

Věc: Žádost o prodloužení termínu k uzavření kupní smlouvy na byt Moskevská 667/13

Vážená Městská část Praha 10,

Informuji Vás tímto o svém postupu ohledně koupě bytu Moskevská 667/13 vysoutěženém v a v domě, kde bydlím.

Tento byt číslo 13 jsem vysoutěžil za cenu 5.880.000 Kč a o koupi bytu mám stále zájem. Nicméně intenzivně řeším hypotéku. Hypotéku mi vyřizuje hypoteční specialista, s kterým jsem vyřešil úspěšně už dvě hypotéky na dva byty číslo 7 a 8 v tomto domě. Od jara bohužel velmi narostly úrokové sazby ČNB a také končící vedení ČNB zpřísnilo další požadavky na schvalování hypoték, což se silně promítlo do hypotečního trhu, úrokové sazby jsou nyní na 6% a, jak jsem byl informován, banky schvalují cca. dvě z deseti žádostí. Sám to vidím jako realitní makléř, jak se ochladil trh prodeje nemovitostí a jaký je propad reálných kupních cen, protože na hypotéku nyní dosáhne málokdo.

O hypotéku na tento byt žádám s kamarádem spolužadatelem. Příjmy máme oba dobré a nadstandardně vysoké, a i přesto pro hypoteční posouzení sice požadavky LTV i DTI vyšly, ale asi o 3000 měsíčně nám nevyšlo DSTI (poměr měsíční splátky úvěrů vůči měsíčním příjmům požadovaný maximálně na 45%). Je to sice o kousek, ale prostě to nevychází, ať jsme zkoušeli cokoliv.

Hypoteční specialista mi vysvětlil, že je to řešitelné, nicméně jedině až s novým daňovým přiznáním za rok 2022. Letošní rok je dobrý, budu mít a vykážu vyšší příjmy než loni. Navíc dokončuji rekonstrukci bytu číslo 7 vydraženého před rokem a půl, který je potřeba pronajmout, tak aby banka na účtu viděla alespoň 3 měsíce přicházejících příjmů z pronájmu, což také do tohoto ukazatele měsíční bilance při skóringu bonity žadatele pomůže. Rekonstrukce bytu už je téměř hotová, je třeba už jen položit podlahu a topení, oboje mám domluveno na příští týden, a byt pronajmu asi v polovině října.

Celé to tedy směřuje k tomu, že za rok 2022 ty příjmy už budou dostatečné na to v lednu požádat o tu hypotéku úspěšně, tím že ty další příjmy už převáží ty nyní chybějící 3000 měsíčně. Prosím tedy tímto, zda je možné posunout termín podpisu smlouvy do konce února 2023, tak aby se to po novém roce stihlo vše zpracovat.

O byt mám stále zájem, a to i za tu vysoutěženou cenu 5.880.000 (která je po současném propadu cen nemovitostí způsobeném zhoršenou dostupností hypoték nyní výrazně nad tržní hodnotou). I v mém zájmu je to dotáhnout co nejdříve do úspěšného konce. Nebýt nárůstu hypotečních sazeb a těch chybějících 3000, už to bylo dávno v běhu. S novým vedením ČNB, které je proti dalšímu navýšování sazeb, už se růst úrokových sazeb zastavil, očekávám v lednu tedy stejné podmínky jako jsou nyní. Po novém roce budu řešit daňové přiznání ihned začátkem ledna, stejně tak i tu žádost o hypotéku. Budou se tam pak dělat odhady, celé to vyřízení chvíli potrvá, tak čekám, že během ledna a února by to mělo proběhnout a peníze by měly být v únoru k dispozici.

Jsem kdykoli dostupný na [redacted] pokud bude třeba se doptat na aktuální posun.

Při minulé aukci na byt č. 7 v roce 2020 jsem od aukce na zaslání návrhu kupní smlouvy čekal skoro sedm měsíců, nijak jsem neprotestoval a prostě počkal. Nyní bych ocenil na oplátku trochu trpělivosti i v opačném směru.

Děkuji za pochopení a za vstřícnost,

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10		Číslo dopor.
HLAVNÍ PODATELNA		
		Zpracoval:
		Ukl. znak:

V Praze 3. 10. 2022

MC Praha 10
Doručeno: 03.10.2022
P10 - 407886/2022

listy: 1 přílohy: 0 sv.příloh: 0

mp10e-s861d9c ea