

## Hypotéční úvěry

- je dlouhodobý účelový úvěr zajištěný nemovitostí. Od 1. května 2004 je možné úvěr použít nejen na investice do nemovitostí
- doba splatnosti 5-30 let, obvykle 10 -20 let
- možnost čerpání státní podpory ; při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % se podpora neposkytuje ⇒ v současné době je státní podpora hypotečního úvěru **0 %**.
- finanční prostředky na hypotéční úvěry získávají banky prodejem dlouhodobých dluhopisů nazývaných hypotéční zástavní listy, které jsou kryty příslušnou zastavenou nemovitostí.

### Využití hypotečního úvěru:

- nákup nemovitosti
- nákup družstevního podílu
- výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti
- úhrada dědického podílu
- vypořádání společného jmění manželů
- refinancování hypotéky jiných bank nebo stavebních spořitelen

### Členění podle:

- *Dlužníka* – úvěry poskytované fyzickým, právnickým osobám nebo orgánům místních samospráv
- *Úrokových podmínek* – úvěry s fixní úrokovou sazbou, úvěry s variabilní úrokovou sazbou, upravitelné hypotéční úvěry
- *Metod splácení* – metoda odvozená od splácení jistiny (konstantní, postupné zvyšování nebo postupné snižování splátky), metoda anuitního splácení (splácení na základě umořovacího plánu nebo na základě koeficientu anuity)

### Výše úvěru

- Minimálně 300 tisíc Kč
- Banka může ze zákona poskytnout hypoteční úvěr maximálně na 70 % hodnoty nemovitosti, v případě, že bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Banky v současné době financují hypoteční úvěry z jiných zdrojů a nabízejí až 100 % hodnoty nemovitosti. Zbytek ceny musí investor pokrýt z vlastních prostředků.

### Způsob čerpání

- jednorázově či postupně, a to v závislosti na konkrétním účelu
- vždy až po zápisu zástavního práva k zastavené nemovitosti ve prospěch banky

## Úroková sazba

- stanovena na základě aktuální úrokové sazby v době podpisu úvěrové smlouvy
- průměrný úrok 5-6% , v případě nedoložení příjmu kolem 8%
- fixní sazba – fixovaná na 1 až 30 let, banka garantuje po tuto dobu stejnou výši úroků a státní podpory, která platila v době uzavření smlouvy
- pohyblivá sazba- mění se v závislosti na pohybu úrokových sazeb na trhu a vývoji výše státní podpory

## Splácení

- hypotéka se musí splatit nejpozději do **70-ti let věku**
- **po dobu čerpání hypotéky se hradí pouze úroky z aktuálně čerpané částky** hypotečního úvěru
- **po úplném vyčerpání hypotéky dle vaší volby:**
  - formou pravidelných měsíčních hypotečních splátek (tzv. **anuit**)
  - formou progresivních splátek
  - formou degresivních splátek

Současně s měsíční splátkou se hradí paušální poplatek za správu + pojištění hypotéky. Banky stanovují sankce za předčasné splacení ve výši ušlých výnosů z úroků

## Poplatky

- za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (poplatek bývá určen obvykle procentem z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou)
- měsíční poplatek za vedení účtu
- poplatek za změnu podmínek
- pojištění nemovitosti, na kterou je poskytnut hypoteční úvěr (běžné pojištění nemovitosti)
- některé banky vyžadují životní pojištění dlužníka. Částka pojistného plnění musí být vinkulována ve prospěch banky.

Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru	
<b>Obecné dokumenty</b>	- průkaz totožnosti - potvrzení o plné moci
<b>Doklady o příjmu a majetkových poměrech</b>	- potvrzení o příjmu - výplatní pásky - daňové přiznání - potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výpis z účtu</li> <li>- dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů</li> <li>- doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)</li> </ul>
<b>Doklady o závazcích a pohledávkách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nájemní smlouvy</li> <li>- potvrzení o sociálních dávkách</li> <li>- smlouvy o stavebním spoření</li> <li>- smlouvy o životních a jiných pojistkách</li> <li>- smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu</li> <li>- ručitelská prohlášení</li> </ul>
<b>Doklady k nemovitosti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výpis z katastru nemovitostí</li> <li>- snímek pozemkové mapy či geometrický plán</li> <li>- odhad</li> <li>- pojistná smlouva k nemovitosti</li> <li>- doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.)</li> <li>- souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost</li> <li>- fotografie nemovitosti</li> </ul>
<b>KOUPĚ (zvláštní dokumenty)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí</li> </ul>
<b>STAVBA či REKONSTRUKCE (zvláštní dokumenty)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavební povolení</li> <li>- projektová dokumentace, rozpočet</li> <li>- smlouva o dílo, smlouva o výstavbě</li> <li>- soupis potřebného materiálu a prací svépomocí</li> <li>- časový harmonogram stavby</li> </ul>
<b>SPLACENÍ JINÉHO ÚVĚRU (zvláštní dokumenty)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- původní úvěrová smlouva</li> <li>- původní zástavní smlouva</li> <li>- souhlas původní banky s refinancováním</li> </ul>

Kromě zástavního práva na nemovitosti se banky jistí také požadavky na minimální příjem žadatele o hypoteční úvěr. Každá banka má v tomto ohledu trochu jiné podmínky, např. Komerční banka požaduje, aby po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů a anuitní splátky zbylo žadateli minimálně 10 % čistého příjmu, Česká spořitelna, aby čistý žadatelův příjem dosahoval výše dvojnásobku splátky úvěru....

### **Daňové odpisy**

- úroky lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob
- do výše 300 000,- Kč ročně

### **Státní podpora**

-příspěvek připadající na každou splátku  
-stanoví se jako rozdíl mezi výší měsíční splátky při běžné úrokové sazbě banky a výší měsíční splátky, která je stanovena při úrokové sazbě snížené

Vztahuje se na

- 1 500 000,- Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem
- 2 000 000,- Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s dvěma byty
- 12 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m<sup>2</sup>,
- limit může být prvních třech případech zvýšen o částku 200 000 Kč v případě, že hypoteční úvěr bude použit také na zakoupení pozemku k výstavbě.