


Hypoteční slovníček

S jakými pojmy se u své hypotéky setkáte?

Hypotékou vás důkladně provede náš hypoteční expert, vše vám vysvětlí a ohlídná, aby se na nic nezapomnělo. Pokud se ale chcete připravit dopředu, vybrali jsme pro vás několik **základních pojmů**, na které nejspíše narazíte.

Bonita

Posouzení schopnosti hypotéku řádně a včas splácet. V úvahu se berou zejména vaše celkové příjmy a celkové výdaje. Pokud jste měli dříve závazky, zajímá nás, jestli jste je včas spláceli. Podle vaší schopnosti splácet posuzujeme i výši hypotéky, kterou vám schválíme. Bonitu ověřujeme v prvním kroku, hned poté, co u nás o hypotéku zažádáte.

 **Infotip:** Je častým mylným dojmem, že nejdůvěryhodnějším žadatelem je pro banku vždy klient bez úvěrové historie. Pozitivní úvěrová historie je pro vás rozhodně lepší.

Čerpání hypotéky

Čerpat hypotéku můžete postupně, když třeba plánujete stavět, nebo ji můžete vyčerpat celou naráz. Rozdíl u postupného čerpání je v tom, že dokud čerpáte, neplatíte splátku z celkové výše hypotéky, ale pouze úrok z vyčerpané částky.

DSTI

Ukazatel DSTI odpovídá na otázku, jestli zvládnete své závazky splácet, a banka s ním pracuje při posuzování bonity. Zkratka DSTI je převzata z angličtiny a znamená „debt service to income“, v překladu „poměr výše splátek k příjmu“. Je to tedy procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o hypotéku. Tento ukazatel je od 1. 7. 2023 ze strany České národní banky deaktivován a posuzování bonity klienta nechává na bankách samotných.

DTI

Ukazatel DTI odpovídá na otázku, jestli nebudete se všemi úvěry předlužení. Pracujeme s ním při posuzování vaší schopnosti hypotéku splácet. Zkratka DTI znamená v angličtině „debt to income“. To lze přeložit jako „poměr dluhu k příjmu“, konkrétně pak poměr výše celkového zadlužení žadatele o hypotéku k výši jeho čistého ročního příjmu. Česká národní banka sleduje, aby výše všech půjčených peněz nepřesáhla 9násobek vašeho ročního příjmu. Ukazatel zjistíte tak, že vezmete výši poskytnutého úvěru a vydělíte ji svým ročním čistým příjmem. Horní hranice ukazatele by neměla být vyšší než 8,5. U žadatelů do 36 let je tato hranice 9,5.

Fixace

Jde o období, po které platí sjednaná úroková sazba. U nás si můžete zvolit období kratší – 2 nebo 3 roky. Ale i delší – 5, 7 nebo 10 let. Fixace vám tedy dává jistotu, že na vámi vybraný počet let se úroková sazba nezmění. Jakmile se fixace blíží ke konci, domluvíme s vámi nové podmínky na další sjednané období s aktuální sazbou, kterou zrovna budeme nabízet. Vy si pak můžete vybrat, na kolik let chcete tyto podmínky fixovat.

 **Infotip:** Převést hypotéku k nám můžete kdykoliv, nemusíte čekat na konec fixace u své banky.


Chytrá rezerva

Pokud budete mít někdy v průběhu splácení hypotéky peníze navíc, můžete si je vložit na účet Chytrá rezerva. Když vám budeme počítat úroky, díváme se na částku, která zbývá k doplacení. Jakýkoliv zůstatek v Chytré rezervě tuhle částku snižuje. Takže pokud budete mít hypotéku na 3 000 000 Kč a do Chytré rezervy vložíte 500 000 Kč, budeme vám počítat úroky jen z 2 500 000 Kč. Díky vkladu ušetříte na úrocích a hypotéku splatíte dříve. Peníze nejsou v Chytré rezervě zamčené na věčné časy. Pokud je budete potřebovat, můžete si je vzít zpět. Hypotéka se vrátí do starých kolejí, ale tu úsporu za dobu vkladu v rezervě vám už nikdo nevezme.

Ve smlouvě o hypotéce si sjednáme dvě úrokové sazby. Pokud nebudete mít v Chytré rezervě ani korunu, budeme vám hypotéku úročit nižší sazbou. Jakmile do Chytré rezervy vložíte nějaké peníze, úrokovou sazbu vám zvýšíme o 0,2 procentního bodu, zároveň vám ale o vloženou částku snížíme zůstatek jistiny, ze které úroky počítáme, čímž můžete ušetřit zajímavé peníze. Kolik? To vám ukáže tato [kalkulačka](#).


LTV

Zkratka LTV znamená v angličtině „loan to value“, tedy „poměr hypotéky k hodnotě zastavené nemovitosti“. Ukazatel říká, kolik vám banka půjčí a kolik je třeba doplatit z vlastních peněz. Pokud kupříkladu kupujete byt v hodnotě 5 000 000 Kč, 80% LTV umožní poskytnout peníze od banky v maximální výši 4 000 000 Kč a zbylou část (1 000 000 Kč) budete muset doplatit ze svého. V případě, že nemáte dostatek vlastních peněz k doplacení, můžete dát do zástavy další nemovitost.

 **Infotip:** Obvykle půjčujeme částky do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Mladší ročníky – do 36 let – si mohou vzít hypotéku až do 90 %.

Odhad nemovitosti

Ocenění nemovitosti zpracované naším smluvním odhadcem. Na základě odhadem zjištěné ceny nemovitosti pak počítáme LTV – tedy kolik maximálně vám můžeme půjčit. U převedení hypotéky nám někdy může stačit i online odhad nebo původní odhad, pokud není starší než 10 let.


 **Infotip:** Odhad doporučujeme objednat až ve chvíli, kdy vám náš hypoteční expert po ověření bonity potvrdí, že na hypotéku dosáhnete, ať nemáte zbytečné výdaje.

Pojištění nemovitosti

Hlavním smyslem pojištění zastavené nemovitosti je především ochrana před živelními událostmi, požáry nebo vandalismem. Banka to po vás bude vyžadovat a stanoví si minimální hodnotu pojištění. O výši pojistné částky je dobré se poradit s pojišťovnou a pojistnou částku průběžně upravovat v reakci na každoroční změnu inflace. S pojištěním zastavené nemovitosti souvisí pojem vinkulace pojištění, se kterým se setkáte ve slovníčku níže.

Pojištění hypotéky

Pojištění hypotéky slouží v případech, kdy se nečekaně dostanete do situace, kdy nebudete schopni hypotéku splácet. Pojištění kryje šest rizik, včetně úrazů, ošetřování člena rodiny, nebo dokonce úmrtí.

 **Infotip:** Při sjednání pojištění můžete splácet hypotéku vám snížíme úrokovou sazbu o 0,1 procentního bodu.

Přistoupení k hypotéce

Přistoupení k hypotéce je smlouva, která se podepisuje, když o hypotéku zažádáte společně s dalším člověkem. Přistoupením k hypotéce se tento člověk stává spoludlužníkem a zavazuje se splatit dluh z hypotéky v případě, kdy hlavní dlužník (žadatel o hypotéku) přestane splácet. Pokud je přístupitelů k hypotéce více, každý bude mít své vlastní přistoupení.

Rezervační smlouva

Rezervační smlouva na kupovanou nemovitost chrání všechny zúčastněné strany. Stanovuje poplatek za to, že vlastník a realitní kancelář nebudou nemovitost po určenou dobu nabízet jiným zájemcům. Doporučujeme mít dostatek času, ideálně alespoň dva měsíce od podpisu rezervační smlouvy, než podepíšete smlouvu kupní. Právní poradenství sice neposkytujeme, ale můžeme vám alespoň říci, na co si dát u rezervační smlouvy pozor, aby vyřízení hypotéky proběhlo co nejlépe. Jednou z věcí, kterou si ve smlouvě doporučujeme stanovit, jsou podmínky vypořádání rezervačního poplatku, když rezervovanou nemovitost koupíte, ale také pro případ, kdy od koupě odstoupíte. Pokud nemovitost koupíte, obvykle se tento poplatek odečítá z domluvené kupní ceny nemovitosti. Složitější je to při odstoupení od smlouvy. Zde musí smlouva počítat se všemi scénáři. Odstoupit od prodeje může totiž kterákoliv smluvní strana z různých důvodů – vlastním zaviněním nebo zaviněním jiné strany.

RPSN

Zkratka RPSN znamená „roční procentní sazba nákladů“. Říká, kolik vás bude hypotéka průměrně za rok stát. Čím nižší tento ukazatel je, tím je hypotéka levnější. Obvyčejně zahrnuje nejen úrokové sazbu, ale také poplatky za správu hypotéky nebo přípravu smlouvy. Takové poplatky u nás nenajdete.

Smlouva o hypotéce

Je to dokument, který společně podepíšeme, pokud vám hypotéku schválíme. Ve smlouvě se dohodneme na všech podmínkách hypotéky, například na její výši a úrokové sazbě včetně délky její fixace. Pro její podpis nemusíte chodit na pobočku, vše vyřídíte pohodlně online.

Účel hypotéky

Upřesňuje to, na co máte v plánu si hypotéku vzít. U nás můžete hypotéku využít na koupi domu, domu nebo stavebního pozemku, rekonstrukci a stavbu nového domu, koupi družstevního bytu, na vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů a na převedení hypotéky k nám odjinud.

Vinkulace pojištění

Vinkulace pojištění u hypotéky znamená, že do pojištění vedle vás a pojišťovny vstupujeme my jako třetí strana. Vinkulací získáváme ochranu nemovitosti vám peníze z pojišťovny poskytneme, abyste mohli nemovitost uvést do původního stavu. Pokud ale dojde například ke zničení zastavené nemovitosti, pojišťovna nám vyplatí peníze, které použijeme na doplacení hypotéky, a to, co po úhradě zbyde, vyplatíme vám.

Oznámení o vzniku zástavního práva k nemovitosti většinou vyřešíme s pojišťovnou my, takže se nemusíte o nic starat. Pokud nám to ale pojišťovna neumožní, budete od vás potřebovat vyplnit Oznámení o vzniku zástavního práva Air Bank a nechat ho potvrdit razítkem pojišťovny, u které je zástava pojištěna. Jak v takovém případě postupovat, vám dá vědět váš hypoteční expert.

Zástavní smlouva

Zástavní smlouva k nemovitosti je smlouva mezi vlastníkem zastavené nemovitosti a námi, která nám slouží k zajištění toho, že svůj dluh splatíte. Proto získáváme k nemovitosti zástavní právo, a to až do doby, kdy hypotéku splatíte a zástavní právo tím zanikne. Zástavní smlouva spolu s návrhem na vklad slouží jako podklad pro zápis zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. O vše se postaráme my jako banka, na katastr chodit nemusíte.