Raiffeisen Bank

Účel rekonstrukce

Účel rekonstrukce se použije pro **financování rekonstrukce nemovitosti**. Financovaná rekonstrukce musí **probíhat v souladu se stavebním zákonem**. Před čerpáním úvěru proto podle rozsahu rekonstrukce vyžadujeme buď stavební povolení (souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru) nebo čestné prohlášení klienta o tom, že není stavební povolení vyžadováno. Po dočerpání úvěru klient musí doložit protokol, ze kterého vyplyne, že je rekonstrukce dokončená.

Žadatelé

Vyžadujeme, aby žadatelem o hypotéku byl alespoň jeden ze stavebníků nebo jeho osoba blízká.
(Je např. možné, aby otec rekonstruoval dům a syn si vzal hypotéku na financování rekonstrukce).

Stavební povolení vs. čestné prohlášení klienta

Jestli musí být pro konkrétní rekonstrukci doloženo k čerpání stavební povolení (souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru) nebo jestli stačí čestné prohlášení klienta rozhoduje dle rozsahu rekonstrukce banka.

Současná, minimální a budoucí hodnota nemovitosti

Jako podklad pro schválení úvěru musí být předložen odhad nemovitosti. Odhadce v něm stanoví:

- **Současnou** hodnotu (cenu) nemovitosti před započetím rekonstrukce.
- **Minimální** hodnotu (cenu) nemovitosti v rozestavěnosti – odpovídá nejnižší hodnotě, na kterou se nemovitost při rekonstrukci dostane (např. po odstranění střechy, vybourání příček bytu apod.). Minimální hodnota nemusí být stanovena vždy, záleží na konkrétním rozsahu rekonstrukce.
- **Budoucí** hodnotu (cenu) nemovitosti – odpovídá hodnotě nemovitosti po dokončení rekonstrukce. Odhadce při jejím stanovení vychází z klientem předloženého rozpočtu (na formuláři banky). Rozpočet rekonstrukce, pokud je rekonstruovaná nemovitost také zástavou, je povinnou součástí odhadu nemovitosti.

Rekonstruovaná nemovitost, která slouží zároveň jako zajištění úvěru, musí být před i po provedení rekonstrukce akceptovatelnou nemovitostí pro zajištění.

Výše úvěru

Při zpracování obchodu se pro stanovení LTV a z něj odvozené max. výše úvěru vychází z budoucí hodnoty nemovitosti.
Příklad:
Klient bude rekonstruovat dům, odhadce stanovil cenu současnou před rekonstrukcí ve výši 2 000 000 Kč, minimální 1 800 000 Kč a budoucí hodnotu zrekonstruovaného domu 3 000 000 Kč. LTV obchodu je 80 %, výše úvěru může být až 2 400 000 Kč (pokud na tuto výši úvěru klienti dosáhnou také posouzením úvěruschopnosti).

Maximální možná výše úvěrů se odvozuje z budoucí hodnoty nemovitosti, ale konkrétní výše úvěru záleží na tom, jakou část z celkové investice si klient přeje z hypotéky financovat. Klient uvádí na žádosti o úvěr, jakou část požaduje z hypotéky financovat.

Významným benefitem RB hypoték je, že pokud si klient nepřeje z hypotéky financovat celou výši rozpočtu, **nemusí dokládat vlastní prostředky**. Klient jednoduše své peníze použije na stavební práce, a to se pak projeví v aktuální hodnotě nemovitosti.

Čerpání hypotéky na rekonstrukci

Do výše 1 000 000 Kč včetně je možné na rekonstrukci čerpat najednou pouze jednou tranší, při dostatečné hodnotě zástavy.
Pokud je na rekonstrukci požadováno více než 1 000 000 Kč, musí být nastaveny vždy minimálně na 2 tranše:

- první tranše do 80 % limitu účelu na rekonstrukci
- druhá tranše do celkové výše rekonstrukce, přičemž podmínkou druhé tranše je doložení postupu rekonstrukce protokolem (kontrolujeme tím, že byly peníze z hypotéky skutečně použity na rekonstrukci).
  Protokol je formulář RB, ve kterém odhadce uvádí na kolik procent jsou dokončeny jednotlivé stavební práce, resp. jaká je současná hodnota nemovitosti.
  Odhadce kontroluje skutečně provedené práce, nejen profinancované peníze. *(Např. může nastat situace, že klient profinancoval 500 000 Kč, ale hodnota domu se zvýšila jen o 400 000 Kč.)*

Pro čerpání hypotéky na rekonstrukci (na rozdíl od výstavby) je podstatné, že se **čerpá vždy do výše schváleného LTV**.

Dokud není protokolem doloženo, že se rekonstrukcí nemovitost dostala nad cenu minimální z odhadu, je čerpání možné pouze do výše schváleného LTV právě proti ceně minimální.
Jakmile se nemovitost dostala nad cenu minimální a současná hodnota z protokolu je tedy vyšší než minimální, je čerpání možné do výše schváleného LTV proti ceně současné.

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

Příklad:
Klient bude rekonstruovat dům, odhadce stanovil cenu současnou před rekonstrukcí ve výši 2 000 000 Kč, cenu minimální 1 800 000 Kč a budoucí hodnotu zrekonstruovaného domu 3 000 000 Kč. LTV obchodu je 80 %, maximální výše úvěru by mohla být 2 400 000 Kč, klient ale požaduje pouze 2 000 000 Kč.
Průběh čerpání bude následující:
1. ČERPÁNÍ: Načerpá se 80 % z ceny minimální, tedy 1 440 000 Kč. Klient peníze použije na stavební práce a po jejich profinancování pozve odhadce.
2. ČERPÁNÍ: Odhadce protokolem stanoví, že je rekonstrukce dokončena a hodnota domu je 3 000 000 Kč, dočerpá se zbytek úvěru, prvním čerpáním bylo načerpáno 1 440 000, tj zbývá 2 000 000 - 1 440 000 = 560 000 Kč.

Specifika rekonstrukce plně zajištěné jinou nemovitostí nebo stejnou pouze s cenou současnou

Pokud klient hypotékou financuje rekonstrukci nemovitosti a do zástavy dá jinou, ke schválení úvěru musí být předložen rozpočet rekonstrukce na formuláři banky a fotografie hlavních částí objektu, které se mají rekonstruovat.

Přestože je v zástavě jiná nemovitost, banka sleduje účelovost a požaduje doložit, že byly peníze na rekonstrukci skutečně použity. I v tomto případě je částku do 1 000 000 Kč včetně možné čerpat jednorázově, nad 1 000 000 Kč je nutné čerpání nastavit vždy na 2 tranše. Odhadci zpravidla odmítají vypracování protokolu nemovitosti, kterou před rekonstrukcí ani v průběhu rekonstrukce neviděli (protože odhad byl vypracován k jiné nemovitosti, která slouží jako zástava). Je proto možné, aby protokol vypracoval klient a spolu s fotografiemi, dokládajícími rekonstrukci, jej bance doložil.

Analogicky u rekonstrukce nemovitosti, u které není nutné stanovovat cenu budoucí (protože současná je dostačující), je čerpání do 1 000 000 Kč včetně možné čerpat jednorázově, nad 1 000 000 Kč je nutné čerpání nastavit vždy na 2 tranše a protokol s fotografiemi může zpracovat klient.

Zpětné financování provedených stavebních prací

Zpětně financovat provedené stavební práce je možné, pokud se jednalo o rekonstrukci se stavebním povolením nebo ohlášením stavby. **Pokud práce nebyly prováděny na stavební povolení nebo ohlášení stavby nelze zpětné refinancování rekonstrukce provést.** Dále musí platit, že stavba dosud nebyla kolaudována nebo pokud ke kolaudaci / k oznámení ukončení stavebních prací stavebnímu úřadu došlo nejdéle 1 rok před podáním žádosti o hypotéku.