

Ипотека для иностранцев в Чехии.

Процедура оформления ипотечного кредита для покупки жилья в Чехии для граждан России и стран СНГ.

Получение ипотеки под покупку жилой недвижимости в Чехии для иностранцев (граждан РФ и стран СНГ) состоит из целого ряда этапов и требований. Необходимыми условиями для оформления ипотечного кредитования в Чешской Республике для иностранных граждан являются:

1. Наличие юридического лица на территории Чехии, где иностранный гражданин является учредителем. Данное требование является основным и обязательным условием. Желательно иметь вновь открытое юридическое лицо без наличия у него истории деятельности на территории Чехии.
2. Наличие выбранного варианта недвижимости для покупки, его стоимость и предварительное согласие "фирмы-продавца" продать данную недвижимость в ипотеку.

С начала 2008 года для клиентов компании «Пражский Лев» требование приобретения статуса ВНЖ на момент оформления ипотечного кредита является не обязательным условием, и оформление кредита доступно для граждан, въезжающих по шенгенской туристической визе!!!

Процесс оформления ипотеки после регистрации иностранным гражданином юридического лица, состоит из следующих этапов:

1. Осуществление поиска требуемого объекта недвижимости путем самостоятельного поиска или поиска с использованием услуг агентства недвижимости.
2. Определение с выбором недвижимости: происходит подписание договора резервации с владельцем объекта недвижимости и оплата залоговой суммы в размере 5 - 10% от стоимости объекта. Нужно учитывать, что этот залог (5-10% от стоимости объекта недвижимости) - сумма невозвратная.

В случае если вы не укладываетесь в сроки данные на оформление ипотечного кредита и указанные в договоре резервации, залоговая сумма не возвращается и является компенсацией владельцу недвижимости за потерянное время и упущенную выгоду. Для уменьшения риска возникновения такой ситуации, иностранному гражданину при заключении договора о резервации необходимо согласовать и оговорить срок для оформления и получения ипотеки не менее 2-х месяцев до окончательного расчета за объект недвижимости, путем перевода оставшейся суммы банком, который

предоставляет ипотечный кредит, на счет продавца. При условии поиска недвижимости и оформления этой недвижимости с услугами риэлтора нашей компании, все вышеперечисленные условия оговариваются нашим юристом и отражаются в договоре резервации при непосредственном согласовании с иностранным гражданином, ответственность за данные договоренности несет наша компания.

3. После подписания договора о резервации и внесения залоговой суммы начинается процесс рассмотрения банком личных документов иностранного гражданина и оформление ипотечного кредита. Выбирается одна из банковских структур, предоставляющая ипотечные кредиты иностранным гражданам на территории Чешской Республики, рассматриваются предлагаемые условия ипотечного кредитования, банковским работником делается первоначальный расчет ежемесячных выплат по ипотечному кредиту, определяется годовой процент, максимальная сумма погашения стоимости объекта- банком и срок, на который выдается ипотечный кредит конкретно под клиента.

4. Для положительного решения банком вопроса выделения вам ипотечного кредита от вас требуются следующие документы:

Личные документы:

1. Загранпаспорт с краткосрочной (туристической) или долгосрочной визой (ВНЖ) и адресом прописки (проживания) или регистрации в Чехии.
2. Гражданский паспорт (страницы с общими данными и пропиской) с собственноручной подписью

Документы от вашего работодателя: (с места работы в РФ или любой другой стране СНГ)

1. Трудовой договор (контракт) без ограниченного срока действия.
2. Справка (НДФЛ-2 для жителей РФ) о ежемесячной заработной плате за последние пол года (в другой стране СНГ, этот документ может иметь иное название).
3. Расходные кассовые ордера (о получении заработной платы) за последние полгода, или банковское подтверждение о переводе заработной платы на личный расчетный счет (в случае если ваша заработная плата переводиться работодателем в банк).

4. На бланке Чешского банка (высылается клиенту, на стадии оформления ипотечного кредита- на английском языке) указывается заработная плата, за последний месяц, заверяется печатью организации работодателя и подписывается руководством (директором и бухгалтером)

5. Документ, подтверждающий получение дополнительного дохода в Чехии или другой стране Европейского союза (если таковой имеется)

*** Образцы документов для приобретения статуса ВНЖ (вид на жительство) для ознакомления можно получить у юриста нашей компании по первому требованию.**

Документы из Чешских государственных органов (собираются клиентом, или такую услугу предоставляет наша компания):

1. Регистрационный лист (выписка из Торгового суда – «выпис з обходниго рейстржику») на

- юридическое лицо, в котором иностранный гражданин является учредителем.
2. Справка из налоговой инспекции (из «финанčního уржаду») об отсутствии долгов вашего юридического лица.
 3. Регистрационный документ («уснесени»), выдаваемый в Торговом суде после регистрации юридического лица.

Необходимые документы от компании продавца, которая продает недвижимость (строительная компания или агентство недвижимости):

1. Договор о резервации недвижимости, по которому покупатель оплачивает первоначальный взнос за объект недвижимости.
2. Договор о будущем договоре.
3. Договор купли - продажи с приложением технического паспорта на недвижимость и планом

расположения объекта (карта местности).

4. Регистрационный лист на недвижимость («выпис с катастру») из Чешского кадастра недвижимости.
5. Строительная смета с указанием материалов внутренней отделки недвижимости в момент

сдачи жилья, в случае если недвижимость приобретается без внутренней отделки так

называемая "голаставба". Нужно заметить, что под объект без внутренней отделки сложнее

получить ипотеку и выгодные условия кредитования.

6. Документ, подтверждающий факт оплаты первоначального взноса за объект недвижимости (банковское подтверждение или подтверждение оплаты через кассу).
7. После сдачи всех необходимых документов в банк, проводится оценка недвижимости. В

новостройках она оценивается в 100% стоимости объекта, а во вторичном жилье от 50 до 70% от стоимости объекта (в зависимости от его состояния). Банк предоставляет максимально 85% погашения от оценочной стоимости объекта.

Оставшуюся сумму (15%) клиент оплачивает из собственных средств. Залоговая сумма, которую клиент оплатил по договору резервации, засчитывается к средствам оплаченных иностранным гражданином (к 15% собственных средств).

Для наилучших условий получения ипотечного кредита желательно чтобы:

1. Новое юридическое лицо было без ведения хозяйственной деятельности, и у него отсутствовала задолженность.
2. У юридического лица отсутствовала лицензия на любой вид деятельности.
3. Иностранец имел молодой или средний возраст (от этого зависит срок действия договора ипотечного кредита).
4. Иностранец имел высшее образование подтвержденное (нострифицированное) в Чехии (не обязательное условие).
5. Иностранец имел трудовой стаж на родине (не обязательное условие).
6. Иностранец имел хороший уровень заработной платы (указанный в документах от работодателя). Уровень согласовывается совместно, в зависимости от условий кредитования.
7. Дополнительные доходы от участия на бирже деловых бумаг, дивиденды от акций, проценты от прибыли при участии в предприятии как учредитель (не обязательное условие).

Предоставляемый комплекс услуг нашей компанией обеспечит вам: начиная от открытия юридического лица, поиска и оформления недвижимости, получения ипотечного кредита, оформления вида на жительство и многое другое - полноценное проживание и безболезненную интеграцию в чешское общество.

За получением разносторонней информации иностранцу, проживающему на территории Чехии или готовящему документальное оформление и переезд в Чехию, можно обратиться к ленте новостей сайта нашей компании.

НАПИШИТЕ НАМ

Компания Пражский Лев - услуги эмиграции в Чехии