Pojišťovna může vinkulovat nebo plnit v případě pojistného plnění na základě oznámení o vzniku zástavního práva pouze část z celé pojistky, a to pojistné připadající na danou jednotku.

Při využití tohoto způsobu je potřeba zkontrolovat, zda pojistná částka připadající na konkrétní zastavenou bytovou jednotku (stanovená pojišťovnou přímo v pojistné smlouvě nebo vypočtená podle podílu na společných částech budovy) vyhovovala kritériu: reprodukční cena nebo minimálně 120 % zůstatku pohledávek KB zajištěných předmětnou bytovou jednotkou.

V případech, kdy je nemovité zajištění pojištěno v rámci komplexního souhrnného pojištění různých nemovitostí a v příslušné pojistné smlouvě není uvedena konkrétní částka krytí zastavované nemovitosti, je nutné konzultovat pojistnou smlouvu s Bankou.

***Pozn.** Toto se netýká bytových jednotek pojištěných souhrnnou smlouvou SVJ na bytový dům.*

6.7.2 Shrnutí povinností klienta při sjednání pojištění nemovitosti

Klient je povinen:

- zajistit po celou dobu trvání závazkového vztahu pojištění objektu zástavy,
- zajistit postupné zvyšování hodnoty pojištění (změnu pojistné smlouvy) tak, aby nedošlo k podpojištění nemovitosti a pojistné plnění vždy dostačovalo pro plnou nápravu či odstranění případných škod
- předložit uzavřenou pojistnou smlouvu podle podmínek smlouvy o úvěru,
- předkládat doklady o úhradě pojistného na vyžádání banky.

POZOR! V důsledku změny vlastnických (spoluvlastnických) práv k nemovitosti pojištění nemovitosti zaniká, tzn. v případě, že nemovitost je pojištěna a zástavcem je prodávající, musí nový vlastník nemovitosti (dlužník) uzavřít novou pojistnou smlouvu. Netýká se to případů, kdy je v pojistné smlouvě na nemovitost výslovně stanoveno, že změnou vlastnických vztahů toto pojištění nezaniká, včetně stanovení podmínek dalšího trvání pojištění a úpravy přechodu práv a povinností z tohoto pojištění na nového vlastníka nemovitosti.

6.7.3 Oznámení o vzniku zástavního práva k nemovitosti

Oznámení o vzniku zástavního práva se vytváří ve chvíli, kdy z katastru nemovitostí dorazí datová zpráva o vkladu zástavního práva

Dokument se automaticky odešle emailem na adresu pojišťovny.

6.7.4 Oznámení o zániku zástavního práva k nemovitosti

Oznámení o zániku zástavního práva se zasílá vždy, kdy dojde k ukončení zástavního práva nebo při výměně pojistné smlouvy za novou.

Oznámení se zasílá ve všech případech, nezkoumáme, zda vznik byl formou vinkulace nebo oznámení o vzniku zástavního práva

Elektronické oznámení o zániku zástavního práva

Dokument se automaticky odešle e-mailem na adresu pojišťovny

Klient požaduje "devinkulaci" i v případě Oznámení o vzniku zástavního práva

UPOZORNĚNÍ: Výjimku z výše uvedených postupů tvoří případy, kdy bude klientem požadováno provedení „devinkulace“ pojistného plnění u případů, kdy je na příslušnou pojišťovnu odesíláno pouze Oznámení o vzniku zástavního práva k pojištěné nemovitosti. V těchto případech Banka vyhotoví Oznámení o vzdání se práva na výplatu pojistného plnění, podepíše, a odešle na příslušnou pojišťovnu a klientovi na vědomí.

6.7.5 Vznik pojistné události

Při vzniku pojistné události je nutné identifikovat klienta a pojistnou událost - co se stalo a jaká je předpokládaná výše škody/plnění.

V případě plnění od pojišťovny platí následující: **souhlas KB s vyplácením pojistného plnění** na účet klienta bude podmíněn skutečností, že pojistné plnění bude prokazatelně použito na uvedení předmětu zástavy (event. objektu úvěru) do původního stavu.

- V případě, že celkové **pojistné plnění nebude vyšší než 200 tis. Kč** včetně, je možné částku vyplatit na běžný účet klienta.
- Pokud pojišťovna bude plnit více, než je výše zajištěné pohledávky KB, může si KB i toto plnění ponechat (do doby splatnosti pohledávky KB), avšak pouze do výše zajišťované pohledávky KB, zbývající část musí KB neprodleně vyplatit zástavnímu dlužníkovi. Takové plnění se už nebude nazývat jistota, ale „plnění přijatá bankou“.
- V případě, že **pojistné plnění bude vyšší než 200 tis. Kč**, bude vyplacená částka pojistného plnění (při zohlednění předchozí odrážky) uložena a postupně rozpouštěna (vyplácena) oproti předloženým fakturám na účty dodavatelů, a to na základě písemného pokynu zástavce.
- V případě, že **oprava nemovitosti je prováděna svépomocí**, lze pojistné plnění (případně jeho část) poukázat na BÚ klienta za předpokladu, že bude provedeno přecenění zástavy dokládající, že nemovitost je opravena, uvedena do původního stavu a nedošlo ke snížení ceny zástavy.
- Pokud bude **pojistné plnění vyšší než 20% nesplaceného zůstatku úvěru**, Banka zkontroluje případný rozdíl mezi reprodukční cenou a pojistnou částkou stanovenou v pojistné smlouvě. V případě, že pojistná částka byla stanovena ve výrazně nižší výši než reprodukční cena, předloží klient smlouvu s dodavatelskou firmou a rozpočet stavebních prací, ze kterého musí být zřejmé, že částka pojistného plnění bude dostatečná pro provedení oprav v plném rozsahu a uvedení nemovitosti do původního stavu. Po dokončení oprav v plném rozsahu bude provedeno přecenění zástavy.

Banka případně nebude požadovat, aby pojišťovna zaslala pojistné plnění Komerční bance za podmínky sjednání a vzniku zástavního práva k jiné vhodné nemovitosti, ke které musí být provedeno ocenění v souladu s platnou metodikou. Pokud bude hodnota nového zajištění dostatečná, dodatkem bude změněno zajištění, pokud hodnota dostatečná nebude, jedná se pouze o dozajištění a v tomto případě musí být nemovitost, na níž se vztahuje pojistné plnění přeceněna a výše zajištění musí být změněna.

6.7.6 Pojištění objektu úvěru

Pojištění objektu úvěru není plošně vyžadováno. Je vhodné klienta upozornit na výhody spojené s pojištěním nemovitosti a případně nabídnout sjednání pojištění na pobočce.

V případě, že **objektem úvěru je výnosová nemovitost**, kdy výnos z nemovitosti (i budoucí) je součástí příjmů hodnocených pro návratnost obchodu (a to i částečným) je vyžadováno pojištění nemovitosti na novou hodnotu, vč. zajištění vinkulace pojistného plnění. Požadovaný rozsah pojistných rizik je identický jako v případě zastavované nemovitosti.

Reprodukční cena nemovitosti není v těchto případech stanovena, porovnání se neprovádí.

6.8 Zajištění ručením 3. osoby – obecné zásady

Ručení **vzniká písemným prohlášením ručitele**, jímž ručitel bere na sebe vůči věřiteli povinnost, že pohledávku uspokojí, jestliže ji neuspokojí sám dlužník.

Dohoda o ručení se zpracuje variantně pro případy, kdy ručitel ručí za závazek do celé jeho výše včetně příslušenství nebo pouze do určité konkrétní částky.

Ručení se vztahuje:

- na celý platný závazek dlužníka, nebo jeho část
- na celou dobu splatnosti úvěru nebo do určitého data.
- k již existujícímu závazku nebo k závazku, který vznikne v budoucnu event., jehož vznik je závislý na splnění podmínky. V tomto případě jde o ručení podmíněné, tzn., že právní účinky ručení nastanou teprve v okamžiku splnění podmínky.

POZOR! Nelze akceptovat zajištění od ručitele, kterému byl/je/bude poskytnut úvěr a zároveň kterému žadatel o zpracováváný úvěr již ručí za jeho obchod.

Pokud jsou žadateli, resp. spolužadateli o úvěr manželé, nelze akceptovat, aby u úvěru vystupovali jako žadatel a ručitel.

Za tentýž závazek se může zaručit i **více ručitelů**, přitom každý z nich ručí za závazek ve výši, ke které se v prohlášení ručitele zavázal.

U dlouhodobých úvěrů lze ručení třetí osoby (pokud je vyžadováno jako další zajištění úvěru) vyžadovat

- i na část schválené výše úvěru
- nebo i na kratší období např. na dobu platnosti pevné úrokové sazby,
- nebo více ručitelů na poměrnou část úvěru,
- nebo v kombinaci s jinými zajišťovacími prostředky
 - s uvedením podmínky, že banka má právo na základě zhodnocení plnění podmínek smlouvy o úvěru trvat na dalším zajištění úvěru i pro další období apod.

Dohoda o ručení musí mít písemnou formu a **podpis ručitele musí být úředně ověřen nebo ověřen pověřeným pracovníkem banky (specialistou pro hypoteční úvěry/bankovním poradcem)**. V případě, že je dohoda podepisována před pověřeným pracovníkem banky, provede pracovník banky ověření totožnosti ručitele dle příslušných dokladů.

Čerpání úvěru je vždy podmíněno uzavřením dohody o ručení mezi ručitelem a bankou.

6.8.1 Zánik ručení 3. osoby

Ručení zaniká zánikem závazku, který je touto formou zajišťován. Může zaniknout i dohodou mezi věřitelem a ručitelem.

Pokud závazek dlužníka zanikne jiným způsobem než úhradou pohledávky KB, je třeba důsledky tohoto zániku pro ručení řešit ve spolupráci s Bankou.

Jestliže ručení má zaniknout dohodou, musí být tato dohoda učiněna písemně a musí v ní být konstatováno, že strany sjednaly, že zaniklo ručení ručitele, které existovalo (uvede se název příslušného smluvního dokumentu) ze dne a zajišťovalo pohledávku/pohledávky KB (uvede se identifikace této pohledávky/těchto pohledávek).

6.9 Zástavní právo k pohledávce – vkladu u KB

Zástavní právo k pohledávce vzniká na základě zástavní smlouvy k pohledávce uzavřené mezi zástavním věřitelem a zástavcem, avšak dotčen je i dlužník zastavované pohledávky, která se nazývá poddlužník. Vůči poddlužníkovi je zástavní právo účinné jen, je-li o tom písemně vyzooměn zástavce nebo je-li mu vznik zástavního práva prokázán zástavním věřitelem

Poznámka

V případě, že bude zřizováno zástavní právo k pohledávce – vkladu, který byl zřizován za dobu trvání manželství, je nutné, aby se zřízením zástavního práva dal souhlas i druhý z manželů. Pokud zástavce tvrdí, že vklad netvoří SJM, je nutné tuto situaci konzultovat s Bankou...

7 PŘÍLOHY

7.1 Seznam ekonomických činností, u kterých lze upravit výdajový paušál

Kategorie podle CZ-NACE	Paušály	Upravené paušály KB
2 - Lesnictví a těžba dřeva	80%	70%
11 - Výroba nápojů	80%	70%
18 - Tisk a rozmnožování nahraných nosičů	60%	40%
32 - Ostatní zpracovatelský průmysl	80%	75%
33 - Opravy a instalace strojů a zařízení	80%	65%
43 - Specializované stavební činnosti	80%	60%
47 - Maloobchod, kromě motorových vozidel	60%	50%
55 - Ubytování	80%	60%
56 - Stravování a pohostinství	80%	60%
58 - Vydavatelské činnosti	60%	50%
62 - Činnosti v oblasti informačních technologií	60%	30%
63 - Informační činnosti	60%	30%
64 - Finanční zprostředkování, kromě pojišťovnictví a penzijního financování	60%	40%
65 - Pojištění, zajištění a penzijní financování, kromě povinného sociálního zabezpečení	60%	40%
66 - Ostatní finanční činnosti	60%	40%
68 - Činnosti v oblasti nemovitostí	60%	45%
69 - Právní a účetnické činnosti	60% nebo 40%	30%
70 - Činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení	60%	40%
71 - Architektonické a inženýrské činnosti; technické zkoušky a analýzy	60% nebo 40%	40%
72 - Výzkum a vývoj	60%	55%

73 - Reklama a průzkum trhu	60%	40%
74 - Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti	60%	40%
77 - Činnosti v oblasti pronájmu a operativního leasingu	40%	25%
78 - Činnosti související se zaměstnáním	40%	30%
81 - Činnosti související se stavbami a úpravou krajiny	60%	40%
82 - Administrativní, kancelářské a jiné podpůrné činnosti pro podnikání	60%	50%
85 - Vzdělávání	60%	55%
88 - Ambulantní nebo terénní sociální služby	40%	35%
95 - Opravy počítačů a výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost	80%	55%
96 - Poskytování ostatních osobních služeb	80%	50%

