

METODIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Revidované vydání produktové metodiky pro poskytování hypotečních úvěrů v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. CZ.

Byly upraveny zejména kapitoly:

- Společné jmění partnerů – změny napříč celým předpisem
- Nový stavební zákon – změny napříč celým předpisem
- Nové limity příjmů – příjmy v hotovosti, příjem z vlastní společnosti, příjem z invalidního důchodu 3. stupně
- Úvěr s nespecifikovanou nemovitostí (nově Hypotéka předem) – [2.1.1](#)
- Podnikání až od 15.1. – [5.10.1](#)
- Cizoměnové příjmy - [5.4](#)
- Kombinace hotovostního a bezhotovostního příjmu – [5.9](#)
- Nízkoenergetická hypotéka – [15.1.2.1](#)
- Identifikace klienta – [101.3.2](#)

Žlutě jsou vyznačeny změny.

DEFINICE POJMŮ A ZKRATEK

Pojem/Zkratka	Popis
Banka	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Bankéř	Zaměstnanec obchodního místa
BD	Bytový dům
BMR	Base Mortgage Rate
BÚ	Běžný účet
BJ	Bytová jednotka
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
DP	Daňové přiznání
DPFO	Daňové přiznání fyzické osoby
DPPO	Daňové přiznání právnické osoby
DS	Datová schránka
ESS	Ekonomicky spjatá skupina
Finanční ústav	Banka, stavební spořitelna, družstevní záložna
FO	Fyzická osoba
FÚ	Finanční úřad
Generali Česká pojišťovna	Od 21.12.2019 došlo k úpravě názvu České pojišťovny na Generali Česká pojišťovna, a.s.
HÚ	Hypoteční úvěr
HUD	Hypoteční úvěrový dodatek od Banky
HUS	Hypoteční úvěrová smlouva od Banky
ID	Národní průkaz totožnosti státu, ve kterém spolu/žadatel žije (dříve používáno OP)
KS	Kupní smlouva
KK	Kreditní karta
KN	Katastr nemovitostí
KM	Katastrální mapa
KTk	Kontokorentní úvěr
LPI	Lux Property Index – aplikace pro oceňování

LTV	Podíl výše úvěru na hodnotě zastavené nemovitosti
LV	List vlastnictví
MD	Portál Moje daně
NBJ	Nebytová jednotka
NOZ	Nový občanský zákoník (platný od 1. 1. 2014)
NT	Nabývací titul
NZ	Notářský zápis
OOP	Obecné obchodní podmínky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
OP	Občanský průkaz
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PENB	Průkaz energetické náročnosti budovy
PO	Právnícká osoba
POP	Potvrzení o příjmu
PROP	Produktové obchodní podmínky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
RD	Rodinný dům
Registrované partnerství	Partnerství osob stejného pohlaví, vzniklé před 1.1.2025
Registrovaní partneři (Registrovaný partner/partnerka)	Osoby stejného pohlaví, které vstoupily do partnerství před 1.1.2025
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SICAV	Akiová společnost s proměnným základním kapitálem, využívaná investičními fondy (société d'investissement á capital variable)
SJM	Společné jmění manželů
SJP	Společné jmění partnerů (partnerů stejného pohlaví, vzniklé po 31.12.2024)
SoSBK	Smlouva o smlouvě budoucí kupní
TH	Tržní hodnota (nemovitosti)
TV	Termínovaný vklad
ÚA	Úvěrová angažovanost
UCB	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
ÚS	Úvěrová smlouva původního věřitele
VB	Velká Británie
VP	Vlastnické právo
ZoSV	Zpráva o stavu výstavby
ZČ	Závislá činnost
ZP	Zástavní právo
ZR	Zjednodušené refinancování
ZS	Smlouva o zřízení zástavního práva

OBSAH PŘEDPISU

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	7
1.1 Charakteristika HÚ	Definice HÚ, Rezidenční nemovitost, Úvěr na bydlení, Cizoměnový úvěr
Zdroje klienta	1.2 Vlastní zdroje klienta, 1.3 Jiné cizí zdroje klienta
2. PRODUKTOVÉ PARAMETRY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ	9

Produkty	2.1 Hypotéka účelová, 2.2 Hypotéka kombinovaná, 2.3 Hypotéka neúčelová, 2.4 Porovnání produktů - splatnost, produktové LTV
<u>2.5 Úvěrové pojištění schopnosti splácet</u>	
3. ÚČELY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ	
14	
<u>3.1 Koupě nemovitosti</u>	3.1.1 Co lze financovat účelem koupě, 3.1.2 KS/ SoSBK, 3.1.3 Využití úschovy finančních prostředků, 3.1.4 Kupující (nabyvatel nemovitosti) 3.1.5 Koupě od developera, 3.1.6 Koupě od obce, 3.1.7 Koupě v dražbě, 3.1.8 Koupě v insolvenčním řízení, 3.1.11 Koupě od BD do OV,
<u>3.2 Financování zálohy na daň z nabytí nemovitosti</u>	
<u>3.3 Refinancování úvěrů (půjček, zápůjček)</u>	3.3.1 Obecné zásady refinancování úvěrů, 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky, 3.3.3 Jaké typy úvěrů nelze refinancovat z hypotečního úvěru Banky 3.3.4 Zjednodušené refinancování (ZR)
<u>3.4 Vypořádání majetkových poměrů</u>	3.4.1 Darování, 3.4.2 Dědictví, 3.4.3 Vypořádání SJM/SJP,
<u>3.5 Výstavba, rekonstrukce</u>	3.5.1 Co lze financovat účelem výstavba, rekonstrukce, 3.5.3 Povinnost prokázat dokončení stavebních prací, 3.5.4 Rozpočet, 3.5.5 Rekonstrukce do 500 000 CZK, 3.5.6 Rekonstrukce nad 500 000 CZK, Výstavba, 3.5.8 Zrychlená rekonstrukce, Zrychlená výstavba
<u>3.6 Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu</u>	
<u>3.7 Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti</u>	
<u>3.8 Neúčelový úvěr (včetně refinancování neúčelových úvěrů)</u>	
4. ŽADATELÉ O HYPOTEČNÍ ÚVĚR	
32	
<u>4.1 Počet žadatelů, žadatel, spolužadatel</u>	
<u>Typ žadatele</u>	4.2 Nový a stávající klient, klient skupiny A, B, C, ne/rezident, 4.3 Bez detailu, 4.4 Bez detailu
<u>4.5 Osoba se zvláštním vztahem k Bance, 4.6 Osoba blízká</u>	
<u>4.7 Rodinný status žadatele</u>	4.7.1 Žadatelé, kteří mají společné jmění manželů/Partnerů (SJM/SJP), 4.7.2 Žadatelé, kteří mají modifikováno společné jmění manželů/Partnerů (SJM/SJP), 4.7.3 Žadatelé s Registrovaným partnerstvím 4.7.4 Rozvedený žadatel, spolužadatel
<u>4.8 Věk žadatele (min., max.)</u>	
<u>4.9 Vyhodnocení dotazů do registrů</u>	
<u>4.10 Úvěrová angažovanost klienta v Bance – celková a maximální</u>	
<u>4.11 Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti žadatelů</u>	
<u>4.12 Plné moci</u>	
<u>4.13 Negativní statusy – bez detailu</u>	
<u>4.14 Heslo pro komunikaci s Bankou – bez detailu</u>	
<u>4.15 PEP – Politicky exponovaná osoba – bez detailu</u>	
5. PŘÍJMY KLIENTA	
37	
<u>5.1 Základní pravidla pro akceptaci příjmů</u>	
<u>5.2 Kategorie příjmů</u>	5.3 Metodikou definované (standardní) příjmy, Metodikou nedefinované (nestandardní) příjmy, 5.4 Cizoměnové příjmy, 5.5 Příjmy vyplácené v

	<u>hotovosti, 5.6 Prohlašované čisté měsíční příjmy v žádosti, Předschválené příjmy</u>
<u>5.9 Příjmy ze závislé činnosti</u>	<u>5.9.1 Příjmy ze závislé činnosti v ČR – bez vztahu ke společnosti</u> <u>5.9.2 Příjmy ze závislé činnosti v ČR - se vztahem ke společnosti (klient vlastní část podniku, osoba blízká vlastní část podniku)</u>
<u>5.10 Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR</u>	<u>5.10.1 Základní pojmy a informace k příjmům z podnikatelské činnosti</u> <u>5.10.2 Svobodná povolání</u> <u>5.10.3 Živnostník</u> <u>5.10.4 Zprostředkovatel Banky (3P),</u> <u>5.10.5 Majitel, spolumajitel společnosti (nad 33% podíl),</u> <u>5.10.6 Advokát s nedostatečnou příjmovou historií</u>
<u>5.11 Příjmy rentiéra</u>	<u>5.11.1 Příjmy pronájmu nemovitostí v ČR</u> <u>5.11.2 Příjmy z kapitálového majetku v ČR</u>
<u>5.12 Příjem spolupracující osoby v ČR</u>	
<u>5.13 Příjmy na mateřské / rodičovské dovolené</u>	<u>5.13.1.1 Rodičovský příspěvek v ČR – současný příjem , 5.13.1.2 Rodičovský příspěvek v ČR – budoucí příjem, 5.13.1.3 Odměna pěstouna</u>
<u>5.14 Příjmy důchodce (vč. výsluhové renty)</u>	<u>5.14.1 Starobní důchod z ČR, 5.14.2 Vdovský důchod v ČR, 5.14.3 Sirotčí důchod v ČR, 5.14.4 Invalidní důchod 3. stupně v ČR, 5.14.5 Příjmy z výsluhové renty z ČR</u>
<u>5.15 Příjmy z výživného na děti</u>	<u>5.15.1 Příjmy z výživného na děti určené a vyplácené v ČR,</u> <u>5.15.2 Příjmy z výživného na děti určené a vyplácené ze zahraničí</u>
<u>5.16 Příspěvek na bydlení vojáků z povolání, stabilizační příspěvek vojáků</u>	
<u>5.17 Zjednodušené dokládání příjmů při refinancování</u>	
<u>5.18 Souběh příjmů</u>	
6. VÝDAJE A ZÁVAZKY KLIENTA 55	
<u>6.1 Prohlašované výdaje klienta</u>	
<u>6.2 Prohlašované závazky klienta</u>	
7. VÝPOČET BONITY 56	
<u>7.1 Dluhový poměr (DR)</u>	<u>7.1 Definice DR, DTI, DSTI</u>
	<u>7.1.1 Výdaje a závazky, které jsou započítávány do bonity</u>
	<u>7.1.2 Výdaje a závazky, které nejsou započítávány do bonity</u>
	<u>7.1.3 Pravidla pro výpočet a vyhodnocení parametrů DTI a DSTI</u>
8. PŘEDMĚT FINANCOVÁNÍ 61	
<u>8.1 Informace k financované nemovitosti</u>	
<u>8.2 Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované – podmínky vhodnosti</u>	
9. ZAJIŠTĚNÍ HÚ NEMOVITOSTÍ 64	
<u>9.1 Základní pojmy k zajištění HÚ nemovitostí</u>	
<u>9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti</u>	
<u>9.3 Právně zajištěný přístup k nemovitosti</u>	
<u>9.4 Právo stavby</u>	

9.5 Věcná břemena		
9.6 Rodinný status zástavce HÚ - ženatý/vdaná (SJM), Partner/Partnerka (SJP)		
10. STANOVENÍ TH NEMOVITOSTI		73
10.1 Podmínky stanovení budoucí TH		
<u>Způsoby stanovení TH</u>	10.2 Stanovení TH externím odhadem ,	
	10.2.1 Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky, 10.2.2 Podmínky pro akceptaci původního externího odhadu	
	10.3 Stanovení TH Zprávou o stavu výstavby vypracovanou smluvním znalcem	
	10.4 Stanovení TH hromadným oceněním u developerských projektů	
	10.5 Stanovení TH interním odhadem Banky	
	10.6 Stanovení TH online oceněním v aplikaci Lux Property Index (LPI)	
11. STANOVENÍ LTV, PRODUKTOVÉ A REGULATORNÍ LTV		79
1.1 Typy LTV	Produktové LTV, Regulatorní LTV,	
11.2 Max. LTV a Min. LTV		
12. POJIŠTĚNÍ ZASTAVOVANÉ NEMOVITOSTI		83
12.1 Doložení pojistné smlouvy		
13. DOZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU		84
<u>Typy dozajištění</u>	13.1 Dohoda se svolením k vykonatelnosti dluhů klienta , 13.2 Prokázání vzniku ZP pojišťovně, 13.3 Určení Banky obmyšlenou osobou u životního pojištění 13.4 Postoupení pohledávek z nájmu u pronajaté nemovitosti, 13.5 Postoupení pohledávek z termínovaného vkladu	
14. KREDITNÍ KARTA K HYPOTÉCE		85
15. CENOVÁ POLITIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ		85
15.1 Úroková sazba	15.1.1 Pevná úroková sazba, Variabilní úroková sazba	
	15.1.2 Slevy na úrokové sazby, 15.1.3 Individuální úroková sazba, 15.1.4 Zvýhodněná úroková sazba pro vybranou skupinu	
15.2 Poplatky	15.2.1 Sleva na poplatku	
16. PODEZŘENÍ NA PODVODNÉ JEDNÁNÍ		87
17. ZAMÍTACÍ KRITÉRIA - PŘÍKLADY		87
18. METODICKÁ VÝJIMKA		87
19. SCHVALOVACÍ KOMPETENCE		87
20. PŘESCHVÁLENÍ - ZMĚNA PŘED PODPISEM HÚS		87
21. ESIP A DOBA NA ROZMYŠLENOU		87
22. OBECNÉ ZÁSADY DOKUMENTACE V ÚVĚROVÉM PROCESU		88
22.1 Kontrola dokumentace		
22.2 Podepisování smluvní dokumentace		
22.3 Dokumenty nejvyšší důležitosti v úvěrovém procesu		
23. ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU		89
23.1 Základní informace a podmínky k čerpání HÚ		

<u>23.2 Povinnosti klienta vůči Bance při čerpání</u>	
<u>23.6 Bezúčelové dočerpání HÚ,</u>	
<u>23.7 Nedočerpání HÚ, 23.7.1 Výše kompenzačního poplatku za nedočerpání</u>	
<u>23.8 Podmínky pro čerpání dalšího HÚ klienta u Banky</u>	
<u>23.9 Čerpání u výstavby, rekonstrukce</u>	
<u>23.10 Čerpání u zpětného proplacení vlastních zdrojů klienta</u>	
<u>23.11 Čerpání na návrh na vklad ZP k zastavované nemovitosti</u>	
<u>23.12 Čerpání na návrh na vklad ZP a VP k zastavované nemovitosti</u>	
<u>23.12 Kontroly po dočerpání (review)</u>	
24. UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU PO PODPISU SMLOUVY O HÚ	93

Následuje odkaz do obsahu dokumentace k metodice.

99. DOKUMENTACE K METODICE - OBSAH	94
---	-----------

1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypotečním úvěrem se rozumí spotřebitelský úvěr na bydlení dle zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.





Financování HÚ je podmíněno zřízením zástavního práva k nemovitosti, resp. podáním **návrhu na vklad zástavního práva** k nemovitosti ve prospěch **Banky** (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.) do KN nejpozději před čerpáním HÚ. Nemovitost musí mít dostatečnou hodnotu a musí být vhodná k zástavě.

Banka poskytuje:



- HÚ k financování rezidenční nemovitosti, která slouží/bude sloužit k **vlastnímu bydlení / rekreaci spolu/žadatele nebo osoby blízké**
- nebo neúčelovou HÚ zajištěnou rezidenční nemovitostí.

Detaily viz kapitoly 3. Účely hypotečních úvěrů a 9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti.

Rezidenční nemovitost	<p>Za rezidenční nemovitost je považována některá z následujících typů nemovitostí, včetně věcí tvořících s ní jednotný <u>funkční celek</u> a včetně <u>příslušenství, která se nachází na území ČR</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • RD, u kterého je podíl započitatelné plochy nebytových prostor na celkové ploše RD menší než 50%; • BJ – maximálně 4 BJ klienta; • BD, u kterého je podíl započitatelné plochy nebytových prostor na celkové ploše BD menší než 50%, max. 4 jednotky (NB/BJ) v 1 BD; • ateliér / ubytovací jednotka – pouze jednotka, která je dle externího znalce, způsobilá k trvalému bydlení s dispozicí a vybavením bytu; • pozemek určený k výstavbě max. 3 RD nebo rekreačních nemovitostí dle odhadu eventuelně dle Územně plánovací informace, event. Předběžné informace (nebude-li vyhodnoceno v odhadu); • rekreační nemovitost
Funkční celek	<p>Funkční celek je soubor nemovitostí, které spolu funkčně souvisí.</p> <p>Funkční celek bytu/nebytové jednotky/ateliéru: V případě bytové, event. nebytové jednotky, je funkčním celkem vždy předmětná jednotka, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku, event. spoluvlastnický podíl na dalších souvisele navazujících pozemcích se společným účelem jejich využití event. další nebytové jednotky (např. sklep) a podíly na nich (parkovací stání). Do funkčního celku náleží i přístupová cesta, event. spoluvlastnický podíl k přístupové cestě a pozemek, jehož součástí je venkovní parkovací stání.</p> <p>Funkční celek ostatních rezidenčních nemovitostí: V případě rodinného domu do funkčního celku patří zastavěný pozemek včetně jeho součástí, souvisele navazující pozemky se společným účelem jejich využití (např. zahrada), budova rodinného domu, pokud není součástí pozemku, event. další budovy a stavby nacházející se na pozemcích, pokud nejsou součástí pozemku. Do funkčního celku náleží i přístupová cesta, event. spoluvlastnický podíl k přístupové cestě.</p>
Příslušenství k rezidenční nemovitosti	<p>V odhadu jsou plochy tvořící příslušenství k rezidenční nemovitosti evidovány jako bytové podlahové plochy.</p> <p>Příslušenstvím k bytu/nebytové jednotce/ateliéru jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány —například komora, sklep, dřevník, kolna.</p>

	Příslušenstvím k ostatním rezidenčním nemovitostem jsou stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a ostatní stavby, například garáže, zahradní altány, kůlny, stodoly, skladové prostory pro dům, podzemní stavby, například jímky, jámy pro měřicí zařízení, čističky odpadních vod sloužící domu, vinné sklepy, stavby pro tepelná čerpadla, oplocení, přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizace, které jsou ve vlastnictví majitele rodinného domu nebo bytového domu, připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní (liniové stavby sloužící domu), studny, bazény.
	V 1 žádosti o HÚ lze zadat maximálně 5 nemovitostí (zastavených a/nebo financovaných).
Úvěr na bydlení	Úvěr na bydlení je úvěr, kterým je financována rezidenční nemovitost sloužící k vlastnímu bydlení spolu/žadatele nebo osoby blízké .
Cizoměnový úvěr	Cizoměnový úvěr je definován na základě vyhodnocení žadatele/spolužadatele. Pokud má alespoň jeden z žadatelů/spolužadatelů: <ul style="list-style-type: none"> cizoměnový příjem nebo bydliště (adresa, na které se klient zdržuje a hodlá zdržovat i nadále) je mimo Českou republiku, Bydliště nebo příjem žadatele/spolužadatele Banka akceptuje pouze ve státech s měnami/v měnách států EU + EHP, USA a VB. Pravidla pro akceptaci příjmů v cizí měně jsou uvedena v kapitole 5.4 Cizoměnové příjmy . Měna úvěru je vždy CZK – úvěr v jiné měně není poskytován.
	Informace k bydlišti: Je podstatné, co klient uvedl v Žádosti jako adresu bydliště. Pokud klient za prací do zahraničí dojíždí nebo v zahraničí přechodně bydlí, nevylučuje to jeho bydliště v ČR, pokud uvádí, že ČR je jeho bydlištěm (tj. místem, kde se chce trvale zdržovat).
	Banka neposkytuje hypotéky, u kterých je rozdílných více měn. <i>Příklad – cizoměnový úvěr:</i> <i>Není akceptován příjem žadatele v EUR a současně bydliště spolužadatele v USA.</i>
	Po poskytnutí cizoměnového úvěru Banka sleduje, zda nedošlo k výkyvu kurzu mezi hodnotou CZK (počítáno kurz deviza střed podle kurzovního lístku banky) a konkrétní cizí měnou. Pokud by se kurz těchto měn v průběhu trvání úvěru změnil min. o 20 % ve prospěch CZK (výchozí hodnota porovnání je kurz v den uzavření Smlouvy o poskytnutí úvěru), je klient smluvně oprávněn úvěr zdarma splatit .



1.2 Vlastní zdroje klienta

	Vkládá-li klient do celkového investičního záměru vlastní finanční prostředky, musí být tyto proinvestovány v plné výši před zahájením čerpání úvěru.
	Částku hrazenou v hotovosti lze akceptovat v případě, že činila max. 270 000 CZK v jeden kalendářní den.

[102.1.4 Dokumentace k čerpání – doložení vlastních zdrojů](#)

1.3 Jiné cizí zdroje klienta

Jiné cizí zdroje	Jde o další zdroj financování investičního záměru, jiný než je požadovaný HÚ od Banky a jiný než vlastní zdroje klienta (například úvěry/půjčky/zápůjčky).
------------------	--

	<i>Příklad: Žadatel kupuje nemovitost. Nemovitost financuje z HÚ, z vlastních prostředků (vlastní zdroje) a z úvěru ze stavebního spoření (jiné cizí zdroje).</i>
	V případě použití jiných cizích zdrojů při financování investičního záměru, musí být tyto proinvestovány v plné výši před zahájením čerpání úvěru.

Rozdíl mezi celkovou výší investice a výší požadovaného HÚ Banka požaduje doložit k čerpání.

[101.4.14 Dokumentace k žádosti – doložení jiných cizích zdrojů](#)

[102.1.3 Dokumentace k čerpání – doložení jiných cizích zdrojů](#)


2 PRODUKTOVÉ PARAMETRY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

2.1 Hypotéka účelová

Charakteristika produktu			
Účelová hypotéka je úvěrem na bydlení			
Parametry produktu			
Měna úvěru	CZK	Typ splácení	Anuitní
Výše úvěru	Min.: 200 000 CZK Max. není stanovena		
Doba splatnosti	Min. 1 rok Max. 30 let	LTV produktu*	Min. není stanoveno Max. 95 %
Úroková sazba	Fixní Variabilní	Doba fixace:	Min. 1 rok Max. 10 let
Čerpání	Doba čerpání 24 měsíců platí pro všechny účely s výjimkou financování koupě z developerských projektů . Koupě z developerského projektu: doba čerpání 36 měsíců. Pozn. Pokud je v úvěru více financovaných účelů, řídí se doba čerpání účelem s delší dobou čerpání (např. při kombinaci refinancování a koupě z developerského projektu bude délka čerpání 36 měsíců).		
	V HÚS je vždy uvedena max. doba čerpání. Pokud klient vyčerpá úvěr dříve, tak musí začít splácet počínaje následujícím měsícem.		
Splácení	Po dobu čerpání (tj. do úhrady první anuitní splátky) jsou splatné pouze úroky z vyčerpané části úvěru za příslušné měsíční, resp. dílčí období. V prvním měsíci po ukončení čerpání jsou splatné pouze úroky za příslušné měsíční období. V druhém měsíci po ukončení čerpání je splatná první anuitní splátka. Klient si může zvolit den splácení v rozmezí 5. až 25. den v měsíci. Podmínky zahájení anuitního splácení jsou uvedeny v HÚS.		
Financovaná nemovitost	Rezidenční nemovitost (definice viz kapitola 1.1)		
Zajištění	Financovaná nemovitost nebo jiná rezidenční nemovitost Detaily viz kapitola 9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti		

*Více informací v kapitole [11.2 Max. LTV a Min. LTV](#).

Účel úvěru
<ul style="list-style-type: none"> koupě nemovitosti ,

<ul style="list-style-type: none"> • vypořádání majetkových nároků spojených s nemovitostí, • výstavba, dostavba, • rekonstrukce či modernizace (i družstevního, obecního bytu), • refinancování existujících účelových úvěrů (jednotlivých bank a stavebních spořitelen) a půjček a zápůjček, které byly použity na investice do nemovitosti určené k bydlení. Detaily viz kapitola 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky, • koupě družstevního podílu v bytovém družstvu a úhrada členského vkladu bytovému družstvu, • zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti (prokazatelně investované prostředky, přičemž od okamžiku jejich zaplacení do doby podání žádosti o hypoteční úvěr s kompletními podklady nesmí uběhnout víc než 2 roky). Prostředky se proplácejí ve prospěch běžného účtu klienta. • kombinace výše uvedených účelů (např. koupě nemovitosti + následná rekonstrukce). 	 <p>Banka nefinancuje vypořádání SJM/SJP, vypořádání dědictví, darování, které se týká družstevního podílu. V případě družstevního podílu v bytovém družstvu, Banka financuje nákup družstevního podílu nebo zpětné proplacení vlastních zdrojů. Lze tedy financovat pouze nabytí účasti v bytovém družstvu, nikoliv však vypořádání týkající se družstevního podílu, protože družstevní podíl není nemovitost.</p>
--	---

2.1.1 Hypotéka s nespecifikovanou nemovitostí (Hypotéka předem)

Nově se bude pro tuto hypotéku používat marketingový název Hypotéka předem.

Charakteristika	<p>Jedná se o Hypotéku účelovou s těmito specifiky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je podepsána HÚS, v níž mj.: <ul style="list-style-type: none"> - není identifikována nemovitost ((-) financovaná je shodná se zastavovanou); - nejsou specifikovány podmínky čerpání ani podmínky po dočerpání; - je uvedena podmínka - Klient má povinnost ve lhůtě do 12 měsíců od podpisu HÚS předložit Bance akceptovatelnou nemovitost – v HÚS je uvedena její min. hodnota (v takové výši, aby max. LTV viz kap. 11.2) • Pokud klient do 12 měsíců od uzavření HÚS předloží akceptovatelnou nemovitost, připraví Banka dodatek a Bankéř vyzve klienta k jeho uzavření nejpozději do 13 měsíců od uzavření HÚS. • V dodatku ((-) bude mj. specifikováno: <ul style="list-style-type: none"> - nemovitost ((-); - podmínky čerpání; - podmínky po dočerpání (dále jen Dodatek) • Pokud klient do 12 měsíců od uzavření HÚS nepředloží nemovitost nebo Bance oznámí, že nepředloží nemovitost a žádá o ukončení smluvního vztahu, uhradí poplatek ve výši 10 000 CZK (uvedený v HÚS). Lhůtu 12 měsíců pro předložení nemovitosti nelze prodloužit.
Žadatel o úvěr	<ul style="list-style-type: none"> - Pouze klient skupiny A
Účel úvěru	<ul style="list-style-type: none"> - Koupě - Výstavba - Koupě z developerského projektu <p>Pozn. Úvěr musí být poskytnut k financování rezidenční nemovitosti, která bude sloužit k vlastnímu bydlení spolu/žadatele.</p>

	Pozn. Úvěr nelze použít pro Nízkonenergetickou hypotéku .
Doba čerpání	- 24 měsíců od podpisu Dodatku (resp. 36 měsíců u účelu Koupe z developerského projektu)
Čerpání úvěru	- Po splnění podmínek čerpání uvedených v Dodatku
Neakceptování negativní informace před schválením Dodatku	Existence následujících negativních statusů/informací vede k zamítnutí procesu v systému: - negativní statusy definované v kapitole 4.13 Negativní statusy - negativní informace z úvěrových registrů uvedených v kapitole 4.9 Vyhodnocení dotazů do registrů
Úkony před schválením Dodatku	Klient: - dokládá dokumenty k účelu a nemovitosti - podepisuje Doplnění žádosti Banka: - standardní kontroly spojené s účelem a nemovitostí definované metodikami
Schvalování Dodatku v systému	- V systému se pokračuje na specifikaci nemovitosti a podmínek čerpání za účelem schválení Dodatku - V této fázi je možné snížit výši úvěru (nikoliv zvýšit – zvýšení lze řešit další žádostí o HÚ), popř. je možné v systému změnit (-) účel úvěru ((-) mimo výše povolené účely lze vybrat také účel rekonstrukce).
Kontrola podpisu Dodatku	- Pokud ve lhůtě 12 měsíců od podpisu smlouvy Klient nepředloží ocenění nemovitosti a další dokumentaci k nemovitosti, LF spustí proces zúčtování poplatku dle HÚS a uzavření úvěrového účtu.
Změna smluvních podmínek	V rámci Dodatku: - text Dodatku je v úplném znění - možná jen změna ve výši úvěru (lze pouze snížit) Po podpisu Dodatku: - je možné dalšími dodatky měnit smlouvu stejně jako ve standardních případech HÚS.

2.2 Hypotéka kombinovaná

Charakteristika produktu			
Hypotéka kombinovaná je kombinací úvěru na bydlení a neúčelové části úvěru.			
Parametry produktu			
Měna úvěru	CZK	Typ splácení	Anuitní
Výše úvěru	Min.: 200 000 CZK Max. není stanovena		

Doba splatnosti	Min. 1 rok Max. 30 let	<u>LTV produktu*</u>	Min. není stanoveno <u>Max.</u> 80 %
Úroková sazba	<u>Fixní</u> <u>Variabilní</u>	<u>Doba fixace:</u>	Min. 1 rok Max. 10 let
Čerpání	<p>Doba čerpání 24 měsíců platí pro všechny účely s výjimkou financování koupě z developerských projektů.</p> <p>Koupě z developerského projektu: doba čerpání 36 měsíců.</p> <p>Kombinace s koupí z developerského projektu: doba čerpání 36 měsíců.</p> <p>V HÚS je vždy uvedena max. doba čerpání. Pokud klient vyčerpá úvěr dříve, tak musí začít splácet počínaje následujícím měsícem.</p>		
Splácení	<p>Po dobu čerpání (tj. do úhrady první anuitní splátky) jsou splatné pouze úroky z vyčerpané části úvěru za příslušné měsíční, resp. dílčí období. V prvním měsíci po ukončení čerpání jsou splatné pouze úroky za příslušné měsíční období. V druhém měsíci po ukončení čerpání je splatná první anuitní splátka.</p> <p>Klient si může zvolit den splácení v rozmezí 5. až 25. den v měsíci. Podmínky zahájení anuitního splácení jsou uvedeny v HÚS.</p>		
Financovaná nemovitost	<u>Rezidenční nemovitost</u> (definice viz kapitola 1.1.)		
Zajištění	Financovaná nemovitost nebo jiná rezidenční nemovitost Detaily viz kapitola <u>9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti</u>		
Výše neúčelové části	Max. 40 % z celé výše HÚ a zároveň max. do 1 000 000 CZK		

*Více informací v kapitole 11.2 Max. LTV a Min. LTV.

Účel úvěru

- koupě nemovitosti
- vypořádání majetkových nároků spojených s nemovitostí
- výstavba, dostavba,
- rekonstrukce či modernizace (i družstevního, obecního bytu)
- refinancování existujících účelových úvěrů (jednotlivých bank a stavebních spořitelen) a půjček a zápůjček, které byly použity na investice do nemovitosti určené k bydlení. Detaily viz kapitola 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky,
- koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu,
- zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti (prokazatelně investované prostředky, přičemž od okamžiku jejich zaplacení do doby podání žádosti o hypoteční úvěr s kompletními podklady nesmí uplynout víc než 2 roky). Prostředky se proplácují ve prospěch běžného účtu klienta.
- kombinace výše uvedených účelů (např. koupě nemovitosti + následná rekonstrukce).
- neúčelové prostředky je možné čerpat na účet klienta a také na refinancování neúčelových splátkových úvěrů/ půjček/ zápůjček, jejichž poskytnutí klient prokáže předložením stejných dokumentů jako při účelovém úvěru na refinancování úvěru/ půjčky. U jakých typů úvěrů/ půjček/ zápůjček lze refinancování využít je uvedeno v kapitole 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky



Banka **nefinancuje** vypořádání SJM/SJP, vypořádání dědictví, darování, které se týká družstevního podílu. V případě družstevního podílu v bytovém družstvu, **Banka financuje** nákup družstevního podílu nebo zpětné proplacení vlastních zdrojů. Lze tedy financovat

	pouze nabytí účasti v bytovém družstvu, nikoliv však vypořádání týkající se družstevního podílu, protože družstevní podíl není nemovitost.
--	--

2.3 Hypotéka neúčelová

Charakteristika produktu			
<p>Hypotéka neúčelová je úvěrem:</p> <ul style="list-style-type: none"> při jehož poskytnutí Banka nepožaduje prokázání účelu použití poskytnutých finančních prostředků nebo kdy je možné neúčelové prostředky čerpat na refinancování neúčelových úvěrů/ půjček/zápůjček (detaily viz kapitola 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky) a poskytnutí těchto prostředků klient prokáže předložením stejných dokumentů jako při účelovém úvěru na refinancování půjčky. 			
Parametry produktu			
Měna úvěru	CZK	Typ splácení	Anuitní
Výše úvěru	Min.: 200 000 CZK Max. 10 000 000 CZK		
Doba splatnosti	Min. 1 rok Max. 20 let	LTV produktu*	Min. 15 % Max. 70 %
Úroková sazba	Fixní Variabilní	Doba fixace:	Min. 1 rok Max. 10 let
Čerpání	<p>Doba čerpání 24 měsíců.</p> <p>V HÚS je vždy uvedena max. doba čerpání. Pokud klient vyčerpá úvěr dříve, tak musí začít splácet počínaje následujícím měsícem.</p>		
Splácení	<p>Po dobu čerpání (tj. do úhrady první anuitní splátky) jsou splatné pouze úroky z vyčerpané části úvěru za příslušné měsíční, resp. dílčí období. V prvním měsíci po ukončení čerpání jsou splatné pouze úroky za příslušné měsíční období. V druhém měsíci po ukončení čerpání je splatná první anuitní splátka.</p> <p>Klient si může zvolit den splácení v rozmezí 5. až 25. den v měsíci.</p> <p>Podmínky zahájení anuitního splácení jsou uvedeny v HÚS.</p>		
Zajištění	Detaily viz kapitola 9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti		

*Více informací v kapitole [11.2 Max. LTV a Min. LTV](#).

Účel úvěru
<ul style="list-style-type: none"> Není stanoven

2.4 Porovnání produktů - splatnost, produktové LTV

Typ produktu	Max. splatnost v letech	Max. LTV produktu
Hypotéka účelová	30	95 %
Hypotéka kombinovaná	30	80 %
Hypotéka neúčelová	20	70 %

2.5 Úvěrové pojištění schopnosti splácet

Úvěrové pojištění (CPI)	Úvěrové pojištění chrání spolu/žadatele při výpadku pravidelných příjmů.
-------------------------	--

Běžně (měsíčně) placené pojištění (MP)	Pojistné je splatné průběžně každý měsíc, a to po celou pojistnou dobu k datu pravidelné měsíční splátky úvěru. Pojistné je placeno inkasem z běžného účtu klienta .
---	--

Úvěrové pojištění lze sjednat pouze na **jednoho ze spoludlužníků**, tj. jednoho pojištěného, a vždy pouze na celou výši úvěru. Sjednaný balíček pojištění je neměnný po celou dobu trvání pojištění.

Zájemci o úvěrové pojištění musí splňovat tyto podmínky:

- ke dni počátku pojištění mají s UniCredit Bank uzavřenou platnou smlouvu o úvěru,
- ke dni počátku pojištění dosáhli věku 18 let a **nepřekročili věk 60 let**,
- v Přihlášce do pojištění souhlasili s tím, že oprávněnou osobou v případě pojištění smrti, invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání je UniCredit Bank,
- potvrdili, že zvolený balíček pojištění odpovídá jejich požadavkům a potřebám.

Další podmínky:

Do pojištění smrti a dále do pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P lze přijmout pouze zájemce o pojištění, kteří splňují dále tyto podmínky (ke dni podpisu Přihlášky do pojištění):

- nejsou pod pravidelným lékařským dohledem v důsledku chronického onemocnění,
- nejsou v pracovní neschopnosti,
- nejsou účastníky řízení o přiznání jakéhokoli stupně invalidity (invalidního důchodu),
- jim nebyl přiznán invalidní důchod pro jakýkoliv stupeň invalidity či nárok na průkaz ZTP/P, a v závislosti na výši hypotéky pro potřeby ohodnocení pojistného rizika.

Při pojištění pracovní neschopnosti musí být zájemci o pojištění (ke dni podpisu Přihlášky do pojištění) zaměstnaní v pracovním nebo služebním poměru nebo vykonávat samostatnou výdělečnou činnost.

Při pojištění ztráty zaměstnání musí zájemci o pojištění (ke dni podpisu Přihlášky do pojištění) dále také splňovat tyto podmínky:

- jsou zaměstnaní v pracovním nebo služebním poměru, a to i na dobu určitou, nebo aktivně vykonávají samostatnou výdělečnou činnost (tj. nemají přerušenu samostatnou výdělečnou činnost),
- nejsou ve zkušební době,
- nevedou jednání o skončení pracovního poměru nebo služebního poměru dohodou, nepodali výpověď z pracovního poměru nebo služebního poměru, nebyla jim dána výpověď ze strany zaměstnavatele, ani neprobíhá ukončování pracovního nebo služebního poměru jiným způsobem.

Při pojištění závažných onemocnění musí zájemci o pojištění navíc v Přihlášce do pojištění potvrdit, že jim nebylo diagnostikováno zhoubné nádorové onemocnění.

- **V případě hypotéky od 1 000 001 CZK do 10 000 000 CZK** musí zájemci o pojištění vyplnit [zdravotní dotazník](#) a prohlásit, že údaje v něm jsou pravdivé.

V případě hypotéky nad 10 000 000 CZK ale nepřevyšující 25 000 000 CZK musí zájemci o pojištění vyplnit [zdravotní dotazník](#) a prohlásit, že údaje v něm jsou pravdivé, dodat ošetřujícím lékařem vyplněný formulář pojišťovny Výpis ze zdravotnické dokumentace a absolvovat pojišťovnou nařízenou lékařskou prohlídku.



V případě hypotéky nad 25 000 000 CZK pojištění sjednat nelze.

Pro přijetí pojištění **je nutná akceptace zdravotního dotazníku od pojišťovny**. Pojišťovna se vyjádří k žádosti o pojištění do 2 dní.

101.2 [Dokumentace k žádosti – úvěrové pojištění](#)

3 ÚČELY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hlavní účel HÚ	Převažující účel z hlediska částky financované hypotečním úvěrem od Banky
----------------	---

3.1 Koupě nemovitosti do vlastnictví (koupě spoluvlastnického podílu)

Kupní smlouva (KS)	Smlouva, prostřednictvím které dochází k převodu vlastnického práva k nemovitosti mezi prodávajícím a kupujícím zápisem vlastnictví do KN
Smlouva o smlouvě budoucí kupní (SoSBK)	Smlouva, kdy se účastníci zavazují, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem.
Developer	Developer je investor (fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba), která investuje do výstavby / koupě a rekonstrukce nemovitostí určených k jejich dalšímu prodeji nebo pronájmu. Jako předmět podnikání bývá uvedeno provádění staveb, jejich změn a odstraňování a projektová činnost ve výstavbě.

Naplnění účelu koupě je ze strany žadatele prokazováno [kupní smlouvou](#) nebo [Smlouvou o smlouvě budoucí kupní](#), a to při čerpání úvěru, event. do lhůty stanovené HÚS. Do 6 měsíců ode dne ukončení čerpání úvěru je požadováno doložení LV se zapsaným vlastnickým právem kupujícího.

Pokud není jedním z účelů HÚ výstavba nebo rekonstrukce, kupovaná nemovitost musí být [dokončená](#). Výjimkou je rozestavěná stavba při koupi z developerského projektu – detaily a podmínky viz.kapitola 3.1.5 [Koupě od developera](#)

101.6.1 [Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví \(koupě spoluvlastnického podílu\) – společné dokumenty](#), 102.4.1 [Dokumentace k čerpání – účel koupě](#), 103.1.2 [Dokumentace po čerpání – účel koupě družstevního podílu](#), 103.1.3 [Dokumentace po čerpání – účel koupě pozemku většího než 3000 m²](#)

3.1.1 Co lze financovat účelem koupě


103.1.3 Dokumentace po čerpání – účel koupě pozemku většího než 3000 m²

HÚ s účelem koupě lze financovat tyto náklady na úhradu:	
Celé/ části kupní ceny	rezidenční nemovitosti, která je dokončená nebo bude z HÚ dokončena
Vybavení nemovitosti	pokud je v rámci koupě zahrnuto v kupní ceně
Koupě práva stavby	s kladným stanoviskem právního oddělení Banky- vyjma koupě BJ v rámci práva stavby , kterou nefinancujeme
Koupě pozemku ke stavbě rezidenční nemovitosti	Kupovaný pozemek je/se stane stavebním pozemkem . Je-li financován účel koupě pozemku většího než 3000 m² , klient nejpozději do 3 let od uzavření HÚS musí zahájit stavbu rezidenční nemovitosti na tomto pozemku.
Rozdílu cen nemovitosti	při jejich směně
Úplného / částečného splacení úvěru prodávajícího	pokud je součástí kupní ceny – vždy musí dojít k výmazu zástavního práva věřitele prodávajícího
Příspěvků na vybudování inženýrských sítí/technické infrastruktury	Standardně je akceptován jako zhotovitel sítí pouze developer nebo obec /město. Odhadce musí v tomto případě stanovit v Odhadu aktuální tržní hodnotu bez zasilování a budoucí tržní hodnotu včetně sítí – další

	informace viz 10.2.1 Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky
Provize RK	Provize realitní kanceláře, pokud je zahrnuta v kupní ceně financované nemovitosti

3.1.2 KS/ SoSBK

Náležitosti, které má mít/obsahovat předložený návrh [KS](#) / [KS](#) nebo návrh [SoSBK/SoSBK](#) jsou uvedeny v části Dokumentace v kapitole [101.6.2 Náležitosti kupní smlouvy/ SoSBK](#)

	<p>Pokud je kupovaná nemovitost zastavená ve prospěch věřitele prodávajícího:</p> <ul style="list-style-type: none"> musí prodávající doložit vyčíslení tohoto úvěru v případě jeho úplného splacení nebo závazný příslib vzdání se ZP ze strany zástavního věřitele, přičemž Kupní smlouva/SoSBK musí být koncipována tak, aby platební podmínky požadované věřitelem byly v plném rozsahu zohledněny– zejména to, že část kupní ceny má být přednostně poukázána ve výši a na účet určený zástavním věřitelem prodávajícího dle vyčíslení, které je rovněž podmínkou čerpání HÚ. Číslo účtu (případně i variabilní symbol atd.) nemusí být tedy identifikováno k posouzení žádosti. v rámci čerpání HÚ musí být závazek prodávajícího v plné výši splacen (úhradou na účet určený zástavním věřitelem – např. na jistotní účet, na projektový účet atd.) V případě, že část úvěru prodávajícího hradí sám prodávající (např. pokud je kupní cena financované nemovitosti nižší než úvěr prodávajícího), potom je nutné, aby tuto úhradu doložil (např. výpisem z účtu). Prodávající skládá vlastní prostředky na účet určený zástavním věřitelem. Není možné, aby je skládal na účet Banky na splacení svého závazku u jiného věřitele.
	<p>Pokud návrh na vklad vlastnického práva předchází návrhu na vklad ZP (a VP dosud nebylo zapsáno v KN), zástavcem je nový vlastník a je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky ke kupní smlouvě. (Jedná se např. o koupi od města/ obce).</p>
	<p>Pokud KS/SoSBK obsahuje odkládací podmínku, kdy účinnost smlouvy je odložena, je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky ke smlouvě.</p>

3.1.3 Využití úschovy finančních prostředků

Úschova finančních prostředků	U koupě nemovitosti (ale i jiných účelů) mohou smluvní strany využít služby úschovy finančních prostředků. Úschova snižuje riziko podvodu (v případě koupě od FO, PO, která není developerem) tím, že se do transakce zapojí třetí osoba (schovatel). Schovatel provede vypořádání kupní ceny tj. výplatu peněz podle předem dohodnutých podmínek stanovených ve smlouvě.
Typy úschov	Advokátní úschova, Notářská úschova, Úschova u realitní kanceláře, Bankovní úschova – tj. využití jistotního účtu u Banky .
Jistotní účet	Jistotní účet slouží k tomu, aby peníze určené pro konkrétní účel na něm byly uloženy do doby, kdy budou splněny podmínky pro jejich výplatu.

Smlouva o jistotním účtu u Banky není vyžadována ke schválení HÚ. Smlouva o jistotním účtu v Bance je vyhotovována spolu se smluvní dokumentací na základě podmínek uvedených u schváleného úvěrového případu.

[101.6.3 Informace ke smlouvě o jistotním účtu u Banky.](#)

[102.4.1.1 Nabývací tituly požadované k 1. čerpání](#)

[100.4 Přípustné formy LV](#)



3.1.4 Kupující (nabyvatel nemovitosti)

Nemovitost musí být převedena do spolu/vlastnictví spolu/žadatele nebo [osoby blízké](#).

Banka akceptuje v roli kupujícího tyto osoby:


- žadatele a spolužadatele o HÚ,
- [osobu blízkou](#) spolu/žadateli,


- **ostatní osoby, které nejsou v žádosti o HÚ** uvedeny a kupují nemovitost do podílového spoluvlastnictví s žadatelem/ spolužadatelem/ osobou blízkou spolu/žadatelem a hradí kupní cenu ze svých zdrojů. Tyto osoby však musí:
 - prokázat k žádosti o HÚ, že disponují prostředky k úhradě své části kupní ceny,
 - před čerpáním doložit, že svoji část kupní ceny ve výši uvedené v [KS/ SoSBK](#) již uhradili. Výše takto hrazené části kupní ceny **nemusí** odpovídat poměrné části kupní ceny ani poměrné výši spoluvlastnického podílu na nabývané nemovitosti, záleží na tom, co mají sjednané v [KS/ SoSBK](#).

	<p>Příklad: Za 50% podíl na kupované rezidenční nemovitosti žadatel o HÚ zaplatí 70 % kupní ceny</p> <p><i>Nabyvatelé nemovitosti obdrží každý 50% podíl na nemovitosti, jejíž prodejní cena je 1 000 000 CZK. Z úvěru žadatele bude hrazeno 700 000 CZK.</i></p> <p><i>Z vlastních prostředků druhého nabyvatele (nefiguruje v úvěru jako žadatel) bude doplaceno 300 000 CZK.</i></p>
	<p>Příklad: Za 50% podíl na kupované rezidenční nemovitosti žadatel o HÚ zaplatí 100 % kupní ceny</p> <p><i>Nabyvatelé nemovitosti obdrží každý 50% podíl na nemovitosti, jejíž prodejní cena je 1 000 000 CZK. Z úvěru žadatele bude hrazeno 700 000 CZK, z vlastních prostředků žadatele bude hrazeno 300 000 CZK. Vlastní prostředky druhého nabyvatele – osoby blízké (nefiguruje v úvěru jako žadatel) nebudou použity. V tomto případě může být druhým nabyvatelem jen osoba blízká.</i></p>
	<p>Kupujícím (nabyvatelem nemovitosti) nesmí být právnická osoba.</p>

3.1.5 Koupě od developera

V této kapitole jsou uvedeny odlišnosti v případech, kdy je prodávající osobou [developer](#).

Pokud je prodávajícím developer, je nutné řešit následující oblasti:	
Projekt je financován Bankou	<p>Ano – na Intranetu Banky Bankéř dohledá informace o projektu, odhadech na jednotlivé BJ, popisy a postupy, přísliby výmazu zástavního práva, LV atd.</p> <p>Výjimka: Doložení příslibu výmazu zástavního práva není požadováno, pokud bude dle doloženého návrhu smlouvy/smlouvy SoSBK/KS kupní cena v plné výši hrazena na účet v Bance, a sice buď rezervní účet, který je zablokovaný a bez dispozičních práv klienta nebo na jistotní účet vedený u Banky.</p> <p>Ne – k posouzení žádosti je nutné doložit příslib výmazu zástavního práva věřitele developera, pokud je výstavba financována úvěrem se zástavou financované nemovitosti. Podmínky příslibu musí být v souladu s návrhem KS/SoSBK tak, aby bylo zajištěno, že čerpáním budou tyto podmínky splněny.</p>
Vlastnictví pozemku u BJ	<p>Developer je vlastníkem</p> <p>Developer není vlastníkem pozemku a nejedná se o právo stavby, ale pozemek patří obci nebo státu ČR</p> <p>Developer není vlastníkem pozemku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ale staví na základě práva stavby, které má kladné vyjádření právního oddělení Banky a zároveň • čerpání HU proběhne až po zániku práva stavby a zároveň dojde k zápisu BJ do KN dle prohlášení vlastníka <p> Banka nefinancuje koupi BJ, která je součástí práva stavby.</p>




Pojištění objektu úvěru /zástavy	Individuální pojistnou smlouvu splňující náležitosti (detaily viz kapitola 102.2.1 Náležitosti pojistné smlouvy k zastavované nemovitosti) je v tomto případě možné doložit pro 1. čerpání úvěru.		
Doložení odhadu	V případě, že je projekt financován Bankou, odhad Klient nemusí dokládat. Informace k Bankou naceněným developerským projektům jsou uvedeny na Intranetu v sekci Developerské projekty. <ul style="list-style-type: none">• Je-li, stáří odhadu do 1 roku, výsledná TH není diskontována.• Je-li, stáří odhadu nad 1 rok, výsledná TH je aktualizována pomocí diskontu.		
Rozestavěná BJ	Pokud se jedná o výstavbu domů s byty a nebytovými prostory, přičemž developer provádí výstavbu BJ s cílem budoucího prodeje těchto jednotek. Developer hradí výstavbu minimálně do fáze, kdy je možno rozestavěné bytové jednotky zapsat do KN na základě dokumentu (Prohlášení vlastníka budovy, smlouvy o výstavbě) který byl dodán do KN.		
		V případě, že rozestavěná BJ je zároveň zastavovanou BJ, nelze financovat koupi od developera, pokud konstrukce financování kupní ceny požaduje čerpání HÚ před zapsáním rozestavěné bytové jednotky do KN. Zápis do KN je důležitý pro zahájení zřízení o vkladu zástavního práva k nemovitosti pro Banku a je nezbytnou podmínkou čerpání HÚ.	
Nabývací titul	Lze čerpat na podepsanou SoSBK nebo KS		
Čerpání	Doba čerpání 36 měsíců. Čerpání umožněno i v průběhu výstavby BJ/RD v rámci developerského projektu. Maximální výše čerpání viz kapitola 23.1. Základní informace a podmínky k čerpání HÚ .		
	Hromadné ocenění je zpracováno Bankou	projekt je financován Bankou	není nutné doložit ZoSV zpracovanou externím odhadcem
		projekt není financován Bankou	je nutné doložit ZoSV zpracovanou externím odhadcem
	Hromadné ocenění není zpracováno Bankou	projekt není financován Bankou	je nutné doložit ZoSV zpracovanou externím odhadcem

102.4.1.3 [Dokumentace k čerpání - Koupě od developera](#)**3.1.6 Prodávající (původní vlastník nemovitosti) je město / obec**

Banka požaduje doložení těchto dokumentů: 101.6.1 [Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví \(koupě spoluvlastnického podílu\) – společné dokumenty](#)

Informace k dokumentům

Doložka u nabývacího titulu	<p>Doložka ve smyslu §41 zákona o obcích či §43 zákona o hl. městě Praze, která osvědčuje, že byly splněné zákonné požadavky pro převod nemovitosti. Doložka může mít charakter projevu vůle smluvních stran (např. ve formě textu v předložené smlouvě) nebo podobu razítka na smlouvě či listině</p> <p>Zákonné požadované náležitosti doložky u nabývacího titulu jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> – data od kdy do kdy byl záměr prodat nemovitost zveřejněn, – označení orgánu (města/obce/městské části), která schválila nabývací titul,
------------------------------------	--

	– datum schválení (a případně i číslo usnesení).
Doložka u zástavní smlouvy (zřizuje-li ZP prodávající)	Doložka ve smyslu §41 zákona o obcích či §43 zákona o hl. městě Praze, která osvědčuje, že byly splněné zákonné požadavky pro zřízení ZP. Doložka může mít charakter projevu vůle smluvních stran (např. ve formě textu v předložené smlouvě) nebo podobu razítka na smlouvě či listině. Zákonné náležitosti u doložky u zástavní smlouvy jsou: <ul style="list-style-type: none"> označení orgánu obce/města/městské části Prahy který schválil zástavní smlouvu, datum schválení a případně i číslo usnesení.
Potvrzení o uveřejnění KS a zástavní smlouvy v registru smluv	přičemž k uveřejnění musí dojít před podáním návrhu na vklad vlastnického resp. zástavního práva; zveřejnění je relevantní pouze u obcí, které vykonávají rozšířenou působnost (informace zde).
	V případě SoSBK je také nutné, aby byla zveřejněna v registru smluv, jinak taková smlouva není účinná. Ke zveřejnění musí dojít před tím, než bude ze smlouvy plněno. Zveřejnění je relevantní pouze u obcí, které vykonávají rozšířenou působnost (informace zde).
	Datum schválení KS, SoSBK, ZS ze strany města/obce musí předcházet podepsání smlouvy ze strany města/obce. Město/obec není oprávněno smlouvu podepsat dříve, než ji schválí orgán města/obce. Taková smlouva by byla neplatná.
	(-) V případě pochybností může být případ konzultován s právním útvaru Banky.


3.1.7 Koupě nemovitosti - v dražbě

Text v této kapitole se týká veřejných dražeb (dobrovolná, (-) nucená, opakovaná dražba), dražeb prováděných podle občanského soudního řádu, (-) exekučního soudního řádu a daňového řádu a dražeb v rámci insolvenčního řízení.

Dražba	Dražba je jednání, při které se dražebník (licitátor) obrací na předem určený okruh osob na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese s výzvou k podávání nabídek za účelem nabytí vlastnického práva k předmětu dražby osobě, která za určených podmínek podá nejlepší (nejvyšší) nabídku, nebo totéž jednání, které bylo dražebníkem (licitátorem) ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání. (-)
Dražební vyhláška	Dražební vyhláška je usnesení, které informuje o tom, že bude konána dražba. Obsahuje tedy informace o místě, času, označení věcí, které se budou dražít, informace o zástavních právech, předkupních právech, nájemních smlouvách vázoucích na předmětu dražby atd. (v případě dražby konané dle zákona o veřejných dražbách obsahuje též návrh kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě).
Protokol o provedené dražbě	Protokol o provedené dražbě je protokol, ve kterém jsou uvedeny informace o již provedené dražbě (např. místo, čas, předmět dražby, cena dosažená vydražením, lhůta pro úhradu ceny za nemovitost, označení vydražitele, dražebníka, licitátora, bývalého vlastníka atd.). V případě elektronické dražby má protokol formát „zápisu o průběhu elektronické dražby“. Protokol o provedené dražbě není nabývacím titulem.
Dražební jistota	Dražební jistota je částka složená účastníkem dražby, aby se mohl účastnit dražby.

Usnesení o příklepu	V případě, že se dražba koná dle občanského soudního řádu, exekučního řádu nebo daňového řádu, je usnesení o příklepu (-) nabývací titul k vydražené nemovitosti. Poté, co usnesení o příklepu nabude právní moci a vydražitel uhradí zbylou částku (-), přechází na vydražitele vlastnické právo a to zpětně k okamžiku udělení příklepu.
----------------------------	--

Financování nákupu nemovitosti (-) v dražbě funguje tak, že žadatel/ spolužadatel z vlastních zdrojů uhradí dražební jistotu a hypoteční úvěr financuje zbývající část kupní ceny dosažené dražbou.

	Financování koupě z dražby je možné pouze, pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti (i dočasně). Vydražitel nemůže tedy vydraženou nemovitost zastavit, protože se stane vlastníkem vydražené nemovitosti až po uhrazení kupní ceny a v případě dražby konané dle zákona o veřejných dražbách, dokonce až poté, co je vydražitel zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí.
	Každý případ koupě v dražbě musí být konzultován s právním oddělením Banky .


101.6.1.1 [Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví v dražbě](#)
(-)

3.1.8 Koupě nemovitosti - v rámci insolvenčního řízení

Insolvenční řízení	Cílem insolvenčního řízení je projednání úpadku dlužníka a vyrovnání s věřiteli. Majetek, který má uspokojit věřitele lze prodat v dobrovolné dražbě, v dražbě provedené soudem a mimo dražbu .
---------------------------	---


Text v této kapitole se týká **prodeje z konkurzu mimo dražbu a také koupě z insolvence v rámci oddlužení**.

Pokud je nemovitost kupována z insolvenčního řízení [v rámci konkurzu](#), **nemůže být financovaná nemovitost většinou zastavena** (záleží na znění SOSBK/KS) a žádost o změnu v zajištění nemovitosti může klient podat až po zápisu VP klienta k financované nemovitosti.

	Každý případ koupě z insolvenčního řízení musí být konzultován s právním oddělením Banky .
---	---


101.6.1.2 [Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví v rámci insolvenčního řízení](#)

3.1.9 Prodávající (původní vlastník nemovitosti) je investiční společnost /SICAV

	Pokud je prodávajícím investiční fond/SICAV musí být posouzeno na právním oddělení Banky . K posouzení je nutné předložit SOSBK/KS, statut fondu. Právní oddělení si může vyžádat i další související dokumenty.
---	---


3.1.10 Prodej při neukončeném dědickém řízení – prodávající zemřel

V případě, že v průběhu prodeje nemovitosti dojde k úmrtí prodávajícího, existuje možnost, aby zemřelého pozůstalého na základě rozhodnutí soudu zastupoval pozůstalý ještě před ukončením dědického řízení. Takový pozůstalý je oprávněn na základě soudního rozhodnutí nemovitost prodat a zastavit ve prospěch Banky.

	Každý případ koupě při neukončeném dědickém řízení však musí být konzultován s právním oddělením Banky .
---	---

3.1.11 Koupě nemovitosti – družstevního bytu do osobního vlastnictví

Text v této kapitole se týká koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví od bytového družstva, které vzniklo **po 1. 1. 1992**.

	Koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví od bytového družstva, které vzniklo před 1.1.1992 , musí být konzultována s právním oddělením Banky. Metodika tento případ nepopisuje.
---	---

101.6.1.3 [Dokumentace k žádosti - Koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví](#)

102.4.1.6 [Dokumentace k čerpání – Koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví](#)

Varianta 1	žadatel <u>má</u> nájemní smlouvu k družstevnímu bytu a <u>je členem družstva</u> a chce byt koupit do osobního vlastnictví
Varianta 2	žadatel <u>nemá</u> nájemní smlouvu k družstevnímu bytu a <u>není členem družstva</u> a chce byt koupit do osobního vlastnictví
Varianta 3	– žadatel <u>má</u> nájemní smlouvu k družstevnímu bytu a <u>není členem družstva</u> a chce byt koupit do osobního vlastnictví

Případné další varianty situací nastávajících při koupi nemovitosti družstevní BJ do osobního vlastnictví je možné konzultovat s Bankéřem.

3.2 *Financování zálohy na daň z nabytí nemovitosti*

3.3 *Refinancování úvěrů (půjček, zápůjček)*

Refinancování úvěru	Refinancováním úvěru/půjčky/zápůjčky se rozumí splacení existujícího úvěru/půjčky/zápůjčky novým úvěrem od Banky.
----------------------------	---

Refinancovat lze **zůstatek jistiny a příslušenství** (tj. úroky, poplatky za předčasné splacení).

101.6.5 [Dokumentace k žádosti - Refinancování úvěrů, zápůjček, půjček](#)

102.4.2 [Dokumentace k čerpání – účel refinancování úvěrů, půjček, zápůjček](#)



101.6.6 [Náležitosti smlouvy refinancovaného závazku](#)

23.6. [Neúčelové dočerpání při refinancování](#)


3.3.1 **Obecné zásady refinancování úvěrů**

Obecné zásady pro refinancování jsou tyto:

Kritérium	Detail
Původní poskytovatel úvěru	Věřitel či jeho organizační složka je v ČR.
Původní dlužník	Refinancovaný úvěr/půjčka/zápůjčka byl poskytnutý spolu/žadatelem nebo osobě blízké spolu/žadatelem .
Splácení je bezproblémové	Refinancovaný úvěr půjčka/zápůjčka má bezproblémový průběh splácení (tj. refinancovaný úvěr/půjčka/zápůjčka nemá evidovány částky po splatnosti) u původního věřitele.
Co lze zahrnout do částky	je možné zahrnout i případný kompenzační poplatek nebo pojistné úvěru.
Čerpání	Doba čerpání je 24 měsíců.
Čerpání na účet věřitele	Čerpání úvěru probíhá na účet určený původním věřitelem.
Podmínka vhodnosti zástavy nemovitosti	Akceptovat zástavní právo ve prospěch Banky ve druhém pořadí lze pouze v případě: <ul style="list-style-type: none"> • refinancování, kdy je spláceno z poskytnutého HÚ více úvěrů/půjček/zápůjček s různými termíny splatnosti a • tyto úvěry/půjčky/zápůjčky jsou zajištěny zástavním právem k téže nemovitosti
Denní limit pro hotovost	V případě, že jde o: <ul style="list-style-type: none"> • refinancování úvěru/půjčky/zápůjčky od nebankovního subjektu a • částka byla původním věřitelem vyplacena v hotovosti (doloženo příjmovým dokladem o přijetí částky nebo souhlasným prohlášením ve smlouvě o půjčce/zápůjčce) a když:


	<ul style="list-style-type: none"> • k vyplacení došlo od 1. 12. 2014 je maximální částka 270 000 CZK, • k vyplacení došlo před 1. 12. 2014 - bez denního limitu pro hotovostní platbu.
Co lze financovat	<ul style="list-style-type: none"> • účelovým HÚ lze refinancovat účelový spotřebitelský úvěr na bydlení. Detaily viz 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky, • neúčelovým hypotečním úvěrem lze refinancovat splátkové úvěrové produkty, které není možné refinancovat účelovým hypotečním úvěrem. Detaily viz 3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky, • pokud byl v rámci jedné úvěrové smlouvy poskytnut původní úvěr/půjčka/zápůjčka v kombinaci účelové a neúčelové části, lze poskytnout refinancování účelovým HÚ v případě, že aktuální výše nesplaceného úvěru půjčky/zápůjčky nepřesahuje výši původní účelové části,
Co nelze refinancovat	<p>Detaily viz kapitola 3.3.3 Jaké typy úvěrů nelze refinancovat z hypotečního úvěru Banky</p> <p>Úvěry/půjčky/zápůjčky od nebankovních subjektů nereportujících do úvěrových registrů. Omezení se nevztahuje na úvěry/půjčky/ zápůjčky od osob blízkých nebo zaměstnavatelů.</p>
Min. limit 200 000 CZK pro interní refinancování	<p>V případě, že je refinancován úvěr od Banky, musí být hodnota nového HÚ minimálně o 200 000 CZK vyšší, než zůstatek refinancovaného HÚ (v opačném případě by se jednalo o restrukturalizaci dluhu, a to je nepřipustné). Navýšení lze použít na úplné splacení Presta/Presta na bydlení v UCB, ale nelze použít na jeho částečné splacení.</p>
Vyčíslení	<p>V případě refinancování úvěrů od stavební spořitelny nebo HÚ je vyčíslení zůstatku refinancovaného úvěru vyžadováno. U ostatních typů spotřebitelských úvěrů vyčíslení není vyžadováno. Pokud původní věřitel nevystaví vyčíslení k refinancovanému spotřebitelskému úvěru, nebo předložený dokument nesplňuje požadavky Banky, je požadováno, aby klient předložil Bance i původní splátkový plán, na základě kterého Bankéř provede interní výpočet.</p> <div>  <p>V případě vyčíslení je nutná důsledná kontrola Bankéře, zda se skutečně jedná o finální vyčíslení k požadovanému datu doplacení původního úvěru/půjčky/zápůjčky.</p> </div>
Souhlas původního věřitele se zatížením	<p>Pokud je na LV zákaz zatížení a zároveň byl-li refinancovaný úvěr zajištěn nemovitostí, která slouží k zajištění nového HÚ od Banky, je podmínkou financování požadavek na doložení souhlasu původního věřitele se zřízením ZP ve druhém pořadí a se zřízením zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Banky.</p>
Úvěrová smlouva	<p>Úvěrová smlouva původního věřitele splňuje náležitosti požadované Bankou (více v části Dokumentace v kapitole 101.6.6 Náležitosti smlouvy refinancovaného závazku</p>
Vlastnictví zastavované nemovitosti	<p>Detaily viz kapitola 9.2. Podmínky vhodnosti zástavy.</p>
	<p>V případě refinancování HÚ od jiné bankovní instituce je nově nutné zadávat do systému datum konce fixace aktuální sazby u refinancovaného HÚ.</p>

3.3.2 Jaké typy úvěrů lze refinancovat z hypotečního úvěru Banky

Typ úvěrového závazku		Úvěr na bydlení dle ÚS	Hypoteční produkt Banky
HU	Hypoteční úvěr	ANO	Hypotéka účelová – Refinancování
ST	Úvěr na stavební spoření	ANO	Hypotéka účelová – Refinancování
OU	Osobní úvěr	ANO	Hypotéka účelová – Refinancování
SU	Spotřební úvěr	ANO	Hypotéka účelová – Refinancování
FL	Finanční leasing	NE	Hypotéka neúčelová
OU	Osobní úvěr	NE	Hypotéka neúčelová
SU	Spotřební úvěr	NE	Hypotéka neúčelová
ST	Úvěr na stavební spoření	NE	Hypotéka neúčelová
HU	Hypoteční úvěr	NE	Hypotéka neúčelová
OL	Operační leasing	NE	Hypotéka neúčelová
IU	Investiční úvěr	NE	Hypotéka neúčelová
PU	Provozní úvěr	NE	Hypotéka neúčelová
HU	Hypoteční úvěr	ANO	Hypotéka kombinovaná - účelová část
ST	Úvěr na stavební spoření	ANO	Hypotéka kombinovaná - účelová část
OU	Osobní úvěr	ANO	Hypotéka kombinovaná - účelová část
SU	Spotřební úvěr	ANO	Hypotéka kombinovaná - účelová část
FL	Finanční leasing	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
OU	Osobní úvěr	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
SU	Spotřební úvěr	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
HU	Hypoteční úvěr	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
OL	Operační leasing	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
IU	Investiční úvěr	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
PU	Provozní úvěr	NE	Hypotéka kombinovaná - neúčelová část
	U hypotékou neúčelovou lze také financovat účelový úvěr/půjčku/zápůjčku nebo kombinaci neúčelových a účelových úvěrů/půjček/zápůjček. V praxi tato varianta nebývá klienty preferována z důvodu vyšší úrokové sazby..		

(Vždy musí být splněny [obecné zásady refinancování viz kapitola 3.3.1](#) a úvěrová smlouva musí splňovat požadované náležitosti - viz kapitola 101.6.6 [Náležitosti smlouvy refinancovaného závazku](#). Účel ovlivňuje kalkulaci závazku ke splacení ve výdajích – viz kapitola [Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR](#).

3.3.3 Jaké typy úvěrů nelze refinancovat z hypotečního úvěru Banky


Typ úvěrového závazku		Úvěr na bydlení
KK	Kreditní karty	NE
KS	Kreditní karty splátkové	NE
RU	Revolvingový úvěr (opakovaně poskytovaný provozní úvěr)	NE
ON	Povolený debet na běžném účtu / nepovolený debet na běžném účtu	NE
KU	Kontokorentní úvěr	NE
PF	Platba faktur	NE
OS	Exportní úvěry / Importní úvěry/ Eskontní úvěry	NE
PB	Platby účtů	NE
	Úvěry/půjčky/zápůjčky od nebankovních subjektů nereportujících do úvěrových registrů. Omezení se nevztahuje na úvěry/půjčky/ zápůjčky od osob blízkých nebo zaměstnavatelů.	



3.3.4 Zjednodušené refinancování (ZR)

Zjednodušené refinancování je od 15.7.2020 **pozastaveno** do odvolání.

Zjednodušené refinancování	<p>Zjednodušeným refinancováním úvěru (případně půjčky/zápůjčky) se rozumí splacení existujícího úvěru/půjčky/zápůjčky novým úvěrem od Banky, přičemž</p> <ul style="list-style-type: none"> • klient dokládá příjmy formou čestného prohlášení v žádosti • občan SR nemusí dokládat výpis z úvěrových registrů SR
-----------------------------------	--


Pro zjednodušené refinancování jsou stanoveny tyto parametry a podmínky:

Parametry požadovaného úvěru od Banky	
Max. výše úvěru	5 000 000 CZK s podmínkou, že celková úvěrová angažovanost všech žadatelů uvedených v žádosti nesmí v Bance překročit 7 000 000 CZK
Účel úvěru	Financování bydlení spolu/žadatele
Max. výše splátky	Nesmí přesáhnout 100 % hodnoty původní splátky refinancovaného úvěru
LTV max.	90 %
Parametry původního úvěru	
Původní poskytovatel úvěru	banka v ČR nebo stavební spořitelna v ČR
Původní dlužník úvěru	<ul style="list-style-type: none"> • základní podmínkou je, aby všichni původní dlužníci uvedení v úvěrové smlouvě byli spolu/žadatelé o nový HÚ • Pokud se žadatel/ka v mezidobí ožení/provdá popř. vstoupí do Partnerství, musí při refinancování do úvěru společně. Jinou změnu než přistoupení manžela/Partnera, např. vyvázání jednoho z původních dlužníků (<i>i v případě rozvodu</i>), nelze procesovat zjednodušeným refinancováním. • V případě, že žadatel měl modifikované SJM/SJP a poté si bral sám úvěr, který chce nyní refinancovat, lze procesovat zjednodušeným refinancováním pokud: <ul style="list-style-type: none"> - jsou splněny ostatní podmínky zjednodušeného refinancování a - Bance je předložen dokument modifikující SJM/SJP, splňující podmínky uvedené v kapitole 4.7.2. a - současný žadatel a původní dlužník je tatáž osoba. • Pokud je struktura aktuálních žadatelů o refinancování odlišná od struktury dlužníků v původní úvěrové smlouvě, je třeba tuto změnu doložit relevantním dodatkem k úvěrové smlouvě.
Doba splácení původního úvěru	<p>Bylo zapláceno min. 18 anuitních splátek ke dni podání žádosti o HÚ. Informace o 18 anuitních splátkách musí být zřejmá z úvěrového registru. Splnění podmínky vyhodnocuje systém. Pokud podmínka není splněna, nelze využít zjednodušené refinancování.</p> <div>  <p>V případě překlenovacího úvěru od stavební spořitelny je do úvěrového registru vykazována splátka pouze ve výši úroků z úvěrů. Max. výše splátky požadovaného HÚ od Banky tedy nesmí převýšit hodnotu vykazované splátky. Pokud toto není splněno nebo neaktualizuje-li stavební spořitelna data v úvěrových registrech, nelze u překlenovacího úvěru využít zjednodušené refinancování.</p> </div>
Předmět původního úvěru	Účelový úvěr financující bydlení alespoň jednoho z žadatelů.

	<ul style="list-style-type: none"> Pokud byl původním úvěrem financován nákup pozemku, nelze použít zjednodušené refinancování
Vyhodnocení informací z registrů, interních databází	
Registry OK	Ano
Bez negativních statusů spolu/žadatele (a v případě závislé činnosti i zaměstnavatele)	Ano
Navýšení úvěrové angažovanosti	<p>Za posledních 18 měsíců navýšení úvěrové angažovanosti u všech žadatelů nepřesáhlo 300 000 CZK (tj. rozdíl mezi celkovou sumou závazků před 18ti měsíci a nyní nesmí být vyšší než 300 000 CZK).</p> <div>  <div> <p>Do částky 300 000 CZK se nezapočítávají:</p> <ul style="list-style-type: none"> úvěry ze stavebního spoření a úvěry, které se z HÚ budou refinancovat. </div> </div>
Typ procesu	Zjednodušený
Typ klienta	
Občanství	Alespoň jeden ze spolužadatelů je občan ČR nebo SR
Skóring	White, Grey
Zastavovaná nemovitost	
Vlastnictví	Alespoň jeden ze spolužadatelů je vlastníkem, případně spoluvlastníkem zastavované nemovitosti
Typ nemovitosti	<p>Zastavovaná nemovitost musí být akceptovatelná Bankou - viz kapitola 9.2 Podmínky vhodnosti zástavy</p> <p>Je-li k zástavě pouze pozemek, nelze pro zjednodušené refinancování akceptovat</p>
Odhad	<p>Nový odhad není vyžadován, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> nemovitost je shodná -u původního a nového HÚ, nemovitost se v průběhu splácení původního úvěru změnila a nyní se opět zastavuje pro banku – došlo ke změně v zajištění nejpozději k datu žádosti o HÚ a Bance je předán dodatek, ve kterém je provedená změna doložena (Např.: Původní věřitel měl nejprve zastavenou nemovitost A, pak se zajištění změnilo na nemovitost B, a pak se zajištění změnilo zpět na nemovitost A. K posouzení žádosti o HÚ Bance stačí původní odhad na nemovitost A a dodatek prokazující, že původní věřitel má nyní zastavenou nemovitost A), došlo k rozšíření zástavy, tj. původní nemovitost zůstává v zástavě a přidává se k ní další nemovitost, je doložen původní odhad nebo je využito stanovení TH v LPI. <p>Nový odhad je vyžadován, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> nemovitost není shodná u původního a nového HÚ
	<p>V případě akceptace původního odhadu je nutné zkontrolovat, zda původní odhad obsahuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> informace o zajištěném právním přístupu (viz kapitola 9.3), informace o povodňové zóně (viz kapitola 9.1). soulad zápisu v KN oproti skutečnosti.

	Pokud informace v odhadu nejsou, je nutné je doložit včetně aktuální fotodokumentace.
	U zjednodušeného refinancování se výjimky neposkytují.

3.4 Vypořádání majetkových poměrů

	V případě vypořádání majetkových poměrů se vypořádání musí týkat vlastnictví nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu . Jako účel není možné uznat např. vypořádání movitých věcí (např. automobilů apod.).
---	---

Nabývací titul k vypořádání majetkových poměrů	Nabývacím titulem při vypořádávání majetkových poměrů je: Pravomocné rozhodnutí soudu o dědictví, Dohoda o finančním vyrovnání, Darovací smlouva se závazkem vyrovnání, Dohoda o vypořádání SJM/SJP s úředně ověřenými podpisy, Rozhodnutí soudu o vypořádání SJM/SJP s doložkou nabytí právní moci, Dohoda o modifikaci SJM/SJP ve formě NZ, Rozhodnutí soudu o modifikaci SJM/SJP s doložkou nabytí právní moci. Details viz následující kapitoly o vypořádání majetkových poměrů.
---	--


Náležitosti, které má mít/obsahovat nabývací titul pro vypořádání majetkových poměrů jsou uvedeny v části Dokumentace v kapitole [101.6.7 Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů](#).

3.4.1 Vypořádání majetkových poměrů - darování

Darování	Darování je dobrovolné a bezúplatné převedení VP z majetku dárce na obdarovaného.
-----------------	---

Financování peněžitého plnění v souvislosti s darováním nemovitosti probíhá na základě samostatné smlouvy/ dohody nebo může být součástí darovací smlouvy. Smlouva řeší majetkové vyrovnání v rámci rodiny. Finanční vypořádání může probíhat mezi osobami, které jsou ve vztahu k spolu/žadatel o HÚ [osobou blízkou](#) nebo [příbuzným v pobočné linii](#) (teta, strýc, sestřenice, bratranec).

Smlouva je uzavírána **mezi dárce**m (např. rodič), **obdarovaným** (např. první sourozenec) a **třetí osobou**, které se peněžní plnění vyplácí (např. druhý sourozenec)

	V případě, že není možné vztah nároků k nemovitosti jednoznačně určit, posuzuje financovatelnost záměru právní oddělení Banky.
	Peněžní plnění nesmí být proplaceno dárce (nejednalo by se o darování).
	Banka neakceptuje 2strannou dohodu mezi obdarovaným (např. první sourozenec) a třetí osobou (např. druhý sourozenec), vždy musí být účastníkem dohody i dárce.

101.6.9 [Dokumentace k žádosti - Vypořádání majetkových poměrů –darování](#)

102.4.3 [Dokumentace k čerpání – účel vypořádání darováním](#)


3.4.2 Vypořádání majetkových poměrů - dědictví

Dědictví	je to, co u pozůstalosti skutečně připadá jako jmění osobě, která je dědicem.
-----------------	---

Financování peněžitého plnění v souvislosti s dědictvím nemovitosti probíhá na základě **Usnesení soudu o dědictví**.

- Je-li dědic jediný, potvrdí soud usnesením, že dědictví nabyt.
- Je-li dědiců více, soud schválí dědickou dohodu mezi dědici, ledaže by odporovala vůli zůstavitele nebo v jejích mezích zájmům osoby pod zvláštní ochranou.

V rámci dědické dohody mohou dědici (např. sourozenci) dohodnout, že nemovitost nabude jeden z nich, který se zaváže vyplatit dohodnutou částku. Žadatelem/ spolužadatelem **o HÚ je nabyvatel nemovitosti**.

	V případě, že není možné vztah nároků k nemovitosti jednoznačně určit, posuzuje financovatelnost záměru právní oddělení Banky.
---	--

101.6.8 [Dokumentace k žádosti - Vypořádání majetkových poměrů – dědictví](#)

102.4.4 [Dokumentace k čerpání – účel vypořádání dědictví](#)

3.4.3 Vypořádání majetkových poměrů – vypořádání SJM/SJP


Tato kapitola řeší vypořádání SJM/SJP, které **se vztahuje k vlastnictví nemovitosti** nebo spoluvlastnického podílu na nemovitosti při:

- vypořádání SJM/SJP **po rozvodu** tj. spolu/ žadatel/ je [rozvedený](#) nebo
- [modifikaci SJM/SJP](#) **během manželství/Partnerství** (zúžení SJM/SJP nebo zrušení SJM/SJP)

Modifikace SJM/SJP během manželství/Partnerství

V [modifikaci SJM/SJP](#) musí být řešeny minimálně tyto náležitosti:

- je/ bude objekt úvěru ve výhradním vlastnictví tohoto žadatele, a to včetně závazků k němu


	Banka nefinancuje vypořádání SJM/SJP, které se týká družstevního podílu.
	V případě pochybnosti, zda se vypořádání vztahuje k spolu/vlastnictví nemovitosti, je nutná konzultace s právním oddělením Banky.

101.6.10 [Dokumentace k žádosti - Vypořádání majetkových poměrů –vypořádání SJM/SJP](#)

102.4.5 [Dokumentace k čerpání – účel vypořádání SJM/SJP](#)

3.5 Výstavba, rekonstrukce

Žadatel - výstavba	Spolu/žadatelem jsou minimálně osoby, které jsou/ se stanou před zahájením čerpání výlučnými majiteli pozemku.
Žadatel - rekonstrukce	Alespoň jeden z žadatelů nebo osoba blízká žadateli je <ul style="list-style-type: none"> spolu/vlastníkem financované rekonstruované nemovitosti nebo osobou s právem užívání financované rekonstruované nemovitosti u družstevního nebo obecního bytu.

	Stejně jako pro ostatní typy účelu i zde platí, že vkládá-li klient do celkového investičního záměru vlastní nebo jiné cizí finanční prostředky, musí být tyto proinvestovány v plné výši před zahájením čerpání úvěru. Detaily viz kapitoly 1.2 Vlastní zdroje klienta a 1.3 Jiné cizí zdroje klienta .
---	--

101.5 [Dokumentace k žádosti – nemovitost \(financovaná/zastavovaná\)](#)

101.6.11 [Dokumentace k žádosti – Výstavba, rekonstrukce](#)


102.4.6 [Dokumentace k čerpání – Výstavba, rekonstrukce](#)

23.9 Čerpání u výstavby, rekonstrukce

3.5.1 Co lze financovat účelem výstavba, rekonstrukce

Základní přehled položek nákladů stavby, které je možné hradit z HÚ	
Inženýrské sítě na pozemku k výstavbě	Vodovod, studna, elektro, kanalizace, septik, žumpa, čistička odpadních vod, telefonní přípojka, plynová přípojka, domácí vodárna na pozemku klienta, zemní práce
Demolice	Výstavbě předcházející demolice na stejném pozemku
Hrubá stavba	Základy včetně zemních prací (Základová deska, protiradonová opatření, základy, bednění, beton, zemní práce, přesuny hmot)

	Konstrukce - svislé/vodorovné konstrukce (Bourání, stavební materiál, cihly, tvárnice, beton, hydroizolace, zvuková izolace, tepelná izolace, komín) Střecha a klempířské práce (Krov, svody, žlaby, oplechování, střešní krytina, bleskosvod, tepelná izolace, střešní okna)
Přidružená stavební výroba - řemesla	Podlahy (Plovoucí podlahy, parkety, PVC, keramická dlažba, lité podlahy) Fasáda, okna a jiné vnější výplně otvorů, dveře (Okna, předokenní rolety, vnitřní/ vnější dveře, zárubně, stavební kování, vrata, fasáda, včetně zateplení, vnější obklad, zasklení lodžie) Vnitřní povrchy, stropy (Malování, tapetování, vnitřní obklady (např. koupelna, wc, kuchyně), vnitřní omítky, sádkartonové příčky i stropy a podhledy včetně jejich tepelné izolace) Schodiště (Konstrukce schodiště včetně jeho povrchových úprav)
Rozvody	Sanita (Rozvody vody a kanalizace, WC, vana, umyvadlo, sprchový kout, vodovodní baterie, průtokový ohřívač vody, příprava TUV, bidet apod.) Topení (Rozvody elektrické, radiátory, krb, (krbová) kamna, tepelné čerpadlo, boiler, průtokový ohřívač vody, kotel, zásobník na plyn, měřicí a regulační technika, solární panel (fotovoltaické články), rekuperace) Elektro (Rozvody, rozvaděč, zásuvky, domácí telefon, slaboproud, silnoproud, bezpečnostní zařízení, alarm)
Vybavení objektu	Klimatizace, vestavěná kuchyňská linka, vestavěné skříně, centrální vysavač, vnitřní bazén, požární zabezpečení, sauna, zabudovaná svítidla, výtah, Žaluzie (tj. vše, co je nedílnou součástí nemovitosti podle stavebního zákona)
Venkovní úpravy	Chodníky, parkovací stání, terénní úpravy, venkovní pevně zabudovaný bazén, stavby pevně spojené se zemí, plot
Rezerva	Rezerva na navýšení cen nebo rozsahu stavebních prací (vícenáklady) - ve výši max. 20 % z celkového rozpočtu
Vedlejší stavební náklady:	Zařízení staveniště, vedlejší rozpočtové náklady, projekt, architekt, stavební dozor, autorizovaný inspektor

	Rezerva a vedlejší stavební náklady, nemají charakter konstrukcí, a nevstupují tedy do stupně rozestavěnosti.
---	---

V rámci rekonstrukce lze financovat rekonstrukci bytové jednotky i v případě družstevního/ obecního bytu v užívání spolu/žadatele, osoby blízké.

3.5.2 Typy stavebních prací


Stavební zákon (č.183/2006 Sb.), jehož účinnost skončila dne 30.6.2024, rozlišoval (-) stavební práce prováděné:

Bez ohlášení	Stavební práce nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (např. oplocení, mírné terénní úpravy, stavební úpravy, které nezasahují do nosných konstrukcí, nemění vzhled stavby ani způsob užívání).
Na ohlášení	Stavební práce vyžadují ohlášení (např. stavby RD mimo developerskou výstavbu, stavby opěrných zdí do výšky 1m, které hraničí s veřejně přístupnými komunikacemi nebo veřejným prostranstvím).
Na stavební povolení	

Stavební zákon (č. 283/2021 Sb.), který je plně účinný od 1.7.2024, požaduje:

Povolení záměru	Veškeré stavební práce vyžadují povolení záměru s výjimkou drobných staveb, přičemž stavba určená k bydlení není drobnou stavbou.
------------------------	---


Volný režim	Stavební práce u drobných staveb
--------------------	---

	Informace, o jaký typ stavebních prací se jedná, specifikuje v odhadu odhadce. Součástí odhadu je doložení příslušného povolení, pokud již bylo vydáno. Na základě informací v odhadu se pak stanovují podmínky čerpání související s případným doložením ohlášení / stavebního povolení / povolení záměru .
---	---

3.5.3 Povinnost prokázat dokončení stavebních prací

U následujících účelů je povinnost do **6 měsíců** od dočerpání úvěru **prokázat dokončení financované stavby**:


- prohlášená rekonstrukce do 1 000 000 CZK, pokud je v odhadu stanovena budoucí TH nemovitosti,
- rekonstrukce nad 1 000 000 CZK,
- výstavba
- koupě od developera – financování nedokončené nemovitosti k čerpání

	Porušení podmínek HÚS (např. když je úvěr vyčerpán a nemovitost není dokončena) je sankcionováno.
---	---

Dokončení financované stavby je prokazováno těmito dokumenty: 103.1.1 [Dokumentace po čerpání – účel výstavba, rekonstrukce](#)

3.5.4 Rozpočet


Celkovou hodnotu nákladů uvádí klient ve formuláři [Přehled nákladů stavby](#).

	Klientem předložený rozpočet uvedený v Přehledu nákladů stavby nesmí být podhodnocen! Celková hodnota nákladů nesmí být nižší než odhadcem stanovená hodnota Minimálních nákladů stavby uvedená v odhadu. Minimální náklady uvedené v odhadu již zohledňují stavbu svépomocí.
---	--

3.5.5 Prohlášená rekonstrukce do 1 000 000 CZK (včetně 1 000 000 CZK)

Výhodou prohlášené rekonstrukce do 1 000 000 CZK je, že:

- čerpání je jednorázové a
- není vyžadováno předložení ohlášky, ani dokládání faktur,
- není požadováno doložení rozpočtu, pokud celkový rozpočet nákladů je max. 1 000 000 CZK.

	Výjimka: Pokud odhadce v odhadu uvede, že rekonstrukční práce vyžadují ohlášení, Banka si předložení ohlášky vyžaduje.
---	---

101.6.11 [Dokumentace k žádosti – Výstavba, rekonstrukce](#), kapitola 10.2.2 [Podmínky pro akceptaci původního externího odhadu](#)

Financovaná nemovitost je zastavovaná:

HU je možné načerpat do cílového LTV bez [ZoSV](#), pokud:

- nemovitost je ve stávajícím stavu dle odhadce vhodnou zástavou – je dokončená a splňuje i ostatní [podmínky vhodnosti](#) zástavy (kapitola 9.2)
- současná TH zastavené nemovitosti dostatečná (tzn., nepracujeme s budoucí hodnotou nemovitosti po dokončení rekonstrukce)
- na současnou TH zastavené nemovitosti nebyl poskytnut zatím nesplacený HÚ od Banky s účelem rekonstrukce do 1 000 000 CZK,
- celkový rozpočet nákladů rekonstrukce nepřevyšuje 1 000 000 CZK.

V tomto odkazu najdete kapitulu 10.1 [Podmínky stanovení budoucí TH](#).

Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované:

- Financovaná nemovitost musí splňovat metodické parametry (vlastnictví nemovitosti, účel ke kterému nemovitost slouží, vhodnost financované nemovitosti) Detaily viz kapitoly: 8.1 [Informace k financované nemovitosti](#), 8.2 [Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované](#), 8.3 [Nemovitosti nevhodné k financování](#) a zároveň platí, že
- pokud byl na tutéž financovanou nemovitost poskytnut zatím nesplacený HÚ od Banky s účelem rekonstrukce do 1 000 000 CZK, nelze poskytnout další HÚ na současnou TH nemovitosti ale na budoucí TH nemovitosti.


3.5.6 Rekonstrukce nad 1 000 000 CZK, Výstavba

Nový HU je čerpán na základě [ZoSV](#) až do výše 100 % prokázané aktuální TH, přičemž v aktuální TH je zohledněna:

- hodnota zajištění potřebného pro nový HÚ,
- do/zajištění stávajících HU a také
- produktové LTV stávajících HÚ.

Úvěr je čerpán na účet klienta uvedený ve smlouvě o úvěru a určený pro splácení úvěru.

V případě, že financovaná nemovitost není zastavovaná, je třeba doložit odhad i k financované nemovitosti - 101.5.1.1 [Informace k odhadu financované nemovitosti odlišné od zastavované nemovitosti](#)

	K čerpání není vyžadováno dokládání faktur.
---	---

3.5.7 Výstavba a rekonstrukce montovaných dřevostaveb RD


[Montované dřevostavby](#) musí splňovat podmínky vhodnosti [zastavované](#) / financované nemovitosti.

Tento typ konstrukce má vliv na výši max. produktového LTV – viz kapitola 11.2 [Max. LTV a Min. LTV](#).

3.5.8 Zrychlená rekonstrukce, zrychlená výstavba

Pro zrychlenou výstavbu / rekonstrukci platí pravidla uvedená v předchozí kapitole 3.5 [Rekonstrukce / výstavba](#). Navíc však má klient možnost využít [mimořádné čerpání](#). Detaily viz následující tabulka a příklad.

Pravidla	Poznámka
Mimořádné čerpání až 500 000 CZK	<p>Zrychlená rekonstrukce / zrychlená výstavba umožňuje klientovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • při prvním čerpání čerpat prostředky nad rámec aktuální TH nemovitosti včetně • navýšit hodnotu maximální výše prvního čerpání na výstavbu/rekonstrukci až o 500 000 CZK <p>Klient má možnost zrychlit výstavbu/ rekonstrukci tím, že navýší hodnotu prvního čerpání na výstavbu/rekonstrukci až o 500 000 CZK nad aktuální hodnotu nemovitosti. Pokud klient tuto možnost nevyužije, není mu už čerpání prostředků pro Zrychlenou výstavbu/ rekonstrukci v budoucnu umožněno.</p> <p>Podmínky navýšení jsou tyto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • částka úvěru určená pro účel výstavba/rekonstrukce je vyšší než 1 000 000 CZK včetně, v případě souběhu účelů se počítá pouze částka k účelu výstavba/rekonstrukce; • nesmí být překročena celková schválená výše úvěru s účelem výstavba/rekonstrukce.
Žádost o zrychlenou výstavbu/rekonstrukci	Klient požádal o tuto službu prostřednictvím písemného Příkazu k čerpání před prvním čerpáním prostředků na účel výstavba/rekonstrukce.
Poplatek za zrychlenou výstavbu	Poplatek splatný měsíčně po dobu poskytnutí prostředků pro Zrychlenou výstavbu tj. počínaje měsícem, v němž došlo k čerpání

	navýšení, a konče měsícem předcházejícím měsíci, v němž Klient předloží ZoSV . Hodnota poplatku je uvedena v HÚS .				
Ujednání o mimořádném čerpání v HÚS	Každá úvěrová smlouva s účelem výstavba nebo rekonstrukce přesahující 1 000 000 CZK včetně (viz. výše) bude automaticky obsahovat smluvní ujednání umožňující v rámci prvního čerpání na výstavbu mimořádné čerpání prostředků pro Zrychlenou výstavbu nad rámec aktuální hodnoty nemovitosti.				
	<p>Příklad čerpání zrychlené výstavby:</p> <p><i>Investiční záměr: koupě pozemku za cenu 1 000 000 CZK a výstavba RD na tomto pozemku 1 500 000 CZK. Pozemek klient financuje z vlastních zdrojů 500 000 CZK a z HÚ 500 000 CZK. Výstavbu financuje z HÚ 1 500 000 CZK. Celková výše HÚ je 2 000 000 CZK.</i></p> <p><i>Finální hodnota nemovitosti po dokončení 2 500 000 CZK (1 000 000 CZK celková kupní cena pozemku + 1 500 000 CZK výstavba). Pro jednoduché pochopení je předpokládáno, že každá investovaná 1 CZK = 1 CZK získaná na TH. Výsledné produktové LTV je 80 %.</i></p>				
Čerpání	Účel čerpání	Částka čerpání (CZK)	Celkem načerpáno (CZK)	Aktuální TH nemovitosti (CZK)	Aktuální LTV
1	Koupě	500 000			
Celkem 1. čerpání		500 000	500 000	1 000 000	50,0 %
2	výstavba	500 000			
	navýšení	500 000			
Celkem 2. čerpání (1. čerpání na výstavbu)		1 000 000	1 500 000	1 000 000	150,0 %
3	výstavba	500 000			
Celkem 3. čerpání (2. čerpání na výstavbu)		500 000	2 000 000	2 000 000	100 %
<ol style="list-style-type: none"> čerpání - klient použije veškeré VZ na část koupě a banka dofinancuje 500 000 CZK zbylou část koupě <ol style="list-style-type: none"> dle Ocenění bude aktuální TH 1 000 000 CZK celková čerpaná částka bude 500 000 CZK, aktuální LTV 50 % čerpání – klient požádá o čerpání na základě Ocenění = lze poskytnout 500 000 CZK na výstavbu (do 100 % aktuální TH + 500 000 CZK navíc jako Zrychlenou výstavbu <ol style="list-style-type: none"> dle Ocenění bude aktuální zástavní hodnota 1 000 000 CZK celková čerpaná částka bude 1 500 000 CZK, aktuální LTV 150 % částka určená k prostavění (tedy k dalšímu zvýšení zástavní hodnoty) 1 000 000 CZK čerpání – klient doloží ZoSV, kde bude vidět proinvestování veškerých prostředků na výstavbu a bude chtít opět čerpat maximální možnou částku <ol style="list-style-type: none"> dle ZoSV bude aktuální TH 2 000 000 CZK = dojde k ukončení hrazení poplatku za vyčerpanou Zrychlenou výstavbu nové čerpané částka je 500 000 CZK (rozdíl aktuální TH a již vyčerpané částky úvěru) celková čerpaná částka bude 2 000 000 CZK 					

3.6 Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu

Smlouva o převodu družstevního podílu	Smlouva, kterou člen družstva převádí svůj družstevní podíl v bytovém družstvu na jiného člena bytového družstva nebo na jinou osobu. Družstevní podíl přitom představuje práva a povinnosti člena bytového družstva plynoucí z členství v bytovém družstvu.
--	--


Koupě družstevního podílu	Úhradou finančních prostředků za převod družstevního podílu v bytovém družstvu dochází k: <ul style="list-style-type: none"> • převodu družstevního podílu, • převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, • k převodu všech dluhů převodce (tj. současného družstevníka – uživatele bytu) vůči bytovému družstvu, • k převodu dluhů bytového družstva, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, • s převodem ručení za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
Úhrada členského vkladu	spojeného s právem užívat družstevní byt. V praxi existuje množství variant např.: <ul style="list-style-type: none"> • úhrada základního/ dalšího členského vkladu za účelem přijetí za člena bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu • úhrada dalšího členského vkladu stávajícího člena bytového družstva bez současného převedení bytu do osobního vlastnictví (k převodu do osobního vlastnictví dojde později)

101.6.12 [Dokumentace k žádosti – Koupě družstevního podílu, úhrada členského vkladu](#)

102.4.7 [Dokumentace k čerpání – koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu \(BJ zůstává v družstevním vlastnictví\)](#)


103.1.2 [Dokumentace po čerpání – účel koupě družstevního podílu](#)

[101.6.13 Náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu.](#)

	Je požadováno, aby financovaná nemovitost byla odlišná od zastavované nemovitosti . Družstevní byt v tomto případě nepřechází do osobního vlastnictví. Družstevní podíl Banka jako zástavu neakceptuje.
	Pokud smlouva o převodu obsahuje odkládací podmínku , je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky ke smlouvě.

3.7 Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti/ do nabytí družstevního podílu

Banka umožňuje zpětné proplacení [vlastních prostředků](#) klienta, které použil na investici do rezidenční nemovitosti nebo nabytí družstevního podílu v rezidenční nemovitosti, pokud jsou splněny tyto podmínky:

Kritérium	Popis
Lhůta	Prostředky klienta byly investovány max. před 2 roky (počítáno k datu, kdy byly doloženy kompletní podklady k posouzení žádosti o HÚ).
Akceptovatelnost účelu	Původní účel , na který byly prostředky žadatelem/spolužadatelem vynaloženy, musí být akceptovatelný Bankou (tzn., šlo o investici do rezidenční nemovitosti). Nelze akceptovat zpětné proplacení vlastních zdrojů použitých klientem na splacení úvěru na bydlení.
Doložení účelu	Např. klient nabyt kupovanou nemovitost, dokončil výstavbu atd.
Prokazatelnost úhrady investovaných prostředků	Např.: výpisem z účtu, dokladem o zaplacení v hotovosti s tím, že částku klientem hrazenou v hotovosti lze akceptovat, pouze pokud činila max. 270 000 CZK v jeden kalendářní den .
	U účelu zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nabytí družstevního podílu není možný odpočet úroků z hypotéky od základu daně.

101.6.14 [Dokumentace k žádosti - Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti / do nabytí družstevního podílu](#)

23.10 [Čerpání u zpětného proplacení vlastních zdrojů klienta investovaných do nemovitosti/ nabytí družstevního podílu](#)

3.8 Neúčelový úvěr

Neúčelový úvěr	Banka nepožaduje prokázání účelu použití poskytnutých finančních prostředků. Pouze v případě, že jsou neúčelové prostředky čerpány na refinancování neúčelových úvěrů a půjček - poskytnutí těchto prostředků klient prokáže předložením stejných dokumentů jako při účelovém úvěru na refinancování půjčky.
-----------------------	---

101.6.5 [Dokumentace k žádosti - Refinancování úvěrů, zápůjček, půjček](#)

102.4.2 [Dokumentace k čerpání – účel refinancování úvěrů, půjček, zápůjček](#)

Čerpání prostředků určených na refinancování neúčelových úvěrů jde na účet věřitele. Prostředky, které nejsou určeny k refinancování, jsou převedeny na běžný účet žadatele.

Detaily k dokumentaci viz kap. [101.3.7 Dokumentace k žádosti – neúčelový úvěr - zástavce odlišný od spolu/žadatele.](#)

4 ŽADATELÉ O HYPOTEČNÍ ÚVĚR

4.1 Počet žadatelů, žadatel, spolužadatel


O hypoteční úvěr mohou žádat **maximálně 4 osoby** tj. 1 žadatel (hlavní) a 3 spolužadatelé. Žadatelem/ spolužadatelem o úvěr nemůže být právnická osoba. V případě nesplnění závazků jedním ze žadatelů/ spolužadatelů, má Banka právo vyžadovat plnění po kterémkoliv z nich.

Spolužadatelé mohou být další fyzické osoby, které nejsou nabyvateli nemovitosti. Detaily podmínek viz kapitola 8 [PŘEDMĚT FINANCOVÁNÍ](#).

[101.1 Dokumentace k žádosti – žádost a její přílohy](#)

4.2 Nový a stávající klient, klient skupiny A, B, C, ne/rezident

Stávající klient	klient s existencí produktu v Bance déle než 6 měsíců .
Nový klient	klient bez produktu/s existencí produktu v Bance méně než 6 měsíců
Klient - Skupina A	<ul style="list-style-type: none"> občan ČR s příjmy v ČR;
	<ul style="list-style-type: none"> občan ČR s příjmy ze závislé činnosti v zahraničí (EU + EHP, USA a VB) v cizích měnách akceptovaných Bankou (nutno ověřit u Bankéře, zda je daná cizí měna akceptovatelná);
	<ul style="list-style-type: none"> občan SR s příjmy v ČR (bez trvalého pobytu v ČR, bez českého RČ); S doložením výpisu z úvěrového registru SR (www.sbc.sk);
	<ul style="list-style-type: none"> cizinec s příjmy v ČR (s trvalým pobytem v ČR, s českým RČ) Bez nutnosti doložení zahraničních registrů;
Klient - Skupina B	<ul style="list-style-type: none"> občan EHP (viz seznam níže) nebo VB splňující všechny následující podmínky: se zaměstnaneckým poměrem formou závislé činnosti v ČR, přičemž tento prac. poměr u téhož zaměstnavatele trvá min. 2 roky, je na dobu neurčitou, čistý měsíční příjem je minimálně 50 000 CZK / ekvivalent v cizích měnách akceptovaných Bankou (doklad: Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, případně prac. smlouvy prokazující dobu a prac. smlouvu na dobu neurčitou) ; V takovém případě je max. LTV 60 % (ostatní podmínky jako pro klienta skupiny A);

	<ul style="list-style-type: none"> • Bez nutnosti doložení zahraničních registrů; • Bez nutnosti přechodného nebo dlouhodobého pobytu v ČR.
Klient- Skupina C	 Pokud spolužadatel nesplňuje podmínky klienta skupiny A nebo B, může žádat o HÚ pouze jako spolužadatel, pokud je manželem/manželkou/Partnerem/Partnerkou, Registrovaným partnerem/Registrovanou partnerkou hlavního žadatele. V takovém případě je požadováno doložení: <ul style="list-style-type: none"> • Přechodného nebo dlouhodobého pobytu v ČR; • Zohledněné příjmy spolužadatele nesmí tvořit více než 30 % celkových příjmů potřebných pro dostatečnou bonitu; • Bez nutnosti doložení zahraničních registrů.
Rezident	<ul style="list-style-type: none"> • občan ČR nebo • cizinec s trvalým pobytem v ČR a zároveň s rodným číslem ČR, které je doloženo dokladem/ dokumentem vydaným ČR (ID ČR/ cestovní pas ČR/ Povolení k trvalému pobytu v ČR s RČ přiděleným v ČR/ Doklad o přidělení rodného čísla v ČR).
Nerezident	Klient, který nesplňuje definici rezidenta

101.3.2 [Dokumentace k žádosti – doklady totožnosti žadatelů, spolužadatelů](#)

101.3.2.1 [Náležitosti osobních dokladů](#)

101.3.2.2 [Akceptace dokladu totožnosti stávajícího klienta](#)

101.3.2.3 [Neplatnost dokladu totožnosti](#)

101.3.2.4 [Změna identifikačních údajů](#)

101.3.2.5 [Zadávaní informací o rodném čísle klienta](#)

101.3.9 [Dokumentace k žádosti – výpisy z úvěrových registrů ze země trvalého pobytu](#)

[101.3.10 Dokumentace k žádosti – rodinný stav spolužadatele typu C](#)

EHP* - Země Evropského hospodářského prostoru včetně Švýcarska: Belgie, Bulharsko, Česká republika, Dánsko, Estonsko, Finsko, Francie, Chorvatsko, Irsko, Island, Itálie, Kypr, Lichtenštejnsko, Litva, Lotyšsko, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Německo, Nizozemí, Norsko, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Rumunsko, Řecko, Slovensko, Slovinsko, Španělsko, Švédsko, Švýcarsko.

4.3 Klient ze zvláštní skupiny klientů (ZSK)

Bez detailu.

4.4 Klient privátního bankovníctví


Bez detailu.

4.5 Osoba se zvláštním vztahem k Bance

Za osoby, které mají k bance zvláštní vztah, se podle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, považují

a) členové statutárního orgánu, b) členové správní rady a dozorčí rady banky a členové výboru pro audit, rizika, odměňování a jmenování, c) osoby ovládající banku, osoby s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členové vedení těchto osob; d) osoby blízké členům statutárního orgánu banky, správní a dozorčí rady banky, výboru pro audit, rizika, odměňování a jmenování a osobám ovládajícím banku, e) právnické osoby, ve kterých některá z osob uvedených pod písmeny a), b) a c) má kvalifikovanou účast; f) osoby s kvalifikovanou účastí na bance a jakákoliv osoba jimi ovládaná; g) členové bankovní rady České národní banky, h) osoby, které banka ovládá.

Mezi osoby se zvláštním vztahem k Bance mohou patřit i zahraniční osoby - jedná se například o členy představenstva a členy dozorčích rad (a jejich rodinné příslušníky), kteří pracují v jiných zemích, kde také působí UniCredit Group, a zároveň jsou klienty Banky.

	Informace o ne/existenci zvláštního vztahu k Bance je povinným údajem v žádosti o HÚ.
---	---

4.6 Osoba blízká

Za osobu blízkou žadatelům jsou považovány tyto osoby:

<ul style="list-style-type: none"> • manžel / manželka / Partner / Partnerka • děti • rodiče • sourozenci 	<ul style="list-style-type: none"> • prarodiče • vnuci • registrovaní partneři
--	---

101.3.3 Dokumentace k žádosti – osoba blízká

4.7 Rodinný status žadatele

101.3.2.4 Změna identifikačních údajů (změna rodinného statusu)

4.7.1 Žadatelé, kteří mají společné jmění manželů (SJM) / společné jmění partnerů (SJP)

Manželé, kteří mají společné jmění manželů (SJM) / Partneri, kteří mají společné jmění partnerů (SJP), musí žádat o úvěr společně.

Výjimka: Žadatel může žádat o úvěr sám, pokud jsou splněny následující podmínky:

- žadatel vlastní nemovitost sám. Jde o případy, kdy žadatel nabyt nemovitost darem, dědictvím, odkazem, v rámci restituce, nebo nemovitost nabyt před manželstvím/**Partnerstvím**. Tuto skutečnost je třeba prokázat Oddacím listem, **popř. obdobným dokumentem v případě Partnerství**, LV a
- zastavovaná nemovitost je zároveň financovanou nemovitostí a
- účel HÚ se týká pouze financované nemovitosti a
- jsou doloženy úvěrové registry manžela/lky/**Partnera/ky** a závazky z nich vyplývající jsou zohledněny v bonitě.



Oddací list Banka požaduje k prokázání toho, že v době nabytí nemovitosti ještě nebylo manželství/**Partnerství** uzavřeno. Pokud žadatel prokazuje, že nabyt nemovitost darem nebo jinou formou zakládající výlučné vlastnictví, Oddací list není vyžadován (postačuje doložení LV).

101.3.4 Dokumentace k žádosti – standardní SJM – žadatel pouze 1 z manželů/Partnerů

4.7.2 Žadatelé, kteří mají modifikováno společné jmění manželů (SJM) společné jmění partnerů (SJP)

Žadatel může žádat o úvěr sám, pokud ze žádosti a/nebo z dokumentu modifikujícího SJM/**SJP** vyplývá, že:

- žadatel je / bude výlučným vlastníkem financované nemovitosti
- prostředky z úvěru budou investovány pouze do této financované nemovitosti (i v případě refinancování)
- úvěr bude jeho výlučným dluhem
- v případě, že k úpravě rozsahu SJM/**SJP** došlo před méně jak **6 měsíci**, jsou doloženy také úvěrové registry manžela/lky/**Partnera/ky** a závazky svým vznikem spadající do SJM/**SJP** je **nutno zohlednit v bonitě**. Negativní informace vyplývající z úvěrového registru manžela/lky/**Partnera/ky**, které svým vznikem spadají do SJM, jsou KO kritériem žádosti.
- v případě, že k úpravě rozsahu SJM/**SJP** došlo před více jak **6 měsíci**, případné úvěrové závazky manžela/ky/**Partnera/ky** **nejsou zohledněny v bonitě**.






V případě, kdy manžel/ manželka nevstupuje do úvěru, je nutno zohlednit manžela/ku a nezaopatřené děti ve výdajích, a to i v případě, že nežijí ve společné domácnosti. **Vyživovací povinnost** vůči dětem a manželce/manželovi trvá bez ohledu na modifikaci SJM/**SJP**.



- V případě **Registrovaného partnerství (ve smyslu Registrovaného partnerství uzavřeného před 1.1.2025)** SJM nevzniká. O úvěr mohou zažádat **Registrovaní** partneři samostatně nebo společně.



101.3.5 Dokumentace k žádosti – modifikované SJM žadatelů - manželů/modifikované SJP Partnerů

4.7.3 Žadatelé s Registrovaným partnerstvím

Registrované partnerství	je trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství. Partnerem se rozumí osoba, která uzavřela partnerství. Jedná se o Registrované partnerství uzavřené před 1.1.2025.
	Pozor: Nezaměňovat s Partnerstvím vzniklým po 31.12.2024, což je Partnerství osob stejného pohlaví, kde vzniká společné jmění partnerů (SJP) a Partneri mají obdobná práva a povinnosti jako manželé.
	Registrovaní partneři mají vzájemnou vyživovací povinnost. V případě, kdy Registrovaný partner/ partnerka nevstupuje do úvěru, je nutno zohlednit Registrovaného partnera/ku a nezaopatřené děti ve výdajích, a to i v případě, že nežijí ve společné domácnosti. Právo na výživné zaniká, vstoupí-li partner do (-) Partnerství nebo manželství, nebo smrtí.
	Na rozdíl od manželství/ Partnerství v případě Registrovaného partnerství : <ul style="list-style-type: none"> společné jmění Registrovaných partnerů nevzniká. Cokoliv registrovaný partner koupí/získá, bude nadále v jeho individuálním vlastnictví. za dluhy odpovídá každý sám. Registrovaný partner neodpovídá za dluhy druhého Registrovaného partnera a nemohou být po něm vymáhány.

[101.3.2.4 Změna identifikačních údajů](#), [101.3.6 Dokumentace k žádosti – rozvedený žadatel, spolužadatel](#)


4.7.4 Rozvedený žadatel, spolužadatel

Pravomocné rozhodnutí soudu v ČR	Rozsudek o rozvodu manželství/ Partnerství nabyde právní moci uplynutím odvolací lhůty (případně vzdáním se práva na odvolání) a současně doručením rozsudku všem účastníkům. Rozsudek o rozvodu manželství/ Partnerství je opatřen doložkou o nabytí právní moci (která má například formu razítka). Banka vyžaduje, aby byl doložen: <ul style="list-style-type: none"> rozsudek opatřený doložkou o nabytí právní moci nebo rozsudek bez doložky o nabytí právní moci, proti kterému není přípustné odvolání (je to uvedeno přímo v rozsudku) a zároveň uplynula lhůta alespoň 120 dní od vydání tohoto rozsudku.
	Manželé/ Partneři po rozvodu manželství mají 3 roky od právní moci rozvodu manželství /Partnerství na to, aby si majetek , který tvořil SJM/ SJP rozdělili, a sice: <ul style="list-style-type: none"> majetek si buď rozdělí po vzájemné dohodě, nebo požádají soud, aby jej mezi ně rozdělil. <p>Pokud nedojde ve 3 leté lhůtě od pravomocného rozsudku o rozvodu manželství/Partnerství k vypořádání SJM/SJP nebo podání žaloby na vypořádání SJM/SJP ze strany jednoho z bývalých manželů/Partnerů, potom nemovitý majetek přejde do podílového spoluvlastnictví a movitý majetek přejde do vlastnictví toho z manželů/Partnerů, který jej jako vlastník výlučně užívá a dluhy budou náležet společně oběma.</p> <p>Manželé/Partneři musí požádat KN o úpravu zápisu, aby zápis v KN odpovídal právnímu stavu. Proto se Bankéř ptá klienta, kdy k rozvodu došlo, tj. zda před více jak 3 lety nebo před méně jak 3 lety. Banka předpokládá, že ve 3 leté lhůtě k podání žaloby na vypořádání SJM/SJP nedošlo.</p>
	Rozvody manželství/ Partnerství uzavřených podle cizího práva nutno konzultovat s právním oddělením Banky.

101.3.6 [Dokumentace k žádosti –rozvedený žadatel](#)

4.7.5 Žadatelé - partneři


Týká se Partnerů stejného pohlaví, kteří uzavřeli Partnerství po 31.12.2024.

	<p>Je nutné rozlišovat mezi Partnerstvím, uzavřeným po 31.12.2024, a Registrovaným partnerstvím, uzavřeným před 1.1.2025.</p> <p>V případě Partnerství uzavřeného po 31.12.2024 vzniká na rozdíl od Registrovaného partnerství společné jmění partnerů (SJP).</p>
---	--

4.8 Věk žadatele (min., max.)

Vstupní věk klienta	<ul style="list-style-type: none"> Věk klienta ke dni podání žádosti
Minimální věková hranice	<ul style="list-style-type: none"> dosáhl 18 let ke dni podání žádosti a osoba musí být svéprávná
Maximální věková hranice	<ul style="list-style-type: none"> 70 let v roce, kdy je splatná poslední anuitní splátka, pokud vstupní věk klienta je max. 59 let
	<ul style="list-style-type: none"> 65 let v roce, kdy je splatná poslední anuitní splátka, pokud vstupní věk klienta je 60 let a více.

V případě, že o úvěr žádá více žadatelů, věková kritéria nemusí splňovat všichni žadatelé. Kritéria musí splňovat pouze ti, jejichž příjmy jsou zahrnuty do hodnocení bonity.

	<p>Věk klienta při splatnosti se kalkuluje jako součet:</p> <ul style="list-style-type: none"> aktuálního věku klienta, doby splatnosti úvěru
---	--

4.9 Vyhodnocení dotazů do registrů

Podmínkou úvěrování klienta je jeho pozitivní vyhodnocení v registrech.

4.10 Úvěrová angažovanost klienta v Bance – celková a maximální

Celková úvěrová angažovanost (ÚA) klienta v Bance	Celková ÚA klienta v Bance je součet všech zajištěných i nezajištěných obchodů v Bance včetně nově požadovaného obchodu a to pro všechny žadatele a jejich ekonomicky spjaté skupiny + všechny souběžně zpracovávané nebo otevřené žádosti v systému u všech žádajících.
Maximální úvěrová angažovanost v Bance – zjednodušené refinancování	Při posuzování žádosti o HÚ je pouze u zjednodušeného refinancování vyhodnocováno, zda není překročen limit pro maximální ÚA v Bance . Aktuálně tento limit činí 7 000 000 CZK . U ostatních účelů není limit pro maximální ÚA v Bance nastaven.

ÚA má vliv na určení schvalovací autority viz kapitola 19 [Schvalovací kompetence](#).

4.11 Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti žadatelů

Má-li kterýkoliv ze spolužadatelů **aktivní oprávnění k podnikatelské činnosti**, musí být zjištěno, zda tento spolužadatel není za poslední zdaňovací období ve ztrátě, a to i v případě, že by nemusel dokládat příjem z důvodu dostatečné bonity hlavního žadatele.

Má-li kterýkoliv z žadatelů **přerušené nebo ukončené oprávnění k podnikatelské činnosti v letošním nebo loňském roce**, Banka požaduje doložit dokumentaci.

101.4.6 [Dokumentace k žádosti – aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti](#)


102.1.1 [Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

102.1.1.1 [Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

5.8 [Pravidla pro doložení příjmů spolužadatele](#)

4.12 Plná moc

Plná moc	Plná moc je jednostranným právním jednáním, kterým jedna osoba (zmocnitel) zmocňuje druhou osobu (zmocněnce) k několika nebo ke všem právním jednáním, které by zmocnitel mohl udělat sám,
-----------------	---

Plná moc - nedílná součást smlouvy	Taková plná moc je sešita s dokumentem, který se má na jejím základě podepisovat a tato složka musí být opatřena přelepku.
	<p>Pokud se smlouva podepisuje na základě plné moci, je třeba, aby tato skutečnost byla uvedena u podpisů ve smlouvě nebo aby byla <u>plná moc nedílnou součástí smlouvy</u>, jinak je smlouva neplatná. KN takové smlouvy neakceptuje.</p> <p>Veškeré plné moci musí být nejprve posouzeny a akceptovány právním oddělením Banky s výjimkou plných mocí pro zastupování vedlejších účastníků smluv, které mohou být posouzeny ze strany Banky dle obecného stanoviska právního oddělení k náležitostem plných mocí vedlejších účastníků smluv.</p> <p>Dokumentace nesmí být podepsána za Banku dříve, než bude k dispozici plná moc, která bude podepsána zmocněncem a tato plná moc bude akceptována právním oddělením Banky!</p>

[101.3.1 Dokumentace k žádosti – plná moc žadatele, zástavce](#)

4.13 Negativní statusy

Bez detailu.

4.14 Heslo pro komunikaci s Bankou

Bez detailu.

4.15 PEP – Politicky exponovaná osoba


Bez detailu.

[101.3.11 Dokumentace k žádosti – politicky exponovaná osoba](#)

Příjmy PEP – detaily viz:

[kap. 5.9.1.2, Příjmy ze závislé činnosti v ČR na dobu určitou \(včetně agenturní práce\) a](#)

[kap. 101.4.2.1 Dokumentace – příjmy ze závislé činnosti v ČR bez vztahu ke společnosti.](#)

	<p>Příklady PEP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedoucí představitel územní samosprávy (např. starosta obce s rozšířenou působností, primátor, hejtmán kraje) • Hlavy států, předsedové vlád, ministři a náměstci ministrů nebo státní tajemníci • Poslanci parlamentu nebo podobných zákonodárných orgánů • Členové řídicích orgánů politických stran • Členové nejvyšších soudů, ústavního soudu nebo na jiné vysoké úrovni • Soudní orgány • Členové auditorských dvorů nebo správních rad centrálních bank • Velvyslanci, chargés d'affaires a vysocí důstojníci v ozbrojených silách • Členové správních, řídicích nebo kontrolních orgánů podniků ve vlastnictví státu • Ředitelé, zástupci ředitelů a členové představenstva nebo obdobné funkce v mezinárodní organizaci
---	---

5 PŘÍJMY KLIENTA

5.1 Základní pravidla pro akceptaci příjmů

Do bonity je možné zohlednit **stabilně a dlouhodobě dosažitelné příjmy**.



Všichni žadatelé, jejichž příjmy jsou zahrnuty do hodnocení bonity, musí splňovat kritéria definovaná touto metodikou, tj. např. věk, charakter příjmů, pracovní poměr apod. Příjmy žadatelů jsou v Bance ověřovány v souladu s pravidly pro ověřování příjmů.

5.2 Kategorie příjmů

V následujících kapitolách se budeme věnovat těmto kategoriím příjmů:


Příjmy metodikou definovaný příjem / metodikou nedefinovaný příjem	Cizoměnové příjmy	Příjmy v hotovosti
	Příjmy prohlašované	Příjmy předschválené

V systému je rozlišován **hlavní příjem spolu/žadatele** a jeho **doplňkové příjmy**.

	<p>Jako hlavní příjem klienta nelze akceptovat příjmy:</p> <ul style="list-style-type: none"> příjem z výživného, příspěvek na bydlení vojáků z povolání. <p>Lze je akceptovat pouze jako doplňkové příjmy.</p>
	<p><i>V případě, že má žadatel hlavní příjmy jako živnostník a doloží DP, kde budou uvedeny příjmy z pronájmu, do bonity se příjmy z pronájmu v daném případě započítají, pokud jsou zadány v systému jako doplňkové příjmy splňující metodické požadavky.</i></p>


5.3 Metodikou definované příjmy, metodikou nedefinované příjmy


Metodikou definovaný příjem	<p>je příjem, který</p> <ul style="list-style-type: none"> splňuje typ příjmu definovaného metodikou a zároveň splňuje podmínky kladené na tento příjem a zároveň je doložen požadovanou dokumentací k příjmu. <p>Pokud metodikou definovaný příjem nesplňuje podmínky kladené na tento příjem nebo nesplňuje požadovanou dokumentaci příjmu:</p> <ul style="list-style-type: none"> je posuzován Bankou individuálně nebo v systému zamítnut a je třeba k žádosti doložit všechny dostupné doklady
Seznam typů metodikou definovaných příjmů klienta skupiny A	<ul style="list-style-type: none"> Zaměstnaný v ČR (včetně diet, příspěvku na bydlení vojáků z povolání v ČR) Zaměstnaný v zahraničí Živnostník / Paušalista v ČR Svobodné povolání v ČR Spolupracující osoba v ČR Vlastník/spoluvlastník firmy v ČR Zprostředkovatel pro UCB v ČR Advokát s nedostatečnou příjmovou historií v ČR Důchodce v ČR: invalidní 3. stupně, starobní, sirotčí, vdovský, výsluha Na mateřské/rodičovské dovolené v ČR - rodičovský příspěvek současný i budoucí Rentiér: příjem z pronájmu nemovitosti v ČR, příjem z kapitálového majetku v ČR Výživné - výživné na děti určené a vyplácené v ČR a v zahraničí
Metodikou definovaný příjem klienta skupiny B	<ul style="list-style-type: none"> Zaměstnaný v ČR s podmínkami, že: <ul style="list-style-type: none"> tento prac. poměr má formu závislé činnosti a trvá min. 2 roky u téhož zaměstnavatele a je na dobu neurčitou a čistý měsíční příjem je minimálně 50 000 CZK /2 000 EUR a

	– je doložen dokladem: Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, případně prac. smlouvy prokazující dobu a prac. smlouvu na dobu neurčitou).
Metodikou definovaný příjem klienta skupiny C	<ul style="list-style-type: none"> Do bonity nelze zohlednit vyšší příjmy než 30 % z celkových příjmů potřebných pro dostatečnou bonitu. Výše uvedený příjem lze započítat pouze, pokud klient skupiny C je spolužadatelem <u>klienta skupiny A</u>.
Metodikou nedefinovaný příjem	je příjem, který v této metodice není definován a není akceptován. V případě požadavku na jeho akceptaci, je třeba procesovat v systému jako metodickou výjimku.
	U metodikou nedefinovaného příjmu je Bankéř povinen druh příjmu v systému řádně okomentovat a doložit relevantní dokumenty. Hypotéky s těmito příjmy budou vždy posuzovány Bankou individuálně. Předkonzultace není povinná.

5.4 Cizoměnové příjmy

Cizoměnový příjem spolu/žadatele	Za cizoměnový příjem je považován příjem nebo případně část příjmu, z něhož má být HÚ splácen a je vyplácen v jiné měně, než je CZK.
---	--

	Existují tato omezení pro cizoměnové příjmy: <ul style="list-style-type: none"> Akceptujeme příjmy v cizích měnách uvedených v interní příloze. Je nutné ověřit u Bankéře, zda je daná cizí měna pro Banku akceptovatelná. Příjem v jiných měnách není akceptovatelný! V žádosti je jen jedna cizí měna napříč všemi spolu/žadateli a všemi příjmy. Cizoměnové příjmy jsou akceptovatelné pouze ze závislé činnosti, event. jako výživné.
--	--

	Diskontování cizoměnových příjmů a příjmů ze zahraničí Systém diskontuje o 20 % tyto druhy příjmů: <ul style="list-style-type: none"> cizoměnový příjem ze závislé činnosti z ČR nebo výživné určené v zahraničí a vyplácené ze zahraničí nebo příjem ze závislé činnosti ze zahraničí na dobu neurčitou (-) (viz nákladový model pro cizoměnové příjmy v kap. 6.1.1).
---	---


Definice [cizoměnového úvěru](#) je uvedena v kapitole 1.1 [Charakteristika hypotečního úvěru](#).

5.5 Příjmy vyplácené v hotovosti

Závislá činnost v ČR	Příjem v hotovosti je akceptován max. do výše (-) 25 000 CZK u příjmu ze závislé činnosti v ČR, pokud neplyne z vlastní společnosti spolu/žadatele. Příjem ze závislé činnosti musí splňovat ostatní standardní kritéria např. dobu trvání pracovního poměru min. 6 měsíců, klient není ve výpovědní nebo zkušební lhůtě atd. Detaily (např. kombinace hotovostního a bezhotovostního příjmu) viz kapitola 5.9. a její podkapitoly.
Ostatní příjmy	Příjem v hotovosti u ostatních typů příjmu není akceptován.



5.6 Prohlášené čisté měsíční příjmy v žádosti

Prohlášený čistý měsíční příjem žadatele	Každý ze spolu/žadatelů v žádosti o HÚ prohlásí výši svého měsíčního čistého příjmu.
---	--


Zjednodušený proces	Zjednodušený proces používá prohlášené čisté měsíční příjmy uvedené v žádosti..
Standardní proces	Standardní proces znamená, že příjmy bude třeba doložit. (Typ procesu zjednodušený/ standardní vyhodnocuje systém)
	Celkové prohlášené příjmy všech žadatelů nemohou být nulové! Úvěry není možné splácet s nulovým příjmem.

5.7 Bez dokládání příjmu

5.7.1 Předschválené příjmy


Předschválený příjem	je příjem uvedený v systémech banky. Příjem Banka kalkuluje na základě obrátů na účtu žadatele vedeného u Banky podle interních kritérií Banky. Výhodou předschváleného příjmu je, že žadatel/ spolužadatel nemusí příjem dokládat, pokud je splněna podmínka uvedená v následující tabulce.
	Podmínka pro akceptaci předschváleného příjmu: <ul style="list-style-type: none"> příjem je použit max. do data platnosti předschváleného příjmu uvedeného v systému, předschválený příjem je v dostatečné výši pro poskytnutí HÚ, Systém porovnává předschválený příjem s prohlášeným příjmem klienta a počítá s tím nižším z těchto dvou příjmů. Klient s předschváleným příjmem není ve zkušební či výpovědní lhůtě a je splněna metodická podmínka min. doby trvání aktuálního pracovního poměru. Klient nemá příjem z podnikatelské činnosti (kapitola 5.10)
	Nejsou-li splněny podmínky pro akceptaci předschváleného příjmu, jsou příjmy doloženy standardním způsobem.

5.7.2 Income model

Income model (IM)	je statistický model, který predikuje výši příjmu klienta. Pokud jsou příjmy vyhodnoceny jako akceptovatelné, nemusí klient příjem dokládat.
	Podmínky pro kalkulaci IM: <ul style="list-style-type: none"> celková výše úvěru může být max. 7 500 000 CZK účelem úvěru může být buď pouze refinancování, nebo refinancování v kombinaci s dalším účelem, při čemž výše prostředků na další účel je v závislosti na výši příjmu žadatele ve výši: <ul style="list-style-type: none"> - max. 100 000 CZK (u příjmu ve výši max. 30 000 CZK) - max. 200 000 CZK (u příjmu ve výši nad 30 000 CZK až do 60 000 CZK) refinancovaný úvěr musí existovat min. 12 měsíců IM se vyhodnocuje pouze na hlavním žadateli, který nemá více příjmů výše příjmu žadatele je max. 60 000 CZK (ze závislé i z podnikatelské činnosti v ČR)

5.8 Pravidla pro doložení příjmů spolužadatele

Pokud je příjem hlavního žadatele dostatečný pro splácení úvěru, nemusí ostatní spolužadatelé dokládat příjem.

	Bankéř zjistí od spolužadatelů, zda mají aktivní nebo přerušené nebo ukončené oprávnění k podnikatelské činnosti nebo pronájmu. Další informace viz kapitola 4.11 Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti žadatelů
---	--

101.4.6 [Dokumentace k žádosti – aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti](#)

5.9 Příjmy ze závislé činnosti (§ 6 zákona 586/1992)

Příjem ze závislé činnosti	Příjem ze závislé činnosti je příjem klienta, který je v zaměstnaneckém pracovním poměru.
Diety – cestovní náhrady	Diety lze akceptovat pouze jakou součást mzdy uvedené na POP (jedna položka mzda včetně diet). Pozn. Pokud jsou na POP diety vyčísleny, příjem o ně krátíme.
Příspěvek na bydlení vojáků z povolání	Příspěvek na bydlení vojáků z povolání není již samostatným příjmem. Je zadáván jako součást příjmu ze závislé činnosti.
Příjem vyplácený na účet	Klient má zasílání mzdu na účet v bance (např. typu běžného, spořicího účtu apod.)
Měsíční příjem	Průměrný čistý měsíční příjem za 12 měsíců je uveden v POP (případně počítáme průměr za kratší, potvrzené období).
Zástup za osobu na MD	Pokud u doby určité není přesně uvedeno koncové datum, do kdy je zástup za mateřskou dovolenou, jde o nestandardní případ. Taková žádost bude zamítnuta s možností eskalace.
Kombinace hotovostního a bezhotovostního příjmu	Pokud klientovi plyne od 1 zaměstnavatele v ČR část příjmu v hotovosti a část příjmu bezhotovostně, zadá takový příjem 2x (1x s částkou v hotovosti, 1x s částkou bezhotovostní). V takovém případě je zapotřebí doložit 2x POP – na POP je nutné skutečnost, že je příjem zasílán hotovostně/bezhotovostně, správně vyplnit.

101.4.3 [Informace k Potvrzení o příjmu](#)

101.4.4 [Informace k výpisům z běžného účtu](#)


Informace o souběhu příjmů ze závislé činnosti viz kapitola 5.18 [Souběh příjmů](#)

	Závislá činnost			
Doba	Neurčitá	Neurčitá	Určitá	Neurčitá
Země příjmu	V ČR	V ČR	V ČR	V zahraničí
Vztah k zaměstnavateli	Bez vztahu	Se vztahem (spolu/vlastník)	Bez vztahu	Bez vztahu
Klient	Viz kapitola 4. Žadatelé o hypoteční úvěr			Občan ČR
Hlavní příjem	Ano			
Dodatečný příjem	Ano			
Minimální doba aktuálního pracovního poměru	3 měsíce (s výjimkou příjmu v hotovosti - v tom případě 6 měsíců)			6 měsíců
Ve zkušební lhůtě	Ne			
Ve výpovědní lhůtě	Ne			
Zadáváný příjem	Průměrný čistý měsíční příjem dle Potvrzení o příjmu			
Na účet	Ano			
Hotově příjem	Max. (-) 25 000 CZK	Ne	Max. (-) 25 000 CZK	Ne

Uznatelný příjem	100 %	100 %	100 %	80 %
Maximální výše uznatelného příjmu	Bez omezení	Max. (-) 45 000 CZK	Bez omezení	Bez omezení
Dokumenty	101.4.2.1	101.4.2.2	101.4.2.1	101.4.2.4

5.9.1 Příjmy ze závislé činnosti v ČR – bez vztahu ke společnosti

5.9.1.1 Příjmy ze závislé činnosti v ČR na dobu neurčitou (včetně agenturní práce)

	Příjmy osob ve výkonu funkce jednatele bez vztahu ke společnosti se posuzují jako příjmy ze standardní závislé činnosti, tj. standardní doložení příjmu.
---	--


5.9.1.2 Příjmy ze závislé činnosti v ČR na dobu určitou (včetně agenturní práce)

	Smlouva OD – DO > = 11 měsíců	Smlouva OD – DO < 11 měsíců
Konec smlouvy DO < 2 měsíce	Doklad o prodloužení pracovní smlouvy *	Doklad o prodloužení pracovní smlouvy *
Konec smlouvy DO > 2 měsíce	Bez dodatečného dokladu	Doklad o prodloužení pracovní smlouvy *

* Mezi akceptovatelné doklady o prodloužení smlouvy patří:

- Nová pracovní smlouva nebo
- Dodatek k pracovní smlouvě potvrzující prodloužení pracovního poměru


Pozn. Prodloužení doby určité doložené dokladem okamžitě navazuje na původní smlouvu.

	Příjmy PEP (info k PEP viz kap.4.15), se posuzují jako příjmy ze standardní závislé činnosti na dobu určitou. Délka pracovního poměru doby určité je zadána dle funkčního období. Dokumentace k příjmu viz kap. 101.4.2.1 Dokumentace – příjmy ze závislé činnosti v ČR bez vztahu ke společnosti
---	--

5.9.2 Příjmy ze závislé činnosti v ČR - se vztahem ke společnosti

Příjem ze závislé činnosti v ČR ze společnosti [spolu/vlastněné](#) spolu/žadatelem nebo [osobou blízkou](#) (podíl ve společnosti vyšší než 33 %)

<ul style="list-style-type: none"> • společnost, ze které plynou příjmy, nemá záporný vlastní kapitál • společnost, ze které plynou příjmy, nemá záporný hospodářský výsledek

	Příjem ze závislé činnosti z vlastní společnosti/ společnosti osoby blízké vyplácený v hotovosti není metodikou definovaným, akceptovaným příjmem.
---	---

5.10 Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR (§ 7 zákona 586/1992)

OSVČ	<p>Osobou samostatně výdělečně činnou je ten, kdo podniká nebo vykonává jinou samostatnou výdělečnou činnost. Z příjmů z takové činnosti se zpravidla platí daň podle § 7 zákona o daních z příjmů.</p> <p>OSVČ je tedy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • živnostník, • svobodná povolání, • zprostředkovatel Banky (3P) uvedený na seznamu zprostředkovatelů.
Svobodné povolání	Svobodná povolání jsou povolání OSVČ, která se neřídí živnostenským zákonem, ale jinými předpisy. Podnikatelé jsou často členy profesních komor (např. advokátní komora atp.). Detaily viz kapitola 5.10.2 Svobodná povolání .
Živnostník	OSVČ podnikající na základě živnostenského oprávnění (podle živnostenského zákona). Detaily viz kapitola 5.10.3 Živnostník
Paušalista	Živnostník, který se přihlásil k placení měsíční paušální daně (kontrola částky na předložených výpisech z účtu = identifikace Paušalisty). Nemá povinnost vést účetnictví, ani podávat daňové přiznání z příjmu. Detaily viz kapitola Paušalista .
Zprostředkovatel Banky (3P)	OSVČ, která je vázaným zástupcem dle zákona o spotřebitelském úvěru samostatného zprostředkovatele vedeného v Seznamu vybraných zprostředkovatelů pro Banku. Pokud se jedná pouze o spolupráci s 3P uvedeným na Seznamu, nelze procesovat jako Zprostředkovatele Banky (3P). Detaily viz kapitola 5.10.4 Zprostředkovatel Banky (3P) V případě, že není evidován v Seznamu zprostředkovatelů pro Banku (3P), je příjem posuzován jako příjem živnostníka.
Spolu/majitel společnosti	Za majitele/ spolumajitele společnosti je považována osoba se spoluvlastnickým podílem vyšším než 33 % ve spoluvlastněné společnosti. Výše spoluvlastnického podílu zohledňuje součet všech spoluvlastnických podílů žadatelů a osob blízkých ve spoluvlastněné společnosti. Detaily viz kapitola 5.10.5 Majitel, spolumajitel společnosti (nad 33% podíl)
Spolupracující osoba	<p>Spolupracující osoba nemusí být OSVČ.</p> <p>Spolupracující osobou se může stát:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) spolupracující manžel/Partner, b) spolupracující osoba žijící s poplatníkem ve společně hospodařící domácnosti, c) člen rodiny zúčastněný na provozu rodinného závodu. <p>Detaily viz kapitola 5.12 Příjem spolupracující osoby v ČR (§ 13 zákona 586/1992)</p>

5.10.1 Základní pojmy a informace k příjmům z podnikatelské činnosti




Neplatí pro [Paušalistu](#).

DPFO je zkratka pro formulář [Přiznání k dani z příjmu fyzických osob](#).

DPPO je zkratka pro formulář [Přiznání k dani z příjmu právnických osob](#).


Pokud v textu není uvedeno jinak, jedná se vždy o formulář za poslední uzavřené účetní období.

Pojem použitý dále v textu	Kde je informace k dispozici
Hrubé příjmy z podnikání	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 101 pod názvem příjmy podle § 7 .
Hrubé příjmy zprostředkovatele (3P)	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 101 pod názvem příjmy podle § 7
Výše převedených příjmů /výdajů připadající na spolupracující osobu	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 109 příjmy DPFO - v Příloze č.1 v řádku 110 výdaje

Výnosy podle výkazu zisku a ztrát	Součet hodnot z níže uvedených 2 řádků : Výkaz zisku a ztráty – v řádku označeném I. s názvem <u>Tržby z prodeje výrobků a služeb</u> – v řádku označeném II. s názvem <u>Tržby za prodej zboží</u>
Daňový základ z podnikání	DPFO - Dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti podle § 7 zákona: řádek 37 (2 strana DP) nebo Řádek 113 (v příloze č. 1 DP)
Daňový základ z podnikání spolupracující osoby	DPFO - Dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti podle § 7 zákona: řádek 37 (2 strana DP) nebo Řádek 113 (v příloze č. 1 DP)
Daňový základ z kapitálového majetku	DPFO - Dílčí základ daně z kapitálového majetku podle § 8 zákona řádek 38 (2 strana DP)
Klient u příjmů z podnikání: <ul style="list-style-type: none">• vede daňovou evidenci,• vede účetnictví,• uplatňuje výdaje procentem z příjmů (danění paušálem)	DPFO - v Příloze č. 1 nad řádkem 101.
Hospodářský výsledek z podnikání	DPFO - v Příloze č. 1 DPFO v řádku 113 pod názvem <u>Dílčí základ daně (ztráta) z příjmů podle § 7 zákona</u> DPPO – v řádku 10 v II. oddílu
Vlastní kapitál	Rozvaha - v řádku A. s názvem <u>Vlastní kapitál</u>
Vyplacený podíl na zisku	V Rozhodnutí o výplatě podílu na zisku
Příjem, který převádí podnikatel na všechny spolupracující osoby	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 107
Výdaje, které převádí podnikatel na všechny spolupracující osoby	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 108
Příjem, který vykazuje spolupracující osoba v DP – který na ni byl převeden	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 109
Výdaje, které vykazuje spolupracující osoba v DP – který na ni byly převedeny	DPFO - v Příloze č.1 v řádku 110
Průměrný hrubý měsíční příjem z provizí	Provizní list - používá se, pouze pokud je žadatelem/ spoluzadatelem zprostředkovatel Banky
	Podmínkou čerpání HÚ u příjmů z podnikání je předložení Potvrzení o bezdlužnosti vůči Finančnímu úřadu. Výjimka, kdy není požadováno Potvrzení o bezdlužnosti viz kapitola 102.1.1. (platí i pro Paušalistu) 102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem 102.1.1 Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti
	V případě, že podnikatel využívá institutu spolupracující osoby , je nutno zohlednit tuto skutečnost v příjmech tohoto žadatele. Příjem podle § 7 zákona o daních z příjmů (ř. 101) musí být ponížen o hodnotu příjmu, kterou tento podnikatel převádí na spolupracující osobu/ osoby (ř. 107). Více informací naleznete také v kapitole 5.12 Příjem spolupracující osoby v ČR (§ 13 zákona 586/1992)
	Potvrzení o zaplacení daně – info k přeplatku na dani z příjmu Banka již nepožaduje doložit doklad o vrácení přeplatku. Detaily viz kapitoly: 101.4.10 Informace k Daňovému přiznání (lhůty, přípustné formy) 101.4.10.1 Informace k přílohám daňového přiznání

	101.4.10.2 Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně
--	--

101.4.5 [Dokumentace k žádosti – příjmy ze samostatné podnikatelské činnosti v ČR](#)

Typ příjmu z podnikatelské činnosti	Minimální doba podnikání	
	Zjednodušený proces	Standardní proces (s dokládáním příjmu)
Živnostník / Paušalista	Min. 12 měsíců podnikání k datu podání žádosti o HÚ	12 měsíců podnikání v ukončeném roce (zdaňovacím období).
Svobodné povolání		12 měsíců podnikání v ukončeném roce (zdaňovacím období). Tato podmínka nemusí být splněna v případě advokáta detaily viz kapitola 5.10.6 Advokát s nedostatečnou příjmovou historií , kde je posuzováno individuálně.
Příjmy ze společnosti ve spolu/vlastnictví spolu/žadatele nebo osoby blízké		Min. 24 měsíců podnikání společnosti k datu podání žádosti o HÚ v případě spolu/majitele společnosti s podílem nad 33 %.
	Jako počátek podnikání akceptujeme datum mezi 1.1. a 15.1.	

5.10.2 Svobodná povolání101.4.5.1 [Dokumentace k žádosti – příjmy svobodná povolání](#)[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

Seznam Banky pro skupinu svobodná povolání: notáři, advokáti, insolvenční správci, nucení správci a likvidátoři, dražebníci, architekti, daňoví poradci, auditoři, exekutoři, soudní tlumočníci, soudní znalci, patentoví zástupci, zubní technici, autorizovaní inženýři a technici činní ve výstavbě, veterináři, lékárníci, lékaři, psychoterapeuti, psychologové, stomatologové.

Při zpracování žádosti je nutné ověřit členství žadatele. Pokud lze ověřit na internetu, není požadováno doložení osvědčení vydané profesní komorou, prokazující jeho zařazení do kategorie svobodných povolání. Informace k profesním komorám a případném osvědčení na internetu jsou uvedeny následující tabulce Profesní komory - vyhledávač členů.


Typ svobodného povolání	Vyhledávač členů profesní komory na internetu	Název komory a web
NOTÁŘ	https://www.nkcr.cz/seznam-notaru	Notářská komora České republiky (https://www.nkcr.cz/)
ADVOKÁT	http://vyhledavac.cak.cz/	Česká advokátní komora (https://www.cak.cz/)
INSLOVENČNÍ SPRÁVCE	http://portal.asis.cz/Clenove/	Asociace insolvenčních správců (http://www.asis.cz/)
EXEKUTOR	http://www.ekcr.cz/seznam-exekutoru	Exekutorská komora České republiky (www.ekcr.cz/)
DRAŽEBNÍK	Seznam členů Komory dražebníků ČR není již dále veřejný	Komora dražebníků ČR (http://www.komoradrazebniku.eu)
LÉKAŘ	http://www.lkcr.cz/seznam-lekaru-426.html	Česká lékařská komora (www.lkcr.cz/)

STOMATOLOG	Seznam členů České stomatologické komory ČSK (dent.cz)	Česká stomatologická komora (https://www.dent.cz/)
ZUBNÍ TECHNIK	X	Komora zubních techniků ČR (http://komorazt.cz/)
VETERINÁŘ	https://www.vetkom.cz/seznam-veterinaru/	Komora veterinárních lékařů České republiky (https://www.vetkom.cz/)
LÉKÁRNÍK	https://lekarnici.cz/seznam-lekaren-a-lekarniku/	Česká lékarnická komora (https://www.lekarnici.cz/)
DAŇOVÝ PORADCE	https://www.kdpcr.cz/seznam-danovych-poradcu	Komora daňových poradců (https://www.kdpcr.cz/)
AUDITOR	https://www.kacr.cz/vyber-auditora	Komora auditorů České republiky (https://www.kacr.cz/)
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	https://www.cka.cz/cs/svet-architektury/seznam-architektu	Česká komora architektů (https://www.cka.cz/)
AUTORIZOVANÝ INŽENÝR A TECHNIK ČINNÝ VE VÝSTAVBĚ	http://www.ckait.cz/autorizovane-osoby	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (www.ckait.cz/)
SOUDNÍ ZNALEC	http://www.kszcr.cz/prehled-znalcu.html?fulltext=&hledat=hledat	Komora soudních znalců (www.kszcr.cz/)
SOUDNÍ TLUMOČNÍK	http://www.kstcr.cz/cz/url-members/params/members[region]/members[name]/members[languages]/	Komora soudních tlumočnicků (www.kstcr.cz/)
PSYCHOLOGOVÉ		Unie psychologických asociací České republiky sdružuje tyto společnosti:
	https://cmpsy.cz/?page=adresar	1/Českomoravská psychologická společnost (cmps)
	https://www.psychologieprace.cz/seznam-clenu/	2/Česká asociace psychologů práce a organizace, z.s.(psychologieprace.cz)
	https://www.dopravnipsychologovecr.cz/seznam-akreditovanych-clenu.html?sm_pdc=1&sm_rid=f7STn2HNq01r3SH2kM37n2VZt56f02n2ZPq1J7P	3/Asociace dopravních psychologů(www.dopravnipsychologovecr.cz)
	X	4/Asociace školní psychologie(www.schoolpsychology.cz)
	X	5/Asociace psychologů sportu ČR, z.s
	X	6/Asociace soukromých poradenských pracovníků (www.asociace-spp.cz)
PSYCHOTERAPEUT	https://czap.cz/adresar	Česká asociace pro psychoterapii (czap.cz)
PATENTOVÝ ZÁSTUPCE	http://www.patzastupci.cz/seznam-patentovych-zastupcu/?sort=name	Komora patentových zástupců České republiky (www.patzastupci.cz/)
LIKVIDÁTOŘ	X	Seznam likvidátorů (registr je uveden na stránkách ČNB: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB15.BASIC_LISTINGS_RESPONSE)
NUCENÝ SPRÁVCE	X	Seznam nucených správců (registr je uveden na stránkách ČNB: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB15.BASIC_LISTINGS_RESPONSE)

Svobodná povolání uvedená na seznamu

- mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem
- podmínkou je kladný hospodářský výsledek

<ul style="list-style-type: none"> • pokud vede podvojný účetnictví, podmínkou je kladný vlastní kapitál 			
• pokud nevede podvojný účetnictví		• pokud vede podvojný účetnictví	
Zadávaný příjem	hodnota hrubých příjmů	Zadávaný příjem	<ul style="list-style-type: none"> • hodnota výnosů podle výkazu zisku a ztrát • hodnota daňového základu z podnikání
Uznatelný příjem	1/12 z 60 % hrubých příjmů	Uznatelný příjem	Nižší ze 2 částek: <ul style="list-style-type: none"> • 1/12 z 70 % výnosů podle výkazu zisku a ztrát nebo • 1/12 z hodnoty daňového základu z podnikání

	Svobodná povolání <u>neuvedená</u> na seznamu se posuzují dle pravidel pro příjem živnostníka .
---	---

5.10.2.1 Advokáti podnikající v rámci sdružení

Od advokátů podnikajících v rámci sdružení požaduje Banka navíc dokumenty uvedené v kapitole 101.4.5.1 [Dokumentace k žádosti – příjmy svobodná povolání](#)


5.10.3 Živnostník

101.4.5.2 [Dokumentace k žádosti – příjmy živnostník](#)

[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

<ul style="list-style-type: none"> • mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem • podmínkou je kladný hospodářský výsledek • pokud vede podvojný účetnictví, podmínkou je kladný vlastní kapitál 			
• pokud nevede podvojný účetnictví		• pokud vede podvojný účetnictví	
Zadávaný příjem	<ul style="list-style-type: none"> • hodnota hrubých příjmů • hodnota daňového základu z podnikání 	Zadávaný příjem	<ul style="list-style-type: none"> • hodnota výnosů podle výkazu zisku a ztrát • hodnota daňového základu z podnikání
Uznatelný příjem	Nižší ze 2 částek: <ul style="list-style-type: none"> • 1/12 z hodnoty 70 % hrubých příjmů nebo • 1/12 z hodnoty daňového základu z podnikání 	Uznatelný příjem	Nižší ze 2 částek: <ul style="list-style-type: none"> • 1/12 z 70 % výnosů podle výkazu zisku a ztrát nebo • 1/12 z hodnoty daňového základu z podnikání

	<p>Nově systém zreálňuje výdaje živnostníků uplatňujících paušální výdaje, jejichž hrubý roční příjem je ve výši max. 2 000 000 CZK.</p> <p>V případě, že klienti uplatňují paušální výdaje ve výši 40 % a 60 %, zreálňujeme jejich výdaje snížením o 20 %. V případě, že klienti uplatňují paušální výdaje ve výši 80 %, zreálňujeme jejich výdaje snížením o 10 %.</p> <p>Následně systém porovná takto vypočtenou hodnotu s prohlášenými výdaji uvedenými v žádosti o HÚ a akceptuje vyšší hodnotu z těchto dvou.</p> <p>Pozn. Aktuálně systém umí výpočet jen pro živnostníka, který uplatňuje pouze jednu skupinu paušálních výdajů. V případě, že má klient živnosti s různými skupinami paušálních výdajů, výpočet příjmu proběhne bez zreálnění.</p>
---	--

5.10.3.1 Paušalista

101.4.5.3 [Dokumentace k žádosti – příjmy Paušalista](#)

[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

Určení akceptovatelného příjmu	<p>Průměr ze 3 kreditních obrátů doložených výpisy z účtu za poslední 3 měsíce (maximální částka, se kterou bude systém počítat, bude ve výši 170 000 CZK).</p> <p>V rámci jednotlivých měsíců banka sníží kreditní obrát o položky uměle navyšující příjmovou stránku. Jedná se zejména o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - připsané podnikatelské nebo osobní úvěry a půjčky - příjmy z prodeje majetku (např. nemovitosti, auta) - jiný (již započítaný) příjem v rámci bonity (např. důchody, rodičovský příspěvek atd. - viz příloha) <p>Pozn. V případě doložení výpisu z účtu obsahující příjem za několik měsíců a zároveň je u tohoto příjmu popis (např. za 01-02/22), počítáme alikvotní část těchto příjmů v daném měsíci.</p> <p>Pozn. Pokud Paušalista fakturuje vlastní společnosti nebo společnosti osoby blízké (spoluvlastnické podíly spolu/žadatelů a osob blízkých jsou v součtu vyšší než 33 %), dokládá DP společnosti včetně výkazů za poslední zdaňovací období (společnost nemůže mít záporný hospodářský výsledek ani vlastní kapitál).</p>
Druhy neakceptovatelných příjmů	<p>Banka neakceptuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pokud vlastníkem dokládaných účtů není žadatel - příjem v hotovosti - příjem ze zahraničí - příjem v cizí měně - pokud je vyplácen příspěvek na bydlení - pokud v jednom nebo několika měsíčních výpisech z běžného účtu nejsou žádné obraty - (-) - pokud je souběh příjmů z podnikání a závislé činnosti zdaněné zálohovou daní
Druhy příjmů, kterou budou posuzovány individuálně	<ul style="list-style-type: none"> - paušální daň není hrazena v plné výši nebo včas - Paušalista fakturuje své vlastní společnosti nebo společnosti osoby blízké (spoluvlastnické podíly spolu/žadatelů a osob blízkých jsou v součtu vyšší než 33 %) – bude individuálně posouzeno, zda Paušalista má jiný předmět podnikání než je předmět podnikání vlastní společnosti - jsou zaznamenány nestandardní pohyby na účtech (např. došlá platba je obratem vybrána v hotovosti či přeposlána na jiný účet a nejsou evidovány jiné pohyby na účtech) - pokud je souběh příjmů z podnikání a z pronájmu (z důvodu obezřetnosti posuzování úvěruschopnosti, kdy zákon pro Paušalistu

	vymezuje max. výši příjmů z pronájmu – aktuálně je to 50 000 CZK za rok, při čemž příjem z pronájmu nebude akceptován)
Určení výdajů souvisejících s podnikáním	Systém porovnává vypočítané výdaje (40 % z výše akceptovaných příjmů) s prohlášenými výdaji; do výpočtu bere vyšší z těchto dvou hodnot.
Disponibilní příjem	Akceptovatelné příjmy – (-) výdaje související s podnikáním

V Žádosti o úvěr nám Paušalisté prohlásí výši příjmu (beze změny) a dále nově i výši nákladů souvisejících s podnikáním. Systémy porovnají a aplikují pravidlo výpočtu Čistého měsíčního příjmu (viz kapitola [Dluhový poměr DR, DTI, DSTI – definice](#)). Princip tohoto pravidla bude nově použit i pro výpočet Nákladů.


5.10.4 Zprostředkovatel Banky (3P)

101.4.5.3 [Dokumentace k žádosti – příjmy zprostředkovatel banky \(3P\)](#)

[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

<ul style="list-style-type: none"> • mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem • jde o klienta evidovaného v Seznamu zprostředkovatelů • podmínkou je kladný hospodářský výsledek • podíl hrubé příjmy (ř. 101 DP) / potvrzené provize za posledních 12 měsíců dle potvrzení o vyplacených provizích je v rozsahu 80 – 120 %


• pokud je danění paušálem		• pokud není danění paušálem	
Zadávaný příjem	• hodnota průměrného hrubého měsíčního příjmu z provizí dle provizního listu vyplacených za posledních 12 měsíců	Zadávaný příjem	hodnota průměrného hrubého měsíčního příjmu z provizí dle provizního listu vyplacených za posledních 12 měsíců
Uznatelný příjem	• 1/12 z hodnoty 60 % hrubých provizí	Uznatelný příjem	1/12 z hodnoty 40 % hrubých provizí
 <ul style="list-style-type: none"> • Pokud nejsou všechny výše uvedené podmínky splněny zadá Bankéř případ jako živnostníka tzn. dle DP. 		Záporný hospodářský výsledek je důvodem pro zamítnutí žádosti o HÚ.	

5.10.5 Majitel, spolumajitel společnosti (nad 33% podíl)

101.4.5.4 [Dokumentace k žádosti – příjmy spolu/majitel společnosti \(nad 33% podíl\)nebo ze společnosti osoby blízké](#)

[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)


[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

	Výše spoluvlastnického podílu zohledňuje součet všech spoluvlastnických podílů žadatelů a osob blízkých ve spoluvlastněné společnosti. Více informací definice majitel, spolumajitel společnosti
---	---

Minimální doba podnikání společnosti žadatele/ osoby blízké žadateli je **24 měsíců**.

Za příjem z vlastní společnosti je považován příjem, který žadateli plyne ve formě rozděleného a vyplaceného zisku.

<ul style="list-style-type: none"> • mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem • podmínkou je, že společnost nemá záporný vlastní kapitál ani hospodářský výsledek • klient má příjem z rozděleného, vyplaceného zisku z vlastní firmy

Zadávaný příjem	Součet skutečně vyplaceného podílu na zisku za poslední 3 roky
Uznatelný příjem	1/36 z hodnoty zadané částky
	<p>Individuálně posoudit akceptaci příjmu nad rámec výše uvedených pravidel lze, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • společnost je klientem Banky, • zisk je akumulován ve firmě a • není vyplácen řádným způsobem. <p>Základními podmínkami pro akceptaci zisku ve firmě bez vyplácení je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kladný vlastní kapitál, • kladný hospodářský výsledek minulých let a • kladný aktuální hospodářský výsledek.

5.10.6 Advokát s nedostatečnou příjmovou historií


101.4.2.4 [Dokumentace k žádosti – advokát s nedostatečnou příjmovou historií](#)

102.1.1. [Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

102.1.1.1 [Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

Tato kapitola se týká spolu/žadatelů s profesí advokát (zapsán v Advokátní komoře ČR), kteří nemají DP za celý kalendářní rok či případně ještě vůbec nepředkládali DP z důvodu přechodu ze závislé činnosti (obvykle advokátní koncipient) na OSVČ.

Standardní příjmy s posouzením individuálně – advokát s nedostatečnou příjmovou historií

<ul style="list-style-type: none"> • mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem 		
K posouzení je nutné splnění všech následujících podmínek:		
<ul style="list-style-type: none"> • je zapsán v Advokátní komoře ČR 		
<ul style="list-style-type: none"> • je doložena kontinuita příjmů před začátkem podnikání tj. <ul style="list-style-type: none"> – DP nebo – pracovní smlouva nebo – zápočtový list důchodového zabezpečení nebo – jakýkoli jiný předcházející příjem – např. rodičovský příspěvek 		
<ul style="list-style-type: none"> • jsou doloženy příjmy z podnikání v advokacii: <ul style="list-style-type: none"> – Má mandátní smlouvu: předloží mandátní smlouvu a výpis (y) z účtu dokládající příjmy dle smlouvy alespoň za poslední 3 měsíce. – Nemá mandátní smlouvu: předloží výpis (y) z účtu alespoň za poslední 3 měsíce a vystavené faktury za stejné období. Bankéř připraví tabulkový přehled příjmů s výpočtem měsíčního průměru 		
	Banka akceptuje nejen mandátní smlouvu, ale také smlouvu příkazní nebo smlouvu o trvalé spolupráci mezi advokáty. V textu kapitoly je použit pouze výraz mandátní smlouva, ačkoliv mohou být doloženy i tyto smlouvy.	
Zadávaný příjem do systému dle předchozí závislé činnosti	Bankéř zkalkuluje příjem, a sice: Průměrný čistý měsíční příjem Maximálně 30 000 CZK hrubé mzdy	
Zadávaný příjem do systému pro příjmy z podnikání v advokacii	Nemá mandátní smlouvu:	Bankéř zkalkuluje příjem, a sice: 50 % z hrubých příjmů do 60 000 CZK měsíčně plus 33 % z částky přesahující 60 000 CZK měsíčně dle průměrného měsíčního příjmu za 3 měsíce dle doložených výpisů z účtu
	Má mandátní smlouvu:	Bankéř zkalkuluje příjem, a sice:

		50 % z hrubých příjmů do 60 000 CZK měsíčně plus 33 % z částky přesahující 60 000 CZK měsíčně dle příjmu uvedeného v mandátní smlouvě,
--	--	---


5.11 Příjmy rentiéra

5.11.1 Příjmy rentiéra z pronájmu nemovitostí v ČR (§ 9 zákona 586/1992)

101.4.7 [Dokumentace k žádosti – příjmy z pronájmu nemovitosti v ČR](#)

102.1.1. [Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

102.1.1.1 [Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)


Pojem použitý dále v textu	Kde je informace k dispozici
Odpisy nemovitého majetku (vyjadřují opotřebení nemovitého majetku)	Výše ročního odpisu je v Odpisovém plánu
Hrubé příjmy z pronájmu	DPFO - v Příloze č.2 v řádku 201a pod názvem příjmy podle § 9 zákona pouze z nájmu nemovitých věcí
Daňový základ z pronájmu	DPFO - Dílčí základ daně nebo ztráta z nájmu podle § 9 zákona: řádek 39 (2 strana DP)
	Doporučujeme, aby Bankéř zkontroloval, zda je v řádku 201a uveden příjem z pronájmu nemovitosti. Pokud je příjem z pronájmu v DP uveden pouze v řádku 201 , je pro posouzení příjmu nutné doložit příjem z pronájmu aktuálním výpisem z účtu.

<ul style="list-style-type: none"> • mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem • příjem plyne z nemovitosti v ČR ve vlastnictví žadatele nebo • příjmy plynou z pronájmu BJ v družstevním vlastnictví, ke které má klient nájemní smlouvu • nelze akceptovat, pokud je ve výši do 20 000 CZK a je zároveň jediným příjmem v žádosti 	
Zadávaný příjem dle DP	<ul style="list-style-type: none"> • hodnota hrubých příjmů z pronájmu, • hodnota daňového základu z pronájmu, • hodnota odpisů nemovitého majetku, <p>Odpisy je možné zadat, pokud jsou splněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - odpisy jsou uplatněny v DPFO (klient vede daňovou evidenci, tj. neuplatňuje náklady paušálem) a zároveň - odpisy jsou uvedeny v odpisovém plánu.
Zadávaný příjem dle nájemních smluv/ akt. výpisu	Součet měsíčních příjmů z pronájmu dle platných nájemních smluv (včetně služeb jsou-li součástí nájmu) nebo dle výpisu z účtu dokládající příjmy z pronájmu za poslední měsíc. Pokud je doloženo více nájmu, tak všechny musí být doloženy stejně.
Uznatelný příjem dle DP	Nižší ze 2 částek: <ul style="list-style-type: none"> • 1/12 z hodnoty 70 % hrubých příjmů z pronájmu (dle DP) nebo • 1/12 z hodnoty 100 % součtu daňového základu z pronájmu a odpisů z pronájemné nemovitosti (dle DP)
Uznatelný příjem z pronájmu	<p>K individuálnímu posouzení/verifikaci příjmu na dochází v případě, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je počítáno s odpisy nebo • výše příjmů z pronájmu je dle aktuálních platných nájemních smluv/výpisu z účtu nižší než dle doloženého DP nebo • příjem plyne z nemovitosti v ČR, která není ve výlučném vlastnictví spolužadatelů a/nebo na ní vázne již zástavní právo <p>V ostatních případech je uznatelným příjmem z pronájmu hodnota uznatelného příjmu dle DP.</p>

5.11.1.1 Informace k nájemním smlouvám

Předložené nájemní smlouvy eventuálně na sebe navazující několik nájemních smluv ve znění pozdějších dodatků musí splňovat tyto podmínky:


- částka ve smlouvě musí být minimálně ve výši příjmu dle DP (obvykle obsahuje kromě nájemného také poplatky za služby) a
- prokazují, že pronájem v současné době stále trvá a jsou v souladu s doloženým DP .

	<p>Pokud příjmy z pronájmu plynou z nemovitosti a tato nemovitost:</p> <ul style="list-style-type: none"> • není financovanou nemovitostí, lze příjmy z pronájmu zohlednit v bonitě vyjma případů, kdy jde o nemovitost, která slouží k zajištění úvěru 3.osoby a zároveň je/bude zastavena (pro Banku/ pro jiného věřitele). V tomto případě je 3. osobou míněna osoba, která není spolu/žadatelem o HÚ. <p>Pozn.: Pokud pronajímaná nemovitost není financovanou nemovitostí a slouží k zajištění úvěru spolu/žadatele a zároveň je/bude zastavena (pro Banku/ pro jiného věřitele), lze příjmy z pronájmu zohlednit v bonitě (závazky ze zajišťovaného úvěru musí být také zohledněny v bonitě spolu/žadatele o HÚ).</p> <ul style="list-style-type: none"> • je financovanou nemovitostí, nelze příjmy z pronájmu zohlednit v bonitě, protože financovaná nemovitost má sloužit k bydlení spolu/žadatelů nebo osoby blízké. <p>Pokud příjmy z pronájmu plynou manželům/Partnerům ze společného jmění manželů/společného jmění Partnerů, zdaňují se jen u jednoho z nich a ten je má uvedeny ve svém DPFO.</p> <p>Pokud příjem plyne z nemovitosti v ČR, která není ve výlučném vlastnictví žadatelů, je akceptovatelným příjmem pouze ta část příjmu z pronájmu, která odpovídá velikosti příslušného spoluvlastnického podílu žadatele na celkovém příjmu z pronájmu. To platí i v případě, že je příjem z pronájmu daněn pouze u 1 ze spoluvlastníků (zákon tento způsob danění umožňuje). Pokud je žadatelem o HÚ pouze 1 z manželů/Partnerů a pronajímaná nemovitost je v SJM/SJP, potom lze zohlednit ½ příjmu z pronajímané nemovitosti za podmínky, že příjem z pronájmu zdaňuje žadatel o HÚ.</p>
	Nelze zohlednit příjem z nájmu dle DP, pokud nemovitosti již klient nevlastní nebo je již nepronajímá.

5.11.1.2 Informace k výpisu z účtu prokazující příjem z pronájmu

Dodatečné podmínky doložení nájmu akt. výpisem:

- částka na výpise musí být minimálně ve výši příjmu dle DP (obvykle obsahuje kromě nájemného také poplatky za služby),
- jde o příjem od fyzické osoby,
- jsou vyloučeny příjmy z nájmu od osoby blízké nebo od právnické osoby (je-li evidentní z výpisu).

	Příjmy z nájmu od osoby blízké nebo právnické osoby lze akceptovat. V takovém případě je však nutné doložit tento příjem nájemní smlouvou.
---	--

5.11.2 Příjmy rentiéra z kapitálového majetku v ČR (§ 8 zákona 586/1992)

101.4.8 [Dokumentace k žádosti – příjmy z kapitálového majetku v ČR](#)


[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

<ul style="list-style-type: none"> • mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem 	
Zadávaný příjem	hodnota daňového základu z kapitálového majetku
Uznatelný příjem	1/12 ze 100 % hodnoty daňového základu z kapitálového majetku Maximálně však 10 % celkové anuitní splátky požadovaného HU

5.12 Příjem spolupracující osoby v ČR (§ 13 zákona 586/1992)


Spolupracující osoba	je osoba, na kterou jsou daňově optimalizované příjmy/výdaje převáděny. Spolupracující osoba nemusí vlastnit živnostenské oprávnění.
Podnikatel daňově optimalizující své příjmy (FODOP)	je fyzická osoba, nositel příjmu, který část svých příjmů/výdajů převádí na spolupracující osobu

	Pokud spolupracující osoba <ul style="list-style-type: none"> nemá jiné než převedené daňově optimalizované příjmy podle (§ 13 zákona 586/1992), může být v žádosti o HÚ uvedena pouze v roli spolužadatele a zároveň v žádosti musí být uveden žadatel, který na spolupracující osobu příjmy přerozděluje (tj. je nositel daňově optimalizovaného příjmu). má jiné než převedené daňově optimalizované příjmy a jedná se o příjmy definované metodikou, může být v žádosti o HÚ uvedena v roli spolužadatele. Pokud v žádosti není rovněž uveden spolužadatel, který na spolupracující osobu příjmy přerozděluje (tj. nositel daňově optimalizovaného příjmu), nelze do bonity příjmy přerozdělované z titulu institutu spolupracující osoby zohlednit.
---	--

101.4.9 [Dokumentace k žádosti – příjem spolupracující osoby](#)

Bez detailu.

<ul style="list-style-type: none"> příjmy spolupracující osoby mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem
--

	Informace o tom, že podnikatel využívá institutu spolupracující osoby, je uvedena v DP v řádcích 107,108,109,110. V těchto řádcích je uvedeno jakou výši příjmů/výdajů na spolupracující osobu/ osoby převádí (ř. 107,108) a jaká výše příjmů /výdajů na spolupracující osobu/osoby připadá (ř. 109,110). Hodnota řádků 109 a 110 v DP podnikatele, který podnikatel převádí na spolupracující osobu by měla být v souladu s hodnotami, které vykazuje/jí spolupracující osoba/y ve svém DP.
--	--

Zákon (§ 13 zákona 586/1992 odstavec 2 a 3) rozlišuje 2 typy spolupracujících osob. Liší se od sebe výší příjmů a výdajů, které může podnikatel na spolupracující osobu/y převádět. – detaily viz následující tabulka.

Typ spolupracující osoby	Podmínky
Manžel/ manželka/ Partner/Partnerka ve společné hospodářské domácnosti	Příjmy a výdaje se rozdělují tak, aby: podíl příjmů a výdajů připadající na manžela (manželku) / Partnera (Partnerku) nečinil více než 50 % a částka, o kterou příjmy převyšují výdaje, činila: <ul style="list-style-type: none"> za zdaňovací období nejvýše 540 000 CZK a za každý započatý kalendářní měsíc spolupráce nejvýše 45 000 CZK.
Spolupracující osoby jiné než manžel/manželka/ Partner/Partnerka společně hospodářící v domácnosti	Příjmy a výdaje se rozdělují tak, aby: podíl příjmů a výdajů připadající na spolupracující osoby nečinil v úhrnu více než 30 % a částka, o kterou příjmy převyšují výdaje, činila: <ul style="list-style-type: none"> za zdaňovací období nejvýše 180 000 CZK a za každý započatý kalendářní měsíc spolupráce nejvýše 15 000 CZK.

5.13 Příjmy na mateřské / rodičovské dovolené

101.4.11.1 [Dokumentace – rodičovský příspěvek v ČR – současný/budoucí příjem](#)

Tyto příjmy mohou být hlavním příjmem i dodatečným příjmem, ale nemohou být jediným, metodikou definovaným (standardním) příjmem v žádosti.

Informace o souběhu dalších typů příjmů s rodičovským příspěvkem viz kapitola 5.18 [Souběh příjmů](#)

Mateřská dovolená (MD) a peněžitá pomoc v mateřství v ČR (PPM)	Peněžitá pomoc v mateřství (PPM) je dávka vyplácená ČSSZ. Pokud klient v období MD pobírá tuto dávku, akceptuje Banka tzv. budoucí rodičovský příspěvek . Detaily viz kapitola 5.13.1.2.
Rodičovská dovolená (RD) a rodičovský příspěvek v ČR (RP)	Rodičovský příspěvek je dávka, kterou vyplácí Úřad práce. Klient pobírá tuto dávku v období „rodičovské dovolené“, která navazuje na MD. Délku RD, která je max. 4 roky, si klient volí sám a ovlivňuje výši RP. Tento příjem je metodikou definovaným (standardním) příjmem . Detaily viz kapitola 5.13.1.1.

5.13.1.1 Rodičovský příspěvek v ČR – současný příjem

<ul style="list-style-type: none"> RP je pobírán max do 4 let věku dítěte 	
Zadávaný příjem	Hodnota měsíčního příjmu dle akt. výpisu z účtu.
Uznatelný příjem	100 % hodnoty zadané částky, Max. 12 500 CZK 1 dítě / max. 18 750 CZK v případě vícero dětí

5.13.1.2 Rodičovský příspěvek v ČR – budoucí příjem



<ul style="list-style-type: none"> příjem je vyplácen na účet ve formě mateřské, na žádosti o HÚ je zaškrtnuto mateřská/rodičovská dovolená. 	
Zadávaný příjem	Hodnota dle akt. výpisu s připsanou dávkou MD
Uznatelný příjem	Max. 9 700 CZK 1 dítě / max 14 500 CZK v případě vícero dětí

5.13.1.3 Odměna pěstouna

Příjmy z odměny pěstouna již nejsou metodikou definovaným (akceptovaným) příjmem.

5.14 Příjmy důchodce (vč. výsluhové renty)

101.4.12.1 [Dokumentace k žádosti – důchod starobní, vdovský, sirotčí, invalidní 3. stupně](#)

	Informace k uznatelnosti příjmů v případě souběhu důchodových příjmů, je uvedena v kapitole 5.18 Souběh příjmů.
	Starobní důchod / Vdovský důchod / Sirotčí důchod / Invalidní důchod 3 stupně lze doložit výpisem z účtu za předpokladu, že bude částka důchodu na výpise uvedena samostatně a ne jako součet několika sociálních dávek. V takovém případě musí být doložen výměr od ČSSZ prokazující výši jednotlivých důchodů.

5.14.1 Starobní důchod z ČR

<ul style="list-style-type: none"> může být hlavním příjmem i dodatečným příjmem 	
Zadávaný příjem	Hodnota měsíčního příjmu dle výměru od ČSSZ/dle akt. výpisu z účtu
Uznatelný příjem	100 % hodnoty

5.14.2 Vdovský důchod v ČR

<ul style="list-style-type: none"> může být hlavním příjmem i dodatečným příjmem, ale nemůže být jediným, metodikou definovaným (standardním) příjmem v žádosti. nelze akceptovat, pokud je pouze v kombinaci se sirotčím důchodem bez dalšího příjmu 	
Zadávaný příjem	Hodnota měsíčního příjmu dle výměru od ČSSZ/dle akt. výpisu z účtu
Uznatelný příjem	60 % hodnoty, max. 8 000 CZK

5.14.3 Sirotčí důchod v ČR


<ul style="list-style-type: none"> může být hlavním příjmem i dodatečným příjmem, ale nemůže být jediným, metodikou definovaným (standardním) příjmem v žádosti nelze akceptovat, pokud je pouze v kombinaci s vdovským důchodem bez dalšího příjmu 	
Zadávaný příjem	Hodnota měsíčního příjmu dle výměru od ČSSZ/dle akt. výpisu z účtu
Uznatelný příjem	60 % hodnoty, max. 8 000 CZK

5.14.4 Invalidní důchod 3. stupně v ČR

<ul style="list-style-type: none"> může být hlavním příjmem i dodatečným příjmem, ale nemůže být jediným, metodikou definovaným (standardním) příjmem v žádosti. 	
Zadávaný příjem	Hodnota měsíčního příjmu dle výměru od ČSSZ/dle akt. výpisu z účtu
Uznatelný příjem	100 % hodnoty, max. (-) 12 000 CZK

5.14.5 Příjmy z výsluhové renty z ČR


101.4.12.2 [Dokumentace k žádosti – příjmy z výsluhové renty](#)

<ul style="list-style-type: none"> může být hlavním příjmem i dodatečným příjmem 	
Zadávaný příjem	Hodnota měsíčního příjmu dle dokumentu o přiznání výsluhové renty
Uznatelný příjem	100 % hodnoty
	Za příjem z výsluhové renty v ČR není považován příjem, který plyne spolu/žadateli z důvodu nemoci z povolání či jako náhrada za ztrátu výdělku způsobenou pracovním úrazem.

5.15 Příjmy z výživného na děti

101.4.13 [Dokumentace k žádosti – příjmy z výživného na děti](#)

<ul style="list-style-type: none"> nesmí být hlavním příjmem, ale pouze dodatečným příjmem daného spolu/žadatele nelze akceptovat, pokud je pouze v kombinaci s rodičovským příspěvkem bez dalšího příjmu v jedné žádosti k platbám výživného musí docházet bezhotovostně částka výživného na výpisech z účtu za poslední 3M je shodná (pokud není shodná, do systémů se zadá nejnižší uvedená částka výživného). 	
Zadávané hodnoty: <ul style="list-style-type: none"> výše měsíčního příjmu dle akt. výpisu z účtu počet dětí, na které se vztahuje výživné 	

	V případě společné výchovy dětí či střídavé péče o děti, kdy soud v rozsudku o poměrech dítěte v době po rozvodu manželství/ Partnerství nestanoví výživné na nezletilé děti, není v bonitě výživné zohledněno i přes to, že může být platba výživného identifikována na výpisech z účtu.
---	--

5.15.1 Příjmy z výživného na děti určené a vyplácené v ČR

Uznatelný příjem	100 % hodnoty příjmu zohledňující rovněž počet dětí, maximálně však 8 000 CZK / 1 dítě
------------------	--

5.15.2 Příjmy z výživného na děti určené a vyplácené ze zahraničí

Uznatelný příjem	80 % hodnoty příjmu zohledňující rovněž počet dětí, maximálně však 8 000 CZK / 1 dítě ,
------------------	---

	Přepočet do CZK provádí systém dle kurzu UCB střed. Cizoměnový příjem je diskontován viz kap. 5.4 Cizoměnové příjmy.
--	--

5.16 Příspěvek na bydlení vojáků z povolání, stabilizační příspěvek vojáků

Stabilizační příspěvek vojáků již není metodikou definovaným (akceptovaným) příjmem.

Příspěvek na bydlení vojáků z povolání není již samostatným příjmem. Je zadáván jako součást příjmu ze závislé činnosti (kap.5.9).

5.17 Zjednodušené dokládání příjmů při refinancování

Zjednodušené refinancování aktuálně není povoleno.

Pokud klient splňuje požadavky na [zjednodušené refinancování](#), v žádosti **prohlásí** jakou výši má jeho současný **měsíční čistý příjem**.

5.18 Souběh příjmů

V případech, kdy má žadatel/ spolužadatel příjem ze závislé činnosti od 2 zaměstnavatelů, prokazuje své příjmy doložením Potvrzení o příjmech ze závislé činnosti – jde o **metodikou definované příjmy**.

Informace o příjmech ze závislé činnosti viz kapitola 5.9 [Příjmy ze závislé činnosti \(§ 6 zákona 586/1992\)](#)

[101.4.2 Dokumentace k žádosti – příjmy ze závislé činnosti](#)

[102.1.1. Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti](#)

[102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem](#)

Souběh rodičovského příspěvku s dalšími příjmy:

	Závislá činnost	Podnikání
Rodičovský příspěvek v ČR – současný příjem	100 % ze ZČ 50 % z RP	0 % z podnikání 100 % z RP
Rodičovský příspěvek v ČR – budoucí příjem	Ne	Ne

Pokud má žadatel záporný hospodářský výsledek, pak se **ztráta odečítá od příjmů ze souběhu příjmů** tohoto žadatele nebo akceptovatelných příjmů dalších spolužadatelů.

Pokud je po odečtení ztráty příjem dostatečný, je možné žádost procesovat.

Souběh důchodových příjmů:


Souběh **vdovského a sirotčího důchodu** bez dalšího metodikou definovaného (standardního) příjmu v žádosti nelze akceptovat. V takovém případě je uznatelný příjem 0 CZK.

Souběh starobního a invalidního důchodu je neakceptovatelný.

6 VÝDAJE A ZÁVAZKY KLIENTA

Banka je povinná důkladně posoudit úvěruschopnost žadatele o HU (tj. schopnost dostat v plné výši a v určeném termínu splatným závazkům). Bankéř musí důsledně od klienta zjistit a v žádosti vyplnit veškeré pravidelné výdaje a závazky žadatelů jednotlivých členů domácnosti.

Informace o výdajích spolužadatele musejí být zadány vždy, a to i v případě, že příjmy neprokazuje.

	<p>Prohlašované výdaje nemohou být nulové!</p> <p>Každý dospělý žadatel/ spolužadatel má výdaje na bydlení / domácnost. Pokud je klient opravdu nemá/ nehradí nebo jsou v podezřelé výši, je třeba vysvětlení uvést do komentáře. Pokud klient uvádí, že bydlí v nájmu, musí mít nájemné uvedené ve výdajích. V případě vlastního bydlení vznikají výdaje na bydlení (energie apod.)</p>
---	---

6.1 Prohlašované výdaje klienta

Výdaje na bydlení	např.: nájemné, pravidelné poplatky (energie, fond oprav apod.)
Výdaje na domácnost	např.: jídlo, ošacení, doprava
Ostatní pravidelné výdaje	např.: výživné, školné, nutné léky, pojištění apod.

101.3.6.1 Dokumentace k žádosti – výživné

6.1.1 Nákladový model pro cizoměnové příjmy

Tento nákladový model nahrazuje 10 % snížení příjmů v zahraniční měně (diskontování cizoměnových příjmů viz [kap. 5.4](#)).

Adresa bydliště	Vykonává klient práci v ČR/SR?	Adresa zaměstnavatele	Koeficient nákladů na bydlení	Koeficient nákladů životního minima
ČR	ANO	Nerozhoduje	1,0	1,0
	NE	Sousední státy ČR	1,0	1,2
		Ostatní	1,5	1,5
Mimo ČR	nerozhoduje	Nerozhoduje	1,5	1,5

Pozn. Navýšené koeficienty počítají systémy, resp. Hypokalkulačka.

6.2 Prohlašované závazky klienta


Součet splátek úvěrů	spotřebitelské úvěry, hypotéky, úvěry ze stavebního spoření, splátky osobních úvěrů, zápůjček, leasingu, vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ
Součet limitů KK	kreditní karty (čerpané i nečerpané)
Součet limitů KTK	kontokorenty (čerpané i nečerpané)

101.1 Dokumentace k žádosti – žádost a její přílohy

7 VÝPOČET BONITY


7.1 Dluhový poměr DR, DTI, DSTI – definice

Dluhový poměr (debt ratio) DR	je podíl měsíčních splátek stávajících dluhů vč. splátky nového HÚ od Banky a disponibilního příjmu .
Stávající dluhy spolu/žadatelů	jsou kalkulovány z výše měsíčních splátek spolu/žadatelů (případně i z výše splátek druhého z manželů/ Partnerů s upraveným SJM/ SJP), z limitů KK a KTK. Detaily viz následující kapitola 7.1.1 .
Čistý měsíční příjem	je součtem výší čistých měsíčních příjmů žadatelů, které jsou akceptovány Bankou a přepočítány do CZK. U níže vyjmenovaných typů příjmů od 1.10.2018 systém automaticky porovnává vypočítaný akceptovatelný příjem s prohlášeným příjmem

	<p>v žádosti o HÚ. Do výpočtu DR bere nižší ze 2 hodnot – vypočítaného akceptovatelného příjmu a prohlášeného příjmu spolu/žadatele.</p> <ul style="list-style-type: none"> • živnostník, • Paušalista, • svobodná povolání, • zprostředkovatel Banky (3P), • advokát s nedostatečnou příjmovou historií, • spolupracující osoba, • rentiér (příjem z pronájmu/ kapitálového majetku).
Životní náklady	jsou kalkulovány jako součet výdajů na bydlení , na domácnost a na ostatní pravidelné výdaje žadatelů a osob s nimi žijícími ve společné domácnosti
Disponibilní příjem (DI)	je hodnota čistého měsíčního příjmu poníženého o životní náklady .
DTI	DTI je poměr zbytkových jistin všech existujících úvěrů a existujících limitů KTK a KK spolu/žadatelů včetně požadovaného HÚ včetně jednorázového CPI hrazeného z úvěru vůči čistému ročnímu příjmu.
DSTI	DSTI je poměr měsíčních splátek úvěrů (včetně KK a KTK) spolu/žadatelů včetně požadovaného HÚ vůči výši jejich čistého měsíčního příjmu.
	<p>Pro účely této metodiky používáme místo slova dluhy slovo závazky.</p> <p>Slovem dluh totiž bývá častěji v bankovníctví označován úvěrový závazek po splatnosti.</p> <p>Proto raději, i když právně nepřesně (z pohledu práva se jedná o dluh), používáme slovo závazky.</p>
	<p>Ukazatele DTI a DSTI se vyhodnocují pouze v kombinaci s hodnotou LTV, Bez detailu.</p> <p>Ukazatele DTI a DSTI se kalkulují u každé žádosti (viz kap. 7.1.3.1 Pravidla pro výpočet DTI a DSTI).</p>

7.1.1 Výdaje a závazky, které jsou započítávány do bonity

Do výdajů se započítávají výdaje všech členů domácnosti i v případě, že o úvěr žádá pouze jeden z manželů/**Partnerů**.

	Pozor výdaje v žádosti o HÚ musí být vyplněné a nesmí být nulové! Výdaje musí být reálné.
---	---

Informace k počtu členů domácnosti

- Do počtu členů domácnosti je třeba zahrnout oba manžele/**Partnery** a děti, které s nimi žijí ve společné domácnosti bez ohledu na to, zda došlo k modifikaci SJM/**SJP**. Vyživovací povinnost mezi manžely/**Partnery** a vůči nezaopatřeným dětem trvá bez ohledu na případnou modifikaci SJM/**SJP**.
- V případě registrovaného partnerství je třeba do počtu členů domácnosti zahrnout oba registrované partnery a děti, a to i v případě že s nimi nežijí ve společné domácnosti.
- V případě, že v žádosti o HÚ figurují spolu/žadatelé – osoby blízké, které vstupují svými příjmy do bonity, je nutné zohlednit jednotlivé domácnosti (ve stavu po poskytnutí HÚ) ve výpočtu. Např. jsou-li v žádosti rodiče + syn žijící aktuálně v domácnosti rodičů, do bonity se započítají 2 budoucí domácnosti tj. domácnost rodičů (2 dospělí + 0 dětí) a domácnost syna (1 dospělý + 0 dětí).
- V případě střídavé péče/ společné péče na stejné adrese jsou zadávány nezaopatřené děti následovně:

Lichý počet dětí při střídavé péči:

 - V žádosti o HÚ se v poli počet osob bez příjmů (počet dětí v domácnosti) uvede 1 v případě 1-2 dětí, 2 v případě 3-4 dětí.

Sudý počet dětí při střídavé péči:

 - V žádosti o HÚ se v poli počet osob bez příjmů (počet dětí v domácnosti) uvede ½ celkového počtu dětí

Výdaje na bydlení	<p>např.: nájemné, náklady na služby za energie, vodné, plyn, příspěvek do fondu oprav apod.</p> <p>Pozn.: Pokud klient uvádí, že bydlí v nájmu, musí mít nájemné uvedené ve výdajích. V případě vlastního bydlení vznikají výdaje na bydlení (energie, vodné apod.)</p>
Výdaje na domácnost (Výdaje na živobytí a osobní náklady)	<p>např.: jídlo, ošacení, doprava apod.</p> <p>Pozn.: Výši výdajů ovlivňuje také to, kde spolu/žadatel žije. Má-li bydliště v zahraničí, má vyšší výdaje.</p>
Ostatní pravidel výdaje (které klient musí hradit, jsou tedy nějakým způsobem "nevyhnutelné")	<p>Příklady výdajů, které se započítávají do DR, i když nejsou uvedeny v žádosti o HÚ a vyplnou z analýzy případu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • výživné, • školné, • výdaje na nutné léky , • životní pojištění, které slouží k dozajištění HÚ -a je/bylo podmínkou schválení HÚ při individuálním posouzení žádosti v Bance, • pojištění nemovitostí, • vyživovací povinnost mezi manžely/Partnery/Registrovanými partnery a vůči dětem apod., • pojištění auta, • stavební spoření, pokud má jakýkoliv úvěr ze stavebního spoření (tj. existuje povinnost povinně dospořovat k poskytnutému úvěru ze stavebního spoření). <p>Informace k vyživovací povinnosti mezi manžely/Partnery/Registrovanými partnery a vůči dětem:</p> <p>V případě, že manžel/manželka/Partner/Partnerka nevstupuje do úvěru, je nutno zohlednit manžela/manželku/Partnera/Partnerku a nezaopatřené děti v nákladech, protože vyživovací povinnost vůči dětem a mezi manžely/Partnery trvá bez ohledu na případnou existenci modifikovaného SJM/SJP nebo oddělené domácnosti.</p> <p>V případě, že registrovaný partner/ka nevstupuje do úvěru, je nutno zohlednit registrovaného partnera/ku a nezaopatřené děti v nákladech.</p> <p>Výdaje na budoucí životní pojištění, pokud je podmínkou poskytnutí HÚ od Banky. Tento budoucí výdaj musí být doložen uzavřenou pojistnou smlouvou nebo předběžnou kalkulací pojišťovny.</p>
Současné splátkové závazky:	<p>100 % splátky např. spotřebitelské úvěry/půjčky/zápůjčky, hypotéky, úvěry ze stavebního spoření, jiné půjčky včetně půjčky od zaměstnavatele, splátky osobních úvěrů, leasingu, vč. splátek úvěrů podnikatelských vedených na RČ nebo IČ</p> <p>V závazcích je nutno zohlednit současné splátkové závazky pokud žadatel/ spolužadatel má modifikované SJM/SJP a žádá pouze 1 z manželů/Partnerů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Modifikace SJM/SJP před méně než 6 měsíci:</u> <ul style="list-style-type: none"> - K prokázání výše splátek druhého z manželů/Partnerů je požadováno doložení výpisu z úvěrových registrů - veškeré závazky druhého z manželů/Partnerů, které zůstaly předmětem SJM/SJP (svým vznikem spadají do doby existence SJM/SJP a současně nedošlo k jejich rozdělení v rámci modifikace SJM/SJP),

	<ul style="list-style-type: none"> - veškeré závazky, které se v rámci modifikace SJM/SJP staly výlučným závazkem žadatele, - veškeré závazky žadatele, které se dle modifikace SJM/SJP sice staly výlučným závazkem druhého manžela/Partnera, ale dle úvěrových registrů nedošlo k převzetí/ vyvázání žadatele ze strany věřitele. • <u>Modifikace SJM/SJP před více než 6 měsíci:</u> <ul style="list-style-type: none"> - veškeré závazky, které se v rámci modifikace SJM/SJP staly výlučným závazkem žadatele, - veškeré závazky žadatele, které se dle modifikace SJM/SJP sice staly výlučným závazkem druhého manžela, ale dle úvěrových registrů nedošlo k převzetí/ vyvázání žadatele ze strany věřitele. - veškeré závazky, které zůstávají dle modifikace v SJM/SJP <p>Info k leasingu: výdaje na leasing se zadávají do výdajů splátkových úvěrů. Pokud jsou ale výdaje na leasing již zohledněny v DP, tzn. klient má již jednou snížené příjmy z důvodu leasingových splátek, navýší se při kalkulaci bonity klienta jeho příjmy. Tím se zamezí 2x snižování příjmů. Podmínkou tohoto postupu však je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • doložit leasingovou smlouvu uzavřenou FOP s uvedením IČ • klient vede daňovou evidenci nebo účetnictví tj. neuplatňuje náklady paušálem <p>Info podnikatelským úvěrům: splátky z podnikatelských úvěrů se zadávají do výdajů splátkových úvěrů. Pokud je úrok z podnikatelského úvěru již zohledněn v DP, tzn. klient má již jednou snížené příjmy z důvodu zaplacených úroků, navýší se při kalkulaci bonity klienta jeho příjmy. Tím se zamezí 2x snižování příjmů. Podmínkou tohoto postupu však je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • doložit doklad o zaplacených úrocích <p>Info k půjčkám od zaměstnavatele: pokud je již splátka zaměstnanecké půjčky zohledněna v příjmu a od něho odečtena, příjem o tutu částku v systémech navýšte (a popište do komentářů). Dále do Závazků zadejte jako splátku osobní půjčky.</p>
	<div data-bbox="531 1429 582 1478"></div> <p>V případě, že z finančních prostředků z HÚ dojde ke splacení úvěru/ půjčky/ zápůjčky, je rozhodující zda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • závazek bude započítáván do DR, pokud peněžní prostředky z HÚ jdou na účet žadatele, bude splacen neúčelovým úvěrem bez refinancování, kdy není požadováno doložit úvěrovou smlouvu (účel se nezjišťuje) a • závazek nebude započítáván do DR, pokud bude splacen účelem refinancování (včetně neúčelového refinancování), kdy je požadováno doložit úvěrovou smlouvu a peněžní prostředky z HÚ jdou na účet věřitele.
	<div data-bbox="531 1771 598 1843"></div> <p>Při započítávání závazků z úvěrového registru SR do DR se k přepočtu hodnot do CZK se použije kurz 25 CZK/EUR a pravidla uvedená v této kapitole.</p>
Budoucí splátkové závazky	<p>100 % budoucí splátky splátkového závazku – jde o úvěry/půjčky/zápůjčky, které:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budou čerpány na částečnou úhradu kupní ceny (např. úvěr ze stavebního spoření atp.),

	<ul style="list-style-type: none"> jsou uvedeny v úvěrových registrech ve statusu žádosti (pokud je klient neodvolá, musí být zohledněny v bonitě). <p>Pokud se jedná o závazek, který je ve statusu žádosti v úvěrových registrech a zároveň je v návrhu KS/SoSBK, je rozhodující výše závazku uvedená v KS/SoSBK.</p> <p>Výše budoucí splátky je doložena k posouzení žádosti o HÚ úvěrovou smlouvou nebo nabídkou příslušného věřitele.</p>
Nesplátkové závazky: Kreditní karta vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	částka ve výši 2,9 % limitu KK u KK čerpané v posledních 12 měsících
Nesplátkové závazky: Kontokorenty vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	částka ve výši 3,4 % limitu KTK u KTK čerpaného v posledních 12 měsících
Ručitelské závazky	100 % splátky dluhu z ručení v případě, že zaručovaný dluh je vyhodnocen jako problémový – v prodlení

101.3.9 [Dokumentace k žádosti – výpisy z úvěrových registrů ze země trvalého pobytu](#)

101.4.15 [Dokumentace k žádosti – budoucí životní pojištění](#)



101.4.14 [Dokumentace k žádosti – doložení jiných cizích zdrojů](#)

101.4.5 [Dokumentace k žádosti – příjmy ze samostatné podnikatelské činnosti v ČR](#) (podnikatelské úvěry a leasing na IČ)

101.4.17 [Dokumentace k žádosti – identifikace budoucích dluhů](#)

7.1.2 Výdaje a závazky, které nejsou započítávány do bonity

Výdaje na bydlení	<p>Výdaj, který bude prokazatelně ukončen do 3 měsíců od podání žádosti o HÚ</p> <p>(např. Původně klient platil nájem a nyní z HÚ financuje nákup nemovitosti, ve které bude bydlet a nájem ukončí.)</p>
Ostatní pravidelné výdaje	<p>Příklady výdajů, které se nezapočítávají do DR, pokud nejsou uvedeny v žádosti o HÚ:</p> <ul style="list-style-type: none"> životní pojištění, které neslouží k dozajištění HÚ a není/nebylo podmínkou schválení HÚ při individuálním posouzení žádosti v Bance, penzijní spoření, investiční životní pojištění / kapitálové pojištění, na obchodování s cennými papíry, spořicí/ termínované účty, stavební spoření, pokud nemá jakýkoliv úvěr ze stavebního spoření (tj. neexistuje povinnost povinně dospořovat k poskytnutému úvěru ze stavebního spoření). <p>Výdaj, který bude prokazatelně ukončen do 3 měsíců od podání žádosti o HÚ</p>
Splátky úvěrů/půjček/zápůjček žadatelů,	<p>např. spotřebitelské úvěry, hypotéky, úvěry ze stavebního spoření, splátky osobních úvěrů, zápůjček, leasingu, vč. splátek úvěrů podnikatelských vedených na RČ nebo IČ.</p> <p>Úvěr /půjčka/zápůjčka se nezapočítává pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> je úvěr půjčka/zápůjčka refinancován – účelem refinancování, splatnost úvěru uvedená v úvěrovém registru je do 3 měsíců od data žádosti, je doloženo potvrzení věřitele o zrušení žádosti /doplatení úvěru nejpozději k datu 1. čerpání úvěru

		Pokud je v úvěrových registrech evidován existující závazek který bude refinancován do UCB (tzn. HÚ byl schválen, HÚS podepsána, ale zatím nedošlo k čerpání a splacení závazku, je třeba do DR zohlednit vyšší splátku tj. buď splátku původního refinancovaného úvěru/půjčky/zápůjčky nebo novou splátku HÚ).
		V případě, že je splacení úvěru/půjčky/zápůjčky financováno neúčelovou částí U hypotéky kombinované nebo U hypotékou neúčelovou, je splátka původního zohledněna ve výdajích
Součet limitů kreditních karet vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	Závazek z KK se nezapočítává pokud: <ul style="list-style-type: none"> jde o KK nečerpanou posledních 12 měsíců nebo je doloženo potvrzení věřitele o zrušení/doplacení KK k datu 1. čerpání nebo je doložena písemná výpověď KK potvrzená věřitelem k datu 1. čerpání 	
Součet limitů kontokorentů vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	Závazek z KTK se nezapočítává pokud: <ul style="list-style-type: none"> jde o KTK nečerpaný posledních 12 měsíců nebo je doloženo potvrzení věřitele o zrušení/doplacení KTK k datu 1. čerpání 	
Ručitelské závazky	Dluhy z ručení v případě, že zaručovaný dluh není vyhodnocen jako problémový – v prodlení	

101.4.16 [Dokumentace k žádosti – identifikace dluhů k doplacení/zrušení](#)102.1.2 [Dokumentace k čerpání – Doplacení/zrušení dluhu](#)

7.1.3 Poměrové ukazatele stanovené ČNB

ČNB stanovuje tzv. poměrové ukazatele, DTI, DSTI a LTV. Aktuálně od 1.1.2024 je ČNB stanovena pouze horní hranice úvěrového ukazatele LTV.

Banka může poskytnout hypotéku i v případě překročení parametru v rámci předem určeného maximálního kvartálního objemu. Při jeho vyčerpání musíme v aktuálním kvartálu poskytovat (podepsat HUS) pouze hypotéky splňující všechny parametry v tabulce viz [kapitola 7.1.3.2](#).

7.1.3.1 Pravidla pro výpočet DTI a DSTI

Vstupy pro výpočet ukazatele DTI jsou tyto:

<u>Současné splátkové závazky:</u>	Součet zbytkových jistin existujících splátkových produktů viz. kapitola 7.1.1 Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR
Požadovaná výše HÚ a Budoucí splátkové závazky	<p>Výše aktuálně požadovaného HÚ včetně jednorázového CPI hrazeného z HÚ</p> <p>100 % budoucí splátky splátkového závazku – jde o úvěry/půjčky/zápůjčky, které:</p> <ul style="list-style-type: none"> budou čerpány na částečnou úhradu kupní ceny (např. úvěr ze stavebního spoření atp.), jsou uvedeny v úvěrových registrech ve statusu žádosti (pokud je klient neodvolá, musí být zohledněny v bonitě). <p>Pokud se jedná o závazek, který je ve statusu žádosti v úvěrových registrech a zároveň je v návrhu KS/SoSBK, je rozhodující výše závazku uvedená v KS/SoSBK.</p> <p>Výše budoucí splátky je doložena k posouzení žádosti o HÚ úvěrovou smlouvou nebo nabídkou příslušného věřitele.</p>
Nesplátkové závazky:	

Kreditní karta vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	Suma celkových limitů KK – suma celkových limitů refinancovaných/rušených KK
Nesplátkové závazky: Kontokorenty vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	Suma celkových limitů KTK – suma celkových limitů refinancovaných/rušených KTK
Čistý roční příjem	12ti násobek hodnoty čistého měsíčního příjmu

Vstupy pro výpočet ukazatele DSTI jsou tyto:

Současné splátkové závazky:	Pravidla pro započítávání viz. kapitola 7.1.1 Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR
Požadovaná výše HÚ a Budoucí splátkové závazky	<p>Splátka aktuálně požadovaného HÚ</p> <p>100 % budoucí splátky splátkového závazku – jde o úvěry/půjčky/zápůjčky, které:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budou čerpány na částečnou úhradu kupní ceny (např. úvěr ze stavebního spoření atp.), • jsou uvedeny v úvěrových registrech ve statusu žádosti (pokud je klient neodvolá, musí být zohledněny v bonitě). <p>Pokud se jedná o závazek, který je ve statusu žádosti v úvěrových registrech a zároveň je v návrhu KS/SoSBK, je rozhodující výše závazku uvedená v KS/SoSBK.</p> <p>Výše budoucí splátky je doložena k posouzení žádosti o HÚ úvěrovou smlouvou nebo nabídkou příslušného věřitele.</p>
Nesplátkové závazky: Kreditní karta vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	Suma celkových limitů KK * 0,029 – suma celkových limitů rušených KK * 0,029
Nesplátkové závazky: Kontokorenty vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ	Suma celkových limitů KTK * 0,034 – suma celkových limitů rušených KTK * 0,034
Čistý měsíční příjem	Definice příjmu je uvedena v kapitole 7.1

7.1.3.2 Hodnoty LTV stanovené ČNB

V tabulce jsou uvedeny maximální hodnoty stanovené ČNB pro dvě věkové skupiny.

	Do 36 let**	Nad 36 let
Regulátor LTV	90 %*	80 %*

*resp. maximální výše LTV se řídí dle Produktového LTV (včetně kombinace spolu/žadatelů) (viz kapitola [Max. LTV a Min. LTV](#)). Zde v tabulce je příklad pro nejčastější Účelovou hypotéku.

**Věk žadatelů Do 36 let	<ul style="list-style-type: none"> • jediný žadatel ve věku do 36 let nebo • dva žadatelé, oba ve věku do 36 let bez ohledu na rodinný stav nebo • dvě osoby žijící v manželství/ Partnerství / Registrovaném partnerství, z nichž alespoň jedna je ve věku do 36 let nebo • tři a více žadatelů- všichni ve věku do 36 let
---------------------------------	--

Podmínky pro poměrové ukazatele Do 36 let (viz tabulka v úvodu této kapitoly 7.1.3.2)	<ul style="list-style-type: none"> věk žadatelů Do 36 let klient prohlásí, že financovaná nemovitost je určena k vlastnímu bydlení spolu/žadatele klient pořizuje nemovitost, u které prohlásí, že bude sloužit k bydlení pro osobu blízkou. Pozn. V tomto případě akceptujeme i majetkový podíl na nemovitosti, tzn. klient nemusí být 100% vlastník. nejedná se o neúčelovou hypotéku <p>Pozn. Pokud úvěr splňuje podmínky pro poměrové ukazatele Do 36 let a LTV > 80 %, lze žádat o Hypotéku pro mladé – viz kap. 15.1.2.2.</p>
--	---


8 PŘEDMĚT FINANCOVÁNÍ

8.1 Informace k financované nemovitosti

Detaily o tom, co lze financovat, naleznete v kapitole 3 [ÚČELY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ](#).

Financovaná nemovitost, která je zastavena musí splňovat podmínky vhodnosti uvedené v kapitole 9.2. [Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti](#).

V případě, že je financovaná nemovitost odlišná od zastavované, musí splňovat podmínky vhodnosti uvedené v následující kapitole 8.2. [Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované – podmínky vhodnosti](#).

	Pokud financovaná nemovitost nespňuje podmínky financování účelovým úvěrem , lze ji financovat neúčelovým úvěrem .
--	--


103.1.3 [Dokumentace po čerpání – účel koupě pozemku většího než 3000 m²](#)

8.2 Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované – podmínky vhodnosti

Podmínky vhodnosti financované nemovitosti odlišné od zastavované nemovitosti	Výjimka / Poznámka
Nachází se na území ČR	Pozn.: Nákup rezidenční nemovitosti v zahraničí lze financovat neúčelovým úvěrem
Je/bude zapsána v KN	Pozn.: Nemovitost bude zapsána do KN a účelem úvěru je její dokončení (možné pouze u účelů výstavba, rekonstrukce nad 1 000 000 CZK, financování koupě od developera, kdy je postupné čerpání dle ZoSV).
Jde o rezidenční nemovitost	Banka financuje účelovou HÚ pouze rezidenční nemovitosti sloužící k vlastnímu bydlení / rekreaci spolu/žadatele nebo osoby blízké . Pozn.: Nákup nerezidenční nemovitosti lze financovat neúčelovým úvěrem. Výjimka: Pro klienty privátního bankovníctví podmínka rezidenční nemovitosti neplatí. V jejich případě Banka může financovat i nemovitosti sloužící k pronájmu nebo rekreaci.
Ve vlastnictví fyzické osoby	Výjimka: Pouze s kladným stanoviskem právního oddělení Banky lze financovat koupi podílu v obchodní korporaci s cílem získat užívací práva k bytu Výjimka: Pouze s kladným stanoviskem právního oddělení Banky lze financovat úhradu ceny BJ formou předplaceného nájmu za účelem uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením bytu od obce/města

Ve spolu/vlastnictví spolu/žadatele, osoby blízké	<p>Alespoň jeden z žadatelů nebo osoba blízká žadateli je nebo se stane v důsledku realizace financování nemovitosti účelovým HÚ:</p> <ul style="list-style-type: none"> vlastníkem financované nemovitosti nebo spoluvlastníkem financované nemovitosti nebo osobou s právem užívání financované nemovitosti u družstevního nebo obecního bytu <p>Výjimka: U účelu výstavba musí být spolu/žadatelem minimálně všechny osoby, které jsou/ se stanou před zahájením čerpání výlučnými majiteli pozemku.</p>
Nemovitost je/bude dokončená	<p>Pozn.: Dokončení nemovitosti je možné pouze u účelů:</p> <ul style="list-style-type: none"> rekonstrukce (do/nad 1 000 000 CZK) nebo výstavba nebo financování koupě rozestavěné bytové jednotky v developerském projektu (stavba BJ bude dokončena financováním z HU, čerpání zahájeno před dokončením nemovitosti) <p>Pozn.: Pokud není nemovitost dokončena k posouzení žádosti a účelem úvěru není její dokončení (jeden z výše uvedených účelů), je podmínkou zahájení čerpání HÚ doložení ZoSV. Ze ZoSV bude patrné dosažení 95% stupně rozestavěnosti. (Jde např. o případy, kdy klienti z vlastních zdrojů financují dostavbu RD. Čerpání úvěru proběhne během sjednané doby čerpání a zároveň v momentě, kdy ZoSV prokáže, že nemovitost je dokončena.</p>
Pozemek splňuje náležitosti stavebního pozemku a má inženýrské sítě – elektřinu a zdroj vody- minimálně na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti tj. do vzdálenosti cca 10 metrů	<p>Pozn.: Financovat účelovým úvěrem lze pouze nemovitost, u které bude doloženo dokončení inženýrských sítí. Výjimkou je účel koupě - financování příspěvku na vybudování inženýrských sítí/ technické infrastruktury, kdy je dokončení inženýrských sítí požadováno doložit nejpozději do 6 měsíců od ukončení čerpání. Další výjimkou je účel výstavba, kdy je dokončení sítí součástí dokončení nemovitosti. Další výjimkou je financování studny na rezidenčním pozemku bez financování výstavby. Pokud nemovitost nespňuje podmínky financování účelovým úvěrem, lze financovat neúčelovým úvěrem.</p>
Není evidováno právo stavby	<p>Výjimka: Výjimky jsou uvedeny v samostatné kapitole 9.4 Právo stavby</p> <p>Pozn.: Banka nefinancuje výstavbu BJ realizované na základě práva stavby nebo koupí BJ, která je součástí práva stavby ani v případě, že zastavována je jiná než financovaná nemovitost).</p>
<p>Nemá právní vady typu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Výhrada zpětné koupě Výhrada zpětného prodeje Koupě na zkoušku Výhrada lepšího kupce Poznámka spornosti vlastnictví Evidence duálního vlastnictví Vlastnictví svěřeneckého fondu 	<p>Výjimka: Výjimka je možná pouze individuálně na základě kladného vyjádření právního oddělení Banky eventuálně interního znalce ohledně vlivu na TH nemovitosti.</p> <p>Pozn.: Nevztahuje se na kapitolu 3.1.8. Koupě nemovitosti - v rámci insolvenčního řízení - z konkurzu mimo dražbu</p> <p>Pozn: V případě, že není možné jednoznačně určit vztah nároků k financované nemovitosti, je vyžadováno stanovisko právního oddělení Banky.</p>

• Osoba prodávajícího v insolvenční	
Položkový rozpočet je akceptován, pokud není nižší než výše minimálních stavebních nákladů stanovených odhadcem 1/ povinné u výstavby 2/ povinné u rekonstrukce nad 1 000 000 CZK	Pozn.: V případě rekonstrukce a dostavby nemovitosti je přiměřenost plánovaných investičních nákladů komentována přímo v odhadu nemovitosti odhadcem, údaj uvedený v odhadu nemovitosti jako Minimální bankou akceptovatelné stavební náklady se tedy v případě rekonstrukce nehodnotí.
Vlastnická práva nejsou dotčena změnou (plombou) nebo zápisem v části D na LV	Pozn.: Jsou-li práva k nemovitosti dotčena změnou, (tzn. na LV je evidována plomba), je třeba prověřit, čeho se tato změna týká a jaký vliv má na kvalitu zajištění. Jde o případy, kdy se informace na LV změnily v porovnání se stavem, kdy byla stanovena TH nemovitosti. Pozn.: Je třeba prověřit a doložit, čeho se týká zápis v části D, protože probíhající změny výměry parcel, přečíslování parcel či pozemkové úpravy mohou ovlivnit vlastnictví nebo možnost vzít nemovitost dočasně do zástavy.
Odhad financované nemovitosti Banka požaduje pouze v případech:	1/ Výstavba nebo 2/ Rekonstrukce nad 1 000 000 CZK nebo 3/ Koupě rozestavěné BJ v developerském projektu (stavba BJ bude dokončena financováním z HÚ, čerpání zahájeno před dokončením nemovitosti)

	<p>Pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované, musí být výlučným vlastníkem/ vlastníky zastavované nemovitosti spolu/žadatel/lé nebo osoby blízké spolu/žadatelí (tzn. nestačí pouze vlastnictví spoluvlastnického podílu na nemovitosti těmito osobami).</p> <p>Pozn. Pokud se předmětná zastavovaná nemovitost nachází ve společném jmění osoby blízké a jejího manžela/Partnera, je tato podmínka naplněna.</p>
---	--

- 100 [Dokumentace požadovaná pro zpracování ocenění](#)
101.5 [Dokumentace k žádosti – nemovitost \(financovaná/zastavovaná\)](#)
101.5.1 [Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované](#)
101.5.1.1 [Informace k odhadu financované nemovitosti odlišné od zastavované nemovitosti](#)

9 ZAJIŠTĚNÍ HÚ NEMOVITOSTÍ

9.1 Základní pojmy k zajištění HÚ nemovitostí

Nemovitost	Pro účely tohoto předpisu se myslí nemovitá věc ve smyslu NOZ
Nemovitost zapsána v KN	Podle katastrálního zákona se v KN ČR evidují pozemky, budovy, právo stavby, bytové a nebytové jednotky a některá vodní díla. V KN se neevidují stavby podzemní nebo takové, které nemají vlastnosti budovy.
List vlastnictví	Je dokument dokládající evidenci vlastnictví a obdobných věcných práv v KN ČR. Změnu v zápisech provádějí katastrální úřady, které současně vykonávají správu KN.
Právně zajištěný přístup k nemovitosti	Právně zajištěným přístupem rozumíme, že uvedenou komunikaci smí bez omezení využívat jednak stávající vlastník nemovitosti, jednak každý další budoucí vlastník nemovitosti a toto právo nemůže být ani v budoucnu ohroženo. Více informací je v kapitole 9.3 Právně zajištění přístup k nemovitosti.

Fyzický přístup k nemovitosti	Fyzickým přístupem rozumíme, že k zástavní nemovitosti vede komunikace, jejímž prostřednictvím lze k nemovitosti resp. k její hranici přijít a přijet.						
Dokončená nemovitost	Za dokončenou nemovitost je považována nemovitost zapsaná v KN jako: <ul style="list-style-type: none">dokončená tzn., existuje Kolaudační souhlas / Kolaudační rozhodnutí (-) neborozestavěná, která je podle odhadu nebo Zprávy o stavu výstavby rozestavěná min. 95 %.						
Plomba	Plomba vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Informace je na LV (v části B) u nemovitosti vyznačena písmenem "P" nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu nebo jiné listiny pro zápis práv do KN. Číslo jednací je uvedeno na LV mezi částmi D a E. Tento zápis má ten význam, že až do vyřešení navrhované změny nelze s uvedenou nemovitostí nijak majetkoprávně nakládat nebo ji geometricky měnit. Zároveň z pohledu kvality zajištění se plomba hodnotí analogicky tomu, jak by se hodnotil zápis v KN, až bude vedené řízení dokončeno.						
Vznik zástavního práva k nemovitostem	Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch banky vznikne jeho vkladem (zápisem) do KN provedeným na základě zástavní smlouvy, a to k okamžiku podání návrhu na vklad zástavního práva do KN. Informace je na LV.						
Zákaz zcizení a zatížení (tzv. negative pledge)	Je-li nemovitost zatížena zákazem zcizení nebo zatížení ve prospěch banky/věřitele, nesmí být převedena na jiného vlastníka, ani nesmí být zatížena žádným jiným věcným právem. Pokud věřitel vydá souhlas se zatížením, či zcizením, je možné nemovitost zatížit věcným právem nebo může být převedena na jiného vlastníka. Informace je na LV.						
Věcné břemeno (VB)	VB jsou uvedena na LV. V části B na LV bývají zapsána VB uzavřená ve prospěch vlastníka nemovitosti a v části C na LV ta která představují omezení vlastnického práva (např. právo dožití, právo používat studnu atp.) VB se vztahují také např. i k rozvodům plynu, tepla, elektrické energie či vody. Více informací je v kapitole 9.5 Věcná břemena .						
Právo stavby	Právo stavby je převoditelné věcné právo stavebníka mít stavbu umístěnou na pozemku jiného vlastníka. Jedná se nejen o věcné právo, ale zároveň také o nemovitou věc.. Právo stavby vzniká zápisem v KN. Je dočasné a nesmí být zřízeno na dobu delší než 99 let. Další detaily jsou v kapitole 9.4 Právo stavby .						
Právní vady	Právní vady spočívají v existenci práv třetích osob k nemovitosti. Zpravidla jde o existenci zástavního práva, věcného břemene nebo nájemní smlouvy. Takováto práva mohou vlastníka nemovitosti významně omezovat a za určitých okolností mohou dokonce způsobit i neplatnost celého převodu.						
Faktické vady	Jde o vady v kvalitě nemovitosti, Tyto vady obvykle brání každodennímu užívání nemovitosti k předpokládanému účelu, nebo toto užívání minimálně ztěžují. Např. kontaminace pozemku /objektu je faktická vada, která činí zástavu nevhodnou pro Banku. Dalším příkladem může být kanalizace, která není zanesena v KN a klient nesmí provádět v okolí kanalizace žádné stavební úpravy, ačkoliv je zamýšlel atp.						
Riziko povodně	Riziko 2 a 3 je nízké nebo střední. Riziko 4 a 5 je vysoké nebo velmi vysoké. <table><tr><td>Metodikou nově používané označení</td><td>Označení v mapě na geoportalu</td><td>Povinnost pojištění</td></tr><tr><td>Riziko 2</td><td>mimo Q100</td><td>Bez povinnosti pojištění</td></tr></table>	Metodikou nově používané označení	Označení v mapě na geoportalu	Povinnost pojištění	Riziko 2	mimo Q100	Bez povinnosti pojištění
Metodikou nově používané označení	Označení v mapě na geoportalu	Povinnost pojištění					
Riziko 2	mimo Q100	Bez povinnosti pojištění					

	Riziko 3	mezi Q20 a Q100	S pojištěním na riziko povodeň a záplava (uvedeno v HUS)
	Riziko 4 na území 20leté vody, bez povodně v minulosti	v zóně Q20	Nevhodná zástava kromě výjimek*
	Riziko 5 na území 20leté vody, s povodní v minulosti	v zóně Q20	Nevhodná zástava kromě výjimek*
*uvedených v kap. 9.2 – část Zástava není v Riziku povodně 4 a 5			
Stavební pozemek	<p>je pozemek, který:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je v KN evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří nebo • jde o pozemek určený ke stavbě rezidenční nemovitosti (podle doložené územně plánovací informace, event. Předběžné informace / územního souhlasu / územního rozhodnutí nebo doložením stavebního povolení / ohlášení stavby / povolením záměru ke stavbě rezidenční nemovitosti. <p>Pokud není financována výstavba na stavebním pozemku, tak musí být <u>inženýrské sítě</u> – elektřinu a zdroj vody- minimálně na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti tj. do vzdálenosti cca 10 metrů.</p>		
Zjednodušená evidence pozemků	je zjednodušený způsob evidování zemědělských a lesních pozemků v KN. Jejich hranice v terénu zpravidla neexistují, jsou sloučeny do větších půdních celků a v katastrální mapě jsou zobrazeny pouze tyto celky. To znamená, že v katastrální mapě jsou parcely , které nejsou zapsány na listu vlastnictví . Hranice parcel se dohledávají v mapách pozemkového katastru a vlastníci v písemné dokumentaci dřívějších pozemkových evidencí na příslušném katastrálním pracovišti.		
Montované RD	mohou mít konstrukci železobetonovou (např. betonové prefabrikáty atd.) nebo dřevěnou (viz. montovaná dřevostavba RD). Úvěry, kde jediným zajištěním je montovaný rodinný dům/domy, lze poskytnout do standardního limitu produktového LTV bez omezení - viz kapitola 11.2 Max. LTV a Min. LTV		
Montovaná dřevostavba RD	Rozlišení, že se jedná o montovanou dřevostavbu RD je uvedeno v odhadu - „Dřevěná prefabrikovaná/neprefabrikovaná konstrukce“.		
Přehled nákladů	je uveden ve formuláři Přehled nákladů stavby.		
Inženýrské sítě	zajišťují přívod/odvod energií, vody, kanalizace (dešťová, splašková), plynu, eventuálně telefonních sítí na pozemek.		
Kolaudace inženýrských sítí	Pokud jde o páteřní sítě inženýrských sítí, pak se kolaudace vyžaduje. U přípojek (od páteřních sítí do domu) kolaudace potřebná není. U většiny nezasíťovaných pozemků tedy kolaudace (souhlas nebo rozhodnutí) je i nadále. Kolaudace není potřebná pouze u přípojek k RD, což je buď součástí výstavby RD nebo může být i samostatně, což je ale v praxi málo obvyklé (např. dodatečné napojení RD na plyn).		
Technická infrastruktura	je např. vybudování chodníků, osvětlení.		
Životnost stavby	je stanovena odhadcem na základě typu objektu, konstrukce, vybavení, funkčnosti apod. (Např. zděné RD mají obvykle životnost 80-100 let, panelové domy 40-60 let).		
Rekreační nemovitost	<p>Je rekreační domek, chata, rekreační chalupa apod.</p> <p>Bez čísla evidenčního jako zajištění neakceptujeme.</p> <p>Jde o stavbu pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní</p>		

	podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.
Zpráva o stavu výstavby (ZoSV)	ZoSV je dokument, který vypracovává smluvní externí odhadce Banky. V dokumentu posuzuje průběh prováděných prací při výstavbě nebo rekonstrukci a stanovuje TH nemovitosti a stupeň rozestavěnosti / dokončenosti. (viz. kapitola 10.3 Stanovení TH Zprávou o stavu výstavby vypracovanou smluvním znalcem). Tyto zprávy nejsou verifikovány interními odhadci Banky.
Prohlášení vlastníka	Dokument určuje prostorově vymezené části budovy (jednotky).
Příslib výmazu ZP	Je souhlas věřitele se vzdáním se (vymazáním) ZP v KN, k němuž dojde po zániku pohledávky za dlužníkem.
Geometrický plán (GP)	Je podkladem pro aktualizaci katastrálních map (např. rozdělení/scelení pozemku, změnu hranice pozemku atd.). Do konce roku 2017 byl na KN dokládán společně s listinou, na základě které dochází k zápisu do KN (např. nabývacím titulem). Od 1.1.2018 lze GP vkládat samostatně bez takové listiny, v případech kdy je hranice pozemku daná pouze schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem. Na KN je v takovém případě doloženo společně s GP sdělení stavebního úřadu (např. umožňující rozdělení pozemku).
Riziková lokalita	Sociálně vyloučená lokalita, kde se soustřeďují lidé poznamenaní exkluzí nebo sociálním vyloučením. Prostředí je poznamenáno nízkou kvalitou bydlení, špatnými hygienickými poměry, zvýšeným výskytem rizikových forem chování tamních obyvatel. Mapa MPSV ŘC s informacemi o sociálně vyloučených a sociálním vyloučením ohrožených romských lokalitách v ČR zde .

9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti


Podmínky vhodnosti nemovitosti se posuzují na základě akceptovatelného ocenění (odhadu).

Nemovitosti vhodné k zástavě musí splňovat minimálně tyto podmínky:

Podmínky vhodnosti zastavované nemovitosti	Výjimka / Poznámka
Nachází se na území ČR	
Je zapsána v KN	<p>Výjimka: Nemovitost bude zapsána do KN: Zastavená nemovitost je financovanou nemovitostí a účelem úvěru je její dokončení (možné pouze u účelů výstavba, rekonstrukce nad 1 000 000 CZK, financování koupě od developera, kdy je postupné čerpání dle ZoSV)</p> <p>Pozn.: Pokud zobrazení (půdorys) hlavní stavby v KM neodpovídá skutečnosti, tak je nutno doložit již k posouzení žádosti o HÚ kolaudační souhlas/kolaudační rozhodnutí nebo dokument, na základě kterého byl vlastník oprávněn provést předmětné stavební úpravy. V povinnostech v HÚS bude požadováno dát do souladu fyzický stav a zápis v KN. Riziko je nutné ošetřit pouze u hlavních staveb tj. ne u příslušenství stavby.</p>
Jde o rezidenční nemovitost	<p>Pozn.: Pokud zastavovaná nemovitost není financovanou nemovitostí, nemusí sloužit k bydlení žadatelů nebo osob blízkých. Tato nemovitost může být i pronajímána.</p>


Ve vlastnictví fyzické osoby	Výjimka: zástavcem je prodávající právnická osoba a nemovitost v rámci koupě přejde na fyzickou osobu.
Ve spolu/vlastnictví spolu/žadatele	<p>Hlavní zajištění nemovitostí: Zastavovaná nemovitost může být vlastněná i osobou blízkou.</p> <p>Výjimka: U účelu výstavba musí být spolu/žadatelem minimálně všechny osoby, které jsou/ se stanou před zahájením čerpání výlučnými majiteli pozemku.</p> <p>Pozn.: Není-li financovaná nemovitost zastavená a zároveň není zastavená nemovitost ve výlučném vlastnictví spolu/žadatele nebo osob blízkých, jde o metodický nestandard.</p> <p>Dozajištění: Nemovitosti v dozajištění musí být ve 100% vlastnictví žadatele nebo osoby blízké, pokud financovaná není zastavovaná nemovitost Nemovitosti v dozajištění nemusí být ve 100% vlastnictví žadatele nebo osoby blízké, pokud financovaná je zastavovaná nemovitost</p>
Nemovitost je již dokončená	<p>Výjimka: Zastavená nemovitost je financovanou nemovitostí a účelem úvěru je její dokončení. Dokončení je možné pouze u účelů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rekonstrukce je nad 1 000 000 CZK nebo • rekonstrukce je do 1 000 000 CZK a zároveň <ul style="list-style-type: none"> - je doložen odhad na budoucí TH po dokončení rekonstrukce (v případě, kdy se nejedná v současném stavu o vhodnou zástavu nebo její současná TH není dostatečně vysoká pro poskytnutí HÚ) nebo - je doložen odhad na současnou TH (nemovitost je vhodnou zástavou, současná TH je dostatečně vysoká pro poskytnutí HÚ) nebo • výstavba nebo • financování koupě rozestavěné bytové jednotky v developerském projektu (stavba BJ bude dokončena financováním z HU, čerpání zahájeno před dokončením nemovitosti) <p>Pozn.: Pokud není nemovitost dokončena k posouzení žádosti a účelem úvěru není její dokončení (jeden z výše uvedených účelů), je podmínkou zahájení čerpání HÚ doložení ZoSV. Ze ZoSV bude patrné dosažení 95% stupně rozestavěnosti. (Jde např. o případy, kdy klienti z vlastních zdrojů financují dostavbu RD. Čerpání úvěru proběhne během sjednané doby čerpání a zároveň v momentě, kdy ZoSV prokáže, že nemovitost je dokončena.</p>
Zástava se zřizuje k funkčnímu celku (rezidenční nemovitost včetně příslušenství)	<p>Pozn.: Jako zajištění úvěru mohou sloužit pouze celé objekty (nemovitosti), tzn., že Banka neakceptuje jako předmět zajištění úvěru pouhý spoluvlastnický podíl na nemovitosti.</p> <p>Výjimka: Výjimku tvoří spoluvlastnické podíly na nemovitostech, které jsou součástí funkčního celku Zastavit pouhý spoluvlastnický podíl lze u nemovitostí, které zajišťují právní přístup k nemovitosti (např. spoluvlastnický</p>

	podíl k přístupové cestě, když není zástavce jediným vlastníkem přístupové cesty) nebo spoluvlastnický podíl u parkovacích stání v hromadných garážích.
Nemovitost je/bude pojištěná a Banka prokáže vznik ZP pojišťovně	Výjimka: Výjimku z povinného pojištění zastavované nemovitosti mají pozemky. Pozemky nejsou pojistitelné.
Zástava není v Riziku povodně 4 a 5	<p>Výjimka: Pokud je nemovitost evidována v Riziku povodně 4 a 5 a je doloženo stanovisko místně příslušného povodí, že nemovitost je mimo 20letou vodu, lze nemovitost akceptovat s podmínkou doložení pojistné smlouvy pokrývající riziko povodně a záplavy. Verifikace interním znalcem není vyžadována.</p> <p>Výjimka: Pokud se jedná o novější stavbu (rok výstavby 2010 a novější) v Riziku povodně 4 a 5, kde konstrukční řešení budovy zohledňuje povodňovou zónu, a Klient předloží dokument (např. stavební povolení), v němž je umístění v povodňové zóně řešeno a požadovaná řešení jsou na stavbě provedena, lze nemovitost akceptovat s podmínkou doložení pojistné smlouvy pokrývající riziko povodně a záplavy. Verifikace interním znalcem není vyžadována.</p>
Má právně zajištěný přístup z veřejné komunikace	<p>Výjimka: Právně zajištěný přístup k zastavované nemovitosti nemusí být doložen, je-li zastavovanou nemovitostí bytová jednotka (BJ) v bytovém domě s více než 10-ti BJ celkem.</p> <p>Výjimka: Právně zajištěný přístup k zastavované nemovitosti nemusí být doložen v případě, že je TH nemovitosti diskontována o 30 %. Tato snížená hodnota vstupuje do výpočtu LTV i hodnoty zajištění.</p>
Zástavní právo pro Banku v 1. pořadí	<p>Výjimky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zástavní právo Banky je v dalším pořadí pouze dočasně – u refinancování úvěru spolu/žadatele nebo osoby blízké. • Zástavní právo Banky v dalším pořadí za Bankou, případně jejími právními předchůdci (tj. UCB poskytla na tutéž zástavu další úvěr). • Zástavní právo Banky je v dalším pořadí pouze dočasně, kdy vypořádáváme předchozí závazek prodávajícího některému z věřitelů, včetně developerských projektů.
Pozemek i stavba budou zastaveny Bance , i když mají odlišné vlastníky	<p>Výjimka: Banka akceptuje u bytů, že nelze aktuálně zastavit zastavěný pozemek pod bytovým domem, jehož vlastníkem je obec, město, kraj nebo stát a nejedná se o právo stavby (právo stavby u BJ nefinancujeme). Úvěrová smlouva však musí obsahovat povinnost klienta dozastavit tento pozemek v případě, že jej získá do vlastnictví.</p> <p>Výjimka: Pro ostatní případy, kdy nelze aktuálně zastavit, pouze s kladným stanoviskem interního znalce</p>
Má inženýrské sítě – elektřinu a zdroj vody- minimálně na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti tj. do vzdálenosti cca 10 metrů	Pozn.: Pokud aktuálně nemovitost nemá inženýrské sítě, je dokončení inženýrských sítí podmínkou čerpání. Výjimkou je účel koupě - financování příspěvku na vybudování inženýrských sítí/ technické infrastruktury, kdy je dokončení inženýrských sítí požadováno doložit nejpozději do 6 měsíců od ukončení čerpání. Další výjimkou je účel výstavba, kdy je dokončení sítí součástí dokončení

	<p>nemovitosti. Další výjimkou je financování studny na rezidenčním pozemku bez financování výstavby.</p> <p>Pozn.: Rozbor vody ze studny se již nepožaduje a riziko neposuzuje. Podstatné je, zda je nemovitost na vodu připojena (vodovod, studna), ale kvalita vody se již nezkontroluje.</p>
Není evidováno právo stavby	Výjimka: Výjimky jsou uvedeny v samostatné kapitole 9.4 Právo stavby
Nejde o kontaminované objekty/ pozemky nebo nemá faktické vady	Výjimka: Výjimka je možná pouze individuálně na základě kladného stanoviska interního znalce.
Nemá právní vady typu: <ul style="list-style-type: none"> • Předkupní právo 	<p>V případě předkupního práva, kdy dochází k převodu vlastnického práva, je nutné doložit k žádosti vzdání se předkupního práva ze strany osob, oprávněných z předkupního práva či potvrzení o nevyužití předkupního práva těmito osobami. Právní oddělení Banky posoudí, zda předložený dokument/ návrh dokumentu vzdání se předkupního práva je akceptovatelný pro Banku.</p>
	 <p>Vzdání se předkupního práva musí být učiněno před uzavřením KS.</p>
	<p>Výjimka: V případě zákonného předkupního práva spoluvlastníků k níže uvedeným podílům náležícím k BJ v BD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garáže, garážového stání formou podílu na nebytové jednotce - parkovacího stání formou podílu na pozemku - na pozemku příslušejících k bytovému domu - na nebytových jednotkách, které představují sklepy <p>nepožadujeme od klientů či prodávajících dokumenty ohledně nevyužití předkupního práva ostatními spoluvlastníky. Kontaktujte právní oddělení Banky v případě, že posledním nabývacím titulem vztahujícím se k nemovitosti je usnesení o dědictví či jiné usnesení soudu, mladší šesti měsíců.</p>
Nemá právní vady typu: <ul style="list-style-type: none"> • Zástavce je v insolvenci • Zástavce je v exekuci • Zákaz zcizení a zatížení ve prospěch 3. osoby • Výhrada zpětné koupě • Výhrada zpětného prodeje • Koupě na zkoušku • Výhrada lepšího kupce • Poznámka spornosti vlastnictví • Evidence duálního vlastnictví • Vlastnictví svěřeneckého fondu • Věcné břemeno dožití 	<p>Výjimka: Výjimka je možná pouze individuálně na základě kladného vyjádření právního oddělení Banky eventuálně interního znalce ohledně vlivu na TH nemovitosti.</p> <p>Pozn. V případě Zákazu zcizení a zatížení ve prospěch 3. osoby není výjimka požadována a tato právní vada je akceptovatelná, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • žadatel doloží souhlas stávajícího věřitele se zřízením zástavního práva a se zřízením zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Banky a • v případě, že se jedná o koupi a návrh na vklad VP ve prospěch nabyvatele předchází návrhu na vklad ZP a zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Banky, potom žadatel doloží i souhlas stávajícího věřitele se zcizením tj. s převodem vlastnického práva na nabyvatele.
Pozemek není ve zjednodušené evidenci nebo se plánuje jeho zaměření do KN	



Zbytková životnost nemovitosti je nad 20 let (tj. nejde o dočasnou stavbu, jde o rekonstruované stavby)	Pozn.: Pro segment Retail je dočasná stavba nevhodnou zastavovanou nemovitostí. Příkladem nerekonstruované stavby s životností do 20 let jsou starší montované RD, které nemají zateplené stěny nebo střešní plášť a vyměněnou střechu (např. nezateplený okál).
Pozemek, na kterém se plánuje výstavba, splňuje náležitosti stavebního pozemku	
Stavba svépomocí (i částečně) není postavená za použití neobvyklých technologií a konstrukčních systémů	Pozn.: Např. montované RD stavěné svépomocí jsou nevhodnou zástavní nemovitostí.
Stavba dřevostavby RD: je oceněna novým odhadem nebo je oceněna původním odhadem a <ul style="list-style-type: none"> – v něm uvedený zhotovitel je uveden v Seznamu (byť tento seznam již není aktualizován) nebo/ a – ze smlouvy o dílo se zhotovitelem je patrné, že jde o stavbu na klíč. 	Pozn.: <ul style="list-style-type: none"> • Pokud nebude možné určit u původního odhadu dřevostavby, že jsou podmínky splněny neboť klient nemá potřebný doklad, musí být doložen nový odhad nemovitosti zpracovaný externím odhadcem Banky. • Je-li vypracován nový odhad dřevostavby, je z hlediska typu stavby nemovitost vhodnou zástavou. • Týká se jak stávajících RD, tak nově budovaných! Výjimka: Výjimka je možná pouze individuálně na základě kladného vyjádření útvaru ocenění.
Položkový rozpočet je akceptován pokud není nižší než výše minimálních stavebních nákladů stanovených odhadcem 1/ povinné u výstavby 2/ povinné u rekonstrukce nad 1 000 000 CZK	Pozn.: Minimální bankou akceptovatelné stavební náklady se v případě rekonstrukce do 1 000 000 CZK včetně nehodnotí, pokud je nemovitost v současném stavu vhodnou a dokončenou zástavou a současná TH je dostačující (není k dispozici odhad budoucí TH zástavy).
V případě zastupování zástavce 3. osobou je plná moc akceptovatelná právním oddělením Banky	
Vlastnická práva nejsou dotčena změnou (plombou) nebo zápisem v části D na LV	Poznámka: Jsou-li práva k nemovitosti dotčena změnou, (tzn. na LV je evidována plomba), je třeba prověřit, čeho se tato změna týká a jaký vliv má na kvalitu zajištění. Jde o případy, kdy se informace na LV změnil v porovnání se stavem, kdy byla stanovena TH nemovitosti. Pozn.: Je třeba prověřit a doložit, čeho se týká zápis v části D, protože probíhající změny výměry parcel, přečíslování parcel či pozemkové úpravy mohou ovlivnit vlastnictví nebo možnost vzít nemovitost dočasně do zástavy.

100 [Dokumentace požadovaná pro zpracování ocenění](#)
101.7 [Dokumentace a interních stanoviska, které jsou zajišťována v rámci Banky](#)
101.5 [Dokumentace k žádosti – nemovitost \(financovaná/zastavovaná\)](#)
102.2 [Dokumentace k čerpání – Nemovitost \(financovaná/zastavovaná\)](#)
101.5.2 [Dokumentace k žádosti - právně zajištěný přístup](#)
101.5.3 [Dokumentace k žádosti – právo stavby](#)
101.5.4 [Dokumentace k žádosti – předkupní právo](#)

	Pokud z nabývacího titulu vyplývá, že návrh na vklad vlastnického práva předchází návrhu na vklad zástavního práva (a vlastnické právo dosud nebylo zapsáno v KN), zástavcem je nový vlastník, je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky k nabývacímu titulu (jedná se např. o koupi od města/ obce).
---	---

9.3 Právně zajištěný přístup k nemovitosti

Právně zajištěný přístup je jednou z [podmínek vhodnosti zástavy](#). Je tedy nezbytné hledat způsob zajištění přístupu bezodkladně po obdržení ocenění nemovitosti. Banka akceptuje zajištění právního přístupu k nemovitosti následujícími způsoby:


Způsoby zajištění právního přístupu k nemovitosti:	
1. Přístupová komunikace je ve vlastnictví / spoluvlastnictví :	
<ul style="list-style-type: none"> - obce nebo města nebo kraje nebo ČR, - zástavce, který zastavil/zastaví svoji nemovitost ve prospěch Banky, - společenství vlastníků jednotek, jehož je vlastník předmětné jednotky členem. 	
2. Přístupová komunikace je veřejnou komunikací ,	
3. Je zřízeno VB služebnost stezky a cesty ve prospěch každého dalšího vlastníka nemovitosti	
4. Přístupový pozemek je na LV evidován jako ostatní plocha – ostatní komunikace a fyzicky se jedná o cestu (chodník) , bez ohledu na vlastnictví pozemku.	
5. Přístupová komunikace bude ve vlastnictví obce podle doložené plánovací smlouvy s obcí. Plánovací smlouva musí obsahovat povinnost vlastníka pozemku (resp. přístupové komunikace) jej převést na obec a povinnost obce jej přijmout do svého vlastnictví včetně lhůty, do kdy se tak má stát.	
6. Přístupová komunikace bude ve vlastnictví obce podle prohlášení prodávajícího (developer) o převedení pozemků včetně termínu. S tím, že pokud před prvním čerpáním:	
<ul style="list-style-type: none"> – nebude doložena kolaudace přístupové komunikace, je možné vyčerpat maximálně 80 % HÚ. Zbývajících 20 % HÚ lze vyčerpat až po doložení kolaudace přístupové komunikace. – bude doložena kolaudace přístupové komunikace, je možné vyčerpat 100 % HÚ <p>Bude-li doložena kolaudace přístupové komunikace po prvním čerpání, bude možné vyčerpat 100 % HÚ v následujícím čerpání.</p>	
Tento způsob doložení právního přístupu se týká všech účelů.	
	Pro případ, že klient je zároveň vlastníkem přístupového pozemku a není ochoten zastavit celý pozemek , je vhodným řešením vyčlenění pozemku/ů, které by tvořil/y přístupovou cestu a zastavil/y by se ve prospěch Banky.
	Právně zajištěný přístup k zastavované nemovitosti nemusí být doložen v případě : <ul style="list-style-type: none"> • zajištění BJ v BD nad 10 BJ nebo • že je TH nemovitosti diskontována o 30 %. Tato snížená hodnota vstupuje do výpočtu LTV i hodnoty zajištění. <p>Doložení zajištění právního přístupu zřízením VB služebnosti stezky a cesty se prokazuje nejpozději v dalších povinnostech zapsaným VB v KN.</p>

101.5.2 [Dokumentace k žádosti - právně zajištěný přístup](#)

Detaily viz kapitola 9.2 [Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti](#)

9.4 Právo stavby

Předpoklady akceptovatelnosti práva stavby jsou tyto:	
<ul style="list-style-type: none"> • právo stavby zanikne nejpozději do 3 let od poskytnutí úvěru (výjimkou je, pokud se čerpá na KS), • má kladné stanovisko od právního oddělení Banky a • nejedná se o financovanou BJ vymezenou v právu stavby – tzn., že například Banka nefinancuje výstavbu BJ realizované na základě práva stavby nebo koupí BJ, která je součástí práva stavby. Banka nefinancuje BJ ani v případě, že zastavována je jiná než financovaná nemovitost. 	


	<ul style="list-style-type: none"> • předmětem zástavy je právo stavby a pozemek, na kterém je právo stavby zřízeno i veškeré pozemky, které s ním tvoří funkční celek
	<p>Každý případ s právem stavby musí být konzultován s právním oddělením Banky. K posouzení jsou právníky požadovány tyto dokumenty: nabývací titul (KS/ SoSBK), smlouva o zřízení práva stavby, aktuální LV.</p>

101.5.3 [Dokumentace k žádosti – právo stavby](#)

Detaily viz kapitola 9.2 [Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti](#)

9.5 Věcná břemena


[Věcná břemena](#) slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. [Věcná břemena](#) jsou posuzována v ocenění a tam je uvedeno, zda je zástava z pohledu věcného břemene vhodnou zástavou, případně za jaké podmínky.

	<p>VB doživotního užívání nemovitosti není akceptovatelné, protože vede k faktické neobchodovatelnosti nemovitosti a způsobuje nevhodnost zástavy.</p> <p>Obdobně je hodnocen zápis výměnku či budoucího výměnku, který je analogií VB doživotního užívání.</p> <p>VB služebnost inženýrské sítě je akceptovatelné např. pro ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 24729035; Pražská vodohospodářská společnost a.s., IČO: 25656112; E. ON Distribuce, a.s., IČO: 28085400; RWE GasNet, s.r.o., IČO: 27295567; Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČO: 04084063; UPC Česká republika, s.r.o., IČO: 00562262; České Radiokomunikace a.s., IČO: 24738875; Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534; Pražská teplárenská a.s., IČO: 45273600; Technické sítě Brno, akciová společnost, IČO: 25512285; Pražská energetika, a.s., IČO: 60193913</p>
---	--

Detaily viz kapitola 9.2 [Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti](#)

9.6 Rodinný status zástavce HÚ - ženatý/vdaná (SJM) / Partner/Partnerka (SJP)

Rodinný stav zástavce se již neprokazuje.

Zástavci jsou oba manželé/Partneři	Pokud jsou na LV zastavované nemovitosti uvedeni oba manželé/Partneři, podepisují oba zástavní smlouvu.
Zástavcem je jeden z manželů/Partnerů	Pokud je na LV zastavované nemovitosti uveden pouze jeden z manželů/Partnerů, druhý z manželů/Partnerů vyjádří k čerpání úvěru svůj souhlas podpisem prohlášení , které je součástí zástavní smlouvy (toto platí i v případě, kdy je zastavován pouze spoluvlastnický podíl na nemovitosti). Pozn. Podpis prohlášení není požadován, pokud je zastavovanou nemovitostí pouze pozemek nebo druhý z manželů/Partnerů podepisuje zástavní smlouvu jako spolu/dlužník.
	Důvodem požadování souhlasu manžela/ky/Partnera/ky je zabránit jednání, které by vedlo ke zpochybnění nebo neplatnosti uzavřené zástavní smlouvy.

10 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI



Banka akceptuje stanovení TH nemovitosti následujícími způsoby:

- objednáním nového externího odhadu od smluvního odhadce [Banky](#),
- oceněním v [aplikaci LPI](#), pokud jde o BJ a jsou splněny podmínky pro tento způsob stanovení TH,
- oceněním podle [původního externího odhadu](#), který splňuje podmínky akceptace,
- hromadným oceněním u developerských projektů zpracovaných interním odhadcem [Banky](#), pokud [Banka](#) financuje developerský projekt,
- hromadným oceněním u developerských projektů zpracovaných externím odhadcem,
- interním oceněním vypracovaným pro potřeby Banky

Současná TH	Vyjadřuje hodnotu nemovitosti v současném stavu, v jakém se ke dni ocenění nachází. Jsou v ní zohledněny všechny právní skutečnosti, skutečné vlastnosti, ostatní poměry a polohy nemovitosti nebo jiné předměty ocenění bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy. V případě koupě nemovitosti tvoří dohodnutá kupní cena maximum pro výši akceptovatelné TH. Je-li vyžadováno uznání tržní hodnoty vyšší, než kupní cena nemovitosti dle kupní smlouvy, musí být odhad verifikován interním znalcem.
Budoucí TH	Vyjadřuje hodnotu nemovitosti po jejím dokončení. Budoucí hodnota slouží pro výpočet LTV.
Aktuální stav nemovitosti	V případě původního externího odhadu nebo nového externího odhadu staršího 1 roku je namísto aktuální prohlídky odhadcem požadováno doložení: <ul style="list-style-type: none"> - Elektronická obhlídka nemovitosti. V případě potřeby dohlídky aktuálního stavu nemovitosti může bankéř využít elektronicky dostupné údaje z internetu. Bankéř vyhledá nemovitost dle adresy na internetu dle Manuálu Průvodka o elektronické dohlídce nemovitosti a vyhotoví Průvodku o elektronické dohlídce nemovitosti nebo - Prohlášení o stavu nemovitosti (V tomto prohlášení na formuláři Banky klient prohlašuje, že skutečný stavebně technický stav stavby odpovídá skutečností uvedeným v odhadu s výjimkou běžného opotřebení.)

10.1 Podmínky stanovení budoucí TH

Typ nemovitosti	Podmínky stanovení budoucí TH
Zastavovaná nemovitost	<p>Budoucí TH musí být stanovena pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je financován účel: <ul style="list-style-type: none"> – rekonstrukce je nad 1 000 000 CZK nebo – rekonstrukce je do 1 000 000 CZK a zároveň se v současném stavu nejedná o vhodnou a dokončenou nemovitost s dostatečnou současnou TH nebo – výstavba nebo – financování koupě rozestavěné bytové jednotky v developerském projektu (stavba BJ bude dokončena financováním z HU, čerpání zahájeno před dokončením nemovitosti) nebo – pokud je nutné financovaný/zastavovaný pozemek zasíťovat, protože aktuálně není zasíťován (hodnota pozemku se totiž kolaudací sítí jednorázově zvyšuje).

	<p>V případě rekonstrukce do 1 000 000 CZK není vyžadován nový odhad s budoucí TH, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • současná TH uvedená v odhadu je dostatečně vysoká vzhledem k výši požadovaného HU a pokud • se nejedná o další žádost o HÚ od Banky, jehož účelem je rekonstrukce téže nemovitosti a financovaná částka je do 1 000 000 CZK.
	<p>V případě, že financovaná nemovitost není zastavovaná, Budoucí TH musí být stanovena u financované nemovitosti pro účel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rekonstrukce je nad 1 000 000 CZK nebo • výstavba nebo • financování koupě rozestavěné bytové jednotky v developerském projektu (stavba BJ bude dokončena financováním z HU).


10.2 Stanovení TH externím odhadem

Externí smluvní odhadce Banky se při zpracování odhadu řídí metodickými a organizačními pokyny Banky. Vypracování externího odhadu je [zpoplatněno](#). Výše poplatku se stanoví podle typu oceňované nemovitosti (pozemek, ateliér, byt, RD, garáž/parkovací stání, ostatní objekty).

Za určitých podmínek může Banka nabízet žadatelům o HÚ i ocenění zdarma.

10.2.1 Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky



Externí nový odhad předkládaný Bance musí splňovat tato kritéria:


Kritérium	Detail
Zpracovatel ocenění je akceptovatelný	Znamená, že : <ul style="list-style-type: none"> odhad je vyhotoven smluvním odhadcem Banky. Toto kritérium je splněno vždy, když je odhad objednáván přes aplikaci Banky.
Účel HU	Bez omezení
Stáří odhadu	<p>Stáří externího odhadu do 1 roku Je standardně akceptován při splnění ostatních podmínek.</p> <p>Stáří externího odhadu nad 1 rok Výsledná TH je v případě poklesu cen nemovitostí aktualizována pomocí diskontu (automaticky v systému).</p>
Kompletní dokumentace v odhadu	V odhadu jsou podklady potřebné k posouzení vhodnosti zástavy a stanovení TH. Detaily viz kapitoly 100.2 Dokumentace pro zpracování odhadu, kterou zajistí bankéř a 100.3 Dokumentace pro zpracování odhadu, kterou zajistí žadatel
Budoucí TH v odhadu	Detaily viz kapitola 10.1 Podmínky stanovení budoucí TH
Vyjádření k rozpočtu	V odhadu je vyjádření odhadce k přiměřenosti plánovaných investičních nákladů (u účelu výstava/ rekonstrukce nad 1 000 000 CZK)
Podpis	Je podepsán odhadcem, který odhad vyhotovil
Forma	Kopie odhadu – při objednání přes systém Banky (Originál odhadu v ostatních nestandardních případech)
Verifikován interním odhadcem	Pokud odhad nebyl objednán přes systém Banky
	<p>Dřevostavba - toto vyhodnocuje odhadce Banky u dřevostavby:</p> <p>Jako nemovitost vhodnou k zástavě externí odhadce Banky vyhodnotí takovou, co splňuje zároveň tyto 4 podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> Základové konstrukce musí být provedeny jako betonové pásy nebo železobetonová deska. Obvodové konstrukce musí splňovat normové tepelně-izolační požadavky dle ČSN 73 0540-2 (1994), resp. ČSN 73 0540-2 (2011) tzn. u dřevostaveb realizovaných od r. 1994 se požaduje tep. izolace min. o tl. 15 cm u stěn a min. 20 cm (u stropů, popř. u šikmých střech nad podkrovím) u difúzně uzavřených obvodových konstrukcí se při vnitřním líci tep. izolace vyžaduje parozábrana. Smlouva o dílo tzv. na klíč alespoň v návrhu (smlouva o dílo nemusí obsahovat základové konstrukce, venkovní a terénní úpravy vč. inženýrských sítí k objektu RD – tyto práce může klient zajistit subdodavatelsky nebo svépomocí) Akceptují se dřevostavby, u nichž je hrubá stavba realizována na základě smlouvy o dílo a práce řemesel realizovány subdodavateli na základě smlouvy o dílo nebo cenových nabídek (minimálně pro elektroinstalace, rozvody studené a teplé vody vč. zařizovacích předmětů, odpady, ústřední topení a rozvody plynu). <p>Jako nemovitost nevhodnou k zástavě externí odhadce Banky vyhodnotí takovou,</p> <ul style="list-style-type: none"> co má základové konstrukce se zemními vruty, co má obvodové konstrukce ze slámy, konopí, modulové systémy tzn. bedny od střešiva, lodní a jiné kontejnery apod.,


	<ul style="list-style-type: none"> • která byla realizována před rokem 1994 bez dodatečného zateplení obvodového pláště vč. výměny výplní otvorů, • co je/byla realizována svépomocí, • u nichž je/ byla hrubá stavba realizována na základě smlouvy o dílo a práce řemesel realizovány svépomocí.
--	---

10.2.2 Podmínky pro akceptaci původního externího odhadu

Původní externí odhad předkládaný Bance musí splňovat tato kritéria:

Kritérium	Detail
Zpracovatel ocenění je akceptovatelný	Odhad nezpracoval odhadce uvedený na Black listu .
Splnění některého z bodů A, B, C.	<p>A) Účel: Refinancování Původní ocenění splňuje tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bylo použito pro úvěrové rozhodnutí v předcházející bance nebo stavební spořitelně, • byl doložen originál původního ocenění resp. originál potvrzení předcházející banky nebo stavební spořitelny o výši a datu původního ocenění včetně identifikace oceňované nemovitosti a rizik s nemovitostí souvisejících a • aktuální výše požadovaného úvěru odpovídá maximálně výši úvěru schváleného v předcházející bance nebo stavební spořitelně a • v případě účelu refinancovaného úvěru na výstavbu/rekonstrukci, musí žadatel/ spolužadatel předložit i zprávu o dokončení stavebních prací, event. prokázat, že se jedná o stavbu dokončenou, • zástavou je stejná nemovitost. <p> V případě, že se jedná v pořadí již o druhé a další refinancování původního úvěru a žadatel/ spolužadatel žádá uznání odhadu zpracovaného pro původní banku, doloží kromě standardních podkladů také původní úvěrovou smlouvu. Pokud v původní úvěrové smlouvě není dostatečná identifikace zastavené nemovitosti, musí být doložena i původní zástavní smlouva.</p> <p>B) Účel: Kombinace účelu refinancování s dalším účelem, s tím že výše nově poskytovaného úvěru (Součet částek všech účelů) nesmí přesáhnout původní výši refinancovaného úvěru.</p> <p> Pokud je v nově poskytovaném úvěru financována rekonstrukce nad 1 000 000 CZK nebo výstavba, je nutné předložit nový odhad.</p> <p>C) Jde o odhad vypracovaný pro Banku při poskytnutí jiného HÚ klienta.</p>
Stáří odhadu	<p>Stáří externího odhadu do 1 roku Je standardně akceptován při splnění ostatních podmínek</p> <p>Stáří externího odhadu nad 1 rok Výsledná TH je aktualizována pomocí diskontu (automaticky v systému).</p>
Kompletní dokumentace v odhadu	V odhadu jsou podklady potřebné k posouzení vhodnosti zástavy a stanovení TH
Budoucí TH v odhadu	Není požadováno, protože pokud je v nově poskytovaném úvěru financována rekonstrukce nad 1 000 000 CZK nebo výstavba, je nutné předložit nový odhad

Vyjádření k rozpočtu	Není požadováno, protože pokud je v nově poskytovaném úvěru financována rekonstrukce nad 1 000 000 CZK nebo výstavba, je nutné předložit nový odhad
Podpis	Je podepsán odhadcem, který odhad vyhotovil
Forma	Kopie odhadu
Verifikován interním odhadcem	Tento odhad již není útvarem ocenění verifikován
Dřevostavba	<p>Dřevostavba oceněná původním odhadem je vhodnou zástavou bez stanoviska interních odhadců, pokud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bude v původním odhadu uveden stavitel vyjmenovaný v seznamu (byť tento seznam již není aktualizován) nebo/a • bude ze smlouvy o dílo se zhotovitelem patrné, že jde o stavbu na klíč. <div>  Pokud nebude možné určit, že jsou podmínky splněny neboť klient nemá potřebný doklad, musí být doložen nový odhad nemovitosti zpracovaný externím odhadcem Banky. </div>

	Pokud účelem HÚ není refinancování, nelze akceptovat původní odhad vypracovaný pro jinou banku.
---	--

101.5 [Dokumentace k žádosti – nemovitost \(financovaná/zastavovaná\)](#)

10.3 Stanovení TH Zprávou o stavu výstavby vypracovanou smluvním znalcem

[ZoSV](#) zadává smluvnímu externímu odhadci Banky vždy klient.

Klient předkládá Bance [ZoSV](#) vždy, když potřebuje vyčerpat a výše celkového čerpání přesahuje poslední známou TH stavby (vyjma situace čerpání prostředků pro Zrychlenou výstavbu), nebo na žádost Banky.

ZoSV při stupni rozestavěnosti 95 % a více **může být nahrazena dokladem, že je klient oprávněn dokončenou stavbu užívat** (Kolaudační souhlas / Kolaudační rozhodnutí) – vystavený příslušným úřadem).

10.4 Stanovení TH hromadným oceněním u developerských projektů

V případě oceňování developerského projektu pro účely financování jeho výstavby, zpracuje odhadce hromadné ocenění jednotlivých jednotek tak, aby bylo možné toto ocenění použít zároveň jako podklad pro financování zájemců o konečné hypotéky.

Hromadné ocenění je zpracováno Bankou	Developerský projekt JE financován Bankou	Není nutné doložit ZoSV zpracovanou externím odhadcem
	Developerský projekt NENÍ financován Bankou	Je nutné doložit ZoSV zpracovanou externím odhadcem
Hromadné ocenění není zpracováno Bankou	Developerský projekt NENÍ financován Bankou	Je nutné doložit ZoSV zpracovanou externím odhadcem

Stanovení hodnoty nemovitosti pro výpočet LTV se řídí hodnotou rozdílu mezi stanovenou TH uvedenou v hromadném ocenění (max. kupní cena) a průměrnou prodejní cenou (uvedené na 2. straně hromadného ocenění). Toto pravidlo platí pro všechny BJ / RD v rámci tohoto developerského projektu.

Hodnota rozdílu TH a průměrnou kupní cenou	Hodnota nemovitosti pro LTV je stanovena
Do 10 % včetně	Kupní cenou
Nad 10 %	TH uvedenou v hromadném ocenění

Stáří hromadného ocenění	Stáří hromadného ocenění do 1 roku TH uvedená v hromadném ocenění není diskontována.
	Stáří hromadného ocenění nad 1 rok TH uvedená v hromadném ocenění je diskontována.

10.5 Stanovení TH interním odhadem Banky

Lze využít již vypracovaný odhad pro potřeby Banky, na jehož základě byl Bankou poskytnut úvěr.

TH stanovená v odhadu musí být diskontována dle tabulky diskontů.


10.6 Stanovení TH online oceněním v aplikaci Lux Property Index (LPI)

Pro účely HÚ v segmentu retail je používán elektronický nástroj umožňující on-line ocenění bytových jednotek.

Stanovení TH v aplikaci LPI je možné využít pokud:

- žadatel nemá k dispozici původní odhad a
- objektem ocenění je [dokončená](#) BJ bez [právních vad](#),
- jde o účely financované Bankou, u kterých stačí stanovit současnou TH nemovitosti,
- u BJ je akceptovatelné riziko povodně,
- u BJ je zajištěn [právní přístup k nemovitosti](#).

Stanovení TH BJ v aplikaci je platné **1 rok**.


	Doporučujeme použít tento způsob ocenění, pokud očekávané LTV je do 60 %.
--	---

[100.1 Dokumentace pro online ocenění v aplikaci LPI](#) Odkaz na [manuál pro vyhodnocení rizika povodně](#).

Cenová mapa zároveň není vhodná pro tyto specifické případy:

- započitatelná plocha BJ není v rozmezí 30m² - 120m²
- BJ má více než 5 pokojů
- technický stav BJ či BD je neudržovaný
- BJ je situována ve vyhledávané rekreační, či naopak [rizikové lokalitě](#)

V těchto případech aplikace sice provede vyhodnocení ceny nemovitosti, ale informuje o skutečnosti, že nemovitost není vhodná pro tento typ ocenění. Pro tyto případy je nutné vyhotovit standardní odhad nemovitosti.

	Vyhodnotí-li aplikace hodnotu nemovitosti ve výši, která je pro žadatele neakceptovatelná, musí být vypracován nový odhad BJ.
	Vyhodnocení TH v aplikaci LPI nelze použít v případech, kdy je třeba u BJ stanovit budoucí TH nemovitosti s výjimkou developerských projektů s čerpáním po kolaudaci.




Využití ocenění v aplikaci LPI je zpoplatněno (více v [aktuálním sazebníku](#) na webových stránkách Banky).

11 STANOVENÍ LTV, PRODUKTOVÉ A REGULATORNÍ LTV

11.1 Typy LTV

Produktové LTV	Je poměrový ukazatel, v jehož čitateli je součet: <ul style="list-style-type: none"> - výše požadovaného HÚ - a výší stávajících úvěrů zastavovaných shodnou nemovitostí a ve jmenovateli je TH zastavovaných nemovitostí.
-----------------------	--


	<p>Výše stávajících úvěrů pro produktové LTV je stanovena jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Součet zbytkových jistin všech úvěrů UCB nebo jiných finančních institucí zajištěných stejnou zástavou jako požadovaný HÚ a které zůstanou nemovitostí zajištěny i po poskytnutí požadovaného HÚ (bez ohledu na jejich původní LTV). • V případě, že jsou některé zbytkové jistiny úvěrů zajištěny i jinou nemovitostí než aktuálně požadovaný úvěr, může schvalovatel celkový součet zbytkových jistin ponížít o část jistiny zajištěné jinou nemovitostí nevstupující do zajištění požadovaného úvěru (tento odpočet zohledňuje LTV původního úvěru). <div data-bbox="391 492 454 560"></div> <p>Hodnotou produktového LTV se řídí nastavení úrokových sazeb a schvalovací autorita.</p>
<p>Regulatorní LTV</p>	<p>Je poměrový ukazatel, v jehož čitateli je součet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výše požadovaného HÚ a - výší stávajících úvěrů zastavovaných shodnou nemovitostí a - výší stávajících nezajištěných úvěrů poskytnutých v posledních 120 dnech kterýmkoliv věřitelem a - výší budoucích úvěrů <p>a ve jmenovateli je TH zastavovaných nemovitostí.</p> <p>Výše stávajících úvěrů pro regulatorní LTV je stanovena jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Součet jistin všech úvěrů UCB nebo úvěrů jiných finančních institucí všech žadatelů zajištěných stejnou zástavou jako požadovaný HÚ (bez ohledu na jejich původní LTV), příp. ponížen o část jistiny zajištěné jinou nemovitostí nevstupující do zajištění požadovaného úvěru (tento odpočet zohledňuje LTV původního úvěru) a • Součet zbytkových jistin všech existujících UCB i ne UCB úvěrů všech žadatelů (osobní úvěry, spotřebitelské úvěry, úvěry ze stavebního spoření vč. meziúvěrů) poskytnutých 120 a méně dnů před datem založení žádosti o HÚ s výjimkou <ol style="list-style-type: none"> 1. úvěrů, které jsou v rámci žádosti o požadovaný HÚ refinancovány, 2. úvěrů, které jsou splaceny před čerpáním požadovaného HÚ, 3. podnikatelských úvěrů FOP, které jsou sjednány na IČ, a je doložena účelovost dle bodu 5 4. „čistého refinancování“ – tzn. úvěry poskytnuté ve lhůtě 120 dní, které byly použity na refinancování předchozích úvěrů starších 120 dní, a sice: <ul style="list-style-type: none"> - Za „čisté refinancování“ se považuje poskytnutí nového úvěru ve výši max. 110 % a současně max. o 50 000 CZK vyššího (v původní poskytnuté výši) než byly aktuální zůstatky splácených starších bankovních závazků. - Navýšení o pojištění (typicky CPI) se nezohledňuje do limitu 110 % a zároveň max. 50 000 CZK. - Pokud je použití úvěru na refinancování zřejmé z úvěrových registrů, nejsou požadovány žádné doklady od klienta. V opačném případě jsou od klienta požadovány doklady (např. výpisy z úvěrového účtu.) - Banka akceptuje použití pouze v doložené výši. 5. doložení účelového využití „nových“ finančních prostředků na jiný účel než je financovaná nemovitost: <ul style="list-style-type: none"> - Pokud je účelovost zřejmá z jiných Bance dostupných zdrojů (typicky úvěrové registry u úvěrů na motorová vozidla), nejsou požadovány žádné doklady k účelovosti od klienta. - V ostatních případech nutno doložit doklady prokazující účelové využití prostředků z nově poskytnutého úvěru (úvěrová smlouva + příp. faktura + doklad o jejím zaplacení), přičemž platí, že: <ul style="list-style-type: none"> - akceptovány jsou pouze doklady ve výši minimálně 30 000 CZK/ na 1 doklad a

	<ul style="list-style-type: none"> - z doložených dokumentů a úvěrových registrů musí být zřejmá časová návaznost čerpání úvěru a doložené úhrady, - Banka akceptuje využití pouze v doložené výši. <p>6. Pokud jediným účelem nově požadovaného HU je refinancování bez dodatečných prostředků, přičemž:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jde o refinancování předchozích starších hypotečních úvěrů/ úvěrů ze stavebního spoření včetně meziúvěrů a - původní úvěrová smlouva byla podepsána alespoň před 30 měsíci k datu posouzení žádosti.
	<p>Aktuální výši HÚ (zbytkovou jistinu) žadatel/ spolužadatel prokazuje výpisem z úvěru či potvrzením daného zástavního věřitele (instituce, která daný úvěr poskytla). Nedoloží-li žadatel/ spolužadatel doklad o aktuální výši úvěru, zahrne se do výpočtu LTV pohledávka ve výši, která je uvedena na LV nebo v úvěrovém registru.</p>
	<p>Výše budoucích úvěrů je stanovena jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Součet jistin všech úvěrů všech žadatelů (u úvěrů ke stavebního spoření vč. meziúvěrů), které ještě nejsou v úvěrových registrech v podobě poskytnutého úvěru, ale budou poskytnuty v souvislosti s požadovaným financovaným úvěrem a • Součet požadovaných částek aktivních žádostí o Presto půjčku za období 120 dnů od zadání žádosti o HÚ, které jsou v úvěrových registrech ve stavu žádosti (výjimkou jsou Presta, jejichž žádost klient odvolá a pobočka v systému zruší)
	<p>Čítatel produktového a regulatorního LTV nezahrnuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • KK vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ, • KTK vč. podnikatelských vedených na RČ nebo IČ, • Revolvingové úvěry a operativní a finanční leasingy, • Ručitelské závazky, • Aktuální výši stávajících úvěrových pohledávek, které budou splaceny z HÚ, • Aktuální výši stávajících úvěrových pohledávek, u kterých klient prokáže, že byly k zahájení čerpání HÚ již splaceny, • Aktuální výši stávajících úvěrových pohledávek, které mají do úplného splacení úvěru méně než 3M.
TH	<p>V systému je Finální hodnota nemovitosti, která vstupuje do výpočtu LTV uvedena v poli „Tržní hodnota nemovitosti – FINÁLNÍ (pro LTV)“</p> <p>Hodnota nemovitosti – FINÁLNÍ (pro LTV):</p> <p>V hodnotě jsou zohledněna níže uvedená pravidla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • v TH je zohledněn diskont, pokud není nový odhad a hodnota je diskontována dle interních pravidel, • v TH je zohledněna budoucí hodnota nemovitosti (detaily viz kapitola 10.1 Podmínky stanovení budoucí TH), • v TH je zohledněna hodnota nemovitosti dle interního odhadce, v případě že je interním znalcem verifikována. • v TH je zohledněn diskont 30 %, pokud není možné doložit právně zajištěný přístup k zastavovaným nemovitostem.
	<p>Je-li vyplněna hodnota TH od interního odhadce, má přednost před ostatními hodnotami.</p>

11.2 Max. LTV a Min. LTV

Produktové LTV:


Hledisko	Detail	Maximální LTV
Typ produktu	účelová hypotéka	95 % / 80 %*
	kombinovaná hypotéka	80 %
	neúčelová hypotéka	70 %
Typ klienta	Klient skupiny B jako hlavní žadatel - bez vazby na typ produktu nebo typ nemovitosti	60 %
Počet aktivních HU	Klient má 4. a další aktivní hypoteční úvěr	80 %**

	<p>* LTV 80 % - pro rekreační nemovitost (i v případě kombinace s jinou nemovitostí, která má povolené vyšší LTV) a pro hypotéku s nespecifikovanou nemovitostí</p> <p>** LTV 80 % - Informace k podmínce „Klient má 4. a další aktivní hypoteční úvěr“</p> <p>Je-li spolu/žadatel požadovaného HU již spolu/žadatelem u čtvrté nebo další aktivní HU v Bance, je maximální produktové LTV 80 %. Je-li požadováno vyšší LTV, nejde o metodický standard.</p>	
	Podmínky kontroly	<p>Kontrola se provádí pouze za situace, kdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> financovanou nemovitostí v požadovaném HÚ je BJ v bytovém domě a zároveň produktové nebo regulatorní je LTV > 80 % a zároveň spolu/žadatel má v UCB aktivní HÚ (již ukončené, splacené HÚ se nepočítají).

Detaily k max. produktové LTV podle kombinace spolu/žadatelů:

Hlavní žadatel	Poznámka
Klient skupiny A	V takovém případě je max. LTV až 95 % (podle typu produktu a typu nemovitosti)
Klient skupiny B	V takovém případě je vždy max. LTV 60 % (bez vazby na typ produktu nebo typ nemovitosti)



V případě souběhu hypoték u [Banky](#), kdy klient již má poskytnutou hypotéku v UCB a žádá v UCB o další hypotéku zajištěnou stejnou nemovitostí, je **max. [produktové LTV = 80 %](#)**

Hledisko	Maximální LTV
<ul style="list-style-type: none"> kombinace účelová a neúčelová, kdy neúčelová HÚ překračuje pravidla daná pro neúčelovou část Kombinované hypotéky (kap. 2.2) 	70 %
Součet jistin hypoték	Aktuální zůstatek stávající HÚ + požadované výše sjednávané HÚ.
	V případě, že se jedná o stejné typy produktu (např. klient má již poskytnutou účelovou a žádá o další účelovou), max. LTV se řídí maximálním LTV pro daný typ.
	V případě, že klient žádá o další HÚ musí být splněny podmínky uvedené v kapitole 23.8 Podmínky pro čerpání dalšího HÚ klienta u Banky .

[Produktové LTV](#) minimální:

Hledisko	Minimální LTV
Stanoveno pouze pro neúčelovou hypotéku	15 %

Podle zákona o spotřebitelském úvěru č. **257/2016 Sb.** zajištění u neúčelových HÚ nesmí být v okamžiku uzavření smlouvy ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zastavované nemovitosti. Proto bylo stanoveno omezení LTV u neúčelového HÚ na minimální hodnotu 15%. Pod tuto nastavenou hodnotu nemůže být úvěr poskytnut ani na individuální posouzení. V případě, že klient žádá o neúčelový úvěr a má v bance již existující HÚ, který je zajištěn zástavou stejnou, jaká bude u nového úvěru, Bankéř při vyhodnocení LTV sečte výši nového úvěru a úvěru již existujícího a porovná s hodnotou nemovitosti.

	<p>Příklad: Požadovaný neúčelový HÚ je ve výši 350 000 CZK, již splácený HÚ je ve výši 400 000 CZK (aktuální výše nesplacené jistiny). TH zástavy je 5 000 000 CZK. V tomto případě lze HÚ poskytnout, protože hodnota LTV je alespoň 15 %.</p> $LTV = \frac{350\,000 + 400\,000}{5\,000\,000} = 15\%$
	V případě, že LTV je nižší než 15 %, bankéř může navrhnout klientovi navýšení požadované výše úvěru, zajištění úvěru jinou nemovitostí s nižší TH, popř. nabídnout Presto úvěr.





Regulatorní LTV:

Maximální hodnoty regulatorního LTV viz [kapitola 7.1.3.2](#)

Hledisko	Maximální LTV
Platí pro všechny typy produktů, klientů a nemovitostí	95 %
Hypotéka s nespecifikovanou nemovitostí	80 %

12 POJIŠTĚNÍ ZASTAVOVANÉ NEMOVITOSTI

12.1 Doložení pojistné smlouvy

	<p>Banka vyžaduje pojištění povinně u všech nemovitostí, které jsou pojistitelné a slouží k zajištění návratnosti úvěru. Výše pojištění musí být dostatečná, a to až do doby úplného splacení dluhu.</p>
	Pojistka musí být sjednána v pojišťovně se sídlem/organizační složkou v ČR.
	<p>Individuální pojistnou smlouvu je nutno doložit před prvním čerpáním úvěru</p> <p>Výjimky:</p> <ul style="list-style-type: none"> první čerpání je pouze na hodnotu pozemku (pojistná smlouva se pak dokládá k dalšímu čerpání, kdy je možné pozemek s rozestavěnou stavbou pojistit) nebo výjimku z povinného pojištění zastavované nemovitosti mají pozemky bez výstavby. Pozemky nejsou pojistitelné.
	Banka nepožaduje pojištění financované nemovitosti, která není předmětem zástavy ani pojištění domácnosti.
	<p>Nejsou akceptovány tyto pojistné smlouvy:</p> <ul style="list-style-type: none"> hromadné pojistné smlouvy uzavírané BD/SVJ nebo pojistné smlouvy, kteřé nesplňují náležitosti smlouvy požadované Bankou pojistná smlouva k pojištění nemovitosti od Allianz typu Komfort. (Pojistné smlouvy Allianz typu Extra a Max jsou akceptovatelné.)
	Prokázání zřízení ZP pojišťovně

	Pojišťovně musí být prokázáno, že na nemovitosti vázne zástavní právo ve prospěch Banky. Prokázání lze provést po vzniku zástavního práva, přičemž prokázání činí Banka.
--	--

[102.2.1 Náležitosti pojistné smlouvy k zastavované nemovitosti](#)


[102.2 Dokumentace k čerpání – Nemovitost \(financovaná/ zastavovaná\)](#)

13 DOZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

13.1 Dohoda se svolením k vykonatelnosti dluhů klienta

Dohoda se svolením k vykonatelnosti dluhů klienta	Obsahem dohody je závazek dlužníka, že ve stanovené lhůtě řádně splní svůj dluh vůči věřiteli. Pokud tak neučiní, věřitel může bez dalšího soudního řízení požádat soudního exekutora o exekuci dlužníkova majetku a tím urychlit vymáhání dluhu.
--	---

Sepsání [Dohody se svolením k vykonatelnosti](#) **formou NZ** jako exekučního titulu pouze je-li požadována vyšší schvalovací autorita.

	V případě dohody se svolením vykonatelnosti Banka požaduje po žadateli, aby nejpozději do 30 dnů od ukončení čerpání doložil Potvrzení o načerpání úvěru s úředně ověřeným podpisem Klienta .
	Banka je oprávněná požadovat splacení celého úvěru, jestliže nebudou splaceny kterékoliv dvě splátky, přičemž se nemusí jednat o splátky po sobě jdoucí.

102.3 [Dokumentace k čerpání – dozajištění](#)

103.2 [Dokumentace po čerpání – dozajištění](#)


13.2 Prokázání vzniku ZP pojišťovně

Detaily k úvěrovému pojištění najdete v kapitole 2.5 [Úvěrové pojištění schopnosti splácet](#).

13.3 Určení Banky obmyšlenou osobou u životního pojištění

Životní pojištění může být dozajištěním individuálně požadovaným schvalovatelem po posouzení žádosti (např. u rizikovější profese klienta nebo v případě poskytnutých metodických výjimek atd.).

Pojistka musí být sjednána v pojišťovně se sídlem/organizační složkou v ČR. Zajištění úvěru životním pojištěním se provádí formou určení Banky jako obmyšlené osoby a nemusí být sjednáno současně s úvěrovou smlouvou, je možné toto zajištění sjednat jako podmínku čerpání.

	Pojistná částka individuálního životního pojištění musí po celou dobu splácení pokrývat částku odpovídající poměru příjmů spolužadatelů vstupujících do bonity a dosud nesplacené jistiny HÚ (eventuálně alikvótu nesplacené jistiny).
	Banka standardně neakceptuje investiční životní pojištění.

102.3 [Dokumentace k čerpání – dozajištění](#)

13.4 Postoupení pohledávek z nájmu u pronajaté nemovitosti

Zajištění úvěru postoupením pohledávky z nájmu se používá na vyžádání schvalovatele zejména v případě, kdy značná část příjmů klienta plyne z nájmu nemovitosti.

102.3 [Dokumentace k čerpání – dozajištění](#)

13.5 Postoupení pohledávek z termínovaného vkladu

Zajištění úvěru Postoupení pohledávek z TV s automatickou obnovou se používá na vyžádání schvalovatele.



102.3 [Dokumentace k čerpání – dozajištění](#)

14 KREDITNÍ KARTA K HYPOTÉCE

Poskytování kreditní karty k hypotéce je pozastaveno od 1.3.2021.


15 CENOVÁ POLITIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

15.1 Úroková sazba

	<p>Výše úrokové sazby se může řídit podle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • typu úrokové sazby (pevná, variabilní) • typu produktu (účelová, neúčelová, kombinovaná) • hodnoty produktového LTV • typu klienta • výše úvěru • výše poskytnuté slevy na úrokové sazbě
	<p>Úroková sazba je uváděna v procentech na roční bázi (tzn. „p.a.“).</p>
	<p>Doba konce platnosti úrokové sazby musí být větší než doba čerpání.</p>

15.1.1 Pevná úroková sazba, Variabilní úroková sazba


Pevná úroková sazba (fixní úroková sazba)	<p>Je definována jako úroková sazba na předem určenou dobu, po kterou se nemění.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sazba se počítá od data podpisu úvěrové smlouvy a končí poslední den před začátkem dalšího fixního období. • Další fixní období je již pravidelné, tj. ode dne první řádné splátky fixního období do dne předcházejícího dni poslední řádné splátky fixního období.
Doba fixace	<p>Fixace je období, po které klient platí stejný úrok. Doba fixace úrokové sazby u Banky je 1 až 10 let. Banka dobu fixace úrokové sazby na 11 - 15 let nenabízí, ani individuálně.</p>
Variabilní úroková sazba (plovoucí, floatová úroková sazba)	<p>Je definována jako součet variabilní části (ve smluvní dokumentaci jako „BMR“) a pevné části (ve smluvní dokumentaci jako „přirážka“).</p>
BMR (Base Mortgage Rate)	<p>Je část klientské sazby, která se může v čase změnit v závislosti na pohybu úrokových sazeb na mezibankovním trhu. BMR je odvozená od 1M PRIBOR (vyjádřen v %). BMR se nemění, pokud se PRIBOR pohybuje v definovaném koridoru ($\pm 0,1$).</p>
Přirážka	<p>Je pevná část úrokové sazby. Banka má právo po 5 letech od podpisu úvěrové smlouvy změnit výši přirážky podle aktuálních podmínek na trhu. Přirážka zahrnuje část nákladů na pořízení zdrojů, rizikovou přirážku a obchodní marži.</p>
Garantovaná úroková sazba	<p>Garance úrokové sazby se týká pouze pevné sazby. (V případě variabilní úrokové sazby Banka garantuje pouze výši přirážky.) Platnost nabízené úrokové sazby je 45 dní od data vystavení nabídky úrokové sazby do podpisu úvěrové smlouvy. Interně Banka rozděluje toto období na 2 části: prvních 15 dní je lhůta na kompletaci podkladů k posouzení žádosti o HÚ a zbývajících 30 dní na procesování HÚ (od posouzení žádosti až po přípravu smluvní dokumentace včetně doby na rozmyšlenou).</p>

	<p>Příklad: Hodnota BMR je 0,30 %.</p> <p>Pokud se 1M PRIBOR bude pohybovat v rozpětí 0,20 %- 0,40 %, hodnota BMR se nemění, tzn., že pro klienta zůstává sazba beze změny.</p> <p>Pokud se hodnota 1M PRIBOR změní na 0,19 %, banka vyhlásí novou výši BMR z 0,30 % na 0,19 % a klientům klesne úroková sazba.</p> <p>A naopak – při růstu 1M PRIBORU na 0,41 % (tedy o 0,11 % nad úroveň původní BMR 0,30 %), banka vyhlásí jako nové BMR tuto úrokovou sazbu (0,41 %) a dojde ke zvýšení klientské úrokové sazby</p>
---	--

15.1.2 Slevy na úrokové sazby

X-sell sleva	X-sellové slevy jsou slevy na úrokové obchodní marži, které jsou poskytovány za nově/ dodatečně sjednané produkty Banky . Nejčastěji jsou vyhlašovány spolu s úrokovými sazbami na měsíční bázi.
Marketingová sleva	Bývá časově omezená sleva, která je navázána na různé parametry hypoték
Individuální sleva	Může být poskytnuta po schválení zaměstnancem s odpovídající kompetencí z obchodních důvodů. Schvalovací pravomoc závisí na výši požadované slevy.

15.1.2.1 Nízkoenergetická hypotéka

Nízkoenergetická hypotéka	je hypotéka se slevou na sazbě pro financování nízkoenergeticky náročných nemovitostí.				
Výhoda	Sleva na sazbě ve výši uvedené v tabulce úrokových sazeb Banky.				
Podmínky	<p>Financovaná nemovitost musí mít energetickou náročnost budovy A,(-) B a v těchto případech i část C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytová jednotka – lze max. do 102 kWh - rodinný dům – lze max. do 157 kWh <p>Pozn. Tuto hodnotu zadá bankéř do systému. V případě více financovaných nemovitostí stačí splnění této podmínky pouze u jedné z nich.</p>				
	<p><u>Nelze použít</u> v případě:</p> <ul style="list-style-type: none"> • koupě samotného pozemku (bez výstavby) • neúčelové hypotéky • pokud je hlavním účelem refinancování 				
Dokumentace k žádosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Odhad financované nemovitosti, pokud je v něm uvedena energetická náročnost budovy nebo</td><td style="width: 20%;">COPY</td></tr> <tr> <td>Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)</td><td>ORIG</td></tr> </table>	Odhad financované nemovitosti, pokud je v něm uvedena energetická náročnost budovy nebo	COPY	Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	ORIG
Odhad financované nemovitosti, pokud je v něm uvedena energetická náročnost budovy nebo	COPY				
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	ORIG				

15.1.2.2 Hypotéka pro mladé

Hypotéka pro mladé	je hypotéka s úrokovým zvýhodněním v případě $LTV > 80 \%$ a za splnění podmínek pro poměrové ukazatele do 36 let (kap. 7.1.3.2) .
---------------------------	--

Výhoda	Sleva na sazbě ve výši uvedené v tabulce úrokových sazeb Banky. Do systému se zadá jako marketingová sleva.
---------------	---

15.1.2.3 Aktivita na účtu


Aktivita na účtu	je hypotéka se slevou na sazbě za splnění podmínek: <ul style="list-style-type: none"> na účet přichází měsíčně částka ve výši min. 1,5 násobku anuitní splátky úvěru z účtu jsou provedeny min. 3 platby debetní kartou měsíčně
Výhoda	Sleva na sazbě ve výši uvedené v tabulce úrokových sazeb Banky.

15.1.3 Individuální úroková sazba

Nadlimitní hypotéka	je hypotéka, jejíž požadovaná výše přesahuje 20 000 000 CZK .
Individuální úroková sazba	je úroková sazba pro nadlimitní hypotéky. Je stanovena jako součet individuální ceny zdrojů a marže odpovídající parametrům a nastavení hypotéky.
Garantovaná individuální úroková sazba	V případě individuálně stanoveného fundingu může být dobu rezervace sazby stanovena odlišně, a to dle individuálního posouzení . Individuální úroková sazba může být sjednána jako fixní nebo jako variabilní.

15.2 Poplatky

Poplatky se inkasují z účtu pro splácení, který je uveden v HÚS.

	O případné změně poplatků uvedených v Sazebníku je stávající klient Banky informován 2 měsíce před počátkem účinnosti změny.
---	--

15.2.1 Sleva na poplatek

Individuální sleva	může být poskytnuta po schválení zaměstnancem s odpovídající kompetencí z obchodních důvodů. Schvalovací pravomoc závisí na výši požadované slevy.
--------------------	--

15.3 RPSN – roční procentní sazba nákladů

RPSN - roční procentní sazba nákladů	Jedná se o celkové náklady úvěru vyjádřené jako roční procento z celkové výše úvěru.
---	--

Příklady nákladů, které mají vliv na celkové náklady úvěru, jsou: úroková sazba, poplatek za poskytnutí úvěru, poplatek za návrh na vklad/ výmaz ZP, poplatek za čerpání na návrh na vklad ZP, poplatek za odhad hrazený klientem, pojistné za úvěrové pojištění atd.

16 PODEZŘENÍ NA PODVODNÉ JEDNÁNÍ

Bez detailu.

17 ZAMÍTAČÍ KRITÉRIA – PŘÍKLADY

Bez detailu.

18 METODICKÁ VÝJIMKA

Nesplnění jakékoliv metodické podmínky (například na nedoložení, eventuálně na pozdější doložení standardních dokladů nebo podmínky kladené na příjem atp.) **musí být vždy řešeno jako výjimka.** Žádosti o HÚ s metodickou výjimkou jsou vždy posuzovány Bankou individuálně.

19 SCHVALOVACÍ KOMPETENCE

Zprostředkovatel 3P **nemůže** v hypotéce figurovat jako spolu/žadatel.

Bez detailu.

20 PŘESCHVÁLENÍ - ZMĚNA PŘED PODPISEM HÚS

Bez detailu.

21 ESIP A DOBA NA ROZMYŠLENOU


Doba na rozmyšlenou	<p>Zákon č. 257/2016 (§ 111) zavedl tzv. "dobu na rozmyšlenou", kdy bude spotřebiteli poskytnuta lhůta 14 dnů, v níž bude mít možnost prostudovat závazný návrh smluvních podmínek ke smlouvě o úvěru na bydlení a rozhodnout se, zda smlouvu uzavře či nikoliv. Den předání ESIPu klientovi se nezapočítává, tzn. na rozmyšlenou má klient celkem dní 14dní + 1den</p> <p>Banka nesmí tento návrh během 14 dní změnit ani odvolat, ledaže během této doby vyšly najevo okolnosti týkající se úvěruschopnosti spotřebitele, na jejichž základě je poskytovatel povinen úvěr za nabídnutých podmínek neposkytnout.</p> <p>Sdělí-li spotřebitel Bance nebo zprostředkovateli do 14 dní ode dne, kdy mu byl návrh smluvních podmínek předložen, že tento návrh přijímá, je Banka povinna bez zbytečného odkladu uzavřít se spotřebitelem smlouvu o spotřebitelském úvěru na bydlení na základě předloženého návrhu smluvních podmínek.</p> <p>V případě, že klient nepodepíše úvěrovou smlouvu do uvedených 14 dnů od převzetí dokumentu ESIP, Banka není podmínkami uvedenými v ESIP nadále vázána.</p>
Počátek doby na rozmyšlenou	Počátek doby na rozmyšlenou je den následující po dni předání ESIP klientovi (datum podpisu v ESIP).
ESIP	<p>U všech hypotečních úvěrů poskytnutých od 1. 12. 2016 bankéř předá klientovi před předáním smlouvy o úvěru dokument Evropský standardizovaný informační přehled o spotřebitelském úvěru (ESIP). Jde o formulář obsahující návrh smluvních podmínek ke smlouvě o úvěru na bydlení.</p>

Rozhodne-li se klient podepsat HUS ve lhůtě na rozmyšlenou, stává se Smlouva platnou a nelze od ní odstoupit, i kdyby ještě zbývala část lhůty na rozmyšlenou klientem nevyužita







Rozhodne-li se klient nepodepsat HUS, není smluvní vztah vůbec navázán. Podpis ESIP v tomto směru nehraje roli. Pokud klient neodstoupí od žádosti o HÚ, HÚ je zamítnut ze strany [Banky](#) po uplynutí platnosti rozhodnutí o schválení.

22 OBECNÉ ZÁSADY DOKUMENTACE V ÚVĚROVÉM PROCESU

22.1 Kontrola dokumentace

	<p>Kopie dokumentů je vždy povinen z předložených originálů pořídit pracovník Banky, event. zástupce zprostředkovatele.</p> <p>V případě, že kopii dokumentu z předloženého originálu pořizuje zástupce zprostředkovatele, dokument musí být opatřen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • razítkem/ poznámkou OVĚŘENO DLE ORIGINÁLU nebo SOUHLASÍ S ORIGINÁLEM, • jménem, příjmením zprostředkovatele, • podpisem zástupce zprostředkovatele.
---	--

101.3.2.2. [Akceptace dokladu totožnosti stávajícího klienta](#)**22.2 Podepisování smluvní dokumentace**

	V případě schválení HÚ, je v Bance vyhotovována smluvní dokumentace, která musí zohledňovat schvalovatelem nastavené podmínky čerpání a závazky po čerpání a případná právní stanoviska právního oddělení Banky.
	Před podpisem smluvní dokumentace musí být kompletní smluvní dokumentace opatřena přelepku tak, aby nedošlo k případné výměně či záměně jednotlivých listů. Přlepka zůstává vždy neporušená, a to i pro účely skenování. Přelepku musí být opatřena dokumentace, kterou podepisuje klient a zástavce.
	Podepisování smluvní dokumentace k hypotečním úvěrům Všechna vyhotovení téhož dokumentu musí být podepsána najednou. V případě, kdy jakákoliv část smluvní dokumentace není podepsána ve stejný den, musí být posloupnost datování dokumentů vždy následující: <ol style="list-style-type: none"> 1. ESIP 2. Smlouva o hypotečním úvěru 3. Zástavní smlouva (datum podpisu zástavní smlouvy nesmí předcházet datu podpisu úvěrové smlouvy) 4. Návrh na vklad do KN
	Klient smluvní dokumentaci podepisuje : <ul style="list-style-type: none"> • před pracovníkem Banky, který tuto skutečnost stvrdí v ověřovací doložce pod podpisy účastníků smlouvy nebo • je dokumentace úředně ověřena - například u notáře, na obecním úřadě, České poště. <p>Není dovoleno, aby smluvní dokumentace byla podepsána jiným způsobem (například pouze před Zprostředkovatelem 3P.</p> <p>Veškerá smluvní dokumentace je za Banku podepisována až jako poslední tj. poté co podepíše klient popř. zástavce!</p> <p>Na dvou vyhotoveních zástavní smlouvy musí být podpisy zástavce úředně ověřeny. Pokud zástavce podepisoval smlouvy před Bankéřem, pouze na jednom vyhotovení. Pokud má zástavce na KN podpisové vzory, tak není potřeba ověřený podpis na KN.</p> <p>V případě, že je dokumentace podepisována na základě plné moci, musí být dodržena pravidla viz kapitola 4.12 Plné moci. Je-li Bance plná moc doručena až po vyhotovení smluvní dokumentace, musí být součástí (sešita dohromady a přelepena) podepsaného dokumentu, který je na jejím základě podepisován.</p>
	Datum podpisu smluvní dokumentace – řídí se datem podpisu posledního z podepisujících na dokumentu.
	Klient musí obdržet kompletní smluvní dokumentaci, tj. i dokumenty, které se nepodepisují a sice: <ul style="list-style-type: none"> • Obecné obchodní podmínky, • Produktové obchodní podmínky pro úvěry, • Reklamační řád, • Sazebník.

Informace k úředně ověřenému podpisu:

- **vlastnoruční podpis před ověřovatelem** (notář, advokát, pošta, obecní úřad, check point) – klient podepíše smlouvu přímo před ověřovatelem. Datem podpisu smlouvy tímto účastníkem je datum uvedené na ověřovací doložce
- **Uznání podpisu za vlastní před ověřovatelem** – klient podepíše smlouvu dříve a u ověřovatele pouze „uzná“ dřívější podpis za vlastní. Datem podpisu smlouvy tímto účastníkem

je datum uvedené u podpisu, nikoliv datum uvedené na ověřovací doložce (pokud se tato data liší).

Ověření podpisu na českém velvyslanectví /konzulátu (ambasáda) v zahraničí již nepotřebuje další české ověření.

Zástavce – GDPR a IKK zástavce

Pro osobu zástavce odlišnou od spolu/žadatele platí tato pravidla:

- **Je-li zástavcem fyzická osoba** platí, že nejpozději před podpisem zástavních smluv musí být od zástavců fyzických osob zajištěn souhlas se zpracováním osobních dat v souladu s GDPR (podpis Identifikační karty klienta). Pokud je IKK podepisována mimo pobočku, podpis zástavce na IKK je ověřen stejným způsobem jako na zástavní smlouvě.
- **Je-li zástavcem právnická osoba** platí, že Banka nevyžaduje souhlas se zpracováním osobních dat v souladu s GDPR, tj. nevyžaduje podpis Identifikační karty klienta.

22.3 Dokumenty nejvyšší důležitosti v úvěrovém procesu

Bez detailu.

23 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Čerpání je prováděno do 3 pracovních dnů ode dne podání žádosti a doložení kompletních podkladů k čerpání. Čerpání je zpoplatněno dle sazebníku Banky. Pokud si klient v příkazu k čerpání zvolí expresní variantu platby, znamená to, platba bude provedena expresním převodem.

23.1 Základní informace a podmínky k čerpání HÚ

Základní informace o čerpání HÚ


- je bezhotovostní.
- Maximální doba čerpání je uvedena v parametrech jednotlivých produktů viz kapitola 2 [PRODUKTOVÉ PARAMETRY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ](#)
- Jednotlivé částky jsou čerpány v pořadí dle podmínek uvedených v HÚS.
- je podmíněno splněním povinností klienta vůči Bance – viz kapitola 23.2 [Povinnosti klienta vůči Bance při čerpání](#)
- řídí se [produktovým LTV](#) (s výjimkou:
 - účelu [zrychlená výstavba/ rekonstrukce](#), kdy je dovoleno čerpat nad rámec aktuální TH nemovitosti a
 - účelu výstavba/ rekonstrukce, kdy je dovoleno čerpat až do výše aktuální TH nemovitosti.

23.2 Povinnosti klienta vůči Bance při čerpání

Čerpání úvěru je podmíněno zejména těmito **povinnostmi klienta** vůči Bance:

Povinnost klienta	Vysvětlení
Předat Příkaz k čerpání	Příkaz vyplňuje bankéř ručně nebo elektronicky, klient podepisuje až po předání všech dokumentů potřebných k čerpání dle HÚS. Banka akceptuje pro čerpání HÚ rovněž sken klientem podepsaného a kompletně vyplněného příkazu k čerpání zaslaný klientem z Bance známé e-mailové adresy klienta s přílohou e-mailové komunikace od klienta, kde přílohou je sken příkazu k čerpání.
Uhradit všechny splatné dluhy spolu/žadatele vůči Bance	např. poplatek za poskytnutí úvěru atd.

Předat dokumentaci uvedenou v podmínkách HÚS	Např.: <ul style="list-style-type: none"> • dokumentace k účelu • dokumentace k zastavované / financované nemovitosti • dokumentace k dozajištění • dokumentace k bonitě (např. Potvrzení o bezdlužnosti, použití jiných cizích zdrojů, doplacení úvěrů atd.) • doložení použití vlastních zdrojů
---	--

	Kompletní doklady k čerpání je Klient povinen doručit Bance nejpozději 3 pracovní dny před požadovaným dnem čerpání úvěru .
---	---


102 [DOKUMENTACE K NOVÝM HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM K ČERPÁNÍ](#)

23.3 Účet pro čerpání HÚ


Čerpání HÚ na účty probíhá v souladu se schválenou smluvní dokumentací.

Účet pro čerpání HÚ	Poznámka – příklady
účet žadatele	Například při čerpání neúčelového HÚ nebo neúčelové části HU nebo při stavbě svépomocí u účelu rekonstrukce/výstavba, probíhá čerpání na běžný účet žadatele o HÚ.
účet původního věřitele	<ul style="list-style-type: none"> • účet věřitele žadatele nebo • účet věřitele osoby blízké, • účet věřitele prodávajícího. <p>Čerpání na účet určený původním věřitelem dle předloženého vyčíslení je v případě:</p> <ul style="list-style-type: none"> • účelu refinancování • při čerpání s účelem koupě, pokud je z HÚ splácen úvěr prodávajícího, aby došlo k vyvážení zástavního práva věřitele prodávajícího u zastavované nemovitosti
účet úschovy	<ul style="list-style-type: none"> • úschova u Banky, • notářská úschova, • advokátní úschova nebo • úschova u realitní kanceláře.
účet třetí osoby	<ul style="list-style-type: none"> • na účet prodávajícího, • na účet dodavatele stavby – když výstavba nebo rekonstrukce probíhá dodavatelským způsobem a ne svépomocí, • na účet developera, • účet finančního úřadu k zaplacení daně z převodu nemovitosti atd.

23.4 Pravidla pro stanovení doby čerpání


Pravidlo	Vysvětlení
Čerpat / vyčerpat během období čerpání	Klient musí úvěr zcela vyčerpat během sjednaného období čerpání . <div>  Požaduje-li klient změnu čerpání, informaci o aktuálním postupu dostanete na obchodním místě. </div>

23.5 Platby během doby čerpání

Platba		Vysvětlení
Platba poplatků		Viz kapitola 15.2 Poplatky
Platba úroků		<p>Po dobu čerpání hypotéky platí klient úroky z vyčerpané části úvěru za příslušné měsíční, resp. dílčí období.</p> <p>Úroky se inkasují v pracovní den.</p> <p>Pokud připadne platba úroku na nepracovní den, tak dochází k inkasu platby poslední předcházející pracovní den. Výše úroků zahrnuje i úroky za nepracovní dny.</p>
		 <p><i>Příklad: Je-li středa pracovní den, čtvrtek a pátek státní svátek a datum splátky (platby úroků) aktuálně připadá na pátek, tak se splátka inkasuje ve středu a obsahuje v sobě i úroky za čtvrtek, pátek, sobotu, neděli.</i></p>
Anuitní splácení	Nedočerpání HÚ*	<p>Uplynula doba čerpání</p> <p>Jakmile uběhne lhůta čerpání a klient nemá dočerpáno, dojde automaticky ke změně z úrokové platby na anuitní splácení a nedočerpaná částka zůstane nedočerpaná.</p> <p>Neuplynula doba čerpání</p> <p>Pokud klient nemá zcela vyčerpano smluvně dohodnutou částku před uplynutím lhůty čerpání a nechce již čerpat, požádá Banku (LA) o nedočerpání. Poté dojde ke změně z úrokové platby na anuitní splácení.</p>
	Dočerpáno před uplynutím lhůty čerpání	Jakmile klient má již zcela vyčerpano smluvně dohodnutou částku před uplynutím lhůty čerpání, Banka provede změnu z úrokové platby na anuitní splácení manuálně bez pokynu klienta. To znamená, že Banka nenutí klienta, aby do doby než mu s plně načerpaným úvěrem skončí lhůta čerpání, platil úroky.

*V případě nedočerpání HÚ má Banka nárok na poplatek za nedočerpání – více info viz následující kapitola 23.6 [Bezúčelové dočerpání HÚ](#).

23.6 Neúčelové dočerpání při refinancování

	<p>Neúčelové dočerpání úvěru je možné u účelu refinancování půjček/zápůjček/úvěrů za těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • klient má nevyčerpané prostředky z refinancování, tzn. existuje rozdíl mezi částkou uvedenou ve vyčíslení stávajícího věřitele a vyčerpanou výší úvěru určenou na refinancování, přičemž nevyčerpané prostředky lze čerpat: • při posledním čerpání určeném na refinancování, • maximálně do výše 50 000 CZK, • na splátkový účet klienta. <p>Lze aplikovat na všechny typy hypoték (účelová, neúčelová, kombinovaná), kde je účelem (popř. jedním z účelů) refinancování a může být procesováno jak u nových, tak i u již běžících hypoték, které teprve budou čerpány.</p>
---	--

V kapitole 3.3. jsou uvedeny informace k účelu [Refinancování](#).

23.7 Nedočerpání HÚ

Žádost o nedočerpání	<p>Bankéř převezme od klienta písemnou žádost o nedočerpání úvěru formou dokumentu Žádost o změnu smluvních podmínek včetně zdůvodnění nedočerpání.</p> <p>Detailní postup: info na obchodním místě</p>
-----------------------------	---

23.7.1 Výše kompenzačního poplatku za nedočerpání

Detail výpočtu: info na obchodním místě

23.8 Podmínky pro čerpání dalšího HÚ klienta u Banky

Pokud klient žádá v Bance o další HÚ, musí mít splněny závazky vyplývající z již uzavřené smluvní dokumentace. Např., zda klient doložil požadované dokumenty v souladu s HÚS. Nelze čerpat další HÚ od Banky, aniž by klient splnil povinnosti, které mu vyplývají z již uzavřené, platné smluvní dokumentace.

V kapitole 11.2. [Max. LTV a Min. LTV](#) jsou podmínky týkající se dalšího HÚ klienta u Banky.

23.9 Čerpání u výstavby, rekonstrukce

Prokázání vlastních zdrojů	Jsou-li vlastní prostředky klienta investovány do stavebních prací u účelu výstavba/rekonstrukce, musí být jejich vyčerpání před zahájením čerpání úvěru prokázáno dokumentací 102.1.4 Dokumentace k čerpání – doložení vlastních zdrojů
Účet pro čerpání	Úvěr je čerpán na účet klienta uvedený ve smlouvě o úvěru a určený pro splácení úvěru.

Detaily k účelu viz kapitola 3.5 [Výstavba, rekonstrukce](#)

23.10 Čerpání u zpětného proplacení vlastních zdrojů klienta investovaných do nemovitosti/ nabytí družstevního podílu




V případě, že je zpětné proplacení dalším účelem úvěru, je možné zpětně proplatit finanční prostředky i v průběhu čerpání, nemusí být propláceny jako poslední čerpání. U výstavby musí být aktuální TH zastavené nemovitosti k zajištění úvěru dostatečná.

Detaily k účelu viz kapitola 3.7 [Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti / do nabytí družstevního podílu](#)

23.11 Čerpání na návrh na vklad ZP k zastavované nemovitosti

Zástavcem je vlastník zastavované nemovitosti. Do KN byl pouze podán návrh na vklad ZP. Vklad ZP zatím nebyl proveden. Čerpání na základě návrhu na vklad ZP je zpoplatněno dle Sazebníku poplatků za poskytování služeb pro klienty retailového bankovníctví.

23.12 Čerpání na návrh na vklad ZP a VP k zastavované nemovitosti

	K podání návrhu na vklad vlastnického práva musí dojít prokazatelně později než k návrhu na vklad zástavního práva. Tato skutečnost je kontrolována bankéřem před odesláním podkladů k čerpání.
	<p>Zapsání návrhu na vklad ve smluvní dokumentaci Pokud čerpání probíhá na návrhy na vklad, musí být ošetřeno ve smluvní dokumentaci s žadatelem o HÚ předložením nového LV se zapsaným zástavním a vlastnickým právem ve stanoveném termínu. Čerpání na základě návrhu na vklad zástavního je zpoplatněno dle sazebníku Banky.</p> <p>Provedení vkladu práva do KN Podle katastrálního zákona (č. 256/213 Sb., § 18) nejdříve po uplynutí 21 dnů od data podání návrhu na vklad může Katastrální úřad provést vklad nebo návrh zamítne. V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do KN proveden.</p>
	Pouze s kladným stanoviskem právního oddělení Banky v průběhu posouzení žádosti lze také čerpat na návrh na vklad VP a ZP k zastavované nemovitosti, kdy k návrhu ZP dochází později než k návrhu VP.

23.13 Kontroly po dočerpání

Bez detailu.

103 [DOKUMENTACE K NOVÝM HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM PO VYČERPÁNÍ ÚVĚRU](#)

24 UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU PO PODPISU SMLOUVY O HÚ

Detail výpočtu: info na obchodním místě

99 DOKUMENTACE K METODICE - OBSAH

100 DOKUMENTACE POŽADOVANÁ PRO ZPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ	95
100.1 Dokumentace pro online ocenění v aplikaci LPI	
100.2 Dokumentace pro zpracování odhadu, kterou zajistí bankéř	
100.3 Dokumentace pro zpracování odhadu, kterou zajistí žadatel	
100.4 Přípustné formy LV	
101 DOKUMENTACE K POSOUZENÍ ŽÁDOSTI	98
101.1 Žádost o HÚ a její přílohy	
101.2 Úvěrové pojištění	
101.3 Spolu/žadatel, osoba blízká, zástavce	101.3.1 Plná moc spolu/žadatele zástavce 101.3.2 Doklady totožnosti spolu/žadatelů 101.3.3 Osoba blízká 101.3.4 Standardní SJM/SJP – žadatel pouze 1 z manželů/Partnerů 101.3.5 Modifikované SJM/SJP žadatelů - manželů/Partnerů 101.3.6 Rozvedený spolu/žadatel 101.3.7 Neúčelový úvěr – zástavce odlišný od spolu/žadatele 101.3.8 ZSK klient 101.3.9 Výpisy z úvěrových registrů ze země trvalého pobytu 101.3.10 Rodinný stav spolužadatele typu C 101.3.11 Politicky exponovaná osoba
101.4 Příjmy, bonita	101.4.1 Předschválené příjmy 101.4.2 Příjmy ze závislé činnosti, z dohody o pracovní činnosti 101.4.2.1 Příjmy ze závislé činnosti v ČR bez vztahu ke společnosti 101.4.2.2 Příjmy ze závislé činnosti v ČR z vlastní společnosti nebo ze společnosti osoby blízké 101.4.2.3 Příjmy z dohody o pracovní činnosti v ČR 101.4.2.4 Příjmy ze závislé činnosti v zahraničí bez vztahu ke společnosti – pouze pro občana ČR 101.4.3 Informace k Potvrzení o příjmu 101.4.4 Informace k výpisům z běžného účtu 101.4.5 Příjmy ze samostatné podnikatelské činnosti v ČR 101.4.5.1 Příjmy svobodná povolání 101.4.5.2 Příjmy živnostník 101.4.5.3 Příjmy Paušalista 101.4.5.4 Příjmy zprostředkovatel Banky (3P)

	101.4.5.5 Příjmy spolu/majitel společnosti (nad 33% podíl)nebo ze společnosti osoby blízké 101.4.5.6 Advokát s nedostatečnou příjmovou historií 101.4.5.7 Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti 101.4.7 Příjmy z pronájmu nemovitosti v ČR 101.4.8 Příjmy z kapitálového majetku v ČR 101.4.9 Příjem spolupracující osoby 101.4.10 Informace k Daňovému přiznání 101.4.11 Příjmy na mateřské/rodičovské dovolené 101.4.11.2 Odměna pěstouna 101.4.12 Příjmy důchodce v ČR 101.4.12.2 Příjmy z výsluhové renty 101.4.13 Příjmy z výživného na děti 101.4.14 Doložení jiných cizích zdrojů 101.4.15 Budoucí životní pojištění 101.4.16 Identifikace dluhů k doplacení/ zrušení
	101.4.17 Identifikace budoucích dluhů
101.5 Nemovitost	101.5 Nemovitost (financovaná/zastavovaná) 101.5.1 Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované 101.5.2 Právně zajištěný přístup 101.5.3 Právo stavby 101.5.4 Předkupní právo 101.5.5 Nízkoenergetická hypotéka
101.6 Účely	101.6.1 Koupě nemovitosti do vlastnictví (koupě spoluvlastnického podílu) . 101.6.1.1 Koupě nemovitosti do vlastnictví v dražbě 101.6.1.2 Koupě nemovitosti do vlastnictví v rámci insolvenčního řízení - z konkurzu mimo dražbu 101.6.1.3 Koupě nemovitosti družstevního bytu do osobního vlastnictví 101.6.2 Náležitosti kupní smlouvy/ SoSBK 101.6.3 Informace ke smlouvě o jistotním účtu u Banky 101.6.4 Financování zálohy na daň z nabytí nemovitosti 101.6.5 Refinancování úvěrů, zápůjček, půjček, 101.6.6 Náležitosti smlouvy refinancovaného závazku 101.6.7 Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů 101.6.8 Vypořádání majetkových poměrů – dědictví 101.6.9 Vypořádání majetkových poměrů –darování 101.6.10 Vypořádání majetkových poměrů –vypořádání SJM/SJP 101.6.11 Výstavba, rekonstrukce 101.6.12 Koupě družstevního podílu, úhrada členského vkladu, 101.6.13 Náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu 101.6.14 Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti
101.7 V rámci Banky	Bez detailu
102 DOKUMENTACE K ČERPÁNÍ	

102.1 Bonita	102.1.1 Potvrzení o bezdlužnosti 102.1.1.1 Náležitosti potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním úřadem 102.1.2 Doplacení/zrušení dluhu 102.1.3 Doložení jiných cizích zdrojů 102.1.4 Doložení vlastních zdrojů
102.2 Nemovitost	102.2 Nemovitost (financovaná/ zastavovaná) 102.2.1 Náležitosti pojistné smlouvy k zastavované nemovitosti
102.3 Dozajištění	
102.4 Účely	102.4.1 Koupě 102.4.1.1 Nabývací tituly požadované k 1. čerpání 102.4.1.2 Společné dokumenty pro účel koupě 102.4.1.3 Koupě od developera 102.4.1.4 Koupě nemovitosti do vlastnictví od města nebo obce 102.4.1.5 Koupě nemovitosti do vlastnictví v dražbě 102.4.1.6 Koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví 102.4.2 Refinancování úvěrů, půjček, zápůjček 102.4.3 Vypořádání majetkových poměrů darováním 102.4.4 Vypořádání majetkových poměrů dědictví 102.4.5 Vypořádání majetkových poměrů SJM/SJP 102.4.6 Výstavba, rekonstrukce 102.4.7 Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu
103 DOKUMENTACE PO VYČERPÁNÍ ÚVĚRU	
133	
103.1 Účely	103.1.1 Výstavba, rekonstrukce 103.1.2 Koupě družstevního podílu 103.1.3 Koupě pozemku většího než 3000 m²
103.2 Dozajištění	

Zkratky používané v následujících tabulkách:

ORIG	Je označení pro originál dokladu dokladu nebo pro elektronicky podepsaný dokument, který obsahuje validní el. podpis. Ověření digitálního (elektronického podpisu) musí být provedeno dle interních pokynů Banky.	COPY	Je označení pro kopii dokladu ověřenou Bankou
-------------	---	-------------	---

100 DOKUMENTACE POŽADOVANÁ PRO ZPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

100.1 Dokumentace pro online ocenění v aplikaci LPI


Dokument od klienta	Poznámka	Forma
Aktuální fotodokumentaci	4 fotografie (2 interiér, 2 exteriér)	COPY
Prohlášení o stavu nemovitosti	Prohlášení o stavu nemovitosti je požadováno, pokud Bankéř nemůže provést Elektronickou obhlídku nemovitosti	ORIG

Dokument prokazující podlahovou plochu	Např. kupní smlouvu, SoSBK, starší odhad, vyúčtování služeb, výňatek z prohlášení vlastníka apod.	COPY
--	---	-------------

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku
Průvodka o elektronické obhlídce nemovitosti	Bankéř
Vyhodnocení rizika povodně (zobrazení nemovitosti v mapě včetně legendy k mapě (vysvětlivek))	Bankéř
Způsob zajištění právního přístupu k nemovitosti	Bankéř
LV	Bankéř
KM	Bankéř

Detaily viz kapitola [10.6 Stanovení TH online oceněním v aplikaci Lux Property Index \(LPI\)](#).

100.2 Dokumentace pro zpracování odhadu, kterou zajistí bankéř

Dokument	Poznámka	Forma
LV k předmětu zástavy ne starší 3 měsíce LV na veškeré předmětné jednotky, budovy a pozemky (včetně těch jiného vlastníka při odděleném vlastnictví stavby a pozemku).	KN BOX	Elektronicky v PDF
LV k financované nemovitosti ne starší 3 měsíce LV na veškeré předmětné jednotky, budovy a pozemky (včetně těch jiného vlastníka při odděleném vlastnictví stavby a pozemku).	KN BOX Pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti a jedná se o účel rekonstrukce, kde je zpracováván odhad na budoucí TH nemovitosti nebo se jedná o účel výstavba	Elektronicky v PDF
KM financované nemovitosti která je v souladu s LV nebo je doplněná odpovídajícím geometrickým plánem	KN BOX - u digitalizovaných území Pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti a jedná se o účel rekonstrukce, kde je zpracováván odhad na budoucí TH nemovitosti nebo se jedná o účel výstavba	Elektronicky v PDF
 KM k novému odhadu si zajistí odhadce sám v případě digitalizovaných území. V případě nedigitalizovaných území, KM zajistí odhadci žadatel.		


Detaily viz kapitola 10.2.1 [Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky](#)

100.3 Dokumentace pro zpracování odhadu, kterou zajistí žadatel

Dokument	Poznámka	Forma
KM k předmětu zástavy, která je v souladu s LV nebo je doplněná odpovídajícím geometrickým plánem	u nedigitalizovaných území	COPY

KM financované nemovitosti KM je v souladu s LV nebo je doplněná odpovídajícím geometrickým plánem	u nedigitalizovaných území Pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti a jedná se o účel rekonstrukce, kde je zpracováván odhad na budoucí TH nemovitosti nebo se jedná o účel výstavba	COPY
Nabývací titul budoucího vlastníka – postačuje konkretizovaný návrh (kupní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí) , který musí splňovat požadované náležitosti	pro účel koupě	COPY
Územně plánovací informace, event. Předběžná informace nebo územní souhlas nebo územní rozhodnutí nebo stavební povolení vydané do 30.6.2024 nebo povolení záměru vydané od 1.7.2024	pro účely: <ul style="list-style-type: none"> • koupě • refinancování -pozemek 	COPY
Stavební plány – řezy, půdorysy, pohledy	pro účely: <ul style="list-style-type: none"> • koupě • refinancování • výstavba • rekonstrukce nad 1 000 000 CZK 	COPY
	Pro posouzení dřevostavby	
Technická zpráva / popis nemovitosti	pro účely: <ul style="list-style-type: none"> • výstavba • rekonstrukce nad 1 000 000 CZK 	COPY
	Pro posouzení dřevostavby	
Smlouva o dílo včetně příloh / časový harmonogram / Rozpočet nákladů / Přehled zdrojů pro financování nákladů stavby – rozpočet stavby	pro účely: <ul style="list-style-type: none"> • výstavba • rekonstrukce nad 1 000 000 CZK 	COPY
	Pro posouzení dřevostavby	
Stavební povolení nebo ohlášení, pokud to stavební práce vyžadují a je již vydáno do 30.6.2024, od 1.7.2024 povolení záměru	pro účely: <ul style="list-style-type: none"> • výstavba • rekonstrukce nad 1 000 000 CZK • koupě od developera, kdy je postupné čerpání na ZoSV (Pozn. k ověření, že nejde o černou stavbu apod.)	COPY
Smlouvy o zřízení práv odpovídajících věcným břemenům	pokud bylo zřízeno tj. VB je uvedeno na LV	COPY
Smlouvy o zřízení předkupního práva	pokud bylo zřízeno tj. VB je uvedeno na LV	COPY
Prohlášení vlastníka / smlouva o výstavbě, pokud již existuje	pro účel koupě BJ ve výstavbě od developera	COPY
Nájemní smlouva	U pronajatých nemovitostí	COPY

Detaily viz kapitola 10.2.1 [Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky](#)

	Odhadce je oprávněn si vyžádat další upřesňující dokumenty na základě posouzení doložených dokumentů.
---	---


100.4 Přípustné formy LV

Toto jsou přípustné formy LV:

1	Elektronicky pořízené LV v aplikaci KN Box
2	Listinná podoba LV vyhotovená na KN, u notáře nebo na Czech pointech opatřená razítkem a kolkem.
3	Elektronicky pořízené LV s certifikátem, kterým je dokument podepsán musí být: <ul style="list-style-type: none"> • platný a uznávaný UCB (Signed and all signatures are valid), • podepsán správnou osobou (Český úřad zeměměřičský a katastrální), • vydavatelem certifikátu je Česká pošta, s. p., • začátek platnosti certifikátu nesmí začínat dříve, než k jakému datu se vztahuje dokument a • konec platnosti certifikátu nesmí končit později, než k jakému datu se vztahuje dokument a • dokument nebyl odvolán či zrušen (v sekci revocation je uvedeno : The selected certificate is valid.)

101 DOKUMENTACE K NOVÝM HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM K POSOUZENÍ ŽÁDOSTI


101.1 Dokumentace k žádosti – žádost a její přílohy

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Poznámky	Forma
Žádost o poskytnutí HÚ		ORIG
Doplňující informace k žádosti o HÚ		ORIG
Příloha k žádosti o HÚ - doplnění údajů o nemovitosti		ORIG
	<p>Žádost/příloha k žádosti musí být kompletně vyplněna a podepsána klientem. Podpis klienta na žádosti může chybět pouze v případě, je-li podepisována formou SMS.</p> <p>Pokud je žádost zprostředkována přes 3.stranu, je nutné v systému identifikovat tuto 3.stranu před odesláním dotazů do úvěrových registrů.</p> <p>V případě, že klient bude zastupován 3. osobou na základě plné moci, musí být postupováno v souladu s metodikou. Detaily viz kapitola 4.12 Plné moci.</p>	

Detaily viz kapitola [4 ŽADATELÉ O HYPOTEČNÍ ÚVĚR](#), 6 [VÝDAJE A ZÁVAZKY KLIENTA](#)

101.2 Dokumentace k žádosti – úvěrové pojištění

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku
Stanovisko pojišťovny k pojistitelnosti žadatele, pokud jde o úvěrové pojištění žadatele/spolužadatelů (email od pojišťovny)	Bankéř

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Zdravotní dotazník	je-li vyplnění požadováno k úvěrovému pojištění - detaily viz kapitola 2.5 Úvěrové pojištění schopnosti splácet	ORIG
Příhláška k úvěrovému pojištění		ORIG
	<p>Výpis ze zdravotnické dokumentace požaduje pojišťovna k úvěrovému pojištění - detaily viz kapitola 2.5 Úvěrové pojištění schopnosti splácet. Formulář není součástí schvalovacího procesu v Bance, tzn., že není Bankou kontrolován, ani archivován a Banka nemá přístup k zdravotním údajům spolu/žadatele. Pro Banku je dostačující potvrzení pojišťovny, že přijala klienta do pojištění.</p>	

Detaily viz kapitoly [2.5 Úvěrové pojištění schopnosti splácet](#), [13.2 Prokázání vzniku ZP pojišťovně](#)

101.3 Dokumentace k žádosti – spolu/žadatel, osoba blízká, zástavce

101.3.1 Dokumentace k žádosti – plná moc žadatele, spolužadatele, zástavce

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Plná moc pro zastupování klienta/zástavce třetí osobou	V případě zastupování spolu/žadatele nebo zástavce nebo prodávajícího. Nelze použít v případě Hypotéky předem.	ORIG

Detaily viz kapitola [4.12 Plné moci](#)

101.3.2 Dokumentace k žádosti – doklady totožnosti žadatelů, spolužadatelů

Občanství	Rezident/ nerezident	Dokumentace od klienta	Typ klienta A/ B/ C	Forma
Občan ČR s trvalým pobytem v ČR	Rezident	ID ČR	Skupina A	COPY
Občan ČR bez trvalého pobytu v ČR	Nerezident	Cestovní pas		COPY
Občan SR s příjmy v ČR bez trvalého pobytu v ČR	Nerezident	ID SR nebo Cestovní pas		COPY
Občan SR s příjmy v ČR s trvalým pobytem v ČR	Nerezident	ID SR nebo Cestovní pas		COPY
	Rezident	ID SR nebo Cestovní pas a zároveň také Povolení k trvalému pobytu s uvedeným českým RČ nebo Povolení k trvalému pobytu společně s dokladem o přidělení českého RČ		COPY
Cizinec s příjmy v ČR (s trvalým pobytem v ČR)	Rezident	ID nebo Cestovní pas		COPY
		a zároveň také Povolení k trvalému pobytu s uvedeným českým RČ nebo Povolení k trvalému pobytu společně s dokladem o přidělení českého RČ		COPY
Občan EHP s příjmem ze závislé činnosti v ČR splňující parametry skupiny B	Nerezident	ID nebo Cestovní pas a zároveň Povolení k přechodnému pobytu nebo Osvědčení o registraci	Skupina B	COPY
Pouze pokud je klient manželem/ manželkou/ Partnerem/Partnerkou, Registrovaným partnerem/ Registrovanou partnerkou hlavního žadatele	Nerezident	ID nebo Cestovní pas	Skupina C	COPY
		a zároveň také Povolení k přechodnému nebo dlouhodobému pobytu		COPY


Detaily viz kapitola 4.2 [Nový a stávající klient, klient skupiny A, B, C, ne/rezident](#)

101.3.10 [Dokumentace k žádosti – rodinný stav spolužadatele typu C](#)



101.3.2.1 [Náležitosti osobních dokladů](#)

101.3.2.2 [Akceptace dokladu totožnosti stávajícího klienta](#)

101.3.2.3 [Neplatnost dokladu totožnosti](#)101.3.2.4 [Změna identifikačních údajů](#)101.3.2.5 [Zadávání informací o rodném čísle klienta](#)

	<p>Banka nemusí k pořízení kopie získat výslovný souhlas klienta/osoby (např. disponenta s účtem, ne klienta, který provádí hotovostní transakce, doručení platebního příkazu ...) s uchováním kopie dokladů, ze kterého se při identifikaci vycházelo, jelikož se nově jedná o zákonnou povinnost.</p> <p>(-)</p>
---	--

101.3.2.1 Náležitosti osobních dokladů

	<p>Občanský průkaz ČR – musí být platný k datu identifikace.</p> <p>Občanské průkazy ČR vydané s neomezenou dobou platnosti občanům narozeným před 1. 1. 1936, zůstávají bez povinnosti výměny v platnosti „bez omezení“.</p> <p>V případě neexistence platného ID není možné akceptovat samostatný cestovní pas pro občana ČR, pokud nebyla poskytnuta výjimka nebo tzv. rychlý pas (pas s platností na 6 měsíců). Jestliže se jedná o cestovní pas se strojově čitelnou zónou a/nebo s čipem, není akceptovatelná jakákoli změna v dokladu (ruční vpis nebo razítko např. s informací o prodloužení pasu).</p>
	<p>Národní průkaz totožnosti (mimo ID ČR) nebo cestovní pas - platnost průkazu končí nejdříve za 30 dní k datu identifikace</p>
	<p>Datum identifikace klienta je k datu podpisu žádosti, nebo k podpisu smluvní dokumentace.</p>
	<p>Minimální doba platnosti dokladů uvedených pro cizince a občany ČR bez trvalého pobytu v ČR musí být alespoň 2 měsíce před jejich expirací.</p>

101.3.2.2 Akceptace dokladu totožnosti stávajícího klienta

Klient vždy prokazuje svou totožnost aktuálním dokladem totožnosti. Pokud již má Banka v systému údaje a sken dokladu totožnosti, kterým se klient prokazuje při žádosti, není potřebné jej nově skenovat, postačí připojit stávající platný doklad.

V případě, že je stávající klient nalezen ve státních registrech (tj. ztotožněn), údaje o dokladu totožnosti se automaticky doplní do systému a není zapotřebí dokládat fyzickou kopii OP (a nedochází k verifikaci). Pozn. Platí pouze v případě stávajícího klienta Banky - občana ČR, s platným OP ČR, s trvalým pobytem v ČR a s českým rodným číslem.

101.3.2.3 Neplatnost dokladu totožnosti

Za neplatný je doklad totožnosti považován v případech kdy:

- lhůta jeho platnosti uplynula, tj. datum ukončení jeho platnosti předchází datu jeho předložení bance (jde-li o průkaz totožnosti);
- poškozený doklad, kdy míra jeho poškození neumožňuje ověření některých z identifikačních údajů;
- doklad (občanský průkaz nebo cestovní pas), který byl nalezen v [databázi neplatných průkazů vedené ministerstvem vnitra ČR](#).

101.3.2.4 Změna identifikačních údajů

Klient je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit a doložit Bance všechny změny svých identifikačních údajů.

Změnu je možné provést na základě předložení:

- nového průkazu totožnosti (s již změněnými identifikačními údaji)
- stávajícího průkazu totožnosti s „odděleným rohem“ - takový doklad zůstává platný po dobu 45 dnů od data změny. Po této lhůtě bude zapsán do [databáze neplatných průkazů vedené ministerstvem vnitra ČR](#).

Detaily viz kapitola [4.2 Nový a stávající klient, klient skupiny A, B, C](#) , 4.7.2 [Žadatelé s registrovaným partnerstvím](#)

101.3.3 Dokumentace k žádosti – osoba blízká

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Občanský průkaz nebo Oddací list/ nebo výpis z matriky nebo výpis z evidence obyvatel nebo rodný list nebo doklad o uzavřeném Partnerství/Registrovaném partnerství s uvedenou osobou blízkou	Pokud jde o osobu blízkou	COPY

Detaily viz kapitola: [4.6 Osoba blízká](#)

101.3.4 Dokumentace k žádosti – standardní SJM/SJP – žadatel pouze 1 z manželů/Partnerů

Dokumentace od klienta k rodinnému statutu žadatele/ spolužadatele	Poznámky	Forma
Výpis z úvěrových registrů druhého z manželů/Partnerů z úvěrového registru CBCB (www.cbcb.cz) a Solus (www.solus.cz)		COPY
Oddací list (v případě Partnerství obdobný dokument)	Pouze pokud je nutné prokázat, že v době nabytí nemovitosti ještě nebylo uzavřeno manželství Partnerství Pozn.: Doklad není požadován, pokud klient nabyl nemovitost dědictvím či darem či jinou formou zakládající výlučné vlastnictví.	COPY

Detaily viz kapitola: 4.7.1 [Žadatelé, kteří mají společné jmění manželů \(SJM\)/společné jmění partnerů \(SJP\)](#) – podmínky, kdy žadatel může žádat sám.

101.3.5 Dokumentace k žádosti – modifikované SJM žadatelů - manželů/ modifikované SJP žadatelů - Partnerů

Dokumentace od klienta k rodinnému statutu žadatele/ spolužadatele	Společné pro všechny žadatele za níže uvedených podmínek		Forma
Dohoda ve formě NZ modifikující SJM/SJP nebo Pravomocné rozhodnutí soudu modifikující SJM/SJP	V případě modifikace SJM/SJP	Žadatel je ženatý/žadatel je v Partnerství	COPY
Výpis z úvěrových registrů druhého z manželů/Partnerů :z úvěrového registru CBCB (www.cbcb.cz) a Solus (www.solus.cz)	Modifikované SJM/SJP - pokud došlo k modifikaci před méně než 6 měsíci		COPY

Detaily viz kapitola 4.7.1 [Žadatelé, kteří mají modifikováno společné jmění manželů \(SJM\)/ společné jmění partnerů \(SJP\)](#)

101.3.6 Dokumentace k žádosti – rozvedený žadatel, spolužadatel

Dokumentace od klienta k rodinnému statutu žadatele/ spolužadatele	Společné pro všechny žadatele za níže uvedených podmínek		Forma
Doklad o vypořádání SJM/ SJP Pravomocné rozhodnutí soudu o zániku manželství/ Partnerství rozvodem (Rozsudek o rozvodu)	V případě zániku SJM/ SJP , kdy je žadatel/ spolužadatel rozvedený před méně než 3 roky.	Žadatel /spolužadatel je rozvedený	COPY

Pravomocné rozhodnutí soudu o zániku manželství rozvodem (Rozsudek o rozvodu) nebo výpis z evidence obyvatel potvrzující, že je žadatel/spolužadatel rozvedený déle než 3 roky	Pouze pokud není z dokladu totožnosti zřejmé, že je spolu/žadatel rozvedený více než 3 roky		COPY
--	---	--	-------------

Detaily (včetně informací k rozsudku o rozvodu) viz kapitola 4.7.3 [Rozvedený žadatel, spolužadatel, 4.7.2 Žadatelé s Registrovaným partnerstvím](#)

101.3.6.1 Dokumentace k žádosti- výživné

Doklad o určení výše výživného	Pokud má spolu/žadatel vyživovací povinnost na nezaopatřené děti do 26 let		COPY
--------------------------------	---	--	-------------

101.3.7 Dokumentace k žádosti – neúčelový úvěr – zástavce odlišný od spolu/žadatele

Dokumentace od klienta k rodinnému statutu zástavce	Typ zástavce	Společné pro všechny zástavce za níže uvedených podmínek	Forma
Výpisy z úvěrových registrů zástavce: z úvěrového registru CBCB (www.cbcb.cz) a Solus (www.solus.cz)	V případě, že zástavce je odlišný od spolu/žadatele o HÚ a jde o neúčelový HÚ		COPY

Detaily viz kapitola [2.3 Neúčelový úvěr](#)

101.3.8 Dokumentace k žádosti – ZSK klient

Bez detailu.

101.3.9 Dokumentace k žádosti – výpisy z úvěrových registrů ze země trvalého pobytu

Dokumentace	Poznámky		Forma
Od klienta výpis z úvěrového registru SR: SBCB (www.sbc.sk), který byl vystaven před méně než 90 dny k datu posouzení žádosti s kompletními podklady nebo zajištění Výpisu z úvěrového registru SR Bankéřem dle interního postupu	Občan SR s příjmy v ČR bez trvalého pobytu v ČR (Nerezident)	Klient - Skupina A	ORIG

(Klient – [skupina C](#) je bez nutnosti doložení zahraničních registrů.)

Detaily viz kapitola 4.2 [Nový a stávající klient, klient skupiny A, B, C, 7.1.1 Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR](#)

101.3.10 Dokumentace k žádosti – rodinný stav spolužadatele typu C

Dokumentace od klienta	Poznámky		Forma
Doklad o Registrovaném partnerství/ Partnerství /manželství, pokud není uvedeno v OP nebo jiném ID, ale nepatří do dokladů totožnosti	Pokud spolužadatel nesplňuje podmínky klienta skupiny A nebo B, může žádat o HÚ pouze jako spolužadatel, pokud je manželem/manželkou, Partnerem/Partnerkou , Registrovaným partnerem/Registrovanou partnerkou hlavního žadatele.	Klient - Skupina C	COPY

Detaily viz kapitola 4.2 [Nový a stávající klient, klient skupiny A, B, C](#)

101.3.11 Dokumentace k žádosti – politicky exponovaná osoba

Bez detailu.

Detaily viz kapitola 4.15 [PEP – Politicky exponovaná osoba](#)

101.4 Dokumentace k žádosti – příjmy, bonita

101.4.1 Dokumentace k žádosti – předschválené příjmy

Ruší se.

101.4.2 Dokumentace k žádosti – příjmy ze závislé činnosti

101.4.2.1 Dokumentace – příjmy ze závislé činnosti v ČR bez vztahu ke společnosti

Detaily viz kapitola 5.9.1 [Příjmy ze závislé činnosti v ČR – bez vztahu ke společnosti](#)

Dokumentace od klienta	Společné pro všechny žadatele za níže uvedených podmínek		Forma
Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti - formulář Banky (více informací k POP v kapitole 101.4.3 Informace k Potvrzení o příjmu)	Příjem zasílaný na účet/ v hotovosti	Společné pro dobu určitou a neurčitou (včetně agenturní práce)	ORIG
Pracovní smlouva ve znění pozdějších dodatků spolu s aktuálním mzdovým výměrem Banka akceptuje následující doklady o prodloužení pracovní smlouvy: <ul style="list-style-type: none"> Nová pracovní smlouva nebo Dodatek k pracovní smlouvě potvrzující prodloužení pracovního poměru Usnesení orgánu , na základě kterého je klient jmenován do funkce (včetně uvedení funkce, výše odměny) – platí pouze v případě PEP klienta , kdy Banka akceptuje Usnesení namísto doložení pracovního poměru pracovní smlouvou apod. Např. se může jednat o zápis ze zasedání, v rámci kterého byl klient zvolen.	Příjem zasílaný na účet/ v hotovosti	Na dobu určitou (včetně agenturní práce)	COPY
Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti (POP)- formulář UCB	Příspěvek na bydlení	Společné pro dobu určitou a neurčitou (včetně agenturní práce)	ORIG

Detaily viz kapitoly: 5.9.1 [Příjmy ze závislé činnosti v ČR – bez vztahu ke společnosti](#), 101.4.3 [Informace k Potvrzení o příjmu](#), 101.4.4 [Informace k výpisům z běžného účtu](#), 4.15 [PEP – Politicky exponovaná osoba](#)

101.4.2.2 Dokumentace k žádosti – příjmy ze závislé činnosti v ČR z vlastní společnosti nebo ze společnosti osoby blízké

Dokumentace od klienta	Společné pro všechny žadatele za níže uvedených podmínek	Forma
Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti - formulář Banky	Příjem zasílaný na účet Dobu neurčitá pro občana ČR	ORIG

	Pozn.: Příjem ze závislé činnosti z vlastní společnosti vyplácený v hotovosti není standardně akceptovaným příjmem	
Kompletní výpis z účtu klienta u kterékoliv banky v ČR s připsanou mzdou za poslední 3 měsíce		COPY
Přiznání k dani z příjmů právnických osob včetně příloh za poslední 1 zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období	Doba neurčitá / Doba určitá pro občana ČR Pozn.: <ul style="list-style-type: none"> DPPO musí být vždy za 12 měsíců, tzn., že společnost musí podnikat za celé zdaňovací období, ke kterému se vztahuje daňové přiznání. Společnost nesmí mít záporný vlastní kapitál a záporný hospodářský výsledek. Společnost má zaměstnance. 	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY
Plná moc daňového poradce k DP právnické osoby podaná na FÚ	Do 30.6., nepředložil-li klient DP právnické osoby za uplynulý rok	COPY
Čestné prohlášení o podílu v akciové společnosti	V případě, že osoba blízká je zaměstnavatelem spolu/žadatele a v žádosti o HÚ je uvedeno, že vlastní 33 % a méně akcií. (V případě spolu/vlastnictví a. s. spolu/žadatelem je prohlášení o podílu v a.s. uvedeno v žádosti, není tedy vyžadován tento formulář).	ORIG
Daňové přiznání k dani z příjmů FO (zaměstnavatele) včetně příloh za poslední 1 zdaňovací období, z něhož je zřejmé, že FO má zaměstnance	Zaměstnavatelem je fyzická osoba podnikající	

Detaily viz kapitola 5.9. [Příjmy ze závislé činnosti \(§ 6 zákona 586/1992\)](#), [101.4.3 Informace k Potvrzení o příjmu](#), [101.4.4 Informace k výpisům z běžného účtu](#), [101.4.10 Informace k Daňovému přiznání](#), [101.4.10.1 Informace k přílohám daňového přiznání](#), [101.4.10.2 Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#)


101.4.2.3 Dokumentace k žádosti – příjmy z dohody o pracovní činnosti v ČR

Příjmy z dohody o pracovní činnosti již nejsou metodikou definovaným (akceptovaným) příjmem.

101.4.2.4 Dokumentace k žádosti – příjmy ze závislé činnosti v zahraničí bez vztahu ke společnosti – pouze pro občana ČR


Příjmy ze závislé činnosti v zahraničí na dobu určitou již nejsou metodikou definovaným (akceptovaným) příjmem.

Dokumentace od klienta	Společné pro všechny žadatele za níže uvedených podmínek	Forma
Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti - formulář Banky	Na dobu neurčitou	ORIG
Kompletní výpis z účtu klienta u kterékoliv banky v ČR nebo banky země pobytu klienta s připsanou mzdou za poslední 3 měsíce	Je požadováno vždy, pokud se nejedná o příjem z SK.	COPY

	Pokud příjem ze závislé činnosti v zahraničí, netrvá minimálně 6 měsíců , nejedná se o metodikou definovaný příjem.
---	--


Detaily viz kapitoly 5.9 [Příjmy ze závislé činnosti \(§ 6 zákona 586/1992\)](#), 101.4.3 [Informace k Potvrzení o příjmu](#), 101.4.4 [Informace k výpisům z běžného účtu](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#)

101.4.3 Informace k Potvrzení o příjmu

	<p>Náležitosti Potvrzení o příjmu</p> <ul style="list-style-type: none"> • je požadován formulář Banky a to i v cizojazyčném znění (anglickém nebo německém). • je aktuální – tj. ke dni převzetí kompletní Žadosti nesmí být starší 30 dnů a zároveň nesmí být starší 90 dnů ke dni schválení úvěru • je kompletně vyplněné • je podepsané osobou, která potvrzení vystavila (pouze pokud nejde o el. dokument akceptovatelný Bankou) • Identifikace klienta (jméno, příjmení, RČ/datum narození) je ve shodě s ostatními podklady • neobsahuje „modifikované“ údaje (přepisy, opravy) • Potvrzení nesmí být vystaveno samotným žadatelem případně žadatelem spolužadatelem a naopak. <p>Pokud zaměstnavatel klienta odmítne na formuláři Potvrzení o příjmech vyplnit číslo účtu, pobočka dokument sama nijak nedoplňuje ani neupravuje!</p>
---	---

Detaily viz kapitola 5.9 [Příjmy ze závislé činnosti \(§ 6 zákona 586/1992\)](#).

101.4.4 Informace k výpisům z běžného účtu

	<p>Náležitosti výpisů z běžného účtu</p> <ul style="list-style-type: none"> • výpisy jsou kompletní bez úprav a pozměňujících zásahů, po sobě jdoucí, ucelené výpisy z běžného účtu, ze kterých bude v nich viditelná zasílaná mzda, • výpisy musí obsahovat alespoň název banky, číslo účtu, • musí jít o výpisy přímo daného žadatele nebo v případě společného účtu žadatele/ spolužadatele alespoň jednoho z nich (výpis obsahuje jméno a příjmení klienta) <p>Forma výpisů z běžného účtu: Banka akceptuje výpis zaslaný klientovi jeho bankou/ zkonvertovaný do pdf z internetového bankovníctví nebo pořízený z internetového bankovníctví.</p> <p>V případě, že je spolu/žadatel povinen doložit výpis z BÚ k příjmům ze závislé činnosti, musí být doložen výpis, na který je zasílána mzda.</p>
---	--

Detaily viz kapitola 5.9 [Příjmy ze závislé činnosti \(§ 6 zákona 586/1992\)](#), 5.10 [Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR \(§ 7 zákona 586/1992\)](#), 5.14.4 [Invalidní důchod 3. stupně v ČR](#)

101.4.5 Dokumentace k žádosti – příjmy ze samostatné podnikatelské činnosti v ČR

101.4.5.1 Dokumentace k žádosti – příjmy svobodná povolání

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období.		COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU	Do 30.6., nepředloží-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY

Osvědčení vydané profesní komorou	V případě, že členství nelze ověřit na Internetu v profesní komoře	COPY
Smlouva o sdružení	Požadováno od advokátů podnikajících v rámci sdružení	COPY
Podklady, které vyplývají ze smlouvy o sdružení např. Výkaz zisku a ztrát za poslední zdaňovací období , Výkaz rozvahy za poslední zdaňovací období		COPY

Detaily viz kapitola 5.10.2 [Svobodná povolání](#) a v ní uvedený [seznam svobodných povolání](#) akceptovaných Bankou, [101.4.10 Informace k Daňovému přiznání](#), [101.4.10.1 Informace k přílohám daňového přiznání](#), [101.4.10.2 Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#), kapitola 5.10.2.1 [Advokáti podnikající v rámci sdružení](#)

101.4.5.2 Dokumentace k žádosti – příjmy živnostník

Dokumentace od klienta	Poznámky	
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období.		COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU	Do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY
Doklad o zaplacených úrocích	Pokud klient chce zohlednit úroky zaplacené a uplatněné v nákladech v příslušném zdaňovacím období v bonitě a má podnikatelský úvěr a neuplatňuje náklady paušálem	COPY
Leasingová smlouva	Pokud klient chce zohlednit leasingové splátky zaplacené a uplatněné v nákladech v příslušném zdaňovacím období v bonitě a pokud má leasing na IČ a neuplatňuje náklady paušálem	COPY

Detaily viz kapitola 5.10.3 [Živnostník](#) [101.4.10 Informace k Daňovému přiznání](#), [101.4.10.1 Informace k přílohám daňového přiznání](#), [101.4.10.2 Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#), [7.1.1 Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR](#)

101.4.5.3 Dokumentace k žádosti – příjmy Paušalista

Dokumentace od klienta	Poznámky	
Výpis z účtu u kterékoliv banky v ČR za poslední 3 měsíce	Ve výpisech by měla být vidět měsíční platba paušální daně.	COPY


Detaily viz kapitola [5.10.3.1 Paušalista](#)

101.4.5.4 Dokumentace k žádosti – příjmy zprostředkovatel Banky (3P)


Dokumentace od klienta	Poznámky
------------------------	----------

Potvrzení o vyplacených provizích za posledních 12 měsíců	V případě Partners výstup z aplikace „ Generátor provizních příjmů pro poradce Partners “ (interní dokument), může být nahrazen Potvrzením o vyplacených provizích Franchizantovi potvrzuje : <ul style="list-style-type: none"> • provozovateli franšizy UniCredit Bank pracovník útvaru Retail & Private Network Support • osobě spolupracující na IČO s provozovatelem franšizy UniCredit Bank provozovatel této franšizy 	ORIG
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období		COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU, nepředložil-li klient DP za uplynulý rok	Do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY

Detaily viz kapitola 5.10.4 [Zprostředkovatelé Banky](#) a [seznam zprostředkovatelů Banky, kapitola 5.10.4.1. Zprostředkovatel Banky \(3\)](#), [101.4.10 Informace k Daňovému přiznání](#), [101.4.10.1 Informace k přílohám daňového přiznání](#), [101.4.10.2 Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#)

	Pro hypotéky platí, že Zprostředkovatel 3P nemůže v hypotéce figurovat jako spolu/žadatel (kapitola 19 Schvalovací pravomoce).
---	---

101.4.5.5 Dokumentace k žádosti – příjmy spolu/majitel společnosti (nad 33% podíl) nebo ze společnosti osoby blízké

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Přiznání k dani z příjmů právnických osob včetně příloh - zejména Výkazu zisku a ztrát a Výkazu rozvaha za poslední 2 zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období	Vyplacený podíl na zisku nebo Nevyplacený podíl na zisku – společnost u UCB v divizi Firemního a investičního bankovníctví	COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU, nepředložil-li klient DP za uplynulý rok	Do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY
Rozhodnutí valné hromady společnosti o rozdělení a výplatě zisku za poslední 3 roky	Vyplacený podíl na zisku	COPY
Výpis z účtu u kterékoliv banky v ČR dokladující výplatu každého vyplaceného podílu na zisku společnosti za poslední 3 roky	Vyplacený podíl na zisku	COPY
	Součástí daňového přiznání jsou přílohy obsahující vyplněné formuláře Rozvaha a Výkaz zisku a ztrát.	

Detaily viz kapitola 5.10.5 [Majitel, spolumajitel společnosti \(nad 33% podíl\)](#), 101.4.4 [Informace k výpisům z běžného účtu](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#).

101.4.5.6 Dokumentace k žádosti – advokát s nedostatečnou příjmovou historií

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Mandátní smlouva nebo smlouva příkazní nebo smlouva o trvalé spolupráci mezi advokáty	Pokud klientovi plynou příjmy z advokátní činnosti na základě mandátní smlouvy/ příkazní sml. / smlouvy o trvalé spolupráci mezi advokáty	COPY
Výpis (y) z účtu dokládající příjmy dle mandátní smlouvy alespoň za poslední 3 měsíce		COPY
Vystavené faktury alespoň za poslední 3 měsíce	Pokud klientovi plynou příjmy z advokátní činnosti a nemá mandátní smlouvu / příkazní sml. / smlouvy o trvalé spolupráci mezi advokáty	COPY
Výpis (y) z účtu dokládající příjmy z vystavených faktur alespoň za poslední 3 měsíce		COPY
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období nebo Pracovní smlouva nebo Zápočtový list důchodového zabezpečení	Doložení kontinuity příjmů před začátkem podnikání	COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU	Pokud byla kontinuita příjmů doložena DP a do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	Pokud byla kontinuita příjmů doložena DP a byl zároveň u nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY

Detaily viz kapitola 5.10.6 [Advokát s nedostatečnou příjmovou historií](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#).

101.4.6 Dokumentace k žádosti – aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti

Dokumentace od klienta	Společné pro všechny klienty	Forma
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období. V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně klient dodá Platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát).	V případě aktivního oprávnění k podnikatelské činnosti / v případě přerušení nebo ukončení oprávnění k podnikatelské činnosti v letošním nebo loňském roce a zároveň a) požadavku na započítání tohoto příjmu do bonity nebo b) existenci případných ztrát ze samostatně výdělečné činnosti (§7), z kapitálového majetku (§8) a z nájmu (§9) za poslední zdaňovací období (<i>oboje vyznačeno v Žádosti o HÚ v části Zdroj příjmu</i>)	COPY

Detaily viz kapitola 4.11. [Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti žadatelů](#) a kapitola 5.8 [Pravidla pro doložení příjmů spolužadatele](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#)

101.4.7 Dokumentace k žádosti – příjmy z pronájmu nemovitosti v ČR

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední 1 zdaňovací období a také Doklad o		COPY

zaplacení daně za poslední zdaňovací období		
Plná moc daňového poradce podaná na FU	Do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY
Nájemní smlouvy eventuálně na sebe navazující několik nájemních smluv ve znění pozdějších dodatků nebo Výpis z účtu dokládající příjmy z pronájmu za poslední měsíc	Detaily viz Informace k nájemním smlouvám nebo Informace k výpisu z účtu prokazující příjem z pronájmu	COPY
Odpisový plán	Pokud je požadováno zohlednění odpisů v bonitě klienta	COPY
Doklad o členství v družstvu k nemovitosti sloužící k pronájmu	Pokud je pronajatá nemovitost ve vlastnictví družstva	COPY
LV k pronajímané nemovitosti ne starší než 3 měsíce		COPY

Detaily viz kapitoly 5.11.1. [Příjmy rentiéra z pronájmu nemovitostí v ČR \(§ 9 zákona 586/1992\)](#), 5.11.1.1 [Informace k nájemním smlouvám](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#) 5.11.1.2 [Informace k výpisu z účtu prokazující příjem z pronájmu](#)

101.4.8 Dokumentace k žádosti – příjmy z kapitálového majetku v ČR

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období		COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU	Do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY


Detaily viz kapitola 5.11.2 [Příjmy rentiéra z kapitálového majetku v ČR \(§ 8 zákona 586/1992\)](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#)


101.4.9 Dokumentace k žádosti – příjem spolupracující osoby

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Přiznání k dani z příjmů fyzických osob včetně příloh za poslední zdaňovací období a také Doklad o zaplacení daně za poslední zdaňovací období		COPY
Plná moc daňového poradce podaná na FU	Do 30.6., nepředložil-li klient DP za uplynulý rok.	COPY
Daňový platební výměr z FÚ nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD (PDF formát)	V případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně	COPY

Detaily viz kapitola 5.12 [Příjem spolupracující osoby v ČR \(§ 13 zákona 586/1992\)](#), 101.4.10 [Informace k Daňovému přiznání](#), 101.4.10.1 [Informace k přílohám daňového přiznání](#), 101.4.10.2 [Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně](#)

101.4.10 Informace k Daňovému přiznání

Lhůty a formy pro podání DP	Jsou uvedeny v příložené tabulce vždy k aktuálně běžícímu roku.
DP zpracováno poradcem	Zmocněncem pro zpracování DP je podle daňového řádu (zákon č. 280/2009 Sb., § 29) daňový poradce nebo advokát (dále jen „poradce“).
Plná moc pro poradce	<p>Plná moc pro poradce</p> <p>Při zpracování DP poradcem musí být na FÚ doručena plná moc nejpozději společně s daňovým přiznáním.</p> <p>Banka požaduje doložení této plné moci pro poradce doručené na FÚ, a sice:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. jako přílohu, které je součástí podávaného DP nebo 2. s podacím razítkem podatelny nebo 3. odeslané na FÚ datovou schránkou, vytištěné ze systému, ze kterého bylo odesláno na FÚ včetně potvrzovacího e-mailu o doručení na FÚ <p>(Náležitosti v bodě 1. až 3 se nepožadují, pokud bude doložena starší plná moc, která je ale nadále platná a zároveň bude z předloženého DP patrné, že ho podává stejný daňový poradce uvedený v plné moci).</p> <p>V případě, že v období od 1. 4. do 30. 06. klient Bance nedoloží DP za loňský rok a zároveň neprokáže, že dal plnou moc poradci, nelze předložené DP akceptovat.</p>
	<p>Daňové přiznání musí být doloženo včetně:</p> <ul style="list-style-type: none"> • relevantních příloh (viz informace k přílohám) a • dokladu o zaplacení daně za poslední zdaňovací období – formou výpisu z běžného účtu s úhradou daně nebo formou přehledu obrátů osobního daňového účtu staženého ze sekce Osobní daňové účty v portálu Moje daně (v PDF formátu) a • daňového platebního výměru v případě nesouladu Potvrzení o zaplacení daně - staženého ze sekce Písemnosti v portálu Moje daně (v PDF formátu) nebo vystaveného FÚ

	<p>Potvrzení o zaplacení nedoplatku Banka požaduje doložit hned k žádosti. (-)</p>
	Klient Bance nedokládá dokument k přeplatku.

Způsoby podání daňového přiznání

- elektronicky: od 1.1.2023 jsou všechny fyzické osoby podnikající a právnické osoby povinny podávat DP pouze elektronicky přes datovou schránku (DS) nebo přes portál Moje daně (MD).
- v listinné podobě

Doložení daňového přiznání podaného elektronicky:

DP podané elektronicky přes DS:

- z DS je možno odeslat datovou zprávu (elektronický formulář ve formátu .xml) na příslušný FÚ
- po odeslání DP má subjekt možnost uložit si soubor „[Doručenka.pdf](#)“ nebo „Doručenka.zfo“ (jako potvrzení o podání DP)
- klient vygeneruje DP z účetního software nebo stáhne DP (pod názvem Úplný opis podání) ze sekce Písemnosti v portálu MD (v PDF formátu)

DP podané elektronicky přes portál MD:

- přes [webové rozhraní](#) portálu MD může klient vyplnit DP s použitím inteligentních elektronických formulářů nebo použít formulář [Obecná písemnost pro podání orgánům Finanční správy ČR](#)
- dokument/y je možné elektronicky podepsat prostřednictvím [Identity občana](#), [Datové schránky](#) nebo [kvalifikovaného elektronického podpisu](#) nebo odeslat bez elektronického podpisu prostřednictvím [DIS+](#) ([Daňová informační schránka plus](#))
- po odeslání DP má subjekt možnost uložit si soubor „...potvrzeni.p7s“ (pomocí tohoto souboru lze kdykoli zjistit, kdy subjekt DP podal včetně možnosti stáhnout si přílohy odeslané na příslušný FÚ) – tento soubor zašle e- mailem na bankéře
- klient vygeneruje DP při podání DP nebo stáhne DP (pod názvem Úplný opis podání) ze sekce Písemnosti v portálu MD (v PDF formátu)

Doložení daňového přiznání v listinné podobě:**DP podáno osobně na FÚ:**

- klientem podepsaná kopie DP s podacím razítkem FÚ;
- nebo klientem podepsaná kopie DP s originál razítkem příslušného FÚ a ověřovací doložkou FÚ (včetně data a podpisu). Není-li DP od FÚ opatřeno plombou (tj. sešité a opatřené štítkem) s ověřovací doložkou na poslední straně dokumentu, je nutná ověřovací doložka na každé straně DP;
- Opis DP (název: Opis vybraných údajů z DAP) musí být opatřen razítkem FÚ (vč. data i podpisu)

Důležité: bankéř uloží doložené papírové DP od klienta ve formátu PDF do Filenetu

DP podáno osobně na poště:

- klient doloží podací lístek a podepsanou kopii DP s originál razítkem příslušného FÚ a ověřovací doložkou FÚ (včetně data a podpisu). Není-li DP od FÚ opatřeno plombou (tj. sešité a opatřené štítkem) s ověřovací doložkou na poslední straně dokumentu, je nutná ověřovací doložka na každé straně DP.

101.4.10.1 Informace k přílohám daňového přiznání

Název přílohy v DP	Podmínky doložení
Příloha č.1 - „Výpočet dílčího základu daně ze samostatné činnosti (§ 7 zákona)“	Je požadováno pouze u příjmů ze samostatné činnosti (OSVČ)
Příloha č.2 - „Výpočet dílčích základů daně z příjmů z nájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)“	Je požadováno pouze u příjmů z nájmu nebo z ostatních příjmů dle § 10 zákona o dani z příjmu
Příloha č.3 - „Výpočet daně z příjmů ze zahraničí (§ 38f zákona)“ včetně Samostatných listů 1. oddílu	Není požadováno
Účetní závěrka poplatníka, který vede účetnictví - tzn. minimálně doložení Výkazu zisku a ztrát a výkazu Rozvaha	Je požadováno pouze u příjmů ze samostatné činnosti u žadatele, který vede účetnictví
Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a o sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění“ za příslušné zdaňovací období od všech zaměstnavatelů (např. podle § 38j odst. 3 zákona)	Je požadováno pouze u příjmů ze závislé činnosti – souběh vícero příjmů ze závislé činnosti

	Pozn. Bez doložení přílohy by nebylo možné zjistit, zda byly všechny příjmy v DP uvedeny.
Doklad o poskytnutém bezúplatném plnění (darů)	Není požadováno
Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši zaplacených úroků z tohoto úvěru	Není požadováno
Potvrzení o zaplacených příspěvcích na penzijní připojištění, penzijní pojištění, nebo doplňkové penzijní spoření	Není požadováno
Potvrzení o zaplacených příspěvcích na soukromé životní pojištění	Není požadováno
Potvrzení o úhradě za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání	Není požadováno
Potvrzení předškolního zařízení o výši výdajů vynaložených za umístění vyživovaného dítěte	Není požadováno
Potvrzení zaměstnavatele druhého z poplatníků pro uplatnění nároku na daňové zvýhodnění	Není požadováno
Důvody pro podání dodatečného DAP	Je požadováno, pokud klient podal dodatečné DP
Potvrzení o vyplacených příjmech a sražené dani podle § 36 odst. 2 písm. p) nebo t) zákona	Není požadováno
Potvrzení výše příjmů od zahraničního správce daně	Není požadováno
Vyrozumění o provedeném vkladu do KN (§ 10 zákona)	Není požadováno
Seznam pro poplatníky uplatňující nárok na vyloučení dvojího zdanění podle § 38f odst. 10 zákona	Není požadováno

101.4.10.2 Nesoulad Potvrzení o zaplacení daně


Příklady nesouladu Potvrzení o zaplacení daně:	
1. Částka přeplatku (vrácené daně) z Finančního Úřadu nesouhlasí s podaným Daňovým přiznáním (dále jen DP):	Obvykle je ze strany Finančního úřadu (dále jen FÚ) vráceno méně, protože FÚ neuzná všechny odpočitatelné položky v plné výši a klient o tomto nemá doklad - FÚ zavolá tyto skutečnosti poplatníkovi telefonicky nebo je přeplatek z částí nebo zcela použit na platbu záloh v dalším daňovém období. Banka již nepožaduje doložit přeplatek daně.
2. Uhrazená částka nedoplatku daně nesouhlasí s DP:	Poplatník daně je povinen uhradit daň do 8 dnů od podání DP = uhradil jinou částku, než sám uvádí na DP. Banka požaduje doložení Platebního výměru nebo Platební výměr vygenerovaný z portálu MD.

FÚ po obdržení DP poplatníka může na vyžádání (poplatníkem) vystavit Platební výměr cca do 8 dnů. Tento dokument plně nahrazuje standardní doklad o úhradě nedoplatku daně za podmínky, že základ daně dle doloženého Platebního výměru bude totožný s doloženým DP a nemá za následek změnu schvalovací autority mimo obvyklá pravidla.

101.4.11 Dokumentace k žádosti – příjmy na mateřské/rodičovské dovolené

101.4.11.1 Dokumentace – rodičovský příspěvek v ČR – současný/budoucí příjem

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Výpis z účtu s připsanou dávkou MP / RP za poslední měsíc	Současný rodičovský příspěvek - 1 dítě V případě, že ještě není k dispozici výpis z účtu (období přechodu z MD na RD), Banka akceptuje Rozhodnutí / Oznámení o přiznání RP. V případě, že je již k dispozici výpis z účtu s 1. počáteční částkou RP, která je ale jen	COPY

	částečná, Banka akceptuje také Rozhodnutí / Oznámení o přiznání RP.	
Výpis z účtu s připsanou dávkou RD za poslední měsíc a Oznámení o přiznání rodičovského příspěvku/ Rozhodnutí o přiznání dávky státní sociální podpory –rodičovského příspěvku (výměr od Úřadu práce ČR)/ Individuální informativní sdělení (s uvedenou výší měsíčně vyplácené dávky)	Současný rodičovský příspěvek - vícerčata	COPY
	Úřad práce standardně vydává Oznámení o přiznání RP. Rozhodnutí o přiznání dávky (namísto Oznámení) vydává ÚP např. v situacích, kdy: <ul style="list-style-type: none"> • je RP vyplácen v souběhu s MD (v rámci jednoho měsíce) a/nebo • ÚP začne vyplácet RP na mladšího sourozence. 	

Výpisem z účtu se rozumí výpis spolu/žadatele nebo společný výpis se spolu/spolužadatelem (nebo manželem/kou/**Partnerem/Partnerkou** v případě SJM/SJP nebo **s Registrovaným partnerem/partnerkou** v případě Registrovaného partnerství). Neakceptujeme výpis z účtu 3.osoby.

Detaily viz kapitola 5.13.1.1 [Rodičovský příspěvek v ČR – současný příjem](#) a kapitola 5.13.1.2 [Rodičovský příspěvek v ČR – budoucí příjem](#)

101.4.11.2 Dokumentace k žádosti – odměna pěstouna

Příjmy z odměny pěstouna již nejsou metodikou definovaným (akceptovaným) příjmem.

101.4.12 Dokumentace k žádosti – příjmy důchodce v ČR

101.4.12.1 Dokumentace k žádosti – důchod starobní, vdovský, sirotčí, invalidní 3. stupně

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Rozhodnutí o přiznání dávky o - výměr od České Správy Sociálního Zajištění (ČSSZ) nebo výpis z účtu s připsaným důchodem za poslední měsíc	Pouze v případě následujících příjmů: <ul style="list-style-type: none"> • Starobní důchod v ČR nebo • Vdovský důchod v ČR nebo • Sirotčí důchod v ČR nebo • Invalidní důchod 3. stupně v ČR 	COPY

Detaily viz kapitola 5.14 [Příjmy důchodce, kapitola 101.4.4 Informace k výpisům z běžného účtu](#)

101.4.12.2 Dokumentace k žádosti – příjmy z výsluhové renty

Dokumentace od klienta	Forma
Rozhodnutí o nároku na výplatu renty od příslušné instituce	COPY

Detaily viz kapitola 5.14.5 [Příjmy z výsluhové renty z ČR](#)

101.4.13 Dokumentace k žádosti – příjmy z výživného na děti

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Výpis z účtu klienta za poslední 3 měsíce	<ul style="list-style-type: none"> • u kterékoliv banky v ČR • prokazující příjmy z výživného • z výpisů musí být jednoznačně identifikovatelná příchozí platba 	COPY

	výživného (jméno dítěte nebo slovo výživné)	
Soudní rozhodnutí o výši příjmu z výživného nebo Dohoda o výši výživného	1. Dokládá se pouze, pokud z výpisu z účtu není jednoznačně identifikovatelná příchozí platba výživného	COPY

Detaily viz kapitola 5.15 [Příjmy z výživného na děti](#)

101.4.14 Dokumentace k žádosti – doložení jiných cizích zdrojů

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Smlouvu o úvěru/ půjčce/ zápůjčce nebo nabídku příslušného věřitele, ze které bude zřejmá budoucí výše úvěru/ půjčky/ zápůjčky a budoucí výše měsíční splátky	<p>V případě existence jiných cizích zdrojů použitých klientem na částečnou úhradu investičního záměru, v případě, že např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budou čerpány na částečnou úhradu kupní ceny (např. úvěr ze stavebního spoření atp.) • jsou uvedeny v úvěrových registrech ve statusu žádosti . Pozn. :Pokud je klient neodvolá, musí být zohledněny v bonitě. Pokud je odvolá/odstoupí od žádosti, musí doložit odvolání/odstoupení od žádosti k žádosti o HÚ) <p>(Jde o tzv. budoucí splátkové závazky.)</p>	COPY

Detaily viz kapitoly 1.3 [Jiné cizí zdroje klienta](#), 7.1.1 [Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR](#)

101.4.15 Dokumentace k žádosti – budoucí životní pojištění

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Uzavřená pojistní smlouva nebo předběžná kalkulace popištěvny, ze které bude zřejmá výše budoucího výdaje.	Pokud je budoucí životní pojištění podmínkou poskytnutí HÚ od Banky .	COPY

Detaily viz kapitoly 7.1.1 [Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR](#)

101.4.15.1 Náležitosti pojistné smlouvy k životnímu pojištění

Náležitosti pojistné smlouvy k životnímu pojištění:	
Forma	Písemná
Identifikace smluvních stran	<ul style="list-style-type: none"> • pojistníka (jméno, příjmení, adresa toho, kdo sjednává pojistnou smlouvu) • pojišťovny (název, adresa pojišťovny) v ČR - Pojistka musí být sjednána v pojišťovně se sídlem/organizační složkou v ČR. • pojištěného (jméno, příjmení, adresa) – osoba, na jejíž život, zdraví se pojištění vztahuje.
Pojistná částka	<p>Pojistná částka odpovídá poměru příjmů spolu/žadatelů, min. suma pojistných částek = výše aktuálního zůstatku nesplacené jistiny úvěru;</p> <p>V případě zjednodušeného refinancování Pojistná částka odpovídá poměru počtu spolu/žadatelů.</p> <p>Částka může být lineárně klesající, tak aby pokrývala po celou dobu splácení HÚ alikvotní nesplacenou část jistiny.</p>
Pojistná nebezpečí	Finanční krytí při smrti z jakýkoliv příčin.
Doba pojištění	Klient musí být pojištěn po dobu trvání sjednaného HÚ.

Datum uzavření pojistné smlouvy	Smlouva musí být uzavřena nejpozději před zahájením čerpání.
--	--

Nedílnou součástí pojistné smlouvy jsou i pojistné podmínky.

101.4.16 Dokumentace k žádosti – identifikace dluhů k doplacení/ zrušení

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Smlouvu o úvěru/ půjčce/ zápůjčce/ kontokorentu/ kreditní kartě atp.	Nutnost identifikovat dluh, který : žadatel přislíbil splatit (jako podmínku čerpání)	COPY
Původní Smlouva o úvěru/ půjčce/ zápůjčce Nová Smlouva o úvěru/ půjčce/ zápůjčce	Doložit pokud závazek není refinancován do UCB, ale k jinému věřiteli a refinancování u jiného věřitele bylo schváleno, nová úvěrová smlouva byla podepsána, ale zatím nedošlo k čerpání a splacení závazku v registrech	COPY

Detaily viz kapitola 7.1.2 [Výdaje a závazky, které nejsou započítávány do DR](#)

101.4.17 Dokumentace k žádosti – identifikace budoucích dluhů

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Nabídku, ze které bude zřejmá výše budoucí splátky a výše požadovaného úvěru/ půjčky/ zápůjčky	Nutnost identifikovat budoucí dluh, o který : Žadatel požádal dle úvěrového registru a který bude poskytnut	COPY


Detaily viz kapitola 7.1.1 [Výdaje a závazky, které jsou započítávány do DR](#)

101.5 Dokumentace k žádosti – nemovitost (financovaná/zastavovaná)

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku	Zadavatel požadavku
Vyhodnocení rizika povodně , pokud není v starším externím odhadu, nebo pokud se TH stanovuje v aplikaci LPI	Bankéř	X
Zajištění právního přístupu k nemovitosti , pokud není v starším externím odhadu nebo pokud se TH stanovuje v aplikaci LPI a pokud to není to bytový dům nad 10 BJ	Bankéř	X
Hromadné ocenění u developerských projektů , které jsou financovány bankou	Bankéř	X
Výstup z aplikace LPI , pokud je TH stanovena tímto online oceněním v LPI (podmínky jsou uvedeny v kapitole 10.6 Stanovení TH online oceněním v aplikaci Lux Property Index (LPI))	Bankéř	X
Elektronickou obhlídku nemovitosti , pokud je využit starší odhad nemovitosti a spolu/žadatel nepodepsal Čestné prohlášení o aktuálním stavu nemovitosti.	Bankéř	X
LV k financované nemovitosti ne starší 3 měsíce, Pokud není podmínkou posouzení žádosti doložení odhadu financované nemovitosti (kdy je LV je součástí odhadu financované nemovitosti) a zároveň pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti. LV na veškeré předmětné jednotky, budovy a pozemky (včetně těch jiného vlastníka při odděleném vlastnictví stavby a pozemku). U digitalizovaných území - Elektronicky v PDF	Bankéř	X
KM k financované nemovitosti ne starší 3 měsíce, Pokud není podmínkou posouzení žádosti doložení odhadu financované nemovitosti (kdy je LV je součástí odhadu financované nemovitosti) a pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti.	Bankéř	X

U digitalizovaných území - Elektronicky v PDF (U nedigitalizovaných území dokument chceme po klientovi)		
Stanovisko k externímu odhadu , pokud je objednáán klientem a ne Bankou nebo pokud to úvěrový případ vyžaduje.	Interní odhadci	Bankéř
Stanovisko k externímu odhadu , pokud to úvěrový případ vyžaduje	Interní odhadci	Schvalovatel
Pokud návrh na vklad vlastnického práva předchází návrhu na vklad zástavního práva (a vlastnické právo dosud nebylo zapsáno v KN), zástavcem je nový vlastník, je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky ke kupní smlouvě. (Jedná se např. o koupi od města/ obce).	Právní oddělení Banky	Bankéř/ Schvalovatel

Dokumentace od klienta k zastavované nemovitosti	Poznámky		Forma
Odhad nemovitosti vypracovaný smluvním odhadcem dle metodiky banky ne starší 1 rok	Pokud lze akceptovat nový externí odhad – details viz kapitola 10.2.1 Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky	Stanovení TH nemovitosti	COPY
Starší externí odhad nemovitosti	Pokud lze akceptovat starší externí odhad – details viz kapitola 10.2.2 Podmínky pro akceptaci původního externího odhadu		COPY
Prohlášení o stavu nemovitosti (pokud Bankéř nemůže provést Elektronickou obhlídku nemovitosti)			ORIG
Aktuální fotodokumentaci			COPY
Kupní smlouva, na jejímž základě byla nemovitost pořízena (pouze je-li úvěr zajištěn bytovou jednotkou)	Pokud lze využít stanovení TH v aplikaci Lux Property Index – details viz kapitola 10.6 Stanovení TH online oceněním v aplikaci Lux Property Index (LPI)		COPY
Prohlášení o stavu nemovitosti (pokud Bankéř nemůže provést Elektronickou obhlídku nemovitosti)			ORIG
Aktuální fotodokumentaci			COPY
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) nebo Odhad s daty z PENB	<p>U <u>Nízkoenergetické hypotéky</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> – pouze u financované nemovitosti <p>U výstavby nebo rekonstrukce, u které je známo, že podléhá ohlášce nebo stavebnímu povolení do 30.6.2024, od 1.7.2024 povolení záměru:</p> <ul style="list-style-type: none"> – financovaná nemovitost je zároveň zastavovaná <p>PENB musí být vyhotoven na budoucí stav nemovitosti, nikoliv na aktuální stav.</p>	ORIG (PENB)/ COPY (Odhad)	

	 Údaje z PENB je nutné pro zastavované nemovitosti zadávat do systému i ve všech ostatních případech, kdy jsou k dispozici.	
Souhlas věřitele se zřízením zástavního práva a věcného práva zákazu zcizení a/nebo zatížení k nemovitosti pro Banku	V případě, že na zastavované nemovitosti vážne zákaz zcizení a/nebo zatížení	COPY
Právně zajištěný přístup k zastavované nemovitosti	Pouze u zastavované nemovitosti. Pokud z ocenění odhadce vyplývá, že k datu ocenění nebyl právní přístup zajištěn a nejedná se o bytový dům s 10 a více bytovými jednotkami Detaily viz 101.5.2 Dokumentace k žádosti - právně zajištěný přístup	COPY
Vzdání se předkupního práva ze strany osob oprávněných z předkupního práva či potvrzení o nevyužití předkupního práva oprávněnými osobami (např. v případě účelu koupě)	V případě, že je u zastavované nemovitosti evidováno předkupní právo či se jedná o zákonné předkupní právo a nelze uplatnit výjimku k předkupnímu právu .	COPY
Předložení dokumentu, na základě kterého lze zahájit výstavbu předmětu financování (např. písemný souhlas stavebního úřadu s provedením stavby, stavební povolení, povolení záměru , veřejnoprávní smlouva, stavebním úřadem ověřená projektová dokumentace nebo certifikát vydaný autorizovaným inspektorem, projektová dokumentace ověřená autorizovaným inspektorem).	V případě, že je u zastavované nemovitosti definováno riziko „Nemovitost není řádně zapsána v KN“, je třeba doložit oprávněnost výstavby/rekonstrukce.	COPY
Kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí nebo dokument na základě kterého byl vlastník oprávněn provést předmětné stavební úpravy.	Týká se případů, kdy odhadce upozorňuje že nemovitá věc není řádně zapsaná v KN. Dokument se požaduje pouze u zastavované nemovitosti - hlavní stavby (tj. ne u příslušenství, které není řádně zapsáno do KN).	COPY

Náležitosti odhadu jsou uvedeny v kapitolách 10.2.1 [Podmínky pro akceptaci nového externího odhadu vyhotoveného smluvním odhadcem Banky](#) a v kapitole 10.2.2 [Podmínky pro akceptaci původního externího odhadu](#) a v kapitole 10.6 [Stanovení TH online oceněním v aplikaci Lux Property Index \(LPI\)](#).
[Detaily k zastavované nemovitosti viz kapitola 9.2 Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti.](#)

101.5.1 Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované

Dokumentace od klienta k financované nemovitosti	Poznámky	Forma
--	----------	-------

odlišné od zastavované nemovitosti		
Odhad financované nemovitosti vypracovaný smluvním odhadcem dle metodiky banky ne starší 1 rok - viz.101.5.1.1 Informace k odhadu financované nemovitosti odlišné od zastavované nemovitosti	Požadováno u účelu rekonstrukce nad 1 000 000 CZK nebo výstavba nebo financování koupě rozestavěné bytové jednotky v developerském projektu (stavba BJ bude dokončena financováním z HU, čerpání zahájeno před dokončením nemovitosti).	COPY
KM financované nemovitosti, která je v souladu s LV nebo je doplněná odpovídajícím geometrickým plánem	KN BOX - u nedigitalizovaných území pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti	Elektronicky v PDF

101.5.1.1 Informace k odhadu financované nemovitosti odlišné od zastavované nemovitosti

V odhadu financované nemovitosti musí být uvedena:

- budoucí TH financované nemovitosti,
- [rozpočet nákladů](#)
- minimální hodnota nákladů na rekonstrukci/výstavbu svépomocí
- doloženo ohlášení stavebních prací

Detaily viz kapitola 8.2 [Financovaná nemovitost je odlišná od zastavované](#)

101.5.2 Dokumentace k žádosti - právně zajištěný přístup

S výjimkou LV musí dokumentaci zajistit klient. LV zajišťuje Bankéř.

Způsoby doložení právně zajištěného přístupu k zastavované nemovitosti :	Poznámky	Forma
1. Vlastnictví/ spoluvlastnictví přístupové komunikace se dokládá LV (postačuje LV z nahlížení do KN). V případě, že převod teprve probíhá, doložit smlouvu o převodu a návrh na vklad vlastnického práva podaný do KN	Pokud nejsou splněny podmínky výjimky .	COPY
2. Veřejná komunikace se dokládá potvrzením obce, města		COPY
3. VB služebnost stezky a cesty se dokládá LV (zápis v části C, B1) – nestačí LV z nahlížení do KN, stačí dálkový přístup. V případě, že zřízení VB teprve probíhá, doložit návrh na vklad odpovídajícího služebnosti a smlouvu o VB		COPY
4. Ostatní plocha – se dokládá LV (postačuje LV z nahlížení do KN)		COPY
5. Přístupová komunikace bude ve vlastnictví obce podle doložené plánovací smlouvy s obcí. Plánovací smlouva musí obsahovat povinnost vlastníka pozemku (resp. přístupové komunikace) jej převést na obci a povinnost obce jej přijmout do svého vlastnictví včetně lhůty, do kdy se tak má stát.		COPY
6. Přístupová komunikace bude ve vlastnictví obce podle prohlášení prodávajícího (developer) o převedení pozemků včetně termínu.		COPY

Detaily viz kapitola 9.3 [Právně zajištěný přístup k nemovitosti](#) a 9.2 [Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti](#).

101.5.3 Dokumentace k žádosti – právo stavby

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Smlouva o zřízení práva stavby	Pokud je u nemovitosti právo stavby	COPY

Detaily viz kapitola 9.4 [Právo stavby](#)

101.5.4 Dokumentace k žádosti – předkupní právo

Dokumentace od klienta	Poznámky	Forma
Vzdání se předkupního práva či potvrzení o nevyužití předkupního práva ostatními spoluvlastníky	Pokud nejsou splněny podmínky výjimky .	COPY

Detaily viz kapitola 9.2 [Zastavovaná nemovitost – podmínky vhodnosti](#)

101.6 Dokumentace k žádosti – účely**101.6.1 Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví (koupě spoluvlastnického podílu) – společné dokumenty**

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel Požadavku	Zadavatel požadavku
Stanovisko k plné moci zástavce, pokud je využita plná moc	právní odd. Banky	Bankéř
Stanovisko k případu koupě při neukončeném dědickém řízení – prodávající zemřel	právní odd. Banky	Schvalovatel
Stanovisko k případu koupě , pokud je prodávajícím investiční společnost nebo investiční fond	právní odd. Banky	Schvalovatel
Stanovisko k právu stavby – poté co klient doloží kompletní dokumentaci a pobočka prověří bonitu žadatelů (vyjma koupě BJ v rámci práva stavby, kterou nefinancujeme) K posouzení na právním odd. Banky jsou požadovány tyto dokumenty: nabývací titul (KS/ SoSBK), smlouva o zřízení práva stavby, aktuální LV.	právní odd. Banky	Schvalovatel
Stanovisko ke kupní smlouvě, kdy návrh na vklad vlastnického práva předchází návrhu na vklad zástavního práva, zástavcem je kupující (ve výjimečných případech např. koupě od města/ obce)	právní odd. Banky	Schvalovatel

Dokumentace od klienta k účelu koupě nemovitosti - společné	Poznámky	Forma
Nabývací titul k předmětu koupě, na základě kterého dojde k převodu vlastnictví nemovitosti např.: <ul style="list-style-type: none"> návrh KS nebo podepsaná KS nebo návrh SoSBK /podepsaná SoSBK 	Předložené dokumenty musí splňovat náležitosti požadované Bankou viz kapitola 101.6.2 Náležitosti kupní smlouvy/ SoSBK	COPY
Návrh rezervační smlouvy/rezervační smlouva	Pouze pokud je v návrhu KS/návrhu SoSBK/KS/SoSBK odkazováno na rezervační smlouvu a tato smlouva obsahuje údaje (např. výši rezervačního poplatku), který není v nabývacím titulu uveden.	COPY
Prohlášení zástavního věřitele o podmínkách vzdání se zástavního práva k předmětné nemovitosti.	Výjimka: Dokument není požadován v případě, kdy klient kupuje nemovitost od developera, který daný developerský projekt financuje výhradně u UCB a na LV vázne pouze zástavní právo UCB a zároveň pokud bude dle doloženého návrhu smlouvy/smlouvy SoSBK/KS kupní cena v plné výši hrazena na účet v Bance (včetně	COPY

	úhrady prostřednictvím jistotního účtu Banky).	
Souhlas se zatížením zastavované nemovitosti (zástavním právem a věcným pracem zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Banky)	Pokud na LV je zapsán zákaz zatížení	COPY
Vyčíslení aktuálního zůstatku včetně příslušenství nebo Příslib výmazu zástavního práva, minimálně stanovenou podmínkou zániku pohledávky za dlužníkem (prodávajícím/3.osobou)	Požadováno k žádosti pouze pokud se jedná o developerský projekt, který není financován Bankou. Vyčíslení / Příslib výmazu zástavního práva musí mít formální náležitosti dokumentu – datum vystavení, podpis/ razítko věřitele. Na potvrzení nesmí chybět úředně ověřené podpisy věřitelů - nebankovních subjektů. Další info viz kapitola 3.1.2	COPY
Územní souhlas nebo územní rozhodnutí nebo Územně plánovací informace, event. Předběžná informace k doložení, že pozemek lze považovat za stavební pozemek .		COPY
Vyčíslení aktuálního zůstatku včetně příslušenství nebo Příslib výmazu zástavního práva, minimálně stanovenou podmínkou zániku pohledávky za dlužníkem (prodávajícím/3.osobou)	Pouze u koupě od developera, který není financován Bankou. V ostatních případech je požadováno k čerpání (viz kap. 102.4.1.2) Vyčíslení / Příslib výmazu zástavního práva musí mít formální náležitosti dokumentu – datum vystavení, podpis/ razítko věřitele. Na potvrzení nesmí chybět úředně ověřené podpisy věřitelů - nebankovních subjektů. Další info viz kapitola 3.1.2	COPY
Návrh smlouvy o úschově finančních prostředků	Pokud z vypořádání kupní ceny vyplývá, že klient využije advokátní úschovu, notářskou úschovu nebo úschovu u realitní kanceláře, doložit konkretizovaný návrh této smlouvy / smlouvu.	COPY
Konkretizovaný návrh Smlouvy o příspěvku na vybudování infrastruktury, který musí obsahovat identifikaci smluvních stran, díla a platební podmínky. Standardně je akceptován jako zhotovitel sítí pouze developer nebo obec /město.	V případě koupě pozemku - příspěvek na vybudování technické infrastruktury	COPY

Detaily viz kapitola 3.1 [Koupě nemovitosti do vlastnictví \(koupě spoluvlastnického podílu\)](#), kapitola 101.6.2 [Náležitosti kupní smlouvy/ SoSBK](#), kapitola 101.6.3 [Informace ke smlouvě o jistotním účtu u Banky](#).

101.6.1.1 Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví v dražbě

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku	Zadavatel požadavku
Stanovisko k případu koupě v dražbě	Právní odd.	Schvalovatel

Dokumentace od klienta k účelu koupě nemovitosti v dražbě	Forma
Dražební vyhlášku k financované nemovitosti	COPY
Doklad o složení dražební jistoty z vlastních zdrojů žadatele, která je v souladu s dražební vyhláškou k financované nemovitosti	COPY
Protokol o provedené dražbě , v případě elektronické dražby „záznam o průběhu elektronické dražby“ k financované nemovitosti	COPY
Usnesení o příklepu s doložkou o nabytí právní moci k financované nemovitosti (v případě dražeb dle občanského soudního řádu, exekučního řádu a daňového řádu)	COPY

Detaily viz kapitola 3.1.7 [Koupě nemovitosti - v dražbě](#).

101.6.1.2 Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti do vlastnictví v rámci insolvenčního řízení

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku	Zadavatel požadavku
Stanovisko k případu koupě v rámci insolvenčního řízení	Právní odd.	Schvalovatel

Detaily viz kapitola 3.1.8 [Koupě nemovitosti - v rámci insolvenčního řízení](#)

101.6.1.3 Dokumentace k žádosti - Koupě nemovitosti družstevního bytu do osobního vlastnictví


Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku	Zadavatel požadavku
LV družstva (celá budova) ne starší než 3 měsíce k datu podpisu žádosti (KN BOX)	Bankéř	X
KM k financované nemovitosti ne starší než 3 měsíce k datu podpisu žádosti (pokud jde o digitalizované území)	Bankéř	X

Dokumentace od klienta k účelu převodu do osobního vlastnictví (úhrada dalšího členského vkladu nebo koupě družstevního bytu)	Poznámky	Forma
Smlouva o převodu družstevního bytu do OV příp.i výzva družstva k úhradě dalšího členského vkladu /zbytkové anuity		COPY
KM k financované nemovitosti ne starší než 3 měsíce k datu podpisu žádosti (pokud jde o nedigitalizované území)		COPY
Písemný souhlas všech členů bytového družstva , kteří jsou nájemci bytů a členů družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu s úředně ověřenými podpisy dle § 751 ZOK	Je-li relevantní (posoudí právní oddělení Banky)	COPY
Písemný souhlas se zastavením družstevního bytu ze strany 2/3 všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci bytů s úředně ověřenými podpisy dle § 752 ZOK		COPY

Detaily viz kapitola 3.1.11 [Koupě nemovitosti – družstevního bytu do osobního vlastnictví](#)

101.6.2 Náležitosti kupní smlouvy/ SoSBK


Toto jsou náležitosti, které má mít/obsahovat předložený návrh KS / KS nebo návrh SoSBK / SoSBK :	
Forma	Písemná
Identifikace smluvních stran	obsahuje jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, adresu),
Projev vůle	obsahuje projev vůle prodávající strany něco prodat a projev vůle strany kupující danou věc koupit
Identifikace předmětu koupě	co kupuje - specifikace nemovitosti dle KN

Kupní cena	
Způsob vypořádání kupní ceny	<ul style="list-style-type: none"> kolik - jaká částka z kupní ceny bude/byla zaplacená kdy - částka z kupní ceny bude/byla zaplacená, kam - bude částka z kupní ceny zaplacená tj. na jaký účet (na účet věřitele prodávajícího, na účet prodávajícího, na účet do úschovy u realitní kanceláře, do advokátní či notářské úschovy, na jistotní účet u Banky, na účet FÚ k zaplacení daně atd.). <p>Konkrétní čísla účtů, variabilních symbolů stačí doložit k čerpání (tj. budou ve finálním znění kupní smlouvy) včetně části kupní ceny, která má být poukázána na účet věřitele prodávajícího.</p> <p>Způsob úhrady není sjednán alternativně (tzn. např. úhrada přímo prodávajícímu nebo do advokátní úschovy).</p> <ul style="list-style-type: none"> za jakých podmínek bude kupní cena zaplacená (např. po podání návrhu na vklad ZP, návrhu na vklad VP).
Vlastnické právo	Vlastnické právo přechází na kupujícího až zápisem vlastnického práva do KN , a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN
Účinnost smlouvy	KS/SoSBK musí být účinná již v okamžiku čerpání úvěru . Pozor Banka neakceptuje kupní smlouvu, jejíž účinnost je odložena na zaplacení kupní ceny. Pokud KS obsahuje odkladnou podmínku podání návrhu na vklad VP po uhrazení KC, není tím dotčena účinnost samotné KS.
Návrh smlouvy shodný se smlouvou	Předložený návrh KS/SoSBK a uzavřená KS/ SoSBK budou ve shodném znění minimálně v těchto ustanoveních: <ul style="list-style-type: none"> identifikace smluvních stran; předmět kupní smlouvy (identifikace nemovitosti); výše kupní ceny a způsob jejího vypořádání; zástavní práva, věcná břemena a jiná omezení vlastnického práva.
Termín sepsání KS	V případě SoSBK musí smlouva obsahovat stanovení termínu uzavření kupní smlouvy.
Podpis smluvních stran a datum podpisu	Musí být uvedeno vždy, pokud je smlouva uzavřena.
	Pokud smlouva obsahuje odkladací podmínku, je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky ke smlouvě.

Detaily viz kapitola [3.1.2 KS/ SoSBK](#)

101.6.3 Informace ke smlouvě o jistotním účtu u Banky

Smlouva/ návrh smlouvy o jistotním účtu u Banky musí respektovat pravidla:
V případě, že má prodávající úvěr vážnoucí na kupované nemovitosti, musí být splněna pravidla uvedená v kapitole 3.1.2 KS/ SoSBK .
Podmínky vztahující se k čerpání/ uvolnění finančních prostředků musí být uvedeny v KS/ SoSBK nebo v jejich návrzích již na začátku schvalovacího procesu
Pro tvorbu Smlouvy o jistotním účtu u Banky musí být zřejmé kdo a případně jakým poměrem bude hradit odměnu za zřízení jistotního účtu, číslo jistotního účtu, číslo účtu prodávajícího, číslo účtu kupujícího, způsob úhrady poplatků jistotního účtu, výše poplatku za vystavení smlouvy o jistotním účtu.

	Podmínkou požadavku na založení jistotního účtu (JÚ) u Banky je doložení původu prostředků sloužících k financování plánované investice. Doložení původu prostředků je vyžadováno u transakcí, jejichž hodnota převyšuje 10 000 EUR (a ekvivalent v jiných měnách). Do této částky se nepočítá výše HÚ od Banky . Nebude-li tato podmínka splněna, není povoleno JÚ založit.
	Pokud je využita úschova finančních prostředků u jiné banky, je žádost o HÚ posuzována jako případ bez úschovy.

Detaily viz kapitola [3.1.3 Využití úschovy finančních prostředků u účelu koupě, 3.1.2 KS/ SoSBK](#).

Informace o povinnosti identifikovat původ prostředků viz zákon č. 253/2008 Sb.

101.6.4 Dokumentace k žádosti – Financování zálohy na daň z nabytí nemovitosti

101.6.5 Dokumentace k žádosti - Refinancování úvěrů, zápůjček, půjček


Dokumentace od klienta k účelu refinancování – splacení stávajícího úvěru, půjčky, zápůjčky žadatele / spolužadatele/ osoby blízké	Poznámky	Forma
Původní smlouva o úvěru nebo smlouva o půjčce nebo smlouva o zápůjčce včetně dodatků nebo akceptační dopis společně s žádostí o produkt. Doložená smlouva splňuje náležitosti požadované Bankou uvedené v následující kapitole.		COPY
Příjmový doklad o přijetí částky úvěru, půjčky, zápůjčky pokud byla nebankovním subjektem (věřitelem) vyplacena v hotovosti	U subjektů reportujících do úvěrových registrů není doklad vyžadován	COPY
Doklad (např. výpis z účtu) prokazující přijetí úvěru, půjčky, zápůjčky, pokud byla nebankovním subjektem (věřitelem) vyplacena bezhotovostně		COPY

Detaily viz kapitola 3.3 [Refinancování úvěrů \(půjček, zápůjček\)](#), info k dennímu limitu v [hotovosti](#) u refinancovaného závazku, 3.8 [Neúčelový úvěr](#) (v případě refinancování neúčelových úvěrů (půjček, zápůjček).
Detaily k nebankovním subjektům viz kapitola 3.3.3 [Jaké typy úvěrů nelze refinancovat z hypotečního úvěru Banky](#).

101.6.6 Náležitosti smlouvy refinancovaného závazku

Předložené smlouvy musí obsahovat následující informace uvedené v tabulce.

Náležitosti smlouvy refinancovaného závazku požadované Bankou jsou tyto:
<ul style="list-style-type: none"> výše úvěru/ půjčky/ zápůjčky, účel financování úvěru/ půjčky/ zápůjčky, splatnost úvěru/ půjčky/ zápůjčky, identifikaci smluvních stran (tj. jméno, příjmení, název subjektu, adresa, rodné číslo nebo datum narození, místo podnikání, IČ), identifikace financované nemovitosti - nemovitost je specifikována v souladu s LV z KN, datum uzavření smlouvy úvěru/ půjčky/ zápůjčky, úředně ověřené podpisy všech dlužníků, event. následně úředně uznané za vlastní (vyjma úvěrů poskytnutých finančním ústavem) nebo subjektem reportujícím do úvěrových registrů). Chybí-li na smlouvě ověřené podpisy k datu podání žádosti o hypoteční úvěr, je nutné je dodatečně doručit Bance nejpozději k čerpání.

	<p>Nepovinnou náležitostí je číslo úvěrové smlouvy. Pokud úvěrová smlouva není číslována, je k identifikaci použito datum uzavření úvěrové smlouvy (týká se zejména půjček/zápůjček).</p> <p>Banka akceptuje i elektronickou smlouvu o půjčce, pokud byla poskytnuta finančním ústavem</p>
---	---

Detaily viz kapitola 3.3 [Refinancování úvěrů \(půjček, zápůjček\)](#), 3.8 [Neúčelový úvěr](#) (v případě refinancování neúčelových úvěrů (půjček, zápůjček)

101.6.7 Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů

Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů jsou tyto:	
Forma	Písemná

Vypořádání nemovitosti	Vypořádání se vztahuje k vlastnictví rezidenční nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu na rezidenční nemovitosti
Identifikace smluvních stran	Obsahuje jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, adresu.
Projev vůle	vypořádat majetkové poměry v případě Dohody o vypořádání
Nabytí právní moci	Na rozhodnutí soudu musí být vyznačeno nabytí právní moci. (Rozhodnutí nabyde právní moci uplynutím odvolací lhůty- pokud je přípustné odvolání a současně doručením rozhodnutí všem účastníkům)
Identifikace předmětu vypořádání	co nabývá - katastrální specifikace nemovitosti dle KN
Hodnota vypořádání	
Způsob vypořádání	kolik - jaká částka bude/byla zaplacená, kdy - bude částka bude/byla zaplacená, kam - bude částka zaplacená tj. na jaký účet (na účet věřitele předávajícího, na účet předávajícího, na účet do advokátní či notářské úschovy, na jistotní účet u Banky), konkrétní čísla účtů, variabilních symbolů) stačí doložit k čerpání (dodatek k dohodě o vypořádání) s výjimkou části hodnoty vypořádání, která bude poukázána na účet věřitele předávajícího – to musí být identifikováno již k posouzení žádosti, za jakých podmínek bude vypořádáno (např. po podání návrhu na vklad ZP, návrhu na vklad VP), (případně z jakých prostředků - tj. kolik je /bude zaplaceno z vlastních zdrojů klienta, kolik je/bude zaplaceno z jiných cizích zdrojů, kolik bude zaplaceno z HÚ od Banky) Informace o tom, z jakých prostředků bude zaplaceno, není v textu smlouvy nutné uvádět . Nicméně se lze s takovou variantou v praxi setkat.).
Vlastnické právo	Vlastnické právo přechází na nabyvatele zápisem vlastnického práva do KN a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN nebo rozhodnutím příslušného orgánu veřejné moci (zápis vlastnického práva do KN je potom pouze deklaratorní)
Účinnost nabývacího titulu	Pokud je nabývací titul typu smlouva/ dohoda, musí být účinný již v okamžiku čerpání úvěru . Pozor Banka neakceptuje dohodu, jejíž účinnost je odložená na zaplacení hodnoty vypořádání. Pokud nabývací titul obsahuje odkladací podmínku podání návrhu na vklad VP po uhrazení hodnoty vypořádání, není tím dotčena účinnost samotné dohody.
Podpis smluvních stran a datum podpisu	Musí být uvedeno vždy, pokud je smlouva uzavřena.

Detaily viz kapitola: [3.4 Vypořádání majetkových poměrů](#)

101.6.8 Dokumentace k žádosti - Vypořádání majetkových poměrů – dědictví

Dokumentace od klienta k účelu vypořádání spoluvlastnických podílů na nemovitosti	Poznámky	Forma
Pravomocné rozhodnutí soudu o dědictví včetně soudem schválené dědické dohody, pokud byla v průběhu dědického rozhodnutí uzavřena		COPY
Dohoda o finančním vyrovnání	Pokud byla uzavřena	COPY

Detaily viz kapitola: 3.4.2 [Vypořádání majetkových poměrů - dědictví, kapitola 101.6.7 Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů](#)

101.6.9 Dokumentace k žádosti - Vypořádání majetkových poměrů – darování

Dokumentace od klienta k účelu vypořádání spoluvlastnických podílů na nemovitosti	Forma
---	-------

Darovací smlouva se závazkem vyrovnání nebo Darovací smlouva a Dohoda o finančním vyrovnání	COPY
--	-------------

Detaily viz kapitola:3.4.1 [Vypořádání majetkových poměrů - darování](#), kapitola 101.6.7 [Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů](#)


101.6.10 Dokumentace k žádosti - Vypořádání majetkových poměrů – vypořádání SJM/ **SJP**

Dokumentace od klienta k účelu vypořádání spoluvlastnických podílů na nemovitosti	Poznámky	Forma
Dohoda o vypořádání SJM/ SJP s úředně ověřenými podpisy nebo Pravomocné rozhodnutí soudu o vypořádání SJM/ SJP	Vypořádání SJM/ SJP po rozvodu	COPY
Pravomocné rozhodnutí soudu o zániku manželství rozvodem		
Dohoda o modifikaci SJM/ SJP ve formě NZ nebo Pravomocné rozhodnutí soudu o modifikaci SJM/ SJP	Modifikace SJM/ SJP během manželství	COPY
Doložení výpisu z úvěrových registrů (K prokázání výše splátek druhého z manželů/ Partnerů)	Pokud k modifikaci SJM/ SJP došlo před méně než 6 měsíci	COPY

Detaily viz kapitola:3.4.3 [Vypořádání majetkových poměrů – vypořádání SJM/ **SJP**](#), kapitola 101.6.7 [Náležitosti nabývacího titulu pro vypořádání majetkových poměrů](#)

101.6.11 Dokumentace k žádosti – Výstavba, rekonstrukce

Dokumentace od klienta k účelu výstavba	Poznámka	Forma
Návrh /Smlouva o dílo nebo Návrh smlouvy/ Smlouva o smlouvě budoucí o dílo, jejímž předmětem je zhotovení a výstavba rodinného domu na pozemku ve vlastnictví klienta.	Pouze u montované dřevostavby Pozn.: Náležitosti smlouvy o dílo viz následující tabulka.	COPY
Rozpočet nákladů	Rozpočet je požadován ,když celková výše nákladů rekonstrukce převyšuje 1 000 000 CZK.	ORIG

	Celkovou výši investice do nemovitosti klient prohlašuje v žádosti o HÚ. V případě, že formulář Rozpočtu nákladů není na formuláři Banky, musí mít alespoň shodnou míru podrobnosti (tj. nestačí uvést např. okna, dveře, podlahy – to vše dohromady za ... CZK).
---	---

Detaily viz kapitola 3.5 [Výstavba a rekonstrukce](#) , kapitola 10.2.2 [Podmínky pro akceptaci původního externího odhadu](#)

Náležitosti smlouvy o dílo/ smlouvy o smlouvě budoucí o dílo jsou tyto:	
Forma	Písemná
Identifikace smluvních stran	Obsahuje jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, adresu objednatele Obsahuje název společnosti (nebo jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození), adresu zhotovitele
Identifikace předmětu	Vymezení předmětu díla (co má být zhotoveno)
Hodnota díla	Ujednání o určení ceny díla nebo způsobu určení ceny díla
Platební podmínky (Ujednání o způsobu, místě a době plnění)	kolik - jaká částka bude/byla zaplacená, kdy - bude částka bude/byla zaplacená,

	<p>kam - bude částka zaplacená tj. na jaký účet, konkrétní čísla účtů, variabilních symbolů stačí doložit k čerpání (dodatek ke smlouvě o dílo</p> <p>za jakých podmínek bude částka zaplacená - předání a převzetí dokončeného díla</p> <p>(případně z jakých prostředků - tj. kolik je /bude zaplacen z vlastních zdrojů klienta, kolik je/bude zaplacen z jiných cizích zdrojů, kolik bude zaplacen z HÚ od Banky) Informace o tom, z jakých prostředků bude zaplacen, není v textu smlouvy nutné uvádět. Nicméně se lze s takovou variantou v praxi setkat.).</p>
Účinnost smlouvy	Smlouva musí být účinná již v okamžiku čerpání úvěru . Pozor Banka neakceptuje smlouvu, jejíž účinnost je odložená na zaplacení ceny díla.
Podpis smluvních stran a datum podpisu	Musí být uvedeno vždy, pokud je smlouva uzavřena.

101.6.12 Dokumentace k žádosti – Koupě družstevního podílu, úhrada členského vkladu


Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel požadavku
<p>LV a KM k financované nemovitosti (celá budova) ne starší 3 měsíce, Pokud není podmínkou posouzení žádosti doložení odhadu financované nemovitosti (kdy je LV je součástí odhadu financované nemovitosti) a pokud je financovaná nemovitost odlišná od zastavované nemovitosti.</p> <p>LV na veškeré předmětné jednotky, budovy a pozemky (včetně těch jiného vlastníka při odděleném vlastnictví stavby a pozemku).</p> <p>u digitalizovaných území - Elektronicky v PDF</p>	Bankéř

Dokumentace od klienta k účelu koupě družstevního podílu, úhrada členského vkladu	Poznámka	Forma
Návrh/ Smlouva o budoucím převodu družstevního podílu nebo Návrh / Smlouva o převodu družstevního podílu.	V případě koupě družstevního podílu Pozn.: Návrhy/smlouvy musí obsahovat náležitosti požadované Bankou .	COPY
Doklad o členství převodce v bytovém družstvu - např. Potvrzení bytového družstva o členství převodce v družstvu, nájemní smlouva na družstevní byt, případně smlouva o převodu družstevního podílu od předchozího člena		COPY
Výzva bytového družstva k úhradě (dalšího) členského vkladu popř. i smlouva o dalším členském vkladu	V případě úhrady (dalšího) členského vkladu	COPY
Smlouva o finančním vyrovnání mezi převodcem a nabyvatelem	Není-li ve smlouvě o převodu/ budoucím převodu cena za převod družstevního podílu uvedena	COPY

Detaily viz kapitola 3.6 [Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu](#), kapitola 101.6.13 [Náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu](#)

101.6.13 Náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu

Náležitosti smlouvy/ smlouvy o budoucím převodu družstevního podílu jsou tyto:	
Forma	Písemná
Identifikace bytového družstva	Tzn. název, IČ, adresa BD), k němuž se členská práva a povinnosti (družstevní podíl) vztahují
Identifikace smluvních stran	obsahovat identifikaci smluvních stran převodce a nabyvatele (tj. jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, adresu),
Projev vůle	obsahovat projev vůle v případě Smlouvy o převodu provést převod

Identifikace převáděných práv	Členská práva a povinnosti k 1 družstevnímu bytu/ k více družstevním bytům
Cena úplatného převodu	Pozn.: Nepovinnou náležitostí smlouvy je cena za převod družstevního podílu. Pokud není cena převodu uvedena v smlouvě o převodu /budoucím převodu družstevního podílu, musí být stanovena ve smlouvě o finančním vyrovnání , kterou klient v tomto případě Bance musí předložit.
Způsob vypořádání ceny za převod	<ul style="list-style-type: none"> kolik - jaká částka bude/byla zaplacená, kdy - bude částka bude/byla zaplacená, kam - bude částka zaplacená tj. na jaký účet (na účet věřitele převodce, na účet převodce, na účet do advokátní či notářské úschovy, na jistotní účet u Banky) za jakých podmínek bude převáděno, (případně z jakých prostředků - tj. kolik je /bude zaplacen z vlastních zdrojů klienta, kolik je/bude zaplacen z jiných cizích zdrojů, kolik bude zaplacen z HÚ od Banky) Informace o tom, z jakých prostředků bude zaplacen, není v textu smlouvy nutné uvádět. Nicméně se lze s takovou variantou v praxi setkat).
Účinnost nabývacího titulu	Smlouva o převodu musí být účinná již v okamžiku čerpání úvěru . Pozor Banka neakceptuje smlouvu o převodu, jejíž účinnost je odložená na zaplacení ceny za převod družstevního podílu. (Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později.)
Podpis smluvních stran a datum podpisu	Musí být uvedeno vždy, pokud je smlouva uzavřena.
	Pokud smlouva o převodu obsahuje odkládací podmínku, je nutné vyžádat si stanovisko právního oddělení Banky ke smlouvě.

Detaily viz kapitola 3.6 [Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu](#)

101.6.14 Dokumentace k žádosti - Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti / do nabytí družstevního podílu

Dokumentace od klienta k účelu zpětné proplacení vlastních zdrojů invest. do nabytí nemovitosti		Forma
Nabývací titul např. Kupní smlouva splňující náležitosti relevantní pro účel koupě resp. v případě zpětného proplacení vlastních zdrojů investovaných do nabytí družstevního podílu Smlouvu o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu s potvrzením příslušného bytového družstva o jejím předložení.		COPY
LV potvrzující provedení vkladu vlastnického práva (v případě zpětného proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti)		COPY
Doklad o zaplacení investice z vlastních zdrojů – např. výpis z účtu, příjmový doklad o zaplacení v hotovosti		COPY
Dokumentace od klienta k účelu zpětné proplacení vlastních zdrojů invest. do rekonstr./výstavby	Poznámka	Forma
Faktura (y), Pokladní doklad(y)		COPY
Doklad o zaplacení investice – např. výpis z účtu, příjmový doklad o zaplacení v hotovosti		COPY
Zpráva o stavu výstavby (s min. 95% dokončeností stavebních prací) nebo aktuální nový odhad nemovitosti	Neplatí pro kombinaci účelu zpětného proplacení vlastních zdrojů invest. do výstavby/rekonstrukce s účelem výstavba/rekonstrukce	ORIG
LV se zapsanou dokončenou stavbou		COPY

Detaily viz kapitola 3.7 [Zpětné proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti / do nabytí družstevního podílu](#)

101.7 Dokumentace a interních stanoviska, které jsou zajišťována v rámci Banky

Bez detailu.


102 DOKUMENTACE K NOVÝM HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM K ČERPÁNÍ

Dokumentace, kterou má klient doložit k čerpání je vždy uvedena v HÚS v článku „IV. Podmínky čerpání úvěru“. V následujících podkapitolách jsou uvedeny standardně požadované dokumenty

Detaily viz kapitola 23 [ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU](#)

102.1 Dokumentace k čerpání – bonita


102.1.1 Dokumentace k čerpání – Potvrzení o bezdlužnosti

Potvrzení o bezdlužnosti (Potvrzení od Finančního úřadu o stavu osobního účtu)	Potvrzení o bezdlužnosti je dokladem o tom, zda daňový subjekt má nebo nemá u finančních úřadů evidovány nedoplatky, přeplatky nebo povolené posečkání úhrady daně, popřípadě rozložení její úhrady na splátky, a v jaké výši.
	<p>Výjimka, kdy není požadováno potvrzení o bezdlužnosti finančním úřadem:</p> <ul style="list-style-type: none"> v případě, kdy příjem z podnikání /pronájmu/ kapitálového majetku není započítán do bonity nebo v případě účelu refinancování úvěru/půjčky/zápůjčky jiné banky za předpokladu, že klient nemá negativní historii v registrech (CBCB, LLCB, SOLUS, popř. CRÚ), a zároveň doba čerpání úvěru nesmí být delší než 90 dní ode dne podpisu smlouvy o úvěru.

Detaily viz kapitola 5.10 [Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR \(§ 7 zákona 586/1992\) a kapitola 4.11 Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti žadatelů](#), kapitola 5.11.1 [Příjmy rentiéra z pronájmu nemovitostí v ČR \(§ 9 zákona 586/1992\)](#), kapitola 5.11.2 [Příjmy rentiéra z kapitálového majetku v ČR \(§ 8 zákona 586/1992\)](#), 5.19 [Souběh příjmů](#), 5.10.3.1 [Paušalista](#)


Dokumentace od klienta	Poznámka	Forma
Potvrzení od Finančního úřadu o stavu osobního účtu (bezdlužnost)	Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR – svobodná povolání	COPY
	Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR – živnostník / Paušalista	
	Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR – zprostředkovatel Banky (3p)	
	Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR – spolu/majitel společnosti	
	Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR – advokát s nedostatečnou příjmovou historií	
	Příjmy z pronájmu nemovitostí v ČR event. příjmy z podnájmu v případě družstevního vlastnictví	
	Příjmy z kapitálového majetku v ČR	
	V případě přerušení, či ukončení živnosti v letošním/loňském roce	

102.1.1.1 Náležitosti [potvrzení o bezdlužnosti](#) vystavené finančním úřadem

	<p>Náležitosti Potvrzení od finančního úřadu o stavu osobního účtu (bezdlužnost)</p> <ul style="list-style-type: none"> Ke dni doručení nesmí být starší 90 dnů originál nebo dokument zkonvertovaný z elektronické verze vč. CzechPoint verifikace Jsou akceptovány i elektronicky podepsané dokumenty.
	Pokud jsou evidovány nedoplatky, splátkové kalendáře nebo posečkání s daňovou povinností, jde o negativní informaci – KO status žádosti.

Detaily viz kapitola 5.10 [Příjmy z podnikatelské činnosti v ČR \(§ 7 zákona 586/1992\) a kapitola 4.11 Aktivní, ukončené, přerušené oprávnění k podnikatelské činnosti žadatelů](#), kapitola 5.11.1 [Příjmy rentiéra z pronájmu nemovitostí v ČR \(§ 9 zákona 586/1992\)](#), kapitola 5.11.2 [Příjmy rentiéra z kapitálového majetku v ČR \(§ 8 zákona 586/1992\)](#), kapitola 5.10.3.1 [Paušalista](#)

102.1.2 Dokumentace k čerpání – Doplacení/zrušení dluhu

Dokumentace od klienta	Poznámka	Forma
Potvrzení příslušné finanční instituce o doplacení dluhu resp. zrušení úvěrového produktu k 1. čerpání	Pokud splátka úvěru/půjčky/zápůjčky nebyla započítána do výdajů	ORIG
Písemná výpověď kreditní karty potvrzená věřitelem k datu 1. čerpání	Pokud závazek z kreditní karty nebyl započítán do výdajů	ORIG
Potvrzení věřitele o zrušení/doplacení kontokorentu k datu 1. čerpání	Pokud závazek z kontokorentu nebyl započítán do výdajů	ORIG
	Z doloženého odvolání musí být zřejmý typ produktu, požadovaná /poskytnutá částka, splatnost závazku, datum vzniku/datum žádosti o úvěrový produkt.	

Detaily viz kapitola 7.1.2 [Výdaje a závazky, které nejsou započítávány do DR](#)

102.1.3 Dokumentace k čerpání – doložení jiných cizích zdrojů

V případě použití jiných cizích zdrojů při financování investičního záměru je požadováno doložení:

Dokumentace od klienta	Forma
Potvrzení o úhradě části kupní ceny financované z cizích zdrojů výpisem z účtu, příjmovým dokladem.	COPY

Detaily viz kapitola [1.3 Jiné cizí zdroje klienta](#)

102.1.4 Dokumentace k čerpání – doložení vlastních zdrojů

V případě použití [vlastních zdrojů](#) při financování investičního záměru je požadováno doložení:

Dokumentace od klienta	Poznámka	Forma
Zpráva o stavu výstavby, ze které bude patrné dosažení požadovaného stupně rozestavěnosti.	účel výstavba nebo účel rekonstrukce	ORIG
Doklad o úhradě zálohy na výrobu a montáž hrubé stavby	účel výstavba montovaného RD, pokud klient není schopen doložit ZoSV	COPY
Potvrzení o úhradě části kupní ceny financované z vlastních zdrojů výpisem z účtu, příjmovým dokladem.	Účel koupě (vč. převodu družstevního podílu do osobního vlastnictví)	COPY
Potvrzení o úhradě části nákladů financované z vlastních zdrojů výpisem z účtu, příjmovým dokladem.	u ostatních účelů : <ul style="list-style-type: none"> koupě družstevního podílu, úhrada členského vkladu vypořádání majetkových poměrů (dědictví, darování, vypořádání SJM/SJP) refinancování úvěru/půjčky/zápůjčky 	COPY

Detaily viz kapitola [1.2 Vlastní zdroje klienta](#), kapitola 23.9 Čerpání u výstavby, rekonstrukce, kapitola 3.5 Výstavba, rekonstrukce,

102.2 Dokumentace k čerpání – Nemovitost (financovaná/ zastavovaná)



Dokumentace od klienta	Forma
Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti	ORIG
Návrh na vklad zástavního práva vztahující se k předmětu zástavy. Na dokumentu musí být originální razítko KÚ potvrzující přijetí dokumentu.	ORIG/ COPY

Dokumentace od klienta	Poznámka	Forma
LV vztahující se k předmětu zástavy prokazující bankou požadovaný právní stav	LV z KN Boxu LV není k čerpání starší 30 dnů V případě bytové jednotky musí být předložen výpis z KN nejen k bytu, ale i k domu, ve kterém se byt nachází, event. pozemku (je-li vlastník odlišný od vlastníka byt. jednotky)	ORIG
Smlouva o pojištění zastavované nemovitosti včetně pojistných podmínek (sdružené živelní pojištění) nebo návrh pojistné smlouvy zastavované nemovitosti včetně dokladu o zaplacení pojistného	Pokud je jedinou zastavenou nemovitostí pozemek, pojistná smlouva se nepožaduje. Pojistná smlouva musí splňovat náležitosti požadované Bankou . Není akceptován návrh pojistné smlouvy starší než 2 měsíce. V takovém případě musí klient doložit smlouvu o pojištění zastavované nemovitosti včetně pojistných podmínek. Pozn. Výjimkou je pojištění u Allianz pojišťovny, kdy je akceptován i návrh pojistné smlouvy starší než 2 měsíce, pokud je doložen otisk obrazovky z aplikace Allfin, z něhož je patrné, že pojistné bylo uhrazeno a je uhrazeno do data v budoucnosti. V takovém případě není již nutné dokládat smlouvu o pojištění. U návrhu pojistné smlouvy není akceptován příkaz k úhradě. Musí být doložen doklad o zaplacení.	COPY
Souhlas Státního pozemkového úřadu se zatížením nemovitosti	Pokud je na LV u nemovitostí zapsáno rozhodnutí Státního pozemkového úřadu a schválení návrhu pozemkových úprav	ORIG
Souhlas stávajícího věřitele se zatížením nemovitosti (zástavním právem a věcným právem zákazu zcizení a zatížení)	Je-li na LV zapsaný zákaz zatížení. Toto neplatí, je-li na nemovitosti zapsán zákaz zatížení ve prospěch Banky (již existující zástavní právo).	ORIG
Zpráva o stavu výstavby	U účelu výstavba, rekonstrukce do 1 000 000 CZK na budoucí TH v odhadu, rekonstrukce nad 1 000 000 CZK nebo koupě BJ ve výstavbě z developerského projektu Pokud není nemovitost dokončena v KN k posouzení žádosti a účelem úvěru není její dokončení, je podmínkou vhodnosti nemovitosti a podmínkou zahájení čerpání HÚ doložení ZoSV. Ze ZoSV bude patrné dosažení 95% stupně rozestavěnosti. (Jde např. o případy, kdy klienti z vlastních zdrojů financují dostavbu RD. Čerpání úvěru proběhne během sjednané doby čerpání a zároveň v momentě, kdy ZoSV prokáže, že nemovitost je dokončena.	ORIG
Zástavní smlouva uzavřená s obcí/městem jako zástavcem s doložkou o schválení smlouvy zastupitelstvem	Platí v případě, že zástavcem je obec/ město, městská část. V případě, že se tento subjekt zároveň vztahuje povinnost zveřejnit uzavřenou ZS v registru smluv, musí být doloženo ještě potvrzení z datové schránky zaslané správcem registru, že byla smlouva zveřejněna včetně POP, OOP a sazebníku, a to před podáním návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch Banky do KN.	ORIG/ COPY

Pokud je zástavce zastupován, doložit dokumentaci viz.kapitola 101.3.1 [Dokumentace k žádosti – plná moc žadatele, zástavce. Detaily k pojistné smlouvě viz kapitola 12.1 Doložení pojistné smlouvy, 102.2.1 Náležitosti pojistné smlouvy zastavované nemovitosti.](#)

102.2.1 Náležitosti pojistné smlouvy k zastavované nemovitosti

Náležitosti pojistné smlouvy k zastavované nemovitosti:	
Forma	Písemná
Identifikace smluvních stran	<ul style="list-style-type: none"> pojistníka (jméno, příjmení, adresa toho, kdo sjednává pojistnou smlouvu) pojišťovny (název, adresa pojišťovny) v ČR vlastníka pojištěné nemovitosti (jméno, příjmení, adresa)

Identifikace objektu pojištění	<ul style="list-style-type: none"> typ rezidenční nemovitosti (RD /BJ/ ateliér / ubytovací jednotka/ chata/chalupa) a místo pojištění (adresa, pozemek), údaje jsou v souladu s LV 	
		Uvedení čísla BJ není nezbytné.
		V případě, že by v pojistné smlouvě bylo uvedeno chybné číslo BJ, je třeba od pojišťovny vyžádat pojistnou smlouvu s korektními údaji.
Pojistná částka	<p>Pokud je v odhadu uvedena „Hodnota pro pojištění“, pojištění musí být sjednáno minimálně na tuto hodnotu.</p> <p>Pokud není, pojištění musí být sjednáno minimálně na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - novou/reprodukční cenu (u rodinných domů) nebo - TH bytu sníženou o TH pozemku (u bytů) <ul style="list-style-type: none"> o Pozn. V případě, že v odhadu není uvedena TH pozemku (u bytů), pojištění musí být sjednáno minimálně na TH bytu sníženou o 10 %. <p>Pojištění musí být doloženo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • u nově sjednaných pojistek - pojistnou smlouvou nebo návrhem pojistné smlouvy včetně platby pojistného • u starších pojistek – stanoviskem/potvrzením pojišťovny, ověřením dostatečnosti pojistné částky v aplikaci Alfa nebo nabídkou nové pojistky 	
Pojistná nebezpečí	<p>Nemovitost musí být pojištěna minimálně proti těmto rizikům: pojištění pro případ poškození nebo zničení věci živelnou událostí, a to povinně tato rizika: požár, výbuch, přímý úder blesku, vichřice, krupobití, tíha sněhu nebo námrazy, poškození nebo zničení věci vodou unikající z vodovodních zařízení.</p>	
		V případě, že odhadce uvede v odhadu riziko povodně či záplavy, pádu stromu nebo skály či jiná zvýšená rizika, musí být nemovitost pojištěna také proti těmto rizikům.
Podpis smluvních stran a datum podpisu	Musí být uvedeno vždy, pokud je smlouva uzavřena.	

Detaily viz kapitola 12.1 [Doložení pojistné smlouvy](#)

102.3 Dokumentace k čerpání – dozajištění

Dokumentace od klienta	Poznámka	Forma
Smlouva o životním pojištění včetně pojistných podmínek splňující náležitosti požadované Bankou uvedené v kapitole 101.4.15.1	Pokud je požadováno dozajištění životním pojištěním	COPY
Určení banky obmyšlenou osobou – životní pojištění		
Smlouva o postoupení pohledávek z termínovaného vkladu vedeného u Banky	Pokud je požadováno dozajištění termínovaným vkladem	ORIG
Dohoda se svolením k vykonatelnosti formou NZ	Pokud je požadováno dozajištění Dohoda se svolením k vykonatelnosti	ORIG
Smlouva o postoupení pohledávek Bance z pronajaté nemovitosti	Pokud je požadováno dozajištění zástavním právem k pohledávkám z pronajaté nemovitosti	COPY

Detaily viz kapitola 13 [DOZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU](#), Detaily viz kapitoly 13.1 [Dohoda se svolením k vykonatelnosti dluhů klienta](#), 13.3 [Určení Banky obmyšlenou osobou u životního pojištění](#), 13.4 [Postoupení pohledávek z nájmu u pronajaté nemovitosti](#), 13.5 [Postoupení pohledávek z termínovaného vkladu](#)

102.4 Dokumentace k čerpání – účely

Dokumentace od klienta	Forma
Příkaz k čerpání vytištěný ze systému/ ručně vyplněný s podpisem klienta	ORIG

Detaily viz kapitola 23.2 [Povinnosti klienta vůči Bance při čerpání](#)

102.4.1 Dokumentace k čerpání – účel koupě

102.4.1.1 Nabývací tituly požadované k 1. čerpání

Akceptovatelný nabývací titul k 1. čerpání s účelem koupě	Typ prodávajícího	Využití/ Nevyužití úschovy
Podepsaná KS nebo podepsaná SoSBK	Developer	Podepsána Advokátní úschova (AÚ)
		Podepsána Notářská úschova (NÚ)
		Podepsána Bankovní úschova – jistotní účet v UCB (JÚ)
		Podepsána Úschova u realitní kanceláře (RÚ)
		Bez úschovy AÚ, NÚ, JÚ nebo s jistotní účtem v jiné bance
Podepsaná KS nebo podepsaná SoSBK	Ostatní (ne developer)	Podepsána Advokátní úschova (AÚ)
		Podepsána Notářská úschova (NÚ)
		Podepsána Bankovní úschova – jistotní účet v UCB (JÚ)
		Podepsána Úschova u realitní kanceláře (RÚ)
Podepsaná KS		Bez úschovy AÚ, NÚ, JÚ nebo s jistotní účtem v jiné bance
Podepsaná KS		

Detaily viz kapitola 3.1.3 [Využití úschovy finančních prostředků u účelu koupě](#)

102.4.1.2 Společné dokumenty pro účel koupě

Název dokumentu		Forma
Návrh na vklad převodu vlastnického práva		COPY
Uzavřená smlouva o budoucí kupní smlouvě, event. kupní smlouva. Smlouva splňuje náležitosti požadované Bankou.		COPY
Název dokumentu	Poznámka	Forma
Doklad, na základě kterého je zhotovitel oprávněn zahájit stavbu inženýrských sítí (např. stavební povolení, povolení záměru)	Koupě pozemku - příspěvek na vybudování infrastruktury	COPY
Souhlas stávajícího věřitele se zcizením nemovitosti	Je-li na LV zapsaný zákaz zcizení a podmínkou čerpání je i návrh na vklad vlastnického práva	ORIG
Souhlas Státního pozemkového úřadu se zcizením nemovitosti	Je-li na LV u nemovitostí zapsáno rozhodnutí Státního pozemkového úřadu a schválení návrhu pozemkových úprav	ORIG
Kolaudační souhlas s inženýrskými sítěmi k hranici pozemku	Koupě samotného pozemku Pokud zpráva o dokončení inženýrských sítí není součástí ocenění a zároveň pokud je nutná kolaudace inženýrských sítí	COPY
Smlouva o jistotním účtu zřízeném u UCB	V případě použití jistotního účtu	ORIG
Vyčíslení aktuálního zůstatku včetně příslušenství nebo Příslib výmazu zástavního práva, minimálně stanovenou podmínkou zániku	Vyčíslení / Příslib výmazu zástavního práva musí mít formální náležitosti dokumentu – datum vystavení, podpis/ razítko věřitele. Na	COPY

pohledávky za dlužníkem (prodávajícím/3.osobou)	potvrzení nesmí chybět úředně ověřené podpisy věřitelů - nebankovních subjektů. Další info viz kapitola 3.1.2 Pokud jde o koupi od developera, který není financován Bankou, je dokument požadován již k žádosti (viz kapitola 101.6.1)	
Dokument, na základě kterého dochází k úschově finančních prostředků	V případě použití úschovy : <ul style="list-style-type: none"> • notářská úschova • advokátní úschova • úschova u realitní kanceláře 	COPY
Předložení písemné výzvy k úhradě kupní ceny za předmět financování, jejíž součástí bude informace o čísle účtu převodce, na který má být uhrazena KC, včetně specifických údajů platební operace	V případě koupě nemovitosti v privatizaci od obce	COPY

Detaily viz kapitoly 3.1 [Koupě nemovitosti do vlastnictví \(koupě spoluvlastnického podílu\)](#), 101.6.2 [Náležitosti kupní smlouvy/ SoSBK](#), 101.6.3 [Informace ke smlouvě o jistotním účtu u Banky](#).

102.4.1.3 Dokumentace k čerpání - Koupě od developera

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Zpráva o stavu výstavby	U koupě BJ z developerského projektu	ORIG

Detaily viz kapitola 3.1.5 [Koupě od developera](#).

102.4.1.4 Dokumentace k čerpání - Koupě nemovitosti do vlastnictví od města nebo obce

Název dokumentu	Forma
Doložka u nabyvacího titulu splňující požadované náležitosti (doložka většinou bývá součástí smlouvy, ale může být samostatným dokumentem)	COPY
Doložka u zástavní smlouvy splňující požadované náležitosti (může mít podobu razítka na zástavní smlouvě či listiny osvědčující tyto skutečnosti nebo projevu vůle zastavit nemovitost)	COPY
Potvrzení o uveřejnění nabyvacího titulu a zástavní smlouvy v registru smluv (Potvrzení je z datové schránky zaslané správcem registru, ve kterém byla smlouva zveřejněna.)	COPY

Detaily viz kapitola [3.1.6 Prodávající \(původní vlastník nemovitosti\) je město / obec](#)

102.4.1.5 Dokumentace k čerpání - Koupě nemovitosti do vlastnictví v dražbě - vypouští se

102.4.1.6 Dokumentace k čerpání – Koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví

Název dokumentu	Forma
Uzavřená Smlouva/ Smlouva budoucí o převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví a příp. výzva družstva k úhradě dalšího členského vkladu/zbytkové anuity (nebyla-li předložena k žádosti)	COPY

Detaily kapitola 3.1.11 [Koupě nemovitosti – družstevního bytu do osobního vlastnictví](#)



102.4.2 Dokumentace k čerpání – účel refinancování úvěrů, půjček, zápůjček

Popis interního dokumentu / Interního stanoviska	Zpracovatel Požadavku	Zadavatel požadavku
Interní výpočet nahrazující vyčíslení od věřitele při refinancování spotřebitelských úvěrů Pokud původní věřitel nevystaví k čerpání vyčíslení k refinancovanému úvěru nebo předložený dokument nesplňuje požadavky Banky , je	Bankéř	X

požadováno, aby klient přeložil Bance i původní splátkový plán, na základě kterého Bankéř provede interní výpočet		
---	--	--

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Vyčíslení aktuálního zůstatku včetně příslušenství a Příslib výmazu zástavního práva, minimálně stanovenou podmínkou zániku pohledávky za dlužníkem	Platí pro úvěry poskytnuté finančním ústavem .	ORIG
Vyčíslení aktuálního zůstatku včetně příslušenství a Příslib výmazu zástavního práva, minimálně stanovenou podmínkou zániku pohledávky za dlužníkem	Pouze pro úvěry/půjčky/zápůjčky, které nejsou poskytnuty finančním ústavem , musí obsahovat úředně ověřené podpisy účastníků .	ORIG
Původní splátkový plán refinancovaného HÚ	Pokud původní věřitel nevystaví vyčíslení k refinancovanému spotřebitelskému úvěru nebo předložený dokument nesplňuje požadavky Banky	COPY

Detaily viz kapitoly 3.3 [Refinancování úvěrů \(půjček, zápůjček\)](#), 3.8 [Neúčelový úvěr](#) (v případě refinancování neúčelových úvěrů (půjček, zápůjček)

	<p>Pokud jsou na vyčíslení aktuálního zůstatku uvedeny nenulové úroky z prodlení nebo nenulové pohledávky po splatnosti, je třeba k čerpání doložit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • nové vyčíslení bez částek po splatnosti nebo • aktuální potvrzení věřitele, že klient nemá dluhy po splatnosti. <p>Při nedoložení má Banka právo čerpání HÚ odmítnout.</p>
	Náklady spojené s předčasným splacením /účelně vynaložené náklady mohou být na vyčíslení aktuálního zůstatku nenulové a nejsou překážkou k čerpání HÚ.

102.4.3 Dokumentace k čerpání – účel vypořádání [darováním](#)

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Uzavřená darovací smlouva		COPY
Dodatek k Darovací smlouvě se závazkem vyrovnání /k Dohodě o finančním vyrovnání nebo prohlášení vypořádávaného s úředně ověřeným podpisem, upřesňující čísla účtů pro zaslání finančních prostředků	Pouze, pokud číslo účtů pro zaslání finančních prostředků neobsahuje již dokument předložený do schvalování.	COPY

Detaily viz kapitola 3.4.1 [Vypořádání majetkových poměrů - darování](#)

102.4.4 Dokumentace k čerpání – účel vypořádání dědictví

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Dodatek k Dohodě o finančním vyrovnání nebo prohlášení vypořádávaného s úředně ověřeným podpisem upřesňující čísla účtů pro zaslání finančních prostředků a případně i informaci, že nebudou požadová úroky z prodlení, pokud lhůta v usnesení soudu již uplynula	Pouze, pokud číslo účtů pro zaslání finančních prostředků neobsahuje již dokument předložený do schvalování.	COPY

Detaily viz kapitola 3.4.2 [Vypořádání majetkových poměrů - dědictví](#)

102.4.5 Dokumentace k čerpání – účel vypořádání SJM/**SJP**

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Dodatek k Dohodě o vypořádání SJM/ SJP nebo prohlášení vypořádávaného manžela/ Partnera s úředně ověřeným podpisem upřesňující čísla účtů pro zaslání finančních prostředků.	Pouze, pokud číslo účtů pro zaslání finančních prostředků neobsahuje již dokument předložený do schvalování.	COPY

Detaily viz kapitola 3.4.3 [Vypořádání majetkových poměrů – vypořádání SJM/**SJP**](#)

102.4.6 Dokumentace k čerpání – účel výstavba, rekonstrukce

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Doklad, na základě kterého je klient oprávněn zahájit stavbu (některý z těchto dokumentů): - Souhlas stavebního úřadu s provedením stavby - Certifikát vydaný autorizovaným inspektorem - Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby - Stavební povolení - Povolení záměru	Bez ohledu na osobu, na kterou je stavební povolení/ povolení záměru vydané a účelem není rekonstrukce do 1 000 000 CZK	COPY
Podepsaná smlouva o dílo ve znění návrhu, předloženého k analýze případu	Je-li uzavřena smlouva o dílo a jedná-li se o dřevostavbu RD a účelem není rekonstrukce do 1 000 000 CZK	COPY
ZoS v závislosti na aktuální hodnotě nemovitosti	Není vyžadováno u rekonstrukce do 1 000 000 CZK, jsou-li splněny podmínky uvedené v kapitole 3.5.5 (čerpání do cílového LTV bez ZoSV)	ORIG


Detaily viz.kapitola 3.5 [Výstavba, rekonstrukce](#), kapitola 3.5.5 [Rekonstrukce do 1 000 000 CZK](#)

102.4.7 Dokumentace k čerpání – koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Smlouva o budoucím převodu /převodu družstevního podílu v bytovém družstvu/, popř. vč. doložení skutečnosti, že smlouva byla předložena bytovému družstvu (např. vyznačením na smlouvě). Smlouva musí splňovat náležitosti požadované Bankou	Pouze v případě koupě družstevního podílu	COPY
Výzva bytového družstva k úhradě dalšího členského vkladu	Pouze v případě úhrady dalšího členského vkladu	COPY

Detaily viz.kapitoly 3.6 [Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu](#), 101.6.13 [Náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu](#)

103 DOKUMENTACE K NOVÝM HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM PO VYČERPÁNÍ ÚVĚRU

	Oznámení pojišťovně o zřízení zástavního práva po vzniku zástavního práva Banka nepožaduje po klientovi, ale zajišťuje si centrálně.
---	--

103.1 Dokumentace po čerpání – účely**103.1.1 Dokumentace po čerpání – účel výstavba, rekonstrukce**

Do 6 měsíců od ukončení čerpání úvěru prokázat dokončení financované stavby.

Název dokumentu	Poznámka	Forma
<ul style="list-style-type: none"> ZoSV prokazující rozestavěnost min. 95 % <i>nebo</i> (-) kolaudační rozhodnutí – vydaný příslušným úřadem 	Pouze u účelů: <ul style="list-style-type: none"> rekonstrukce do 1 000 000 CZK, kde je v odhadu stanovena budoucí TH nemovitosti rekonstrukce nad 1 000 000 CZK, výstavba 	ORIG/ COPY

Aktuální LV z KN dokládající, že v KN byly zapsány údaje o nové stavbě, která je předmětem financování	U účelu výstavba	COPY
--	------------------	-------------

Detaily viz kapitola 3.5 [Výstavba, rekonstrukce](#)

103.1.2 Dokumentace po čerpání – účel koupě družstevního podílu

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Smlouva o převodu družstevního podílu včetně doložení skutečnosti, že smlouva byla předložena družstvu (např. vyznačením na smlouvě)	Pouze pokud: <ul style="list-style-type: none"> nebylo doloženo k čerpání a jde o účel převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo se čerpalo na budoucí smlouvu o převodu družstevního podílu. 	COPY

Detaily viz kapitola 3.6 [Koupě družstevního podílu a úhrada členského vkladu](#)

103.1.3 Dokumentace po čerpání – účel koupě pozemku většího než 3000 m²

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Stavební povolení/ povolení záměru /ohlášení včetně fotodokumentace	Prokázat zahájení stavby na pozemku větším než 3000 m ² . Pouze pokud je financována koupě pozemku většího než 3000 m ² . Do 3 let od uzavření HÚS.	COPY
Žádost o zápis VP do KN k budově postavené na pozemku větším než 3000 m ²	Pozn. Povinnost z HÚS informovat o existenci každé budovy na pozemku větším než 3000 m ²	COPY

Detaily viz kapitola 8.1 [Informace k financované nemovitosti](#)

103.2 Dokumentace po čerpání – dozajištění

Do 30 dnů od ukončení čerpání doložit:

Název dokumentu	Poznámka	Forma
Potvrzení o načerpání úvěru s úředně ověřeným podpisem Klienta	V případě dohody se svolením vykonatelnosti	COPY

Detaily viz kapitola 13.1 [Dohoda se svolením k vykonatelnosti dluhů klienta](#)