

# Skryté nebezpečí hypoték

**Žádáte o hypotéku na stavbu rodinného domu? Dejte si pozor na podmínky jejího čerpání. Je možné, že mezi řádky hypoteční smlouvy bude zakopán pes, který vás k přislíbeným penězům nejenže nepustí, ale ještě vás o nějaké peníze připraví.**



Radi:  
**Vlasta Pěchoučková**,  
specialistka  
na financování  
výstavby rodinných  
domů  
ve společnosti  
Ekonomické stavby.

## Jaké jsou nejčastější podmínky pro čerpání hypotéky?

Podmínky pro čerpání hypotečního úvěru určuje primárně účelovost daného úvěru, kterým může být například koupě, výstavba, rekonstrukce, refinancování úvěru, zpětné proplacení vlastních proinvestovaných finančních prostředků, nebo vypořádání majetkových poměrů. Zdaleka se nemusí jednat pouze o jeden účel úvěru. Účely je možné také vrstvit. Poté jsou podmínky pro čerpání skutečným soupisem nekončících dokladů.

Nicméně, vezmeme-li standardní nastavení úvěru, například pro samostatnou výstavbu rodinného domu, budou klienti dokládat:

- vlastní finanční prostředky, pakliže výše hypotéky je nižší než pořizovaná cena rodinného domu
- vlastní finanční prostředky, pakliže mají nízkou stávající zástavní hodnotu, která neumožňuje čerpání financí do požadované výše sjednané úhrady
- stavební povolení nebo ohlášku stavby
- pojistku sjednanou k nemovitosti (budoucí rodinný dům), a to alespoň na minimální krytí živelních pohrom
- doklad, že zástavní právo ve prospěch banky bylo zavkládováno – doloží se podepsaná zástavní smlouva, včetně návrhu na vklad s označením číselného vkladu zástavy.

## Které podmínky jsou nejčastěji kamenem úrazu?

Zcela jednoznačně je největším kamenem úrazu prokazatelnost vlastních finančních prostředků, které většina bank požaduje zdokumentovat a proinvestovat před zahájením

čerpání hypotečního úvěru. Mnoho klientů má finance uložené v nemovitosti, která ke dni čerpání neprošla prodejem, nebo na termínovaných účtech s určitou výpovědní lhůtou. Každé zdržení může mít až fatální dopad na celkovou realizaci pořizovaného projektu, kdy dojde k prodloužení úhrad. V mnoha případech mohou být klienti vystaveni sankcím za nedodržení požadovaných úhrad v řádném termínu.

## Co se stane, pokud klient nedodrží podmínky k čerpání?

Banky jsou instituce zcela detailní v postupech, které jsou uvedené v úvěrové smlouvě. Těžko najde klient kompromis v komunikaci s bankou ve vyjednávání podmínek pro vlastní čerpání.

Pokud si dokážete představit písemný test, kde zaškrťáváte odpovědi ano/ne, přesně tímto způsobem bude banka odškrťávat splněné podmínky pro čerpání. Při neúspěšném vyhodnocení „testu zdokumentovaných podkladů“, kdy nebudete mít splněnou byť jednu podmínku z celé řady, k financím, které na vás čekají ve vlastní hypotéce, se nedostanete.

## Můžete uvést nějaký příklad z praxe?

Nedávno jsem řešila situaci klientky Ekonomických staveb Petry, která si financování

stavby domu vyřizovala sama. Pracovnice jisté hypoteční banky této klientce nastavila nesplnitelné podmínky čerpání úvěru. Podmínkou bylo zaplacení jiných předchozích úvěrů a doložení vlastních zdrojů. Klientka podmínky čerpání nesplnila a ani splnit nemohla. Jestli se domníváte, že pracovnice banky pomohla Petře splnit uvedené podmínky k čerpání, mylíte se. Spořitelna neuvolnila žádné peníze a z nevyčerpané částky požaduje sankci 80 000 Kč. U Petry jsme museli začít od začátku. Nastavíme úvěr nový, ohlídáme podmínky čerpání, aby tyto šly splnit. Bohužel klientka ztratila hodně času a zdá se, že také bude muset zaplatit pokutu za nečerpaný úvěr ve výši 80 000 Kč, sankci za špatnou radu pracovnice banky.

## Liší se podmínky u hypoték, které si klienti dojednávají sami, od těch, které mohou získat při sjednání hypotéky prostřednictvím Ekonomických staveb?

Úspěchem každé profinancované zakázky není zatleskání si nad schválenou hypotékou, nýbrž vyjednání podmínek pro čerpání se schvalovatelem sedícím v příslušné bance. Jde o disciplínu zcela prozíravou, kdy v Ekonomických stavebách musíme být schopni s přesností hodináře určit krok po kroku jednotlivé postupy v průběhu každé zakázky. Lze se tak připravit i na nečekaná úskalí, která sebou proces čerpání může přinášet. Řešíme velké množství úvěrů, ve kterých se setkáváme s pestrostí variant a jejich možností, které nás posouvají stále kupředu a odlišují od jiných finančních skupin.

