Zajištění úvěru

Hypotéky jsou zajištěny **zástavním právem k nemovitostem zapisovaným do katastru nemovitostí.**
Zástavní právo katastr nemovitostí zapisuje obvykle do 21-30 dní od podání návrhu na vklad zástavního práva. Právní účinky zástavního práva pak vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

Zásady k pořadí zástavních práv a k zastaveným nemovitostem

1. Zástavní právo musí být zřízeno k financované, nebo jiné nemovitosti na území České republiky, a to **na 1. místě v pořadí**.

2. Zástavní právo na 2. případně dalším místě v pořadí je trvale umožněno **pouze u úvěrů od RB**, které jsou zajištěny stejnou nemovitostí a je pro ně dostatečná obsazená zástavní hodnota.
Pro úvěry zajištěné stejnou nemovitostí, musí navíc platit následující pravidla, která jsou odlišná pro situace kdy dlužníci jsou/nejsou osoby blízké:

- Dlužníci z úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí jsou **osoby blízké** - pak tito dlužníci **nemusí být navzájem spoludlužníky** v poskytnutých úvěrech.
  Příklad:
  U RB mají hypotéku rodiče na koupi domu a v zástavě je tento dům. Následně si syn chce vzít svou hypotéku na koupi bytu a do zástavy dát dům rodičů. Protože se jedná o osoby blízké, je to takto možné, u první hypotéky zůstanou dlužníky jen rodiče a u druhé hypotéky bude jako dlužník jen syn.
  Tento přístup pro osoby blízké lze uplatnit **jen u 2 hypoték zajištěných stejnou nemovitostí**. U 3 a více hypoték se stejnou zástavou je vyžadováno, aby všichni dlužníci byli ve všech hypotékách stejní, tj. navzájem by si do nich museli přistoupit - analogicky jako je popsáno níže.

- Dlužníci z úvěrů zajištěných stejnou nemovitostí **nejsou osoby blízké**. Pak všichni dlužníci **musí být navzájem spoludlužníky** ve všech poskytnutých úvěrech.
  Příklad:
  U RB má klient hypotéku, v zástavě je jeho byt. Následně si jeho kamarád chce vzít svou hypotéku a do zástavy dát i byt kamaráda. Protože to nejsou osoby blízké, je druhá hypotéka se stejnou zástavou realizovatelná jen za předpokladu, že nový klient přistoupí do první hypotéky, a naopak klient z první hypotéky přistoupí do hypotéky druhé. U obou hypoték tedy budou jako dlužníci oba kamarádi.

3. Dočasné zástavní právo na 2. a dalším místě v pořadí v těchto situacích:

- **Refinancování** hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření.
- **Úhradě kupní ceny nemovitosti, na které vázne zástavní právo z titulu hypotečního úvěru** nebo úvěru ze stavebního spoření poskytnutého původnímu majiteli – prodávajícímu, pokud původní závazek bude vypořádán zaplacením kupní ceny.
- **Vyplácení zajištěné pohledávky nebankovní společnosti** nebo jiného subjektu, který není bankou při koupi – úhrada pohledávky je možná pouze prostřednictvím vázaného účtu.
- **Úhradě kupní ceny nemovitosti**, na které vázne zástavní právo z titulu úvěru poskytnutého prodávajícímu – **developerovi**, pokud původní závazek k prodávané nemovitosti bude vypořádán zaplacením kupní ceny.

  Ve všech těchto případech je dlužníkům do úvěrové smlouvy **uložena povinnost zajistit vymazání** takového zástavního práva, aby se Raiffeisenbank dostala na první místo. Dlužníci mají zákaz využití uvolněného zástavního práva ve prospěch jiného subjektu.

Další podmínky k nemovitosti určené k zajištění

- **Zástavce nemovitosti nemusí být žadatelem** o úvěr.
- Vhodnou zástavou jsou pouze **dokončené a zkolaudované nemovitosti**. Při zajištění úvěru nedokončenou nemovitostí musí být objekt **úvěrem dokončen**.
- **Maximální opotřebení** nemovitosti při přijetí do zástavy je **65 %**. Vyšší opotřebení je akceptovatelné pouze, pokud je účelem úvěru rekonstrukce takové zastavené nemovitosti.
- V případě, že je zastavován pozemek, musí se jednat o **pozemek vhodný k výstavbě** nemovitosti na bydlení nebo rekreaci s vydaným územním rozhodnutím, územním plánem nebo územním souhlasem. Územní rozhodnutí, územní plán nebo územní souhlas lze nahradit vyjádřením stavebního úřadu, že se jedná o pozemek určený k výstavbě objektů určených k bydlení.
- V případě, že je zastavován pozemek, jehož součástí je stavba, musí být **stavba zapsána v katastru** nemovitostí (účel užívání pozemku je stavba).
- Pokud je nemovitost určená k zástavě zatížena **exekucí či konkursem**, musí dojít k **odstranění tohoto omezení před čerpáním** úvěru.

- U nemovitostí, zastavených třetí osobou podle nového občanského zákoníku, je banka m.j. povinna seznámit zástavce s úrokovou sazbou úvěru, a to jak při podpisu zástavní smlouvy, tak při otočce úrokové sazby. Dále je banka povinna na požádání sdělit zástavci – třetí osobě informaci o aktuální výši dluhu, zajištěného jejich nemovitostí a oznámit mu písemně započetí výkonu zástavního práva, pokud k němu přikročí.
- V případě, že nemovitost zastavuje třetí osoba, ať už jako dočasný zástavce (po zaplacení má vlastnictví nemovitosti přejít na dlužníka) nebo jako trvalý zástavce, se **dlužníci musí stát účastníky zástavní smlouvy** a zástavní smlouvu podepsat. (U dlužníků, kteří nejsou zástavci, stačí prostý podpis bez úředního ověření nebo ověření před pracovníkem banky.)
- Při sjednávání zástavního práva s **majitelem nemovitosti, který je ženatý (vdaná) a druhý z manželů není ani žadatelem o úvěr ani zástavcem,** musí tento **druhý z manželů podepsat prohlášení, že souhlasí se zástavou ve prospěch RB.** Je tedy nutné zjistit rodinný stav zástavce a pokud je ženatý/vdaná vyžadovat uvedený souhlas druhého z manželů. Pokud je majitelů zastavované nemovitosti více, týká se povinnost zjistit rodinný stav u všech z nich a u ženatých/vdaných vyžadovat souhlas se zástavou od příslušných partnerů. (Je tak ošetřeno riziko, že by manžel/manželka mohla zpochybnit zástavní smlouvu, protože v nemovitosti je jeho/její obydlí nebo obydlí nezletilého dítěte.) **Prohlášení musí být na formuláři banky**, podpis musí být s úředním ověřením nebo ověřením pracovníkem banky.
- Klienti mohou kupovat nemovitost pro osobu blízkou (nejčastěji rodiče pro děti), která se nestane spoludlužníkem ani zástavcem.
- Právnická osoba může být akceptována jako zástavce pouze v případech, kdy :
    - **Objekt úvěru zastavuje prodávající** nebo dodavatel v rámci úvěru na koupi nebo výstavbu nemovitosti. V případě, že nemovitost zastavuje akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným, je pracovník banky povinen ověřit, zda dlužník není členem představenstva, jednatelem, členem dozorčí rady nebo prokuristou společnosti nebo osobou jim blízkou. V kladném případě lze zástavní smlouvu sepsat pouze za předpokladu, že je doložen souhlas valné hromady společnosti s takovou zástavou.
    - **Zástavcem je obec nebo bytové družstvo** (zástava pronajímaného bytu).
- Nemovitost, u které je na listu vlastnictví uveden jako nabývací titul **Zajišťovací převod vlastnictví**, lze vzít do zástavy nebo financovat za předpokladu, že klienti předloží notářsky ověřené souhlasné prohlášení obou stran zúčastněných na zajišťovacím převodu, že zajištěný závazek nebyl splněn, takže přechod vlastnictví zajišťovacím převodem je platný.
- Zástavci je v zástavní smlouvě uložen **zákaz zcizení nemovitosti**, který se zapisuje do KN a znamená, že bez souhlasu banky nemůže zástavce vlastnictví k nemovitosti převést. Netýká se převodu z prodávajícího na kupujícího, pokud takovou koupi hypotékou financujeme – v zástavní smlouvě je v tomto případě výslovně řečeno, že zákaz zcizení se nevztahuje na převod z prodávajícího na kupujícího.
- **Nemovitosti s ratingem 5** nelze použít k zajištění úvěrů Univerzál a hypotéka Klasik s LTV nad 90 % LTV, pokud je nemovitost z obce do 2 000 obyvatel.
- **Nemovitosti ve 3. nebo 4. záplavové zóně** jsou vhodnou zástavou jen za předpokladu, že jsou pojištěny proti živelní pohromě včetně povodně a záplavy ještě před čerpáním hypotéky.
- **Minimální zástavní hodnota** jediné zástavy nesmí být nižší než **300 000 Kč** s výjimkou případů, kdy jedna nemovitost slouží jako dozajištění. Není přípustné skládat zajištění úvěru z několika zástav podlimitní hodnoty. (*Např. úvěr na 500 000, - Kč není možné zajistit čtyřmi byty po 200 000, - zástavní hodnoty*).
- Pokud je bankou identifikována **na pozemku stavba** (garáž, zahradní domek apod.), která podléhá zápisu do katastru nemovitostí, ale není v něm zapsána, je podmínkou platnosti ceny nemovitosti zápis této stavby do KN. Banka stanoví, jestli musí být taková stavba zapsána před čerpáním úvěru nebo po čerpání úvěru.
- Banka nesmí vyžadovat zajištění k okamžiku uzavření smlouvy o hypotéce ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky.
- K zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru nelze využít směnku ani šek.

Obsazená zástavní hodnota a její výpočet

Obsazená zástavní hodnota (OZH) se počítá v případech, kdy **jedna nemovitost slouží k zajištění několika hypotečních úvěrů**.
OZH se počítá podle vzorce: **Nesplacená jistina úvěru (limit úvěru, pokud se úvěr ještě nesplácí) * 100/povolené LTV úvěru**

Při výpočtu se uplatňují tato pravidla:

- Pro výpočet OZH se použije hodnota LTV, se kterou byl úvěr schválen (popřípadě přeschválen).
- Pro stanovení OZH při čerpání úvěru se vychází z již dříve vyčerpaných úvěrových prostředků a prostředků požadovaných v rámci aktuálního čerpání.
- Pokud nemovitost slouží pro zajištění většího počtu úvěrů a tyto úvěry mají odlišné LTV, spočítá se obsazená zástavní hodnota vždy s příslušným LTV konkrétního úvěru/produktu, a to nezávisle na tom jestli se jedná o účelové a neúčelové úvěry a nezávisle na tom jestli se jedná o jeden nebo více záměrů.
  Příklad:
  Klient u nás má dvě hypotéky a požaduje třetí, všechny mají v zástavě stejnou nemovitost.
  Zástavní hodnota nemovitosti je 4 000 000 Kč.
  První úvěr má nesplacenou jistinu 1 000 000 Kč a LTV 70 %.
  Druhý úvěr má nesplacenou jistinu také 1 000 000 Kč a LTV 90 %.
  Třetí úvěr má být poskytnut s LTV 70 %.

Jaká maximální může být výše třetího požadovaného úvěru?
*OZH prvního úvěru je 1 000 000 *100/70 tj. 1 428 571 Kč.*
*OZH druhého úvěru je 1 000 000 *100/90 tj. 1 111 111 Kč.*
Z hodnoty zástavy po odečtení OZH stávajících úvěrů zbývá:
4 000 000 Kč - 1 428 571Kč - 1 111 111 Kč, tj. 1460 317 Kč.
Třetí úvěr má LTV 70 % a 70 % z 1460 317 Kč je 1 022 222 Kč.
V rámci třetího úvěru může být tedy poskytnuto 1 022 222 Kč.

Výměna zástavy

Pro výměnu nemovitosti v zástavě musí platit tato pravidla:

- Pokud má **nová nemovitost vyšší zástavní hodnotu** než původní nemovitost, **lze výměnu provést**, a to bez ohledu na výši LTV.
- Pokud má **nová nemovitost zástavní hodnotu stejnou nebo nižší**, než má původní nemovitost, lze výměnu provést jen jestliže **zástavní hodnota nové nemovitosti vyhovuje aktuálně platným maximálním limitům** LTV pro daný produkt v době požadované změny.

Příklad:
Pokud byl úvěr původně schválen s LTV do 100 % a banka nemá při žádosti o výměnu nemovitosti povolené maximální LTV do 100 %, výměna s LTV 100 % není možná.

Vyvázání zástavy

Vyvázání nemovitosti v zástavě je možné **pouze pokud i bez vyvázané nemovitosti bude dodržen aktuálně platný limit LTV** pro daný produkt v době požadované změny.
Banka stanovuje podmínky vhodnosti zástavy, které promítá do podmínek čerpání a závazků úvěrové smlouvy.

Zajištění úvěru luxusní nemovitostí

Za luxusní jsou považovány nemovitosti z uvedených regionů, podle následujícího přehledu:

Typ nemovitosti	Region	Zástavní hodnota
Bytová jednotka	Praha vč. Praha východ a Praha západ, Brno	≥ 25 000 000,- Kč
	Brno Venkov, Ostrava, Plzeň, Liberec, Olomouc	≥ 15 000 000,- Kč
	Ostatní lokality	≥ 12 000 000,- Kč
Rodinný dům	Praha vč. Praha východ a Praha západ, Brno	≥ 35 000 000,- Kč
	Brno Venkov, Ostrava, Plzeň, Liberec, Olomouc	≥ 25 000 000,- Kč
	Ostatní lokality	≥ 17 000 000,- Kč

Pokud bude úvěr zajištěn takovou luxusní nemovitostí lze ho poskytnout **s LTV o 10 % nižším, než je LTV produktové.** U hypoték, kde je max. produktové LTV 70 %, ke snížení o 10 % nedochází.

Příklad:
*V rámci hypotéky **Klasik pro mladé** financujeme a bereme do zástavy luxusní nemovitost, **produktové LTV je 90 %**, protože se ale jedná o luxusní nemovitost bude u obchodu **max. LTV 80 %.***

Pojistná smlouva k nemovitosti

Nemovitost, kterou je úvěr zajištěn, **musí být pojištěna na pojistnou částku odpovídající reprodukční ceně** nemovitosti uvedené v odhadu ceny.

Pokud má banka k dispozici pouze interní ocenění nebo z jiného důvodu není známa reprodukční hodnota nemovitosti, je klient povinen **pojistit nemovitost do výše nejvyšší zástavní hodnoty** nemovitosti stanovené bankou.

Pojištění nemovitosti musí krýt přinejmenším **riziko poškození či zničení nemovitosti živelní událostí**, v záplavových oblastech včetně povodně (zda je předmět zajištění v záplavové oblasti je případně uvedeno v Odhadu tržní ceny nemovitosti nebo v supervizi zpracované bankou).

Vinkulace pojištění/Oznámení o zástavním právu:

- Pojištění nemovitosti od **pojišťovny UNIQA**, sjednané na Hypotečním centru, je v rámci pojistné smlouvy automaticky vinkulováno ve prospěch Banky. (Pro klienty ideální, nemusí nic dalšího dokládat.)
- U pojištění od **jiné pojišťovny**, než je UNIQA pojišťovna, je k **čerpání úvěru vyžadován podpis pojistníka** na **Oznámení o zástavním právu**.

Pojistník = člověk, který sjednal pojištění; Oznámení o zástavním právu = formulář Banky předávaný klientům spolu s úvěrovou dokumentací.
Do úvěrové smlouvy musí být vložena podmínka čerpání, kterým je toto Oznámení o zástavním právu podepsané pojistníkem, vyžadováno.
Pracovníci banky Oznámení o zástavním právu zasílají e-mailem pojišťovně po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Prokazujeme tak pojišťovně vznik zástavního práva ve smyslu § 1354 NOZ a pojištění nemovitosti je tak ze zákona (NOZ) zastaveno ve prospěch zástavního věřitele.

Poznámka:
Proces s využitím Oznámení o zástavním právu nahrazuje od 1.10. 2020 dříve používaný proces potvrzování vinkulace. Je pro klienty jednodušší – pouze zajistí podpis pojistníka na formuláři banky a nemusí žádný dokument nechávat potvrzovat v pojišťovně. Komunikaci s pojišťovnou již zajišťuje Banka.

Notářský zápis

Notářský nebo exekutorský zápis o uznání dluhu a splácení dluhu s doložkou přímé vykonatelnosti a ztrátou výhody splátek se používá jako zajištění úvěru na žádost banky.