

Metodické pokyny

pro poskytování

Předhypotečního úvěru

České spořitelny, a.s.

Platné od 21. 3. 2024

Předhypoteční úvěr je sjednáván pouze společně s Hypotékou ČS a v metodickém pokynu jsou popsány jeho parametry.

Detailní parametry příjemce, příjmů a nemovitosti jsou popsány v metodickém pokynu pro Hypotéku ČS

Předhypoteční úvěr

- ➔ Předhypoteční úvěr umožňuje financovat pořízení nemovitosti na bydlení, ke které nelze dočasně zřídit zástavní právo. Po splnění podmínek, především zřízení zástavního práva, je Předhypoteční úvěr splacen prostřednictvím Hypotéky ČS, která je sjednána zároveň s Předhypotečním úvěrem.
- ➔ je vždy bez poplatku za vyřízení

Komu je určen:

fyzickým osobám starším 18 let - občanům České republiky nebo cizím státním příslušníkům:

- občan ČR s trvalým pobytem na území ČR - příjem je generován v ČR i mimo ČR
- občan ČR s trvalým pobytem mimo ČR - příjem je generován v ČR i mimo ČR
- občan státu EU, Norska, Islandu, Lichtenštejnska, Velké Británie nebo Švýcarska s platným pasem nebo průkazem totožnosti a Povoláním/Průkazem o přechodném/trvalém pobytu vydaným v ČR nebo dokladem prokazujícím trvání pracovního vztahu (OSVČ nebo zaměstnanecký poměr) na území ČR. Ke dni žádosti o úvěr musí přechodný pobyt/pracovní vztah trvat minimálně 2 roky.
- občan třetí země s povolením k trvalému pobytu v ČR vydaným ČR nebo povolení/průkaz o přechodném/dlouhodobém pobytu vydaný ČR a doklady prokazující trvání pracovního vztahu (OSVČ nebo zaměstnanecký poměr) na území ČR minimálně 2 roky - příjem je generován v ČR
- v úvěrové smlouvě mohou být zavázáni maximálně 4 dlužníci

Parametry

- jedná se o spotřebitelský úvěr na bydlení nezajištěný zástavním právem k nemovitosti
- lze sjednat pouze společně s Hypotékou ČS
- **nelze sjednat služby dle Přehledu služeb**, tzn. ani pojištění PPI

Účel:

- úplatný převod družstevního podílu v bytovém družstvu (nebo podílu právnické osobě)
 - úhrada dalšího členského vkladu nebo obdobné platby bytovému družstvu (nebo podílu v právnické osobě)
 - koupě nemovitosti od města/obce/státu
 - převod družstevního bytu do osobního vlastnictví
 - koupě nemovitosti v dražbě
 - koupě nemovitosti v insolvenční
 - **koupě nemovitosti se souhlasem opatrovníckého soudu**
 - refinancování překlenovacích úvěrů **Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s.**
 - stavební úpravy a rekonstrukce nemovitosti (nelze samostatně, tzn. vždy s jedním z výše uvedených účelů)
 - koupě pozemku od obce + výstavba s převodem pozemku do vlastnictví klienta (klientů) po kolaudaci
- ➔ V případě, že předmětem financování je bytová jednotka platí, že tato bytová jednotka musí být v KN zapsána jako nemovitost.

Výše:

- minimálně 300 000 Kč
- maximálně 5 mil. Kč
- maximálně do 90% LTV - dle typu nemovitosti, která bude ve vlastnictví klienta a ke které bude následně zřízeno zástavní právo (*podmínka čerpání Hypotéky ČS*)

Zajištění

- bez zajištění zástavním právem k nemovitosti ani jiným zajištěním = Předhypoteční úvěr není zajištěný, zástava k nemovitosti bude zřízena až k souvisejícímu hypotečnímu úvěru
- pokud se nemovitost, ke které bude zřízeno zástavní právo, nachází v povodňové zóně 4, musí být uzavřeno pojištění nemovitosti vždy před čerpáním Předhypotečního úvěru (netýká se bytových jednotek ve 2. a vyšším nadzemním podlaží)

Úroková sazba

- pouze fixovaná úroková sazba
- vždy o 2% p.a. vyšší, než je výsledná sazba na Hypotéce ČS

Čerpání

- po splnění podmínek dle úvěrové smlouvy (zpravidla účelovosti)
- období čerpání je nastaveno na 2 roky, shodně se související Hypotékou ČS

Způsob splácení

- úroky (vždy inkasem z účtu pro splácení) - měsíčně po dobu čerpání
- jistina - jednorázově vyčerpáním související Hypotéky ČS (bez poplatku za mimořádnou splátku)

Splatnost

- povinná maximální splatnost 2 roky (datum konce čerpání a datum konečné splatnosti je v úvěrové smlouvě stanoveno shodně)
- minimální splatnost je 1rok (alespoň 12 měsíců)

Hypotéka ČS (navazující na Předhypoteční úvěr) se poskytuje za standardních podmínek, s těmito odchylkami:

Účel

- je vždy shodný s Předhypotečním úvěrem
- + případně doplňková (neúčelová) část

Výše

- ve výši Předhypotečního úvěru
- lze navýšit o doplňkovou (neúčelovou) část a o ceny za služby dle Přehledu služeb
- maximálně 5 mil. Kč
- maximálně do 90 % LTV - dle typu nemovitosti, která bude ve vlastnictví klienta a ke které bude zřízeno zástavní právo

Úroková sazba

- pouze fixovaná úroková sazba

Čerpání

- po splnění podmínek pro čerpání dle úvěrové smlouvy
- období čerpání je nastaveno na 2 roky, shodně se souvisejícím Předhypotečním úvěrem
- čerpat lze kdykoliv v průběhu 2 let -
 - v případě financování převodu družstevního podílu nebo úhrady dalšího členského vkladu je nutné klienta upozornit, že z důvodu zřízení zástavního práva k financované nemovitosti je nutné, aby k převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví došlo nejpozději do 2 let
- v případě, že je Předhypotečním úvěrem financován účel stavební úpravy nebo výstavba, lze splacení Předhypotečního úvěru Hypotékou ČS realizovat již v průběhu čerpání na tento účel
- v případě, že je Hypotéka ČS poskytnuta s doplňkovou (neúčelovou) částí, bude se čerpání na tento účel realizovat po vyčerpání účelové části Hypotéky ČS na refinancování Předhypotečního úvěru, příp. na stavební úpravy

Splatnost

- až 28 let (počítá se od data zahájení splácení)
- celkové trvání úvěrového vztahu je 30 let (od data uzavření úvěrové smlouvy k Předhypotečnímu úvěru do data splatnosti Hypotéky ČS)
- pokud je Hypotéka ČS vyčerpána dříve než za 2 roky, konečný termín splatnosti Hypotéky ČS se nemění (tj. sníží se anuitní splátka)

Příklad:

- *Předhypoteční úvěr + Hypotéka ČS jsou uzavřeny např. 18. 3. 2017*
- *období čerpání je u obou produktů nastaveno do 31.3.2019*
- *splatnost Předhypotečního úvěru je nastavena na 31. 3. 2019*
- *první splátka Hypotéky ČS je nastavena na 04/2019*
- *konečná splatnost Hypotéky je nastavena maximálně na 31. 3. 2047*

Služby

- lze sjednat pouze Pojištění schopnosti splácet (PPI)
- ostatní služby nelze sjednat, a to včetně služby "Překlenovací financování"

Zpracování

- oba produkty jsou zpracovány současně

Dokumentace:

Žádost o úvěr

- klient vyplňuje jednu Žádost o úvěr pro oba úvěry
- do složky Hypotéky ČS se zakládá originál Žádosti o úvěr, do složky Předhypotečního úvěru se zakládá kopie Žádosti o úvěr

Úvěrové smlouvy

- pro každý úvěr je generována samostatná smlouva o úvěru, se samostatným číslem úvěrové smlouvy
- v obou úvěrových smlouvách jsou uvedeny stejné smluvní strany, stejný účel úvěru, stejné období čerpání a stejný inkasní účet

- podmínky čerpání jsou v obou úvěrových smlouvách shodné (*kromě podmínky zřízení zástavního práva, která je uvedena pouze v úvěrové smlouvě pro Hypotéku ČS*)
- v Hypotéce ČS je uvedena pevná textace, že ty podmínky čerpání, které klient splnil v rámci čerpání Předhypotečního úvěru, nebude dokládat opětovně
- ve smlouvě k Hypotéce ČS bude uvedena specifikace zastavovaných nemovitostí
- **obě úvěrové smlouvy jsou podepisovány ve shodný den**
- OPÚ se standardně přikládají pouze k jednomu z poskytnutých úvěrů