

## Stavíte nemovitost ?

### Co je potřeba při žádosti o hypotéku

Když se chystáte stavět je žádost o hypotéku o něco náročnější, než když kupujete už stojící nemovitost. Provedeme vás všemi úskalími.

Žádost o [hypoteční úvěr](#) se neobejde bez prověřování toho, jak je žadatel schopný splácet, odhadu ceny [nemovitosti](#) a doložení několika lejster o nemovitosti samotné. Každá hypotéka musí být zároveň jištěná zástavním právem k nemovitosti pro případ, že dojde k problémům se splácením. A zatímco doložení příjmů a výdajů nebo vklad zástavního práva do [katastru nemovitostí](#) probíhá prakticky stejně, ať už nemovitost kupujete nebo stavíte, v dalším se koupě od stavby liší. Připravili jsme proto noty pro všechny, kteří chtějí o [hypotéku](#) na stavbu [nemovitosti](#) žádat.

#### Pozemek do zástavy

Předně – průběh schvalování a přidělování hypotéky se může lišit podle toho, jestli parcelu, na které se bude stavět, už vlastníte, nebo ji chcete teprve kupovat. V prvním případě je situace o něco jednodušší. Pozemek totiž můžete hned využít jako jištění, bez kterého se žádná [hypotéka](#) neobejde.

První, co po vás budou v bance chtít, tak bude dokument prokazující vlastnictví pozemku, takzvaný nabývací titul. V praxi může jít například o kupní smlouvu, rozhodnutí o [dědictví](#) nebo [darovací](#) smlouvu. Záleží, jakým způsobem jste k [pozemku](#) přišli. Vedle toho je potřeba také doklad o tom, že pozemek je stavební, a takzvaný list vlastnictví neboli výpis z katastru nemovitostí. Ten si umějí některé banky sehnat samy.

Kromě pozemku se ale banky logicky zajímají i o samotnou stavbu. Vyzvou vás proto k doložení následujících dokumentů: projektové a stavební dokumentace, smlouvy se stavební firmou (nebo smlouvy o smlouvě budoucí), rozpočtu a harmonogramu prováděných prací. Nejpozději před samotným čerpáním úvěru pak musíte doložit [stavební povolení](#) nebo ohlášku – záleží na rozměrech chystané stavby.

Pokud pozemek nemáte, můžete k žádosti o [hypotéku](#) přistoupit dvojitým způsobem. Buď si vezmete jeden úvěr na pozemek a druhý (žádat musíte u stejné [banky](#)) na výstavbu, nebo požádáte pouze o jednu půjčku. Rozsah dokumentů, které budete muset bance doložit, je stejný jako v prvním případě. Namísto kupní smlouvy k pozemku budete ovšem dokládat smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Nijak se neliší ani dokumenty ohledně samotné stavby.

#### Odhad a čerpání hypotéky

[Banka](#) půjčuje určitou část (aktuálně maximálně 90 procent) z hodnoty nemovitosti, zajímat ji tedy bude hodnota pozemku i budoucí nemovitosti. Nezajímá ji cena kupní, ani to, na kolik vás reálně přijde stavba. Jednoduše řečeno ji zajímá, za kolik by všechno mohla prodat, kdybyste jí nebyli schopni splácet půjčku, tedy cena v místě obvyklá. „Obvyklá cena představuje hodnotu celého souboru nemovitosti – pozemku, stavby a případně ostatních staveb. Pokud jde o výstavbu,

posuzují se dané rozpočtové náklady. Banku zajímá, zda jsou reálné a klient za ně skutečně zvládne dům postavit. Při posuzování reálnosti nákladů přihlížíme také ke způsobu provedení stavby, roli hraje například míra svépomoci,“ popisuje praxi mluvčí Hypoteční banky Marie Mocková. Obvyklou nebo také tržní hodnotou nemovitosti se přitom myslí cena, za kterou se podobná nemovitost ve stejné lokalitě aktuálně prodává. [Odhad nemovitosti](#) provede za poplatek, obvykle v řádu tisícikorun, odhadce banky.

Banka samozřejmě bude požadovat také zřízení zástavního práva – papírování vyřídíte na [katastrálním úřadě](#).

Podstatný rozdíl je v čerpání peněz. Zatímco při [koupi nemovitosti](#) vám banka poskytne celou částku najednou, když stavíte, uvolňuje prostředky postupně v takzvaných tranších. „Čerpání probíhá v tranších podle toho, jak postupuje výstavba. Na základě dokončených etap podle projektu jsou vždy uvolněny finanční prostředky pro další část výstavby,“ vysvětluje Karel Chábek, manažer hypoték České spořitelny. První suma, kterou použijete na start stavby, přitom bude vycházet z hodnoty pozemku. Jakmile dokončíte první fázi, banka udělá nový odhad – hodnotu pozemku navýší o hodnotu rozestavěné nemovitosti. S každou další etapou stavby pak bude potřeba udělat aktuální odhad a takzvaný protokol o stavbu stavby, na jehož základě vám banka půjčí další peníze.

S postupným čerpáním hypotečního úvěru souvisí ještě jedna věc: dokud dům nestojí (přesněji není po kolaudaci), nesplácíte celou [hypotéku](#), ale pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky. Dlužnou částku začnete umořovat teprve po vyčerpání celé půjčky.

Zdroj: 11.9.2017

<https://www.penize.cz/hypoteky/326399-stavite-nemovitost-co-je-potreba-pri-zadosti-o-hypoteku>