



Účel úvěru – refinancování a konsolidace / zpětné proplacení

• Refinancování

U refinancování se jedná o vyrovnání dříve poskytnutých úvěrů a to jak hypotečních úvěrů, úvěrů od stavebních spořitelen (meziúvěrů a řádných úvěrů), tak i půjček od fyzických a právnických osob poskytnutých na investice do nemovitosti.

Dříve poskytnutý úvěr / půjčka musí být poskytnuta témuž subjektu, který žádá o úvěr na refinancování popř. rodičům / dětem.

Refinancování úvěru je výhodné provést za situace, kdy máte na Vašem stávajícím hypotečním úvěru či úvěru ze stavebního spoření vysoký úrok či chcete-li prodloužit splatnost úvěru a tím snížit měsíční splátku či Vám při změně fixace nabídne stávající banka vysokou úrokovou sazbu na nové období fixace.

K refinancování je vždy nutné doložit původní smlouvu o úvěru / půjčce, ze které bude patrné, že se jednalo o účelové investování prostředků, tedy do nemovitosti, případně zástavní smlouvu a také vyčíslení pohledávky stávajícího věřitele.

V rámci refinancování lze uhradit jak aktuální zůstatek jistiny, tak i sankce za předčasné splacení úvěru a navíc si také můžete nově poskytnutý úvěr navýšit např. o prostředky na rekonstrukci.

Většina bank také nabízí možnost tzv. zjednodušeného refinancování, kdy za určitých podmínek není nutné dokládat příjem a lze využít i původní ocenění nemovitosti (do stáří 6let).

Banky Vám také rády odpustí i poplatek za zpracování úvěru, poplatek za vyhotovení nového ocenění nemovitosti či poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavního práva.

Pro refinancování neúčelových půjček lze využít neúčelového úvěru, tzv. Americké hypotéky.

• Konsolidace / zpětné proplacení

Jedná se o profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků až do výše 100% úvěru. Zaplacené prostředky se musí vztahovat k vhodnému objektu úvěru a proplatit je možné prostředky zaplacené maximálně 12 měsíců před podpisem žádosti o úvěr.

Autor

[Mgr. Kateřina Toušová](#)

Novela občanského zákoníku platná od 1. 11. 2011

V následujících devíti bodech jsou shrnuty hlavní změny ve vztahu nájemce a pronajímatele. Ve většině bodů se nejedná o přesnou citaci znění jednotlivých paragrafů, ale o zkrácenou verzi a o popis věcného významu změn.

- 1) Změnil se způsob, jakým je možno uzavřít nájemní smlouvu na dobu provedení určité práce.
- 2) Změnila se pravidla pro skládání a využívání kaucí, kterou nájemce uschovává u pronajímatele. Zatímco dříve bylo nutno při čerpání kaucí získat nájemcův souhlas



nebo rozhodnutí soudu, nyní je možné ve smlouvě stanovit pravidla, jak čerpat z kauce i bez souhlasu.

- 3) Vyjasnila se pravidla pro automatické prodlužování nájmu. Nyní je jasné, kdy se nájem obnovuje a kdy nikoli.
- 4) Zpřesnila se pravidla pro drobné opravy v bytě. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.
- 5) Pronajímatel dostal možnost omezit počet osob, které mohou být užívat. Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím osoby do bytu, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou.
- 6) Významně se změnila povinnost nájemce hlásit pronajímateli změny v počtu osob v bytě a pro pronajímatele to má význam při podávání případné výpovědi. Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli jména, příjmení a rodná čísla osob, které v bytě pobývají a to do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, jinak se má za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
- 7) Vyjasnila se pravidla pro přechod nájmu bytu, kdo byt může dále užívat a jak dlouho. Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt.

Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku

přechodu nájmu vyjímaje pozůstalých mladších 18-ti let a starších 70-ti let.

- 8) Novela zákona zavedla několik drobných, ale důležitých změn ve formulaci výpovědi z nájmu bytu. A právě tyto drobnosti rozhodnou, zda výpověď je platná, nebo ne. U bytů zvláštního určení musí být nájemci doručena písemně.

V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.

- 9) Změnila se také pravidla pro zajišťování bytové náhrady v případě, kdy nájemce dostane výpověď z nájmu bytu, nebo kdy má byt vyklidit.

U bytů zvláštního určení: Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí, domácích a osobních potřeb, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

Autor
[Simon Minks](#)