Hypoteční úvěr Profit komerční

Hypoteční úvěr PROFIT komerční je určen k financování komerčních nemovitostí určených **k pronájmu**, tj. generující příjmy z pronájmu podle § 9 Zákona o dani z příjmů. **Plocha nemovitosti určená k bydlení** u Profitu komerčního **je < 50 %** z celkové plochy nemovitosti.
Tento typ produktu se využije v těchto situacích:

- pokud klient na žádosti uvede, že financovaná nemovitost slouží na pronájem a/nebo
- pokud klient dokládá příjmy z budoucího pronájmu financované nemovitosti a/nebo
- pokud klient dokládá příjmy z pronájmu, které představují více než 50 % ze všech doložených příjmů na žádosti
- pokud z odhadu vyplývá, že je financovaná nemovitost pronajímána
- pokud klient refinancuje více než 2 úvěry a každý z těchto úvěrů byl poskytnut na jinou nemovitost
- pokud klient refinancuje jeden úvěr, který byl poskytnut na více než 2 nemovitosti a požaduje tento úvěr zrefinancovat jednou hypotékou

Upozornění:
Záměrem úvěru nemůže být koupě nemovitosti od společnosti, ve které je žadatel společníkem či statutárním orgánem.

Základní parametry úvěru	
Minimální výše úvěru	1 000 000 Kč
Maximální výše úvěru	12 000 000 Kč
Splatnost úvěru	5 - 20 let
Úroková sazba	Podle volby klienta: • Pevná - fixovaná na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let • **Pohyblivá** (Float) K úrokové sazbě si připočítává přirážka dle platné tabulky úrokových sazeb.
Objekt úvěru	• Nebytový dům s bytovými jednotkami • Nebytová jednotka • Administrativní budova • Polyfunkční objekt (bez prostor s výrobním charakterem) • Bytový dům • Vedlejší stavby pokud tvoří s nemovitostí funkční celek (garáže i samostatně stojící v rámci funkčního celku) Objektem úvěru nemohou být např.: výrobní objekty, hostince - s výjimkou objektů, které mají i bytové prostory a nalézají se v souvislé zástavbě obce, školy, skladové areály, nemocnice, pionýrské tábory či rekreační areály - zpravidla areál s ústřední budovou a větším počtem chatek, dílny, autokempingy, motoresty, objekty využívané jako veřejné domy, herny, kasína, **hotely, penziony**, samostatné pozemky.
Účel	• Koupě • Vypořádání majetkových poměrů • Rekonstrukce • Refinancování úvěru či půjčky na výše uvedený účel • Kombinace výše uvedených účelů
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.* Drobnou investici do bydlení není možné kombinovat s účelem Splacení závazků, který se využívá pro splacení úvěrů, které nejsou určeny k bydlení (při stornu refinancovaných výdajů.)
Zajištění	
Nemovitost na území ČR	Zajištěním mohou být nemovitosti, které jsou objektem úvěru tj: • dokončené nemovitosti určené k bydlení, pronájmu, individuální rekreaci • nedokončené nemovitosti jen za předpokladu, že budou z úvěru dokončeny Zajištěním mohou být i jiné nemovitosti než ty, které jsou objektem úvěru, pak se musí jednat o: • dokončené nemovitosti určené k bydlení, pronájmu, individuální rekreaci • samostatné pozemky do 5000 m^2 Nemovitosti s nebytovými prostory: Pokud se v zastavené nemovitosti nachází **nebytové prostory** (jako jsou kanceláře, obchody), může banka vyžadovat níže uvedené závazky, pak je nutné je vložit do úvěrové smlouvy. Závazky: • závazek, kterým je jednou ročně vyžadováno doložení seznamu nájemců s údaji o výši nájemného a uvedením doby, na kterou jsou nájemní smlouvy uzavřeny • závazek, kterým je jednou ročně vyžadováno doložení zaplacení pojistného
Vinkulace pojištění nemovitosti	• 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.
Maximální LTV *(**LTV loan to value** = výše úvěru vůči hodnotě zajištění, např. u úvěru 600 000 Kč a hodnotě nemovitosti 1 000 000 Kč je LTV 60 %.)*	70 % **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. Ustanovení se týká **všech účelů, kromě čistého refinancování nebo refinancování v kombinaci s účelem splacení závazků.**
Žadatel	
Definice žadatele	Fyzická osoba starší 18 let
Počet žadatelů	1 - 4 (max. 2 domácnosti)
Maximální doporučený věk při splatnosti úvěru	70 let
Minimální čistý příjem na žádosti	25 000 Kč Do minimálního příjmu nelze počítat příjem z budoucího pronájmu.