Raiffeisen Bank

Hypoteční úvěr Klasik

Hypoteční úvěr Klasik je nejběžnějším hypotečním úvěrem Raiffeisenbank a.s. pro fyzické osoby. Lze ji využít zejména na koupi nemovitosti, výstavbu, refinancování, ale i na všechny ostatní, na trhu obvyklé, účely úvěru. Je určena k financování nemovitostí na bydlení i na rekreaci.

Základní parametry úvěru	
Minimální výše úvěru	1 000 000 Kč
Maximální výše úvěru	30 000 000 Kč, u úvěru s offsetem 12 000 000 Kč
Splatnost úvěru	5 - 30 let
Úroková sazba	Podle volby klienta: • Pevná - fixovaná na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let, u úvěru s offsetem jen 1-5 let • Pohyblivá **(**Float)
Objekt úvěru	• Bytová jednotka • Ateliér • Rodinný dům • Rekreační objekt pro individuální rekreaci • Pozemek stavební - samostatný pozemek pouze do 5000 m2 • Pozemek jiný – pokud souvisí s dosavadními pozemky klienta • Vedlejší stavby pokud tvoří s nemovitostí funkční celek (garáže i samostatně stojící v rámci funkčního celku)
Účel	• Koupě • Vypořádání majetkových poměrů • Výstavba • Rekonstrukce • Refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel • Úhrada za převod členských práv • Úhrada členského podílu • Kombinace výše uvedených účelů • Žadatel může část nemovitosti využívat pro potřeby vlastního bydlení či podnikání
Prostředky na drobnou investici do bydlení (30+)	V rámci jednoho úvěru je možné nad rámec prostředků k financování Účelu (jak je definován výše) čerpat také prostředky na drobnou investici do nemovitosti s těmito podmínkami: • maximálně ve výši 30 % z Účelu • max. částka ve výši 1 000 000 Kč • musí být dodrženo max. LTV dle Účelu úvěru Čerpání drobné investice do bydlení musí být realizováno vždy jako poslední čerpání a musí pro něj být splněny všechny podmínky jako pro čerpání Účelu (může být čerpáno i současně – část na Účel a část na drobnou investici do bydlení). V rámci schvalování bude na drobnou investici do bydlení schváleno max. 30 % z Účelu, ale pokud Účel nebude vyčerpán celý, čerpání prostředků na drobnou investici bude umožněno jen ve výši 30 % ze skutečně vyčerpané části Účelu. ***Příklad:*** *Klient požaduje 1 000 000 Kč na koupi bytu a k tomu 300 000 Kč na drobnou investici do bydlení.* *Pokud načerpá 1 000 000 Kč na koupi bytu, umožníme vyčerpat až 300 000 Kč na drobnou investici do bydlení.* *Pokud ale klient nedočerpá celý Účel, načerpá např. pouze 900 000 Kč (zbývajících účelových 100 000 Kč nedočerpáme) a na drobnou investici pak umožníme načerpat pouze 30 % z 900 000 Kč tj. 270 000 Kč.* *Naopak, pokud bude částka na Účel vyšší, než bylo původně schváleno, např. z kupní smlouvy bude vyplývat, že je kupní cena 1 100 000 Kč, načerpáme tuto kupní cenu a na drobnou investici pak umožníme načerpat zbývajících 200 000 Kč.* Při kombinaci účelu Splacení závazků s účelem Drobná investice do bydlení nemůže součet těchto účelů přesáhnout 1 000 000 Kč a současně 30 % ze schválené výše základního účelu.

<table>
<tr><th colspan="2">Zajištění</th></tr>
<tr><td>Nemovitost na území ČR</td><td>Zajištěním mohou být nemovitosti, které jsou objektem úvěru tj:
dokončené nemovitosti určené k bydlení či individuální rekreaci
nedokončené nemovitosti jen za předpokladu, že budou z úvěru dokončeny
samostatné pozemky do 5000 m^2
Zajištěním mohou být i jiné nemovitosti než ty, které jsou objektem úvěru, pak se musí jednat o:
nemovitosti dokončené určené k bydlení či individuální rekreaci
samostatné pozemky do 5000 m^2</td></tr>
<tr><td>Vinkulace pojištění nemovitosti</td><td>Pojištění nemovitosti od pojišťovny UNIQA, sjednané na Hypotečním centru, je automaticky vinkulováno ve prospěch Banky.
U pojištění od jiné, než UNIQA pojišťovny, je k čerpání úvěru vyžadován podpis pojistníka na Oznámení o zástavním právu.</td></tr>
<tr><td>Maximální LTV

(LTV loan to value = výše úvěru vůči hodnotě zajištění, např. u úvěru 700 000 Kč a hodnotě nemovitosti 1 000 000 Kč je LTV 70 %.)</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>Hypotéka na bydlení</th><th>Hypotéka na rekreaci</th><th></th></tr>
<tr><td>< 36 let
(dle pravidel v části Specifika hypotéky pro mladé)
Refinancování
(dle pravidel v části Specifika pro refinancování)</td><td>90 %</td><td>70 %</td><td></td></tr>
<tr><td>> =36 let</td><td>80 %</td><td></td><td></td></tr>
</table>
Pokud je hypotéka na rekreaci zajištěna výhradně nemovitostí na bydlení, pak neplatí maximální LTV 70 %, ale platí stejné limity, jako má hypotéka na bydlení.
<table>
<tr><th></th><th>Hypotéka na samostatný pozemek do 2000 m2</th><th>Hypotéka na samostatný pozemek do 4000 m2</th><th>Hypotéka na samostatný pozemek do 5000 m2</th></tr>
<tr><td>< 36 let
(dle pravidel v části Specifika hypotéky pro mladé)
Refinancování
(dle pravidel v části Specifika
pro refinancování)</td><td>90 %</td><td>70 %</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>> =36 let</td><td>80 %</td><td></td><td></td></tr>
</table>
Souběžné poskytnutí spotřebitelského úvěru vs. dofinancování záměru:
Pokud si klienti sjednali spotřebitelský úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření do 12 měsíců před žádostí o hypotéku v částce přesahující 250 000 Kč, musí vyplnit prohlášení o využití spotřebitelského úvěru, kde uvedou, na co úvěr využili.
Když z prohlášení vyplyne, že se jedná o úvěr na stejnou nemovitost, která je financována hypotékou, je nutné tento úvěr započítat do LTV a snížit o to hypotéku.
V rámci hypotéky Klasik se ustanovení týká všech účelů, kromě čistého refinancování, nebo refinancování v kombinaci s účelem splacení závazků.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Žadatel</th></tr>
<tr><td>Definice žadatele</td><td>Fyzická osoba starší 18 let;</td></tr>
<tr><td>Počet žadatelů</td><td>1 - 4 (max. 2 domácnosti)</td></tr>
<tr><td>Maximální doporučený věk při splatnosti úvěru</td><td>70 let</td></tr>
<tr><td>Minimální čistý příjem na žádosti</td><td>25 000 Kč</td></tr>
</table>

Specifické podmínky	
Pro úvěry s LTV od 70 % do 90 %	Opotřebení zastavované nemovitosti v době zpracování úvěru tj. před její rekonstrukcí smí být maximálně 65 %. Objektem úvěru a zástavou může být jen nemovitost k bydlení**,** nebo stavební pozemek. Pokud se v nemovitosti nachází nebytový prostor, rozhoduje se o její akceptovatelnosti individuálně (obecně platí, že pokud půjde o prostory jako kanceláře, ordinace apod., bude možné objekt akceptovat, půjde - li o dílny, obchody, provozovny, bude objekt do *90%* nepřijatelný).
Pro hypotéku naruby	Hypotéka Naruby spočívá v tom, že si klient nejdříve zajistí financování a teprve potom si bude hledat nemovitost ke koupi. Zajištěné financování klientovi při výběru a koupi nemovitosti usnadní jednání s realitní kanceláří a prodávajícím. Na základě posouzení úvěruschopnosti schválíme maximální výši úvěru a podepíšeme s klientem úvěrovou smlouvu. Následně klient bude mít 23 měsíců na to, aby kontaktoval hypotečního poradce s tím, že si našel vhodnou nemovitost (hypoteční poradce pomůže se získáním odhadu), tak aby mohl být úvěr do 24 měsíců načerpán. **Produktové odlišnosti:** • Účel úvěru koupě, koupě a rekonstrukce • Období čerpání 24 měsíců
Pro Odpovědnou hypotéku	Odpovědná hypotéka je určená na financování energeticky úsporných nemovitostí typu bytová jednotka, budova, pozemek se stavbou. Podstatou hypotéky je vyhodnocení nemovitostí v zástavě, které probíhá na základě doložení Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). Pokud jsou splněny podmínky pro Odpovědnou hypotéku, **klient získává slevu na úrokové sazbě 0,1% p.a.** **Podmínky:** • Účel úvěru koupě, výstavba, výstavba montovaného domu, refinancování (za předpokladu, že původní úvěr byl určen na koupi nebo výstavbu energeticky úsporné nemovitosti). Při kombinaci účelu musí převládat účel povolený pro Odpovědnou hypotéku. • Financovaný předmět musí být VŽDY současně i zástavou • Všechny nemovitosti dané do zástavy musí splnit níže uvedená kritéria pro vyhodnocení nemovitosti Kritéria pro vyhodnocení nemovitosti se řídí datumem pořízení PENB následovně: **Pokud „Datum pořízení PENB" <= 31.12.2020** PENB třída = „A", pak „Nemovitost splňuje kritéria pro Odpovědnou hypotéku" Pokud je PENB třída jiná než "A" pak "Nemovitost nesplňuje kritéria pro Odpovědnou hypotéku". **Pokud „Datum pořízení PENB" > 31.12.2020** PENB třída = „A", pak „Nemovitost splňuje kritéria pro Odpovědnou hypotéku" Pokud je PENB třída jiná než "A", vyhodnocení probíhá na základě tohoto výpočtu: **Výpočet hodnoty:** pole Neobnovitelná primární energie – vypočtená / Neobnovitelná primární energie-referenční hodnota <= 0,9 (tzn. minimálně o 10% nižší než je referenční hodnota stanovená pro danou budovu). Pokud je výsledek> 0,9 „Nemovitost nesplňuje kritéria pro odpovědnou hypotéku". Výpočet v Malé kalkulačce zde: Malá kalkulačka

Pro hypotéku pro mladé do 36 let	Aby bylo možné poskytnout produkt Klasik pro mladé s mírnějšími úvěrovými ukazateli a s maximálním LTV 90 % musí současně platit pravidla ohledně věku žadatelů a ohledně účelu financované nemovitosti: **Věk:** • Pokud o hypotéku žádá 1 žadatel, musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby mladší než 36 let • Pokud o hypotéku žádají 2 žadatelé a jsou manželé nebo registrovaní partneři, pak alespoň 1 z nich musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby mladší než 36 let • Pokud o hypotéku žádají 2 žadatelé a nejsou manželé nebo registrovaní partneři (svobodní, rozvedení, druh/družka či vdovec/vdova) pak oba musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby mladší než 36 let • Pokud o hypoték žádají 3 nebo 4 žadatelé, pak všichni (bez ohledu na rodinný stav) musí být v době kalkulace nabídky úrokové sazby mladší než 36 let **Účel financované nemovitosti:** Financovaná nemovitost je určena **výhradně na vlastní bydlení žadatele** (ne na rekreaci, ne na bydlení někoho jiného). Alespoň jeden žadatel, který je mladší než 36 let, je nabyvatelem financované nemovitosti. Účelem úvěru je koupě nebo koupě a rekonstrukce (ne rekonstrukce samostatně) nebo výstavba nebo vypořádání majetkových poměrů. • Tomu musí odpovídat také účel úvěru - bude se tedy jednat o koupi, výstavbu popř. vypořádání majetkových poměrů v rámci, kterého žadatel do 36 let nabyde nemovitost na vlastní bydlení. • Pokud žadatel do 36 let bude hypotékou financovat nemovitost na vlastní bydlení a tu bude chtít rekonstruovat, pak bude možné, aby účelem úvěru byla koupě a rekonstrukce (popř. vypořádání a rekonstrukce). Není ale možné hypotéku pro mladé poskytnout pouze na rekonstrukci již vlastněné nemovitosti nebo na refinancování* již vlastněné nemovitosti, a to ani v kombinaci s rekonstrukcí. • Pokud žadatel do 36 let bude hypotékou refinancovat hypotéku, která byla poskytnuta na koupi pozemku a bude chtít na pozemku stavět, pak bude možné, aby účelem úvěru bylo refinancování a výstavba. ○ Pokud na refinancovaném pozemku již byla stavba zahájena a naším úvěrem bude dokončena, účely tedy budou refinancování a dostavba, také to bude možné. Pokud je jedinou zástavou u hypotéky pozemek**,** je možné Klasik pro mladé využít. * Refinancování bez navýšení jistiny a prodloužení splatnosti má rovněž mírnější kritéria pro úvěrové ukazatele a LTV.
Pro refinancování (produkt REFIN-Klasik)	Pro poskytnutí produktu na refinancování s LTV do 90 % musí být splněno: • nedochází k žádnému navýšení úvěru nad úroveň nesplacené jistiny původního úvěru • nedochází k prodloužení splatnosti úvěru nad úroveň zbývající splatnosti původního úvěru (s tolerancí 3 měsíců) Při zpracování nabídky v EFA portálu hypoteční poradce zjistí od klienta, jaké jsou zbývající jistina a splatnost původního úvěru (na základě úvěrové smlouvy, nebo údajů o hypotéce v IB, nebo pouze na základě informace od klienta.) Při zpracování obchodu v aplikaci banky musí ale dojít k případnému zpřesnění na základě údajů z registrů, a to z položek Počet zbývajících splátek, Zůstatek jistiny. U úvěru, který ještě nebyl načerpán, není v registrech údaj o zůstatku jistiny, proto je nutné použít údaj z úvěrové smlouvy.

<table>
<tr>
<td>Pro investiční hypotéku</td>
<td>
Pokud hypotéka bude mít charakter investiční hypotéky, její maximální LTV je 70 % a maximální DTI 7.
O investiční hypotéku se jedná, pokud některý ze žadatelů vlastní, nebo bude vlastnit, až si sjedná hypotéku 3 a více obytných nemovitostí. Zohlední se žadatel s nejvyšším počtem vlastněných nemovitostí.
Způsob počítání nemovitostí:
U každého ze žadatelů se počítají aktuálně vlastněné nemovitosti, ve kterých vlastní alespoň 50 % podíl včetně nemovitostí ve společném jmění manželů (taková nemovitost se započítává i u manžela i manželky).
Hypotékou financované nemovitosti se počítají vždy, bez ohledu na to, jaký podíl v nich žadatel nabude.
Z pohledu regulace jde o nemovitosti určené k trvalému nebo celoročnímu bydlení:

byt
rodinný dům
ateliér
nebytová jednotka, ubytovací jednotka (pokud tyto slouží k bydlení jako byt)
rekreační objekt
bytový dům
zemědělská usedlost
všechny výše uvedené nemovitosti vymezené v rámci práva stavby
družstevní byt

Všechny uvedené nemovitosti vlastněné také v zahraničí.
Nezapočítávají se pozemky, pole, garáže ani jiné neobytné nemovitosti.
Nezapočítávají se také nemovitosti žadatele, který nenabývá pořizovanou nemovitost.
(Např. mladí žadatelé si berou hypotéku na pořízení prvního bytu, kvůli bonitě s nimi jdou do hypotéky rodiče, kteří vlastní již 3 nemovitosti. Protože rodiče nenabývají pořizovaný byt, jejich nemovitosti se nepočítají.)
Investiční hypotéka se týká hypoték, které obsahují alespoň jeden z níže uvedených účelů:

koupě (vč. koupě v developementu)
zpětné proplacení koupě
vypořádání majetkových poměrů
úhrada za převod členských práv v bytovém družstu
drobná investice do bydlení > 500 000 Kč

kombinace výše uvedených účelů 1. až 5. s jakýmkoliv jiným účelem
6. refinancování (pozemku) a výstavba
Netýká se těchto účelů:
<ol type="A">
koupě jen pozemku bez výstavby
čisté výstavby
čistého refinancování
čisté rekonstrukce

kombinace výše uvedených účelů (A. až D.) s drobnou investicí do bydlení ≤ 500 000 Kč a/nebo se splacením závazků.

<table>
<tr><th>Příklady kombinací účelů</th><th>Týká se kombinace investiční hypotéka?</th></tr>
<tr><td>1. Koupě*, rekonstrukce, splacení závazků</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>2. Koupě pozemku a výstavba</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>3. Koupě pozemku</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>4. Koupě pozemku a splacení závazků</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>5. Koupě pozemku a drobná investice ≤ 500 000 Kč</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>6. Koupě pozemku a drobná investice> 550 000 Kč</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>7. Výstavba (na již vlastněném pozemku)</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>8. Refinancování úvěru na pozemek a výstavba</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>9. Refinancování a rekonstrukce</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>10. Refinancování a drobná investice ≤500 000 Kč</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>11. Refinancování a drobná investice> 500 000 Kč</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>12. Refinancování a splacení závazků</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>13. Refinancování a koupě</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>14. Rekonstrukce a drobná investice ≤ 500 000 Kč</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>15. Rekonstrukce a drobná investice> 500 000 Kč</td><td>Ano</td></tr>
<tr><td>16. Rekonstrukce a splacení závazků</td><td>Ne</td></tr>
<tr><td>*Stejně tak pro zpětné proplacení koupě, vypořádání majetkových poměrů, úhrada za převod členských práv v bytovém družstvu</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

Pro dřevostavby a montované domy	U montovaných domů/dřevostaveb nemusí mít zástava **po přechodné období dostatečnou hodnotu (tzv. nezajištěné období),** protože dům je ve fázi výroby a na pozemku nic nestojí. Peníze už ale dodavatel i v této fázi od klienta vyžaduje. Pro tyto situace je v rámci hypotéky Klasik určen **účel "Výstavba montovaného domu"**. Zhotovitelem takového domu musí být vždy společnost s oborem podnikání **Výstavba bytových a nebytových budov s NACE kódem 41000.** **Maximální délka** nezajištěného období je **12 měsíců** od prvního **nezajištěného čerpání.** **Nezajištěné čerpání** je takové čerpání, u kterého není dostatečná hodnota zástavy. Pokud je např. úvěrem kromě výstavby financována i koupě pozemku a první čerpání je právě na koupi pozemku proti jeho hodnotě dle schváleného LTV, je to ještě čerpání zajištěné. Až další čerpání, kdy hodnota pozemku již nestačí, je nezajištěné. **Maximální výše** nezajištěné části úvěru je **5 500 000 Kč** Načerpaná část úvěru proti dostatečné zástavě (pozemku) se do této nezajištěné části nepočítá. *Např. Hypotéka je na 8 000 000 Kč a je na koupi pozemku a výstavbu dřevostavby. Hodnota pozemku je 2 000 000 Kč. První čerpání je na koupi pozemku při LTV 80 % tedy ve výši 1 600 000 Kč, to je ještě zajištěná část úvěru. Pak může následovat čerpání nezajištěné tedy do 7 100 000 Kč (1 600 000 Kč + 5 500 000 Kč a poslední čerpání (s protokolem) do 8 000 000 Kč.* **Podmínky čerpání:** Do povolené nezajištěné výše **5 500 000 Kč:** • základní podmínka pro čerpání na návrh na vklad • stavební povolení • pojištění (příslušná podmínka podle situace) • doložení vlastních zdrojů • podepsaná smlouva o dílo Nad povolenou nezajištěnou výši **5 500 000 Kč mil. Kč:** • protokol **Závazky** • závazek klienta doložení vkladu zástavního práva • závazek klienta doložení dokončení stavby protokolem • závazek klienta doložení dokončení stavby zápisem do katastru nemovitostí (dům bude součástí pozemku)