

JAKÉ DOKUMENTY OD VÁS BUDEME POTŘEBOVAT K VYŘÍZENÍ HYPOÚVĚRU?

Abychom mohli poskytnutí nebo změnu úvěru posoudit, budeme k vyřízení potřebovat některé z následujících dokladů – vždy podle konkrétní situace. Přesný výčet a náležitosti dokladů odpovídající právě pro Vaši situaci připraví finanční poradce.

Doklad totožnosti potřebujeme vždy, abychom mohli ověřit, s kým jednáme

- Občan ČR – občanský průkaz (pokud není uveden stav v OP, pak včetně výpisu z evidence obyvatel nebo oddacího listu) nebo rodný list nebo cestovní pas s potvrzením o trvalém pobytu z evidence obyvatel;
- Cizinec – průkaz o povolení pobytu a doklad s přiděleným rodným číslem nebo potvrzení o přechodném pobytu na území.

Další doklad totožnosti

- Občan ČR – řidičský průkaz nebo rodný list.

Doklady k upravenému společnému jmění manželů pokud připadá v úvahu

- Notářský zápis nebo soudní rozhodnutí nebo dohoda o zúžení společného jmění manželů.

Doklady k prokázání příjmu potřebujeme k ověření schopnosti úvěr splácet

- ze zaměstnání v ČR: potvrzení o příjmu (náš formulář) a výpisy z běžného účtu za poslední 3 měsíce;
- ze zaměstnání v zahraničí: potvrzení o příjmu (náš formulář), výplatní pásky a korespondující výpisy z běžného účtu za poslední 3 měsíce s úředním překladem.

Ve specifických případech si od vás můžeme vyžádat rovněž výplatní pásky za poslední 3 měsíce, výpisy z běžného účtu za posledních 6 měsíců, pracovní smlouvu a mzdový výměr, případně přehled dob pojištění od zdravotní pojišťovny nebo informativní osobní list důchodového pojištění.

- z podnikání: daňové přiznání včetně příloh a potvrzení o zaplacení daně nebo vrácení přeplatku; někdy si můžeme vyžádat závěrečnou zprávu, rozvahu a výkaz zisku a ztráty;
- z pronájmu: daňové přiznání včetně příloh a dokladu o zaplacení daně nebo vrácení přeplatku, případně si můžeme vyžádat smlouvu o pronájmu, výpisy z účtu, případně nájemní smlouvu, která Vás opravňuje k dalšímu podnájmu.

Příjmy můžete také prokázat důchodovým výměrem, oznámením o přiznání nemocenské dávky, rozhodnutím, oznámením nebo potvrzením o přiznání peněžité pomoci v mateřství, rozhodnutím, oznámením nebo potvrzením o přiznání rodičovského příspěvku, výměrem přídatku na dítě, rozhodnutím nebo oznámením pojišťovny o vyplácení doživotní renty, rozhodnutím o přiznání odměny pěstouna, rozhodnutím soudu o výživném s nabytím právní moci, rozhodnutím, oznámením nebo potvrzením o výsluhovém příspěvku pro bývalé vojáky, policisty, hasiče apod., rozhodnutím, nebo oznámením o přiznání vyrovnávacího nebo stabilizačního příspěvku pro vojáky z povolání, rozhodnutím nebo potvrzením o přiznání náhrady ztráty na výdělků.

V některých případech od Vás budeme potřebovat životní pojistku.

Doklady k účelu úvěru – úvěry ze stavebního spoření jsou účelovými úvěry na bydlení, potřebujeme tedy prokázat, že prostředky které Vám půjčíme, využijete za účelem bydlení.

Koupě nemovitosti:

- kupní smlouva,
- v případě privatizace smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky včetně dokladu o výši kupní ceny,
- daňové přiznání prokazující přiznání daně z převodu nemovitosti včetně dokladu o zaplacení daně finančnímu úřadu a výpis z katastru nemovitostí.

Specifické případy pořízení nemovitosti, ve kterých budeme vyžadovat ještě další dokumenty:

- v případě tzv. předhypotečního financování prodeje bytů v rámci privatizace do vašeho vlastnictví (možnost zajištění úvěru vzniká až po úhradě kupní ceny) budeme potřebovat: zásady prodeje bytových jednotek výzvu k úhradě kupní ceny, nabídku převodu bytu, rekapitulaci nabídky k převodu vlastnictví (tzv. návratka), pozvánku k podpisu smlouvy a potvrzení (výzva k zaplacení), nájemní smlouvu případně dodatek k nájemní smlouvě;
- V případě tzv. předhypotečního financování koupě nemovitosti v dražbě v rámci nařízeného výkonu rozhodnutí (exekuce) budeme potřebovat: usnesení o nařízení dražebního jednání (dražební vyhláška) a pravomocné usnesení o příklepu;

- V případě tzv. předhypotečního financování koupě nemovitosti v dražbě v rámci insolvenčního řízení budeme potřebovat: pokyny zajištěného věřitele prvního v pořadí směřující je zpeněžení a doložení jejich splnění, souhlas věřitelského výboru a souhlas soudu se způsobem prodeje (příp. rozhodnutí soudu / zápis z věřitelského výboru), dražební vyhlášku, protokol o provedené dobrovolné dražbě;
- V případě tzv. předhypotečního financování koupě nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení budeme potřebovat: návrh nebo vzor kupní smlouvy resp. smlouvy o budoucí kupní smlouvě nebo nabídka nebo výzva k úhradě, dle relevantnosti pak pokyny zajištěného věřitele prvního v pořadí směřující ke zpeněžení a doložení jejich splnění (pokud byly soudem stanoveny) a souhlas věřitelského výboru a souhlas soudu se způsobem prodeje (příp. rozhodnutí soudu nebo zápis z věřitelského výboru).

Výstavba:

- výpis z katastru nemovitostí,
- projektová dokumentace,
- přehled investičních nákladů,
- ohlášení nebo oznámení stavby nebo stavební povolení nebo doklad o zahájení stavebního řízení, a pokud stavebník není vlastníkem pozemku, budeme potřebovat smlouvu o zřízení práva stavby;
- pokud se jedná o dodavatelskou výstavbu, pak také smlouvu s dodavatelem (smlouva kupní nebo smlouva o dílo),
- platební doklady.

Rekonstrukce:

- výpis z katastru nemovitostí nebo nájemní smlouvu rekonstruované nemovitosti nebo doklad o členství v právnické osobě společně se souhlasem vlastníka s plánovanými změnami a případně dohoda o způsobu financování rekonstrukce,
- přehled investičních nákladů (naš formulář),
- ohlášení nebo oznámení stavby, případně stavební povolení nebo doklad o zahájení stavebního řízení (pokud to rozsah rekonstrukce vyžaduje),
- platební doklady.

Splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě:

- výpis z obchodního rejstříku právnické osoby,
- výpis z katastru nemovitostí,
- smlouvu mezi klientem a právnickou osobou obsahující mimo jiné výši a způsob úhrady vkladů,
- v případě výstavby ohlášení stavby, stavební povolení nebo doklad o zahájení stavebního řízení.

Specifický případ tzv. předhypotečního financování úhrady finančních prostředků před zajištěním úvěru (převod do vlastnictví klienta a zajištění úvěru do 12 měsíců) – pak budeme vyžadovat ještě tyto dokumenty: platné stanovy družstva, smluvní dokument o převodu družstevního podílu nebo podílu v právnické osobě s uvedením platebních podmínek nebo smlouva o smlouvě budoucí nebo smlouva mezi klientem a družstvem obsahující mj. výši a způsob úhrady vkladů (výzvu k úhradě apod.), dohodu o správě kupní ceny, vyjádření k úhradě anuity – zda bude součástí smlouvy o převodu bytové jednotky a bude hrazena úvěrem nebo bude hrazena z vlastních prostředků klienta, prohlášení statutárního orgánu družstva o termínu bezúplatného převodu vlastnictví bytové jednotky, pokud to stanovy vyžadují, pak zápis z členské schůze bytového družstva s odsouhlaseným převodem bytové jednotky do vlastnictví včetně prezenční listiny, smlouva o bezúplatném převodu bytové jednotky do vlastnictví klienta, prohlášení bytového družstva o neexistenci finančních pohledávek převodce vůči družstvu po splatnosti a o výši nedoplatené anuity, doklad o užívání bytu v případě splacení členského vkladu.

Splacení úvěru nebo půjčky:

- smlouva o půjčce nebo zápůjčce nebo úvěru včetně případných dodatků,
- doklady o použití původního úvěru na bytové potřeby.

Vypořádání společného jmění manželů (SJM) nebo spoluvlastníků nebo dědiců dle relevantnosti:

- písemnou dohodu spoluvlastníků o vypořádání,
- smlouvu o zúžení rozsahu SJM formou notářského zápisu,
- rozhodnutí soudu,
- smlouvu o změně majetkového režimu založeného na rozhodnutí soudu formou notářského zápisu,
- dohodu o vypořádání SJM sepsanou mezi manželi s úředně ověřenými podpisy,
- rozsudek o rozvodu,
- rozsudek soudu o vypořádání SJM,
- soudní rozhodnutí o dědictví.

Připojení k veřejným sítím technického vybavení:

- smlouvu o zřízení práva stavby,
- rozhodnutí vlastníka (družstva, společenství), ze kterého plyne povinnost účastníka se podílet,
- rozpočet přípojky,
- ohlášení stavby včetně průvodního listu projektové dokumentace vystavené na ohlašovatele,
- písemný souhlas stavebního úřadu s Ohlášením nebo ověření průvodního listu projektové dokumentace stavebním úřadem.

Ve specifických případech od Vás můžeme vyžadovat rovněž prohlášení o využití nemovitosti Vámi či osobou blízkou k bydlení, prohlášení o účelovosti úvěru (dokončení výstavby nebo rekonstrukce), územně plánovací informace, územní rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, regulační plán, dohodu o narovnání právních vztahů.

Doklady k zajištění úvěru – abychom mohli úvěr poskytnout, potřebujeme záruku formou zástavy nemovitosti, nejčastěji nemovitosti, kterou pořizujete, rekonstruuje apod., nemovitost identifikujeme prostřednictvím listu vlastnictví a předtím, než přijmeme nemovitost do zástavy, potřebujeme znát její hodnotu, respektive rizika s ní spojená, proto musí nemovitost navštívit náš znalec, který tato rizika zhodnotí (tato služba je zpoplatněna a proto budeme před samotným oceněním potřebovat doklad o úhradě). Protože je každá nemovitost jiná – je to byt, nebo rodinný dům, který je dostavený nebo ho teprve stavíte, je rozsah požadovaných dokladů velký, opět platí, že pro Vaši konkrétní situaci Vám s požadovanými dokumenty pomůže poradce. Níže uvádíme výčet nejběžnějších dokumentů:

- fotodokumentace zastavované nemovitosti,
- prohlášení o výši vlastních zdrojů,
- snímek z katastrální mapy,
- geometrický plán,
- nabývací tituly k nemovitostem,
- nájemní smlouvy včetně dodatků a příloh,
- souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášení stavby nebo stavební povolení nebo územní rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, územně plánovací informace,
- smlouva o dílo,
- dokumentace skutečného provedení stavby předaná stavebníkem stavebního úřadu k oznámení o užívání stavby,
- oznámení o užívání stavby nebo kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí s doložkou nabytá právní moci,
- smlouva o výstavbě nebo prohlášení vlastníka budovy,
- pojistná smlouva nemovitosti.

Přestože je tento seznam vyčerpávající, ve výjimečných případech se může stát, že budeme potřebovat doklad, který tu není uveden.