

OBSAH

1. HYPOTEČNÍ ÚVĚŘ	11
1.1 Co je to hypoteční úvěr	11
1.2 Jak velký hypoteční úvěr můžeme získat aneb magický trojúhelník	14
1.3 Základní druhy hypotečního úvěru	18
1.4 Čerpáme, splácíme hypoteční úvěr	20
2. CO NÁS ČEKÁ V HYPOTEČNÍ BANCE	25
2.1 Vybíráme banku, žádáme o hypoteční úvěr	25
2.2 Žádostí to nekončí. Schvalování úvěru, úvěrová a zástavní smlouva	29
2.3 Bydlíme s hypotékou	32
3. FINANČNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ	35
3.1 Stručná charakteristika státní finanční podpory hypotečního úvěrování	35
3.2 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování nové bytové výstavby	36
3.3 Státní finanční podpora bydlení mladých	39
3.4 Odpočty zaplacených úroků od základu daně z příjmů	41
3.5 Kombinované produkty	44
4. JAK SPRÁVNĚ PROKAZOVAT PŘÍJMY A PŘIPRAVIT PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR	50
4.1 Prokazování příjmů u úvěrů na bydlení	50
4.1.1 Daňové přiznání	51
4.1.2 Náhradní doklady	51
4.2 Prokazování příjmů u úvěrů podnikatelského charakteru	52
4.2.1 Účetnictvím přesvědčivě do minulosti	52
4.2.2 Podnikatelským záměrem přesvědčivě do budoucnosti	53
4.3 Forma a obsah podnikatelského záměru	54
4.3.1 Kolik stran podnikatelského záměru musím předložit?	54
4.3.2 Rozhodne obsah podnikatelského záměru	54
4.3.3 Šaty dělají člověka, formální úprava podnikatelský záměr	56
4.3.4 Úskalí podnikatelského záměru	56
4.3.5 Víte, co máte v kapse aneb jak na cash flow	57
4.3.6 Přímou do nepřímého cash flow	58
5. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	61
5.1 Ani samotná chalupa vždy nestačí	61
5.2 Ručení	62
5.3 Bankovní záruka	62
5.4 Směnka	63
5.5 Zástavní právo	65

5.5.1 Zástavní právo k věcem movitým	65
5.5.2 Zástavní právo k pohledávce	66
5.5.3 Zástavní právo k nemovitostem	66
6. KATASTR NEMOVITOSTÍ	75
6.1 Historie zápisů do nemovitostí aneb hledáme nabyvatelský titul	75
6.2 Současná úprava evidence nemovitostí	76
6.3 Katastr nemovitostí	77
7. LIST VLASTNICTVÍ	79
7.1 Záhlaví a zápatí listu vlastnictví	79
7.2 Část „A“ listu vlastnictví	80
7.2.1 Není vlastník jako vlastník	81
7.2.2 Jsem podílový nebo bezpodílový? Toť otázka!	81
7.2.3 Jak se zbavit spoluvlastníků	82
7.2.4 Duplicitní zápis vlastnictví	82
7.3 Část „B“ listu vlastnictví	82
7.3.1 Co vlastně vlastním?	83
7.3.2 Jak naložit s rozestavěnou nemovitostí	83
7.3.3 Máme problém! Máme však i řešení!	84
7.4 Část „C“ listu vlastnictví	86
7.4.1 Předkupní právo s věcnými účinky	86
7.4.2 Věcná břemena	87
7.4.3 Omezení převodu nemovitosti	88
7.4.4 Zástavní právo	88
7.4.5 Nebojme se zástavního práva!	89
7.5 Část „D“ listu vlastnictví aneb poznámky	90
7.6 Část „E“ listu vlastnictví aneb jak byla nemovitost získána (nabyta)	91
7.7 Část „F“ listu vlastnictví	91
8. KUPUJEME NEMOVITOSTI	92
8.1 Rizika spojená s nemovitostí	92
8.2 Rizika spojená s kupní smlouvou a její realizací	94
8.2.1 Kupní smlouva	94
8.2.2 Převod vlastnického práva	95
8.2.3 A opět náš vinný sklípek	98
8.3 Rizika spojená s koupí nemovitosti na hypoteční úvěr	98
8.4 Naše kuchařka: jak postupovat při koupí nemovitosti na hypoteční úvěr	99
8.4.1 Všeobecné postupy	99
8.4.2 Specifika převodu vlastnického práva	100
8.5 Různé aneb ještě něco navíc	106
8.6 Nezapomínejme na daně! Finanční úřady nespí!	107
8.6.1 Daň z převodu nemovitostí	107
8.6.2 Daň z příjmů	108
8.6.3 Daň z přidané hodnoty	109

8.6.4	Daň z nemovitostí	109
8.7	Devizový zákon aneb kteří cizinci mohou v ČR nabývat nemovitosti	110
9.	KUPUJEME A STAVÍME BYT	112
9.1	Jaké jsou možnosti získání bytu	112
9.2	Koupě bytu do vlastnictví	112
9.3	Co se stane s listem vlastnictví	113
9.4	Paní Horáčková kupuje byt číslo 3 od Družstva Naděje a pan Novák provádí nástavbu, kterou získá druhý byt v bytovém domě	117
9.5	Jak s rozestavěným bytem	120
9.6	Společenství vlastníků bytů	120
10.	STAVÍME NEMOVITOSTI	122
10.1	Varianta první: k dispozici je jiná nemovitost	122
10.2	Varianta druhá: předhypoteční (stavební) úvěr	123
10.3	Varianta třetí: hypoteční úvěr na výstavbu	123
10.4	Varianta čtvrtá: využití úvěru třetí osoby	124
11.	JAK SE ZBAVIT JINÉHO ÚVĚRU	126
11.1	Vyháníme čerta ďáblem	126
11.2	Sháníme nezbytné dokumenty	128
11.3	Dobrá věc se podařila	128
12.	HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	130
12.1	Hypoteční zástavní listy – zvláštní druh dluhopisů	130
12.2	Úročení hypotečních zástavních listů	131
12.3	Cena hypotečních zástavních listů	132
13.	PŘEHLED ZÁKONŮ TÝKAJÍCÍCH SE PROBLEMATIKY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	134
14.	STRUČNÝ HYPOTEČNÍ SLOVNÍK	136
15.	ZAJÍMAVÉ INTERNETOVÉ ADRESY	145
16.	PŘÍLOHY	147
16.1	Spolehlivý průvodce bludištěm hypoték	148
16.2	Tabulka umořovatelů	150
16.3	Tabulka životního minima	151