



Dražba hypotéky*

- Jak funguje dražba hypotéky
- Kolik ušetřili s Callidem klienti před Vámi
- Jak postupovat, abyste na koupi nemovitosti vydělali
- Jak obvykle probíhá koupě nemovitosti a jak to dělat lépe
- Jak se chránit proti nesplacení hypotéky



Šetříme Vám peníze. Měříme to	4
Návod na použití Callida	7
Jak (obvykle) probíhá koupě nemovitosti na hypotéku a jak to dělat lépe	11
Jak probíhá koupě bytu od developera.	15
Jak (obvykle) probíhá výstavba a koupě bytu od developera	17
Družstevní byty. Často výhodnější	19
Hypotéka na družstevní byt	21
Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky	23
Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.	26
Principy fungování hypotéky, které musíte vědět	28
Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelen	31
Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví!	34
Jděte na www.callido.cz	35
Očima klientů	37
Možná jste o nás četli	38
Prodejte svoji starší nemovitost s Callidem za vyšší cenu	40
Kontaktní informace	41
O nás	42

*Nejedná se o veřejnou dražbu ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb. - Zákon o veřejných dražbách



Vážená paní, Vážený pane,

dovolte mi, abych Vás krátce seznámil se společností Callido Finance s.r.o. Naším hlavním posláním je šetřit peníze svých klientů na hypotéce a radit jim při koupi nemovitosti. Callido Vám může pomoci ušetřit až stovky tisíc korun na Vaší hypotéce. Nevěříte? Čtěte dál v tomto manuálu.

Například v roce 2010 ušetřili naši klienti více než 4 měsíční splátky v porovnání s ostatními během tříleté fixace sazby¹.

Chcete také šetřit? Čtěte dál nebo jděte na www.callido.cz, kde se dozvíte víc.

Ing. Tomáš Prčík

Ing. Tomáš Prčík

zakladatel společnosti

Nabízí Vám konkurence srovnání hypoték 10 bank? V Callidu ho máte **hned** na našich stránkách. My hypotéky také srovnáváme. Ale hlavně **je dražíme¹**.

1 - Nejedná se o veřejnou dražbu ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb. - Zákon o veřejných dražbách.

¹ Srovnání průměru úrokových sazeb hypoték s tříletou fixací úrokové sazby klientů Callida s průměrem úrokových sazeb v celé ČR měřené indikátorem Hypoindex.



Šetříme Vám peníze. Měříme to

Chcete vědět, kolik ušetřila dražba hypotéky¹ klientům před Vámi?

Na této a následující stránce naleznete statistiky, kolik ušetřili v Callidu klienti před Vámi.

Jak jsme to dokázali? Vaši hypotéku vydražíme mezi bankami, získá ji ta banka, která Vám poskytne nejvýhodnější podmínky. Tak například v roce 2010 ušetřili klienti Callida na 3 leté fixaci úrokové sazby **v průměru 0,63% na úrokové sazbě²**. Je to stejně peněz, jako by jim banka **za 3 roky úplně odpustila 4 celé měsíční splátky**.

Kolik ušetřili naši klienti v roce 2010

Měsíc	3 roky fix			5 let fix		
	Callido minimální	Callido průměrná	Hypoindex	Callido minimální	Callido průměrná	Hypoindex
Leden	4,90%	5,01%	5,55%	4,67%	4,84%	5,49%
Únor	4,60%	4,89%	5,44%	4,79%	4,81%	5,33%
Březen	4,75%	4,84%	5,43%	4,60%	4,77%	5,38%
Duben	4,44%	4,65%	5,27%	4,80%	4,80%	5,28%
Květen	4,20%	4,40%	5,13%	-	-	5,08%
Červen	3,89%	4,03%	5,01%	-	-	4,95%
Červenec	3,89%	4,11%	4,93%	-	-	4,84%
Srpen	3,89%	4,26%	4,89%	-	-	4,75%
Září	3,85%	3,95%	4,69%	4,24%	4,24%	4,51%
Říjen	4,19%	4,20%	4,52%	4,29%	4,29%	4,40%

¹ Nejedná se o veřejnou dražbu ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb. - Zákon o veřejných dražbách

² Porovnání průměrných úrokových sazeb celé ČR měřených indikátorem HYPOINDEX a průměrných úrokových sazeb klientů, kteří žádali o hypotéku prostřednictvím Callida.

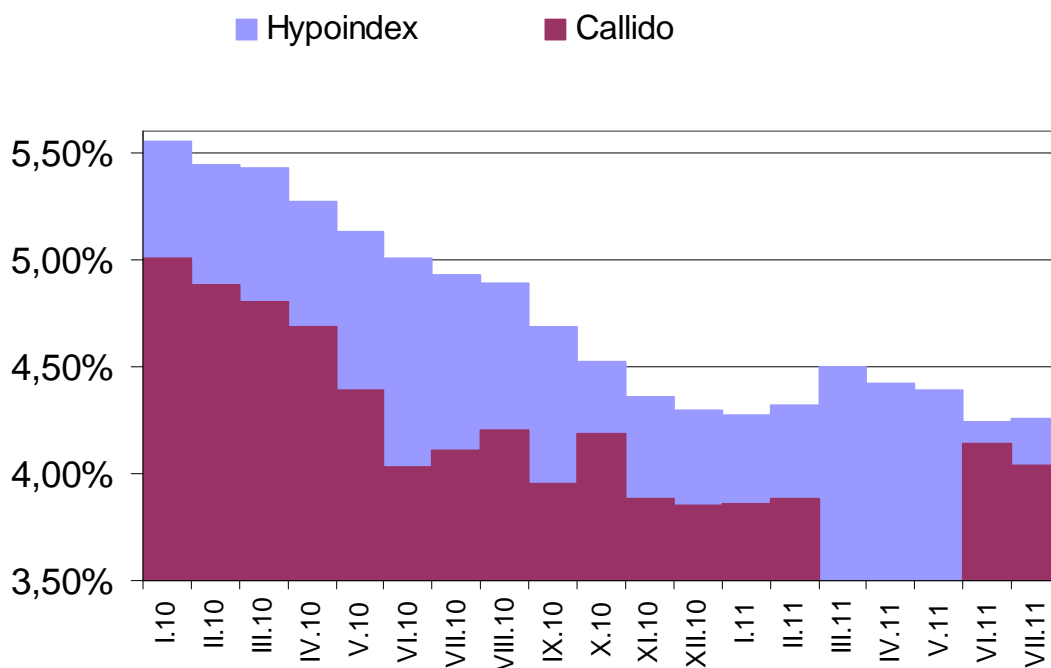


Listopad	3,75%	3,89%	4,36%	4,10%	4,10%	4,32%
Prosinec	3,85%	3,85%	4,30%	3,64%	3,66%	4,21%

Kolik ušetřili naši klienti v roce 2011

Měsíc	3 roky fix			5 let fix		
	Callido minimální	Callido průměrná	Hypoindex	Callido minimální	Callido průměrná	Hypoindex
Leden	3,84%	3,86%	4,27%	3,90%	3,97%	4,17%
Únor	3,85%	3,88%	4,32%	4,08%	4,09%	4,21%
Březen	-	-	4,50%	3,86%	3,86%	4,19%
Duben	-	-	4,42%	3,76%	3,79%	4,18%
Květen	-	-	4,39%	3,76%	3,97%	4,22%
Červen	4,14%	4,14%	4,24%	-	-	4,22%
Červenec	4,04%	4,04%	4,26%	3,75%	4,01%	4,17%

Srovnání úrokových sazeb tříletých fixací za období 1/2010 - 7/2011 - Callido versus Hypoindex



Dražba hypotéky*

Získejte pohodlně tu nejvýhodnější hypotéku. Využijte službu **Callido dražba hypotéky** a získáte výjimečně výhodné podmínky hypotéky.

Jak dražba hypotéky funguje

Dražba hypotéky znamená, že uspořádáme výběrové řízení **mezi 10 bankami** a získá ji ta, která **vám nabídne ty nejvýhodnější podmínky.**

Výběrové řízení má **vždy více kol**, aby byly podmínky hypotéky pro Vás co nejlepší.



Jak postupovat

V Callidu hypotéky nesrovnáváme. My je dražíme¹. Kde konkurence končí, Callido začíná.

1 - Nejedná se o veřejnou dražbu ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb. - Zákon o veřejných dražbách.

Využít dražbu hypotéky je snadné:

1. Je třeba, aby příjem vaší domácnosti činil alespoň **40 000 Kč**, žádali jste o hypotéku alespoň **2 miliony Kč** a nejlépe oba žadatelé měli **vysokoškolské vzdělání.**
2. Pozveme Vás na osobní schůzku. Vysvětlíme Vám, jak hypotéka funguje, pokud s ní nemáte zkušenosti. Dohodneme se na předání podkladů potřebných pro dražbu (nejčastěji kopie OP a 1 doklad k příjmům).
3. Provedeme **dražbu hypotéky** – výběrové řízení na několik kol.
4. Získáte **mimořádně výhodnou hypotéku.**

Zavolejte nám na **775 70 60 10, 11** nebo **13** a získáte mimořádně výhodnou hypotéku.

*Nejedná se o veřejnou dražbu ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb. - Zákon o veřejných dražbách



Návod na použití Callida

Chystáte se na koupi nemovitosti na hypotéku? Pak asi držíte v ruce manuál, který jste hledali. Poznáte, jak ušetřit až stovky tisíc na úrocích na hypotéce a na kupní ceně nemovitosti.

Je toho mnoho, co člověk musí zvládnout, aby pro něj byla koupě nemovitosti úspěšným krokem: kde získat tu nejvýhodnější hypotéku, jak poznat, že kupujete nemovitost za správnou cenu, jak odhalit skryté vady, jestli nezkrachuje developer, kterou nemovitost si vybrat, abyste vydělali, jak si vyjednat snížení ceny nemovitosti a mnoho dalšího.

Pokud se chystáte koupit si nemovitost za vlastní peníze nebo si koupit nemovitost na hypotéku, pak jste v Callidu na té nejlepší adrese. V Callidu můžete získat **výjimečně výhodnou hypotéku** a nadto **databázi nejlepších řešení při koupi nemovitosti**, které vám pomohou, aby koupě dopadla podle vašich očekávání.



Získejte mimořádně výhodnou hypotéku

Callido můžete oslovit i „jen“ za účelem získání **mimořádně výhodné hypotéky**. Callido působí od roku 2002 jako **zprostředkovatel hypotečních úvěrů a úvěrů od stavebních spořitelén.**

Díky tomu můžete s Callidem získat **mimořádně výhodnou hypotéku** a ušetřit stovky nebo tisíce na měsíčních splátkách. **Tedy ušetřit stovky tisíc**



na úrocích celkem.

Získejte mimořádně výhodnou hypotéku na koupi domu nebo bytu. Přijďte k nám na osobní schůzku a připojte se tak k tisícům našich klientů, kteří šetří na úrocích. Získáte navíc řadu výhod:

Výhodná hypotéka na koupi bytu nebo domu		
Poradenství	Cena konzultace	Cena vedení
Srovnání 10 bank a 5 stavebních spořitelen během přibližně 20 minut.	zdarma	zdarma
Poradíme vám, která hypotéka nebo překlenovací úvěr je pro vás nejvýhodnější.	zdarma	zdarma
Rovnou se dozvíte, zda máte na získání zvolené hypotéky nebo překlenovacího úvěru dostatečné příjmy.	zdarma	zdarma
Pomůžeme vám výhodně nastavit splátky tak, aby vás v budoucnu neohrožovaly nebo naopak umožňovaly rychlejší splácení úvěru.	zdarma	zdarma
Principy fungování hypotéky, které musíte vědět.	zdarma	zdarma
Principy fungování překlenovacího úvěru, které musíte znát.	zdarma	zdarma
Jak funguje hypotéka na družstevní byt.	zdarma	zdarma
Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky.	zdarma	zdarma



Co se dozvíte z bankovního odhadu ceny nemovitosti.	zdarma	zdarma
-----------------------------------------------------	--------	--------

Databáze nejlepších řešení pro vás

Navíc můžete využít naše zkušenosti z provozu vlastní realitní kanceláře, účasti na více než 20 developerských projektech a zkušenosti z vyřizování developerských úvěrů.

To vše vám pomůže rozhodnout se při koupi nemovitosti správně. V Callidu se můžete dozvědět:

Výhodná hypotéka na koupi bytu nebo domu		
Poradenství	Cena konzultace	Cena vedení
Jak probíhá koupě nemovitosti přes realitku krok za krokem.	300 Kč	Koučování je v rámci zprostředkování hypotéky zdarma.
Jak jednat s realitní kanceláří, aby vám vrátila rezervační zálohu.	1 000 Kč	3 000 Kč
Jak poznat, že váš developer nezkrachuje.	1 000 Kč	3 000 Kč
Jak zjistit férovou cenu nemovitosti.	500 Kč	2 000 Kč
Je nemovitost stavebně v pořádku? Kdo vám to poví.	1 000 Kč	6 000 Kč



Nejčastější právní vady nemovitosti.	1 000 Kč	3 000 Kč
Koupě nemovitosti je vysoce emotivní záležitost a jak s emocemi pracovat.	1 000 Kč	neposkytováno
Jak si vyjednat nižší cenu nemovitosti.	4 500 Kč	15% z vyjednané slevy, minimálně však 3 000 Kč
Jak si vybrat tu nejlepší nemovitost.	1 000 Kč	neposkytováno

Ke všem informacím se budete moci kdykoli v budoucnu vrátit díky **manuálu**, který na schůzce získáte.

Chcete poradit nebo vést?

Jaký je rozdíl mezi **konzultací** a **vedením**? V rámci konzultace vám poradíme, jak postupovat, a získáte také **tištěný manuál**, abyste se mohli k informacím později vrátit.

Pokud si vyberete **vedení**, provedeme vás krok za krokem celým procesem a zkontrolujeme společně příslušné dokumenty.

Znáte nějakého jiného hypotečního zprostředkovatele, kde mají všichni makléři vysokoškolské vzdělání?

Získejte výhodnou hypotéku a slevu z ceny nemovitosti až 15% i více. Zavolejte nám na **775 70 60 10, 11 nebo 13** nebo se objednejte na schůzku.



Jak (obvykle) probíhá koupě nemovitosti na hypotéku a jak to dělat lépe

Tak je to tady. Poprvé ho po nás chtěl klient asi před pěti lety. Pracoval v IT. Měl rád algoritmy a chtěl vědět, jak vše krok po kroku, „řádek po řádku“, funguje. Než se začtete, jak funguje koupě nemovitosti krok za krokem, přijměte od nás prosím dvě důležité poznámky:

- a) Níže uvedený postup při koupi nemovitosti „přes realitku“ není jediný možný, ale je nejčastější. Preferují ho realitní kanceláře, protože získají rezervační zálohu, svůj zisk, hned na počátku celého obchodu. A preferují je také banky, protože s nimi uzavírají zástavní smlouvy prodávající, tedy nezpochybnovatelný majitel nemovitosti. Existuje i možnost jiného postupu, resp. jiných postupů, kdy byste zástavní smlouvy podepisovali Vy – kupující. Jsou však méně časté a bankami méně preferované.
- b) **Při tomto běžném postupu riskujete ztrátu rezervační zálohy v případě, že se obchod neuskuteční.**

Výhodnou hypotéku Vám dnes nabídne kde kdo. Ne každý, kdo má zkušenosti už Vám ale poradí, jak postupovat, aby pro Vás byla koupě nemovitosti úspěšným krokem.

Jednotlivé kroky

- 1 Zajděte se informovat do Callida, banky nebo k jinému poradci jestli Vám banka poskytne úvěr ve výši, který potřebujete a zda bude mít pro Vás únosné splátky.
- 2 Vyberte si nemovitost.
- 3 Začněte dávat dohromady potřebné **podklady pro získání úvěru,**



uzavřete rezervační smlouvu a zaplatíte rezervační zálohu. Tyto kroky probíhají obvykle paralelně. **O tuto zálohu můžete přijít v případě, že se obchod neuskuteční, pokud se rozhodnete nevyužít některého z nástrojů, které Vás proti ztrátě rezervační zálohy ochrání.**

Jak se chránit proti ztrátě rezervační zálohy se můžete dozvědět za pár stovek. Levněji, než za jednu láhev dobrého vína. Když přijdete na naši konzultaci. **Jak bezpečně koupit nemovitost.**

4 Podepíšete **smlouvu o smlouvě budoucí kupní** a podáte žádost o úvěr se všemi potřebnými podklady.

5 **Banka schválí Vaši žádost o hypotéku** (nebo překlenovací úvěr), podepíšete úvěrovou smlouvu a současně převezmete od banky **zástavní smlouvy a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí**, které musí následně podepsat prodávající.

Pozor úvěrová smlouva musí být VŽDY (!!!) podepsaná dříve (nebo ve stejný den) než zástavní smlouvy. Nikdy později.

Tento sled platí pro standardní nejčastější postup při koupi nemovitosti. Existují i postupy jiné, používané méně často.

6 Prodávající podepíše zástavní smlouvy a návrhy na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a současně s tím podepíše kupní smlouvy a návrhy na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Existují i jiné postupy, kdy banka uzavírá zástavní smlouvy s kupujícím, nikoli s prodávajícím. V takovém případě nesmí být návrhy na vklad zástavního práva a zástavní smlouvy na katastr podány až po návrzích na vklad vlastnického práva a kupních smlouvách. Jedná se o méně častý postup.

7 Pojistíte si kupovanou nemovitost a „dáte dohromady“ případně další doklady požadované bankou pro uvolnění peněz z hypotéky.



8 Zástavní smlouvy, kupní smlouvy, návrhy na vklad zástavního práva se podají (odnesou na podatelnu) na katastrální úřad.

Pozor, zástavní smlouvy a návrhy na vklad zástavního práva musejí být do katastru nemovitosti podány VŽDY (!!!) dřív, než kupní smlouvy a návrhy na vklad vlastnického práva. Musí na nich být vyznačeno nižší číslo jednací. Některé banky dokonce požadují, aby byly do katastru vloženy dříve ALEPOŇ O JEDEŇ DEN (!!!).

9 Donesete do banky doklady požadované pro to, aby banka uvolnila peníze z hypotéky ve prospěch prodávajícího (**vždy alespoň doklad o pojištění nemovitosti – návrh pojištění nebo pojistnou smlouvu, návrh na vklad zástavního práva opatřený razítkem podatelny katastrálního úřadu a, je-li tak dohodnuto, podepsanou kupní smlouvu a návrh na vklad vlastnického práva opatřený razítkem z podatelny katastrálního úřadu a doklad o úhradě vlastních zdrojů**). A podáte pokyn k uvolnění peněz. Banka uvolní peníze z úvěru. **Banka vždy chce, ať uhradíte část ceny hrazenou z vlastních zdrojů před uvolněním peněz z úvěru.**

Pokud se tak s prodávajícím dohodnete, mohou být peníze z hypotéky uvolněny **i před podpisem kupních smluv**. Banky (téměř) vždy požadují, abyste před uvolněním peněz z úvěru uhradili tu část kupní ceny, kterou platíte z vlastních prostředků a aby byly před uvolněním peněz (alespoň) podepsány zástavní smlouvy prodávajícím a podány spolu s návrhy na vklad zástavního práva do katastru. Pak už je na Vaší dohodě s prodávajícím, zda budou peníze z úvěru uvolněny (dáte pokyn k jejich uvolnění) ještě před podpisem kupní smlouvy, po podpisu kupní smlouvy, ale před podáním kupních smluv a návrhů na vklad vlastnického práva do katastru nebo až po podání kupních smluv a návrhů na vklad vlastnického práva do katastru, jak popisujeme v našem příkladu.

10 Hypotéku začnete splácet následující měsíc poté, kdy došlo k uvolnění



peněz z úvěru. První splátka nebude celá, ale za měsíc, v němž došlo k čerpání, zaplatíte pouze úroky za dny ode dne čerpání do konce měsíce. Plnou anuitní splátku zaplatíte poprvé až druhý měsíc po čerpání úvěru.

11 **Doporučujeme zkontrolovat u příslušného finančního úřadu, zda prodávající zaplatil daň z převodu nemovitosti ve výši 3% z ceny. Za její zaplacení totiž ručíte.**

12 Přepíšete na sebe „vodu, elektro, plyn, fond oprav“ a podobně.

13 Po několika týdnech byste měli od katastrálního úřadu obdržet orazítkovanou kupní smlouvu, na jejímž základě jste se stali majitelem nemovitosti. Gratulujeme!

14 Kupte si láhev svého oblíbeného vína ☺. Vše je hotové



Jak probíhá koupě bytu od developera.

Dozvíte se za minutu



Na této stránce naleznete stručný přehled, jak obvykle probíhá koupě bytu od developera na hypotéku s Callidem:

1. Posouzení příjmů pro hypotéku, prvotní propočet splátek hypotéky, seznámení s procesem koupě nemovitosti, seznámení s procesem vyřizování hypotéky s Callidem.
2. Následné konzultace na téma **bezpečná koupě, riziko krachu developera, výnosnosti investování do nemovitosti, vyjednávání nižší ceny.**
3. Vyberete si byt, garážové stání, sklep.
4. Zaplatíte rezervační zálohu.
5. **Výběrové řízení na banku, která Vám poskytne nejvýhodnější podmínky hypotéky.**
6. Příprava podkladů k odhadu. Vyhotovení odhadu ceny nemovitosti, není-li již hotový hromadný odhad.
7. Příprava podkladů k Vaším příjmům.
8. Podpis smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
9. Podání žádosti o hypotéku spolu s odhadem, podklady k příjmům a smlouvou o smlouvě budoucí kupní.
10. Schválení hypotéky bankou.
11. Výstavba domu. **Podání prohlášení vlastníka** o rozdělení domu na jednotky.



12. Vyhotovení zástavních smluv bankou a jejich podpis developerem.
13. Zaplacení, resp. doplacení kupní ceny.
14. Podpis kupní smlouvy.
15. Podání zástavní a kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
16. Převod bytu v katastru nemovitostí.
17. Stěhování.
18. Hotovo. Gratulujeme!

Nepřehlédněte

Výše uvedený postup je nečastější, nikoli však jediný možný. **Callido Vám může pomoci zejména získat mimořádně výhodnou hypotéku a zvýšit bezpečnost a výnosnost Vašich investic do nemovitosti.**



Jak (obvykle) probíhá výstavba a koupě bytu od developera

Chcete přijít více „na kloub“ tomu, jak vlastně od počátku probíhá výstavba a koupě bytu od developera?

Věříme, že Vám následující přehled pomůže všemu lépe porozumět a získat **více klidu při rozhodování.**

1. Developer koupí potřebné pozemky.
2. **Vydání územního rozhodnutí.**
3. **Vydání stavebního povolení.**
4. Změna tvaru parcel a parcelních čísel pozemků v lokalitě dle budoucího uspořádání domů, komunikací atd. zápisem geometrického nového plánu do katastru nemovitosti.
5. Případné poskytnutí úvěru na výstavbu projektu bankou. Podání zástavních smluv zajišťujících tento úvěr do katastru nemovitostí.
6. Zahájení výstavby.
7. **Vyberete si byt, sklep, garážové stání, atd.**
8. Podpis **rezervační smlouvy a úhrada rezervačního poplatku.**
9. Stanovení odhadní ceny bytu bankou. Probíhá často hromadně pro všechny byty najednou.
10. **Podpis smlouvy o smlouvě budoucí kupní.**
11. Podáte žádost o hypotéku s potřebnými podklady.
12. Schválení hypotéky.
13. Případná úhrada části kupní ceny hrazená po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní.



14. Volba nadstandardních úprav.
15. Dokončení hrubé stavby.
16. Dodání návrhu na **zápis prohlášení vlastníka** do katastru nemovitostí, jimiž se dům/domy právně rozdělí na jednotlivé byty, popř. další jednotky (garáže atp.)
17. Dodání podkladů pro vyhotovení zástavních smluv bance.
18. Vyhotovení zástavních smluv bankou, **podání zástavních smluv do katastru nemovitostí.**
19. Dokončení stavby.
20. Kolaudace.
21. Úhrada zbylé části kupní ceny.
22. Předání bytu. Oprava vad a nedodělků.
23. **Uzavření kupní smlouvy** a podání kupní smlouvy do katastru nemovitostí ve Váš prospěch.
24. Vaše stěhování.
25. Převod vlastnictví bytu v katastru nemovitostí ve Váš prospěch.
26. Hotovo. Gratulujeme. Otevřete si láhev sektu.



Družstevní byty. Často výhodnější

Spoustkrát 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 potíže. Družstvo by muselo hypotéku kupujícího podílu – kupujícího bytu, zajistit celým domem, který je v katastru evidován jako jeden „monotolický“ celek. A to neudělá.



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 spořitelén.

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.



Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky

Uvažujete o hypotéce a obáváte se situace, kdy nebudete mít na její splácení potřebné prostředky? Proti potížím se splácením se můžete efektivně chránit.

Nejohroženější skupinou jsou jednopříjmové domácnosti. Pokud žijete sám/sama nebo je žena na mateřské dovolené, držte se o to více uvedených pravidel.

Finanční rezerva

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.

Finanční rezervy mají ještě jednu velkou výhodu. 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 eMax Plus, ING Konto a podobně.
- Peníze převyšující 6 rozpočtů doporučujeme investovat například do stavebního spoření. Na úspory se dostanete pohodlně do 4 měsíců a stavební spoření 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 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. Pokud vaše rezervy klesnou pod 3 měsíční rozpočty, resp. 6 měsíčních rozpočtů po přestěhování do většího, začněte opravdu jednat. Můžete například prodat své bydlení a jít do levnějšího nájmu a podobně.

Finanční pomoc blízkých

Toto je velice osobní a individuální téma, proto vám dáme jen jedno doporučení. Pokud se chcete spolehnout na finanční pomoc blízkých, dohodněte se s nimi předem na podmínkách. Ze zkušeností víme, že bez stanovení pravidel často dochází ke zhoršení vztahů a výčitkám.

Rizikové životní pojištění k hypotéce

Toto řešení doporučujeme nejméně, a to ze dvou důvodů:

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

V ČR je nejčastěji využívána pojišťovna Cardif, k níž zde zmíníme dvě nejdůležitější fakta, resp. nejčastější omyly:

- Když si „pojistíte hypotéku“ neznamena to, že by pojišťovna za vás splácela hypotéku po celou dobu vaší platební neschopnosti. Doba vyplácení pojistného plnění je pro jednotlivá rizika omezena obvykle na dobu 12 nebo méně měsíců.
- Rizikové životní pojištění k hypotéce obvykle nekryje rizika s nejvážnějšími finančními následky – invaliditu a závažná onemocnění.

Jak se správně pojistit

Pokud se pro pojištění rozhodnete, držte se těchto 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 obvykle nic neřeší a je spíš jen na přilepšenou.

S výběrem pojištění vám rádi pomůžeme.

Pro zajímavost: žádné pojištění hypotéky neexistuje

Pokud by mé předchozí odstavce četli 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.

Seznam dokladů, které můžete pro odhad nemovitosti potřebovat zde také naleznete.

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 nesetkali. 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 rizika 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.



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. V praxi to 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:

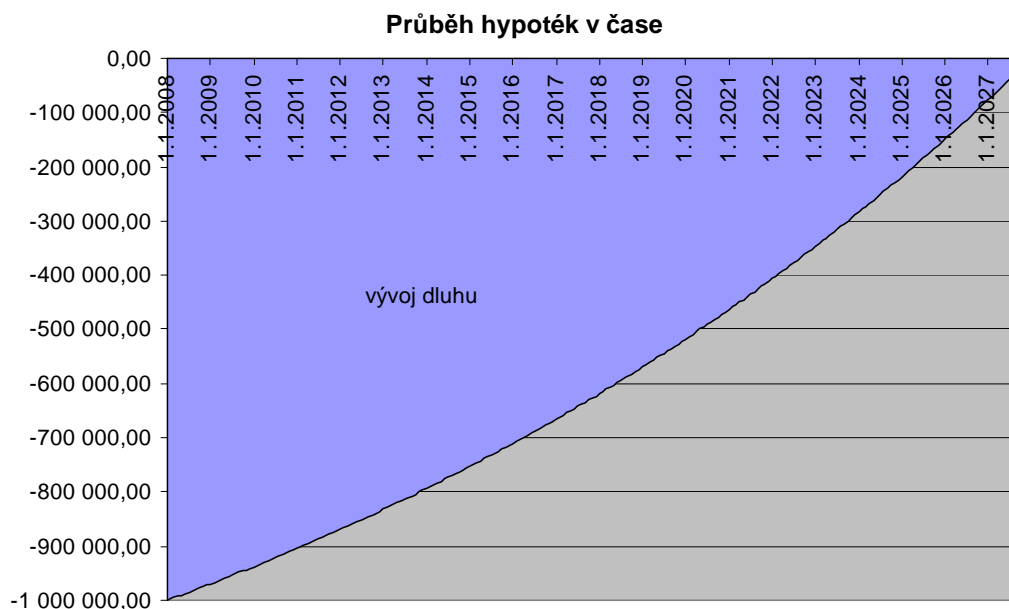
Pan Kožený splácí hypotéku a právě mu končí tříletá fixace úrokové sazby, kterou si zvolil v okamžiku žádosti o hypotéku. Obdržel tedy dopis od banky s nabídkou úrokových sazeb:

1 rok fix	4,73%
2 roky fix	4,41%
3 roky fix	4,43%
5 let fix	4,45%

Pokud pan Kožený nebude na nabídku reagovat, stanoví mu banka opět tříletou fixaci sazby s úrokem dle nabídky 4,43 %.



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



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.

Většina konkurence Vám nabídne refinancování. My Vám však nabídneme pomoc při vyjednávání. Je to často výhodnější.

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 šly 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,
- jsou férovější – vždy se platí úroky jen z aktuálního dluhu.

V čem jsou hypotéky méně výhodné než stavební spoření:

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



Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelen

Co zástupci stavebních spořitelen 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:

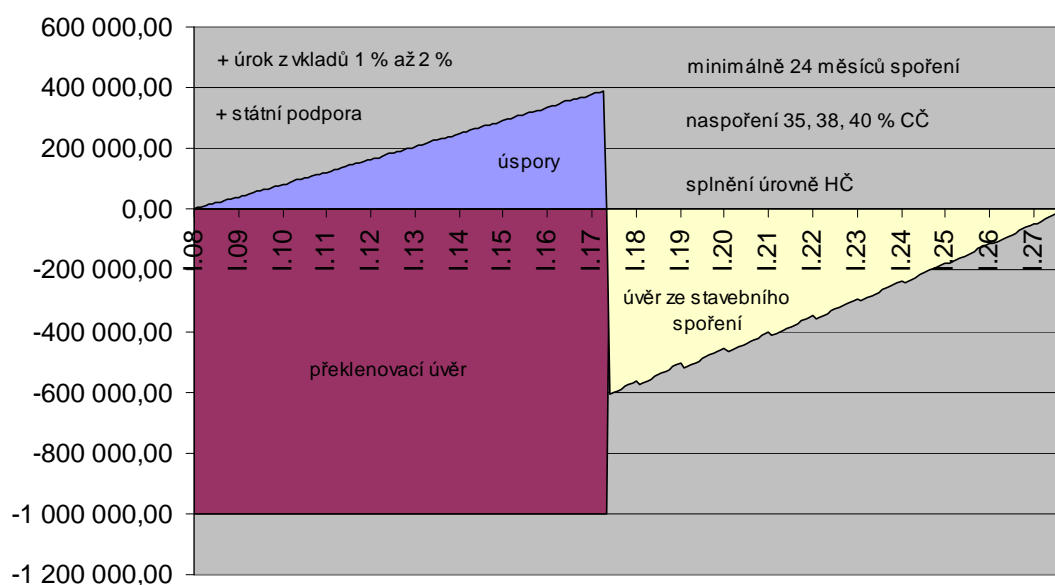
- smlouva o stavebním spoření trvala alespoň 24 měsíců
- klient naspoří 40 % (někdy 38 % resp. 35 %, dle tarifu nebo varianty smlouvy) cílové částky
- smlouva o stavebním spoření získá potřebné hodnotící číslo.

Při mimořádných splátkách nezanikne překlenovací úvěr hned

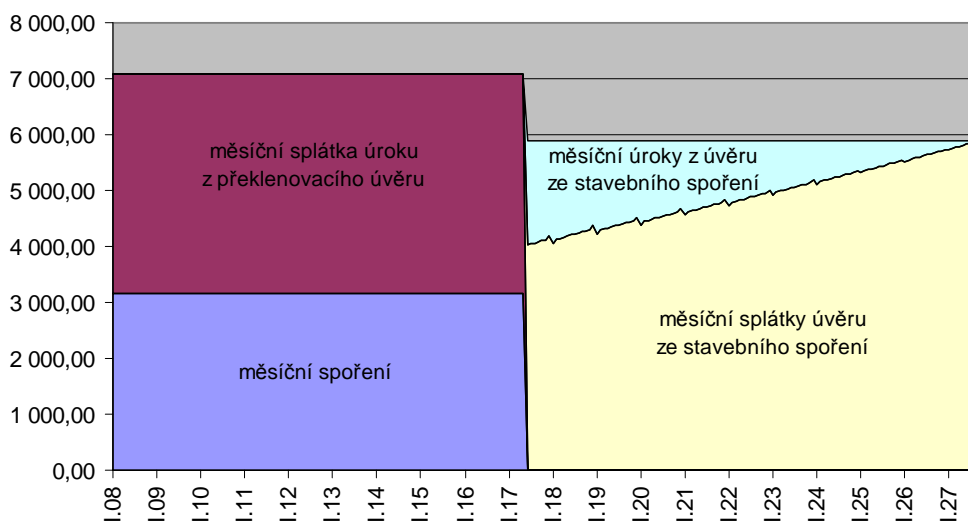
I při jednorázovém dospořování do výše 40 % cílové částky překlenovací úvěr hned nezanikne – určitou dobu trvá, než-li hodnotící číslo „doroste“ na požadovanou úroveň.



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!

Splácíte dnes překlenovací úvěr od stavební spořitelny a máte volné peníze na jeho úplné nebo částečné splacení? Pak možná nevíte, že není nutné vkládat volné peníze jako vklad na stavební spoření, ale že je možné u velké části stavebních spořitelen splatit překlenovací úvěr přímo. A výhoda? **Přímým splacením překlenovacího úvěru ušetříte mnohem víc na úrocích, než kdybyste volné peníze dali na stavební spoření jako vklad.** Můžete tak ušetřit stovky tisíc i více.

Zajímá vás víc? Na <http://www.callido.cz/detail/moznosti-primeho-doplaceni-preklenovaciho-uveru-zelena> naleznete přehled, u kterých stavebních spořitelen je možné splatit přímo překlenovací úvěr a ušetřit tak stovky tisíc nebo i více na úrocích.



Jděte na www.callido.cz

Databázi dalších rad a návodů naleznete přehledně a uceleně na www.callido.cz.

Ať se chystáte koupit nemovitost, postavit dům, vyjednávat a refinancovat na konci fixace, rádi vám poradíme a pomůžeme.

Posudte sami, co všechno na www.callido.cz naleznete:

- **Srovnání hypoték a překlenovacích úvěrů**
 - Srovnání hypoték – úrokové sazby, poplatky.
 - Srovnání překlenovacích úvěrů – sazby, poplatky.
 - Aktuální slevy a akce u hypoték a překlenovacích úvěrů.
 - Hypotéky – mimořádné splátky bez sankcí.
 - Překlenovací úvěry – mimořádné splátky bez sankcí.
- **Manuály ke stažení**
 - Financování koupě nemovitosti.
 - Financování koupě pozemku.
 - Financování stavby domu.
 - Refinancování.
- **Koupě stavebního pozemku**
 - eLearning – manuál ke stažení.
 - Hypotéka nebo překlenovací úvěr.
 - Základní pravidla úspěchu při koupi pozemku.
- **Hypotéky na družstevní byty**
 - Jak funguje družstevní vlastnictví.



- Financování koupě družstevních bytů.
- Předhypoteční úvěry.
- **Kalkulačky**
 - Kalkulačka splátek hypotéky.
 - Kalkulačka refinancování.
 - Nejnižší úrok e-mailem.
 - Dražba nejnižší úrokové sazby.
 - Kalkulačka vývoje hypotéky.
 - Callido RPSN kalkulačka.
- **Financování koupě bytu, domu**
 - eLearning – manuál ke stažení.
 - Hypotéka nebo překlenovací úvěr.
 - Jsou nemovitosti atraktivním investičním aktivem.
 - Víte, jak se můžete chránit proti nesplácení hypotéky.
 - Jak se chránit při koupi bytu od developera na hypotéku.
- **Veřejné vzdělávací kurzy, Naučné**
 - eLearning.
 - Vyjednání nižší ceny nemovitosti.
 - Jak prodat nemovitost za co nejvyšší cenu.
 - Marketing pro poradce stavebních spořitelén.
 - Hypoteční slovníček.



Očima klientů

Vážená společnosti Callido a zvláště vážený pane Slavíku,
rád bych Vám touto cestou poděkoval nejen za Vaší pomoc při zajištění hypotečního úvěru.

Rád bych Vám především poděkoval za Váš mimořádně příjemný a profesionální přístup, za trpělivost a schopnost naslouchat, za spolehlivé vedení celým procesem a za praktické doplňkové informace ohledně celé problematiky nákupu nemovitost.

Velmi vřele Vás doporučím komukoli, kdo bude potřebovat pomoc ve Vašem oboru.

Ještě jednou za vše děkuji.

Radek Doubek, Praha

Vážená paní Sitařová,

dnes jsme s manželkou podepsali úvěrovou smlouvu. Dovolte mi, abych Vám poděkoval za Vaše služby a úsilí, s jakým jste se našemu případu věnovala. Můžu Vás ujistit, že jsem velice rád za volbu Callido jako hypotečního poradce. Mohu Callido jen a jen doporučit svým známým.

Děkuji Vám za Váš čas a přeji Vám mnoho spokojených klientů.

Jan Kožar, ČSA, Praha

Velmi rád bych poděkoval společnosti Callido za organizaci a vyřízení naší hypotéky na koupi nového domu, která díky jejich snažení proběhla velmi hladce. Stejně tak si cením poradenství a služeb, která společnost Callido nabízí a vím, že u nich vždy mohu najít podporu.

Radek Čadek, Praha



Možná jste o nás četli

Přečtěte si naše komentáře v denním tisku o vývoji hypotečního trhu.

Odhad vs. hypotéka. Situace se lepší

PRAHA Může to být nemilé překvapení pro lidi, kteří si kupují byt či dům na hypotéku nebo ji chtějí refinancovat. Mít v ruce odhad ceny bytu totiž ještě neznamená, že je banka na takovou sumu skutečně ochotná půjčit.

Její supervizor má totiž právo posudek znalce dále snížit. V ojedinělých případech jde až o desítky procent. To znamená, že se žadatel o hypotéku obratem dostane do situace, kdy se buď smíří s vyšší úrokovou sazbou, a tedy i měsíční splátkou (například namísto 70 procent hodnoty nemovitosti si musí půjčit na 90 procent její hodnoty, což je podle banky rizikovější), nebo musí zaplatit více peněz ze svého.

Odhadci a hypoteční makléři připouštějí, že se tzv. ponižování občas děje, pokud mají banky pocit, že byl znalec ohledně ceny příliš optimistický. Nejcitelnější byly zásahy bank do odhadů v době, kdy vrcholila finanční krize.

Peněžní domy byly tehdy pod tlakem, extrémně hlídaly riziko a vzhledem k nejistotě, kam půjdou ceny nemovitostí (byť oficiálně banky neříkaly, čekaly jejich rychlý pád), raději oficiální odha-

dy realit „na hraně“ dál ponižovaly. Ale s tím, jak klesají ceny bytů a rizikovost se ustálila, se situace lepší. „Už nedochází k tak brutálnímu ponižování odhadů. Může to být způsobeno tím, že ceny bytů poklesly a rozdíl mezi kupní a odhadní cenou již není tak vysoký,“ říká

„Rozdíl mezi kupní a odhadní cenou již není tak vysoký.“

Radek Slavík
hypoteční makléř Callido Finance

hypoteční makléř Radek Slavík z firmy Callido Finance. Jinými slovy to znamená, že se kupující při rozmyšlení toho, zda bude mít na vyhlédnutou nemovitost dost peněz a jak vysokou hypotéku bude platit, může více spolehnout na tržní cenu. Ta se přiblížila odhadům, které jsou bankami akceptovány.

Problém však může nastat u takzvaných zrychlených odhadů, kdy obvykle interní znalec banky provede ocenění od stolu bez toho, že by nemovitost skutečně viděl. Od-

had je sice levnější, ale banky si promítnou riziko „neprohlídky“ reality v tom, že odhadní cenu sníží. Je pak otázka, zda například kvůli výsledné vyšší sazbě na hypotéku není lepší zaplatit plný odhad, který může dojít k vyšší ceně.

Tomáš Pavlík, mluvčí UniCredit Bank, která včera představila rekordně nízkou sazbu ve výši 2,5 procenta na variabilní hypotéku, upozorňuje ještě na jedno aktuální úskalí odhadů.

Podle něj může v případě refinancování staré hypotéky, která byla uzavřena v době nejvyšších cen nemovitostí (tedy kolem roku 2007), dojít u banky k ponížení starého odhadu tak, aby více odpovídal dnešním nižším cenám. „Velikost úvěru vzhledem k zástavě se tak může zvednout například z osmdesáti na devadesát procent,“ dává příklad Pavlík.

Banky obvykle namítají, že se ponižování odhadů děje v mizivém počtu případů. „U málo rizikových nemovitostí se dnes hodnota neponižuje. A pokud k tomu dojde, pohybuje se jen v jednotkách procent,“ uvedla mluvčí ČSOB Pavla Hávová. **Jaroslav Mašek**

Banky se lekly odlivu hypotekářů, zlevňují

☞ Pokračování ze str. C1

Pokud mají klienti při splácení hypotéky špatnou historii či jim v průběhu placení přibyl záznam v registru dlužníků třeba z běžného spotřebitelského úvěru, nová banka o ně zájem mít nebude. Pak jim nezbude, než aby se spojili s podmínkami o něco horšími u původního peněžního domu.

I ty se ovšem pomalu zlepšují.

Banky již od podzimu loňského roku hypotéky mírně zlevňují.

Stojí za tím částečně snaha dávat jich více, protože realitní trh stále skomírá a lidé jsou při nákupu domů a bytů opatrní, ale možná ještě důležitější jsou vyšší marže, z nichž mohou ve prospěch klienta snáze část obětovat.

Oproti vrcholu finanční krize téměř před rokem a půl si totiž mohou půjčovat hlavně na kratší

dobu levněji, a marže jim proto v tomto srovnání vzrostly.

„Odhadují, že teďdy měly banky marži na hypotéce kolem 0,9 procentního bodu, dnes to může být i přes dva body.“ říká Práček z firmy Callido Finance. Podle něj v posledním měsíci zlevněly prakticky všechny bankovní domy.

Svou základní marži například jasně odkrývá UniCredit Bank, která přišla s novou hypotékou, jejíž

sazba je vázána na jednoměsíční mezibankovní úrok, takzvaný Příbor. K němu připočítává pevně danou marži, která je 2,7 procentního bodu, a tím se dostává na aktuálních 3,93 %. Dosažení takové sazby je omezeno několika podmínkami, mimo jiné musí mít klient peníze na minimálně 15 procent ceny nemovitosti.

Sazby na celém hypotečním trhu sleduje Fincentrum Hypoin-

dex, podle něž úroky klesly v únoru na dvouleté minimum. A pokles pravděpodobně bude pokračovat.

Dnes Česká spořitelna oznamuje akční jarní nabídku, při níž může sazba klesnout až na 4,49 procentního bodu. Ale dosáhnou na ni jen klienti banky, kteří si zvolí pětiletou fixaci úroků, minimálně dvacetiletou splatnost, a navrch připojí pojištění schopnosti splácet. **Jaroslav Mašek**



Možná jste o nás četli

Praha
Letní zážitky poblíž domova
Kam zajít v Praze a okolí za adrenalinem či relaxací.
Každý den příloha z hlavního města



MLADÁ FRONTA

DNES

WWW.IDNES.CZ PÁTEK 29. 7. 2011

15,- Kč (Předplatné 12,50 Kč*) XXII/176



10 NEJKRÁSNĚJŠÍCH PLÁŽÍ

Tipy na nejlepší místa ve Středomoří s čistou vodou + plánovač tras k nejbližším mořím Léto, sešit C

Češi věří v budoucnost, zbláznili se do hypoték

„Hypotéky ožívají, na finančních trzích stále ještě vládou nízké úrokové sazby a u našich klientů je cítit optimismus,“ řekl včera k výsledkům šéf Hypoteční banky Jan Sadil.

Podle cenového indexu, který jeho banka sestavuje ze skutečných prodejních cen, stále mírně klesají ceny bytů i domů, naopak pozemky jdou nahoru.

Většinu zadlužování lidí tak nahrává mix několika faktorů. Kromě slev na nemovitosti, které jsou oproti nejdražším rokům 2007

„mi,“ říká hypoteční makléř Radek Slavík z firmy Callido Finance.

Zatímco v minulosti byly podle něj takové akce například jen jednou ročně na čtrnáct dní, dnes je banky drží i několik měsíců.

Peněžní domy už také začínají znovu nabízet úvěry lidem bez prokázání příjmů a jsou ochotny půjčovat na celou cenu nemovitosti. Banky se méně bojí, strach z nesplácení převážila snaha vydělat.

Ze statistického hlediska hraje v růstu hypoték roli i fakt, že ubývá úvěrů ze stavebního spoření. Jeho výhodnost se snaží omezit stát, aby ušetřil na jeho podpoře. A lidé se více přiklánějí k hypotékám.

Zdá je teď opravdu nejlepší čas ke koupi nemovitosti, ať už z pohledu cen či úroků, ovšem nikdo přesně neví. Pokud jste optimisté

Kolik banky půjčily na hypotékách

Pozn.: údaje v mil. Kč za půrok daného roku. Pramen: MMR

2006	2007	2008	2009	2010	2011
45,9	74,5	59,5	39,7	38,5	56,4

a 2008 největší u rekreačních chat a chalup, jde o poměrně nízké úroky. A roli hraje také přetahovaná o klienty mezi bankami.

„Banky podněcují poptávku akcemi s nulovými poplatky nebo dočasně nižšími úrokovými sazba-

Houby se letos „zapomněly“.

Teď mají konečně zaplnit lesy

PRAHA (rep) Kdo vzpomíná na loňskou rekordní úrodu hub a letos nenašel ani prašivku, mohl by se konečně dočkat: podle předpovědi počasí to vypadá, že hub budou plně lesy. Meteorologové předpovídají týden plný bouřek s vydatnými přeháňkami a teplotami až 25 °C. Růstu hub podle předsedy mykologického svazu Jaroslava Landy nahlazuje, že v noci nebude zima a udrží se přijatelná vlhkost vzduchu.

„U hub sice člověk nikdy neví, ale tentokrát by to mohlo, stejně jako loni, vyjít. Houby reagují na déšť do týdne či dvou. Někdy to však překryjí vysoké teploty a jindy naopak noční chlad,“ vysvětluje mykolog. Pěkný hřib pravak roste například tři až čtyři dny. Špička obecná naopak téměř vzápětí po dešti.

Mykolog varuje, aby si houbaři po dlouhém půstu z nadšení nezapomněli ověřit, co sbírají. „A když si nejsou jisti, mohou se zeptat v poradně. To nemá smysl – tak se ně-



Prodejte svoji starší nemovitost s Callidem za vyšší cenu

Chystáte se koupit si větší bydlení a prodat „starší“ nemovitost: Pak čtete správnou stránku.

Přece jen, jde o velké peníze a je toho mnoho, co musíte při prodeji zvládnout: určit **správně cenu**, aby nebyla zbytečně nízká, avšak aby byl o nemovitost zájem, poznat zájemce, kteří mají **silný zájem**, zvládnout jednání s kupujícími při **protichůdných zájmech**, upravit nemovitost, aby se do ní mohli kupující zamilovat a mnoho dalšího.

Chcete svoji nemovitost prodat výhodně? Pak je Callidoreality tím správným řešením. Callidoreality používá, kromě řady dalších, tři účinné nástroje, **kteří Vám pomohou prodat nemovitost za co nejvyšší cenu.**

- K nemovitosti dokážeme přilákat zájemce, kteří jsou méně **citliví na cenu**, protože mají silný vztah k lokalitě, kde se nemovitost nachází.
- Prodávanou nemovitost dokážeme připravit tak, aby se do ní mohli kupující **zamilovat** a chtěli si ji koupit.
- Má-li o nemovitost zájem více zájemců, dokážeme ji „vydražit“ nejvyšší nabídkou.

Zavolejte nám na **775 70 60 10**, prodejte svoji nemovitost s Callidem a budete spokojení.



Kontaktní informace

Petra Sitařová

gsm.: 775 70 60 11

e-mail: petra@callido.cz

Radek Slavík

gsm.: 775 70 60 13

e-mail: radek@callido.cz

Tomáš Prčík

gsm.: 775 70 60 10

e-mail: tomas@callido.cz

CALLIDO FINANCE s.r.o.

adresa: Na Poříčí 12, 110 00 Praha 1

e-mail: info@callido.cz

tel. +420 222 312 775

fax: +420 222 312 774

gsm. +420 775 70 60 10 - 13

IČ: 277 08 705

GPS souřadnice kanceláře: N50°5'21.04", E14°25'51.624"

GPS souřadnice parkování: N50°5'22.201", E14°25'40.865"



O nás

Ing. Tomáš Prčík

Vzdělání a praxe

- 1992 – 1993 Studium střední školy v USA
- 2001 Studium na Ökonomische Fachhochschule v Eisenstadtu v Rakousku
- 2002 Absolvování oboru Finance, Ekonomické správní fakulty MU v Brně
- 1996 – 2002 Absolvování předmětů finanční matematika, analýza dluhopisu, teorie portfolia, základy pojistné matematiky, pojišťovnictví, bankovní účetnictví
- 2002 Analytik serveru www.finance.cz
- 2003 Publikace „Stavební spoření v kostce“
- 2004 – 2009 Kurzy Dale Carnegie Course, Dale Carnegie Leadership and Management Course, Dale Carnegie Empowerment, školení pro realitní makléře

Zájmy a koníčky

Historie, ekonomie, finanční trhy, běžky, break dance



Petra Sitařová

Vzdělání a praxe

- 1992 - 1996 Obchodní akademie Ústí nad Labem
- 1997 - 1998 Au-Pair v Londýně, Velká Británie
- 1998 - 2004 VŠE Praha, Obor Mezinárodní a evropská studia a diplomacie
- 2007 - 2008 Jednosemestrální kurz Iuridicum - Právní vztahy k nemovitostem, Právnická fakulta KU v Praze
- 2004 - 2011 Práce na pozici hypotečního specialisty - Callido Finance

Zájmy a koníčky

Knihy, kynologie, sport, cestování, kultura, historie 20. století

Ing. Radek Slavík

Vzdělání a praxe

- 1993 - 1997 Gymnázium ve Strakonících
- 1997 - 2002 Provozně ekonomická fakulta ČZU v Praze, absolvování odborných předmětů: ekonomicko-matematické metody, banky a cenné papíry, ekonometrie, občanské, obchodní a správní právo
- 2002 - 2003 Základní vojenská služba - Generální štáb AČR
- 2003 - 2006 Realitní makléř ve společnosti Hypoexpres
- 2006 - 2011 Práce na pozici hypotečního specialisty - Callido Finance
- 2008 - 2011 Komentáře v denním tisku a televizi

Zájmy a koníčky

Problematika osobních financí, karate, cyklistika, horská turistika

