

ML – Aktualizace podmínek Půjčky na bydlení

Termín nasazení: 01.09.2025

Tento metodický list je platný do zpracování do Modré knihy.

Od 1.9.2025 dochází u produktu Půjčka na bydlení, pokud je účelem úvěru financování udržitelného bydlení, tj. úvěr bude poskytnut jako Půjčka na udržitelné bydlení, k navýšení limitu nezajištěné angažovanosti z dosavadních 2,5 mil. Kč na 3,5 mil. Kč.

Podrobné metodické podmínky jsou popsány níže, formou aktualizace stávajícího textu instrukce INS PR_05 Půjčka na bydlení a specifiky zpracování v MP, konkrétně pak její kapitoly 2.6.

Změny stávajícího textu instrukce jsou vyznačeny níže **zeleným textem**.

INS PR 05 Půjčka na bydlení a specifiky zpracování v MP

2.6. Specifické podmínky pro úvěry, kde nezajištěná angažovanost domácnosti (v MPSS a v KB) je nad 2,5 MCZK, maximálně však 3,5 mil. Kč, se splatností maximálně 25 let

Pro poskytnutí je nutné, aby úvěrový případ splňoval všechny následující podmínky:

Při splnění podmínek uvedených níže je možné poskytnout Půjčku na bydlení až do výše rizika 3 500 000 Kč a/nebo se splatností až na 25 let výhradně na účely spojené s družstevním bydlením.

- **Úvěr je určen výhradně na účely spojené s družstevním bydlením, tzn.** jde o pořízení družstevního podílu s právem užívání příslušné BJ, případně o refinancování úvěru, jehož účelem bylo předchozí pořízení družstevního bydlení, u něhož v mezidobí nedošlo k převodu do OV
 - musí splnit dlužník úvěru (tedy nikoli spoludlužník ani osoba blízká)

NEBO

bude úvěr využitý na financování udržitelného bydlení, tj. úvěr bude poskytnut jako Půjčka na udržitelné bydlení

- **jedná se o úvěr na financování nemovitosti ve vlastnictví klienta (může se jednat o podílové vlastnictví), příp. osoby blízké = nelze využít na financování nájemního bydlení**
- Cílová částka alespoň 250 000 Kč

- DSTI max. 45 % (v případě splatnosti nad 20 let DSTI max. 40%)
- Příjmy jsou doloženy standardními dokumenty o příjmu (nelze aplikovat čestné prohlášení o příjmech)
- V případě splatnosti nad 15 let, bude proveden test bonity klienta na 15-ti letou splatnost - klient musí být bonitní i za předpokladu splatnosti 15 let.
 - Test se splatností 15 let se provádí pouze nad základní bonitou. DTI/DSTI ani stresovaná bonita se s 15 letou splatností netestují.
 - Zpracovatel úvěru (eventuelně schvalovatel, pokud jde o úvěr zpracovávaný přímo schvalovatelem) provede testovací hodnocení bonity s 15 letou splatností ve SB, obě příslušné obrazovky SB okopíruje, uloží do eArchivu a výsledek testu bonity na 15-letou splatnost uvede do úvěrového návrhu.
- AR1 až AR5 (pozn.: ASM hodnocen vždy, aplikačním modelem pro nezajištěné úvěry)
 - pozn.: u úvěrů s hodnotou AR větší než AR4 se (s výjimkou Půjčky na kofinancování dotací) aplikuje pro první refixační období příslušná přírážka k úrokové sazbě**
- POZN.: V případě, že nezajištěná angažovanost domácnosti v MPSS a v KB (dohromady, včetně nového úvěru) by byla vyšší než 1M CZK, nelze úvěr schválit v rámci procedury předschváleného limitu (ani kdyby byl předschválený limit formálně napočtený a zobrazený v příslušných aplikacích).
- POZN 2.: Na **stejný DB jednu a tutéž nemovitost (včetně DB)** nelze využít více úvěrů se zvýšeným limitem nezaj. angažovanosti nad 2,5 mil. Kč; takovýto zvýšený limit (max. 3,5 mil. **měřeno nad domácností jako celkem**) **na též DB** může být využit pouze 1 domácností; v případě spolufinancování **téhož DB stejné nemovitosti** např. dalším úvěrem rodičů dostane u druhého úvěru druhá domácnost nezajištěný úvěr max. do výše svého základního limitu v eKmen.
- Registry - souhrnné vyhodnocení registrů OK nebo ŠZ (tzn. nikoli KO); neuvažuje se MP, BINF
- LTC max. 90 % (tzn. vlastní zdroje minimálně 10%)
 - Prokázání VZ k čerpání
 - Prokázání naplnění parametru LTC u účelu refinancování:
 - Klient doloží, že již při poskytnutí refinancovaného úvěru vložil do investičního záměru pořízení družstevního bydlení min. 10% vlastních zdrojů NEBO
 - Klient uhradí z vyčíslení k refinancování úvěru z jiné banky 10% z vlastních zdrojů NEBO
 - Z původní výše refinancovaného úvěru již bude splaceno min. 10% z jistiny
- jedná se o úvěrový produkt Půjčka na bydlení
- v případě poskytnutí úvěru jako pohotovostní je součástí smlouvy sankce za nečerpání - zpracovatel úvěru vybere termínovníkovou podmínku 442. Úvěr se splatností přesahující 20 let nemůže být poskytnutý jako pohotovostní.

- pokud účelem úvěru je pořízení družstevního podílu s právem užívání příslušné BJ, případně refinancování úvěru, jehož účelem bylo předchozí pořízení družstevního bydlení, u něhož v mezidobí nedošlo k převodu do OV, tehdy pro možnost využití splatnosti nad 20 let (maximálně však 25 let) je nezbytné splnit ještě alespoň jednu z níže uvedených podmínek
 - stanovy družstva musí umožňovat převod družstevního podílu (prodej družstevního bytu) bez souhlasu družstva a/nebo
 - vypořádací podíl bude reprezentovat alespoň 90% financované částky bankou*.

** Určení vypořádacího podílu je většinou uvedeno ve stanovách družstva. Neurčí-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.*

**** Přírážka k úrokové sazbě**

- U Půjčky na bydlení (včetně Půjčky na udržitelné bydlení a jejích subproduktů) se splatností nad 20 let a/nebo s nezajištěnou angažovaností (měřeno souhrnně nad MPSS + KB) nad 1 mil. Kč, s AR vyšším než 4 (dle scoringu ve SB) bude aplikována specifická přírážka k úrokové sazbě ve výši + 0,5 % p. a.
- Přírážka bude připočítána ke standardní produktové sazbě, příp. k sazbě po využití možnosti IC.
- Maximální výše přírážky je současně omezena podmínkou, že výsledná sazba úvěru nesmí překročit dospořovací sazbu + 3 % p.a.
- Výslednou úrokovou sazbu upraví zpracovatel úvěru v aplikaci StarBuild a o této skutečnosti bude informovat poradce.
- Přírážka bude platná pro období 1. fixace úrokové sazby, tj. refixace již proběhne na standardní sazby.
- Výjimkou jsou Půjčky na kofinancování dotací, u kterých se přírážka vůbec neaplikuje.

Poznámka k práci s eKmenem

Do doby, než dojde v aplikaci eKmen k technické úpravě, lze v této aplikaci dosavadní položku „Nezajištěný úvěr – Družstevní bydlení“ v sekci „Max. limity úvěrové angažovanosti (Bonita + Aplikační scoring)“ chápat tak, že se vedle účelu družstevního bydlení nově vztahuje i na účel udržitelného bydlení. (Jedná se o čistě dočasný stav, než bude v aplikaci eKmen technicky zrealizováno odpovídající přejmenování této položky.)