

Průvodce výměnou zástavy

Vážená klientko, vážený kliente,
v přílohách tohoto dokumentu jsou Vám k dispozici potřebné podklady pro realizaci výměny zástavy. Nejdříve Vám ale **doporučujeme seznámit se s tím, jak bude změna probíhat:**

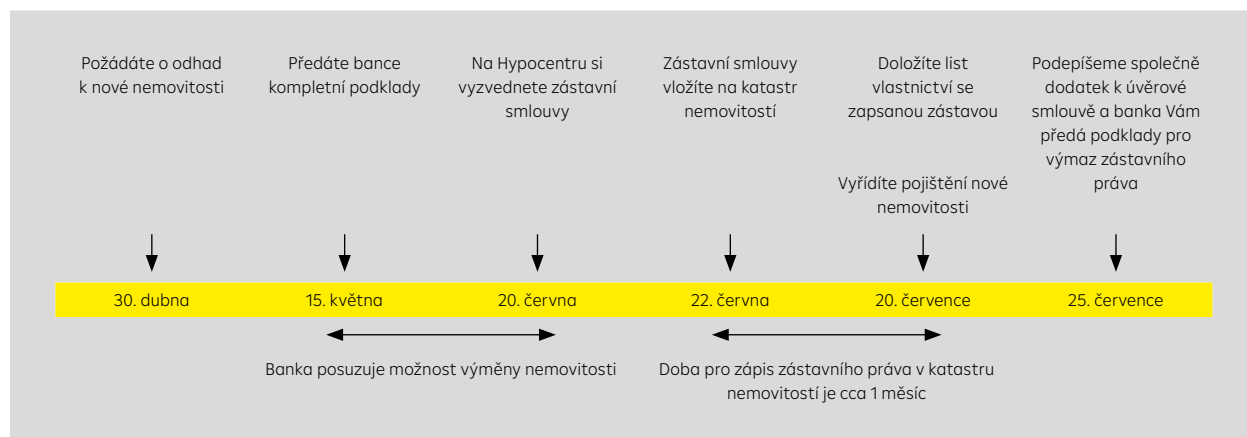
1. Proces výměny zástavy

- I. Předáte bance **podklady pro výměnu nemovitosti** (zejména odhad nově zastavované nemovitosti) a banka změnu posoudí. Pokud bude **změna schválena, podepíšeme zástavní smlouvy k nové nemovitosti a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti**.
- II. Zástavní smlouvu a návrh na vklad zástavního práva **předáte na katastr nemovitostí** a další kroky ze strany banky mohou následovat teprve poté, co bude **zástavní právo k nové nemovitosti do katastru nemovitostí zapsáno** (katastr zápis vyřizuje přibližně 1 měsíc).
- III. Mezitím Vám na hypotečním centru pomůžeme se sjednáním pojištění nově zastavované nemovitosti.
- IV. Po zápisu zástavního práva k nové nemovitosti podepíšeme **dodatek k úvěrové smlouvě**, ve kterém si výměnu zástavy společně ujednáme. Banka Vám rovněž předá podklady pro výmaz zástavního práva k původní zástavě.

NEDOSTATEČNÁ HODNOTA NOVÉ NEMOVITOSTI:

Může se stát, že hodnota nové nemovitosti nebude s ohledem na výši nesplacené části úvěru **dostatečná, a pak je výměna nemovitosti možná, jen pokud část úvěru předčasně splatíte**. O této skutečnosti Vás banka bude případně informovat písemně. Pokud s takovým postupem budete souhlasit, požádáte banku o předčasné splacení a výše uvedené kroky I. až IV. mohou následovat až poté, co bude předčasná splátka realizovaná.

S ohledem na lhůtu katastru nemovitostí, nutnost podepsání smluvních dokumentů v několika krocích a případnou předčasnou splátku počítejte, prosím, s tím, že výměna zástavy může trvat i 2–3 měsíce.



2. Před přípravou podkladů pro změnu

Než začnete zajišťovat níže popsané podklady, ujistěte se, prosím, že máte **splněny všechny Závislosti klienta** – naleznete je ve **smlouvě o hypotečním úvěru** v článku 9. Bez jejich splnění nemůže banka začít o změně jednat. Zkontrolujte si také, že jsou splátky hypotéky hrazeny řádně a včas, a pokud máte u banky i další produkty, také u nich je důležité řádné splácení.

Ohledně nově **zastavované nemovitosti** se ujistěte, že se jedná o nemovitost **dokončenou, zkolaudovanou, v dobrém technickém stavu**. Na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo jiné instituce, nesmí k ní být zřízena žádná věcná břemena, ani jinak omezen právní stav nemovitost.

3. Podklady pro posouzení změny

- I. **Žádost o výměnu zástavy**, podepsaná alespoň **jedním ze stávajících účastníků** úvěrové smlouvy (dlužníků). Formulář Žádosti o změnu je Vám k dispozici na konci tohoto dokumentu jako Příloha 1.
- II. **Odhad nové nemovitosti** (ne starší než 1 rok) vypracovaný odhadcem ze seznamu Raiffeisenbank – aktuální seznam odhadců je zveřejněn na webových stránkách banky <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/dokumenty-k-hypotece>.
Součástí odhadu musí být také **výpis z katastru nemovitostí**, který je v souladu se skutečností (u bytové jednotky je nutné doložit výpis z katastru na bytovou jednotku a případně i na pozemek, pokud je na jiném listu vlastnictví), a **snímek z katastrální mapy**. Ten musí být v souladu s výpisem z katastru nemovitostí.
Pro posouzení výměny nemovitosti od Vás **nepotřebujeme vypracovaný odhad v listinné podobě**, bude nám stačit informace **o jménu odhadce a datu, kdy byl odhad vyhotoven** (odhad si sami vyhledáme).
- III. **Prohlášení manžela/manželky majitele nemovitosti** – týká se pouze situace, kdy je zástavce (**majitel nové nemovitosti**):
 - **ženatý/vdaná** a současně
 - **zastavovanou nemovitost vlastní pouze sám/sama** a současně
 - manžel/manželka není u hypotéky dlužníkem.

V praxi nejčastěji, pokud mají manželé **zúžené jmění**.

Prohlášení **podepíše manžel/manželka** vlastníka nemovitosti (zástavce), a to u advokáta, u notáře, na matrice, na poště (Czech POINT) tj. na prohlášení musí být **úředně ověřený podpis**. Prohlášení je Vám k dispozici na konci tohoto dokumentu jako Příloha 2.

Pro rychlé vyřízení Vaší žádosti nám uvedené podklady **zašlete naskenované prostřednictvím Vašeho internetového nebo mobilního bankovníctví**. Můžete nám je zaslat i e-mailem na adresu spravahypotek@rb.cz nebo poštou na adresu Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00 Olomouc. Podklady nám rovněž můžete předat osobně na kterémkoli hypotečním centru Raiffeisenbank (jejich seznam je Vám k dispozici na www.rb.cz).

4. Posouzení bankou

Na základě **kompletních** podkladů **banka posoudí možnost** výměny zástavy.

V případě **schválení** budete bankou vyzváni k podpisu zástavní smlouvy a návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Pokud banka žádosti nebude moci vyhovět a **bude-li to možné**, navrhne Vám případné alternativní možnosti řešení.

5. Zástavní smlouva a vklad do katastru nemovitostí

NA HYPOTEČNÍM CENTRU SI VYZVEDNETE:

- **Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti** (dále jen zástavní smlouva) – v počtu vyhotovení podle počtu klientů a zástavců (pro každého jedno) + 2 vyhotovení (jedno pro katastr nemovitostí a jedno pro banku).
- **Návrh na vklad zástavního práva** – 1 vyhotovení (pro katastr nemovitostí).
- Podklady k pojištění nemovitosti – formulář Oznámení o zástavním právu pojišťovně. Pokud budete pojištění nové nemovitosti sjednávat přímo na hypotečním centru, není třeba tento formulář vyplňovat.

U ADVOKÁTA, U NOTÁŘE, NA MATRICE, NA POŠTĚ (CZECH POINTU) ZAJISTĚTE PODPISY:

- **Na 2 vyhotoveních zástavních smluv** – jedno pro katastr nemovitostí, druhé pro banku. **Úředně ověřené podpisy jsou nutné od zástavců** (aktuálních vlastníků), od ostatních účastníků zástavní smlouvy stačí podpisy neověřené.
- **Ostatní vyhotovení zástavních smluv** pouze podepíše – jsou pro Vás (tj. na nich neověřený podpis stačí od všech účastníků zástavní smlouvy).
- 2 návrhy na vklad zástavního práva podepíše také bez úředního ověření.

NA PODATELNU KATASTRU NEMOVITOSTÍ PŘEDEJTE:

- **1 vyhotovení zástavní smlouvy** s úředně ověřenými podpisy.
- **1 vyhotovení návrhu na vklad**.
- Za podání návrhu na vklad si katastr účtuje správní poplatek (2 000 Kč).

Katastr nemovitostí přibližně **za měsíc** (lhůta ze zákona) od chvíle, kdy jste na podatelnu předali návrh na vklad zástavního práva a zástavní smlouvu, **zástavní právo zapíše**. O zápisu Vás vyrozumí doporučeným dopisem. Nejdříve od katastru obdržíte dopis s informací, že v katastru nemovitostí u předmětné nemovitosti dochází ke změně. Následně obdržíte druhý dopis s informací o **zápisu zástavní smlouvy. Počkejte až na tento druhý dopis** a po jeho obdržení si buď elektronicky přímo na webových stránkách katastru nemovitostí (na detailu nemovitosti – vpravo „Koupit el. listinu“), nebo na poště (Czech POINT), příp. přímo na katastru nemovitostí **obstarejte aktuální list vlastnictví** se zapsaným zástavním právem.

Aktuální list vlastnictví se zapsaným zástavním právem, 1 vyhotovení zástavní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a v případě, že jste pojištění nevyřizovali na hypotečním centru, tak i kopii pojistné smlouvy a Oznámení o zástavním právu podepsané pojistníkem (pojistníkem se rozumí osoba, která sjednala pojištění nemovitosti s pojišťovnou), předejte na hypoteční centrum, nebo zašlete poštou na výše uvedenou adresu Správy hypoték.

6. Podpis dodatku k úvěrové smlouvě

Poté, co od vás obdržíme list vlastnictví se zapsaným zástavním právem, pojistnou smlouvu a Oznámení o zástavním právu podepsané pojistníkem (Oznámení je nutné pouze v případě, že jste pojištění nesjednali na hypotečním centru banky), Vás vyzveme k podpisu dodatku úvěrové smlouvy.

Pro podpis dodatku úvěrové smlouvy, prosím, navštivte hypoteční centrum, a to **všichni dlužníci osobně**. Budeme od všech potřebovat **platné identifikační doklady**.

Počítejte s tím, že za změnu je bankou účtován **poplatek ve výši 4 900 Kč**. Uvedenou částku pošlete na běžný účet, ze kterého je úvěr splácen, tak, **aby finanční prostředky byly na účtu nejpozději 5 dnů po podpisu dodatku**.

7. Zánik zástavního práva a devinkulace pojištění původní nemovitosti

Po podpisu Dodatku k Úvěrové smlouvě Vám banka zašle:

- **Potvrzení o zániku zástavního práva** k původní nemovitosti a návrh na výmaz zástavního práva – předložíte je Katastru nemovitostí a katastr zajistí výmaz **zástavního práva**.
- **Devinkulaci pojistné smlouvy** původní nemovitosti – předložíte ji pojišťovně, u které je původní zástava pojištěna, a pojišťovna zruší vinkulaci pojistné smlouvy ve prospěch banky.

Na následujících stranách naleznete 2 přílohy.

Žádost o výměnu nemovitosti v zástavě

Vyplňte číslo smlouvy o hypotečním úvěru:	
---	--

Vyplňte údaje jednoho z dlužníků, který o změnu žádá:

Jméno a příjmení:	
Rodné číslo (u cizinců datum narození):	
Telefon:	
E-mail:	

Vyplňte údaje o stávající nemovitosti, která má být z úvěru vyvázána:

Druh nemovité věci	byt	rodinný dům	jiná budova	pozemek
Adresa nemovité věci	Ulice:		Číslo popisné/orientační:	
	Obec/doručovací pošta:			

Vyplňte údaje o nové nemovitosti, která má v úvěru nahradit původní:

Druh nemovité věci	byt	rodinný dům	jiná budova	pozemek
Adresa nemovité věci	Ulice:		Číslo popisné/orientační:	
	Obec/doručovací pošta:			

Upozornění: Žádost musí být podepsána alespoň jedním ze stávajících dlužníků.

V dne

Podpis

.....
Podpis pracovníka banky

Prohlášení manžela/manželky vlastníka nemovitosti

Prohlášení podepíše manžel/manželka vlastníka nemovitosti (zástavce), pokud je zástavce ženatý/vdaná, zastavovanou nemovitost vlastní sám/sama a současně manžel/manželka podepisující toto prohlášení není žadatelem o úvěr. **Podpis musí být úředně ověřen**, případně může být prohlášení podepsáno před pracovníkem banky a pak není úřední ověření nutné.

Údaje o zastavované nemovitosti:

Druh nemovité věci	byt	rodinný dům	jiná budova	pozemek
Adresa nemovité věci	Ulice:		Číslo popisné/orientační:	
	Obec/doručovací pošta:			
Číslo LV:		Katastrální území:		

Vlastník zastavované nemovitosti (zástavce):

Příjmení, jméno, titul:	
RČ/datum narození:	

Manžel/manželka vlastníka zastavované nemovitosti:

Příjmení, jméno, titul:	
RČ/datum narození:	

Jako manžel/manželka vlastníka nemovitosti prohlašuji, že souhlasím se zřízením zástavního práva a zákazu zcizení k výše uvedené nemovitosti ve prospěch Raiffeisenbank a.s. Svůj souhlas potvrzuji podpisem.

V dne

Podpis