

Hypotéka na byt a vy – 7 důležitých rad

Financování koupě bytu Prvním krokem k lepšímu bydlení často bývá pořízení vlastního bytu. Málokdo si může dovolit koupit čistě z vlastních prostředků a musí tak kupní cenu dofinancovat úvěrem – hypotékou nebo (překlenovacím) úvěrem ze stavebního spoření. Dnes přinášíme sedm jednoduchých avšak zásadních rad a požadavků, které bude finanční instituce po Vás a po kupovaném bytu chtít.

1. Příjem Tou nejdůležitější informací pro banku nebo stavební spořitelnu je Vaše schopnost úvěr splácet – tzv. bonita. Každá instituce má jiné podmínky na výši Vašeho příjmu, chcete-li mít alespoň přibližnou představu, kolik můžete splácet, pak si svůj průměrný čistý příjem vydělte dvěma a odečtete všechny splátky úvěrů, které již máte. Když to vezmeme z druhé strany, tak by Váš příjem měl být optimálně dvojnásobek součtu Vašich závazků.

2. Pracovní smlouva Jste-li zaměstnaní, pak byste v době podání žádosti neměli být ve zkušební době a nemělo by být s Vámi vedeno jednání o výpovědi. Pracovní smlouva na dobu neurčitou je tou nejjistější variantou. Když už máte na dobu určitou, pak nejlépe minimálně na rok a už alespoň jednou prodlouženou.

3. Příjem z podnikání Pokud máte souběh zaměstnání a podnikání, pak bude banka vycházet z daňového přiznání. Nulové daňové přiznání Vám sebere veškeré šance úvěr získat. Většina institucí bude počítat s ročním příjmem jakožto základem daně, o kterého odečte zaplacené pojistné a zaplacenou daň. Chcete-li opravdu úvěr získat, pak bude nezbytné nějakou tu daň zaplatit.

4. Závazky Veškeré úvěry, kontokorenty, kreditní karty budou ve středu zájmu budoucího věřitele stejně jako Váš příjem. Nespokojí se jen s výší těchto závazků, ale zajímat ho bude i několikaleté historie splácení těchto závazků. Nahlídně proto do úvěrových registrů – bankovních i nebankovních. Máte-li nějaký škraloup z minulosti, pak se Vaše šance na úvěr rapidně snižuje. U kontokorentů a kreditních karet stačí jen to, že je máte nebo můžete využívat – ty instituce, které zajímají Vaše kreditky a kontokorenty, budou a priori vycházet z toho, že je máte vyčerpané a splácíte je.

5. Domácnost Pokud máte rodinu, pak je potřeba kalkulovat s počtem osob, které zaopatřujete, záleží i na věku vašich dětí – i zde se liší metodiky jednotlivých finančních domů. Některým je dokonce jedno, jestli jste sám nebo jestli máte deset dětí, některé budou i v případě, že jste druh a družka žijící na jedné adrese, počítat s náklady na dvě samostatné domácnosti.

6. Věk Při aktuálních podmínkách můžete směle dlužit do 65 let, ve většině případů dokonce až do 70, u některých stavebních spořitelén až do 76 let. Banka přihlíží k věku toho z žadatelů, který prokazuje hlavní příjem. Individuálně je možné přihlídnout i k věku mladšího z žadatelů.

7. Byt Narazit můžete i se samotnou nemovitostí. Kupovaný byt bude velmi pravděpodobně předmětem zástavy (banka bude mít na katastru zapsáno zástavní právo), proto by měl být v osobním vlastnictví, družstevní byt nezastavíte. Nemělo by na něm váznout zástavní právo (výjimkou může být zástava banky, která dříve poskytla úvěr prodávajícímu – úvěr, který bude splacen Vaší novou hypotékou) ani žádná věcná břemena. Pozemek pod bytovým domem resp. podíl na pozemku by měl patřit prodávajícímu, tj. vlastníkovu bytu, případně subjektu (typicky obci nebo bytovému družstvu), se kterým má vlastník bytu smlouvu.

Samotný úvěr Toto bylo sedm důležitých bodů, které je potřeba zmapovat dříve, než o úvěr požádáte. Kapitola sama o sobě je samotný úvěr – na co si dát pozor při výběru hypotéky a při jednání v bance, na to se zaměříme příště.