

Jak výhodně financovat koupi nemovitosti

FREE PACK	3
Poznámky z jednání	4
Principy fungování hypotéky, které musíte vědět.....	5
Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelén.....	9
Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví!	12
Hypotéka na družstevní byt	18
Družstevní byty. Často výhodnější.....	21
Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky	23
Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.....	27
BRONZE PACK	29
SILVER PACK	30
GOLDEN PACK	31



FREE PACK

Uvažujete o tom, že si necháte poradit ohledně financování nemovitosti od finančního poradce? Pak určitě přijďte do Callida a překvapí Vás řada výhod:

- Poradci pouze s vysokoškolským vzděláním v oblasti ekonomie a právních vztahů k nemovitostem.
- Každý z poradců se podílel na úspěchu 100 až 350 klientů před Vámi.

A co tedy vlastně získáte?

- Výběr z 10 bank a 5 stavebních spořitelen na jednom místě.
- Výpočet RPSN ke každé variantě financování.
- Výhodné podmínky hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny po celou dobu jejího trvání díky refinancování.
- Zajištění bankovního odhadu ceny nemovitosti.
- Dozvíte se, jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky.
- Navíc kvalitnější poradenství díky našim zkušenostem z oboru realit a financování developerských projektů.

Vyberte si Callido FREE Pack a získáte bezplatné poradenství od profesionálů. Zaplatí ho naše provize z hypoték a stavebního spoření.

Ing. Tomáš Prčík

Tomáš Prčík

Gsm: 775 70 60 10

e-mail: tomas@callido.cz

URL: www.callido.cz



Poznámky z jednání

Poznámky z jednání

Další potřebné kroky:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



Principy fungování hypotéky, které musíte vědět

Hypotéka je založená na principu úrokových fixací

Klient si musí zvolit fixaci úrokové sazby při žádosti o hypotéku a vždy před koncem stávající fixace sazby. Prakticky věc funguje tak, že přibližně 1 až 2 měsíce před koncem stávající fixace sazby zašle banka klientovi dopis s nabídkou úrokových sazeb pro jednotlivé fixace pro další splácení. Pokud klient na dopis nereaguje, nastaví mu banka stejnou fixaci sazby, jakou měl doposud, s úrokovou sazbou dle nabídky v dopise.

Příklad:

Pan Kožený splácí hypotéku a právě mu končí tříletá fixace úrokové sazby, kterou si zvolil v okamžiku žádosti o hypotéku. Obdržel tedy dopis od banky s nabídkou úrokových sazeb:

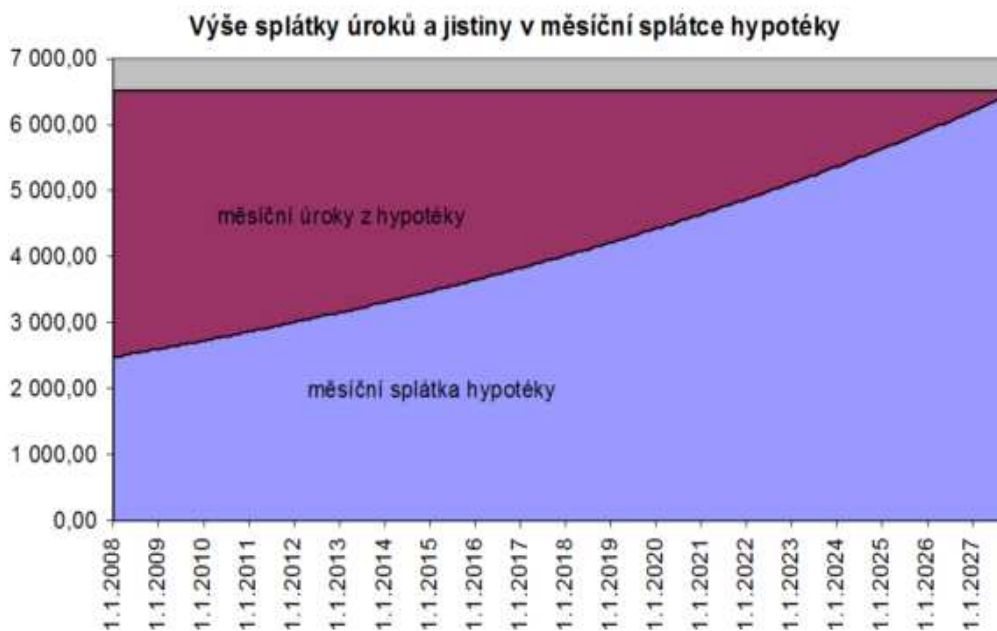
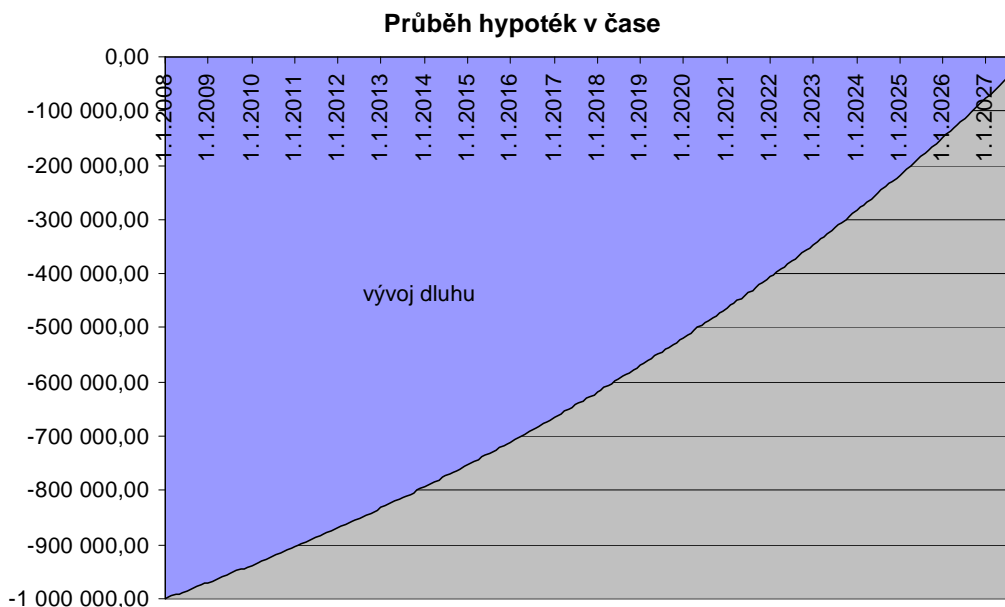
1 rok fix	5,73 %
2 roky fix	5,41 %
3 roky fix	5,43 %
5 let fix	5,45 %

Pokud pan Kožený nebude na nabídku reagovat, stanoví mu banka opět tříletou fixaci sazby s úrokem dle nabídky 5,43 %.

Hypotéka je fér. V každém okamžiku platíte úroky z částky, kterou aktuálně dlužíte.

Jak uvidíte později, není tento prostý fakt u rivala hypoték – stavebního spoření, u překlenovacího úvěru samozřejmostí.





Důležité! Co se děje ke konci fixace?

- Musíte si vybrat novou fixaci.
- Hypotéku lze celou nebo částečně doplatit bez finančních sankcí nebo „ušlých úroků“ a snížit si tak splátky nebo zkrátit splatnost.



- Hypotéku lze refinancovat, tj. zcela splatit novou hypotékou nebo úvěrem od stavební spořitelny a získat tak výhodnější podmínky.

Jakou sazbu dostanete, až skončí první fixace?

U většiny českých bank dostávají klienti na 1. fixaci úrokové sazby slevu 0,3 – 0,6 % v porovnání s již platícími klienty. Po skončení 1. fixace tuto slevu klient ztratí. Banky tento přístup ale uplatňují stále méně.

Příklad:

U Hypoteční banky činí sleva „pro nový obchod“ pro 1. fixaci 0,4 % z úrokové sazby. Po skončení první fixace klient slevu ztratí a jeho sazba bude pro 2. a následující fixace o 0,4 % vyšší, než-li sazby pro nové klienty.

Pan Kokoška získal před třemi lety hypotéku s tříletou fixací sazby s úrokem 6,19 %. Nyní mu fixace končí. Pan Kokoška má nyní zájem o pětiletou fixaci sazby. Novým klientům banka poskytuje hypotéky s pětiletou fixací s úrokem 5,19 % (došlo k poklesu sazeb o 1 %). Banka tedy nabídne panu Kokoškovi sazbu 5,59 % - o 0,4 % vyšší, než-li novým klientům. Pokud by šli sazby o 1 % „nahoru“ a noví klienti by získávali sazbu 7,19 %, získal by pan Kokoška nabídku sazby 7,19 % + 0,4 %, tedy 7,59 %.

Tento postup uplatňují banky pouze při konci 1. fixace sazby, tedy nedochází ke sčítání přírážek. Pokud tedy panu Kokoškovi Hypoteční banka nabídne pro 3. fixaci úrok 5,79 % na 5 let, znamená to, že novým klientům nabízí sazbu 5,39 % (o 0,4 % nižší) a sazbu 5,79 % nabízí všem ostatním „nenovým“ klientům, bez ohledu na to, zda se jedná o 2., 3., 4., 5. nebo další fixaci sazby jejich hypotéky.

V čem jsou hypotéky výhodnější než stavební spoření:

- možnost nižších splátek z důvodu možnosti splatnosti až na 40 let
- férovější – vždy se platí úroky jen z aktuálního dluhu



V čem jsou méně výhodné než stavební spoření:

- mimořádné splátky možné obvykle jen v okamžiku konce fixace úrokové sazby
- výrazně větší citlivost na pohyb úrokových sazeb



Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelén

Co zástupci stavebních spořitelén často klientům neřeknou

Celková doba splatnosti je rozdělena do 2 po sobě jdoucích fází – překlenovacího úvěru (meziúvěru) a úvěru ze stavebního spoření (přiděleného úvěru). Pokud smlouva splňuje potřebné podmínky (viz. níže), získává klient rovnou úvěr ze stavebního spoření a „přeskakuje“ tedy překlenovací úvěr.

Během překlenovacího úvěru (1. fáze) vede stavební spořitelna klientovi 2 oddělené účty – na jeden spoří a získává na něj úroky od stavební spořitelny (obvykle 1 % až 2 % p.a.) a může na něj získávat také státní podporu ze stavebního spoření, pokud o ni u dané smlouvy o stavebním spoření požádal. Na druhý z účtů platí klient pouze úroky z překlenovacího úvěru. Z toho vyplývá, že se zůstatek překlenovacího úvěru v čase nesnižuje.

Mimořádné splátky jsou možné kdykoliv. Během překlenovacího úvěru se platí úroky z celé cílové částky – nikoli jen z rozdílu cílové částky a úspor.

Úvěr ze stavebního spoření získá klient až v okamžiku, kdy během překlenovacího úvěru splní 3 podmínky:

- smlouva o stavebním spoření trvala alespoň 24 měsíců
- klient naspoří 40 % (někdy 38 % resp. 35 %, dle tarifu nebo varianty smlouvy) cílové částky
- smlouva o stavebním spoření získá potřebné hodnotící číslo.

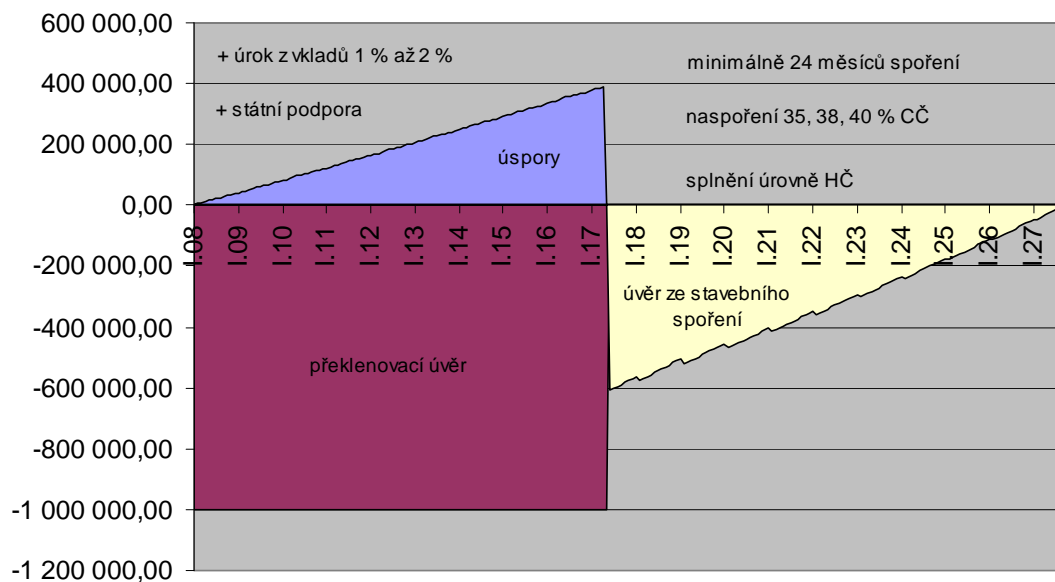
Při mimořádných splátkách nezánikne překlenovací úvěr hned

I při jednorázovém dospořování do výše 40 % cílové částky překlenovací úvěr

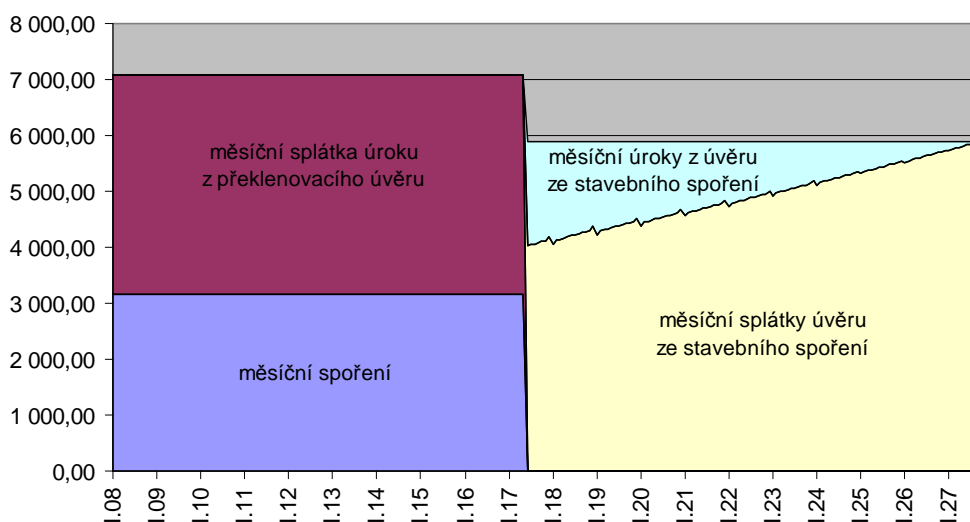


hned nezanikne – určitou dobu trvá, než-li hodnotící číslo „doroste“ na požadovanou úroveň.

Průběh překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření v letech



Vývoj splátky u překlenovacího úvěru



Největší výhoda

Možností mimořádných splátek bez finančních sankcí je stavební spoření proslulé. A oprávněně. Během překlenovacího úvěru je však možné mimořádné splátky uplatnit dvěma způsoby. A jen jeden z nich je výhodnější.

Na co si dáte pozor

Jelikož není (zákon to neumožňuje) možné převést vklad na stavebním spoření na jinou osobu, není úvěr od stavební spořitelny možné převést při prodeji nemovitosti na kupujícího. Pokud nebude stavební spořitelna, v případě, kdy chce klient nemovitost prodat, ochotna úvěr ukončit dohodou, může při prodeji nastat vážný problém.

Výhody stavebního spoření proti hypotéce

- mimořádné splátky kdykoliv bez finančních sankcí
- úroková stabilita – během úvěru ze stavebního spoření jsou úroky garantované na celou dobu již v době podpisu úvěrové smlouvy a během překlenovacího úvěru je úrok garantován obvykle nejméně na 6 let

Nevýhody stavebního spoření proti hypotéce

- neférovost běhu překlenovacího úvěru – úroky se platí z celé neklesající cílové částky, nikoliv jen férově ze skutečně dlužné částky, tedy rozdílu úspor a cílové částky.



Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví!

Mimořádné splátky během úvěru ze stavebního spoření (2. fáze)

S mimořádnou splátkou u úvěru ze stavebního spoření nenarazíte na vážný problém. Vyvarujte se ale následujících častých technických chyb.

Některé stavební spořitelny vyžadují, aby jim klient každou mimořádnou splátku předem písemně oznámil. Jinak vám vrátí peníze zpět. Touto stavební spořitelnou je Buřinka, ostatní peníze přijmou.

Mimořádné splátky během překlenovacího úvěru

Méně výhodné, leč časté, je vkládat mimořádné platby jako úložky na účet stavebního spoření. Mimořádné úložky na účet stavebního spoření urychlují růst hodnotícího čísla a zkracují tak trvání překlenovacího úvěru. Mimořádnými úločkami se totiž přibližuje okamžik přidělení cílové částky (přechodu z 1. do 2. fáze splácení), tedy:

- Dosažení požadované výše úspor (obvykle 35, 38 nebo 40 % cílové částky)
- Splnění požadované úrovně hodnotícího čísla.

Pokud nechcete nebo nepotřebujete (např. z důvodu prodeje nemovitosti nebo refinancování) překlenovací úvěr jednorázově rychle splatit, poslouží mimořádné splátky v podobě mimořádných úložek na spoření k vaší spokojenosti.

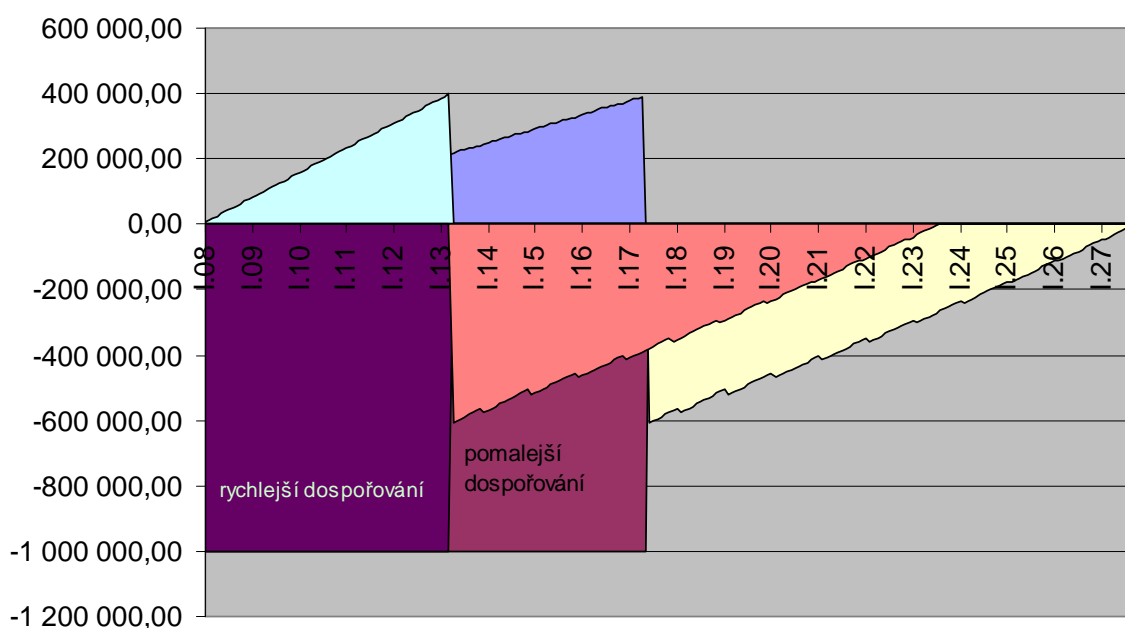
Pokud však budete chtít, aby překlenovací úvěr zanikl již následující měsíc, bude to téměř jistě potíže (leđa že je vaše smlouva těsně před splněním



podmínek pro přidělení cílové částky).

Pokud totiž vložíte na účet stavebního spoření byť vysokou částku – třeba i takovou, že tím dospoříte celou cílovou částku, v okamžiku, kdy je hodnotící číslo nízké, ani takto mohutná úložka nezpůsobí, že překlenovací úvěr zanikne hned následující měsíc. A tím přestává být doplacení překlenovacího úvěru prakticky (nikoli teoreticky) bez sankcí možné.

Průběh překlenovacího úvěru při rychlejším dospořování



I když stavební spořitelně vrátíte vše, co vám půjčila, tedy dorovnáte zůstatek vkladu do výše cílové částky, může trvat i přes 10 měsíců, než-li hodnotící číslo dosáhne potřebné úrovně.

Příklad:

Pan Skolil získal od stavební spořitelny překlenovací úvěr ve výši 1 000 000 Kč. Podle podmínek stavební spořitelny musí pro přidělení cílové částky vklady na stavebním spoření dosáhnout alespoň 400 000 Kč a hodnotící číslo 64 bodů.



Podle podmínek sjednaných v úvěrové smlouvě musí pan Skolil na účet stavebního spoření během trvání překlenovacího úvěru ukládat alespoň 3 000 Kč měsíčně.

Po třech letech splácení překlenovacího úvěru pan Skolil zdědil spoustu peněz a chce úvěr jednorázově splatit. Na účtu stavebního spoření má aktuálně naspořeno 110 000 Kč a hodnotící číslo jeho smlouvy dosahuje 10 bodů. Pan Skolil tedy vzal 890 000 Kč a jednorázově je vložil na účet stavebního spoření. Jeho úspory tak rázem dosáhly úrovně 1 000 000 Kč. Vrátil tedy vše, co si půjčil.

Jenže trvalo dalších 7 měsíců, než-li i při tak vysokém vkladu, hodnotící číslo vzrostlo z 10 bodů na požadovaných 64. Ještě 7 měsíců tedy musel pan Skolil platit úroky z překlenovacího úvěru. Úvěr tedy zanikl po 7 měsících po vrácení peněz.

Toto může být zásadním problémem zejména v případě prodeje nemovitosti, kdy kupující koupí financuje hypotékou nebo úvěrem od jiné stavební spořitelny.

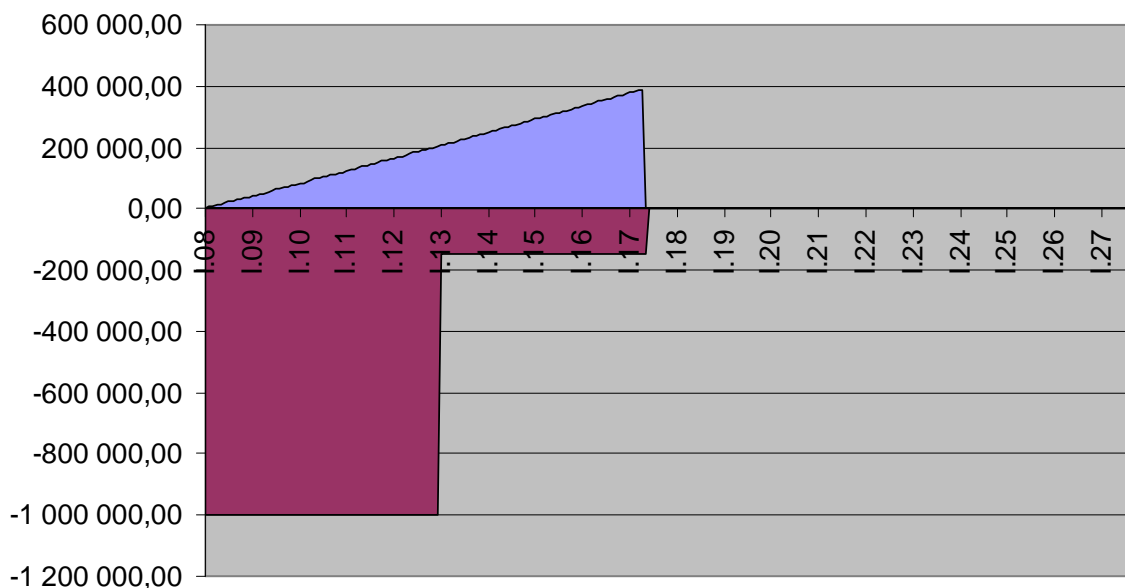
V takovém případě by totiž byla mimořádná splátka – mimořádná úložka, hrazena z peněz z úvěru kupujícího. Jeho banka však bude požadovat, aby zástavní právo stavební spořitelny prodávajícího bylo vymazáno dříve, než-li např. po 7 měsících, jako by tomu bylo v našem příkladě. Proto je třeba volit jiný, chytřejší postup.

Možné je překlenovací úvěr i přímo splatit

Není příliš známou skutečností, že je možné mimořádnými splátkami snižovat přímo překlenovací úvěr.



**Průběh překlenovacího úvěru při provedení přímé mimořádné splátky
překlenovacího úvěru**



Tím dojde k situaci, kdy bude překlenovací úvěr nižší než cílová částka. Doba trvání překlenovacího úvěru se v tomto případě mimořádnými splátkami nezkracuje. Mimořádné splátky totiž nejsou mimořádnými úločkami na účet stavebního spoření a nemají tedy vliv na růst hodnotícího čísla.

Hned od následujícího měsíce se však sníží měsíční platby úroků z překlenovacího úvěru. Pokud dojde postupně nebo jednorázově k mimořádné splátce ve výši celé cílové částky, překlenovací úvěr od následujícího měsíce zcela zanikne.

Kde je možné překlenovací úvěr přímo doplatit

Přehled stavebních spořitelen podle možnosti přímého doplacení překlenovacího úvěru ukazuje následující tabulka:



Název stavební spořitelny	Možnost doplacení překlenovacího úvěru	Cena za doplacení překlenovacího úvěru
Modrá Pyramida	Nelze; lze pouze při prodeji nemovitosti pouze na základě dohody se stavební spořitelnou.	2% za každý kalendářní rok, o němž se zkrátí splácení překlenovacího úvěru v porovnání se situací, kdy by klient dospořoval dle podmínek úvěrové smlouvy.
Liška (ČMSS)	Lze.	Poplatek ve výši 2 měsíčních plateb úroků překlenovacího úvěru.
Buřinka	Lze bez sankcí.	
Raiffeisen stavební spořitelna	Lze bez sankcí.	
Wuestenrot stavební spořitelna	Lze.	Sankce 5 % z výše překlenovacího úvěru při jeho doplacení během prvních let jeho trvání; Sankce 3 % z výše překlenovacího úvěru při jeho doplacení během dalších let jeho trvání.

Příjemné v tomto okamžiku navíc je, že tím však nezanikne účet stavebního spoření. Stavební spoření tak bude trvat dál se všemi výhodami.



Příklad:

Opět použijeme příklad pana Skolila z předcházejícího příkladu. Přidáme jen informaci, že úroková sazba z jeho překlenovacího úvěru činila 4,8 %. Měsíčně z něj tak platil úroky 4 000 Kč. Pro připomenutí zopakujme, že pan Skolil získal úvěr 1 000 000 Kč a během překlenovacího úvěru musí spořit nejméně 3 000 Kč. Dále víme, že má po třech letech naspořeno 110 000 Kč. Hodnotící číslo dosahuje ke stejnému okamžiku 10 bodů.

Pokud pan Skolil provede mimořádnou splátku ve výši 890 000 Kč, tedy ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a výší úspor tak, že přímo umožří překlenovací úvěr. Výše úvěru se sníží na 110 000 Kč. Od příštího měsíce tak začne platit úroky 4,8 % p.a. z částky 110 000 Kč, tedy 440 Kč měsíčně. Doba trvání překlenovacího úvěru se však nezkrátí na rozdíl od situace, že by 890 000 Kč uložil na účet stavebního spoření, čímž by vzrostlo hodnotící číslo. Kdyby pan Skolil provedl mimořádnou splátku ve výši 1 000 000 Kč, tedy vrátil vše, co si půjčil, překlenovací úvěr by zanikl. „Zůstalo by však trvat“ stavební spoření s vkladem 110 000 Kč, na které by si mohl spořit dál.

Pokud se nás chcete na něco zeptat, neváhejte a zavolejte nám na **775 70 60 10, 11 nebo 13.**



Hypotéka na družstevní byt

Chcete si koupit byt výrazně levněji? Pak pro vás může být koupě družstevního bytu tou pravou volbou. Ceny družstevních bytů, jak je možno se snadno přesvědčit na stránkách realitních časopisů, jsou totiž nižší v průměru o 20%. A to už je spousta peněz.

Dříve, než se pro koupi družstevního bytu rozhodnete se především dobře seznamte s tím, jak vůbec funguje družstevní vlastnictví bytů. V bývalém Československu si družstevní výstavba získala velkou oblibu a podporu již ve dvacátých a třicátých letech 20. století. Přesto se povědomí, jak fungují vztahy mezi družstvem, členy a nemovitostí, ještě úplně nevžilo.

No a teď to nejlepší. Víte, že si družstevní byt můžete mnohdy koupit, i když nemáte možnost hypotéku nebo překlenovací úvěr zajistit jinou nemovitostí?

Přehled možností financování koupě družstevního bytu na hypotéku

Byt zůstane družstvu a nebude („nikdy“) převeden do „osobního“ vlastnictví

Do výše 2 000 000 Kč možnost financovat výhodněji překlenovacím úvěrem s úrokem okolo 6% p.a. Nutno však zajistit třemi ručiteli.

Hypotéku nebo úvěr nutno zajistit jinou nemovitostí.

Řešení představuje předhypoteční úvěr nebo zajištění jinou nemovitostí alespoň v hodnotě rovnající se ceně pořizovaného družstevního bytu nebo v hodnotě o něco nižší, přičemž se chybějící část dofinancuje menšími úvěry od stavebních spořitelů.



Byt je v současnosti družstevní není možné jej ihned převést do vlastnictví, ale do 24 měsíců je možné jej s jistotou převést do vlastnictví

Řešení představuje předhypoteční úvěr nebo zajištění jinou nemovitostí.

Byt je nyní družstevní, ale je možné jej ihned převést do vlastnictví

Tato situace je z finančního hlediska nejzajímavější. Umožňuje totiž ušetřit daň z převodu nemovitosti za převod bytu z vlastnictví družstva do vlastnictví prodávajícího. Situaci je možné řešit pomocí předhypoteční úvěr tak, že se členský podíl převede na kupujícího a ten pak družstvo požádá o převod bytu do vlastnictví. Nebo, je-li již v katastru nemovitostí zapsáno prohlášení vlastníka, je možné dokonce samotným předmětným bytem „ručit“, tedy použít jej jako zajištění. Některé stavební spořitelny totiž umožňují postup, že se členský podíl nejdříve převede na kupujícího, ten požádá ihned o převod do vlastnictví a ihned podá návrh na vklad zástavního práva a zaplatí prodávajícímu. Rázem tak má byt ve svém vlastnictví a na koupi nepotřeboval zástavu jinou nemovitostí.

Proč jsou družstevní byty levnější

Tak co, je některá ze situací v tabulkách ta vaše? Závěrem ještě jedna poznámka k důvodu nižších cen družstevních bytů. Důvodem pro jejich nižší ceny je zejména to, že jsou nepoužitelné jako zástava pro hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny. Pro velkou část zájemců – po hříchu nejčastěji mladých rodin a rodin s dětmi, jsou tedy nedostupné.

Člověk si, na webu, kde se ostatně nic jiného než dostupnost vlastnického bydlení neřeší, nemůže odpustit poznámku, že tak to dopadá, když se stát



snaží podporovat bydlení pro mladé rodiny a rodiny s dětmi. „Návrat ke kořenům“ v podobě obyčejného vlastnického bydlení by jistě trhu s byty prospěl.



Družstevní byty. Často výhodnější

Spoustokrát se nás naši klienti při konzultacích ptají, jakým způsobem vůbec funguje družstevní vlastnictví bytu, je-li koupě družstevního bytu výhodná a jak je možné financovat koupi družstevního bytu na hypotéku. O tyto informace jsme se rozhodli podělit i s vámi.

Družstevní vlastnictví. Co vlastně vlastníte

Pokud vlastníte byt ve vlastnictví (záměrně vynechávám slovo „osobní“ jako neplatný pozůstatek socialistického práva), znamená to, že je dům v katastru nemovitostí právně rozdělen na jednotky – byty a ke každému z bytů patří určitý podíl na společných částech domu (a nejčastěji i pozemku pod domem). „Vlastníte-li družstevní byt“, mají se věci ve skutečnosti tak, že vlastníte členský podíl na družstvu, které vlastní dům (ten nejčastěji není právně rozdělen na jednotky – byty), přičemž máte na základě vlastnictví podílu na družstvu právo na nájem vašeho bytu. Dodejme, že je tento popis velice zjednodušený, přičemž se profesionálům omlouvám za zjevné nepřesnosti.

Kdy lze bytem „ručit“ a kdy ne

Z uvedeného vyplývá, proč lze byt ve vlastnictví použít jako zajištění hypotéky (jak se lidově říká „lze jím ručit“) a družstevní často ne.

Tím, že je byt ve vlastnictví v katastru evidován jako samostatná nemovitost, lze na něj „pověsit“ zástavní právo související s hypotékou nebo úvěrem od stavební spořitelny, aniž by se to jakkoli týkalo ostatních bytů nebo podílů na společných částech domu patřících k bytům ostatních majitelů.

U domů ve vlastnictví družstev, které jsou rozděleny v katastru na jednotky, by bylo možné postupovat stejně. Družstvo, jakožto majitel konkrétního bytu, by jej mohlo samostatně zastavit ve prospěch kupujícího, který by si bral hypotéku na koupi družstevního podílu.



Jenže. Jak jsme řekli, domy vlastněné zcela družstvy, obvykle na jednotky rozdělené nejsou. A v tom je potíž. Družstvo by muselo hypotéku kupujícího podílu – kupujícího bytu, zajistit celým domem, který je v katastru evidován jako jeden „monotolický“ celek. A to neudělá.



Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky

Uvažujete o hypotéce a obáváte se situace, že nebudete mít peníze na její splácení? Už za malý moment si přečtete celý a kompletní přehled, jak se levně(!) ba dokonce výnosně proti nesplácení zabezpečit. Ještě před tím si ale uvedeme jednu z nejdůležitějších zkušeností a pravd, která se tohoto tématu týká. I ze své osobní zkušenosti vám mohu potvrdit, že zdaleka nejohroženější skupinou dlužníků jsou jednopříjmové domácnosti.

Pokud žijete sám nebo sama nebo se vaše rodina chystá na mateřskou, držte se o to více uvedených pravidel.

Proti potížím se splácením se můžete chránit třemi základními způsoby:

Finanční rezervy

Pokud se chystáte vzít si hypotéku, doporučujeme vám držet si rezervu ve výši 6 měsíčních rozpočtů (nikoli tedy 6 splátek hypotéky!) své domácnosti včetně nové uvažované hypotéky.

To platí dvojnásob pro „singles“ a rodiny na mateřské.

Finanční rezervy mají ještě jednu velkou výhodu, zejména proti pojištění. Část rezerv můžete totiž investovat a mohou vám vydělávat peníze.

Jak rezervy investovat

- Již zmíněných 6 měsíčních rozpočtů doporučujeme investovat tak, abyste je měli rychle po ruce a přitom i něco vynášely. Výborně tak poslouží například spořicí účty jako jsou mKonto, ING Konto a podobně.
- Peníze převyšující 6 rozpočtů doporučujeme investovat třeba do stavebního spoření. Na úspory se dostanete pohodlně do 4 měsíců a



„stavebko“ vám vynese okolo 5,5% ročního zhodnocení.

- Další peníze lze investovat různými dostupnými způsoby do podílových fondů, investičních certifikátů, tradingu a tak dále.

Závěrem této kapitoly nabízíme ještě dvě pravidla:

1. Pokud se stěhujete do většího a své stávající bydlení neprodáte, ale pronajmete, doporučujeme spíše rezervu ve výši 12 rozpočtů domácnosti. Pravděpodobně si totiž berete hypotéku lehce přesahující vaše finanční „kapacity“. Při výpadku příjmů z pronájmu nebo vašich příjmů vás hypotéka rychleji potáhne dolů.
2. Druhým pravidlem je: pokud vaše rezervy klesnou pod 3 měsíční rozpočty, resp. 6 měsíčních rozpočtů po přestěhování do většího, začněte vážně jednat. Můžete například prodat své bydlení a jít do levnějšího nájmu a podobně.

Finanční pomoc blízkých

Toto je velice osobní téma, a proto vám do něj nechceme moc sahat. Nabídnou proto jednu zkušenost, která se u našich klientů občas vyskytuje:

Docela často máme v kanceláři klienty, kterým s pořízením jejich nového bydlení finančně výrazně pomáhají rodiče. Za tuto pomoc však tyto rodiče často chtějí uplatňovat velký vliv v životě dětí, kterým pomáhají a dále kontrolovat a řídit jejich život. Děti pak tuto hru z vděku přijímají, avšak velice to sráží jejich sebeúctu a cítí se poníženi, potupeni a neschopní. Ne však z důvodu, že jim rodiče pomáhají – to je v naší kultuře nejspíše společensky akceptovaná věc, ale proto, že se celá věc děje nevyřčeně a děti s hypotékou musejí kontrolu rodičů bez aktivně projevového souhlasu snášet. Zkrátka ve vztahu chybí hranice a pozdější snahy o její nakreslení vedou často k výčitkám.

Nejsem psycholog a neodvážil bych se výše uvedenou situaci prohlašovat za fenomén, ale z mé zkušenosti ji podle mého názoru lze vyzorovat. Na jejím



základě si vám tedy dovolím nabídnou k úvaze následující návrh.

Pokud se chcete spolehnout na finanční pomoc blízkých, dohodněte se s nimi předem na podmínkách a prokomunikujte s nimi i své obavy z toho, že si od nich budete potřebovat půjčit peníze. Pokud je tedy cítíte. Nabídněte jim případně svoji interpretaci toho, jak by se v takové situaci mohli cítit oni a co by to znamenalo pro vás.

Pojištění hypotéky

Toto řešení doporučujeme nejméně z důvodů:

- Pojištění stojí peníze – pokud můžete, raději tvořte rezervy. Ty vydělávají vám.
- Pojištění má „děravé“ pojistné podmínky a spoustu rizikových situací nepokrývá.

V ČR se nejčastěji používá pojišťovna Cardif, k níž zde zmíníme jen dvě nejdůležitější fakta, resp. nejčastější omyly:

- Když si „pojistíte hypotéku“ neznámá to, že by pojišťovna za vás splácela hypotéku třeba po celou dobu. Doba výplaty pojistného plnění činí nejdéle rok – tedy jen 12 splátek.
- Doba vyplacení pojistného plnění je pro jednotlivá rizika omezena obvykle na dobu nejdéle 12 nebo méně měsíců.
- Pojištění hypotéky obvykle nekryje rizika s nejvážnějšími finančními následky – invaliditu a závažná onemocnění.

Jak se správně pojistit

Pokud už se pro pojištění rozhodnete, nabízíme ke zvážení několik zásad:

- Vždy si pojistěte rizika způsobující nejzásadnější výpadky příjmů – trvalou invaliditu a závažná onemocnění.



- Úmrtí si pojistěte, jen když je na vás někdo finančně závislý. Jinak je obvykle zbytečné.
- Na rizicích způsobujících nezávažné výpadky příjmů šetřete – jejich sjednání hodně zvažte.
- Sjednejte si takové pojištění, u něž je pojistné plnění vyplaceno jednou vysokou částkou. Ta vám umožní situaci skutečně řešit – výplata důchodu nic obvykle neřeší a je spíš jen na přilepšenou.

S výběrem pojištění vám rádi pomůžeme a více se budete za čas moci dozvědět také na našem novém webu www.callidopojisteni.cz

Pro zajímavost: žádné pojištění hypotéky neexistuje

Pokud by mé předchozí odstavce četl některý z mých profesorů na pojišťovnictví nebo na základy pojistné matematiky, asi bych se před nimi červenal, protože jsem smotal páté přes deváté a přijal obecně špatné a nesprávně používané termíny. Tedy, pro ty z vás, které to zajímá a pro omluvu mým profesorům:

To, co se v ČR běžně nazývá pojištěním hypotéky a já jsem to tak doposud nazýval také, je ve skutečnosti rizikovým životním pojištěním s různými připojištěními životních rizik. Věc se má tedy tak, že ve skutečnosti nepojišťujeme hypotéku (ach, jak krásné by bylo, kdyby nám ji tak třeba někdo ukradl nebo jinak zanikla), ale pojišťujeme sebe. Správný název „pojištění hypotéky“ tedy je Rizikové životní pojištění k hypotéce.



Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.

Pokud si neberete hypotéku poprvé, máte nejspíše už zkušenost, že banka k žádosti o hypotéku vyžaduje odhad ceny nemovitosti.

Aby banka daný odhad nemovitosti akceptovala, musí ji vyhotovit odhadce autorizovaný danou bankou. Nejčastější je, že banka používá tzv. externí odhadce, tzn. že má seznam externích samostatně pracujících odhadců, z nichž si můžete vybrat.

Některé banky používají i tzv. interní odhadce, kteří jsou jejich interními zaměstnanci.

Máte odhad? Ještě není vyhráno

Důležité je, že odhady (zejména ty vyhotovované externími odhadci) jdou ještě na interní posouzení tzv. supervizorům. Věřím, že jste se s tím ještě nikdy neseekali. Pokud totiž ano, asi vaše zkušenost nebyla nejmilejší – supervizoři totiž obvykle odhadní ceny stanovené odhadci pro potřeby schvalování hypotéky snižují. Bohužel k nemilému překvapení všech zúčastněných.

Interní odhady a rychloodhady

V poslední době se stále více pracuje s tzv. „rychloodhady.“ Tím, jak český hypoteční trh nabobtnal, mají banky již spoustu zkušeností s tím, za jaké ceny se nemovitosti zejména ve velkých městech (kde je obrat větší) prodávají. Často tak stačí přijít na pobočku nebo k poradci a tam vám bezplatně nebo za sníženou cenu vyhotoví odhad rovnou během návštěvy.



Odhad? A co mi řekne.

Mezi námi. Prozradím vám tajemství ze zákulisí. Prosím, nevěřte tomu, že by odhadní cena stanovená externím odhadcem měla nějakou větší vypovídací hodnotu o její tržní ceně. V podstatě, jak se dozvíme v další kapitole, to ani není možné. Bankovní odhad je dokumentem, na který se, kromě oddělního risku v bance, každý dívá jako na nezbytnou formalitu, která se dělá proto, že se dělat musí. I my se sami s externími odhadci domlouváme, „kolik potřebujeme, aby to vyšlo“ a „kde na tom naopak tolik nezáleží“ a oni se nám obvykle snaží vyjít vstříc.

Rychloodhady poví víc

Pokud si chcete udělat rychlou a platnou představu o tom, zda má nemovitost, o kterou stojíte, obvyklou cenovou úroveň, doporučuji mnohem víc již zmíněné bankovní „rychloodhady“. Kromě katastrálních úřadů, které to nedělají, mají totiž pouze hypoteční banky přístup k informacím, za kolik se nemovitosti prodávají. Tím, že se ve velkých městech obchody „hýbou“, mohou z těchto údajů vytvořit jakési cenové mapy realizovaných cen. Ty mohou k vytvoření představy o reálné cenové úrovni posloužit výborně.

Jak se k rychloodhadu dostat

Navštivte pobočku ČSOB, HB, České spořitelny nebo třeba zavolejte nám. Rádi vám ho uděláme.



BRONZE PACK

(Jistota u developera a na realitní kanceláři)

Chcete získat poradenství i o produktech, za které nedostaneme peníze? A navíc získat jistotu při koupi bytu od realitní kanceláře nebo developera? Pak je pro Vás BRONZE Pack správnou volbou. Získáte řadu výhod:

- Poradci pouze s vysokoškolským vzděláním v oblasti ekonomie a právních vztahů k nemovitostem.
- Každý z poradců se podílel na úspěchu 100 až 350 klientů před Vámi.

Co získáte:

- Výběr z 10 bank a 5 stavebních spořitelen na jednom místě.
- Výpočet RPSN ke každé variantě financování.
- Výhodné podmínky hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny po celou dobu jejího trvání díky refinancování.
- Zajištění bankovního odhadu ceny nemovitosti.
- Navíc kvalitnější poradenství díky našim zkušenostem z oboru realit a financování developerských projektů.

Navíc s Vámi podrobně probereme, jak jednat s realitní kanceláří, abyste nepřišli o rezervační zálohu nebo jak poznat, zda je financování developerského projektu zajištěno bankou.

BRONZE Pack Vám pomůže spát klidněji, že nepřijdete o své peníze.

Cena: 1 440 Kč



SILVER PACK

Úspěch při koupi nemovitosti

Callido FREE Pack a BRONZE Pack se zabývají zejména tím, jak nejlépe financovat nemovitost. SILVER Pack Vám dá nejen odpověď na otázky ohledně financování koupě nemovitosti, ale šířeji: „Jak mám uspět při koupi nemovitosti“. Dozvíte se:

- Jak zjistit férovou cenu nemovitosti.
- Co Vám poví bankovní odhad ceny nemovitosti. A co ne.
- Že koupě nemovitosti je vysoce emotivní záležitost a jak s emocemi pracovat.
- Jak jednat na realitní kanceláři, abyste nepřišli o rezervační zálohu.
- Jak poznat, zda developerský projekt financuje banka a Vy můžete klidněji spát, protože není jen marketingovým partnerem pro hypotéky.

Co dostanete navíc:

- Výběr z 10 bank a 5 stavebních spořitelen na jednom místě.
- Výpočet RPSN ke každé variantě financování.
- Výhodné podmínky hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny po celou dobu jejího trvání díky refinancování.
- Zajištění bankovního odhadu ceny nemovitosti.
- Navíc kvalitnější poradenství díky našim zkušenostem z oboru realit a financování developerských projektů.

Chcete vědět, jak nejen výhodně financovat nemovitost, ale jak uspět při celé koupi. SILVER Pack je ta pravá volba.

Cena: 2 880 Kč



GOLDEN PACK

(Jak si vyjednat slevu a zjistit skryté vady)

Chcete vědět vše, co je v SILVER Packu, a navíc si vyjednat slevu z ceny a dozvědět se, jak to udělat? Jak zjistit skryté „fyzické“ právní vady nemovitosti GOLDEN Pack Vám napoví:

- Jak zjistit skryté vady nemovitosti dřív, než ji koupíte. A kdo Vám o nich poví.
- Jak zjistit právní vady nemovitosti.
- Jak si vyjednat slevu z ceny nemovitosti.

K tomu všemu se dozvíte:

- Jak zjistit férovou cenu nemovitosti.
- Co vám poví bankovní odhad ceny nemovitosti. A co ne.
- Jak se ochránit proti exekuci na prodávajícího.
- Že koupě nemovitosti je vysoce emotivní záležitost a jak s emocemi pracovat.
- Jak jednat na realitní kanceláři, abyste nepřišli o rezervační zálohu.
- Jak poznat, zda developerský projekt financuje banka a vy můžete klidněji spát, protože není jen marketingovým partnerem pro hypotéky.

GOLDEN Pack Vám pomůže nepromarnit své peníze a získat nemovitost, jakou si představujete.

Cena: 7 200 Kč

