Účel koupě

Projednání úvěru

Účel koupě se aplikuje na situace, kdy klient **kupuje nemovitost nebo převádí členská práva a povinnosti v družstvu** (tj. kupuje družstevní byt – jen s jinou zástavou). V rámci účelu koupě je možné financovat **provizi zprostředkovateli** (realitní kanceláři). Využití je možné i pro **zpětné proplacení kupní ceny**.

Základním dokumentem, kterým je dokládán účel koupě, je kupní smlouva.
Projednání (schvalování) úvěru **je možné i na základě nepodepsaného vzoru kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo rezervační smlouvy**, která obsahuje základní údaje o kupujícím, prodávajícím, nemovitosti a kupní ceně.
K čerpání klient musí předložit **originál smlouvy podepsané**, a to s číslem běžného účtu, kam má být cena uhrazena.

Banka **neakceptuje** koupi nemovitosti od společnosti, **ve které má klient / osoba blízká majetkový podíl nebo je jednatelem**.

Zpracování návrhu na úvěr

V případě, že dosud **nedošlo k převodu** nemovitosti žadatele o úvěr, musí být **prodávající uvedení na kupní smlouvě totožní s evidencí katastrálního úřadu.**
Pokud již **došlo k převodu** vlastnictví na klienta, musí být všichni **kupující evidováni v katastru nemovitostí jako vlastníci.**

V případě, že je **podán návrh na vklad kupní smlouvy** a nedošlo dosud k převodu vlastnictví na kupujícího, **není možné čerpat na návrh na vklad zástavního práva,** tj. **na tzv. 2 plomby.** Důvodem je skutečnost – pokud by byla napadena kupní smlouva a nedošlo k převodu vlastnictví, nemohlo by být zapsané ani zástavní právo. **Výjimku mají bankou definované developerské projekty a koupě nemovitosti od obce/města**. U developerských projektů je to akceptovatelné z důvodu většího právního zázemí developera a jednoznačným zájmem prodat. U obcí jiný způsob prodeje ve většině případů nepřichází v úvahu, jelikož je problém se zřízením zástavního práva obcí/městem.

Pokud je uzavírán obchod, kdy prodávajícím je **obec nebo právnická osoba vlastněná/spoluvlastněná státem**, jsou smlouvy uzavřené s těmito institucemi účinné teprve **po uveřejnění v registru smluv**. Kromě obcí se může jednat o státní fondy, státní příspěvkové organizace, nadace, školy, výzkumné ústavy, zdravotní pojišťovny, obecně prospěšné společnosti apod. Z pohledu hypotéky **je důležité sledovat zejména účinnost zástavních smluv a kupních smluv**. Při projednávání takového obchodu je před jeho schválením bude nutné projednat postup s bankou.

Při financování koupě nemovitosti, kdy měl **prodávající zajištěno financování od nebankovní společnosti** a na listu vlastnictví je zástavní právo této nebankovní společnosti, je nutné **nastavit čerpání hypotéky přes vázaný účet u RB**. **Uvolnění prostředků z vázaného účtu** je možné **až po výmazu zástavního práva nebankovní společnosti**, resp. až bude zástavní právo banky zapsáno na prvním místě v pořadí.

Čerpání a závazky

Standardně bývá v případě koupě nemovitosti **jednorázové** čerpání, je však akceptovatelné i postupné čerpání – např. v situaci, kdy je pořizována bytová jednotka ve výstavbě, **všechna čerpání se pak řídí schváleným LTV úvěru**.

Pokud je v kupní smlouvě ujednán **termín zaplacení kupní ceny, musí být hypotéka načerpána v tomto termínu**.
Pokud se z nějakého důvodu čerpání v termínu nestihne, je možné **načerpat maximálně do 10 dnů po termínu** uvedeném v kupní smlouvě, ale pouze **pokud není v kupní smlouvě ujednána rozvazovací doložka**. Kupní smlouva s rozvazovací doložkou nezaplacením kupní ceny v přesně stanoveném termínu zaniká a musí být sjednána nová.

Kupní smlouva musí obsahovat:

- Číslo účtu, na který se bude hradit kupní cena
- Typ nemovitosti souhlasí s úvěrovou smlouvou
- Mezi kupujícími je **alespoň 1 klient (nebo osoba blízká)**
  Osobami blízkými rozumíme **příbuzné v řadě přímé**, tj. zejména rodiče, prarodiče, děti, vnuky a dále pak sourozence, manžela/manželku a dále i registrovaného partnera/partnerku (jen podle zákona o registrovaném partnerství), osoby sešvagřené a osoby, které spolu trvale žijí (druh a družka). **Osoby, které spolu trvale žijí** a požadují, abychom je akceptovali jako osoby blízké, to musí doložit **společným trvalým bydlištěm**.

Pokud klient požaduje **zpětné refinancování vlastních prostředků**, je i v tomto případě povinen doložit **k projednání úvěru kupní smlouvu/smlouvu o budoucí kupní smlouvě (nabývací titul),** k čerpání je nutné doložit opis kupní smlouvy z katastru nemovitostí. Zpětné refinancování vlastních prostředků vložených do záměru klienta je akceptovatelné v případě, **že prostředky byly uhrazeny max. 36 měsíců před datem podpisu úvěrové smlouvy.** V případě, že chce klient refinancovat nákup celé nemovitosti, je povinen při čerpání doložit list vlastnictví, na kterém bude uveden jako vlastník

financované nemovitosti a nabývací titul, který není starší než 36 měsíců před datem podpisu úvěrové smlouvy. U ostatního refinancování je povinen doložit zaplacení refinancované částky. Refinancovat lze celou částku zaplacenou z prostředků klienta nebo její část dle klientova požadavku.

V případě, že je předmět úvěru ve výstavbě a je nabýván na základě kupní smlouvy lze zpětně refinancovat vlastní prostředky uhrazené **max. 36 měsíců před datem žádosti o úvěr.**

Úvěr s kombinací účelu koupě a rekonstrukce – výše čerpání na koupi musí být maximálně do **schváleného LTV úvěru z výše minimální zástavní hodnoty** v rekonstrukci.

U ostatních kombinací účelů s koupí lze čerpat **maximálně do výše aktuální zástavní hodnoty podle schváleného LTV úvěru**.

V případech koupě nemovitosti, která dosud **není zapsána v katastru nemovitostí (např. nově postavený RD),** lze povolit čerpání na návrh na vklad na dvě plomby za předpokladu, že první plomba se týká vkladu stavby do katastru nemovitostí.