VÝSTAVBA A REKONSTRUKCE

DOKLÁDÁNÍ VLASTNÍCH ZDROJŮ

Dokládání existence vlastních prostředků k čerpání u výstavby a rekonstrukce

S účinností od 26. 4. 2024 (platí pro nově schvalované obchodní případy) bude klientům umožněno u účelu výstavba a rekonstrukce doložit existenci vlastních prostředků k dofinancování investičního záměru až k okamžiku prvního čerpání úvěru za těmito účely.

Změny budou promítnuty do Metodického pokynu pro obchodní partnery a ČSOBS při nejbližší pravidelné aktualizaci.

Dokládání vlastních a cizích zdrojů – upravený výňatek metodiky

* 1. Dokládání vlastních a cizích zdrojů

Pravidla pro doložení vlastních a cizích prostředků se řídí níže uvedenou tabulkou v závislosti na účelu úvěru a jeho LTV. Žadatel o úvěr je povinen v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru deklarovat, zda bude investiční záměr dofinancován z vlastních, anebo z cizích prostředků. Cizí zdroje (úvěry, zápůjčky) jsou akceptovány pouze v případě, kdy neposouvají LTV úvěru v rámci vymezených pásem ČNB dle pravidel uvedených v této Podkapitole.

Výhradně u účelu **výstavba a rekonstrukce** je **bez ohledu na smluvní LTV** poskytovaného úvěru (max. horní hranice LTV dle metodiky je 90 %) možný tento postup:

1. ke schválení úvěru za tímto účelem prokázat existenci vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává)
2. k prvnímu čerpání úvěru za tímto účelem prokázat existenci vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává)
3. k prvnímu čerpání úvěru za tímto účelem prokázat proinvestování vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Účel úvěru** | **Výstavba a rekonstrukce** | **Ostatní účely** | **Výstavba a rekonstrukce** | **Ostatní účely** | **Výstavba a rekonstrukce** | **Ostatní účely** |
| **Požadavek** | Doložení existence vlastních/cizích prostředků ke schválení úvěru | | Doložení proinvestovaných vlastních/cizích prostředků k čerpání úvěru | | Doložení existence vlastních/cizích prostředků k čerpání úvěru | |
| LTV úvěru  ≤ 80 % | ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává | NE | ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává | ANO | ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává | NE |
| LTV úvěru  > 80 % ≤ 90 % | ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává | NE | ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává | ANO | ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává | NE |

**Doložení existence vlastních / cizích prostředků** je možné některým z následujících způsobů, popř. jejich kombinací:

* Výpisem z účtu žadatele (běžný účet, termínovaný účet, spořící účet).
* Zůstatkem na investičních produktech (stavební spoření, penzijní připojištění, životní pojištění).
* Uzavřenou smlouvu o úvěru/zápůjčce.
* Pokud se jedná o vlastní zdroje získané z prodeje jiné nemovitosti, je potřeba doložit podepsanou KS/SoSBK (platí výhradně u účelu výstavba/rekonstrukce bez ohledu na smluvní LTV poskytovaného úvěru).

Použití vlastních / cizích prostředků před čerpáním je možné doložit některým z následujících způsobů, popř. jejich kombinací:

* Výpisem z účtu žadatele.
* Potvrzením vydaným advokátem/notářem/bankou, pokud je čerpáno přes úschovu.
* Potvrzením od zainteresované realitní kanceláře ohledně zaplacené rezervace.
* Příjmovým dokladem v případě úhrady prostředků v hotovosti.
* U účelu rekonstrukce/výstavba fakturami a výpisy z účtu nebo fakturami a příjmovými doklady / účtenkami (nahrazení účtenek Soupiskou dokladů dle podmínek níže).
* U účelu rekonstrukce/výstavba protokolem o stavu stavby (dle podmínek níže).
* Příslušné doklady jsou vyžadovány i v případě, že je v nabývacím titulu uvedeno, že částka byla již uhrazena (v kupní smlouvě, dohodě o vypořádání SJM aj.).

V případě, že je **hypotečním úvěrem financována nemovitost ve vlastnictví osoby ve vztahu rodiče/děti**, pak je možné, aby předložené **doklady** (výpisy z účtu, faktury, příjmové doklady, účtenky aj.) byly **vystaveny/zněly právě na jméno rodičů/dětí**. Např. prokázání proinvestovaných prostředků do rekonstrukce na základě faktur a výpisů z účtu s platbami těchto faktur – výpisy z účtu vedené na rodiče/děti + faktury vystavené na jméno rodičů/dětí jsou akceptovatelné.

**Doložení existence a proinvestování vlastních/cizích zdrojů prostřednictvím výpisů z účtu**

Banka akceptuje k prokázání existence a proinvestování vlastních/cizích zdrojů, pokud jsou dokládány formou realizovaných transakcí přes běžný účet žadatele, výhradně níže definované podklady:

* Standardní papírové výpisy z běžného účtu dlužníka.
* Elektronické výpisy, které jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovnictví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).
* Individuálně vyhotovené historie transakcí a potvrzení o provedené platbě.
* PrtScr z internetového bankovnictví

Dokumenty jsou akceptovány bez razítka peněžního ústavu.

**povinné náležitosti na předkládaných výpisech/potvrzeních z účtu**

Předkládané dokumenty musí obsahovat níže uvedené náležitosti.

Proinvestované vlastní/cizí zdroje:

* Majitel účtu a číslo účtu (majitel musí být totožný s některou z osob vystupujících na straně dlužníka, vyjma vztahu rodiče/děti, pokud je financována nemovitost v jejich vlastnictví, lze akceptovat výpisy z účtu na jejich jméno).
* Výše provedené platební transakce, datum provedení a číslo účtu příjemce (VS/KS/SS či další specifikace platby, pokud tuto povinnost udává příslušný nabývací titul/smlouva aj.).

Existence vlastních/cizích zdrojů:

* Majitel účtu a číslo účtu (majitel musí být totožný s některou z osob vystupujících na straně dlužníka, vyjma vztahu rodiče/děti, pokud je financována nemovitost v jejich vlastnictví, lze akceptovat výpisy z účtu na jejich jméno).

Pokud elektronický dokument nesplňuje definované náležitosti, anebo byl schvalovatelem, nebo pracovníkem útvaru Čerpání vyhodnocen jako nedostačující, pak musí být předložen s razítkem peněžního ústavu.