

## Účel a předmět úvěru

### Účel úvěru

Banka poskytuje dva základní typy hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti:

a) **účelový hypoteční úvěr** na investice do nemovitosti určené k bydlení, individuální rekreaci či k pronájmu.

Jednotlivé typy účelů jsou:

- koupě nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce nemovitosti
- vypořádání majetkových poměrů
- refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel
- kombinace výše uvedených účelů

b) **neúčelový hypoteční úvěr** na cokoliv, banka využití prostředků z úvěru nezkoumá.

### Předmět úvěru

Předmětem úvěru rozumíme **objekt, který financujeme**. Musí splňovat následující požadavky:

- Předmětem úvěru je vždy nemovitost ležící na území v ČR.
- Předmět úvěru je či bude po realizaci záměru alespoň z části ve vlastnictví:
  - a. Žadatele o úvěr
  - b. Osoby blízké některého z žadatelů
  - c. Obce
  - d. Bytového družstva či družstva vlastníků.
- Za předmět úvěru (investice do nemovitosti) se považuje i pořízení garáže (i samostatně stojící v rámci funkčního celku), dílny, zahradního domku, bazénu apod. – podmínkou je, aby byl objekt pevně zabudován do terénu v rámci funkčního celku (základy, bazén zapuštěný do terénu apod.).
- Financovat lze i ideální část nemovitosti, například koupi spoluvlastnického podílu (v zástavě však musí být vždy nemovitost celá).

U neúčelového hypotečního úvěru banka předmět nezkoumá.

## Úrokové sazby a poplatky

### Druhy úrokových sazeb

Hypoteční úvěry pro fyzické osoby nabízí banka s těmito druhy úrokových sazeb:

- a) **Pevná úroková sazba** (fixovaná dle výběru klienta na dobu 1 – 7 let, 10 nebo 15 let). Sjednaná výše pevné úrokové sazby platí fixovaný počet let od data podpisu úvěrové smlouvy klientem (tzv. doba fixace). Po dobu fixace se díky konstantní výši úrokové sazby nemění výše anuitní splátky. Před koncem doby fixace banka s klientem sjednává úrokovou sazbu na další období (tzv. proces otočky úrokové sazby).
- b) **Plovoucí (floatová) úroková sazba** odvozená z referenční sazby PRIBOR 1M. K referenční sazbě je s klientem sjednána pevná marže, součet PRIBORU a pevné marže dává finální úrokovou sazbu hypotéky. Zatímco pevná marže je neměnná po dobu úvěru, změna hodnoty PRIBOR vede k okamžité změně sazby hypotečního úvěru (vyjma případů pohybu PRIBOR v rámci tzv. flukтуаčního pásma, které činí 5 % nahoru či dolů).

#### **Příklad:**

*Hodnota PRIBOR 1M je 1,00 %, dále je sjednána pevná marže ve výši 1,50 %. Výsledná sazba hypotečního úvěru je 2,50 %. V průběhu splácení dojde ke zvýšení hodnoty PRIBOR na 1,03 %, v tom*

*případě sazba zůstává v rámci 10% flukuačního pásma, sazba hypotéky nadále zůstává 2,50 %. Jakmile dojde ke zvýšení PRIBOR na 1,05 %. dochází ke změně sazby hypotéky na 2,55 % (1,05 % PRIBOR + 1,50 % pevná marže).*

Pro úročení banka používá standard 30/360.

### Typy úrokových sazeb

Klient s pevnou nebo pohyblivou sazbou si může sjednat:

1. **Standardní úrokovou sazbu**, pro kterou platí režim předčasných splátek dle ustanovení úvěrové smlouvy.
2. **Úrokovou sazbu s offsetem** – jedná se o standardní sazbu, zvýšenou o offsetovou přírážku, používanou pro úvěr se zápočtem úspor (pouze pro úvěry Klasik).

Klienti mají možnost vždy k datu ukončení platnosti úrokové sazby zvolený typ sazby změnit (ze standardní na offsetovou nebo opačně).

### Garance úrokové sazby

Při provádění předběžné kalkulace hypotečního úvěru garantuje banka zdarma všem klientům úrokovou sazbu vypočtenou v orientačním propočtu po dobu zde uvedenou (zpravidla se jedná o lhůtu 30 dnů od data zpracování propočtu).

Garance se vztahuje:

- u pevných sazeb s fixací – na konkrétní výši sazby

Garance je platná za těchto předpokladů:

1. Údaje v žádosti klienta budou souhlasit s údaji uvedenými v orientačním propočtu do té míry, že případná změna by neovlivnila výši úrokové sazby hypotéky.
2. Budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.
3. Klient do data garance předloží bance kompletní žádost včetně všech požadovaných příloh (zejména odhad nemovitosti, doklady o příjmu, účelu atd.).
4. Klient podepíše úvěrovou smlouvu do 14 kalendářních dnů od data, co z banky obdrží kompletní úvěrovou dokumentaci e-mailem (v případě chyb v dokumentaci od data zaslání poslední správné verze).

Nedojde-li k podpisu úvěrové smlouvy klientem do 14 dnů a klient žádá o podpis v pozdějším termínu, lze postupovat následovně, a to v závislosti na tom, zda došlo ke změně úrokových sazeb konkrétního typu hypotéky v období od data zpracování orientačního propočtu a dnem podpisu smlouvy:

- sazby jsou shodné, popř. došlo ke snížení úrokových sazeb – smlouvu lze podepsat i po lhůtě 14 dnů, maximálně však do 2 měsíců od data zaslání úvěrových smluv klientovi e-mailem,
- došlo ke zvýšení sazeb – smlouvu nelze podepsat a úrokovou sazbu je nutné navýšit. Výjimkou je případ, kdy je dodatečně schválena sleva na úrokové sazbě dle standardních schvalovacích kompetencí.

### Otočka úrokové sazby

V případě pevných úrokových sazeb lze ke konci doby fixace změnit na sazbu na jinou fixaci.

Před koncem platnosti úrokové sazby zasílá banka klientovi nabídku úrokových sazeb na další období. Klient od banky obdrží nabídku sazeb s různou dobou fixace s termínem pro vyjádření. Nabídku musí klienti obdržet v zákonné lhůtě, tj. nejpozději 3 měsíce před koncem fixace. Otočky jsou generovány dávkově v dostatečném předstihu přibližně 4,5 měsíce před koncem fixace, po vygenerování sazeb je zajištěno zpracování nabídkových dopisů a odeslání klientům, tak aby i klienti s otočkou 1. dne v měsíci měli nabídku nejpozději 3 měsíce předem. Klient sděluje bance svou volbu nové fixace prostřednictvím dopisu, e-mailu nebo telefonu (skrze tým hypotečních specialistů Kontaktního centra), a to ve lhůtě nejpozději 14 dnů před plánovaným datem otočky. V případě, že klient tuto volbu bance nesdělí, banka nastaví klientovi novou fixaci úrokové sazby na stejnou dobu, jako je aktuální.

### Poplatky

Výše poplatků sjednávaných s klienty se u nových hypoték řídí Ceníkem produktů a služeb pro soukromé osoby.

Výše nejdůležitějších poplatků je zároveň s klienty sjednávána přímo ve smlouvě o úvěru. V případě odlišné výše

poplatku uvedené ve smlouvě o úvěru a v Ceníku má přednost ustanovení úvěrové smlouvy.

## Výše hypotečního úvěru a počet záměrů

1. Hypoteční úvěry Raiffeisenbank se poskytují v rozmezí limitů: **100 000 Kč až cca 25 000 000 Kč** (reálně je **horní hranice omezena** ekvivalentem **1 mil. EUR**).
2. **Dolní hranice všech** úvěrů je standardně omezena částkou **500 000 Kč**, s výjimkou **doplňkového úvěru**, u kterého je to **100 000 Kč**.

### Počet záměrů

U hypoték pro fyzické osoby platí následující pravidla:

- Jednomu klientovi financuje banka nanejvýš **5 investičních záměrů**, přičemž ale **jedním z nich musí být úvěr na refinancování**. Pokud by mezi nimi úvěr na refinancování nebyl, pak by mohly být financovány pouze záměry 4.
- Maximální objem hypoték poskytnutých jednomu klientovi (nesplacená jistina plus nevyčerpaný limit) je 25 000 000 Kč (reálně je **horní hranice omezena** ekvivalentem **1 mil. EUR**).

Za jeden záměr se považuje:

- financování jedné nemovitosti bez ohledu na počet využitých úvěrů,
- jedna i více neúčelových hypoték (v součtu ale jistiny neúčelových hypoték jednomu klientovi nesmí přesáhnout 5 000 000 Kč),
- doplňkový úvěr k hypotéce společně se základní hypotékou
- úvěr na nákup bytového domu bez ohledu na to, zda jsou v něm vymezeny bytové jednotky nebo ne
- 1 úvěr na refinancování bez ohledu na počet refinancovaných objektů, který ale musí být realizován produktem Profit

### Příklady:

- a) úvěr na koupi pozemku, úvěr na výstavbu na tomto pozemku, úvěr na rekonstrukci postaveného domu – vše se považuje za jeden záměr,
- b) úvěr na koupi nemovitosti, úvěr na rekonstrukci téže nemovitosti - považuje se za jeden záměr
- c) neúčelový úvěr – dva úvěry = jeden záměr,
- d) úvěr na financování nemovitosti a doplňkový úvěr se považují za jeden záměr,
- e) 1 hypotéka na refinancování dvou bytů (domu a bytu, nemovitosti a neúčelu) je 1 záměr, který ale musí být realizován produktem Profit,
- f) refinancování dvou nebo tří úvěrů/půjček = 1 záměr,
- ale
- g) úvěr na financování dvou nemovitostí = 2 záměry,
- h) úvěr na financování pěti nemovitostí = 5 záměrů (úvěr nelze poskytnout!).**

### LTV jednotlivých záměrů

Pokud financujeme jednomu klientovi více záměrů, u dvou z nich může být LTV vyšší než 70 %.

Z těchto dvou záměrů může být u klientů <= 36 let jeden s max. LTV 90 % a jeden s max. LTV 80 % a u klientů > 36 let oba dva s max. LTV 80 %. Samozřejmě, že LTV nad 70 % se týká pouze typu produktu Klasik.

Počty záměrů vs. max. LTV ukazuje následující tabulka ( pro tabulku se předpokládá, že jeden ze záměrů je refinancování):

Záměr	1.	2.	3.	4.	5.
< = 36 let	90 %	80 %	70 %	70 %	70 %
> 36 let	80 %	80 %	70 %	70 %	70 %

## Podpis smluvních dokumentů

### Odeslání smluvních dokumentů klientovi e – mailem

Po vyhotovení smluvních dokumentů a **kontrole věcnosti a formální správnosti**, se odesílá smluvní dokumentaci e-mailem (na e-mailovou adresu kontaktní osoby). Klient tak má možnost se s dokumentací před jejím podpisem seznámit. K podpisu smluv musí dojít **do 2 týdnů od data doručení tohoto e-mailu**, jinak banka není povinna uzavřít smlouvu za nabízených podmínek.

### Kontrola podkladů pro schválení před vlastním podpisem smluvních dokumentů

Pokud byly ke schválení úvěru předloženy kopie (skeny) podkladů, musí být **originály předloženy nejpozději na schůzce pro podpis smluvní dokumentace**. Před vlastním podpisem smluv je bezpodmínečně nutné **pečlivě provést kontrolu předložených originálů všech dokladů - zda odpovídají kopiím naskenovaným**, pokud neodpovídají, není možné Smlouvu uzavřít.

Musí být předloženy a kontrolovány originály těchto dokumentů:

- Žádosti o úvěr
- Identifikační doklady a u cizinců také doklady prokazující pobyt, u občanů EU vztah k ČR
- Potvrzení o příjmu, DP, ostatní doklady prokazující jednotlivé příjmy
- Prohlášení o zprostředkovateli
- Ostatní prohlášení - formuláře RB

U dokumentů, které podepisují jen klienti tj.:

- Žádost o úvěr
- Prohlášení o zprostředkovateli
- Prohlášení na formulářích banky

Tyto dokumenty je možné také klientovi vystavit prostřednictvím Internetové či mobilní bankovnictví a klient je může podepsat elektronicky. Takto elektronicky podepsané dokumenty jsou rovněž považovány za originál.

## Kontrola a podpis smluvních dokumentů

Před podpisem smluvních dokumentů je hypoteční poradce povinen její obsah klientovi náležitě vysvětlit. Pokud úvěrový vztah uzavírají cizinci, kteří nerozumí českému jazyku, je poradce povinen jim prostřednictvím e-mailu doporučit, aby si nechali smluvní dokumentaci přeložit, tak aby ji podepsovali až poté, co ji porozumí.

Za banku podepisuje 1 pracovník s podpisovým oprávněním, uvedený na smluvních dokumentech. V případě nepřítomnosti může být pracovník banky podepsán jiným oprávněným pracovníkem.

### Počet jednotlivých dokumentů

Úvěrové smlouvy - v počtu vyhotovení podle počtu klientů (pro každého jedno) + 1 pro banku

Zástavní smlouvy - v počtu vyhotovení podle počtu klientů a zástavců (pro každého jedno) + 2 vyhotovení (jedno pro katastr nemovitostí a jedno pro banku)

Návrh na vklad - 2 vyhotovení - 1 pro katastr nemovitostí, 1 pro banku

Při podpisu smluvních dokumentů je hypoteční poradce povinen provést **ověření totožnosti podepisujících klientů podle platných** identifikačních dokladů.

Pokud klient nemůže smluvní dokumenty podepsat na obchodním místě (např. pro dlouhodobý pobyt v zahraničí), může hypoteční poradce **vydat klientům smluvní dokumenty** k zajištění úředně ověřených podpisů, to ale pouze za předpokladu, že už byli **klienti v rámci zpracování hypotéky alespoň jednou osobně identifikováni a došlo k ověření jejich totožnosti**. Vydát je možné úvěrovou i zástavní smlouvu **současně**, úvěrové smlouvy nepodepsané za banku, zástavní smlouvy za banku podepsané. Poté, co se vrátí do banky úvěrové smlouvy za klienty podepsané, je lze podepsat za banku. **Datum podpisu zástavní smlouvy může předcházet datu podpisu smlouvy úvěrové.** (Není tedy nutné, vydávat nejdříve smlouvy úvěrové a až poté co se vrátí podepsané, vydávat smlouvy zástavní.) **Podpisy zástavců na zástavní smlouvě musí být s úředním ověřením.** Podpisy klientů na zástavní smlouvě, pokud nejsou současně zástavci, stačí prosté, bez úředního ověření/ověření před pracovníkem banky. Banka vyžaduje, aby **klienti podepisovali smluvní dokumenty osobně**, nikoli na základě plné moci. Tento **požadavek bez výjimky platí pro:**

- podepisování úvěrových smluv,
- podepisování zástavních smluv, pokud je podepisují dlužníci,
- podepisování všech zástavních smluv, které podepisují cizinci (cizincem nesmí být ani zmocnitel ani zmocněnec).

#### **Zákaz se nevztahuje na případy:**

- podepisování smluvních dokumentů developery,
- podepisování zástavních smluv v případě, že zástavce není dlužníkem a plná moc byla schválena odpovědným oddělením banky. Plná moc musí obsahovat přesnou specifikaci úkonů, pro které byla vydána.
- dokumenty podepisuje soudem stanovený opatrovník,
- U zástavních smluv v případech, kdy je zástavcem právnická osoba zastupovaná svými pracovníky

#### **Povinné součásti úvěrové smlouvy k hypotéce**

Při podpisu úvěrové smlouvy Klient obdrží také tyto dokumenty:

- Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s.,
- Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby
- ESIP (vyžadujeme s podpisem klientů, na dokumentu nemusí být ověření dle OP, za banku nemusí být podepsán)
- brožura "Co byste měli vědět o hypotečním úvěrování" – jen pro informaci klientům, nemusí být klientem podepsána

## **Podpis úvěrové smlouvy přes Internetové bankovníctví**

Elektronická výměna/podpis dokumentů s klientem přes internetové bankovníctví (dále jen IB).

Proces se zabývá **elektronickým podpisem úvěrové smlouvy a evropského standardizovaného informačního přehledu** (dále jen ESIP).

**Podmínky** pro podpis úvěrové dokumentace přes IB pro klienty:

- Všichni dlužníci musí mít **aktivní IB/SPB (všichni mají svůj vlastní účet)**.

- **Všichni dlužníci podepisují stejnou metodou** – elektronicky přes IB – nelze kombinovat s podpisem na hypotečním centru.
- Klient doručí potřebné **originály dokumentů do banky** před podpisem smlouvy.

K podpisu úvěrové dokumentace ze strany klientů by nemělo dojít dříve, než jim bude úvěrová dokumentace vysvětlena.

Za banku je možné podepsat až ve chvíli, kdy je úvěrová smlouva a ESIP podepsán všemi dlužníky.