Obecné informace k hypotečním úvěrům

Účel úvěru

Banka poskytuje dva základní typy hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti:

a) **Účelový hypoteční úvěr** na investice do nemovitosti určené k bydlení, individuální rekreaci či k pronájmu. Jednotlivé typy účelů jsou:

- koupě nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce nemovitosti
- vypořádání majetkových poměrů
- refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel
- kombinace výše uvedených účelů

b) **neúčelový hypoteční úvěr** na cokoliv, banka využití prostředků z úvěru nezkoumá.

Předmět úvěru

Předmětem úvěru rozumíme objekt, který financujeme. Musí splňovat následující požadavky:

- Předmětem úvěru je vždy nemovitost ležící na území v ČR.
- Předmět úvěru je či bude po realizaci záměru alespoň z části ve vlastnictví:
  a. Žadatele o úvěr
  b. Osoby blízké některého z žadatelů
  c. Obce
  d. Bytového družstva či družstva vlastníků.
- Za předmět úvěru (investici do nemovitosti) se považuje i pořízení garáže (i samostatně stojící v rámci funkčního celku), dílny, zahradního domku, bazénu apod. – podmínkou je, aby byl objekt pevně zabudován do terénu v rámci funkčního celku (základy, bazén zapuštěný do terénu apod.).
- Financovat lze i ideální část nemovitosti, například koupi spoluvlastnického podílu (v zástavě však musí být vždy nemovitost celá).

U neúčelového hypotečního úvěru banka předmět nezkoumá.

Výše hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry Raiffeisenbank se poskytují v rozmezí limitů: **1 000 000 Kč až 30 000 000 Kč.**

Počet záměrů

U hypoték pro fyzické osoby platí následující pravidla:

- Jednomu klientovi financuje banka **5 investičních záměrů**, přičemž ale **jedním z nich musí být úvěr na refinancování**. Pokud by mezi nimi úvěr na refinancování nebyl, pak by mohly být financovány pouze záměry 4.
- Maximální objem hypoték poskytnutých jednomu klientovi (nesplacená jistina plus nevyčerpaný limit) je 30 000 000 Kč.

Za jeden záměr se považuje:

- Financování jedné nemovitosti bez ohledu na počet využitých úvěrů (např. úvěr na koupi pozemku, úvěr na výstavbu domu na tomto pozemku a úvěr na rekonstrukci postaveného domu).
- Jedna i více neúčelových hypoték (v součtu ale jistiny neúčelových hypoték jednomu klientovi nesmí přesáhnout 12 000 000 Kč).
- Doplňkový úvěr k hypotéce společně se základní hypotékou.
- Úvěr na nákup bytového domu bez ohledu na to, zda jsou v něm vymezeny bytové jednotky nebo nejsou.
- 1 úvěr na refinancování bez ohledu na počet refinancovaných objektů.

Drobná investice do bydlení ani účel splacení závazků nejsou považovány za samostatný záměr.

LTV jednotlivých záměrů

Pokud financujeme jednomu klientovi více záměrů, **u dvou z nich může být LTV vyšší než 70 %**.
Z těchto dvou záměrů může být u klientů <= 36 let **jeden s max. LTV 90 % a jeden s max. LTV 80 %** a u klientů **>36 let oba dva s max. LTV 80 %.** Samozřejmě, že **LTV nad 70 % se týká pouze typu produktu Klasik.**
Jedním úvěrem v rámci produktu Klasik mohou být financovány/refinancovány maximálně 2 záměry. To neplatí pro Klasik naruby, v rámci Klasiku naruby je možné financovat jen jeden záměr.
V jakém pořadí si klient bere jednotlivé záměry nezáleží a nezáleží ani na tom, v jakém pořadí je refinancování.

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

Počty záměrů vs. max. LTV ukazuje následující tabulka (pro tabulku se předpokládá, že jeden ze záměrů je refinancování):

Záměr	1.	2.	3.	4.	5.
<= 36 let	90 %	80 %	70 %	70 %	70 %
> 36 let	80 %	80 %	70 %	70 %	70 %

Dofinancování / LTV
Z regulatorních důvodů musí banka u hypoték sledovat, jestli není záměr dofinancovávám jiným úvěrem, a to plošně u všech hypoték.
Pokud si klient sjednal spotřebitelský úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření **do 12 měsíců před žádostí** o hypotéku a tento úvěr je vyšší než 250 000 Kč, klient na fomuláři banky prohlašuje, na co úvěr využil.
Když klient prohlásí, že úvěr je financování stejné nemovitosti, která je financována hypotékou, musíme tento úvěr započítat do LTV a snížit o to hypotéku.
Prohlášení stačí s prostým podpisem v kopii (i zaslané emailem)

Prohlášení o využití spotřebitelského úvěru

Vaše osobní údaje:

Příjmení, jméno, titul:	Jan Vzorek
Rodné číslo / datum narození:	12.12.1999

Údaje o spotřebitelských úvěrech, které byly poskytnuty do 6 měsíců před sjednávanou hypotékou:

Poskytnutá výše úvěru v Kč:	Využití úvěru:
600 000	Financování stejné nemovitosti, která je financována hypotékou ○ Jiné ◉
	Financování stejné nemovitosti, která je financována hypotékou ○ Jiné ○

Druhy úrokových sazeb
Hypoteční úvěry pro fyzické osoby nabízí banka s těmito druhy úrokových sazeb:
a) **Pevná úroková sazba** (fixovaná dle výběru klienta na dobu 1 – 7 let, 10 nebo 15 let).
Sjednaná výše pevné úrokové sazby platí fixovaný počet let od data podpisu úvěrové smlouvy klientem (tzv. doba fixace).
Po dobu fixace se díky konstantní výši úrokové sazby nemění výše anuitní splátky. Před konce doby fixace banka s klientem sjednává úrokovou sazbu na další období (tzv. proces otočky úrokové sazby).

b) **Plovoucí (floatová) úroková sazba** odvozená z referenční sazby PRIBOR 1M.
K referenční sazbě je s klientem sjednána pevná marže, součet PRIBORU a pevné marže dává finální úrokovou sazbu hypotéky. Zatímco pevná marže je neměnná po dobu úvěru, změna hodnoty PRIBOR vede k okamžité změně sazby hypotečního úvěru (vyjma případů pohybu PRIBOR v rámci tzv. fluktuačního pásma, které činí 5 % nahoru či dolů).
Příklad:
Hodnota PRIBOR 1M je 1,00 %, dále je sjednána pevná marže ve výši 1,50 %. Výsledná sazba hypotečního úvěru je 2,50 %. V průběhu splácení dojde ke zvýšení hodnoty PRIBOR na 1,03 %, v tom případě sazba zůstává v rámci 10% fluktuačního pásma, sazba hypotéky nadále zůstává 2,50 %. Jakmile dojde ke zvýšení PRIBOR na 1,05 %. dochází ke změně sazby hypotéky na 2,55 % (1,05 % PRIBOR + 1,50 % pevná marže).

Pro úročení banka používá standard 30/360.

Typy úrokových sazeb
Klient s pevnou nebo pohyblivou sazbou si může sjednat:
a) **Standardní úrokovou sazbu**, pro kterou platí režim předčasných splátek dle ustanovení úvěrové smlouvy.
b) **Úrokovou sazbu s offsetem** – jedná se o standardní sazbu, zvýšenou o offsetovou přirážku, používanou pro úvěr se započtem úspor (pouze pro úvěry Klasik).
Klienti mají možnost vždy k datu ukončení platnosti úrokové sazby zvolený typ sazby změnit (ze standardní na offsetovou nebo opačně).

Garance úrokové sazby
Při provádění předběžné kalkulace hypotečního úvěru garantuje banka zdarma všem klientům úrokovou sazbu vypočtenou v aplikaci HYFE po dobu 30 dnů od data vygenerování první garantované nabídky.
Garance se vztahuje:
- u pevných sazeb s fixací – na konkrétní výši sazby
- u pohyblivých sazeb – na výši pevné přirážky k sazbě PRIBOR

Garance je platná za těchto předpokladů:

- Údaje v žádosti klienta budou souhlasit s údaji uvedenými na garantované nabídce do té míry, že případná změna by neovlivnila výši úrokové sazby hypotéky.
- Budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.
- Klient do data garance vyplní bance kompletní žádost a dodá všechny požadované podklady pro schválení (zejména odhad nemovitosti, doklady o příjmu, účelu atd.).
- Klient podepíše úvěrovou smlouvu do 14 kalendářních dní od data, co z banky obdrží kompletní úvěrovou dokumentaci e-mailem (v případě chyb v dokumentaci od data zaslání poslední správné verze).
  Nedojde-li k podpisu úvěrové smlouvy klientem do 14 dnů a klient žádá o podpis v pozdějším termínu, lze postupovat následovně, a to v závislosti na tom, zda došlo ke změně úrokových sazeb konkrétního typu hypotéky v období od data zpracování garantované nabídky a dnem podpisu smlouvy:
  - Sazby jsou shodné, popř. došlo ke snížení úrokových sazeb – smlouvu lze podepsat i po lhůtě 14 dnů, maximálně však do 2 měsíců od data zaslání úvěrových smluv klientovi e-mailem.
  - Došlo ke zvýšení sazeb – smlouvu nelze podepsat a úrokovou sazbu je nutné navýšit. Výjimkou je případ, kdy je dodatečně schválena sleva na úrokové sazbě dle standardních schvalovacích kompetencí.

Slevy z úrokových sazeb

Banka obvykle poskytuje tyto standardizované slevy z úrokových sazeb hypoték:

1. Sleva za existenci nebo převod platebního styku do RB

- výše slevy je 0,5 %
- závazek převodu musí být součástí úvěrové smlouvy
- závazek není povinné zadávat v případě klientů FWR (záleží na charakteru obchodního případu, zpracovatel uvede dle svého uvážení (v případě významného klienta z jiných segmentů se závazek nemusí uvést po schválení individuální slevy)
- pokud do 3 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy nebude klient běžný účet využívat, bude mu zvýšena sazba o minimálně 0,5 %
- sleva je poskytována na první otočku úrokové sazby

2. Sleva za pojištění nemovitosti uzavřené v RB

- výše slevy 0,1 % k datu platnosti článku (aktuální výše slevy je v Tabulce úrokových sazeb), počet pojištění se nezohledňuje
- musí se jednat o pojištění zástavy
- smlouva obsahuje závazek vedení pojištění po dobu první fixace úrokové sazby, při nesplnění závazku se navyšuje úroková sazba příslušnou výši poskytnuté slevy
- sleva je poskytována na první otočku úrokové sazby

3. Sleva za PPI

- výše slevy 0,3 % k datu platnosti článku (aktuální výše slevy je v Tabulce úrokových sazeb), počet pojištění se nezohledňuje,
- smlouva obsahuje závazek vedení pojištění po celou dobu úvěru, při nesplnění závazku se navyšuje úroková sazba příslušnou výši poskytnuté slevy,
- sleva je poskytována po celou dobu pojištění

Dále banka může poskytovat individuální slevy, které se řídí aktuálními schvalovacími kompetencemi.

Otočka úrokové sazby

V případě pevných úrokových sazeb lze ke konci doby fixace změnit na sazbu na jinou fixaci. Přechod z fixované sazby na pohyblivou úrokovou sazbu není povolen.
Před koncem platnosti úrokové sazby zasílá banka klientovi nabídku úrokových sazeb na další období. Klient od banky obdrží nabídku sazeb s různou dobou fixace s termínem pro vyjádření. Nabídku musí klienti obdržet v zákonné lhůtě, tj. nejpozději 3 měsíce před koncem fixace.
Klient sděluje bance svou volbu nové fixace prostřednictvím dopisu, e-mailu nebo telefonu (prostřednictvím Kontaktního centra), a to ve lhůtě nejpozději 14 dnů před plánovaným datem otočky. V případě, že klient tuto volbu bance nesdělí, banka nastaví klientovi novou fixaci úrokové sazby na stejnou dobu, jako je aktuální.

Poplatky

Výše poplatků sjednávaných s klienty se u nových hypoték řídí Ceníkem produktů a služeb pro soukromé osoby.
Výše nejdůležitějších poplatků je zároveň s klienty sjednávána přímo ve smlouvě o úvěru. V případě odlišné výše poplatku uvedené ve smlouvě o úvěru a v Ceníku má přednost ustanovení úvěrové smlouvy.

Smluvní dokumenty

Odeslání smluvních dokumentů klientovi e – mailem

Po vyhotovení smluvních dokumentů a kontrole jejich věcné a formální správnosti je smluvní dokumentace odesílána e-mailem (na e-mailovou adresu kontaktní osoby). Klient tak má možnost se s dokumentací před jejím podpisem seznámit. K podpisu smluv musí dojít **do 2 týdnů od data doručení tohoto e-mailu**, jinak banka není povinna uzavřít smlouvu za nabízených podmínek.

Kontrola podkladů pro schválení před vlastním podpisem smluvních dokumentů
Pokud banka požaduje předložení originálů podkladů (např. se může jednat o identifikační doklady, doklady prokazující pobyt cizinců, vztah k ČR apod.) a pokud byly ke schválení úvěru předloženy jejich kopie (skeny), musí být originály předloženy nejpozději na schůzce pro **podpis smluvní dokumentace a musí odpovídat** naskenovaným kopiím.
V opačném případě není možné Smlouvu uzavřít.

Kontrola a podpis smluvních dokumentů
Před podpisem smluvních dokumentů je pracovník banky povinen její obsah klientovi náležitě vysvětlit.
Pokud **klient nemůže smluvní dokumenty podepsat na obchodním místě** (např. pro dlouhodobý pobyt v zahraničí), může banka vydat klientům smluvní dokumenty k zajištění úředně ověřených podpisů, to ale pouze za předpokladu, že už byli klienti v rámci zpracování hypotéky **alespoň jednou osobně identifikováni** a došlo k ověření jejich totožnosti.
Banka vyžaduje, aby **klienti podepisovali smluvní dokumenty osobně**, nikoli na základě plné moci. Tento **požadavek bez výjimky platí pro:**

- podepisování úvěrových smluv,
- podepisování zástavních smluv, pokud je podepisují dlužníci,
- podepisování všech zástavních smluv, které podepisují cizinci (cizincem nesmí být ani zmocnitel ani zmocněnec).

Zákaz se nevztahuje na případy:

- podepisování smluvních dokumentů developery,
- podepisování zástavních smluv v případě, že zástavce není dlužníkem a plná moc byla schválena bankou (plná moc musí obsahovat přesnou specifikaci úkonů, pro které byla vydána),
- dokumenty podepisuje soudem stanovený opatrovník,
- u zástavních smluv v případech, kdy je zástavcem právnická osoba zastupovaná svými pracovníky

Elektronický podpis úvěrové smlouvy (přes tzv. RBOX)
Tímto způsobem lze podepsat úvěrové smlouvy, evropský standardizovaný informační přehled (dále jen ESIP) a dodatky k úvěrové smlouvě.
Všichni dlužníci musí mít **aktivní IB/SPB.** Jeden z dlužníků má běžný účet a k němu IB/SPB, ostatní dlužníci, pokud nemají zájem o svůj běžný účet, si mohou založit samostatné IB/SPB – link na založení obdrží od pracovníka banky. On-line založení samostatného IB/SPB je možné **jen pro občany ČR**.
Dále platí, že IB/SPB je možné založit, jen pokud **klient dosud nemá žádný přístup do banky** (nesmí tedy mít ani např. samostatnou kreditní kartu, nebo nesmí být disponentem u účtu jiného klienta). Dalším důležitým předpokladem pro využití tohoto procesu je také to, **že má klient účet v jiné bance v ČR.**
Všichni dlužníci podepisují stejnou metodou – elektronicky přes IB – nelze kombinovat s podpisem fyzickým.
Dodatek k úvěrové smlouvě může být podepsán přes IB/SPB, i když byla smlouva podepsána fyzicky.
Pokud jsou potřeba, doručí klient potřebné **originály dokumentů do banky** před podpisem smlouvy.
Za banku je možné podepsat až ve chvíli, kdy jsou úvěrová smlouva a ESIP **podepsány všemi žadateli**.