

Jaké dokumenty od Vás budeme k vyřízení hypotéky potřebovat?

Nelekněte se. I když je seznam dokladů docela dlouhý, zdaleka ne všechny budou zapotřebí. Co přesně budete potřebovat právě Vy, Vám včas řekne náš hypoteční expert.

Co všechno tedy můžeme po Vás nebo po přístupiteli k hypotéce čistě hypoteticky chtít?

1. Doklady totožnosti:

Hlavní doklad totožnosti s fotkou:

- občan ČR – občanský průkaz
- cizinec občan EU – národní průkaz nebo cestovní pas nebo průkaz o povolení k pobytu
- cizinec mimo EU – cestovní pas nebo průkaz o povolení k pobytu

Druhý doklad totožnosti:

- občan ČR – cestovní pas nebo řidičský průkaz nebo zbrojní průkaz nebo rodný list
- cizinec občan EU nebo mimo EU – cestovní pas nebo řidičský průkaz nebo průkaz o povolení k pobytu

Pokud v dokladech chybí místo trvalého pobytu nebo místo narození, budeme potřebovat prohlášení o trvalém bydlišti nebo prohlášení o místě narození.

- Když si hypotéku k nám převádíte online, budeme potřebovat také kopii dokladu o tom, že máte účet u jiné banky v České republice. Může jít o výpis z účtu, který není starší než 3 měsíce, smlouvu o založení tohoto účtu nebo o potvrzení o účtu, opět ne starší než 3 měsíce.

2. Doklady k příjmu:

Doklady, podle kterých si ověřujeme, kolik vyděláváte:

Zaměstnanec:

- potvrzení o příjmu
- 3 výpisy z běžného účtu, na který chodí mzda

Někdy můžeme potřebovat také některý z těchto dokumentů:

- prohlášení o prodloužení pracovního poměru, to když máte pracovní poměr na dobu určitou
- potvrzení o tom, že máte nárok na náhradu ztráty výdělku při vyplácení náhrady mzdy, například kvůli pracovní neschopnosti z důvodu pracovního úrazu
- pracovní smlouvu včetně dodatků, případně jinou smlouvu, například licenční smlouvu, jmenovací dekret, smlouvu o výkonu funkce. Smlouvu potřebujeme, když z Vaší žádosti nebude úplně jasné, kdo je Váš zaměstnavatel
- mzdový výměr
- 6 výpisů z běžného účtu od majitele nebo jednatele firem
- 6 výplatních pásek od majitele nebo jednatele firem

- 3 poslední výplatní pásky s podpisem a razítkem zaměstnavatele
- potvrzení o tom, že dostáváte diety. Pokud to tedy není v potvrzení o výši příjmu nebo ve výpise z běžného účtu
- potvrzení o příspěvku na bydlení, ten se týká hlavně vojáků. K němu pak 3 výpisy z běžného účtu, na který chodí příspěvek, nebo potvrzení o příjmu

Podnikatelé nebo lidé se svobodným povoláním:

- daňové přiznání za předchozí zdaňovací období včetně příloh a razítka finančního úřadu. Pokud vedete účetnictví, budeme potřebovat i rozvahu a výsledovku. Místo daňového přiznání nám můžete dát i jeho opis. Musí být ale vydaný finančním úřadem. Při podání přes datovou schránku musíme na elektronické doručence najít záznam o přijetí finančním úřadem nebo podací kód s heslem
- doklad o bezdlužnosti vůči finančním úřadům
- potvrzení o zaplacení daně nebo jejího přeplatku. Postačí výpis z běžného účtu nebo potvrzení z finančního úřadu
- v některých případech:
 - daňové přiznání k DPH
 - potvrzení o bezdlužnosti od zdravotní pojišťovny nebo OSSZ
 - plnou moc pro daňového poradce, pokud máte daňového poradce
 - souhlas finančního úřadu, pokud podáváte daňové přiznání později

Příjem z pronájmu nebo kapitálového majetku:

- daňové přiznání za předchozí zdaňovací období včetně příloh s razítkem finančního úřadu nebo opis vydaný tímto úřadem. Při podání přes datovou schránku musí být z elektronické doručeny poznat, že ji finanční úřad přijal, nebo v ní musí být uvedený kód s heslem

Starobní důchod – většinou jeden z těchto dokumentů:

- 1 výpis z běžného účtu, na který chodí důchod
- důchodový výměr ne starší než 1 rok
- potvrzení o pobírání důchodu ne starší než 1 měsíc

Invalidní důchod – většinou jeden z těchto dokumentů:

- 1 výpis z běžného účtu, na který chodí důchod
- potvrzení o pobírání důchodu ne starší než 1 měsíc
- v ojedinělých případech důchodový výměr ne starší než 1 rok

Výsluha, například u policistů a příslušníků armády – zpravidla jeden z těchto dokumentů:

- 3 výpisy z běžného účtu, na který chodí výsluha, nebo potvrzení o příjmu
- potvrzení o přiznání výsluhy ne starší než 1 měsíc
- rozhodnutí o přiznání výsluhy ne starší než 1 rok

Rodičovská dovolená:

- potvrzení o přiznání nebo změně výše dávky ze státní sociální podpory

Pokud takové potvrzení nemáte, můžeme po Vás chtít některý z těchto dokumentů:

- 3 výpisy z běžného účtu, na který chodí příspěvek
- oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory
- oznámení o změně výše dávky státní sociální podpory

- přehled vyplacených dávek státní sociální podpory

Mateřská dovolená:

- potvrzení o přiznání nebo změně výše dávky ze státní sociální podpory. Pokud toto potvrzení nemáte, tak 3 výpisy z běžného účtu, na který chodí příspěvek

Ostatní příjmy:

- 3 výpisy z běžného účtu
- případně nějaký doklad, který příjem potvrzuje
- v případě pěstounské péče platební rozpis, rozhodnutí, přehled vyplacených dávek sociální podpory a pěstounské péče oprávněné osobě

Když nějaké společnosti dlužíte po splatnosti, můžeme od Vás žádat:

- doklad o zaplacení nedoplatku. Jedná se o dluh po splatnosti, případně úvěrovou smlouvu k původnímu závazku
- potvrzení o tom, že už nic nedlužíte
- potvrzení o splacení závazku

Někdy od Vás můžeme chtít také potvrzení o zrušení žádosti o půjčku, úvěr nebo hypotéku u jiné společnosti.

3. Doklady ke společnému jmění manželů:

- doklad o společném jmění manželů (náš formulář)
- v případě upraveného společného jmění manželů:
 - dohodu o vypořádání společného jmění manželů nebo rozsudek o rozvodu s doložkou o nabytí právní moci
 - doklad k zúženému společnému jmění manželů, tedy notářský zápis, předmanželskou smlouvu

4. Doklady k účelu úvěru:

- pro převedení hypotéky:
 - kopii původní úvěrové smlouvy včetně všech dodatků
- pro koupi nemovitosti:
 - návrh kupní smlouvy, případně smlouvy o smlouvě budoucí kupní
 - návrh smlouvy o úschově, pokud ji využijete
- pro výstavbu nebo rekonstrukci:
 - rozpočet, projektovou dokumentaci, stavební povolení

5. Doklady k zastavované nemovitosti:

- původní odhad ceny zastavované nemovitosti, který není starší než 10 let
- pokud původní odhad není možné použít, budeme potřebovat nový odhad od našeho smluvního odhadce
- aktuální fotky zastavované nemovitosti pořízené v době žádosti u nás

Někdy k zastavované nemovitosti potřebujeme také:

- původní zástavní smlouvu
- nájemní smlouvu – pokud zastavovanou nemovitost pronajímáte nebo budete pronajímat
- územní plán
- smlouvu o zřízení věcného břemene a dalších zatíženích nemovitosti
- návrh na vklad (například pro dodatečný zápis přístavby zastavené nemovitosti)
- písemný souhlas se vkladem zástavního práva
- nabývací titul k nemovitosti (například kupní smlouvu)

- pokud je zástavcem někdo jiný než dlužník, budeme potřebovat doklady totožnosti také od zástavce a jeho manželky či manžela, doklad o společném jmění manželů, případně o zúžení nebo rozdělení společného jmění manželů, případně prohlášení cizince

6. Nejpozději před načerpáním hypotéky budeme potřebovat:

- prohlášení cizince
- doklad o tom, že jste zaplatili část ze svého / doklad o zaplacení Vašeho podílu
- pojistnou smlouvu k zastavené nemovitosti včetně pojistných podmínek
- pro převedení hypotéky – vyčíslení zůstatku původní hypotéky nebo úvěru od původní banky nebo spořitelny. Kromě toho i podmínky, za kterých původní banka nebo spořitelna odstraní svoje zástavní právo. Když je součástí původní zástavní smlouvy i zákaz zatížení, je potřeba také souhlas původní banky se vznikem našeho zástavního práva. V tomto případě potřebujeme souhlas původní banky už pro zaslání návrhu na vklad do katastru nemovitostí
- pro koupi:
 - uzavřenou kupní smlouvu, případně smlouvu o smlouvě budoucí kupní
 - uzavřenou smlouvu o úschově, pokud ji využijete
 - oznámení o vzniku zástavního práva Air Bank potvrzené pojišťovnou, u které je pojištěna zástava
 - žádost o čerpání hypotéky
- pro výstavbu nebo rekonstrukci:
 - stavební povolení, ohlášení stavby, územní rozhodnutí o umístění stavby, zkrátka doklad od stavebního úřadu umožňující realizovat Váš záměr
 - průběžné dohlídky financované nemovitosti, pokud budete čerpat postupně
 - oznámení o vzniku zástavního práva Air Bank potvrzené pojišťovnou, u které je pojištěna zástava
 - žádost o čerpání hypotéky

7. Po načerpání hypotéky budeme potřebovat:

- pro převedení hypotéky
 - oznámení o vzniku zástavního práva Air Bank potvrzené pojišťovnou, u které je pojištěna zástava
- pro výstavbu nebo rekonstrukci:
 - kolaudační rozhodnutí, souhlas nebo jiný doklad potvrzující dokončení Vašeho záměru

8. Zdravotní dotazník:

- Pokud sjednáváte i pojištění schopnosti hypotéku splácet, budeme od Vás potřebovat vyplněný zdravotní dotazník, a to co nejdříve. Pamatujte, že nejpozději 60 dnů od načerpání potřebujeme mít od pojišťovny informaci, že souhlasí s Vaším přistoupením k pojištění.

Přestože je tento seznam vyčerpávající, ve výjimečných případech se může stát, že budeme potřebovat doklad, který tu nenajdete.

Doklady jsou zapotřebí k tomu, abychom mohli posoudit, jestli naši hypotéku budete moci splácet. Bez nich Vám proto půjčit nemůžeme.