

# Na co je dobré znát odpovědi před tím, než podepíšete smlouvu o úvěru na nákup nové nemovitosti.

„Dluhy! Žádný silný člověk není bez dluhů!

Dluhy jsou výrazem uspokojených potřeb

a náročných prostopášností.“

[Honoré De Balzac](#)



**Napsal Radim Galuszka pro [www.radimgaluszka.cz](http://www.radimgaluszka.cz)**

Děkuji všem, kteří mě inspirovali k napsání tohoto eBooku.

## Prohlášení

Tento materiál je informačním produktem. Jakékoliv šíření nebo poskytování třetím osobám bez souhlasu autora je zakázáno. Děkuji za pochopení a respektování tohoto sdělení. Stažením tohoto materiálu rozumíte, že jakékoli použití informací z tohoto materiálu a úspěchy či neúspěchy z toho plynoucí, jsou pouze ve Vašich rukách a autor za ně nenese žádnou zodpovědnost. V tomto materiálu můžete najít informace o produktech nebo službách třetích osob. Tyto informace jsou pouze doporučením a vyjádřením mého názoru k této tématice.

Expert na finance

© 2013 Radim Galuszka, [www.radimgaluszka.cz](http://www.radimgaluszka.cz)

## Úvod

V eBooku „10 zásad nákupu nemovitosti na úvěr“ jsem psal o jednotlivých krocích, jak si pořídit bezpečně nemovitost. Také jsem rozebíral problematiku hypotečního úvěru a některá úskalí s ním spojená, jako byl např. rozdíl hypotéky s bonusem a bez něj. K tomuto eBooku jsem se rozhodl zpracovat ještě jednu podstatnou část, a tím jsou nejčastější otázky a následné odpovědi u pořízení hypotéky.

Mí klienti se mne neustále ptají na ty samé věci, a proto jsem si myslel, že i Vás by mohly tyto otázky zajímat. Odpovědi naleznete níže u každé z otázek. Samozřejmě zde nejsou popsány všechny otázky, u kterých bychom strávili spousty a spousty času. Proto, jestli Vás nějaké napadnou a budete chtít vědět můj názor, rád Vám ho napíšu.

Doufám, že Vám tento manuál poslouží k lepší orientaci při Vaší volbě.

„Pokud při čtení tohoto eBooku narazíte na něco, co Vám nebude jasné, nebo se budete chtít na něco zeptat, neváhejte mne kontaktovat. A i když otázky mít nebudete, budu moc rád, když mi napíšete, jak Vám eBook pomohl.“

radim.galuszka@me.com

**Otázka č. 1:** Co by mělo předcházet před rozhodováním, zda si vzít hypotéku?

**Odpověď:** Abyste mohli uvažovat nad tím, zda si pořídit hypotéku, je ze všeho nejdůležitější mít jasnou strategii, která je součástí Vašeho finančního plánu. Z něj vyčtete, zda zatížení, do kterého se pouštíte na velmi dlouhou dobu, bude v souladu s Vašimi cíli stanovenými finančním plánem. Rovněž z přehledu příjmů a výdajů musí být patrné, že nové zatížení finančního rozpočtu rodiny bude únosné. Proto, pokud nemáte svůj vlastní osobní finanční plán, vůbec se do koketování s touto myšlenkou nepouštějte. Je velmi pravděpodobné, že by to mohlo mít fatální následky.

**Otázka č. 2:** Kolik potřebuji vlastních peněz v případě koupi nemovitosti?

**Odpověď:** Zpravidla bývá lepší půjčit si co nejvíce peněz z kupní ceny a volné prostředky použít pro investice. Vždy je potřeba mít rezervu na výdaje spojené s poplatky úřadům, advokátům, odhadcům.

**Otázka č. 3:** Na jakou dobu si mám nastavit splácení hypotéky?

**Odpověď:** Pokud je to možné, stanovte si delší dobu splatnosti úvěru, a to proto, abyste docílili co nejnižší měsíční splátky a volné prostředky investovali. Je velmi pravděpodobné, že tyto dlouhodobé investice Vám

přinesou výnos a zároveň si tvoříte dlouhodobou rezervu. Souběh toho, že investujete a zároveň splácíte, může být lepší variantou, než vsadit na jednu kartu. Je potřeba toto posoudit individuálně v souladu s Vaším finančním plánem. Protože v tomto případě platí, že čas jsou peníze a ten máme všichni pouze jeden.

**Otázka č. 4:** Mám se pojišťovat, když si беру hypotéku?

**Odpověď:** V případě, že nedisponujete dostatečnými finančními rezervami, určitě nepodceňujte zajištění alespoň základních rizik, jako je smrt a trvalá invalidita. Také dobře porovnávejte nabídky rozsahu pojistných krytí a úplně klíčovou věcí je přečíst si, jaké jsou výluky z pojistného plnění, tj. laicky řečeno, co všechno bude muset být splněno z Vaší strany, abyste mohli inkasovat peníze z pojištění. Zpravidla bývá pojištění pořízené spolu s hypotečním úvěrem levnější záležitostí, než si jej samostatně pořídit u některé z komerčních pojišťoven.

**Otázka č. 5:** Co mám udělat před podpisem úvěrové smlouvy?

**Odpověď:** Nechejte si vždy poslat předem návrh úvěrové smlouvy včetně příloh a důkladně si ji přečtěte. Udělejte poznámky a vše, co Vám není srozumitelné, konzultujte u Vašeho hypotečního bankéře. Obecně platí jedno pravidlo - je lepší ptát se jako hlupák, než ze sebe hlupáka nechat udělat na 30 let.

### **Otázka č. 6:** Kdy si vzít hypotéku?

**Odpověď:** Pokud opravdu Vaším cílem je mít vlastní střechu nad hlavou a s tím pořizovat hypotéku, je lepší vzít si ji ihned, jak jen to bude možné. Protože nikdy nebude ta správná chvíle, hlavní je začít. Zde platí přísloví: „Co můžeš udělat dnes, neodkládej na zítřek.“

### **Otázka č. 7:** Jak si vybrat fixační dobu? Tj. období, po které se nám nepohne výše splátky?

**Odpověď:** Vzhledem k tomu, že úrokové sazby jsou na historických minimech, je v tuto chvíli asi jistější zvolit si dlouhodobější fixaci např. 5 let. Samozřejmě to nemusí vždy platit. Krátká fixace **není vhodná** pro ty, koho by zásadně vykolejil skokový nárůst úrokové sazby. Naopak krátká fixace **je vhodná** pro ty, u kterých není splátka hypotéky zásadně významná v % vyjádření z jejich celkových příjmů. Tito klienti mají dostatečnou rezervu pro případný růst úrokových sazeb.

### **Otázka č. 8:** Mám si hypotéku vyřídit přes nezávislého poradce nebo jít přímo do banky?

**Odpověď:** Určitě se vyplatí poohlédnout se po profesionálním nezávislém hypotečním poradci. Takový poradce Vám může přinést vysokou přidanou hodnotu svým komplexním přístupem. Hlavním důvodem, proč se takto rozhodnout, je zhodnocení Vaší celkové finanční situace. Poradce Vám může komplexně zakomponovat Váš nový dluh do Vašich finančních plánů a přizpůsobit hypotéku s ohledem na Vaši finanční situaci. Druhým aspektem, proč být u nezávislého hypotečního specialisty je, že Vám rozdělí poměr vlastních zdrojů a půjčených peněz, tj. optimálně nastaví rezervu, která Vám pomůže v případě, kdy nebudete schopni splácet (např. dlouhodobá pracovní neschopnost atd.). Dalšími výhodami jsou: úspora času, koordinace s právními službami, vyjednání nejlepší sazby na trhu, upozornění na věci, na které Vás banka neupozorní. Specialista má větší zkušenosti v oboru a také Vám může doporučit vhodný rozsah pojištění. Profesionální hypoteční poradce a komplexnost jeho služeb většinou překoná služby poskytované bankéřem na přepážce.

**Otázka č. 9:** Jak předejít nebezpečí špatně nastavené hypotéky z pohledu její výše?

**Odpověď:** Aby byla dobře nastavená hypotéka je dobré mít úvěrový rámec ( tzn. výši možného čerpání hypotéky) nastaven s rezervou nad plánovaný rozpočet stavby. Standardně banky umožňují nedočerpat 20% úvěrového rámce bez sankcí. Může se stát, že v průběhu výstavby firma překročí stanovený rozpočet a pokud nemáte dostatečnou hotovostní rezervu, jste zajatci banky, protože dodatečný úvěr si můžete vzít pouze u stávající instituce vzhledem k tomu, že u ní již máte zástavu nemovitosti.

**Otázka č. 10:** Jaké jsou hlavní chyby investorů využívajících hypotéku?

**Odpověď:** Špatný poměr výše poskytnutého úvěru a vlastních zdrojů, chybně nastavená délka splácení úvěru, nevhodná délka fixačního období úrokové sazby, podcenění zajištění rizik souvisejících se vznikem možné nenadálé události.

**Otázka č. 11:** Končí mi fixační období, co mám dělat?

**Odpověď:** Pokud Vám bude končit fixační období, máte ve smlouvě uvedený termín, do kdy Vám banka musí oznámit novou výši úrokové sazby na nové fixační období (zpravidla to bývá 30 dní předem). Další důležitý údaj ve smlouvě bývá, do kdy musíte Vy oznámit bance, že chcete buď úvěr doplatit, vložit mimořádnou splátku, nebo úvěr refinancovat k jinému finančnímu ústavu. V každém případě budete potřebovat vyčíslení zůstatku jistiny a souhlas s doplacením Vašeho úvěru. Banka má na tento úkon zpravidla 30 dní. Tady vidíte, že pokud nezačnete jednat v dostatečném předstihu, je málo pravděpodobné, že stihnete vyjednat případné lepší podmínky u jiné banky.



## **Shrnutí postupu jak přinutit Vaši banku, aby Vám dala co nejnižší sazbu**

1. Požádejte banku s dostatečným předstihem o vyčíslení zůstatku jistiny ke konci fixačního období a souhlas s jeho doplacením.
2. Začněte jednat alespoň se třemi bankovními domy o konkurenčních nabídkách, které budou zohledňovat Vaši momentální situaci. Doporučuji dodat při jednání všechny potřebné doklady, aby byla 100% jistota, že nová banka bude slíbenou sazbu opravdu garantovat.
3. Porovnávejte důsledně poplatkový sazebník, abyste byli schopni poznat, která nabídka je pro Vás v celkovém součtu nákladů nejvýhodnější.
4. Pokud nejste finančně znalí v této problematice, obraťte se na profesionálního nezávislého hypotečního makléře. Nejlépe na doporučení. U hypotečního makléře dbejte na to, abyste věděli, z čeho bude plynout jeho odměna a tudíž motivace najít to nejlepší pro Vás.

**Otázka č. 12:** Co udělat, když je časová prodleva mezi nákupem stavebního pozemku a realizací samotné stavby?

**Odpověď:** Snažte se nakoupit pozemek takovým způsobem, aby nemusel být zastaven ve prospěch financující banky. V případě, že to není možné, musíte počítat s tím, že budete muset zůstat u stejné banky i s hypotékou na výstavbu. Toto Vás znevýhodňuje při jednání o podmínkách úvěrové smlouvy.

**Otázka č. 13:** V jakém předstihu mohu hypotéku vyřídit?

**Odpověď:** Pokud jste v situaci, kdy již máte předmět financování, tj. pozemek a projekty a z nějakého důvodu se Vám protáhne faktická potřeba čerpat peníze, můžete hypotéku čerpat až do 2 let od podpisu úvěrové smlouvy. Zde pozor na poplatek, který některé banky účtují za rezervaci finančních zdrojů, např. od 6 měsíců po podpisu úvěrové smlouvy.

**Otázka č. 14:** Co více ještě mohu udělat pro to, aby pořízení nemovitosti proběhlo k mé spokojenosti?

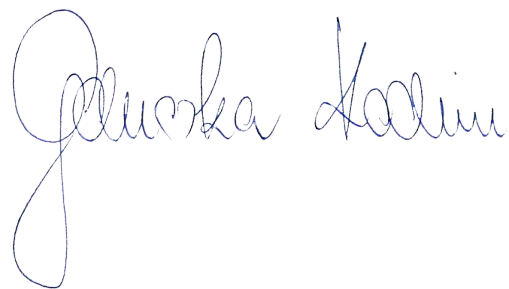
**Odpověď:** Často se stává, že když najdete svou vysněnou nemovitost, Váš chtíč na její získání, potažmo Vaše emoce Vám zablokují racionální rozhodování a posouzení, zda jde o pro Vás výhodnou nabídku, či nikoli. Proto, než podepíšete jakoukoli rezervační či jinou smlouvu, nechte tomuto dostatek času, aby Vaše emoce mohly odeznít.

### Doporučení na závěr

Vždy, pokud máte v plánu vzít si půjčku, volte taková řešení, která jsou v souladu s Vaším finančním plánem, která zásadně neomezí Vaše pravidelné investice a dobře zvažte všechny možnosti financování.

Přeji Vám šťastnou volbu při výběru nemovitosti a jejího financování.

S úctou

A handwritten signature in blue ink, reading "Galuszka Radim". The signature is written in a cursive style with a large initial 'G'.