

# Vyřízení hypotéky, nejdříve za týden

Josef Uchytíl | Turnov

Žádáte o hypotéku a chcete vědět, kolik nocí nebudete spát? V první řadě vás může zdržet odhad kupované (zastavované) nemovitosti. Většina bank spolupracuje se svými externími odhadci. Ti mohou spolupracovat s několika bankami a mají práce nad hlavu. Tedy alespoň ti schopnější a nepředražení. Pokud narazíte na zaneprázdněného odhadce, obvolejte všechny ostatní a ptejte se na rychlost zpracování a přibližnou cenu.

Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapu získáte dnes velmi rychle. Přitlačit se často musí na dodání nabývacího titulu prodávajícího. Je to dokument prokazující vlastnictví prodávajícího, dokument, který je zapsán na listu vlastnictví (LV).

Nemovitost ovšem chcete mít brzy ve svém vlastnictví, proto banka požaduje alespoň návrh kupní smlouvy nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní. V tomto dokumentu je spousta právnických formulí a mezi nimi pro vás velmi důležitá data - vymezení toho, kdo co



Foto archiv E15

## Hypotéka a bezesné noci? Nemusí tomu tak být, pokud postupujete před jejím získáním bez spěchu a obezřetně

kupuje, kdo prodává, za jakou kupní cenu a jakým způsobem bude uhrazena (tj. jaká část hypotečním úvěrem od jaké banky na který účet). A také dokdy má být tato cena uhrazena, aniž by např. propadl rezervační poplatek nebo jste museli platit penále. Toto datum je stěžejní při vyřizování hypotéky a byt se většina bank honosí rychlostí

zpracování (např. do pěti pracovních dnů), domluvte se s prodávajícím na co nejzazším termínu. Měsíc by měl stačit, usilujte ale nejlépe o měsíce dva.

Když má banka všechny dokumenty, podepisujete smlouvu o úvěru a také zástavní smlouvu (kupujete-li, pak spolu s prodávajícím - stále ještě je současným majitelem nemovitosti), vložíte

zástavní právo na katastr nemovitostí a následně (!) kupní smlouvu tamtéž.

Zbývá vyřídit vinkulaci pojištění. To je navázání výplaty pojistného ve prospěch banky. Vinkulace pojištění zastavené nemovitosti je hračka, vinkulace životního pojištění také (požaduje-li vůbec banka tuto vinkulaci).

Kolik nocí tedy nebudete spát? Můžete spát vcelku klidně, pokud: 1. Obvoláte všechny možné odhadce a vyberete „nejrychlejšího levného“. 2. Vhodně nastavíte termíny v kupní smlouvě. 3. Včas nastartujete zajišťovací produkty (pojištění nemovitosti, životní pojištění). 4. Budete mít štěstí na úřadech. 5. A šikovného finančního poradce.

V závislosti na výše zmíněných faktorech (a pár dalších) může být hypotéka při dokonalé součinnosti schválena třeba i do týdne od prvního kontaktu s prodávajícím (to když banka nevyžaduje odhad a životní pojištění). Pokud nebudete mít vyloženě smůlu, pak by tou horní hranicí mělo být šest týdnů.

Autor je finanční poradce společnosti Partners

# Co je dobré vědět o švýcarské hypotéce

**Před časem jsem se setkal s pojmem „švýcarská hypotéka“, prý je to nejvýhodnější způsob financování bydlení. Nyní uvažuji o koupi bytu. Kde si mohu tento typ hypotéky sjednat?**

Švýcarská hypotéka je typem hypotečního úvěru, kdy klient nesplácí jistinu úvěru, platí bance pouze úroky.

Jedná se tedy o jakýsi překlenovací úvěr se splatností až 50 let. V průběhu splácení má dlužník možnost částečně svůj závazek umořovat. Tento typ úvěru zatím české banky nenabízejí.

Až se na našem trhu švýcarské hypotéky objeví, budou jistě zajímavou možností financování bydlení -

- v kombinaci s vhodně volenou pravidelnou investicí bude možné splatit úvěr výnosem z této investice dříve než v případě klasické anuitní hypotéky, a to dokonce při stejném měsíčním zatížení.

Zároveň budou flexibilní a méně nákladnou alternativou k dnes již dobře známým hypotékám kombinovaným

s životním pojištěním nebo stavebním spořením.

Josef Uchytíl, autor je finančním  
poradčenskou společností Partners

[poradna@finmag.cz](mailto:poradna@finmag.cz)  
[www.finmag.cz](http://www.finmag.cz)

# Daňové přiznání na pokračování

**V daňovém přiznání v roce 2006 jsem uplatňovala odečet úroků z úvěru na bytové potřeby. Všechny doklady jsem přiložila. Musím dát letos opět všechny doklady, nebo stačí přiložit jenom potvrzení o výši úroků z tohoto úvěru za rok 2007?**

Veškeré podklady týkající se úvěru na financování bytové potřeby stačí přiložit k prvnímu daňovému přiznání, ve kterém budou daňové odpočty figurovat. V přílohách nesmí chybět dokument, který dokládá vlastnictví financované nemovitosti - zpravidla list vlastnictví nebo potvrzení družstva, při výstavbě navíc stavební

povolení a kolaudační rozhodnutí atd. V následujících letech se předkládá pouze aktuální potvrzení o výši zaplacených úroků od instituce, která úvěr poskytla.

Josef Uchytíl, autor pracuje ve společnosti Partner

[poradna@finmag.cz](mailto:poradna@finmag.cz) , [www.finmag.cz](http://www.finmag.cz)