

## Návrh financování nemovitosti

**Pro klienta:** Jan Šťastný, Jitka Šťastná

**Investiční záměr:** 7 400.000 Kč

- 1) Koupě stavebního pozemku
- 2) výstavba RD

**Termín realizace:** 5/2015

**Potřeba finančních prostředků:** 6 000.000 Kč

---

Dne 15.4.2015 zpracoval:

**Mgr. Martin Šustek**

Tř. T. Bati 1276, 760 01 Zlín

IČ: 76282252

tel.: +420 602 513 966

e-mail: [zlin@sustek-martin.cz](mailto:zlin@sustek-martin.cz)

[www.sustekmartin.cz](http://www.sustekmartin.cz)

## Popis investičního záměru:

### Ad 1) Koupě stavebního pozemku

- Cena pozemku (2 250.000 Kč) + vybudování inženýrských sítí (300.000 Kč) = 2 550.000 Kč
- Vlastní zdroje: záloha (- 100.000 Kč) + inženýrské sítě (-300.000 Kč) = -400.000 Kč
- Potřeba finančních prostředků = 2 150.000 Kč

### Ad2) Výstavba RD

- Cena výstavby ( 4 850.000 Kč)
- Vlastní zdroje (-1 000.000 Kč)
- Potřeba finančních prostředků = 3 850.000 Kč

CELKEM potřeba finančních prostředků = 6 000.000 Kč

## Návrh financování:

Na základě požadavků klienta byla provedena analýza nabídek bank. Navrhuji financování realizovat formou hypotečního úvěru prostřednictvím ..... banky, která předložila nabídku nejlépe odpovídající požadovaným kritériím. Konkrétní nabídka banky je přílohou tohoto návrhu stejně jako porovnání nabídek ostatních ban.

### Parametry úvěru:

- **Úroková sazba** 1,69% p.a.
- **Fixace** úrokové sazby 5 let
- **Délka** úvěru 30 let + délka čerpání úvěru (po dobu čerpání jsou hrazeny pouze úroky; max. 2 roky)
- Předpokládaná **výše splátky** úvěru je .....,- Kč/měs. (+ ..... Kč/měs. za možnost mimořádných splátek viz níže)
- **Čerpání** zálohově bez dokládání dodavatelských faktur (vždy po profinancování určité částky se vyhotovuje odhadcem zpráva o stavu výstavby). Zálohové čerpání u výstavby bude probíhat vždy do max. ....% hodnoty stávajícího ocenění a max. do výše ..... Kč. Následně po vyhotovení zprávy o stavu výstavby je to opět max. ....% z aktuální hodnoty ocenění s odečtením již vyčerpané části.
- **Poplatky** za vedení osobního i úvěrového účtu ani poplatek za zpracování úvěru nejsou účtovány.
- **Poplatek za zpracování znaleckého odhadu** je ve standardní výši dle sazebníku konkrétního znalce (kontakt na znalce v daném regionu bude klientovi předán).
- **Sankce za nedočerpání úvěru** je účtována pouze v případě, že nebude dočerpáno více než .....% z výše úvěru (tj. více než ..... Kč). Sankce je v tom případě ve výši ....% z nedočerpané části úvěru.
- **Možnost mimořádných splátek** úvěru je vždy po 12ti zaplacených anuitních splátkách. Poplatek za tuto službu je ..... Kč/měs.

## Potřebné podklady k realizaci úvěru:

### 1. Fáze (předběžné oficiální posouzení bonity systémem banky a náhled do registrů):

- Podepsaná žádost o zpracování úvěru (*formulář po akceptaci návrhu z Vaší strany zašlu e-mailem*).
- Potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti p. Šťastného (*formulář po akceptaci návrhu z Vaší strany zašlu e-mailem*).
- Daňové přiznání p. Šťastné (*za r. .... potvrzené FÚ, předběžné DP za r. ....*).
- Oprávnění k podnikatelské činnosti p. Šťastné (*např. živnostenský list*).
- Kopie OP obou žadatelů (*již dodáno*).

*Pozn.: Je možné, že bude po předběžném posouzení potřeba zrušit kreditní kartu p. Šťastného u .....banky.*

### 2. Fáze (podklady pro kredit risk banky a vypracování smluvní dokumentace)

- Znalecký odhad stávající a budoucí hodnoty nemovitosti (*provede spolupracující znalec banky*).
- Nabývací titul k nemovitosti (*návrh kupní smlouvy nebo Smlouva o smlouvě budoucí nebo její návrh*). Kupní smlouva (nebo Smlouva o bud. KS) musí obsahovat konkrétní lhůtu, ve které bude prodávající povinen podat návrh na vklad vlastnického práva do KN (*tuto informaci předejte RK nebo právní kanceláři, která bude připravovat příslušné smlouvy*).
- Pokud bude financování řešeno přes Smlouvu o advokátní úschově, musí tato smlouva obsahovat ustanovení o tom, že pokud nebudou do pevně stanoveného termínu (den, měsíc, rok) splněny podmínky pro výplatu spravované částky z advokátní úschovy, bude příslušná částka vrácena zpět bance (*tuto informaci předejte RK nebo právní kanceláři, která bude připravovat příslušné smlouvy*).
- Doklad, že pozemek je územním plánem nebo rozhodnutím určen k občanské zástavbě.
- Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem (*stavební část*).
- 

### 3. Fáze (podklady k čerpání úvěru)

- Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci nebo doklad o ohlášení stavebních prací.
- Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (*doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru, tj. záloha na koupi pozemku, úhrada realizace inženýrských sítí, profinancování ..... Kč z vlastních zdrojů*).
- Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti v rozsahu stanoveném bankou a její vinkulace ve prospěch banky.

**Mgr. Martin Šustek**

### Přílohy:

1. Nabídka ..... banky – hypoteční úvěr
2. Porovnání nabídek bank
3. Osobní finanční plán
4. Investiční plán
5. Porovnání hypotéky a pravidelných investic