

OBSAH

1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	13
1.1 Co je to hypoteční úvěr?	13
1.2 Splatnost hypotečního úvěru	14
1.3 Druhy hypotečních úvěrů	15
1.4 Předhypoteční (stavební) a doplňkové úvěry	15
2. VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	18
2.1 Výše zástav (jištění)	18
2.2 Doložená výše a účel investice do nemovitosti	19
2.3 Platební schopnost klienta	21
3. JAK PROKAZOVAT SCHOPNOST SPLÁCET HYPOTEČNÍ ÚVĚR	24
3.1 Platební schopnost a úvěrová kapacita	24
3.2 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru	25
3.2.1 Požadavky na žadatele a spolužadatele	25
3.2.2 Požadavky na ručitele	25
3.2.3 Co se odčítá z příjmů Tabulka životního minima (sazby platné od 1. 10. 1996)	26
3.2.4 Buďme realisti	27
3.3 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru	28
3.3.1 Rozhodující jsou náklady a výnosy	28
4. JAK SPRÁVNĚ PROKAZOVAT PŘÍJMY A PŘIPRAVIT PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR	30
4.1 Prokazování příjmů u úvěrů na bydlení	30
4.1.1 Daňové přiznání	31
4.1.2 Náhradní doklady	31
4.2 Prokazování příjmů u úvěru podnikatelského charakteru	31
4.2.1 Účetnictvím přesvědčivě do minulosti	32
4.2.2 Podnikatelským záměrem přesvědčivě do budoucnosti	33
4.3 Forma a obsah podnikatelského záměru	33
4.3.1 Kolik stran podnikatelského záměru musím předložit?	33

4.3.2	Rozhoduje obsah podnikatelského záměru	34
4.3.3	Šaty dělají člověka, formální úprava podnikatelský záměr	35
4.3.4	Úskalí podnikatelského záměru	35
4.3.5	Víte, co máte v kapse aneb jak na cash flow	36
4.3.6	Přímo do nepřímého cash flow	37
5.	ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	39
5.1	Ani samotná chalupa vždy nestačí	39
5.2	Ručení	40
5.3	Bankovní záruka	40
5.4	Směnka	41
5.5	Zástavní právo	43
5.5.1	Zástavní právo k věcem movitým	43
5.5.2	Zástavní právo k pohledávce	43
5.5.3	Zástavní právo k nemovitostem	44
6.	KATASTR NEMOVITOSTÍ	49
6.1	Historie zápisů do nemovitostí aneb hledáme nabyvatelský titul	49
6.2	Současná úprava evidence nemovitostí	50
6.3	Katastr nemovitostí	51
7.	LIST VLASTNICTVÍ	52
7.1	Záhlaví a zápatí listu vlastnictví	52
7.2	Část „A“ listu vlastnictví	53
7.2.1	Není vlastník jako vlastník	53
7.2.2	Jsem podílový nebo bezpodílový? Toť otázka!	54
7.2.3	Jak se zbavit spoluvlastníků	55
7.3	Část „B“ listu vlastnictví	55
7.3.1	Co vlastně vlastním?	55
7.3.2	Jak naložit s rozestavěnou nemovitostí	56
7.3.3	Máme problém! Máme však i řešení!	56
7.4	Část „C“ listu vlastnictví	58
7.4.1	Předkupní právo s věcnými účinky	58
7.4.2	Věcná břemena	59
7.4.3	Omezení převodu nemovitosti	60
7.4.4	Zástavní právo	60
7.4.5	Nebojme se zástavního práva!	61
7.5	Část „D“ listu vlastnictví aneb poznámky	62
7.6	Část „E“ listu vlastnictví aneb jak byla nemovitost získána (nabyta)	62

8. KUPUJEME NEMOVITOSTI	64
8.1 Ověření údajů na katastrálním úřadě	64
8.2 Rizika spojená s kupní smlouvou a její realizací	65
8.2.1 Kupní smlouva	66
8.2.2 Převod vlastnického práva	66
8.3 Rizika spojená s koupí nemovitosti na hypoteční úvěr	69
8.4 Naše kuchařka: jak postupovat při koupi nemovitosti na hypoteční úvěr	70
8.4.1 Všeobecné postupy	70
8.4.2 Specifika převodu vlastnického práva	71
8.5 Různé aneb ještě něco navíc	74
8.6 Nezapomínejme na daně! Finanční úřady nespí!	75
8.6.1 Daň z převodu nemovitostí	75
8.6.2 Daň z příjmů	76
8.6.3 Daň z přidané hodnoty	76
8.6.4 Daň z nemovitostí	77
8.7 Devizový zákon aneb kteří cizinci mohou v ČR nabývat nemovitosti	78
9. KUPUJEME BYT	79
9.1 Převádíme byt do vlastnictví	79
9.2 Co se stane s listem vlastnictví	80
9.3 Příklad listu vlastnictví	82
9.4 Paní Horáčková kupuje byt a provádí nástavbu	83
9.5 Jak s rozestavěným bytem	84
9.6 Kupujeme byt na hypoteční úvěr	84
10. STAVÍME NEMOVITOSTI	85
10.1 Varianta první: k dispozici je jiná nemovitost	85
10.2 Varianta druhá: předhypoteční (stavební) úvěr	86
10.3 Varianta třetí: hypoteční úvěr na výstavbu	86
10.4 Varianta čtvrtá: využití úvěru třetí osoby	89
11. JAK SE ZBAVIT JINÉHO ÚVĚRU	91
11.1 Vyháníme čerta ďáblem	91
11.2 Sháníme nezbytné dokumenty	91
11.3 Dobrá věc se podařila	93
12. CO NÁS ČEKÁ V HYPOTEČNÍ BANCE	94
12.1 Vybíráme banku	94

12.2	Čtyři otázky: na co, z čeho, čím a kdo?	94
12.3	Začínáme úřadovat	95
12.4	Co všechno musíte mít s sebou v hypoteční bance	96
12.4.1	Podklady požadované obecně	96
12.4.2	Podklady vyžadované v souvislosti s nákupem nemovitosti	97
12.4.3	Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou nemovitosti	97
12.4.4	Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním půjčky (úvěru) na investici do nemovitosti	98
12.4.5	Podklady vyžadované v souvislosti se zajištěním úvěru	98
12.5	Máme požadované doklady a co dál?	98
12.6	Úřadujeme ještě po schválení našeho záměru	99
12.6.1	Úvěrová smlouva a obchodní podmínky	99
12.6.2	Zástavní smlouva aneb Sezame otevři se	100
13.	ČERPÁME, SPLÁCÍME	102
13.1	Úvodem základní pravidla postupu	102
13.2	Ani čerpat hypoteční úvěr není jednoduché	102
13.2.1	Nevhodné čerpání stojí vždy něco navíc	102
13.2.2	Chytrost nejsou žádné čáry – čerpejme úsporně	103
13.3	Splácení hypotečního úvěru je umění aneb počítejte s námi	104
13.3.1	Trochu finanční matematiky neuškodí aneb kdo umí, umí, kdo neumí ...	105
13.3.2	Volíme způsob splácení	106
13.3.3	Anuita? Anuita!	106
13.4	Anuita jako symbol pravidelnosti kontra mimořádné události	108
13.4.1	Zleřšila se naše finanční situace. Co s tím?	108
13.4.2	Bohužel, naše finanční situace se zhoršila. Jak dál?	109
13.4.3	Už jsme hypoteční úvěr splatili. Skončilo tím všechno?	110
13.5	Splácíme hypoteční úvěr spořením	110
14.	STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY	113
14.1	Hlavní formy státní podpory bytové výstavby	113
14.2	Státní podpora hypotečního úvěrování	115
14.3	Rozsah příspěvků a dotací	117
14.4	Věcné podmínky a náležitosti státní podpory	119
14.5	Nové formy státní finanční podpory	121
14.5.1	Systém návratného finančního příspěvku (progresivních splátek)	123
14.5.2	Systém bezúročné půjčky na bytovou výstavbu (karenční systém)	124

15. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	127
15.1 Hypoteční zástavní listy – zvláštní druh dluhopisů	127
15.2 Úročení hypotečních a zástavních listů	128
15.3 Cena hypotečních a zástavních listů	129
16. PŘEHLED ZÁKONŮ TÝKAJÍCÍCH SE PROBLEMATIKY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	131
17. STRUČNÝ HYPOTEČNÍ SLOVNÍK	133
PŘÍLOHY	143
Spolehlivý průvodce bludištěm hypoték	
Tabulka umořovatelů	