

Jak výhodně financovat stavbu a na nic podstatného nezapomenout

FREE PACK	3
Poznámky z jednání	5
Principy fungování hypotéky, které musíte vědět.....	6
Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelén.....	10
Jak je možné chytře splatit překlenovací úvěr. A málo kdo to ví!	13
Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky.....	19
Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.....	23
Jak se splácí hypotéka na stavbu během stavby domu	25
Stavbu domu nechte co nejrychleji zapsat do katastru	28
6 měsíců po vyčerpání úvěru musíte stavbu zkolaudovat.....	30
Hypotéka bez dokládání faktur ušetří čas. Peníze ne vždy	32
Nejdříve musíte do stavby investovat vlastní prostředky	34
Dvě oddělené hypotéky na pozemek a na stavbu, nebo jedna na obojí?	35
S kým financujete pozemek, s tím musíte i dům	37
BRONZE PACK	39
SILVER PACK.....	40
GOLDEN PACK	41



FREE PACK

Věříme, že Vás bude zajímat, zda Vám banka poskytne potřebnou hypotéku s únosnými měsíčními splátkami a kde můžete aktuálně získat nejvýhodnější podmínky hypotéky nebo překlenovacího úvěru tak, aby Vás v budoucnu splátky neohrožovaly.

Jak dále postupovat

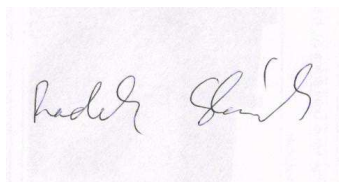
Budete-li chtít poradit, kde můžete aktuálně získat nejvýhodnější podmínky financování a jak splácení nastavit tak, aby Vám v budoucnu splátky nepůsobily stres, vyberte si pro zprostředkování hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny Callido a získáte řadu výhod:

- Budou Vám radit poradci jen s vysokoškolským vzděláním.
- Každý z poradců se podílel na úspěchu při koupi nemovitosti 100 až 350 předchozích klientů.
- Dozvíte se, kde Vám aktuálně poskytnou nejvýhodnější podmínky hypotéky nebo překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření.
- Za pouhých 15 minut získáte srovnání nabídky 10 bank.
- Ne déle než 15 minut bude trvat srovnání nabídky také od všech stavebních spořitelen.
- Pro všechny varianty financování se dozvíte RPSN a u hypoték rozdíl v přeplacení za první fixaci sazby.
- Poradíme Vám, jak se levně chránit proti ztrátě schopnosti splácet hypotéku nebo úvěr od stavební spořitelny v budoucnu.



- V budoucnu s Vámi budeme pravidelně udržovat kontakt a pomáhat Vám se získáním atraktivních podmínek během celé životnosti Vašeho překlenovacího úvěru nebo hypotéky.
- Dozvíte se odpovědi na své individuální dotazy.

Zavolejte mi na 775 70 60 13. Zbavíte se stresu při koupi nemovitosti a vyberete si výhodnou hypotéku podle svých představ.



Ing. Radek Slavík

GsM. + 420 775 70 60 13

Fax: + 420 222 312 774

E-mail: radek@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 %

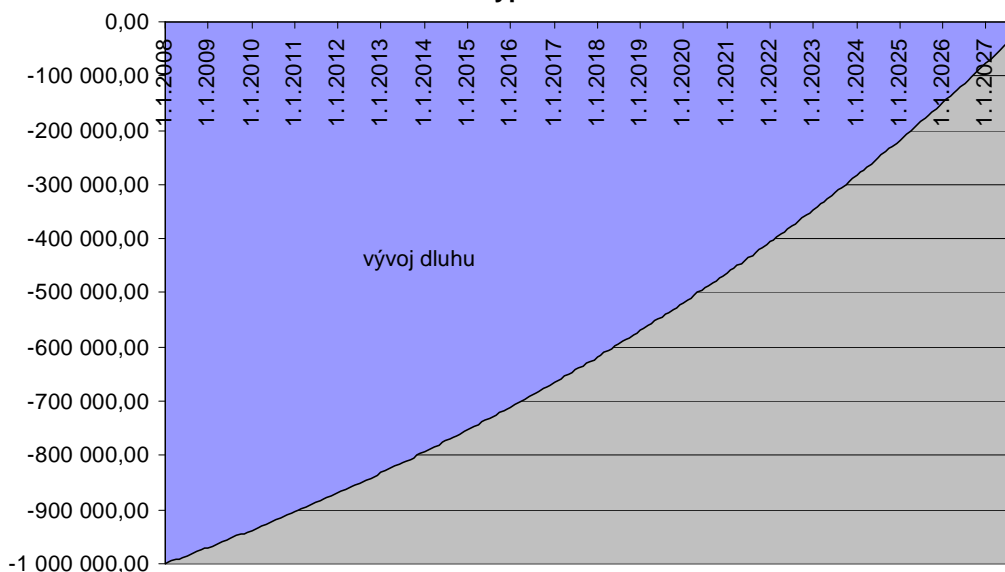
Pokud pan Kožený nebude na nabídku reagovat, stanoví mu banka opět tříletou fixaci sazby s úrokem dle nabídky 5,43 %.

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

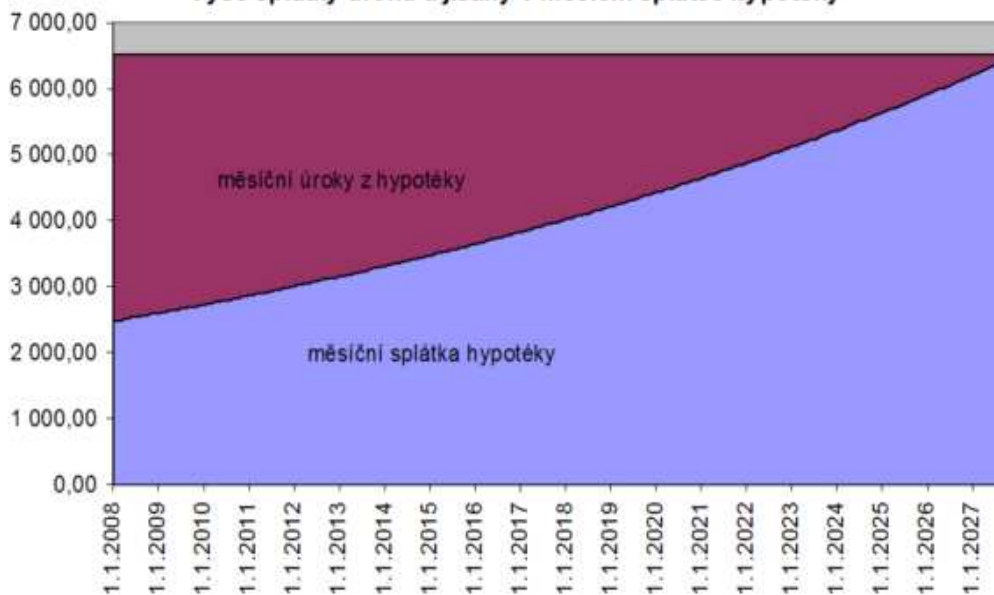
Jak uvidíte později, není tento prostý fakt u rivala hypoték – stavebního spoření, u překlenovacího úvěru samozřejmostí.



Průběh hypoték v čase



Výše splátky úroků a jistiny v měsíční splátce hypotéky



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“, noví klienti by získávali sazbu 7,19 % získal by pan Kokoška nabídku sazby 7,19 % + 0,4 %, tedy 7,69 %.

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 5,43 % (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 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 a 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.

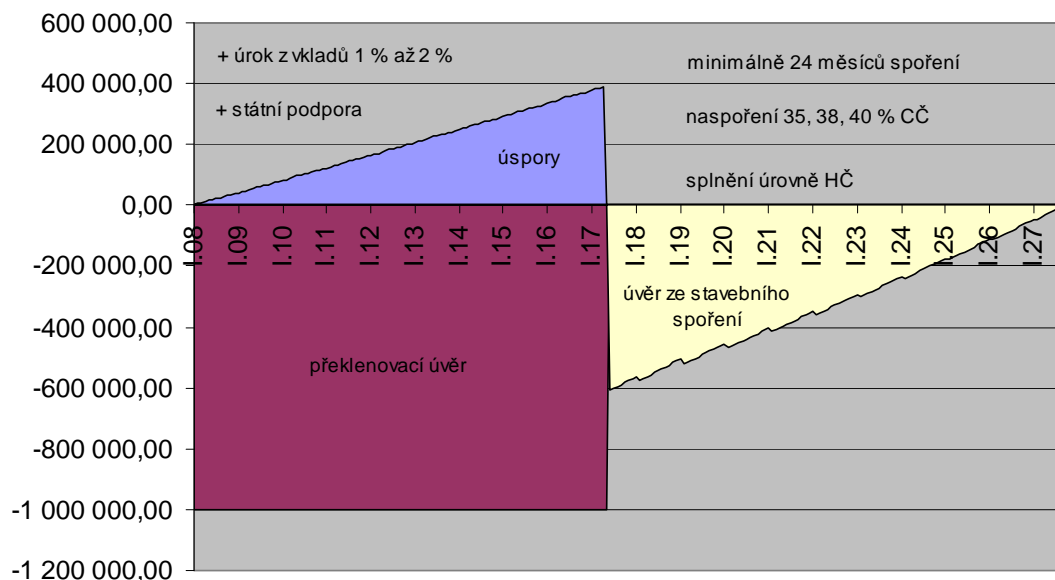
Při mimořádných splátkách nezanikne překlenovací úvěr hned

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

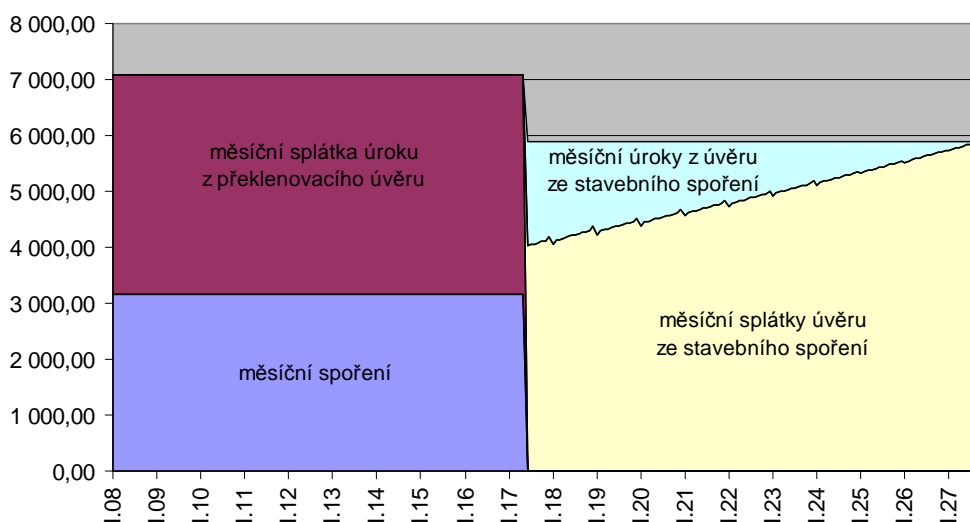


hned nezanikne – určitou dobu trvá, než-li hodnotící číslo „doroste“ na požadovanou úroveň.

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 stavební 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.

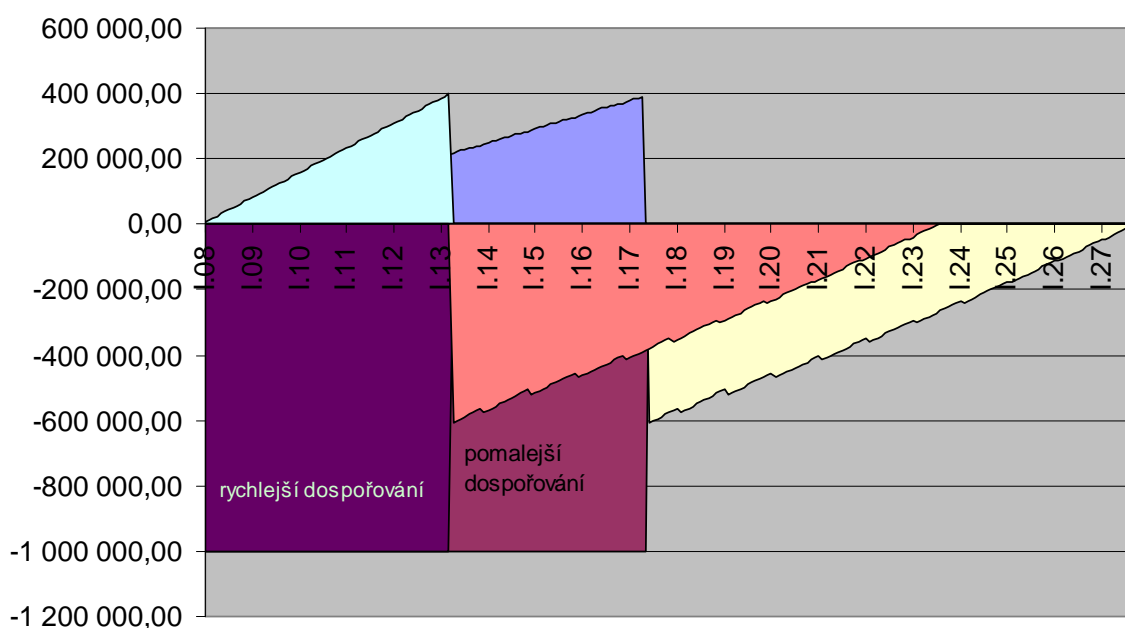
Pokud však budete chtít, aby překlenovací úvěr zanikl již následující měsíc, bude to téměř jistě potíže (leđa že je vaše smlouva těsně před splněním



podmínek pro přidělení cílové částky).

Pokud totiž vložíte na účet stavebního spoření byt 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.

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.

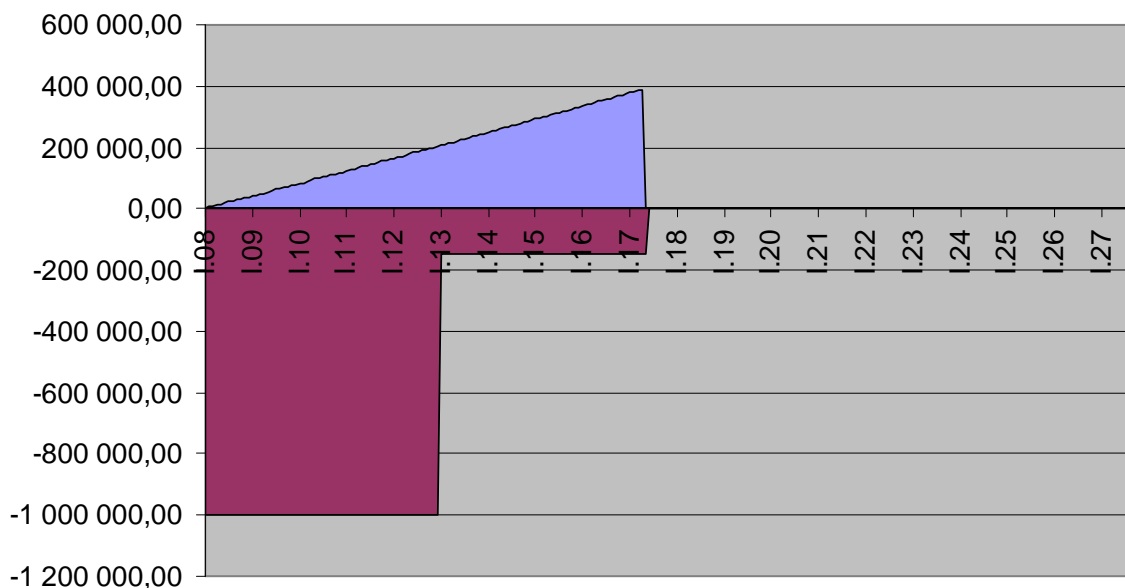
V takovém případě by totiž byla mimořádná splátka – mimořádná úložka, hrazena z peněz z úvěru kupujícího. Jeho banka však bude požadovat, aby zástavní právo stavební spořitelny prodávajícího bylo vymáháno dříve, než-li např. po 7 měsících, jako by tomu bylo v našem příkladě. Proto je třeba volit jiný, 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 dospíval 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 5 – ti let jeho trvání; Sankce 3 % z výše překlenovacího úvěru při jeho doplacení během prvních 5 – ti 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 umoří 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.**



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 přečtěte 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 neohroženější 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 tito 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 projeveného 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.

Podrobněji se můžete s pojistnými podmínkami pojišťovny Cardif, která se v ČR nejčastěji používá, seznámit na dalších stránkách – a určitě to také udělejte. My zde krátce 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 vyplácení 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 způsobující nezávažné výpadky příjmů šetřete – jejich sjednání hodně zvažte.
- Sjednejte si takové pojištění, u nějž 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.

Seznam podkladů, které můžete pro odhad nemovitosti potřebovat naleznete na konci této kapitoly.

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 neseťkali. 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 oddělní 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.



Jak se splácí hypotéka na stavbu během stavby domu

Téměř každého klienta, jenž s námi žádal o hypotéku na stavbu domu, vždy zajímalo, kolik bude splácet v období stavby domu. Není divu, během stavby domu totiž musíte platit i své stávající bydlení a náklady tak mohou být vysoké.

Nicméně, potěšíme vás. U hypoték na stavbu platí pravidlo, že v každém okamžiku platíte úroky z částky, kterou vám banka do stavby celkem doposud uvolnila.

Příklad

Dejme tomu, že vám banka schválila hypotéku na stavbu domu 3 000 000 Kč, na 30 let, se sazbou 4,8%. Měsíční splátka tedy činí 15 740 Kč. Jak vysoké budete platit splátky během stavby, když vám banka z hypotéky uvolnila:

- Částka 500 000 Kč 3 měsíce po schválení hypotéky
- Částka 500 000 Kč 6 měsíců po schválení hypotéky
- Částku 1 000 000 12 měsíců po schválení hypotéky
- Částku 1 000 000 18 měsíců po schválení hypotéky

Výši splátek zachycuje následující tabulka:

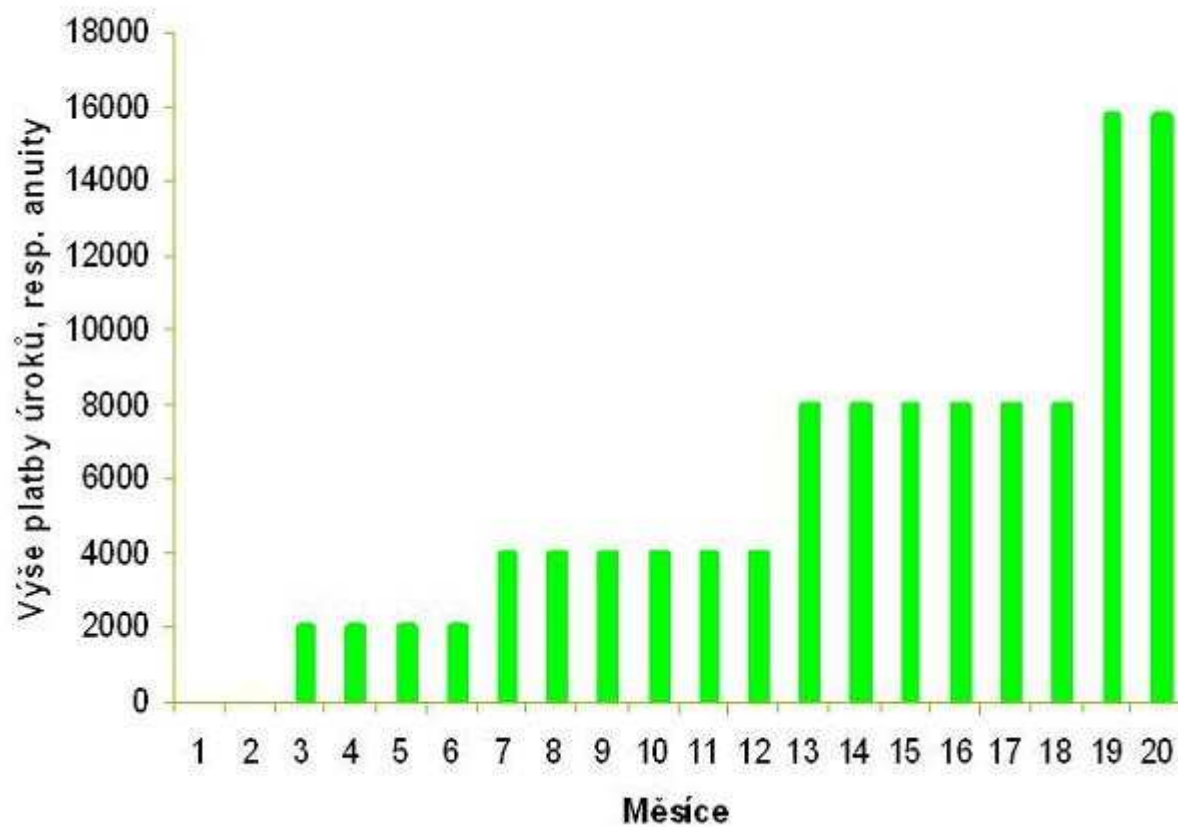


Uvolněná částka	Uvolněné částky celkem	Měsíc po schválení	Způsob výpočtu úroku (splátky)	Platba úroku (splátky)
0,-	0,-	0 - 2	0,-	0,-
500 000,-	500 000,-	3 - 6	$4,8\% / 12 * 500\,000,-$	2 000,-
500 000,-	1 000 000,-	7 - 12	$4,8\% / 12 * 1\,000\,000,-$	4 000,-
1 000 000,-	2 000 000,-	13 - 18	$4,8\% / 12 * 2\,000\,000,-$	8 000,-
1 000 000,-	3 000 000,-	19. a další	anuita	15 740,-

Plnou měsíční splátku ve výši 15 740 Kč tak začnete platit až po uvolnění všech peněz z úvěru. Pro názornost průběh splátek znázorňuje následující graf:



Vývoj platby hypotéky



Stavbu domu nechte co nejrychleji zapsat do katastru

Pokud chcete stavět dům na hypotéku, zejména bez vlastních prostředků, nechte stavbu domu co nejdříve zapsat jako rozestavěnou stavbu do katastru nemovitostí.

Pokud to neuděláte, pak vám banka na stavbu uvolní jen část peněz, na které postačí zajištění holým pozemkem.

Na uvolnění dalších peněz pak budete čekat právě až do okamžiku podání návrhu na zápis rozestavěné stavby, nebo budete muset využít drahý předhypoteční úvěr.

Jak se zapisuje rozestavěná stavba

Nejrychlejší a nejsnazší cestou je požádat o vyřízení zápisu stavby geodeta. Ten vám pro účely zápisu připraví:

1. Geometrický plán zaměření rozestavěného domu.
2. Čestné prohlášení o existenci stavby.
3. Návrh na zápis rozestavěné stavby do katastru nemovitostí.

Příprava těchto dokumentů stojí obvykle okolo 4 000 Kč.

Jak zápis stavby probíhá:

1. Poté, co geodet vypracuje geometrický plán, podá jej na katastrální úřad k „technickému schválení.“ Pokud katastrální úřad geometrický



plán schválí, opatří jej kulatým razítkem, a jej možné je použít pro návrh na zápis.

2. Podá se návrh na zápis rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Příloha je geometrický plán a čestné prohlášení. Tento krok většinou bank stačí k uvolnění peněz z hypotéky proti hodnotě rozestavěné stavby.
3. Katastrální úřad zapíše rozestavěnou stavbu na příslušné listy vlastnictví a zanesse ji do katastrální mapy.



6 měsíců po vyčerpání

úvěru musíte stavbu zkolaudovat

6 měsíců po ukončení čerpání hypotéky nebo úvěru od stavební spořitelny musíte dům zkolaudovat. Jinak vám hrozí přímo brutální finanční sankce až ve výši 1/3 výše úvěru. Nezkolaudované nemovitosti totiž banky nemohou zahrnout do souborů nemovitostí zajišťujících hypoteční zástavní listy.

Důležité je, že kolaudace musí proběhnout do 6 měsíců po ukončení čerpání. Na čerpání úvěru jsou přitom obvykle 2 roky.

Kdy vám mohou lhůty způsobit problém

Do potíží s termínem kolaudace se u hypotéky klienti nejčastěji dostávají nechtíc tak, že ukončí čerpání a omylem tak rozběhnou šestiměsíční lhůtu pro kolaudaci domu. Je tedy dobré mít na paměti, kdy se čerpání úvěru ukončuje:

- Úplným vyčerpáním úvěru (tj. byla uvolněna plná výše hypotéky).
- Ukončením dvouleté lhůty pro čerpání, bez ohledu na to, zda byl úvěr dočerpán.
- Na žádost klienta (obvykle když klient zjistí, že nepotřebuje plnou výši úvěru před dočerpáním a uplynutím dvouleté lhůty).

Právě díky třetímu uvedenému způsobu ukončení čerpání se klienti s kolaudací dostanou do potíží nejčastěji. A to když si chtějí dům dostavět za vlastní peníze. V takovém případě klient přijde do banky a oznámí, že ukončuje čerpání a dům si dostaví za vlastní. Banka klientovi požadavek splní, čímž se však rozběhne lhůta pro kolaudaci, byť je stavba daleko před dokončením.



Jak si snadno pomoci

Pokud během stavby zjistíte, že již další peníze od banky nepotřebujete, nechte úvěr nedočerpaný a ukončete čerpání teprve v okamžiku, kdy jste si jisti, že kolaudaci domu stihnete v požadovaném termínu.



Hypotéka bez dokládání faktur ušetří čas. Peníze ne vždy

Chcete stavět dům na hypotéku a nemáte rádi, když je s hypotékou spojena spousta papírování? Účinnou cestou, jak administrativu omezit, je zvolit si správnou hypotéku.

Jak funguje hypotéka bez faktur

Hypotéka bez dokládání faktur klientovi umožňuje, aby za celou dobu vztahu s bankou nemusel bance předkládat faktury dodavatelů a faktury za nákup materiálu. Banka tedy po celou dobu výstavby (obvykle ne déle než 2 roky) uvolňuje peníze klientům na vlastní účet. Současně odhadce banky kontroluje, zda stavba roste úspěšně. Po dokončení domu banka po klientovi požaduje již jen kolaudační souhlas.

Umožňují financování domu bez faktur i stavební spořitelny

Zatím ne.

V čem je hypotéka bez faktur výhodná

Hypotéka bez dokládání faktur vám ušetří peníze zejména v situaci, kdy vám část domu budou stavět řemeslníci bez dokladů levněji. Ovšem pozor, věc může mít dva háčky. Prvním zádrhelem může být při platbě bez faktur vymáhání záruky v případě poruchy. Hypotéka bez faktur se také nemusí vždy vyplatit finančně. Bez faktur vám totiž řemeslníci budou nejspíše stavět jen část domu. Na DPH tedy ušetříte jen z určité části.

Hypotéky bez faktur v současnosti poskytují jen 2 banky - Raiffeisen bank a Hypoteční banka. Pokud tedy máte nabídku na hypotéku 3 000 000 Kč "s



fakturami", bez poplatku, na 30 let, od jiné banky než od Raiffeisen bank nebo Hypoteční banky, která je výhodnější o 0,3 %, ušetříte na hypotéce s fakturami za prvních 5 let splácení úvěru např. 63 343 Kč. Je tedy třeba si spočítat, zda byste díky práci řemeslníků bez dokladů ušetřili určitě více.

Je třeba porovnat, zda díky platbám řemeslníkům bez faktur ušetříte více. Nespornou výhodou hypotéky bez faktur je pak ovšem úspora administrativy a času.

Nevýhody hypotéky bez dokládání faktur

Hypotéky bez faktur nejsou žádným zvláštním typem hypoték. Jde pouze o jednu vlastnost navíc oproti standardním produktům. Žádné zvláštní nevýhody proto nemají. Jediným omezením je, že hypotéky bez doložení faktur poskytují jen dvě banky. Máte-li výhodnější nabídku odjinud, je třeba spočítat, která banka je pro vás výhodnější.



Nejdříve musíte do

stavby investovat vlastní prostředky

Pokud se chystáte stavět dům, mohou vám 3 minuty čtení tohoto článku uspořít hodiny starostí s hypotékou na stavbu. České banky a stavební spořitelny v drtivé většině případů požadují, aby klient, pokud do stavby chce použít vlastní peníze, tyto peníze prostavěl nejdříve. Až poté může čerpat peníze od banky.

Jaké problémy mohou v praxi nastat

Požadavek na investování vlastních peněz před prvním čerpáním hypotéky klientům komplikuje život zejména ve dvou situacích.

První z nich je, když chcete stavbu domu zahájit za peníze z hypotéky a dostavět za vlastní. Tuto situaci lze řešit snadno například využitím hypotéky bez faktur nebo tak, že se bance předloží rozpočet na stavbu domu ponížený o vaše vlastní zdroje. Ovšem pozor na to, že nižší rozpočet znamená také nižší odhadní cenu. Navíc musí být důvěryhodné, že se za nižší rozpočet dá dům postavit.

Druhou častější situací je, když se stěhujete do většího. Tedy, když například bydlíte v bytě, který chcete po dostavbě prodat a snížit hypotéku. I v této situaci pomůže hypotéka bez faktur a snížení rozpočtu o vlastní zdroje. Popřípadě můžete využít některou hypotéku, u které jsou možné mimořádné splátky kdykoli bez sankcí.



Dvě oddělené hypotéky na pozemek a na stavbu, nebo jedna na obojí?

Pak byste se měli dozvědět všechna pro a proti, pokud budete financovat samostatnou hypotékou nebo překlenovacím úvěrem koupi pozemku zvlášť a stavbu zvlášť. Nebo je lepší jeden úvěr na obojí současně? Obě cesty jsou možné. Postupujte však s vědomím dvou důležitých zásad:

- Fakticky musíte financovat stavbu u téže banky nebo stavební spořitelny, s níž jste financovali koupi pozemku a to v případě, že jste jí pozemek zastavili. Toto je dáno zákonným požadavkem, že na téže nemovitosti nesmějí v souvislosti se zástavním právem váznout zástavní práva více bank. Zákon umožňuje souběh zástavního práva banky a stavební spořitelny. Zde je ovšem třeba dbát na to, že každá banka i stavební spořitelna je ochotna souhlasit se „sdílením“ zastavované nemovitosti pouze s vybraným výčtem bank a stavebních spořitel. Liška tak například nebude souhlasit se zástavou nemovitosti, která je již zastavena jiné bance, než-li ČSOB.
- Stále méně bank poskytuje 100% hypotéky na koupi pozemku, pokud není účelem úvěru současně i stavba.

Oddělené hypotéky snižují riziko, ale zvyšují poplatky

Pokud financujete zvlášť koupi pozemku a zvlášť stavbu, je výhodné, že můžete zahájení i ukončení stavby odložit na neurčito.

Pokud řešíte financování koupě pozemku a stavby domu oddělenými hypotékami nebo překlenovacími úvěry, zvýší se tím obvykle celkové náklady na získání úvěru díky tomu, že banky i stavební spořitelny stanoví minimální limity pro poplatky pro každý úvěr zvlášť. Navíc zaplatíte obvykle také dva



odhady nemovitosti (odhad pozemku a domu zvlášť) a po celou dobu splácení úvěru také navíc dvojí poplatky za vedení úvěrového účtu. Toto všechno odpadá, pokud si hned při koupi pozemku vyřídíte hypotéku nebo překlenovací úvěr současně i na stavbu.

Společná hypotéka na pozemek i stavbu šetří poplatky, ale přináší rizika

Výhodou jedné hypotéky nebo překlenovacího úvěru na stavbu především je, že ušetříte na poplatcích. Výše poplatku za poskytnuté hypotéky nebo překlenovacího úvěru je totiž u všech bank i stavebních spořitelen omezená maximálním limitem a nebudete platit dvojí odhad a dvojí poplatky za vedení účtu. Při oddělené hypotéce na stavbu a hypotéce na pozemek nemusejí poplatky za poskytnutí úvěru limitů dosáhnout.

Nevýhodou jedné hypotéky společné na koupi pozemku a stavbu domu je, že vám hrozí sankce, pokud potřebujete časově odložit zahájení stavby a kolaudaci domu. Při financování jedním úvěrem je totiž třeba dbát na několik faktů:

- Již při koupi pozemku budete muset mít vybraný dům, který budete chtít stavět. Odhad nemovitosti pro banku bude totiž muset obsahovat odhadní cenu pozemku i domu.
- Stavbu domu budete muset stihnout do 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy nebo uvolnění peněz z úvěru na koupi pozemku (zde se podmínky bank liší).
- Vždy (s výjimkou několika stavebních spořitelen) musíte do financování koupě pozemku nejdříve investovat všechny vlastní peníze, které jste uvedli v žádosti, že je do koupě a stavby použijete.



S kým financujete pozemek, s tím musíte i dům

Toto málo známé pravidlo vám může pořádně zkomplikovat plány na stavbu rodinného domu, pokud uvažujete o stavbě na hypotéku nebo na překlenovací úvěr.

Vždy, když pořizujete pozemek na hypotéku, proto výběr hypotéky řešte v souvislosti s pozdější hypotékou nebo překlenovacím úvěrem na stavbu domu. Hypotéku na pozemek je totiž výhodné vybírat tak, abyste získali za co možná nejvýhodnějších podmínek hypotéku nebo překlenovací úvěr na stavbu, protože hypotéka na stavbu bývá mnohem vyšší než hypotéka na pozemek a lze tak dosáhnout celkově vyšších úspor na úrocích. V této souvislosti je také třeba se správně rozhodnout, zda budete koupit pozemku a stavbu domu řešit dvěma oddělenými úvěry nebo jedním současně.

Více informací pro profesionály

Závěrem zopakujme, že se celý problém týká pouze situace, kdy je hypotéka nebo úvěr od stavební spořitelny zajištěna kupovaným pozemkem, respektive dříve koupeným pozemkem. Pokud tedy například na financování koupě pozemku použijete úvěr od stavební spořitelny bez zajištění nemovitostí nebo hypotéku nebo překlenovací úvěr, zajištěný jinou nemovitostí, problém odpadá.

Právní souvislosti

Šlo by namítnout, že dům a pozemek jsou podle českého práva bohužel dvě nemovitosti, a že tedy lze jedné bance zastavit dům a té druhé pozemek. Toto sice zákon nezakazuje, ale nebudou s tím souhlasit samotné banky.



Z pravidla, že nemůže být tatáž nemovitost zastavena dvěma bankami současně, existuje výjimka. Na jedné nemovitosti může v souvislosti s hypotékou váznout zástavní právo banky, i když už na ní vázne zástava ve prospěch stavební spořitelny nebo naopak. I zde je však na místě obezřetnost. V takovém případě totiž má přednost vymáhání závazku hypoteční banky před vymáháním závazku stavební spořitelny. Proto, byť to zákon připouští, u stavebních spořitelen s žádostí o úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, na níž už vázne zástava banky, narazíte. Jedinou výjimkou v praxi někdy tvoří situace, kdy se jedná o stavební spořitelnu a banku ze stejné finanční skupiny. Ne však vždy - např. Modrá Pyramida se zástavou "za svou mateřskou" Komerční banku "nepůjde."



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 odpovědi na otázku: „Jak mám uspět při koupi nemovitosti.“, nejen při financování získáte tak navíc rady:

- Jak zjistit férovou cenu nemovitosti.
- Co Vám poví bankovní odhad ceny nemovitosti. A co ne.
- Jak se ochránit proti exekucí 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.

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

