



**Jak výhodně financovat stavbu  
a na nic podstatného nezapomenout**

Stavba domu na klíč krok za krokem .....	4
Principy fungování hypotéky, které musíte vědět.....	6
Co je důležité u úvěrů od stavebních spořitelén.....	10
Jak se chránit proti potížím se splácením hypotéky.....	14
Bankovní odhad ceny nemovitosti. Co vám řekne.....	18
Jak se splácí hypotéka na stavbu během stavby domu .....	20
Stavbu domu nechte co nejrychleji zapsat do katastru .....	23
6 měsíců po vyčerpání úvěru musíte stavbu zkolaudovat.....	25
Hypotéka bez dokládání faktur ušetří čas. Peníze ne vždy .....	27
Nejdříve musíte do stavby investovat vlastní prostředky .....	29
Dvě oddělené hypotéky na pozemek a na stavbu, nebo jedna na obojí? .....	30
S kým financujete pozemek, s tím musíte i dům .....	32
Jděte na <a href="http://www.callido.cz">www.callido.cz</a> .....	34
Očima klientů .....	37
Možná jste o nás četli .....	38
Možná jste o nás četli .....	39
Kontaktní informace .....	40
O nás .....	41



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 sazby<sup>1</sup>.

Chcete také šetřit? Čtěte dál nebo jděte na [www.callido.cz](http://www.callido.cz), kde se dozvíte víc.

*Ing. Tomáš Prčík*

Ing. Tomáš Prčík

zakladatel společnosti



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

## Stavba domu na klíč krok za krokem

Přečtěte si, jak stavba domu na hypotéku nejčastěji funguje a kde se můžete dozvědět, jak neudělat chybu.

Následující tabulka Vám pomůže všemu lépe porozumět a v klidu se rozhodnout.

1.	<p>Zcela zásadní pro výběr banky pro financování stavby domu je, zda je Váš pozemek zatížen zástavním právem v souvislosti s hypotékou nebo úvěrem, který jste si brali na jeho koupi. Pokud ano, je jedinou možností vzít si hypotéku na stavbu znovu u stejné banky nebo u stavební spořitelny, kterou banka, která poskytla hypotéku na pozemek, „pustí se zástavním právem na druhé místo“, nebo hypotéku, kterou jste si vzali na pozemek, refinancovat hypotéku na stavbu.</p> <p>My budeme v dalším postupu počítat s předpokladem, že na pozemku žádné zástavní právo nevázne. V ostatních případech se na nás můžete obrátit. Rádi Vám poradíme.</p>
2.	Výběr banky. Posouzení příjmu.
3.	Nashromáždění podkladů pro schválení hypotéky: zejména dokladů z katastru, technické správy, pohledů a půdorysů, rozpočtu, smlouvy o dílo a podkladů k příjmům.
4.	Podání žádosti o hypotéku bance nebo o úvěr stavební spořitelně.
5.	Schválení hypotéky nebo úvěru.
6.	Podpis smlouvy o dílo se stavební firmou.
7.	Podpis úvěrové smlouvy.



8.	Zahájení výstavby. Nejčastěji za vlastní prostředky klienta.
9.	Geometrické zaměření stavby poté, kdy vyroste alespoň 1 m výšky zdiva.
10.	Návrh na zápis rozestavěné stavby do katastru nemovitostí.
11.	Vyhotovení zástavních smluv bankou. V případě, že klient potřebuje čerpat zdroje z hypotéky dříve, než je podán návrh na zápis rozestavěné stavby, sepisuje se nejdříve samostatně zástavní smlouva k „holému“ pozemku a po návrhu na zápis rozestavěné stavby k samotné stavbě domu.
12.	Podání zástavních smluv do katastru nemovitostí.
13.	„Stavba roste a čerpá se hypotéka“
14.	Dokončení stavby.
15.	Kolaudace.
16.	Případné reklamace, opravy „nedodělků“, uvolnění zádržného.
17.	Podání kolaudace do katastru nemovitostí. Na to nezapomeňte ☺, jinak bude mít Váš dům nepříjemnou právní vadu.
18.	No a pak už se stěhujete. Gratulujeme!



# 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%

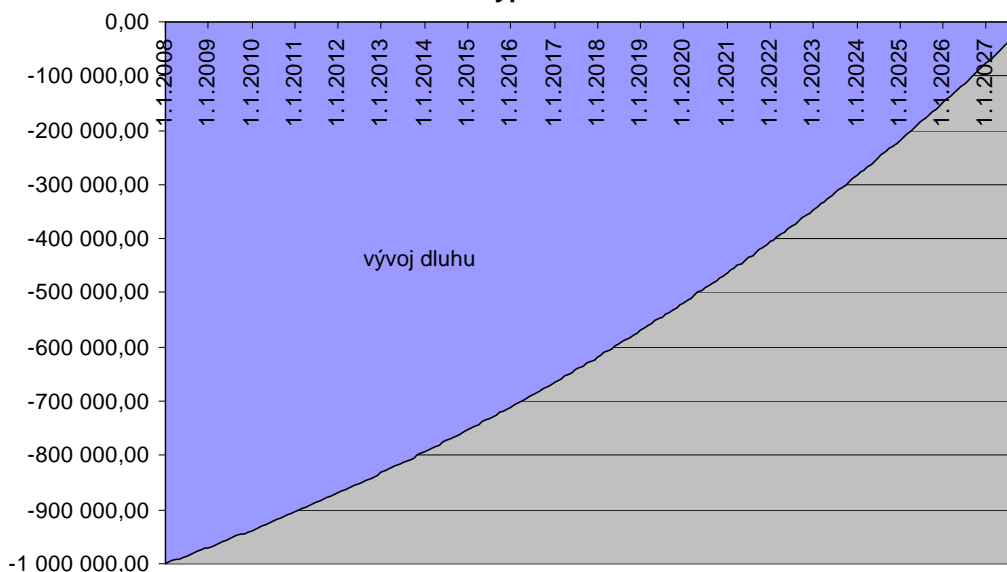
Pokud pan Kožený nebude na nabídku reagovat, stanoví mu banka opět tříletou fixaci sazby s úrokem dle nabídky 5,43 %.

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

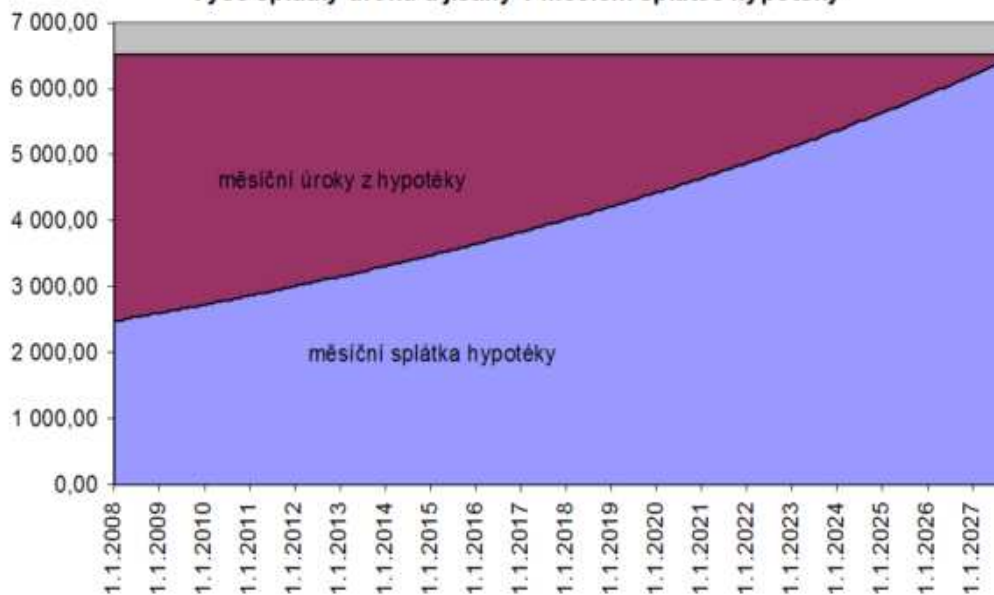
Jak uvidíte později, není tento prostý fakt u rivala hypoték – stavebního spoření, u překlenovacího úvěru samozřejmostí.



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 šly sazby o 1% „nahoru“, 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 5,43 % (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,
- 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 spořitelem

### **Co zástupci stavebních spořitelem 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:

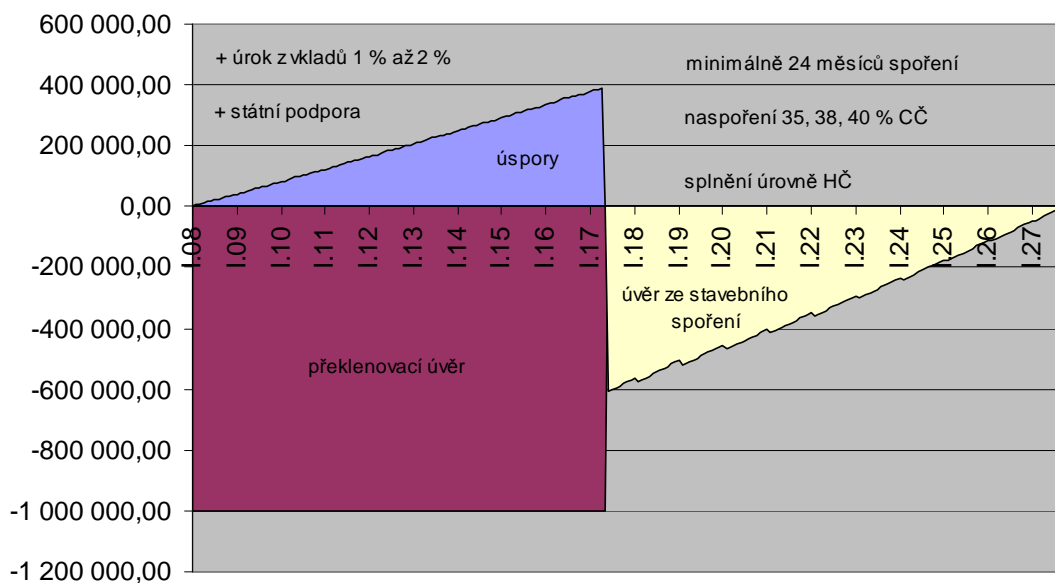
- smlouva o stavebním spoření trvala alespoň 24 měsíců,
- klient naspoří 40% (někdy 38% resp. 35%, dle tarifu nebo varianty smlouvy) cílové částky,
- smlouva o stavebním spoření získá potřebné hodnotící číslo.



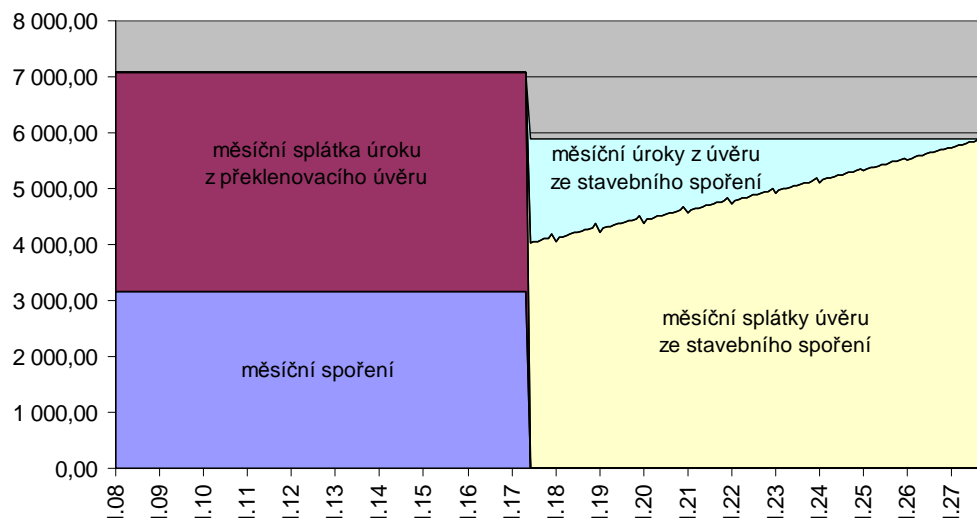
## Při mimořádných splátkách nezankne překlenovací úvěr hned

I při jednorázovém dospořování do výše 40% cílové částky překlenovací úvěr hned nezankne – 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 dát 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 rozdílů úspor a cílové částky.



## 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 eMAX, 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 vynesou 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 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 výčtkám.

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 nabídnout k úvaze následující návrh.



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

## Pojištění hypotéky

Toto řešení doporučujeme nejméně z důvodů:

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

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

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

## Jak se správně pojistit

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

- Vždy si pojistěte rizika způsobující nejzásadnější výpadky příjmů – trvalou invaliditu a závažná onemocnění.
- Úmrtí si pojistěte, jen když je na Vás někdo finančně závislý. Jinak je obvykle zbytečné.



- Na rizicích způsobující nezávažné výpadky příjmů šetřete – jejich sjednání hodně zvažte.
- Sjednejte si takové pojištění, u něž je pojistné plnění vyplaceno jednou vysokou částkou. Ta Vám umožní situaci skutečně řešit – výplata důchodu nic obvykle neřeší a je spíš jen na přilepšenou.

S výběrem pojištění vám rádi pomůžeme a více se budete za čas moci dozvědět také na našem novém webu [www.callidopojisteni.cz](http://www.callidopojisteni.cz)

### **Pro zajímavost: žádné pojištění hypotéky neexistuje**

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

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



## Bankovní odhad

### ceny nemovitosti. Co vám řekne.

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

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

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

#### **Máte odhad? Ještě není vyhráno**

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

#### **Interní odhady a rychloodhady**

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

#### **Odhad? A co mi řekne.**

Mezi námi. Prozradím vám tajemství ze zákulisí. Prosím, nevěřte tomu, že by



odhadní cena stanovená externím odhadcem měla nějakou větší vypovídací hodnotu o její tržní ceně. V podstatě, jak se dozvíme v další kapitole, to ani není možné. Bankovní odhad je dokumentem, na který se, kromě oddělního 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.



## 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:

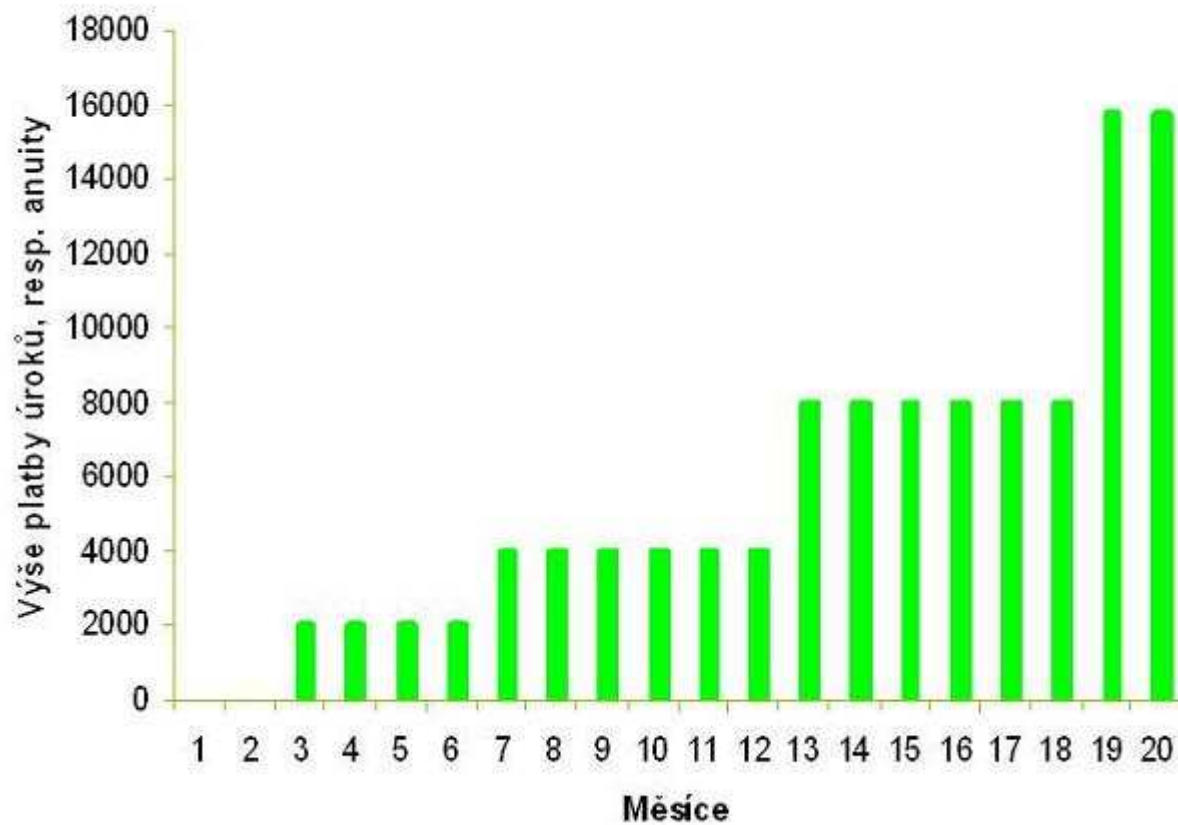


Uvolněná částka	Uvolněné částky celkem	Měsíc po schválení	Způsob výpočtu úroku (splátky)	Platba úroku (splátky)
0,-	0,-	0 - 2	0,-	0,-
500 000,-	500 000,-	3 - 6	$4,8\% / 12 * 500\,000,-$	2 000,-
500 000,-	1 000 000,-	7 - 12	$4,8\% / 12 * 1\,000\,000,-$	4 000,-
1 000 000,-	2 000 000,-	13 - 18	$4,8\% /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



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."



## Jděte na [www.callido.cz](http://www.callido.cz)

Databáze rad a návodů na Váš úspěch. To naleznete, hezky přehledně a uceleně na [www.callido.cz](http://www.callido.cz).

Ať potřebujete uspět při koupi nemovitosti, stavbě domu, vyjednávání a refinancování na konci fixace. K tomu kalkulačky a přehledy úrokových sazeb. Posuďte sami, co všechno na [www.callido.cz](http://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
- **Financování stavby domu**
  - Hypotéka nebo překlenovací úvěr
  - eLearning – manuál ke stažení
  - Jak se splácí hypotéka během stavby domu
  - Nečekejte dlouho na peníze
  - Do 6 měsíců musíte obvykle zkolaudovat



- Hypotéka bez dokládání faktur
- Do stavby musíte nejdřív investovat vlastní prostředky
- Jsou výhodnější dvě hypotéky na pozemek a na stavbu nebo jedna na obojí?
- Hypotéka a překlenovací úvěr na stavbu si nemusejí vždy rozumět
- **Refinancování a vyjednávání sazby**
  - Jak výhodně refinancovat
  - Jak si vyjednat tu nejnižší sazbu
  - Refinancování a LBBW
  - Refinancování a HB
  - Refinancování a Modrá pyramida
  - Refinancování a Komerční banka
  - Refinancování a Wuestenrot
  - Refinancování a UniCredit Bank
  - Refinancování a GE Money bank
  - Budete při refinancování znovu platit jen úroky
  - Odpočet úroků u opakovaného refinancování je možný
  - 83% klientů získalo vyjednáváním nižší sazbu než 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
  - 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

Přečtěte si reference klientů, kteří naše služby využili před vámi.

Vážený pane Prčíku,

rádi bychom Vám a Vaší firmě srdečně poděkovali za poskytnuté služby v oblasti financování stavby našeho rodinného domu. Již ve fázi projektu jste nám poskytli veškeré informace potřebné k získání finančních prostředků a dále i příkladný servis při zprostředkování a získání hypotečního úvěru. Spolupráce s Vámi nám byla potěšením a jste u nás vždy vítáni,

manželé Hrozovi, Teplice

Děkuji za poskytnutý servis při zprostředkování hypotečního úvěru. Vše bylo vysvětleno srozumitelně a přehledně již při prvním setkání a následné vyřizování proběhlo hladce. Vaše služby můžu určitě doporučit.

Kateřina Jeřábková, Brandýs n.L.

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



## 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 to 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 hypotékářů, 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 nezbyde, 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 vchodu finanční krize téměř před rokem a půl si totiž mohou půjčovat hlavně na kratší

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

**„Odhaduji, že teledy měly banky marži na hypotéce kolem 0,5 procentního bodu, dnes to může být i přes dva body.“ říká Práček z firmy Callido Finance. Podle něj v posledním měsíci zlevňují 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 Príbor. 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 Hypo-

dex, podle nějž úroky klesly v únoru na dvouleté minimum. A pokud 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 zvolili pětiletou fixaci úroků, minimálně dvacetiletou splatnost, a navrch přičítají pojistění 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 NEJKRÁSNEJŠÍCH 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

Za první pololetí letošního roku si lidé půjčili od bank na bydlení o polovinu více peněz než loni. Poprvé od roku 2007 tak **přibýlo hypoték**. Nahrávají tomu nižší ceny bydlení, výhodnější úroky i akce bank.

**PRAHA** Ekonomice se daří dobře, věří stále více Čechů. Lidé, kteří se po krizi báli zadlužit kvůli bydlení nebo vyčkávali na velké zlevnění nemovitosti, se totiž hromadně rozhoupali k nákupu.

Podle včera zveřejněné statistiky ministerstva pro místní rozvoj se v prvním pololetí meziročně zvýšil objem poskytnutých hypoték téměř o polovinu. Lidé si vzali u bank úvěry na bydlení za 56 miliard korun. Naposledy přitom hypoték přibývalo v roce 2007, pak už šel trh jen dolů.

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

**Kolik banky půjčily na hypotékách**

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kolika (mld. Kč)	45,9	74,5	59,5	39,7	38,5	56,4

Pozn.: Údaje v mld. Kč za půlrok daného roku. Pramen: MMR

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 sazbami,“ 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.

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

## 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 plné lesy. Meteorologové předpovídají týden plný bouřek s vydatnými přeháňkami a teplotami až 25 °C. Růstu hub podle předsedy mykologického svazu Jaroslava Landy nahraje, že v noci nebude zima a udrží se i 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. Spíčka obecná naopak téměř vzápětí po dešti.

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

39

TEL +420 222 312 123 FAX +420 222 312 456 GSM +420 775 70 60 10 E-MAIL info@callido.cz URL www.callido.cz

Callido Finance s.r.o., Na Poříčí 12, 110 00 Praha 1



## Kontaktní informace

### **Petra Sitařová**

gsm.: 775 70 60 11

e-mail: [petra@callido.cz](mailto:petra@callido.cz)

### **Radek Slavík**

gsm.: 775 70 60 13

e-mail: [radek@callido.cz](mailto:radek@callido.cz)

### **Tomáš Prčík**

gsm.: 775 70 60 10

e-mail: [tomas@callido.cz](mailto:tomas@callido.cz)

### **CALLIDO FINANCE s.r.o.**

adresa: Na Poříčí 12, 110 00 Praha 1

e-mail: [info@callido.cz](mailto: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](http://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
- 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

