

ML – Úpravy dokládání a hodnocení vybraných druhů příjmů

Termín nasazení: 1.7.2026

Tento metodický list je platný do zpracování do Modré knihy.

Od 1.7.2026 dochází u úvěrů MPSS k dílčím úpravám dokládání a hodnocení vybraných druhů příjmů, s cílem sladování s KB v rámci skupiny, zjednodušování procesů a proobchodního přístupu.

Dochází k úpravám v těchto oblastech:

- 1) Úprava dokládání příjmu v případě napočtených předschválených limitů u "příjmu z podnikatelské činnosti svým charakterem podobné závislé činnosti" domicilovaného do KB
- 2) Úprava a dokládání příjmu u stávajících příjmů z pronájmu nemovitostí dle DP, pokud jsou vyšší než 1 mil. Kč
- 3) Dílčí úprava hodnocení příjmu u budoucích příjmů z pronájmu nemovitostí
- 4) Příjmy ze samostatné činnosti klienta uplatňujícího paušální daň - odstranění specifické varianty výpočtu u příjmu od max. 1 nebo 2 odběratelů
- 5) Ostatní příjmy – dílčí úpravy v dokládání a maximálních akceptovaných částkách u vybraných druhů příjmů

Podrobnosti k jednotlivým oblastem viz dále.

1) Úprava dokládání příjmu v případě napočtených předschválených limitů u "příjmu z podnikatelské činnosti svým charakterem podobné závislé činnosti" domicilovaného do KB

Dosavadní stav je popsán v INS SD_03 Bonita v kap. 3.4.1.1. Úvěry s alternativním hodnocením bonity. Dosud platilo, že pro nezajištěné úvěry MPSS mohl schvalovatel v rámci předschváleného limitu rozhodnout formou IPR o akceptaci "příjmu z podnikatelské činnosti svým charakterem podobné závislé činnosti" domicilovaného do KB bez doložení dalších specifických dokumentů k tomuto příjmu max. do výše 750 000 Kč. Nově má schvalovatel tuto možnost **až do výše napočteného předschváleného limitu, t.j. maximálně až do 3,5 mil. Kč.** Veškeré ostatní metodické podmínky se nemění a zůstávají nadále v platnosti beze změny.

Nové nastavení je tedy následující:

U předschválených limitů nad 100 000 Kč a zároveň až do výše předschváleného limitu (tedy max. do 3,5 mil. Kč), v případě, že se jedná o "příjem z podnikatelské činnosti svým charakterem podobné závislé činnosti" domicilovaný do KB, může schvalovatel rozhodnout formou IPR o jeho akceptaci i bez doložení dalších specifických dokumentů k tomuto příjmu, a to za následujících podmínek:

- "Příjem z podnikatelské činnosti svým charakterem podobné závislé činnosti" označuje situaci, kdy klient sice podniká jako OSVČ, ale jeho příjem je pravidelný a maximálně od dvou odběratelů.
- Posouzení je v pravomoci schvalovatele na základě provedení kontroly posledních alespoň 3 VBÚ z KB.
- V případě, kdy schvalovatel posoudí klientův příjem z podnikání jako "domicilovaný příjem z podnikání, jehož charakter se blíží závislé činnosti", a rozhodne o udělení IPR, není nutné standardní dokládání tohoto příjmu, ale je nutné následně provést korekci tohoto deklarovaného příjmu. Tuto korekci provede schvalovatel na základě výpočtu čistého měsíčního příjmu určeného jako průměr za poslední 3 měsíce dle VBÚ v KB (od průměrné hodnoty z VBÚ je nutné odečtení 30% paušálních výdajů a odečtení 15% daně z příjmu), respektive započte nižší z obou hodnot (deklarované a vypočtené).

2) Úprava a dokládání příjmu u stávajících příjmů z pronájmu nemovitostí dle DP, pokud jsou vyšší než 1 mil. Kč

Dosavadní stav je popsán v INS SD_03 Bonita v kap. 3.2.3.1.2. Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí dle DP (§9 DP), přičemž platilo, že u ročního příjmu z pronájmu nad 1 mil. Kč byly metodikou automaticky vyžadovány dodatečné dokumenty. Nově již pro příjmy z pronájmu nad 1 mil. Kč dodatečné dokumenty automaticky vyžadovány nejsou.

Nové znění příslušné části MPSS metodiky je tedy následující, změny jsou vyznačeny barevně:

3.2.3.1.2. Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí dle DP (§9 DP)

Tato varianta je povinná a jediná možná vždy v situaci, kdy žadatel o úvěr z jakéhokoliv důvodu předložil daňové přiznání za příslušné období, kde jsou uvedeny příjmy z pronájmu. DP musí splňovat náležitosti vyžadované metodikou.

Pracovník vždy ověří v katastru nemovitostí, na základě klientem dodané identifikace, vlastnictví nemovitosti (ze které plynou příjmy z pronájmu) a vloží otisk obrazovky z KN/listu vlastnictví do příslušného systému pro evidenci dokumentů. Z údajů musí být patrné, že žadatel/žadatelé žádající o úvěrový obchod je/je/ jsou výlučným/i vlastníkem/ky nebo spoluvlastníkem/ky nemovitosti (kontrola se neprovádí u nezajištěných úvěrů poskytovaných v rámci předschváleného limitu, pokud jde o předschválený limit do 100 tis. Kč).

V případě, kdy žadatel/le o úvěrový obchod není/nejdou výlučným/i vlastníkem nebo spoluvlastníky nemovitosti, je dále vždy nutné doložit:

- platnou nájemní smlouvu k pronajímané nemovitosti*
- písemný souhlas spoluvlastníků nemovitosti (volnou formou), že celý příjem patří žadateli o úvěr, jinak lze započítat pouze alikvótní podíl z nájemného odpovídající spoluvlastnickému podílu.*

V případě, kdy žadatel o úvěrový obchod předkládá v DP příjmy z pronájmu, ale přitom není vlastníkem ani spoluvlastníkem pronajímané nemovitosti (tzn. pokud se jedná o podnájem) musí navíc doložit:

- platnou nájemní smlouvu k nemovitosti, obsahující i text, opravňující klienta k dalšímu pronájmu téže nemovitosti,*

- v této nájemní smlouvě musí být stanovena výše plateb nájemného a tyto platby se musí započítat do výdajů klienta (pokud již nejsou uvedeny ve výdajích plynoucích z DP)
- smlouvu o podnájmu téže nemovitosti, z níž vyplývají příjmy klienta

Další postup bez ohledu na výši příjmu z pronájmu nemovitosti:

- Pracovník zadá údaje z DP za poslední zdaňovací období do Kalkulačky.
- Výslednou částku zadá jako příjem z pronájmu do příslušného systému pro schvalování úvěrů.

~~Další postup pro výpočet příjmů z pronájmu nemovitosti se odvíjí od výše hrubých příjmů z pronájmu nemovitosti uvedených na řádku č. 201a, a to takto: Příjmy z pronájmu nemovitého majetku jsou dle předložených DP nižší nebo rovny 1 mil. Kč~~

- ~~• Limit 1 mil. Kč se vztahuje na domácnost nikoliv na jednotlivé žadatele (tj. jde o součet z DP jednotlivých žadatelů).~~
- ~~• Pracovník zadá údaje z jednotlivých DP do Kalkulačky.~~
- ~~• Výslednou částku zadá jako příjem z pronájmu do příslušného systému pro schvalování úvěrů.~~

~~Příjmy z pronájmu nemovitého majetku jsou dle předložených DP vyšší než 1 mil. Kč~~

- ~~• Limit 1 mil. Kč se vztahuje na domácnost nikoliv na jednotlivé žadatele (tj. jde o součet z DP jednotlivých žadatelů).~~
- ~~• V takovém případě si Pracovník od klienta vyžádá:~~
- ~~• Dvě poslední daňová přiznání~~
- ~~• Vybrané údaje z jednotlivých DP (za každé období zvlášť) zadá do Kalkulačky určené pro poslední zdaňovací období~~
- ~~• Z výsledných částek za jednotlivá zdaň. období vypočítá aritmetický průměr~~
- ~~• Aktuálně platné smlouvy o pronájmu~~
- ~~• Od výše nájemného z jednotlivých smluv o pronájmu odečte nejdříve paušální výdaje 30% a výslednou částku dále poníží o daň z příjmů 15 %~~

~~Tímto postupem Pracovník získá dvě hodnoty (příjmy dle DP a nájemních smluv), které spolu následně porovná – nižší z těchto hodnot zadá do příslušného systému pro schvalování úvěrů.~~

3) Dílčí úprava hodnocení příjmu u budoucích příjmů z pronájmu nemovitostí

Dosavadní stav je popsán v INS SD_03 Bonita v kap. 3.2.3.1.3. Budoucí příjmy z pronájmu nemovitostí.

Nově v rámci hodnocení tohoto druhu příjmu bude hrubý příjem ponížován o paušální výdaje ve výši pouze 30% (tedy již nikoli 30% a poté ještě 15%, jako tomu bylo dosud).

Nové znění MPSS metodiky v této oblasti je tedy následující (změna je vyznačena barevně):

3.2.3.1.3. Budoucí příjmy z pronájmu nemovitostí

Postup uvedený v tomto bodě se uplatňuje pouze u rezidenčních nemovitostí v případě, že se jedná o budoucí příjmy z pronájmu, kterými klient nedisponoval před podáním žádosti o obchod a není možné tedy využít způsob dle bodu 1.1. (Stávající příjmy z pronájmu na základě výpisů z účtu) nebo bodu 1.2. (Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí dle DP).

Budoucí příjmy z pronájmu rezidenční nemovitosti lze akceptovat za předpokladu, že:

- *klient musí mít k pronajímané nemovitosti vlastnická práva – Pracovník prověří v KN, že jde o jediného vlastníka nemovitosti/spoluvlastníka*
- *v případě budoucího vlastnictví Pracovník prověří, že na základě předložené kupní smlouvy/SBKS půjde o jediného vlastníka/spoluvlastníka*
- *v případě zjištění spoluvlastnictví Pracovník předpokládané příjmy z pronájmu sníží na částku odpovídající podílu vlastnických práv klienta*
- *v případě, že klient není/ se nestane vlastníkem pronajímané nemovitosti, musí předložit též smlouvu, na jejímž základě je oprávněn pronajímat nemovitost uvedenou v budoucí nájemní smlouvě*
- *je doloženo stanovisko útvaru KB 9431 - Oceňování zajištění k Obecné pronajimatelnosti (toto stanovisko je vyžadováno vždy)*
- *jsou doloženy podepsané nájemní či budoucí nájemní smlouvy*

Výpočet a stanovení výše budoucího příjmu z pronájmu rezidenčních nemovitostí

- *u budoucího příjmu z pronájmu rezidenční nemovitosti se vychází z předpokládaného čistého výnosu nemovitosti, jehož výpočet Pracovník provede:*

- porovná výši nájemného z nájemní smlouvy s výší nájemného stanovené útvarem KB 9431 - Oceňování zajištění a vybere nižší hodnotu
- od této částky odečte ~~nejedn~~ paušální výdaje 30% (zahrnující výdaje spojené s pronájmem i zákonné odvody včetně daně z příjmu) —a výslednou částku dále poníží o daň z příjmů 15 %,
- výslednou hodnotu zadá do systému pro schvalování úvěrů

4) Příjmy ze samostatné činnosti klienta uplatňujícího paušální daň - odstranění specifické varianty výpočtu u příjmu od max. 1 nebo 2 odběratelů

Dosavadní stav je popsán v INS SD_03 Bonita v kap. 3.2.2.5. Příjmy ze samostatné činnosti klienta uplatňujícího paušální daň.

Dosud existovaly tři možné způsoby výpočtu, v závislosti na konkrétní situaci:

1. Kalkulace pro příjem od max. 1 nebo 2 odběratelů
2. Transakční model příjmů na účet v KB
3. Obratová metoda výpočtu

Nově dochází k ukončení možnosti využívání specifické metody výpočtu pro příjem od 1 odběratele / 2 odběratelů, a to včetně specifických pravidel dokladování u této metody.

Nově je tedy možné u klienta uplatňujícího paušální daň využít pouze výpočet pomocí transakčního modelu, případně výpočet pomocí obratové metody, pokud klient nesplňuje podmínky pro uplatnění výpočtu transakčním modelem.

5) Ostatní příjmy – dílčí úpravy v dokládání a maximálních akceptovaných částkách u vybraných druhů příjmů

Dosavadní stav je popsán v INS SD_03 Bonita v kap. 3.2.3. Ostatní příjmy.

Nově dochází u některých konkrétních druhů příjmu k úpravě maximálních akceptovaných částek a rozšíření možnosti doložení příjmu pomocí výpisů z BÚ klienta nebo transakční historie v KB.

Konkrétně dochází k následujícím změnám:

- **Úpravy maximální akceptované částky za měsíc**
 - Peněžitá pomoc v mateřství
 - Maximální akceptovaná částka za měsíc nově činí 25.000 Kč (dosud bylo 20.000 Kč)
 - Rodičovský příspěvek
 - Maximální akceptovaná částka za měsíc nově činí 25.000 Kč (dosud bylo 20.000 Kč)
 - Cestovní náhrady
 - Maximální akceptovaná částka za měsíc nově činí max. 50% hlavního příjmu a zároveň max. 25.000,- Kč (dosud bylo 50% celkového čistého měsíčního příjmu domácnosti bez cestovních náhrad)
 - Výživné ve střídavé péči
 - Maximální akceptovaná částka za měsíc nově činí 15.000 Kč na nezletilé dítě (dosud bylo 10.000 Kč na nezletilé dítě)
- **Rozšíření možností způsobu dokládání příjmu**
 - Starobní důchod,
Peněžitá pomoc v mateřství,
Výsluhový příspěvek,
Odměna pěstouna / Příspěvek při nezprostředkované pěstounské péči,
Příspěvek na bydlení / Stabilizační příspěvek poskytované vojákům z povolání,
Invalidní důchod 3. stupně
 - Rozšíření možností dokládání příjmu o možnost doložení pomocí posledního výpisu z běžného účtu klienta (nebo transakční historie v KB), kde bude patrná příchozí platba tohoto druhu příjmu

- Cestovní náhrady
 - Rozšíření možností dokládání příjmu o možnost doložení pomocí 3 posledních výpisů z běžného účtu klienta (nebo 3-měsíční transakční historie v KB), kde bude za každý jednotlivý měsíc patrná příchozí platba Cestovních náhrad (jako základ výpočtu bude sloužit aritmetický průměr)