



Krok za krokom k hypotéke a novému bývaniu

Kupujete byt a financujete ho cez hypotéku?

Pripravili sme pre vás stručný návod, ako celý proces prebieha – od prvých krokov až po úspešné vybavenie úveru a získanie kľúčov od vášho nového domova.

Chceme vám ho čo najviac uľahčiť. Tento dokument vám pomôže zorientovať sa a vedieť, čo vás čaká.

V krátkosti Vám uvádzame aj **celkový postup pri nadobudnutí nehnuteľnosti:**

1. **Uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.**
2. Podanie žiadosti o poskytnutie úveru vo vybranej hypotekárnej banke, **schválenie úverových podmienok** a Vaše uzatvorenie zmluvy o úvere s bankou.

Súčasťou tohto procesu je zabezpečenie vyhotovenia **znaleckého posudku!**

Banka schvaľuje výšku úveru na základe celkovej hodnoty uvedenej v znaleckom posudku.

Pre účely zriadenia záložného práva hypotekárnej banky na zabezpečenie poskytnutého úveru **je nevyhnutné vypracovanie znaleckého posudku.** V znaleckom posudku vybraný znalec ocení hodnotu nehnuteľnosti (byt, resp. byt s garážou, parkovacím státím). Pri vypracovaní znaleckého posudku Vám vieme pomôcť a ponúknuť Vám služby nášho znalca.

Po zriadení záložného práva, Vaša úverová banka pristúpi k zaplateniu časti kúpnej ceny za Vašu nehnuteľnosť podľa Vašich úverových podmienok.

3. Vyhotovenie návrhov Záložných zmlúv na zriadenie záložného práva financujúcou bankou a ich uzatvorenie medzi bankou a prevodcom (developerom).

Pozn. Nadobúdateľ uzatvára iba zmluvu o úvere s bankou.

4. Uzatvorenie **Zmluvy o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru v Bytovom dome** medzi developerom ako prevodcom a klientom ako nadobúdateľom.

5. Vklad Záložných zmlúv do katastra nehnuteľností na náklady nadobúdateľa.
Povolením vkladu je plnenie úveru klienta zabezpečené záložným právom nehnuteľnosti v prospech jeho Banky.

Pozn. správny poplatok za podanie návrhu je 100 EUR.

6. Doloženie **dokumentácie Vašej hypotekárnej banke na vyplatenie (čerpanie) úveru** v rozsahu:

- uzatvorená **Zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti** medzi klientom ako nadobúdateľom a prevodcom (developerom)
- vklad **záložnej zmluvy** do katastra nehnuteľností
- predloženie uzatvorenej poisťovnej zmluvy na nehnuteľnosti
- preukázanie zaplatenia časti kúpnej ceny v podobe „vlastných prostriedkov“ na osobitý bankový účet developera/prevodu

7. Vyplatením **časti kúpnej ceny** Vašou hypotekárnou bankou na účet prevodcu/developera **dôjde k zaplateniu celej kúpnej ceny za nehnuteľnosť.**

8. **Podanie návrhu na vklad Zmluvy o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru do katastra nehnuteľností, na náklady klienta.**

9. Vlastníkom nehnuteľnosti sa klient stanete práve povolením vkladu - rozhodnutím okresného úradu Zvolen, na náklady nadobúdateľa (budúceho vlastníka), podanie návrhu zabezpečí developer. Trvanie konania je 30 dní od podania návrhu na vklad.

Pozn. správny poplatok za podanie návrhu je 100 EUR

10. Zabezpečenie výmazu záložného práva Banky developera na nehnuteľnosti nadobúdateľa, automaticky zabezpečuje developer a táto banka .

11. **Odovzdanie** nehnuteľnosti v preberacom konaní .

12. **Prepis a prihlásenie** nadobúdateľa ako odberateľa energií v nehnuteľnosti v spolupráci s developerom a správcom bytového domu .

Podklady k schvaľovaniu úveru:

1. uzatvorená Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva
2. podanie žiadosti o poskytnutie úveru vo Vami vybranej banke
3. Vyhotovenie Znaleckého posudku vybraným znalcom spolu s obhliadkou kupovanej nehnuteľnosti /v 3 ks + v elektronickej verzii na CD/
4. Schválenie úverových podmienok vybranou bankou
5. Príprava návrhu kúpnej zmluvy, ktorý sa pripraví na základe a v súlade so schválených úverovými podmienkami Vašej banky.

Podklady k čerpaniu úveru:

1. Klient uzatvára s hypotekárnou bankou zmluvu o úvere.
2. Banka zabezpečí prípravu záložnej zmluvy na zabezpečenie poskytnutého úveru klienta. Záložnú zmluvu uzatvára developer
3. Banka zabezpečí vklad záložnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Jej povolením je zriadené záložné právo na nehnuteľnosti a toto slúži na zabezpečenie splácania úveru
4. Klient v pozícii nadobúdateľa o uzatvorí kúpnu zmluvu s prevodcom (developerom), na základe ktorej po rozhodnutí Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru dôjde k prevodu vlastníckeho práva
5. Prevodca (developer) zabezpečí vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

Splnenie podmienok hypotekárnej banky na vyplatenie kúpnej ceny zabezpečenej úverom:

- uzatvorená Kúpna zmluva

13. uzatvorená Záložná zmluva a jej vklad do katastra nehnuteľností .

14. preukázanie zaplataenia časti kúpnej ceny predstavujúcej vlastné prostriedky klienta- nadobúdateľa.

15. poistenie nehnuteľnosti klientom -nadobúdateľom .

Odovzdanie nehnuteľnosti:

- K odovzdaniu nehnuteľnosti v preberacom konaní dôjde po prevode vlastníckeho práva na Vás a potom, čo ste zaplatili celú kúpnu cenu.
- Termín preberacieho konania si prevodca a nadobúdateľ vopred dohodnú.
- Preberacie konanie prebieha vo Vašej nehnuteľnosti a jeho výsledkom je podpísanie Odovzdávacieho protokolu k bytu – podpísaného klientom - nadobúdateľom a prevodcom - developerom.
- Po vyhotovení preberacieho protokolu zabezpečíme prihlásenie a/alebo prepis odberateľa energií, tento proces prebieha v spolupráci s developerom a správcom. Klient uzatvorí novú zmluvu o dodávke energií s vybraným dodávateľom a od okamihu prevzatia nehnuteľností platí za spotrebované energie podľa svojej spotreby.