**rekonstrukce a výstavba**

**účelovost**

**Kontrola účelovosti při čerpání a plnění následných podmínek**

**Revize metodiky při čerpání bez / na základě faktur, rozdělení smluvních ujednání a nový proces kontroly plnění následných podmínek**

S účinností od 3. července 2023 včetně (pravidla lze aplikovat i na již rozpracovanou produkci) dochází k níže uvedeným změnám:

* **Čerpání bez faktur** lze uskutečnit ve všech případech **bez ohledu na to,** zda je ke stavebnímu záměru požadováno **stavební povolení/ohlášení stavby** a nehledě na **limit poskytovaného úvěru** (vyjma Moderního bydlení, čerpání do zahraničí)
* Vznik **samostatných smluvních ujednání** určených pro účel **rekonstrukce a výstavba**
* Verifikace řádného dokončení rekonstrukce prostřednictvím **čestného prohlášení, fotodokumentace a namátkových kontrol** ze strany banky

Nová pravidla úvěrové metodiky budou zapracována do Metodické pomůcky pro obchodní partnery a ČSOBS při nejbližší aktualizaci.

# ČERPÁNÍ BEZ A NA ZÁKLADĚ FAKTUR

Čerpání hypotečního úvěru za účelem rekonstrukce a výstavba lze nově uskutečnit **bez doložení faktur** vztahujících se k financovanému záměru. Předložením faktur je nadále podmíněno čerpání v případě využití **Moderního bydlení** (práce v rozsahu dle smlouvy o dílo , smlouvy o výstavbě aj.) a financování nemovitostí **v zahraničí**.

Ruší se stávající pravidla úvěrové metodiky, a dále platí:

* čerpání bez faktur lze akceptovat bez ohledu na to, zda stavební záměr vyžaduje stavební povolení / ohlášení stavby / veřejnoprávní smlouvu / certifikát autorizovaného inspektora nebo nikoliv
* čerpání bez faktur lze akceptovat bez ohledu na limit poskytovaného hypotečního úvěru
* v případě odlišného objektu úvěru od předmětu zajištění v kombinaci s čerpáním bez faktur není nutné požadovat vypracování odhadu k nemovitosti, která je předmětem rekonstrukce / výstavby **\***
* došlo ke zjednodušení následných kontrol u účelu rekonstrukce, kdy klient nově předkládá kopii podepsaného čestného prohlášení a fotodokumentaci v rozsahu 4 ks (3 fotografie zrekonstruovaných částí nemovitosti a 1 fotografii s viditelným č.p./ev.č.), dokončení výstavby je nadále verifikováno na základě předložení kolaudačního rozhodnutí nebo ověření zápisu č.p./ev.č. do Katastru nemovitostí
* následné smluvní podmínky byly rozděleny a existují dvě separátní ujednání vztahující se samostatně k výstavbě a rekonstrukci

**\***V těchto případech požadujeme, aby klient před schválením hypotečního úvěru předložil **aktuální list vlastnictví k objektu úvěru, rozpočet nákladů na stavební práce, fotodokumentaci, která zobrazí stav stavby před proinvestováním finančních prostředků** a u účelu rekonstrukce následně také v souladu s novým zněním smluvní podmínky čestné prohlášení a fotodokumentaci zachycující stav nemovitosti po dokončení stavebních prací (3 fotografie zrekonstruovaných částí nemovitosti a 1 fotografii s viditelným č.p./ev.č.)

Úvěrová metodika týkající se **doložení proinvestovaných vlastních zdrojů** a možnosti **zpětného proplacení** zůstává nadále zachována v souladu s aktuálním znění Metodické pomůcky pro obchodní partnery a ČSOBS (Podkap. 14.1 Dokládání vlastních a cizích zdrojů a 9.10 Zpětné proplacení vlastních zdrojů).

# KONTROLA PLNĚNÍ NÁSLEDNÝCH PODMÍNEK

Zjednodušení při dokládání účelovosti se vztahuje primárně k účelu rekonstrukce, kdy klient předkládá nově definované podklady (čestné prohlášení a fotodokumentaci provedené rekonstrukce) prokazující, že prostředky z hypotečního úvěru byly proinvestovány v souladu s úvěrovou smlouvou a předloženým rozpočtem. Tuto skutečnost je banka oprávněna si dodatečně ověřit zpoplatněným protokolem o stavu stavby (na náklady klienta).

**Formulář čestného prohlášení** je klientům k dispozici: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/dokumenty-ke-stazeni/>.

# SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ

Níže se můžete seznámit s novým zněním následných smluvních podmínek pro účel rekonstrukce a výstavba.

**Výstavba nemovitosti**

Splnění smluvní podmínky na základě kolaudačního rozhodnutí / ověřením zápisu č.p., č. e. do Katastru nemovitostí.

**Výstavba nemovitosti – podmínka 3.04.01.**

Dlužník se zavazuje nejpozději do @@STAVBA\_DO@@ dokončit stavbu, pro kterou byl Úvěr poskytnut, a ve stejném termínu:  
- předat Bance kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí prokazující oprávnění užívat danou stavbu – Objekt Úvěru v případě, že je podle zákona její užívání takovým souhlasem či rozhodnutím podmíněno, nebo v ostatních případech pak ve stejném termínu doložit dokončení uvedené stavby takto:  
- Dlužník zajistí zápis stavby (čísla popisného/evidenčního) do katastru nemovitostí a Banka je oprávněna si provedení zápisu ověřit.  
Bance náleží za porušení povinnosti stanovené dle tohoto odstavce smluvní pokuta ve výši 5000 Kč, kterou se Dlužník v takovém případě zavazuje Bance uhradit, a to za každý jednotlivý případ porušení těchto povinností.

**Rekonstrukce nemovitosti**

Doložení čestného prohlášení a fotodokumentace provedené rekonstrukce v rozsahu min. 4 ks (3 fotografie zrekonstruovaných částí nemovitosti a 1 fotografii s viditelným č.p./č.e.) s následnou namátkovou kontrolou banky (protokolem o stavu stavby na náklady klienta).

**Rekonstrukce nemovitosti – podmínka 3.05.01.**

Dlužník se zavazuje nejpozději do @@STAVBA\_DO@@ dokončit rekonstrukci, pro kterou byl Úvěr poskytnut, a ve stejném termínu:

předat Bance čestné prohlášení o stavu stavby vyhotovené dle metodiky Banky a fotodokumentaci provedené rekonstrukce v rozsahu minimálně 4 ks fotografií, jimiž bude doloženo proinvestování finančních prostředků z poskytnutého Úvěru v souladu s rozpočtem předloženým ke schválení Úvěru. Banka je oprávněna ověřit si takovou skutečnost protokolem o stavu stavby vyhotoveným dle metodiky Banky a Dlužník se v takovém případě zavazuje uhradit Bance za jeho vyhotovení poplatek dle Sazebníku.   
Bance náleží za porušení povinnosti stanovené dle tohoto odstavce smluvní pokuta ve výši 5000 Kč, kterou se Dlužník v takovém případě zavazuje Bance uhradit, a to za každý jednotlivý případ porušení těchto povinností.