Hypotéka pro občany Ukrajiny



ING. MARTIN STRATIL

Průvodce na cestě k vlastnímu bydlení

Obsah

Specifika hypoték pro občany Ukrajiny 4
Právní postavení v České republice 4
Požadavky na příjem a vlastní úspory 5
Vlastní prostředky 5
Příjem 5
Jak by měl být příjem vysoký? 6
Výběr banky 6
Potřebné dokumenty a požadavky 7
Časté chyby a jak se jim vyhnout 8
Tipy a rady pro úspěšné získání hypotéky 11
Shrnutí klíčových bodů a můj příběh 13
Co vám spolupráce se mnou přinese 15
Zkušenosti 16
Závěr 17

Úvod

Vítám vás v ebooku „Hypotéka pro občany Ukrajiny žijící v České republice“. Tento průvodce je určen především pro ukrajinské občany, kteří žijí v České republice a uvažují o pořízení nemovitosti s pomocí hypotečního úvěru. Mým cílem je poskytnout vám všechny důležité informace a rady, které vám pomohou úspěšně získat hypotéku a uskutečnit svůj sen o vlastním bydlení.



Koupě nemovitosti je velkým krokem v životě každého z nás. Pokud jste občanem Ukrajiny žijícím v České republice a uvažujete o koupi nemovitosti, může se zdát získání hypotéky složité. Ale nebojte se – jsem tu, abych vám pomohl překonat všechny překážky. Přestože existuje několik překážek, které mohou tento proces komplikovat, není to nemožné. Pokud chcete mít v České republice domov a uvažujete o koupi nemovitosti, tento ebook je pro vás!

Prohlášení
Tento materiál je informačním produktem. Jakékoliv šíření nebo poskytování třetím osobám bez souhlasu autora je zakázáno. Děkuji za pochopení a respektování tohoto sdělení. Stažením tohoto materiálu rozumíte, že jakékoliv použití informací z tohoto materiálu a úspěchy či neúspěchy z toho plynoucí, jsou pouze ve Vašich rukách a autor nenese žádnou odpovědnost. V tomto materiálu můžete najít informace o produktech nebo službách třetích osob. Tyto informace jsou pouze doporučením a vyjádřením mého názoru k této tematice.

© Všechna práva vyhrazena **www.martinstratil.cz**

Specifika hypoték pro občany Ukrajiny

České banky považují některé země (včetně Ukrajiny) za rizikové. To může mít vliv na ochotu bank poskytovat úvěry občanům těchto zemí. Občané Ukrajiny jsou pro české banky **považováni za rizikovější klienty**, což znamená, že cesta k hypotéce může být složitější.

Banky zkoumají příjmy těchto žadatelů mnohem **důkladněji** a kladou na ně **specifické požadavky**. Ne všechny banky jsou ochotné poskytovat hypotéky občanům Ukrajiny!!

Právní postavení v České republice

První věc, kterou banka při žádosti o hypotéku zkoumá, je vaše **právní postavení v zemi**. Pro občany Ukrajiny je důležité mít **povolení k pobytu**. Pokud máte trvalý pobyt, vaše šance na získání hypotéky se výrazně zvyšují. Avšak i s dlouhodobým pobytem je možné o hypotéku žádat, i když podmínky mohou být přísnější.

Občané Ukrajiny bez trvalého pobytu musí mít nejdřív platné vízum, které je delší než 90 dnů. Na jeho základě pak zažádají o tzv. dlouhodobý pobyt a teprve poté můžou žádat o hypotéku. Jakmile žijí v Česku aspoň 5 let (nebo aspoň 2 roky, pokud tu mají rodinu), je možné žádat o trvalý pobyt.

- **Trvalý pobyt:**
  Pro občany s trvalým pobytem v České republice je výběr bank širší. Většina bank je ochotna poskytnout hypotéku, což je nejjednodušší varianta.
- **Dlouhodobý pobyt:**
  Hypotéku poskytují čtyři banky. Jedna z nich umožňuje získat až 90 % hypotéku.
- **Zvláštní dlouhodobý pobyt**
  Hypotéku poskytuje jen jedna jediná banka.

S kterým typem nelze žádat o hypotéku:

- Dočasná ochrana
- Vízum k strpění

Požadavky na příjem a vlastní úspory

Vlastní prostředky

Banky obvykle neposkytují hypotéku na celou hodnotu nemovitosti. Občané Ukrajiny, musí počítat s **nutností mít vlastní úspory**. V praxi to znamená, že budete potřebovat mít k dispozici alespoň 10-20 % z hodnoty nemovitosti.

Většina bank požaduje, aby žadatel měl minimálně 20 % vlastních zdrojů. Jedna banka vyžaduje 15 % a dvěma bankám stačí 10 % vlastních zdrojů. To platí, pokud je vám **méně než 36 let**. Pokud jste starší musíte mít u všech bank našetřeno vlastních peněz alespoň 20 % z ceny nemovitosti.

Příjem

Jednou z hlavních podmínek pro získání hypotéky je **finanční stabilita**. Banky potřebují jistotu, že budete schopni půjčku splácet. Pro občany Ukrajiny je důležité **prokázat stálý příjem**. Pokud máte **stabilní zaměstnání v České republice a dokážete doložit své příjmy**, vaše šance na získání hypotéky se zvyšují.

Příjem může být od zaměstnavatele nebo z vlastního podnikání. Důležité je, že **příjem musí pocházet z ČR a měl by chodit na účet u České banky**. Dokládá se potvrzení od zaměstnavatel na formuláři banky nebo daňové přiznání.

Minimální doba podnikání musí být alespoň 12 měsíců.

Jak by měl být příjem vysoký?

Jaký minimální příjem potřebuji?

To závisí na výši kupované nemovitosti a výši hypotéky o kterou žádáte. Úplně základní poučka je, že váš čistý příjem by měl být 2x vyšší bude výši splátky.

- Pokud tedy bude splátka 3 mil hypotéky 16 000 Kč měsíčně Váš čistý příjem by měl být alespoň 32 000 Kč.
- Pokud žádáte o 5 mil hypotéku a splátka bude 27 000 Kč měsíčně, měl by váš čistý příjem být alespoň 54 000 Kč měsíčně.

Pokud chcete vědět na jakou hypotéku se svým příjmem dosáhnete a jakou nemovitost si budete moc pořídit, **ozvěte se mi** a já vám spočítám na jakou nemovitost se svým příjmem dosáhnete.

Výběr banky

Ne všechny banky jsou ochotné poskytnout hypotéku občanům z Ukrajiny. Proto je důležité pečlivě vybírat banku, která to umožňuje.

Můžete se setkat i s dalšími překážkami. Například jazyková bariéra může být problémem při komunikaci s bankou a vyřizování dokumentů.

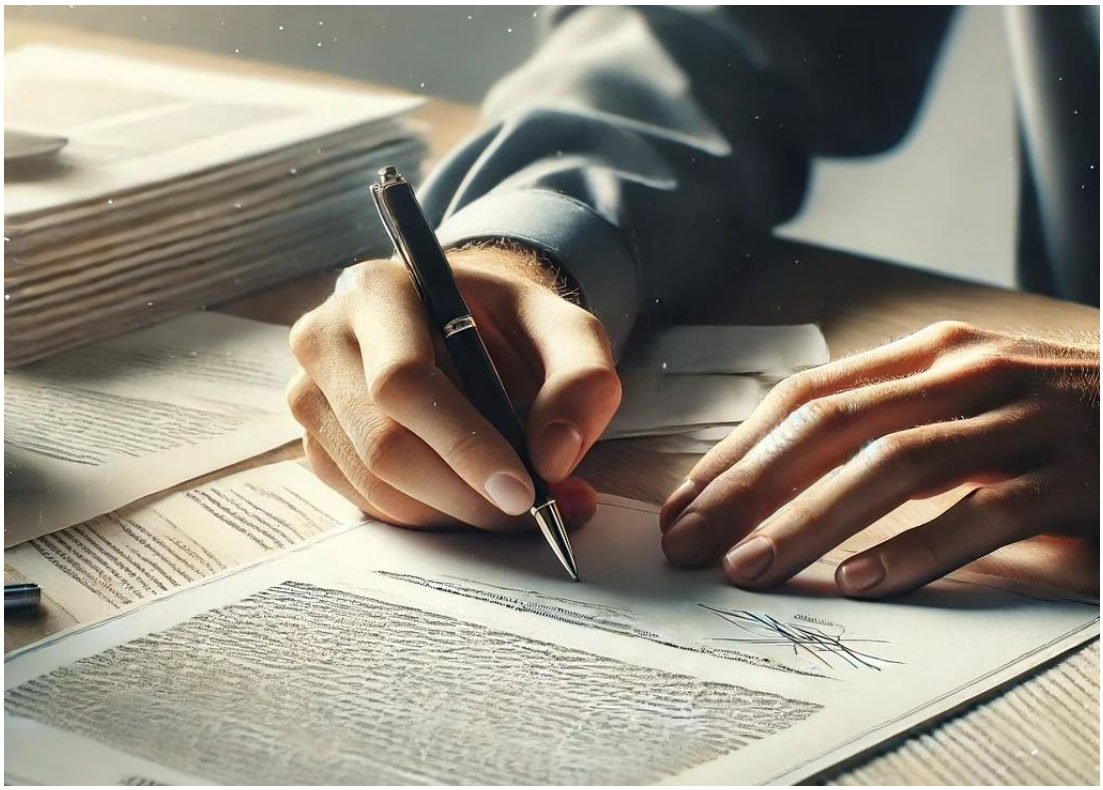
Doporučuji využít služeb **hypotečního poradce**, který vám může pomoci s překladem a vyjednáváním těch nejlepších podmínek pro vás!

Potřebné dokumenty a požadavky

Seznam dokumentů potřebných k žádosti o hypotéku

Pro podání žádosti o hypotéku bude třeba doložit následující dokumenty:

- Platný pas nebo občanský průkaz
- Potvrzení o příjmu od zaměstnavatele nebo daňové přiznání (pokud je relevantní)
- Smlouva o pracovní činnosti nebo pracovní smlouva
- Výpis z bankovního účtu za poslední 3-6 měsíců na který chodí příjem
- Potvrzení o pobytu v České republice (trvalý, dlouhodobý pobyt nebo přechodný pobyt)
- Doložená adresa bydliště v ČR (např. na základě nájemní smlouvy, plateb za energie, internet atd.) Pobyt by měl být v ČR alespoň 1 rok.
- Smlouva o koupi nemovitosti nebo smlouva o smlouvě budoucí



Časté chyby a jak se jim vyhnout

1. **Podání žádostí do více bank, aniž by se dopředu vědělo, jestli poskytují hypotéky i občanům Ukrajiny.**

   Chyba:

   Podání žádostí do bank, které neakceptují žádosti od občanů Ukrajiny, vede k zbytečnému ztrátě času a zvýšenému stresu.

   Jak se vyhnout:

   Před podáním žádosti si pečlivě zjistěte, které banky poskytují hypotéky občanům Ukrajiny. Nejlepší je využít služeb hypotečního poradce, který má aktuální informace o nabídkách bank.

2. **Výběr špatné banky. Jsou banky, které jsou ochotnější a stačí jim méně dokladů a banky, které prověřují vše více do hloubky a banky, které hypotéku občanům Ukrajiny vůbec neposkytnou.**

   Chyba:

   Výběr banky, která má přísné požadavky nebo neposkytuje hypotéky občanům Ukrajiny, může vést k zamítnutí žádosti a frustraci.

   Jak se vyhnout:

   Proveďte důkladný průzkum a zvolte banku, která je flexibilní a má zkušenosti s poskytováním hypoték cizincům. Opět, hypoteční poradce vám může poskytnout cenné rady a usnadnit výběr.

3. Snahy obcházet si to všechno sám bez pomoci hypotečního poradce.

Chyba:

Snažit se vyřešit vše samostatně může vést k nesprávným rozhodnutím, chybám v dokumentech a ztrátě času.

Jak se vyhnout:

Využijte služby zkušeného hypotečního poradce, který vám pomůže se všemi kroky, od výběru banky až po podání žádosti. Poradce vám také může ušetřit peníze a stres.

4. Výběr banky pouze na základě nejnižší úrokové sazby.

Chyba:

Nejnižší úroková sazba nemusí vždy znamenat nejvýhodnější nabídku. Může se jednat o banku s přísnějšími podmínkami nebo vyššími poplatky.

Jak se vyhnout:

Kromě úrokové sazby zvažte i další faktory, jako jsou poplatky, flexibilita podmínek, délka schvalovacího procesu a zkušenosti banky s poskytováním hypoték cizincům. Hypoteční poradce vám může pomoci s celkovým srovnáním nabídek.

5. Nezohlednění dalších nákladů spojených s hypotékou a koupí nemovitosti.

Chyba:

Neplánování dalších nákladů, jako jsou poplatky za ocenění nemovitosti, právní služby, pojištění a další výdaje, může vést k finančním potížím.

Jak se vyhnout:

Před podáním žádosti o hypotéku si vytvořte podrobný rozpočet a zahrňte všechny možné náklady. Hypoteční poradce vám může pomoci identifikovat všechny skryté náklady.

6. Nedostatečné plánování a příprava.

Chyba:

Neplánování dopředu a nedostatečná příprava mohou vést k problémům během schvalovacího procesu.

Jak se vyhnout:

Začněte s přípravou včas, shromážděte všechny potřebné dokumenty a ujistěte se, že splňujete všechny požadavky banky. Hypoteční poradce vám může poskytnout jasný plán kroků, které je třeba podniknout.

Tipy a rady pro úspěšné získání hypotéky

Jak zvýšit šance na schválení hypotéky?

1. **Zlepšení bonity: Zajistěte, že máte dostatečný a stabilní příjem.**

   Pravidelný příjem:

   Mít stabilní zaměstnání nebo podnikání s pravidelnými příjmy. Banky preferují klienty s dlouhodobě stabilními příjmy.

   Dokládání příjmů:

   Mít připravené veškeré dokumenty prokazující váš příjem, jako jsou výpisy z účtů, potvrzení od zaměstnavatele a daňová přiznání.

2. **Snížení dluhů: Snižte nebo eliminujte stávající dluhy.**

   Splácení dluhů:

   Před podáním žádosti o hypotéku se pokuste splatit co nejvíce stávajících dluhů, což zlepší vaši kreditní skóre.

   Konsolidace dluhů:

   Pokud máte několik menších dluhů, zvažte jejich konsolidaci do jednoho, což může zlepšit váš přehled a snížit měsíční splátky.

3. **Najděte si hypotečního poradce, který má zkušenosti s vyřizováním hypoték pro Ukrajinské občany.**

   Specializace:

   Vyhledejte hypotečního poradce, který má zkušenosti s klienty z Ukrajiny a zná specifika, která mohou ovlivnit schválení vaší hypotéky.

4. Zlepšení kreditní historie:

Pravidelné platby:

Ujistěte se, že všechny vaše závazky, jako jsou půjčky a kreditní karty, jsou spláceny včas.

5. Navýšení vlastních úspor:

Úspory:

Snažte se našetřit co největší částku vlastních prostředků. Čím více vlastních úspor máte, tím lepší jsou vaše šance na schválení hypotéky.

6. Zajištění ručitele:

Ručitel:

Najděte si spolehlivého ručitele, který může podpořit vaši žádost o hypotéku. To může zvýšit důvěryhodnost vaší žádosti.

7. Předběžná schválení:

Požádejte o předběžné schválení hypotéky. To vám dá lepší přehled o vašich možnostech a zvýší vaši vyjednávací sílu při koupi nemovitosti.

8. Výběr vhodné nemovitosti:

Odhad hodnoty:

Ujistěte se, že nemovitost, kterou chcete koupit, má reálnou hodnotu a odpovídá vaší schopnosti splácet. Poraďte se s realitními makléři a hypotečními poradci, kteří vám mohou poskytnout cenné informace o trhu a cenách nemovitostí.

Shrnutí klíčových bodů a můj příběh

Získání hypotéky jako občan Ukrajiny žijící v České republice může být náročné, ale **možné!!** Důležité je být dobře připravený, mít všechny potřebné dokumenty, prokázat finanční stabilitu a vybírat banky, které jsou **ochotné poskytovat hypotéku občanům Ukrajiny**.

Můj příběh

Když jsem kupoval svoji první nemovitost v zahraničí, cítil jsem se ztracený a nejistý. Bylo to jako vstoupit do úplně nového světa, plného neznámých pravidel a překážek. Pamatuji si, jak jsem seděl před hromadou dokumentů, všechny v cizím jazyce, a cítil se naprosto bezradný.

Byl jsem v té době v cizí zemi, kde jsem sice trochu rozuměl jazyku, ale všechny **právní a finanční termíny mi připadaly jako šifra**, kterou nikdy neprolomím. Měl jsem obavy, jestli zvládnu celý proces sám, jestli neudělám chybu, která by mě stála mnoho peněz nebo dokonce celý můj sen o nemovitosti u moře.

A právě v tu chvíli mi **do života vstoupil někdo, kdo se stal mým průvodcem**. Tento člověk mi nejen pomohl pochopit všechny kroky a požadavky, ale také mi poskytl podporu, když jsem to nejvíc potřeboval. Byl to někdo, kdo mi ukázal, že i v cizí zemi můžu dosáhnout svého cíle a najít místo, které můžu nazývat domovem.

Vzpomínám si, jak jsem stál před svou novou nemovitostí, klíče v ruce, a uvědomil si, jak důležitá byla jeho pomoc. **Bez něj bych se v tomhle procesu ztratil.** Uvědomil jsem si, jak důležité je mít někoho, kdo rozumí vašim obavám a dokáže vám poskytnout vedení a podporu, kterou potřebujete.

A právě proto dnes nabízím své služby vám, občanům Ukrajiny žijícím v České republice. Vím, jak je to těžké. Vím, jaké to je cítit se ztracený a nejistý. A vím, jak moc může pomoci mít po svém boku někoho, kdo vás provede celým procesem.

Jsem tu, abych vám pomohl, abych vás podpořil a aby vaše cesta k vlastnímu bydlení byla co nejhladší. Společně zvládneme všechny překážky a dosáhneme vašeho snu o vlastním domově. Pokud potřebujete pomoc nebo jen radu, neváhejte mě kontaktovat. Jsem tu pro vás.

Pokud máte jakékoli dotazy, potřebujete další informace nebo pomoc s žádostí o hypotéku, neváhejte mě **kontaktovat**. Rád vám poskytnu individuální **on-line konzultaci**, kde probereme vaše možnosti a najdeme nejlepší řešení pro vaši situaci**.** Následně vám pomohu i s celým procesem vyřízení hypotéky.

POZOR!!! Moje časové možnosti mi umožňují pomoci pouze 5 klientům měsíčně!

Získejte svou šanci na nový domov ještě dnes!

Využijte této exkluzivní příležitosti a domluvte si se mnou konzultaci co nejdříve.

Nečekejte, až vás předběhnou ostatní – udělejte první krok k vlastnímu bydlení v České republice právě teď!

Pomohu vám překonat všechny překážky a společně dosáhneme vašeho snu o vlastním domově. Rezervujte si svou konzultaci dnes, než budou všechny termíny obsazené!



Co vám spolupráce se mnou přinese

Ušetřený čas a nervy

Nemusíte nikam chodit, čekat ve frontě s lístečkem a lámat si hlavu s vyplňováním formulářů. Připravím veškeré potřebné podklady pro vybranou finanční instituci. Ušetřím Vám tak mnoho hodin běhání po bankách a nervů při vyplňování jejich formulářů.



Lepší sazby, než na pobočce



Díky vztahům, které mám navázané přímo s řediteli jednotlivých bank, dokážu zajistit nižší úrokové sazby až o 0,3 % v porovnání s těmi, které získáte na pobočce.

Úspora na poplatcích

Vím, jak na banku zatlačit, aby Vám odpustila poplatky za zřízení úvěru, vedení účtu, odhadu nemovitosti atd. Úspora na poplatcích může dosáhnout několika tisíc až desetitisíc korun.



Zkušenosti

Někdy jen špatně zvolená věta způsobí, že nakonec úvěr nezískáte. Vím, co bankéřům říkat a které věci raději držet v tajnosti. Tím se Vám mnohonásobně zvýší šance získat úvěr s dobrou sazbou.



Srovnání z celého trhu

V případě zájmu Vám poskytnu aktuální srovnání **úrokových sazeb** všech bank přímo pro Váši situaci. Během chvíle tak budete vědět, jaká výše úvěru je pro Vás, vzhledem k Vašim příjmům, reálná a mezi kterými bankami má cenu vybírat.

Nastavení hypotéky

Upozorním Vás na body ve smlouvě, které by mohly být v budoucnu problémové.

Poradím Vám, jakou výši splátek si zvolit s ohledem na Vaši finanční situaci.

Ať už se rozhodnete si hypotéku vyběhat sami, nebo ji řešit se mnou, přeji Vám, aby se Vám splnil sen o vlastním bydlení.

Závěr

Děkuji Vám, že jste dočetli e-Book až do konce. Budu rád za Vaše komentáře, názory a zkušenosti, zda byly pro Vás tyto informace užitečné a jak Vám případně pomohly.

V případě zájmu mi zavolejte nebo napište **e-mail.**

Budu také rád, když navštívíte moje webové stránky, kde se můžete dozvědět spoustu dalších informací: **www.martinstratil.cz**

Vězte, že největší změny se v našich životech dějí právě tehdy, když se setkáme s novými lidmi.





© Všechna práva vyhrazena