

# Je možné postavit dům bez naspořených peněz?

**V běžně dostupných možnostech, které banky klientům nabízí tato možnost reálná není. V Ekonomických stavbách jsme však vytvořili zcela unikátní program „Nulová hotovost“, ve kterém našim klientům pomůžeme realizovat výstavbu rodinného domu i bez naspořených úspor.**



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

**P**rogram „Nulová hotovost“ jsme postupně posunuli do stavu, kdy k nám klient může přijít i v případě, že nemá k dispozici vlastní úspory, ani vlastní pozemek. Uznejte sami, není taková příležitost přímo snem? Klient tak může splácet v programu Nulová hotovost vlastní dům, místo toho, aby splácel hypotéku svému nájemci. Čeští politici často mluví o podpoře bydlení pro mladé rodiny. Realita ovšem není již tak růžová. Příčinou jsou požadavky České národní banky, která stanovila limity úvěrových ukazatelů. Bankovní domy tak mohou poskytovat hypoteční úvěr za předpokladu, kdy klient předloží vlastní úspory ve výši 10–20 % z celkového investičního záměru (u realizace výstavby s pozemkem: pozemek + rodinný dům). Ve skutečnosti jsou však požadavky bank ještě přísnější. Nůžky, požadující vlastní zdroje se tak rozevírají ještě o něco víc, než je uváděno. Ve finále tak musí klient disponovat minimálně 30 % vlastních úspor. Pro většinu mladých rodin, bez součinnosti rodičů, však není možné takto vysokou částku naspořit. V souhrnu je pohled České národní banky jasný. A není to hezký úhel pohledu. Mladí lidé mohou platit vysoké nájmy, ovšem již nemohou splácet svoji nemovitost. Vlastní majetek tvoří jistoty a zabezpečení. Splácet celoživotně nájemné je cestou k chudobě, kdy v důchodovém věku pouze s velkým úsilím pokryjete potřebné náklady na splátku nájemného.

## Program Nulová hotovost

V Ekonomických stavbách se s našimi klienty detailně seznamujeme. Poznáváme tak potřeby

klientů, jejich přání, a především možnosti financování. Jsme přesvědčeni, že ten, kdo může platit pravidelně drahé nájemné, může stejně dobře splácet i vlastní hypotéku. Rovnice je tak jednoduchá, že nás přivedla na myšlenku skvělého programu „Nulová hotovost“. Ve spolupráci s vybranými bankami jsme spojili naše možnosti a silnou myšlenku s možnostmi a dovednostmi bank. V programu Nulová hotovost tak koupíte pozemek a postavíte dům i bez našetřené hotovosti. Pokrytí prvotních nákladů, spojených s přípravou stavby, je řešeno překlenovací bezúročnou půjčkou. Jedná se o speciální produkt, který je určen k programu Nulové hotovosti. Nejedná se však o výhradní možnost financování k realizaci výstavby rodinného domu. V záloze máme i mnoho dalších řešení.

Na samém počátku spolupráce prověříme, zda klient skutečně na svůj vytoužený investiční záměr dosáhne. Použijeme k prověření možnosti klienta program „TEST“, který nám odhalí případná úskalí či rizika. Když nám program TEST ukáže úspěšný výsledek, pustíme se do výběru a financování pozemku. Pozemek před jeho samotným nákupem důsledně prověříme. Zároveň s nákupem pozemku začneme připravovat projekt domu a v projektu zohledníme přání a požadavky klientů. Dům uzpůsobíme potřebám rodiny. Nejnáročnějším úkolem přípravy stavby je vyřízení stavebního povolení. To za klienty vyřídí manažer projektu. Je skvělé, že naši klienti nemusí obíhat až 72 různých úřadů. Stačí pouze dohlížet na koloběh procesů, a to vše u kávičky, z pohodlí svého domova.

Výsledkem naší práce je dokončený rodinný dům. Dům, ze kterého mají radost naši klienti i my. V této finální fázi začínají klienti splácet hypotéku svého rodinného domu. Domu, který se kus po kousku stal novým vlastnictvím.

Předáním domu však náš práce nekončí. V rámci programu „Servisní prohlídky“ se jednou ročně znovu shledáme, abychom

dohlédli, že domu nic neschází. Pomůžeme ohlídat, že hodnota nemovitosti je stále rostoucí a přináší klientům stále větší užitek.

## Bezúročná překlenovací půjčka

Cesta k financování výstavby je poměrně dlouhá. Aby bylo možné požádat o hypotéku na dům, je nutné předložit bance projekt rodinného domu a nejpozději k termínu čerpání úvěru disponovat právoplatným stavebním povolením. Celý proces přípravy výstavby je časově i finančně náročný. Běžnou součástí tak bývá, že nejprve je nezbytné investovat vlastní prostředky do projektu, pozemku a infrastruktury k pozemku a teprve až následně je možné obrátit se na banku s žádostí o hypotéku. Abychom zachovali program „Nulová hotovost“ skutečně s nulovým vkladem, museli jsme tyto prvotní náklady ošetřit. Forma bezúročné překlenovací půjčky slouží primárně k pokrytí prvotních nákladů přípravy stavby domu. Překlenovací půjčka nevyžaduje ručení žádnou nemovitostí, nepropisuje se do bankovních registrů a nezhoršuje pohled na bonitu klientů. Půjčka můžeme využít ve všech případech, ve kterých banka požaduje využití vlastních finančních zdrojů. Půjčka tak dorovná chybějící článek, bez kterého by jinak banka úvěr neposkytla.

## Splácet hypotéku je bezpečné

Žijeme v době nepřímé úměry. Zhodnocení majetku klientů má rostoucí tendenci. To vše díky inflaci, kdy se oproti hodnotě nemovitosti pravidelně snižuje dluh bance. Výsledek našeho vzorce je tedy jasný. Hypotéka je bezpečným a chytrým úvěrem.

## Pokud se v životě něco změní, umíme v ES pomoci

V životě mohou nastat nečekané události, se kterými se klienti mohou setkat. Události, které mohou negativně ovlivnit splácení hypotéky. Může tak vzniknout nepříjemný tlak na řešení dané situace. I v takovém případě umíme v Ekonomických stavbách pomoci a problém rychle vyřešit.

V rámci programu „Vrácení domu“ zpětně odkoupíme nemovitost. Zůstatek hypotéky za klienty uhradíme a již uhrazené splátky úvěru se vrátí klientům zpět. Ochráníme tak naše klienty od nepříjemné situace vyjednávání s bankou. Rychlým řešením zajistíme, že nečekaná situace nevrhne klienty do negativních záznamů bankovních registrů. V okamžiku, kdy klienti opět budou stát stabilně na svých nohách, můžou se bez obav pustit do nového projektu. Pro banky je toto řešení bezpečné, proto banky toto chytré řešení milují.