Žadatelé a spolužadatelé

Žadatel – obecně

Žadatelem o hypotéku může být svéprávná fyzická osoba s bydlištěm (tj. korespondenční adresou v ČR).

Počet žadatelů

O hypotéku mohou žádat **až 4 žadatelé**, kteří mohou tvořit maximálně **2 domácnosti** (přičemž 1 domácnost tvoří maximálně 2 žadatelé)**.**
Žadatelé spolu většinou bydlí ve společné domácnosti – manželé/partneři, proto zjišťujeme některé údaje (např. výdaje na živobytí, počet dětí) ne za jednotlivé žadatele, ale za celou domácnost).
Žadatele, který je zadaný na prvním místě v systému Banky**,** označujeme jako hlavního žadatele, ostatní jsou spolužadatelé.

- **u občanů ČR** může být na prvním místě **kdokoliv** ze žadatelů, nezávisle na výši příjmů
- **u cizinců** musí být na prvním místě **žadatel s nejvyšším příjmem** (platí to pro všechny situace, kdy je na žádosti alespoň jeden ze žadatelů cizinec

Jako účastníci úvěrové smlouvy však mají všichni stejná práva a povinnosti.

Věk žadatelů

Minimální věk žadatele ke dni podání žádosti je **18 let**.
Maximální věk v roce splatnosti úvěru je **70 let**.

Odvození maximální doby úvěru od věku žadatelů

Pravidlo I. - odvození doby úvěru od nejstaršího žadatele
Nejstaršímu žadateli v době splacení úvěru nemůže být více než **70 let**. Max. doba úvěru se tedy zjistí tak, že se od 70 let odečte věk nejstaršího žadatele. Získá se celková doba, která se rozdělí na dobu čerpání (spláceny jen úroky) a na dobu splácení (spláceny anuitní splátky).
Příklad:
O účelovou hypotéku žádají žadatelé ve věku 25 let, 50 let a 55 let.
Max. doba úvěru = 70–55 tj. 15 let.
Bude se jednat o hypotéku na výstavbu s obdobím čerpání 2 roky. Vypočtených15 let se tedy rozdělí na 2 roky, kdy bude hypotéka čerpána a na zbývajících 13 let, kdy bude splácena.

Pravidlo II. - odvození doby úvěru od mladšího žadatele s příjmem ve výši anuitní splátky
Max. doba úvěru se odvodí od věku toho z mladších žadatelů, který dokládá uznatelný **příjem** (bez započítání sociálních dávek) nejméně **ve výši anuitní splátky**. K tomu musí platit, že **věk nejstaršího žadatele je maximálně 70 mínus polovina doby úvěru**. Doba úvěru se tedy zjistí tak, že se od 70 let odečte věk nejstaršího žadatele a vynásobí se dvěma (viz Příklad 1). Musí také platit, že ani ten z mladších žadatelů, od jehož věku se max. doba úvěru odvozuje, nesmí být v době splacení úvěru starší 70 let (viz Příklad 2). Získá se tak celková doba, která se rozdělí na dobu čerpání (spláceny jen úroky) a na dobu splácení (spláceny anuitní splátky).
Příklad 1:
O účelovou hypotéku žádají žadatelé ve věku 25 let, 50 let a 55 let. Anuitní splátka je 8 000 Kč měsíčně, nejmladší žadatel má příjem 10 000 Kč měsíčně.
*Max. doba úvěru = (70–55) *2 tj. 30 let.*
Z těchto 30 let mohou být až 2 roky čerpání úvěru, na dobu splácení by pak zbylo 28 let.
Příklad 2:
O hypotéku žádají žadatelé ve věku 25 let, 50 let a 55 let. Anuitní splátka je 11 000 Kč měsíčně, nejmladší žadatel (ve věku 25 let) má příjem 10 000 Kč měsíčně, prostřední žadatel (ve věku 50 let) má příjem 15 000 Kč měsíčně. Příjem nejmladšího žadatele není minimálně ve výši anuitní splátky, tj. max. splatnost se odvodí od věku prostředního žadatele.
*Max. doba úvěru = (70–55) *2 tj. 30 let, ale prostřednímu žadateli je 50 let, proto úvěr nemůže být na 30 let, ale jen na 20 let, aby mu při splatnosti úvěru nebylo více než 70 let.*
Z těchto 20 let mohou být až 2 roky čerpání úvěru, na dobu splácení by pak zbylo18 let.

Pravidlo III. – odvození doby úvěru u refinancování
Maximální doba úvěru se odvodí od **věku toho z mladších žadatelů, který byl dlužníkem** z refinancovaného úvěru od jeho počátku nebo **k dluhu přistoupil alespoň 3 roky před samotným refinancováním**. Musí se jednat o žadatele, který dokládá uznatelný příjem (bez započítání sociálních dávek) nejméně ve výši anuitní splátky. Maximální doba úvěru se zjistí tak, že se od 70 let odečte věk takového z mladších žadatelů.

Pro všechna uvedená pravidla I. až III. platí:

- U žadatele, který nedokládá příjmy (protože jsou dostatečné příjmy ostatních žadatelů), není při stanovení max. doby úvěru zohledňován jeho věk.
- Kromě věku žadatelů musí být zohledněna také maximální doba splácení daného typu produktu, tj. např. neúčelový úvěr může být maximálně na 20 let, a to i kdyby z věku žadatelů vyplynulo, že může být na 30 let.

Dobu splácení je možné zjistit na listu „Pomůcka- max. délka hypotéky" v Malé kalkulačce ke stažení ZDE .

Manželé jako žadatelé

Manželé, kteří nemají zúžené nebo oddělené společné jmění manželů (SJM), musí o úvěr žádat společně. Týká se to i manželů, jejichž manželství bylo uzavřeno podle cizího práva.
Pouze jeden z manželů může žádat, pokud platí jedna z uvedených možností:
I. SJM je zúžené /oddělené a doloží **notářský zápis nebo pravomocný rozsudek soudu**, ze kterých bude vyplývat, že objekt úvěru je/bude ve výhradním vlastnictví žadatele a závazky vyplývající z úvěrové smlouvy budou jen toho z manželů, který s bankou uzavře úvěrovou smlouvu.
Manželé si mohou vznik SJM vyhradit tzv. předmanželskou smlouvou, ta má formu notářského zápisu. Z pohledu hypotéky je přístup stejný, jako u SJM zúženého/odděleného za existence manželství.
Pokud mají manželé zúžené SJM, o úvěr žádá pouze jeden z nich a od zúžení/oddělení není ještě 6 měsíců, jsou vyžadovány informace z úvěrového registru i od toho z manželů, který nebude žadatelem.

II. Jedná se o občany ČR. SJM zúžené/oddělené není, přičemž **jeden z manželů doloží takové příjmy, které jsou z pohledu posouzení úvěruschopnosti obchodu dostatečné** a není tedy nutné dokládat příjmy druhého z manželů.
Současně musí platit, že druhý z manželů, který nebude žadatelem o hypotéku, je nebo se stane vlastníkem zastavované nemovitosti, tj. zástavcem.
Od tohoto druhého z manželů, který nebude žadatelem, potřebujeme znát rodné číslo. Pokud již nemovitost vlastní v době posuzování úvěru, budeme jej znát z Listu vlastnictví.
Pokud nemovitost teprve bude nabývat, pak musí být uvedeno v kupní smlouvě příp. v jiném nabývacím titulu, a to už i v návrhu dokumentu, předkládanému ke schválení hypotéky.
Jako manželé mají majetková práva upravena také partneři (lidi stejného pohlaví), kteří vstoupili do partnerství po 1. 1. 2025. Tito partneři mají společné jmění stejně jako manželé a pro hypotéky se na ně vztahují zde popsaná pravidla pro manžele.

Žadatelé cizinci

Pro sjednání hypotéky musí všichni cizinci doložit:
1. vztah nebo pobyt podle tohoto článku
a současně
2. identifikační doklady dle níže uvedeného článku - Druhy identifikačních dokladů

I. Občané EU:

- **Hlavní žadatel** dokládá, že má vztah k ČR trvající ke dni žádosti minimálně 1 rok, a to jedním z následujících dokumentů: povolení k pobytu, pracovní smlouva, potvrzení o příjmu.
- **Spolužadatel** dokládá, že má vztah k ČR trvající ke dni žádosti minimálně 1 rok, a to jedním z následujících dokumentů: povolení k pobytu, pracovní smlouva, potvrzení o příjmu.

II. Občané mimo EU - stávající klienti RB:

- **Hlavní žadatel** dokládá platné povolení k dlouhodobému nebo trvalému pobytu a dále příjem ze zdrojů v ČR nebo poukazovaný ze zahraničí na jeho účet v RB.
- **Spolužadatel** dokládá platné povolení k k dlouhodobému nebo trvalému pobytu pobytu a pokud dokládá příjem, musí se jednat o příjem ze zdrojů v ČR nebo poukazovaný ze zahraničí na jeho účet v RB

Stávající Klient RB = klient, kterému již byl poskytnut hypoteční úvěr nebo má u RB jiný úvěrový produkt po dobu minimálně 24 měsíců, nebo má kreditní obraty na účtu RB ve výši 25 000 Kč (popř. ekvivalentní částku v cizí měně dle aktuálního kurzu) v každém z posledních 24 měsíců (s tolerancí 3 měsíců v průběhu těchto 24 měsíců, kdy to může být i částka menší.)

III. Občané mimo EU - neklienti:

- Hlavní žadatel dokládá platné povolení k trvalému pobytu v ČR a dále příjem ze zdrojů v ČR nebo poukazovaný ze zahraničí do banky v ČR.
- Spolužadatel dokládá platné povolení k trvalému nebo dlouhodobému pobytu v ČR a pokud dokládá příjem, musí se jednat o příjem ze zdrojů v ČR nebo poukazovaný ze zahraničí do banky v ČR.
  - **U občanů z níže uvedených zemí** musí i spolužadatel doložit **pobyt výhradně trvalý**.

IV. Hlavní žadatel občan EU, spolužadatel občan mimo EU:

- **Hlavní žadatel** dokládá doklady dle bodu II.
- **Spolužadatel** dokládá platné povolení k trvalému nebo dlouhodobému pobytu v ČR a pokud dokládá příjem, musí se jednat o příjem ze zdrojů v ČR nebo poukazovaný ze zahraničí do banky v ČR.

- **U občanů z níže uvedených zemí** musí i spolužadatel doložit **pobyt výhradně trvalý**.

Jedná se otyto země: Afghánistán, **Bělorusko**, Demokratická republika Kongo, Etiopie, Guatemala, Haiti, Irák, Írán, Jemen, Jižní Súdán, Kuba, Libanon, Libye, Mali, Myanmar, Niger, Nikaragua, **Rusko**, Severní Korea, Somálsko, Středoafrická republika, Súdán, Sýrie, Venezuela, Zimbabwe.

Pokud je hlavním žadatelem tedy **nositelem nejvyššího příjmu na žádosti cizinec**, platí, že jim může být poskytnuto u účelové hypotéky **maximální LTV 80** %, a to i pokud jsou mladší než 36 let. Pravidlo maximálního LTV 80 % se **neuplatňuje u refinancování**.

Hypotéka, u které je hlavním žadatelem tedy **nositelem nejvyššího příjmu na žádosti klient s** občanstvím mimo EU**,** je **úroková sazba s přirážkou** dle Tabulky úrokových sazeb.

Osoby blízké

V různých situacích u hypoték pracujeme s pojmem osoba blízká. Např. žadatel o hypotéku může kupovat nemovitost pro osobu blízkou nebo stavět nemovitost pro osobu blízkou. Určité dopady má také, když je klient zaměstnán firmou, kterou vlastní osoba blízká viz. Příjem ze zaměstnání.
Osobami blízkými rozumíme příbuzné v řadě přímé, tj. zejména rodiče, prarodiče, děti, vnuky a dále pak sourozence, manžela/manželku, dále i registrovaného partnera/partnerku (jen podle zákona o registrovaném partnerství), osoby sešvagřené a osoby, které spolu trvale žijí (osoby, které spolu trvale žijí a požadují, abychom je akceptovali jako osoby blízké, to musí doložit společným trvalým bydlištěm).

Ověření totožnosti a identifikace

Ověření totožnosti a identifikace klienta se provádí při převzetí podkladů ke schválení, **nejpozději ale při podpisu úvěrové smlouvy**. Ověření totožnosti a identifikace se musí provádět za fyzické přítomnosti klientů. Zejména v případě, kdy je ověření prováděno až při podpisu úvěrové smlouvy provede pracovník banky kontrolu předložených dokladů totožnosti, zda odpovídají kopiím předloženým při převzetí žádosti, jinak není možné Smlouvu uzavřít.
V případě, že má **občan ČR** (držitel občanského průkazu – Česká republika – růžová kartička) aktivní **aplikaci eDoklad** ve svém mobilním telefonu, tak svou totožnost může prokázat také prostřednictvím této aplikace.

Pokud je podpis úvěrové smlouvy realizován prostřednictvím **RBox v IB/SPB**, byla identifikace klienta zajištěna v rámci procesů zakládání běžného účtu, IB/SPB.

Kopie identifikačních dokladů

V rámci ověření totožnosti a identifikace žadatelů je nutné zajistit čitelnou kopii průkazu totožnosti – musí být součástí **podkladů pro schválení**.
Pokud klient odmítne kopii průkazu totožnosti**,** je nutné zajistit jeho Opis. Opis průkazu totožnosti je vždy nutné zajistit za fyzické přítomnosti klienta na hypotečním centru, a to pracovníkem banky. Není možné akceptovat kopii Opisu, a to ani pro schvalování obchodu. Pokud má klient elektronickou verzi OP v aplikaci eDoklady a chtěl by se prostředictvím tohoto elektronického dokladu identifikovat už před schválením obchodu a ne až při podpisu smluvní dokumentace, také by bylo nutné, aby se fyzicky dostavil na hypoteční centrum.

Upozornění:
Pokud klient odmítne pořídit kopii průkazu totožnosti při jednání s externím poradcem, musí se klient před schvalováním obchodu dostavit na hypoteční centrum.

Druhy identifikačních dokladů

Občané ČR – předkládají **pravý a platný Občanský průkaz** (OP).
Při změně rodinného stavu, jména či příjmení, nebo změny trvalého bydliště (jedná se o změny, které neznamenají automatickou neplatnost OP,) je při předložení žádosti i při podpisu smluvních dokumentů akceptován Změnový lístek (potvrzení o změně údajů) spolu s kopií nebo opisem OP. **Podmínkou čerpání je doložení nově vystaveného platného OP**. Při čerpání úvěru banka neakceptuje jiné než platné OP s aktuálními údaji klienta (bez Změnového lístku). Výjimku lze akceptovat pouze v případech čerpání úvěru na refinancování, a to za podmínek výše.

Upozornění:
Potvrzení o občanském průkazu (vydané při ztrátě OP) nelze považovat za platný identifikační doklad.

Jestliže žadatelé o úvěr nemají v OP údaj o rodinném stavu, postupuje se takto:
- Pokud o úvěr žádají společně **manželé** (partneři), kteří mají **stejná příjmení**, **nemusí stav dokládat**, a to ani jeden z nich.
- Pokud o úvěr žádají společně **manželé (partneři), kteří nemají stejná příjmení, doloží oddací list**.

- Pokud o úvěr žádá **jeden z manželů** (partnerů), protože mají zúžené jmění, pak může být stav doložen **notářským zápisem o zúžení jmění**.
- Stav svobodný, rozvedený nebo vdovec klient uvede v žádosti o hypotéku.

Cizinci – předkládají pas nebo Průkaz k povolení k trvalému pobytu

Občané EU – předkládají pas nebo ID card občana EU nebo Průkaz k povolení k trvalému pobytu

Občané SK – předkládají pas nebo ID card občana EU nebo OP Slovenské republiky nebo Průkaz k povolení k trvalému pobytu