

26.4.2022

FINANCOVÁNÍ FYZICKÝCH OSOB V KOMERČNÍ BANCE

**BUDOUCNOST
JSTE VY**  **KB**

Ing. Lukáš Křížoščak

ředitel občanského segmentu Frýdek-Místek

**Segment Individuals Head
Parent Branch Frýdek-Místek
Retail Division East**

Komerční banka, a. s.

Nádražní 1087

738 01 Frýdek-Místek

tel: +420 955 558 120

gsm: +420 602 604 849

e-mail: lukas_krizoscak@kb.cz

www.kb.cz



**BUDOUCNOST
JSTE VY**  **KB**

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ FYZICKÝCH OSOB

- **KRÁTKODOBÉ FINANCOVÁNÍ:**

Kontokorentní úvěr

Kreditní karta

- **SPOTŘEBITELSKÉ FINANCOVÁNÍ**

Osobní úvěr

Optimální úvěr

- **LOMBARDNÍ ÚVĚR**

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ FYZICKÝCH OSOB

- **SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY NA BYDLENÍ:**

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

- Hypotéka – zálohové čerpání (na výstavbu, rekonstrukci)
- Hypotéka na refinancování
- Hypotéka bez nemovitosti
- Flexibilní hypotéka
- Hypotéka 2 v 1

- **PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR**

- **AMERICKÁ HYPOTÉKA**

KDO MŮŽE O ÚVĚR ŽÁDAT?

Charakteristika žadatelů

Občan se státním občanstvím ČR

Občan EU s povolením k pobytu

Cizinec s trvalým pobytem na území ČR

Pozn. **Cizinci musí mít přidělené české RČ**

Max. 2 domácnosti, současně max. 4 osoby

Druh/družka (reg. partner/partnerka) ve společné domácnosti = 1 domácnost



Co nás zajímá?

Hodnocení bonity

Hodnotíme trvalost a stabilitu příjmu, jejich výši a zdroj (věk žadatele prokazující příjem nesmí v době splacení HU překročit **70 let**)

Nedostatečné vyhodnocení úvěruschopnosti klienta může mít negativní dopad na splácení úvěru a vést k předlužení klienta ve smyslu zákona 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru a v důsledku toho ke zneplatnění úvěrové smlouvy.

OVĚŘENÍ VÝDAJŮ A ZÁVAZKŮ KLIENTA



Klient je povinen vždy samostatně a pravdivě uvést v Žádosti veškeré své závazky. Pokud klient neuvede všechny své výdaje pravdivě, pak lze takové jednání klasifikovat i jako **pokus o úvěrový podvod**. Situace kdy klient má výdaje i závazky nulové prakticky nemůže nastat! V Žádosti o poskytnutí úvěru musí být vyplněné, nesmí být nulové!

závazky vůči bankám a jiným subjektům (nesplacené zůstatky úvěrů, limity KK a PD, splátky leasingu, produktů splátkových společností) - jejich doložení není vyžadováno

ostatní závazky (jiné nezbytné výdaje klienta – především se jedná o výdaje za mobilní telefon, internet, trvalé příkazy neuvedené ve výdajích výše, složenky, dopravné do zaměstnání apod)

náklady na bydlení (např. tržní nájemné, náklady na služby – vodné, plyn, elektřina; příspěvek do fondu oprav, příspěvek do rezervního fondu pro opravy rodinného domu atd.)

výživné dle rozhodnutí stanoveného soudem

měsíční výdaje plynoucí ze všech pojistných smluv

pravidelné platby spořicího charakteru (penzijního připojištění, stavební spoření, apod.)

V individuálních případech si banka může vyžádat výpisy z JPÚ za posledních 6 měsíců

PŘÍJMY

Standardní příjmy

- Příjmy ze závislé činnosti
- Příjmy z podnikání
- Příjmy z pronájmu

Doplňkové příjmy

Nestandardní příjmy



PŘÍJMY ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI

Potvrzení o výši pracovního příjmu – ne starší 30 kalendářních dnů

Průměrný čistý měsíční příjem na posledních 12 měsících, min. 3 měsíce

- Pracovní poměr **na dobu určitou** – akceptovatelný pouze v případě:
 - Současný poměr trvá alespoň 6 měsíců
 - Klient je aktuálně zaměstnán
- Dohoda o pracovní činnosti – stejná pravidla jako u smluv na dobu určitou
- Příslušníci bezpečnostních sborů + klienti s vysokoškolským vzděláním – akceptujeme příjmy již po 3 měsících trvání pracovního poměru

U **domicilujícího klienta** KB lze příjmy ze závislé činnosti ověřit v systémech KB, tzn. **nemusí v některých případech předkládat Potvrzení o výši pracovního příjmu**

↪ příjmy jsou trvalé min. 6 měsíců

↪ zaměstnavatel je jednoznačně identifikován

Možnost kombinace účelů pouze ke stejnému objektu úvěru, s výjimkou kombinace s refinancováním

Možnost použití i na objekty nesloužící k bydlení (bydlení 3. osob, nebytové prostory)

Čerpané prostředky jsou zasílány postupně přímo na běžný účet klienta

Úvěr je možné poskytnout do

- 90 % LTV, do 80 % LTV / LTC HÚ s NIŽŠÍ sazbou

Předpokládaný rozsah investičního záměru klient dokládá ve formě

- PIN (Přehled investičních nákladů) nebo
- Smlouvy o dílo nebo
- Rozpočtu

Zahájení čerpání je možné i bez předložení stavebního povolení

- Na položky, které stavební povolení nevyžadují (např. projektová dokumentace)
- Čerpání vždy na základě faktur



Čerpání dle nižšího z limitu

- max. 1 500 000 Kč nebo
- max. 150 % **volné** hodnoty zastavených nemovitostí

V případě 100% dokončenosti je možné dočerpát i více než 1 mil. Kč

Každé další nadlimitní čerpání podmíněno zpracováním Zprávy o stavu výstavby

- 1 000 Kč první až třetí, 2 900 Kč čtvrtá a každá další

Možnost vyčerpání v plné výši před kolaudací / dokončením stavby

Doklad prokazující dokončení stavby je klient povinen předložit nejpozději do:

- 36 měsíců od data podpisu smlouvy nebo do
- 6 měsíců od vyčerpání úvěru / od uplynutí termínu čerpání sjednané ve smlouvě podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve



PŘÍKLADY Z PRAXE

Příklad 1

Účelem úvěru je koupě pozemku (1 mil. Kč) a výstavba RD (rozpočet 2 mil. Kč)
Cena obvyklá budoucí je 3 000 000 Kč, HÚ 80% ve výši **2 400 000 Kč**.

Čerpání na koupi pozemku **800 000 Kč**

1.zálohové čerpání na výstavbu **700 000 Kč**

Výpočet: Hodnota pozemku $1\ 000\ 000 \times 150\% = 1\ 500\ 000 - 800\ 000 = 700\ 000$

2.zálohové čerpání **900 000 Kč**

Výpočet: Aktuální hodnota nem. $1\ 700\ 000 \times 150\% = 2\ 550\ 000 - 800\ 000 - 700\ 000 = 1\ 050\ 000 > Zů$

Příklad 2

První HÚ 80 % ve výši 800 000 Kč byl poskytnut za koupi pozemku (cena obvyklá 1 mil. Kč), již vyčerpán
Druhý HÚ 80% ve výši 1 600 000 Kč byl poskytnut na výstavbu RD (cena obvyklá budoucí včetně pozemku 3 mil. Kč)

1.zálohové čerpání na výstavbu **500 000 Kč**

Výpočet: Hodnota pozemku $1\ 000\ 000 \times 150\% = 1\ 500\ 000 - (800\ 000 \times 125\%) = 500\ 000$

2.zálohové čerpání **750 000 Kč**

Výpočet: Aktuální hodnota nem. $1\ 500\ 000 \times 150\% = 2\ 250\ 000 - (800\ 000 \times 125\%) - 500\ 000 = 750\ 000$

3.zálohové čerpání **350 000 Kč**

Výpočet: Aktuální hodnota nem. $2\ 250\ 000 \times 150\% = 3\ 375\ 000 - (800\ 000 \times 125\%) - 500\ 000 - 750\ 000 = 1\ 125\ 000 > Zů$



HYPOTÉKA NA REFINANCOVÁNÍ

Umožňuje klientům za zvýhodněných podmínek refinancovat / konsolidovat hypotéku z jiného peněžního ústavu

Účelem je investice do **vlastního bydlení** nebo k **rekreaci**

Klient nehradí žádné poplatky spojené s refinancováním původního úvěru

Zdarma zpracování úvěru

Zdarma zpracování ocenění

Zdarma čerpání na návrh na vklad zástavního práva

Klient nemusí dokládat potvrzení o výši příjmu, pouze čestné prohlášení + výpisy za poslední ukončené 3 měsíce pokud:

Nová splátka bude stejná nebo nižší

Smlouva uzavřena min. před 34 měsíci

Anuitní splácení min. 12 měsíců

Pozitivní splátková historie

HYPOTEKA BEZ NEMOVITOSTI

Výhodou je možnost sjednání a podpisu úvěrové smlouvy ještě předtím,

než si klient vybere financovanou nemovitost nebo upřesní účel úvěru. Čerpání je podmíněno uzavřením dodatku s identifikací nemovitosti.

- všechny účely (i pro bydlení třetích osob nebo ostatní nemovitosti)
- doba čerpání: **až 36 měsíců** od data podpisu smlouvy o úvěru
- délka fixace: **3-10 let, 15 let**, zároveň musí být délka fixace min. **o 1 rok delší** než dohodnutá lhůta čerpání ⇒ nová podmínka, nezaznělo na skype
- **nespecifikuje se zajištění**, a to ani v situaci, kdy by klient do zajištění dával jinou nemovitost
- klient je povinen **nejpozději 1 měsíc** před koncem doby čerpání uzavřít dodatek, kde se specifikuje **účel a způsob čerpání, objekt úvěru, zajištění** a další podmínky úvěru
- klient proto musí **nejpozději 3 měsíce** před koncem doby čerpání doložit podklady pro uzavření dodatku (pozor při výstavbě!)
- k HUBN lze **zpětně** poskytnout i **předhypoteční úvěr**, nelze sjednat jako Flexi hypotéku
- **Žádným typem dodatku NELZE navýšit nasmlouvaný objem úvěru.**
- **Poplatek 4 900 Kč**, následný dodatek je zdarma



FLEXIBILNÍ HYPOTÉKA

Snížení splátky

- Max. o 50 % ze splátky sjednané při uzavření smlouvy o úvěru
- Celková splatnost úvěru po snížení splátky nesmí překročit 30 let
- Získání volných zdrojů pro rodinný rozpočet (odchod na MD, méně placená práce)

od poc



Odklad splátky

- Umožňuje klientům odklad splátek celých anuit – neplatí jistinu ani úroky (dlouhodobá nemoc, úraz, změna zaměstnání, dovolená, vánoce atd.)
- Odklad o 1 – 3 měsíce po sobě jdoucí
- Celková splatnost úvěru po odkladu splátek nesmí překročit 30 let od podpisu smlouvy o úvěru

Pouze 19 Kč měsíčně

Možnost předčasné splátky ze zákona

- Do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení

HYPOTÉKA „2 V 1“



Neúčelovou část lze použít dle potřeb klienta (např. zařízení bytu)

Maximální výše

- max. 90 % LTV
- 30% z účelové části, max. 800 000 Kč

Příklad: Účelová HÚ na 2 mil. Kč, neúčelová část až 600 000 Kč

Úroková sazba standardní

Financování investice do nemovitosti pro vlastní bytové potřeby, vč. rekreačních

Lze poskytnout jako Flexibilní hypotéku i v kombinaci se zálohovým čerpáním

Čerpání neúčelové části je podmíněno dostatečnou aktuální volnou hodnotou zajištění a dále:

- vyčerpáním min. 50% účelové části nebo
- úplným vyčerpáním účelové části u HÚ se zálohovým čerpáním

Nově od 1.10.2020 poskytujeme v jedné úvěrové smlouvě!

AMERICKÁ HYPOTÉKA 1/2

■ Účel úvěru

- konsolidaci neúčelových i účelových úvěrů (+ 30 % navýšení v případě konsolidace jednoho úvěru KB)
- poskytnutí neúčelového úvěru
- kombinace konsolidace a neúčelového úvěru

■ Výše úvěru

- Min. 200 000,- Kč
- Maximální výše je limitována:
 - **70 %** zastavené nemovitosti, max. však **2 000 000 Kč**
 - pro klienty s příjmem nad 70 tis. Kč měsíčně až do výše **10 000 000 Kč**
 - Schopností klienta splácet anuitu, tj. jistinu a úroky

■ Zajištění

- Zástavním právem k dokončené nemovitosti, která neslouží k podnikání
- Nemovitost musí být pojištěna

AMERICKÁ HYPOTÉKA

2/2

- **Úroková sazba**
 - Platná po dobu fixace **1 – 15 let**
- **Splatnost**
 - **Max. 20 let** (240 měsíců) od data podpisu smlouvy
 - Splácení probíhá výhradně z běžného účtu u KB
- **Poplatky**
 - Stejně jako u hypotečních úvěrů
- **Čerpání**
 - Ukončení čerpání: max. do 24 měsíců od data podpisu smlouvy
- Možnosti předčasného splacení zdarma dle zákona, v ostatních případech je banka oprávněna účtovat ÚVN

PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR

- Umožňuje realizovat investiční záměr klientům, kteří po přechodnou dobu **nemají nemovitost vhodnou k zajištění** - dočasně není zajištěn zástavním právem k nemovitosti
- Klient platí pouze úroky ze skutečně vyčerpané částky, úroková sazba pevná po celou dobu splácení
- Splatnost do 12 měsíců (bez zajištění), do 24 měsíců (v případě svépomocí)
- Předhypoteční úvěr je vždy splacen hypotečním úvěrem
- Možno zajistit:
 - Zástavním právem k nemovitosti (např. pozemkem)
 - Ručením třetí osoby
 - Zástavním právem k pohledávce TV u KB
 - Bez zajištění

PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR BEZ ZAJIŠTĚNÍ, MAX. 5 MIL. KČ

Pouze v případech financování **vlastního bydlení** (příp. nemovitostí sloužících k vlastní rekreaci)

- **Max. 50% budoucí ceny obvyklé**
 - Koupě BJ nebo RD v rámci **vybraných developerského projektů**
- **Max. 90% LTV**
 - Financování **privatizace** bytového fondu
 - Koupě **družstevního** bytu
 - Koupě v rámci **konkursu, dražby, exekuce**
 - Prodávající **není** ochoten zřídit **zástavní právo**
 - **Zhodnocení pozemku** (úhrada ceny zasíťovaného pozemku před dokončením výstavby inženýrských sítí)
- **Max. 50% ceny obvyklé**
 - **Výstavba na pozemcích obce**, města nebo státu
 - **Výstavba** dodavatelským způsobem nebo svépomocí
- **Až 90% budoucí ceny obvyklé**
 - „**Rychlá**“ **výstavba** montovaných RD (dokončení do 1 roku)



OCENĚNÍ

Ocenit lze

- Pozemek
- Rozestavěná / projektovaná nemovitost
(stanoví se cena obvyklá stávající + cena obvyklá budoucí)
- Dokončená nemovitost

Typy ocenění

- | | | |
|---|----------|--------|
| ■ Standardní ocenění (s místním šetřením) | 4 500 Kč | |
| ■ Online ocenění | | zdarma |
| ■ Zrychlené ocenění (DTS - Desk Top System) | 1 000 Kč | |
- Ocenění zpracováno týž den, nejpozději následující
 - HÚ **do 7 mil. Kč** zajištěná dokončenou, dokončenou BJ nebo RD, které jsou situovány na území hl. m. Prahy, Prahy - západ, Prahy – východ, Brna a Brna-venkov
 - HÚ **do 5 mil. Kč** v ostatních regionech
 - Nemovitost musí být situována **v obci nad 2 000 obyvatel** (neplatí pro obce Praha-východ, Praha-západ, Brno venkov, Plzeň sever a Plzeň jih)
 - Nemovitost **nesmí být pronajata a nesmí na ní váznout zástavní právo ani věcné břemeno**
 - Místní šetření nejpozději **do 30 dnů** (nutno informovat klienta)



CO OVLIVŇUJE VÝŠI ÚROKOVÉ SAZBY?



Fixace úrokové sazby

Poměr výše úvěru k hodnotě zajištění nemovitosti

Životní pojištění u KP, a.s. (sleva 0,1%)

Závazek domicilace (sleva 0,5%)

- závazek klienta připsat měsíčně na svůj účet v KB takovou částku, aby zaplatil splátky všech úvěrů a půjček v KB, konkrétní částka ve výši 1,5 násobku (min. 10 tis. Kč) bude určena v úvěrové smlouvě

Pojištění nemovitosti od KP, a.s. (sleva 0,1%)

Výše HU nebo měsíční příjem domácnosti (sleva až 0,2%)

V případě individuální úrokové sazby, podmínky i výši sazby určuje schvalovatel.

Pro fixace 1 rok a delší je banka povinna zaslat klientovi nabídku ÚS nejpozději 3 měsíce před koncem fixačního období

Věřitel nesmí požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení, pokud bylo provedeno do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši zápůjční úrokové sazby

↳ KB bude nabídky zasílat cca 4 měsíce před koncem fixačního období

↳ Pro fixace kratší než 1 rok zašleme nabídku ÚS nejpozději 1 měsíc před koncem fixačního období

REGULACE

LTV 80 %

DSTI 50 %

DTI 8,5 %

Výjimky = je žadatel mladší 36 let a pořizuje nemovitost k (spolu)vlastnímu bydlení a stává se vlastníkem nemovitosti.

LTV 90 %

DSTI 50 %

DTI 9,5 %



Hypotéka KB je cenově přátelská

Nulový poplatek za spravování úvěru

Odklad a snížení splátek **pouze za 19 Kč měsíčně** (Flexibilní HÚ)

Ocenění do druhého dne, tzv. „ocenění DTS“ pouze **za 1 000 Kč**

Hypotéka KB je metodicky přátelská

U hypoték na pozemek klient nemusí nikdy zahájit výstavbu

Domy, byty, rekreační objekty za stejných úrokových podmínek

Financujeme družstevní byty předhypotékou **bez zajištění**

Klient nemusí dokládat LV a snímek z KM

Refinancování do KB **bez poplatků** a **bez dokládání potvrzení o výši příjmů**



ZÁVĚR

- **Dotazy**
- **Bankéř/ Specialista/ Analytik – možná vaše budoucí profese?**
 - stále hledáme nové a motivované kolegy 😊

Děkuji za pozornost.

**BUDOUCNOST
JSTE VY**



KB