# Hypotéka České spořitelny

## Předmět hypotéky

- Byt v osobním vlastnictví, ateliér
- Družstevní byt
- Rodinný dům (max. 3 bytové jednotky)
- Stavební pozemek
- Rekreační objekt
- Bytový dům (max. 10 bytových jednotek)

## Účel hypotéky

- Koupě nemovitosti
- Privatizace od města nebo obce
- Financování družstevního bytu
- Úhrada dalšího členského vkladu
- Výstavba nemovitosti
- Rekonstrukce
- Vypořádání vlastnických vztahů k nemovitosti
- Refinancování (bankovního úvěru na bydlení)
- Koupě s následným pronájmem
- Zpětné proplacení
- Kombinace výše uvedených účelů
- Doplňková část (nelze samostatně)

## Základní parametry hypotéky (splatnost 5 až 30 let, výše min. 300 tis. Kč, max. 25 mil. Kč)

| Obchodní parametr | LTV | Poznámky |
|---|---|---|
| Byt nebo rodinný dům (Žadatelé mladší 36 let) | 90 % | manželé – alespoň jeden mladší 36 let; jinak všichni dlužníci mladší 36 let, max. 20 mil. Kč |
| Byt nebo rodinný dům (Žadatelé ve věku 36 let a více) | 80 % | 90 % při výsledku score „Přijato“ |
| Stavební pozemek | 80 % | |
| Rekreakční objekt | 80 % | |
| Bytový dům | 80 % | max. do 10 bytových jednotek |
| Obratovka | 80 % | |
| Investice | 70 % | Při pořízení třetí a další nemovitosti nebo příjem z budoucího pronájmu nem. |

Při překročení maximální výše úvěru bude hypotéka posuzována individuálně.

## Pojištění schopnosti splácet (PPI)

| Varianta | Pojistné z měsíční splátky | Co obsahuje | Sleva z úrokové sazby |
|---|---|---|---|
| Standard | 9,26 % | dlouhodobá pracovní neschopnost, invalidita 2. nebo 3. stupně, úmrtí (včetně terminálního stádia) | 0,10 % |
| Standard 50 %* | 5,47 % | | |
| Plus | 10,55 % | ztráta zaměstnání, dlouhodobá pracovní neschopnost, invalidita 2. nebo 3. stupně, úmrtí (včetně terminálního stádia) | |
| Plus 50 %* | 6,73 % | | |

* Varianty Standard 50 % a Plus 50 % lze sjednat pouze pro úvěry nad 4 000 000 Kč.

## Vedení Standard účtu České spořitelny zdarma

**Standard účet obsahuje zdarma:**
- všechny příchozí a elektronicky zadané odchozí transakce,
- debetní kartu, Virtuální kartu George a Jednorázovou virtuální kartu,
- všechny výběry hotovosti z bankomatů České spořitelny,
- telefonní a internetové bankovnictví,
- kontokorent.

## Překlenovací financování

**Služba umožňuje financovat 100% záměru do nového bydlení bez potřeby vlastních zdrojů.** Z následného prodeje původní nemovitosti je splacena "překlenovací" část financování.

**Služba je určena** klientům, kteří si pořídili menší byt/dům a budou se stěhovat do většího bytu či rodinného domu (koupě) nebo si staví dům (výstavba).

**Klientovi se poskytují 2 samostatné hypotéky:**
- Hypotéka České spořitelny
- Překlenovací financování (nahrazuje vlastní zdroje)

**Podmínky Překlenovacího financování:**
- Splatnost do 2 let
- Pevná i proměnná úroková sazba
- Zajištění stávající nemovitostí do LTV 70 %
- Čerpá se jako první: nahrazuje vlastní zdroje
- Degresivní splácení: klient splácí pouze úroky
- Jednorázové splacení z prodeje kdykoliv do 2 let bez sankce
- Přirážka k úrokové sazbě +0,5 % ročně

## Doplňková část hypotéky

Doplňkovou část úvěru je možné klientovi vyčerpat na běžný účet, max.1,5 mil.a max. 40% z výše účelové části úvěru. Vše v rámci jedné smlouvy o úvěru a se stejnou úrokovou sazbou. Doplňková část se čerpá jako poslední.

## Předhypoteční úvěr

Umožňuje financovat pořízení nemovitosti na bydlení, ke které nelze dočasně zřídit zástavní právo.

**Podmínky Předhypotečního úvěru:**
- Do 90 % hodnoty nemovitosti dle typu nemovitosti, která bude ve vlastnictví klienta a ke které bude zřízeno zástavní právo.
- Maximální výše 5 mil. Kč.
- Splatnost 2 roky jednorázově vyčerpáním navazující Hypotéky České spořitelny.
- Po dobu trvání klient splácí úroky z vyčerpané částky.
- Lze využít službu Variabilita splátek.
- Přirážka k úrokové sazbě +2 %.

## Expresní čerpání

Umožní čerpání už druhý den po podpisu smlouvy o úvěru po splnění všech podmínek čerpání. Klient nemusí před prvním ani dalšími čerpáními úvěru dokládat zapsané zástavní právo k zastavovaným nemovitostem. Stačí nám předložit návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti s potvrzením jeho přijetí katastrálním úřadem. Maximální částka je 15 mil. Kč.

## Variabilita splátek

Umožní odklad splátek (tj. přerušení splácení) na začátku úvěrového vztahu i v jeho průběhu o 3 měsíce, a to i opakovaně. Zároveň umožňuje kdykoliv podle potřeb klienta změnit výši svých pravidelných splátek, vždy na základě změny smlouvy o úvěru, která je bez poplatku.

## Příjmy – hlavní (standardně akceptovatelný příjem)

| Příjmy ze závislé činnosti (průměr za 12 měsíců) | Doklad |
|---|---|
| Mzda na účet v ČS | Údaje o příjmu uveďte v žádosti o úvěr |
| Mzda na účet v jiné bance | 1) Potvrzení o příjmu (lze podat elektronicky)<br>2) Výpisy za poslední 3 měsíce |
| Mzda v hotovosti – zaměstnavatelem/zřizovatelem je úřad či instituce, stát, případně jiný ústřední orgán státní správy, kraj či obec | |
| Pracovní poměr na dobu určitou – zaměstnavatelem je stát nebo pracovní poměr trvá déle než 12 měsíců | |

| Příjmy z podnikání (OSVČ) | Doklad |
|---|---|
| Ze základu daně nebo z obratu<br>Použitelnost variant a výši příjmu z podnikání určí propočet v hypotečním konfigurátoru | a) u Hypo do 5 mil. Kč daňové přiznání za poslední ukončené období včetně příloh<br>b) u Hypo nad 5 mil. Kč daňové přiznání za poslední dvě ukončená období vč.příloh<br>c) vždy doklad o zaplacení daně |
| Paušální daň | Výpisy z účtu za posledních 6 kalendářních měsíců |

| Příjmy ESSO ze zisku i obratu, včetně spol. s r. o. | Doklad |
|---|---|
| Majetkový podíl do 50 % včetně (za rodinu) | Potvrzení o příjmu (lze podat elektronicky) |
| Majetkový podíl nad 50 % a HU do 3,5 mil. Kč | Daňové přiznání za poslední rok |
| Majetkový podíl nad 50 % a HU nad 3,5 mil. Kč | Daňové přiznání za poslední dva roky |

| Příjmy ze zahraničí | Doklad |
|---|---|
| Minimálně za 3 měsíce ze závislé činnosti (max. 80 % z příjmů) | a) Potvrzení o příjmu (lze podat elektronicky)<br>b) Výpisy za poslední tři měsíce |

| Starobní důchod | Doklad |
|---|---|
| Starobní důchod | Rozhodnutí ČSSZ + výpis z účtu nebo ústřižek složenky<br>– je-li vypláceno na účet v ČS – bez dokladů (samostatná platba, určená pouze pro klienta) |

| Výsluhové příspěvky | Doklad |
|---|---|
| Výsluhové příspěvky dle zákona číslo 361/2003 a 221/1999 sb. | Výměr + poslední výpis z účtu |

| Příjmy z nájmu | Výpočet | Doklad |
|---|---|---|
| Současné | Příloha DAP č. 2 ř. 201 × 0,7/12 | 1) DAP za poslední zdaňovací období vč. příloh a dokladu o zaplacení daně, LV (u DB nájemní smlouva s BD) nebo<br>2) nájemní smlouva/y (u DB podnájemní smlouvu), poslední výpis z účtu s nájemným a LV(u DB nájemní smlouvu s BD). Nájem musí trvat min. 3 měsíce |
| Budoucí | Nájemné určené jako „Upravené výnosy celkem“ × 0,7/12 | Odhad s výnosovou hodnotou nemovitosti + nájemní smlouvy + LV. Max. LTV 70 % |
| Současné v hotovosti | Nájemné určené jako „Upravené výnosy celkem“ × 0,7/12 | Odhad s výnosovou hodnotou nemovitosti + nájemní smlouvy + LV. |

### OSTATNÍ PŘÍJMY ZAPOČÍTÁVANÉ K HLAVNÍMU (STANDARDNÍMU) PŘÍJMU

| | |
|---|---|
| **Invalidní důchod 1. až 3. stupně** | Rozhodnutí ČSSZ + výpis z účtu nebo ústřižek složenky<br>– je-li vypláceno na účet v ČS – bez dokladů (samostatná platba, určená pouze pro klienta) |
| **Nemocenská** | V případě, že za poslední měsíc již byla vyplacena běžná mzda |
| **Rodičovský příspěvek** | a) výpis z účtu b) čestné prohlášení – lze uznat i dopředu (pokud ještě není vyplácen); max. do 9 700 Kč |
| **Výživné na děti** | Max. 5 000 Kč/1 dítě; rozhodnutí soudu + poslední výpis z účtu |
| **Stabilizační příspěvek a příspěvek na bydlení vojákům z povolání** | Potvrzení o příjmu + výpis z účtu (pokud chodí na účet v ČS, výpis z účtu nedokládá) |
| **Odměna pěstouna** | Oznámení o přiznání dávky + výpis z účtu nebo ústřižek složenky |
| **Dohoda o provedení práce** | Doklad: i. Potvrzení o příjmu (lze podat elektronicky)<br>ii. Výpisy za poslední 3 měsíce<br>iii. Dohodu (dobu delší než 1 rok) |
| **Dohoda o pracovní činnosti** | Doklady stejné jako u příjmů ze závislé činnosti (max. do 100% hlavního příjmu). |

### DOPLŇKOVÉ PŘÍJMY

| | Příjmy uznávané do 100 % hlavního příjmu | Příjmy uznávané do 70 % hlavního příjmu |
|---|---|---|
| – Mzda v hotovosti (pokud nesplňuje obecná pravidla pro příjem v hotovosti)<br>– Cestovní náhrady (diety) – potvrzení o příjmu včetně diet<br>– Příjem z dohody o pracovní činnosti nebo z pracovní agentury<br>– Příjem na dobu určitou kratší než 12 měsíců | – mzda v hotovosti<br>– příjem z dohody o pracovní činnosti, nebo z pracovní agentury<br>– příjem na dobu určitou kratší než 12 měsíců | – cestovní náhrady (diety) – potvrzení o příjmu včetně diet |

**Příjmy, které nelze započítat:** podpora v nezaměstnanosti, přídavky na děti, vdovské, vdovecké a sirotčí důchody), stipendium, příjmy z fotovoltaických elektráren, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z prodeje nemovitostí, příjmy z brigády, příjmy od zaměstnavatele v konkurzu, likvidaci, ...

## Ceník Hypotéky ČS – vybrané položky

| Položka | Cena služby | Frekvence účtování ceny |
|---|---|---|
| **Zpracování hypotéky** | zdarma | – |
| **Expresní čerpání** | 2 000 Kč | jednorázově |
| **Variabilita splátek** | zdarma | – |
| **Překlenovací financování** | 3 000 Kč | jednorázově |
| **Zrychlená výstavba** | 3 000 Kč | jednorázově |
| **První čerpání** | zdarma | – |
| **Druhé a další čerpání** | 500 Kč | jednorázově |

Vysvětlivky: jednorázově = při zakoupení služby.
Cenu za vybrané služby je možné zahrnout do poskytované hypotéky.

## Odhady

| Typ nemovité věci | Cena odhadu | Typ odhadu | Aktualizace odhadu | Doba zpracování |
|---|---|---|---|---|
| **Byt – město** | zdarma | on-line ocenění | – | 24 hodin |
| **Byt, pozemek** | 5 000 Kč | smluvní znalec | 1 500 Kč | 5 dnů* |
| **RD, rekreační objekt** | 6 000 Kč | smluvní znalec | 1 500 Kč | 5 dnů* |
| **RD** | zdarma | on-line ocenění | 1 500 Kč | 24 hodin |
| **Bytový dům** | individuálně | smluvní znalec | – | 5 dnů |

* Expresní zpracování do 2 pracovních dnů + 1 200 Kč.

**Helpdesk:** tel.: 956 772 000 – provolba 2.2 (v pracovní dny od 8.00 do 18.00 hodin)

**Aktualizováno: 1. 4. 2026**