Clever Hypo
Nový produkt - peníze rychle a jednoduše
Prodejte > dál bydlete
> kupte zpět!
Získejte potřebné finance z prodeje nemovitosti – nadále v ní můžete bydlet nebo ji pronajímat, a navíc máte možnost si prodej v budoucnu rozmyslet a nemovitost odkoupit zpět.
Rychlé peníze z vaší nemovitosti.
Bez trvalé ztráty.
NATLAND
INVESTIČNÍ SKUPINA
Fond kvalifikovaných investorů
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.
- regulován ČNB

NÁZEV PRODUKTU	PRODEJ NEMOVITOSTI S MOŽNOSTÍ ZPĚTNÉHO ODKUPU
POPIS PRODUKTU	Prodáš nemovitost, můžeš si to rozmyslet a nemovitost později koupit zpět.
ÚČEL	Neúčel - uvolnění peněz vázaných ve vlastním majetku
	Účel - nákup nemovitosti, vypořádání dědictví, výplata exekuce, úvěru, dluhů, daní...
PRODUKT JE URČEN PRO	Fyzické osoby (možné i FOP, PO)
MINIMÁLNÍ VÝŠE (kupní cena, BUY)	1 000 000,00 Kč
MAXIMÁLNÍ VÝŠE (kupní cena, BUY)	15 000 000,00 Kč
VÝŠE MARŽE (navýšení kupní ceny v případě zpětného odkupu)	9 - 13 % p.a.
	6 - 10 % p.a. po zohlednění úspory na nájemném
LTV (prodejní cena při zpětném odkupu / hodnota nemovitosti dle posudku)	až 85 %
MOŽNOST ZPĚTNÉHO ODKUPU	Standard 1rok (od 6 měsíců, max 2 roky)
POPLATEK ZA POSKYTNUTÍ (z kupní ceny)	1,5 % - 2 %
OSTATNÍ POPLATKY	Dle platného sazebníku
ČERPÁNÍ	- jednorázově na BÚ klienta
	- jednorázově dle účelu přímo na účty (prodejce, exekutor, věřitel...)
	- na základě zapsané změny vlastnictví, případně návrhu na vklad v KN.
PRODEJNÍ CENA (při zpětném odkupu klienta)	Definovaná v rámci kupní smlouvy (omezení dle LTV)
TYPY NEMOVITOSTÍ V ZAJIŠTĚNÍ (případně další vhodné nemovitosti, NUTNO osvobození od DPH)	Rodinný dům
	Bytová jednotka
	NE - Stavební pozemky (zákon č. 235/2004, Sb. o DPH, § 55a)
PŘÍPUSTNÉ ZÁZNAMY NA LV	Věcná břemena vedení (služby, energetika a podobné)
NEPŘÍPUSTNÉ ZÁZNAMY NA LV	Věcné břemena (např. dožití, užívání)
	Exekuce (akceptovatelné pouze za předpokladu, že bude vyplaceno přímo z kupní ceny)
	ZP ve prospěch jiného subjektu (akceptované pouze za předpokladu, že bude vyplaceno přímo z kupní ceny)

Q&A Často kladené otázky

JAKÝM ZPŮSOBEM JE ZAJIŠTĚNO, ŽE NEMOVITOST BUDE MOCT PRODÁVAJÍCÍ I NADÁLE OBÝVAT/UŽÍVAT?

- *Existuje možnost uzavření Smlouvy o výpůjčce, která bude v případě zájmu s prodávajícím sepsána. Dále existuje možnost, po skončení výpůjčky, pokračovat ve formě nájmu.*

MŮŽE PRODÁVAJÍCÍ POUŽÍVAT NEMOVITOST I PO PRODEJI?

- *ANO, může. Smlouva o výpůjčce zajišťuje bezúplatné užívání po dohodnutou dobu. Uživatel neplatí nic za výpůjčku, nicméně má povinnost hradit veškeré náklady spojené s užíváním, provozem a s běžnou údržbou nemovitosti.*
- *V případě zájmu o využívání nemovitosti po bezúplatném období je možnost pronájmu standartně za úplatu. Nájemní smlouva je připravena jako příloha Smlouvy o výpůjčce, aby obě strany věděly, za jakých podmínek by případný následný nájem probíhal.*

BUDE NEMOVITOST POJIŠTĚNÁ, KDO BUDE HRADIT POJIŠTĚNÍ?

- *Nemovitost bude pojištěná novým vlastníkem (= kupujícím), pojistka kryje všechna potřebná rizika spojená se stavbou (např. požár, povodeň, vandalismus...).*
- *Klient ma povinnost uzavřít Pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, včetně pojištění odpovědnosti v občanském životě s limitem pojištění minimálně 1.000.000 Kč.*
- *Další pojištění si v případě zájmu řeší klient sám.*

CO JE TO ZPĚTNÝ ODKUP NEMOVITOSTI?

- *Prodejce má možnost si nemovitost koupit zpět. Termín zpětného odkupu a cena jsou dopředu pevně stanoveny. V kupní smlouvě může být dále sjednáno předkupní právo, případně zákaz zcizení a zákaz zatížení ve prospěch prodávajícího.*

ZÁKLADNÍ INFORMACE K MOŽNOSTI ZPĚTNÉHO ODKUPU.

- *Cena a čas pro požádání o zpětný odkup jsou předem dohodnuté.*
- *Prodloužení termínu pro zpětný odkup pouze po dohodě s novým vlastníkem nemovitosti.*

- *Vlastník se zavazuje, že po sjednanou dobu bez předchozího písemného souhlasu uživatele (= původního vlastníka) nepřevede nemovitost na třetí osobu, toto právo je sjednáno jako právo závazkové (ve smlouvě o výpůjčce). Uživatel má zároveň k nemovitosti sjednané předkupní právo.*

PENB - PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Více informací:

- *Prodávající má povinnost až na výjimky předložit při prodeji PENB (viz zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií). PENB zajišťuje majitel, případně v bytovém domě SVJ.*
- *V případě, že nebude PENB k dispozici, bude PENB zajištěn novým vlastníkem nemovitosti, nicméně náklady na jeho zajištění budou promítnuty do ceny klientovi.*

KDO HRADÍ POPLATEK ZA ZÁPIS V KATASTRU NEMOVITOSTÍ (PRODEJ, ZPĚTNÝ ODKUP)?

- *Poplatek hradí klient, a to jak v případě prodeje nemovitosti novému vlastníkovi, tak při uplatnění zpětného odkupu. V případě elektronického podání, které bude řešeno přes advokátní kancelář SEDLAKOVÁ LEGAL, bude uplatněna katastrálním úřadem sleva na poplatku, který bude činit 1.600 Kč namísto 2.000 Kč.*

KDO HRADÍ DAŇ Z NEMOVITOSTI?

- *Daň vždy hradí vlastník nemovitosti, který byl majitelem k 1.1. daného roku (viz zákon č. 338/1992). Je třeba doložit potvrzení o zaplacené dani na příslušný rok (např. výpisem z účtu).*
- *Pokud bude daň platit nový majitel (jako majitel nemovitosti k 1.1. následujícího roku), bude v případě zpětného odkupu cena nemovitosti o tuto daň navýšena.*

JAKÝM ZPŮSOBEM BUDE VYPOŘÁDÁN PRODEJ NEMOVITOSTI A VYPLACENÍ PENĚZ PRODÁVAJÍCÍMU?

- *Kupní cena bude kupujícím dopředu složena do advokátní úschovy na účet čistě pro tento konkrétní prodej nemovitosti. Po doložení výpisu z KN potvrzující změnu vlastnictví budou peníze z účtu převedeny prodávajícímu. Bezpečnost transakce zajišťuje renomovaná adkokátní kancelář SEDLAKOVÁ LEGAL se sjednaným pojištěním odpovědnosti do výše 250.000.000 Kč, které se v plném rozashu vztahuje i na provádění úschov.*
- *Poplatek 4000 Kč + DPH 21% za advokátní úschovu hradí klient (částka je výrazně nižší než Jistotní účet v bance nebo Notářská uschova).*
- *Vypořádání transakce pouze na základě Návrhu na vklad do KN je na individuální dohodě. V takovém případě však do doby zápisu změny vlastníka může být použito zádržné z části kupní ceny, jehož výplata by byla provedena až po provedení vkladu vlastnického práva nového vlastníka.*

KDO PŘIPRAVIL SMLUVNÍ DOKUMENTACI?

- *Veškerá smluvní dokumentace je připravena renomovanou advokátní kanceláří SEDLAKOVÁ LEGAL, která garantuje kvalitu a věcnou správnost. Z tohoto důvodu nejsou bez jejich souhlasu možné žádné změny či úpravy dokumentace. Případné návrhy změn dokumentace tak probíhají primárně přímo ze strany této kanceláře, která celou dokumentaci zná.*

NA KOHO BUDOU NAPSÁNY ZEJMÉNA DODÁVKY ELEKTRICKÉ ENERGIE A PLYNU?

- *Uživatel bude hradit služby související s užíváním nemovitosti, tedy bude mít uzavřenou smlouvu na dodávku těchto služeb na své jméno.*

POTŘEBUJI NA ZAČÁTKU NĚJAKÉ PENÍZE NA POPLATKY?

- *Všechny případné poplatky lze platit z ceny prodané nemovitosti. Jedinou výjimkou je poplatek znalci za odhad nemovitosti. Odhad je nezbytným podkladem pro přípravu nabídky na odkup nemovitosti a jako takový musí být uhrazen před samotnou transakcí.*

CO MUSÍ SPLŇOVAT NEMOVITOST?

- *Nemovitost je možné koupit, pokud neporušuje žádné z KO kritérií. KO kritéria najdeš na www.cleverhypo.cz.*

CO MUSÍM SPLŇOVAT JAKO KLIENT?

- *Jako klient musíte splňovat všechny podmínky tak, abyste neporušil žádné z KO kritérií. Seznam KO kriterií najdeš na www.cleverhypo.cz.*

MOHU PO DOBU TRVÁNÍ SMLOUVY NEMOVITOST PRONAJÍMAT?

- *Ano, můžeme se na možnosti podnájmu dohodnout. Podnájem je však vždy podmíněn naším souhlasem.*

MOHU SI SPOČÍTAT, KOLIK MĚ PRODEJ A MOŽNÝ ZPĚTNÝ ODKUP BUDE STÁT?

- *Naše řešení je individuální. Po vyplnění krátkého formuláře se s Vámi spojíme do 2 pracovních dnů a zdarma připravíme předběžnou nabídku, kde uvedeme všechny potřebné informace.*

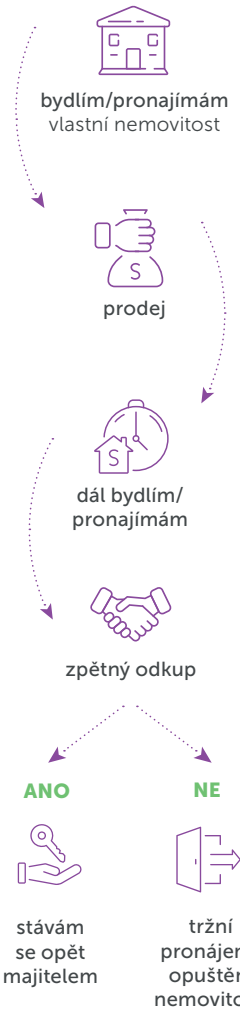
VYSVĚTLIVKY:

FO	fyzická osoba
FOP	fyzická osoba podnikatel
PO	právnická osoba
BÚ	bežný účet klienta
RD	rodinný dům
BJ	bytová jednotka
KN	katastr nemovitostí
ZP	zástavní právo

Vzorový příklad

PARAMETRY PRODUKTU

PRODUKTOVÝ LIST: PL05	Prodej nemovitosti s možností zpětného odkupu
TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI DLE POSUDKU:	10 000 000 Kč
HODNOTA LTV (VIZ TABULKA LTV):	85 %
KUPNÍ CENA (BUY):	**7 657 000 KČ**
DOBA ODKUPU (počet měsíců):	12
MARŽE V % (P.A.):*	**11 %**
POPLATEK ZA ZPRACOVÁNÍ A VYŘÍZENÍ ŽÁDOSTI:	2,00 %
POPLATEK ZA ZAJIŠTĚNÍ VKLADU DO KN:	2 810,00 Kč
POPLATEK ZA ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVU:	4 840,00 Kč
POPLATKY JINÉ:	0,00 Kč
SUMA VŠECHNY POPLATKY:	137 650,00 Kč
VÝPLATA KLIENTOVI (po odečtení poplatků)**:**	**7 496 410 KČ**
PRODEJNÍ CENA (SELL):	**8 499 270 KČ**



* Klient může nemovitost dále bezplatně využívat – buď v ní bydlet, nebo ji pronajímat. Úspora na nájmu či příjem z pronájmu pro něj představuje přímý finanční přínos, který není započítán do naší marže.

NAPŘÍKLAD:
pokud klient získává z pronájmu 30 000 Kč měsíčně (tedy 360 000 Kč ročně), činí po jeho započtení efektivní upravená marže pouze cca 6,3 %.

1.

Jste majitelem nemovitosti. Nezáleží na tom, zda v ní sami bydlíte, nebo ji pronajímáte.

2.

Potřebujete rychle získat peníze, ať už na rozjezd podnikání, vyplacení závazků nebo jiné životní plány.

3.

Uzavřeme kupní smlouvu s jasnými podmínkami. Žádné skryté kličky, vše je transparentní a férové.

4.

Získáte peníze za svou nemovitost, které můžete použít na cokoliv, co zrovna potřebujete vyřešit.

5.

Nikam se nestěhujete. Nemovitost používáte dále, můžete v ní bydlet, nebo ji pronajmout.

6.

Do 2 let se rozhodnete, zda chcete nemovitost odkoupit zpět za předem dohodnutou cenu, začít platit nájem, nebo se odstěhovat.

Povinné dokumenty

KE SCHVÁLENÍ:

- ✓ *Vyplněná žádost o prodej nemovitosti (obsahuje prohlášení, že nejsou žádné neznámé exekuce, NE insolvence...)*
- ✓ *Oboustranná kopie dokladu totožnosti s originálním podpisem a větou "Potvrzuji správnost údajů"*
- ✓ *Doklad o nabytí prodávané nemovitosti (kupní smlouva, dědictví, darovací smlouva...) z důvodu AML*
- ✓ *Advokátní úschova (= svěřenecká smlouva, je součástí kupní smlouvy) + dohoda o účelovém čerpání pokud bude využito*
- ✓ *Odhad nemovitosti podespaný znalcem, lze akceptovat od znalce e-mailem na posudek@cleverhypo.cz. Případně fotografie nemovitosti dle instrukcí.*
- ✓ *LV ne starší jednoho měsíce*
- ✓ *Prohlášení vlastníka (má vlastník domu nebo KN)*
- ✓ *Evidenční list (má SVJ)*
- ✓ *Nájemní smlouva, Smlouva o výpůjčce, Kupní smlouva (možný zpětný odkup) - zajistí kupující společně s prodávajícím*
- ✓ *PENB (pokud není, vypracuje se na náklady prodejce)*
- ✓ *Doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok*

K ČERPÁNÍ:

- ✓ *Podepsaná Kupní smlouva s ověřeným podpisem*
- ✓ *Podepsaná Smlouva o výpůjčce + všechny přílohy*
- ✓ *Výpis z KN dokládající změnu vlastnictví, případně podaný Návrh na vklad do KN*
- ✓ *Doklady k načerpání účelové části + dohoda o provedení platby na účty 3. stran*
- ✓ *Aktualní LV*

KO kritéria

KLIENT:

- ✗ *Neplatný doklad totožnosti*
- ✗ *Občan 3. státu (bez povolení k pobytu v ČR, přechodný pobyt)*
- ✗ *Nalezen aktivní záznam exekuce v CEE - vyjma exekuce, která se prodejem vyřeší a bude malého rozsahu (do cca 10 % hodnoty nemovitosti)*
- ✗ *Nalezen aktivní záznam o exekuci na LV identifikovaného majetku žadatele prostřednictvím nahlížení do KN - vyjma exekuce, která se prodejem nemovitosti vyřeší a bude malého rozsahu (do cca 10 % hodnoty nemovitosti)*
- ✗ *Nalezen aktivní záznam insolvence*
- ✗ *Prodej indikující AML riziko nebo v rozporu s dobrými mravy*
- ✗ *Dle KYC vyhodnocena osoba jako riziková (3. kategorie rizika)*
- ✗ *Adresa trvalého bydliště klienta evidována na MÚ, OÚ, apod.*
- ✗ *Zahájená soudní řízení, ve kterých klient vystupuje na straně žalované, pokud nejde o nezanedbatelné částky (do cca 10 % hodnoty nemovitosti),*

NEMOVITOST:

- ✗ *Povodňová zóna 3, 4*
- ✗ *Záplavová oblast (vyjádření v odhadu nemovitosti)*
- ✗ *Existující omezení v KN (zákaz zcizení, zákaz zatížení, zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena...), která omezují vlastnická práva k nemovitosti a prodejem nedojde k jejich odstranění.*
- ✗ *Neexistuje přístupová cesta (přístup k nemovitosti z veřejné komunikace) ani věcné břemeno přístupu (časově neomezené, zapsané v KN) přes cizí pozemky až na hranici veřejné komunikace*
- ✗ *Nelegální přestavby (bez souhlasu stavebního úřadu, v rozporu s povolením či dokumentací...), chybí kolaudace*
- ✗ *Užívání nemovitosti v rozporu s kolaudací*
- ✗ *Nelze ověřit původ, nabytí nemovitosti*

Clever Hypo

Clever Hypo s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, Praha 8
186 00

info@cleverhypo.cz
+ 420 530 512 459
www.cleverhypo.cz

Fond kvalifikovaných investorů
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.
- regulován ČNB

NATLAND
INVESTIČNÍ SKUPINA