Účel výstavba

Účel výstavba se použije **pro financování pozemku a výstavby nemovitosti na tomto pozemku**, případně jen pro financování výstavby, pokud klient pozemek již vlastní. (Financování koupě pozemku se kromě metodického listu Výstavba řídí také metodickým listem Koupě.)
Financovaná stavba musí probíhat **v souladu se stavebním zákonem**, proto před čerpáním prostředků na výstavbu vyžadujeme **stavební povolení** (souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru). Po dokončení stavby potom vyžadujeme doložení, že je nemovitost řádně **zapsána v katastru nemovitostí.**

Žadatelé

Vyžadujeme, aby **žadatelem** o hypotéku byl **alespoň jeden ze stavebníků nebo jeho osoba blízká.**
(Např. je možné, aby otec stavěl dům, který bude v jeho vlastnictví a syn si vzal hypotéku na výstavbu).

Současná a budoucí hodnota nemovitosti

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

- **současnou hodnotu (cenu) nemovitosti** – před započetím stavby odpovídá hodnotě pozemku
- **budoucí hodnotu (cenu) nemovitosti** – odpovídá hodnotě na pozemku postaveného dokončeného domu, zapsaného do katastru nemovitostí (KN).

Při **zpracování obchodu** se pro stanovení **LTV a z něj odvozené max. výše úvěru** vychází **z budoucí hodnoty** nemovitosti.
Příklad:
Klient chce postavit dům na vlastním pozemku, odhadce stanovil hodnotu pozemku (tj. současnou hodnotu) na 500 000 Kč, budoucí hodnotu postaveného domu 4 000 000 Kč, celkově tedy budoucí hodnotu domu na pozemku 4 500 000 Kč. LTV obchodu je 80 %, výše úvěru může být 3 600 000 (pokud na tuto výši úvěru klienti dosáhnou také posouzením úvěruschopnosti).

Výše úvěru

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. Celkovou výši investice neboli **výši rozpočtu** klient uvádí **na žádosti o úvěr** a stejně tak na žádosti uvádí **jakou část požaduje z hypotéky financovat.**
Významným benefitem RB hypoték na výstavbu je, že **pokud si klient nepřeje z hypotéky financovat celou výši rozpočtu**, **nemusí dokládat vlastní prostředky**. Klient jednoduše své peníze použije na výstavbu, a to se pak projeví v aktuální hodnotě nemovitosti.

Upozornění:
Doporučujeme nicméně porovnat výši celkové investice (rozpočtu) uvedené v žádosti s rozdílem mezi budoucí a současnou cenou nemovitosti. Pokud se částky od sebe výrazně odlišují, může to znamenat podhodnocení rozpočtu nebo fakt, že byl odhadce informován o jiné výši rozpočtu. Doporučujeme prověření tohoto rozdílu.
Pozor také na **výstavbu montovaných domů a dřevostaveb** – u nich je vyžadováno doložení rozdílu mezi výší úvěru a cenou stavby stanovenou smlouvě o dílo – viz níže kapitola Specifika výstavby montovaného domu a dřevostavby.

Aktuální hodnota nemovitosti v průběhu výstavby

Čerpání hypotéky na výstavbu je většinou postupné – banka postupně uvolňuje prostředky s tím, jak postupně roste hodnota stavěné nemovitosti.
Aktuální hodnotu rozestavěné nemovitosti stanovuje odhadce **protokolem –** jedná se o formulář RB, ve kterém odhadce uvádí na kolik procent jsou dokončeny jednotlivé stavební práce a na kolik procent je dokončena celá stavba.
*(Např. dokončení stavby na 50 % znamená, že aktuální hodnota nemovitosti odpovídá 50 % z hodnoty budoucí. Pokud by hodnota budoucí byla např. 4 500 000, hodnota pozemku 500 000, při dokončenosti 50 % by se aktuální hodnota spočítala: [(4 500 000 - 500 000)/*50%] + 500 000 = 2 500 000.)*
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.)*

Z takto stanovené **aktuální ceny nemovitosti** se potom dle pravidel popsaných níže odvozuje **výše jednotlivých čerpání.**

Čerpání hypotéky na nákup pozemku a výstavbu nemovitosti

Čerpání probíhá podle těchto pravidel:
1. čerpání – prostředky na nákup pozemku do výše dle schváleného LTV úvěru
2. čerpání – lze čerpat až do 120 % aktuální zástavní hodnoty pozemku, maximálně ale 500 tis. Kč nad hodnotu pozemku
3. čerpání – až 85 % limitu úvěru lze čerpat do 100 % aktuální zástavní hodnoty doložené protokolem o stavu stavby
4. a další čerpání – vyčerpá se zbytek úvěru do sjednané výše LTV

Příklad:
Klient chce postavit dům, který bude mít hodnotu 3 000 000 Kč. Před stavbou koupí pozemek v hodnotě 2 000 000 Kč. Celkově po postavení domu bude mít tedy nemovitost hodnotu 5 000 000 Kč. Z hypotéky potřebujete financovat 4 000 000 Kč. Sjednané LTV je 80 %. Průběh čerpání bude následující:
***1. čerpání:** Na koupi pozemku se bude z hypotéky čerpat 80 % z hodnoty pozemku tj. 80 % z 2 000 0000 = 1 600 000 Kč. (Zbývající část finančních prostředků na koupi pozemku si musí klient uhradit ze svého.)*
***2. čerpání:** Na výstavbu se načerpá 120 % hodnoty pozemku, max. 500 000 Kč nad hodnotu pozemku, tj. 120 % z 2 000 000 = 2 400 000 Kč, při prvním čerpání se již vyčerpalo 1 600 000 Kč, k dočerpání tedy zbývá 800 000 Kč. Peníze klient použije na stavbu (k tomu i vlastní prostředky) a až bude potřebovat další finanční prostředky, pozve odhadce, který zpracuje protokol o stavu stavby.*
***3. čerpání:** Čerpání může být do výše 100 % z hodnoty nemovitosti, max. však do 85 % limitu úvěru. 85 % z limitu úvěru je 3 400 000 Kč. Klient doloží protokol, ze kterého musí vyplývat, že hodnota nemovitosti je minimálně 3 400 000 Kč. Předchozími čerpáními již bylo vyčerpáno 2 400 000 Kč, tedy zbývá 1 000 000 Kč.*
***4. čerpání**: Úvěr se dočerpá, zbývá 600 000 Kč. Klient doloží protokol, ze kterého musí vyplývat, že celková vyčerpaná výše úvěru tj. 4 000 0000 je maximálně 80 % z hodnoty nemovitosti, tj. hodnota nemovitosti musí být 5 000 000 Kč (stavba je dokončena).*

Stejný postup čerpání se uplatní, i **pokud je pozemek financován jedním úvěrem a výstavba druhým**.

Čerpání hypotéky na výstavbu nemovitosti na vlastním pozemku

Pokud klient pozemek již vlastní a hypotékou je financována pouze výstavba uplatní se tento postup čerpání:
1. čerpání – lze čerpat až do 120 % aktuální zástavní hodnoty pozemku maximálně ale 500 tis. Kč nad hodnotu pozemku
2. čerpání – až 85 % limitu úvěru lze čerpat do 100 % aktuální zástavní hodnoty doložené protokolem o stavu stavby
3. a další čerpání – vyčerpá se zbytek úvěru do sjednané výše LTV

Čerpání hypotéky na výstavbu s dozajištěním

V případě, že je hypotéka na výstavbu **dozajištěna ještě jinou nemovitostí**, lze oproti této nemovitosti vždy čerpat **do výše schváleného LTV** (ne tedy do 120 % nebo 100 % jako je tomu u vystavované nemovitosti).
Příklad:
Klient vlastní pozemek se zástavní hodnotou 1 000 000 Kč a hypotéku na výstavbu dozajišťuje ještě bytem také se zástavní hodnotou 1 000 000 Kč. Schválené LTV úvěru je 90 %. Čerpání na výstavbu lze nastavit do 1 200 000 Kč (120 % hodnoty pozemku) + 900 000 Kč (90 % hodnoty dozajištění), tj. celkem do 2 100 000 Kč.

Čerpání hypotéky na výstavbu plně zajištěnou jinou nemovitostí

Pokud klient hypotéku na výstavbu plně zajišťuje jinou nemovitostí, předkládá odhad zastavované nemovitosti a **ohledně nemovitosti, kterou bude stavět, doloží pouze LV pozemku, na kterém bude stavět**. (Do žádosti standardně uvede výši celkové investice / rozpočtu, a jakou část požaduje financovat z hypotéky.)
Čerpat je možné jednorázově i postupně **do výše schváleného LTV proti nemovitosti, která slouží jako zajištění.**

Čerpání hypotéky na výstavbu nemovitosti určené k rekreaci

Pokud klient staví chatu nebo jinou nemovitost k osobní rekreaci, lze čerpat jednorázově i postupně, vždy ale jen **do výše schváleného LTV proti současné hodnotě nemovitosti stanovené odhadcem** (ne tedy do 120 %, nebo 100 % jako je tomu u výstavby nemovitosti na bydlení).

Zpětné financování provedených stavebních prací

Zpětně financovat provedené stavební práce je možné jen **pokud stavba nebyla dosud zkolaudována** nebo pokud ke kolaudaci / k oznámení ukončení stavebních prací stavebnímu úřadu došlo **nejdéle 1 rok** před podáním žádosti o hypotéku.

Specifika čerpání výstavby dřevostaveb a montovaných domů

Čerpání na výstavbu dřevostaveb a montovaných domů může probíhat dvěma způsoby:
A. Standardně – dle výše uvedených pravidel pro výstavbu, pokud dům k pozemku postupně přirůstá a lze protokolem dokládat jeho hodnotu.
Pro klienta platí podmínka pro doložení smlouvy o dílo, bez podmínky pro doložení vlastních zdrojů.

B. Nezajištěně za využití specifických podmínek pro dřevostavby a montované domy produktu Klasik, pokud dům není postupně vystavován na pozemku, ale je instalován až hotový, ale už před dokončením jsou zhotovitelem vyžadovány platby.
Pro klienta bude podmínka pro doložení smlouvy o dílo doplněna podmínkou pro doložení vlastních zdrojů.

V obou případech **musí být zhotovitelem domu společnost** s oborem podnikání Výstavba bytových a nebytových budov s **NACE kódem 41000**.

Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti od pojišťovny UNIQA

Pokud si klient sjednává pojištění od pojišťovny UNIQA a **má za to slevu na úrokové sazbě,** je pojištění vyžadováno v rámci toho čerpání, kdy je **poprvé čerpáno na výstavbu,** tj. čerpání, kdy pouštíme 120 % z hodnoty pozemku. Smlouva musí obsahovat podmínku čerpání, kterou je vyžadováno pojištění od pojišťovny UNIQA a závazek, že klient toto pojištění bude mít minimálně do konce první fixace.

Pojištění nemovitosti od jiné pojišťovny

Pojištění je vyžadováno v rámci toho čerpání, kdy je **podruhé čerpáno na výstavbu,** tj. čerpání, kdy pouštíme 100 % z ceny současné proti protokolu.