Vázaný účet banky – možnost čerpání hypotečního úvěru

Vázaný účet **je jednoduchou a cenově výhodnou alternativou k advokátní** nebo **notářské úschově.** Při prodeji nemovitosti pomáhá ošetřit rizika prodávajícího a kupujícího spojená s převodem peněz a převodem nemovitosti. V rámci jednání o hypotéce můžeme klientovi výhody vázaného účtu vysvětlit a vázaný účet nechat založit.

Pro klienty s hypotékou využíváme čtyři **vzory smluv o vázaném účtu**.
Pracovník banky pracuje **pouze s uvedenými vzory smluv**. Dle pokynů uvedených přímo v nich vyplní příslušné editovatelné údaje. **Do ostatních ustanovení nesmí zasahovat**.

A. Kupující a prodávající vzájemně ošetřují svá rizika (na nemovitosti neváznе žádný úvěr)

Kupující (klient, který si sjednává hypotéku) nechce poslat peníze prodávajícímu, aniž by měl jistotu, že mu prodávající nemovitost převede. Prodávající naopak nechce převést nemovitost na kupujícího bez jistoty, že za nemovitost dostane zaplaceno.
S pomocí vázaného účtu se proto postupuje takto:
Kupující zajistí převod peněz na vázaný účet (vlastní zdroje, i prostředky z hypotéky u RB).
Když jsou peníze na vázaný účet připsány, **vloží se návrh na vklad převodu vlastnického práva** na kupujícího na katastr nemovitostí.
Po zápisu vlastnického práva na kupujícího, jsou peníze z vázaného účtu **zaslány prodávajícímu**.

B. Prodávaná nemovitost zajišťuje úvěr prodávajícího od bankovní společnosti

Prodávanou nemovitostí zajišťuje prodávající **úvěr od bankovní společnosti.** Tento úvěr má být z peněz za prodej (tj. z hypotéky kupujícího v RB) zaplacen. Z hypotéky RB musí být peníze na splacení úvěru prodávajícího poslány **přímo na účet bankovní společnosti** a **na vázaný účet** může být potom poslán **pouze rozdíl mezi kupní cenou a výší prostředků potřebných na splacení úvěru prodávajícího.** Postup je v tomto případě analogický jako v situaci A, jen na vázaný účet není načerpána celá hypotéka, ale jen uvedený rozdíl.
Založení vázaného účtu v obou popsaných situacích A i B je věc prodávajícího a kupujícího a **smlouva o vázaném účtu proto není podkladem pro schválení hypotéky.**

C. Prodávaná nemovitost zajišťuje úvěr prodávajícího od nebankovní společnosti
(tj. jakékoli právnické osoby, kerá není bankou, nebo i od fyzické osoby)

Pokud prodávanou nemovitostí zajišťuje prodávající **úvěr od nebankovní společnosti** a tento úvěr má být z peněz za prodej (tj. z hypotéky kupujícího v RB) zaplacen, je vázaným účtem ošetřeno také to, aby **peníze z RB byly vypláceny z vázaného účtu až po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti.**
S pomocí vázaného účtu se postupuje takto:
Kupující (klient, který si sjednává hypotéku) zajistí převod peněz na vázaný účet (vlastní zdroje i prostředky z hypotéky u RB).
Když jsou peníze na vázaný účet připsány, vloží se na KN návrh na vklad převodu vlastnictví na kupujícího a návrh na výmaz zástavního práva nebankovní společnosti.
Po zápisu vlastnického práva na kupujícího a po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti jsou peníze z vázaného účtu zaslány nebankovní společnosti a zbytek prodávajícímu.
Čerpání hypotéky přes vázaný účet u RB a vyplácení z něj **až po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti** je stanoveno **metodikou**, proto je návrh smlouvy o vázaném účtu **povinným podkladem ke schválení hypotéky**.

D. Refinancování zajištěného úvěru od nebankovní společnosti
(tj. jakékoli právnické osoby, která není bankou, nebo i od fyzické osoby)

Hypotékou je refinancován zajištěný úvěr nebankovní společnosti, vázaným účtem je ošetřeno, aby **peníze z RB byly vypláceny z vázaného účtu až po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti.**
S pomocí vázaného účtu se postupuje takto:
Prostředky z hypotéky RB jsou načerpány na vázaný účet, klient ve spolupráci s původním věřitelem zajistí výmaz zástavního práva nebankovní společnosti a když je zástavní právo RB první v pořadí, jsou peníze z vázaného účtu zaslány nebankovní společnosti.
Čerpání hypotéky přes vázaný účet u RB a vyplácení z něj **až po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti** je stanoveno **metodikou**, proto je návrh smlouvy o vázaném účtu **povinným podkladem ke schválení hypotéky**.

Vzory smluv jsou nadefinovány tak, aby **pokryly nejčastější potřeby jednotlivých smluvních stran** (kupujícího, prodávajícího, příp. věřitele – nebankovní společnosti, RB jako správce.) Pokud by přesto některá ze smluvních stran vyžadovala úpravy, požádá pracovník banky o tyto úpravy právní oddělení.

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO 49240901,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051.

Verze 260622

Poplatky

Za založení vázaného účtu s využitím **vzoru smlouvy bez úprav** je účtován **poplatek 7 000 Kč.**
Za založení vázaného účtu s využitím **vzoru smlouvy, u které byla vyžádána úprava právním oddělením**, je účtován **poplatek 20 000 Kč.**
Uhrazení poplatku klient zajistí posláním peněz na vázaný účet, a to do 10 dnů od podpisu smlouvy.

Upozornění:
Poplatky **jsou uvedeny přímo ve smlouvách** o vázaném účtu (jsou v ní nazvány "odměna správci") a **nejsou v Ceníku produktů a služeb**.