

ML – Metodická úprava rezervy v bonitě - AKTUALIZACE

Termín nasazení: ~~XX17.XX04.2025~~

Tento metodický list je platný do zpracování do Modré knihy.

V rámci hodnocení bonity je rezerva nově počítána jako 5% z příjmu, a zároveň je aplikováno i pravidlo, že rezerva musí na domácnost činit alespoň 3.100 Kč.

Z procesního pohledu upozorňujeme, že při novém nastavení rezervy v úrovni 5% (místo dřívějších 10%) má minimální absolutní hodnota rezervy 3.100 Kč nově vliv na výpočet bonity u domácností s čistým měsíčním příjmem menším než 62.000 Kč na domácnost. (Pozn.: v případě více domácností na úvěru se minimální absolutní hodnota rezervy aplikuje nad každou z domácností samostatně.)

Změny metodiky jsou vyznačeny níže modře:

INS SD_03 BONITA

3.3. Existenční minimum a rezerva

Rezerva:

- činí **10% 5%** z akceptovaných příjmů, minimálně však **3.100 Kč**

Minimální absolutní hodnota rezervy **3.100 Kč** bude mít vliv na výpočet pouze u domácností s příjmem nižším než **62.000 Kč** na domácnost.

Z technického pohledu práce se systémy SB a eFormuláře je potřeba rozdíl mezi minimální absolutní hodnotou rezervy a **10% 5%** z akceptovaných příjmů (pokud **10% 5%** z příjmů představuje menší částku než **3.100 Kč**) doplnit do „ostatních výdajů“, čímž v důsledku dojde k odpovídajícímu snížení volných prostředků ve výsledné bonitě. Zároveň je zpracovatel povinen toto okomentovat v návrhu.

Tato kritéria jsou platná a jednotná pro všechny úvěrové produkty MP.

Příklady:

A) příjem domácnosti: 80.000 Kč

Rezerva: 4.000 Kč

B) příjem domácnosti: 20.000 Kč (tedy nižší než 62.000 Kč)

rezerva: 3.100 Kč (protože 5 % z 20.000 Kč je 1.000 Kč, což je méně než minimální rezerva 3.100 Kč, proto se musí při vyhodnocení bonity použít minimální absolutní hodnota rezervy 3.100 Kč)

3.4.1.4. Stress test odolnosti na nárůst úrokových sazeb

Stress testu podléhají žádosti o poskytnutí úvěrového produktu Hypoúvěr a Rychloúvěr-REFIX Půjčka na bydlení, kde pokud úroková sazba není zafixovaná až do konce splácení, tj. může v době splácení úvěru dojít k refixaci.

Předběžný výsledek testu vidí poradci v rámci předselekce v aplikaci eFormuláře, posuzující pracovníci v SB.

Jako výsledek stresového testování uvádí eFormuláře i SB výši volných prostředků po navýšení splátky odpovídající růstu úrokových sazeb o 200 bp, avšak bez odečtení rezervy z příjmů.

Od výsledku uváděného systému je proto následně nutno manuálně odečíst rezervu ve výši 10% 5% celkového čistého příjmu domácnosti zohledněného v bonitě. Pokud se bude jednat o domácnost s příjmem nižším než 62.000 Kč, je dále potřeba do „ostatních výdajů“ doplnit částku rozdílu mezi minimální absolutní hodnotou rezervy 3.100 Kč a 10% 5% z akceptovaného čistého měsíčního příjmu domácnosti.

A dále pracovat s takto zjištěnou částkou volných prostředků, jako finálním výsledkem stress testu.

Primárním zdrojem pro výpočet je SB.

Jako pomocný nástroj může Uživatel ve všech případech použít Kalkulačku DTI_DSTI, která je vždy v aktuální verzi vystavena na intranetu.

Toto platí zejména pro případy, kdy výpočet stress testu není ve SB z technických důvodů vůbec k dispozici (především se jedná o posuzování změnových návrhů).

Od výsledku z Kalkulačky DTI_DSTI již Uživatel rezervu manuálně neodečítá, ani v kalkulačce nezadáva u domácností s příjmem do 62.000 Kč specifickou rozdílovou částku do „ostatních výdajů“. Výsledek kalkulačka sama uvádí již po odečtení celé rezervy.

(Pozn.: Výpočet v kalkulačce se může oproti algoritmicizaci SB mírně lišit)

Zjištěný finální výsledek stress testu volných prostředků uvede posuzující pracovník v komentáři návrhu.

Autor: Kateřina Beránková, Tomáš Kleiner – Metodika a procesy kreditních rizik pro oblast bydlení

Zároveň platí: pokud klient neprochází testováním na zvolenou dobu fixace a v delším fixačním období je test OK, pak je možné úvěr s odpovídající delší dobou fixace využít; ~~v případě Rychloúvěru REFIX je možné při negativním výsledku stress testu případně sjednat žádost o produkt Půjčka na bydlení s fixací sazby po celou dobu splatnosti (v souladu s podmínkami produktu, za předpokladu, že poskytnutí s fixací sazby po celou dobu splatnosti je dle produktových pravidel možné).~~

Žádost o úvěr (produkty Hypoúvěr a ~~Rychloúvěr REFIX~~ Půjčka na bydlení, pokud úroková sazba není zafixovaná až do konce splácení, tj. může v době splácení úvěru dojít k refixaci), případně žádost o změnu úvěru, **bude zamítnuta** (lze umožnit i odstoupení od žádosti), pokud tento úvěr neprojde stress testem odolnosti na nárůst úrokových sazeb.

Příklady:

Čistý příjem domácnosti 80.000 Kč

Splátka úvěru 3.500 Kč

Splátka úvěru po stress testu 4.340 Kč

Exist. minimum 13.100 Kč

Rezerva (10% 5% z příjmu, minimálně však 3.100 Kč): 4.000 Kč

Volné prostředky v bonitě: 80.000 – splátka úvěru 3.500 – exist. minimum 13.100 – 5% rezerva 4.000 = 59.400 Kč

Stress test volných prostředků v bonitě: 80.000 – navýšená splátka 4.340 – exist. minimum 13.100 – 5% rezerva 4.000 = 58.560 Kč

⇒ Klienti jsou bonitní

Čistý příjem domácnosti 20.000 Kč

Splátka úvěru 5.500 Kč

Splátka úvěru po stress testu 6.820 Kč

Exist. minimum 13.100 Kč

Rezerva: 5% z příjmu je 1.000 Kč a dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy je 2.100 Kč => v souhrnu tedy rezerva celkem 3.100 Kč

Volné prostředky v bonitě: 20.000 – splátka úvěru 5.500 – exist. minimum 13.100 – rezerva 5% z příjmu 1.000 – dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy 2.100 = -1.700 Kč

Autor: Kateřina Beránková, Tomáš Kleiner – Metodika a procesy kreditních rizik pro oblast bydlení

Stress test volných prostředků v bonitě: 20.000 – navýšená splátka 6.820 – exist. minimum 13.100 – rezerva 5% z příjmu 1.000 – **dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy 2.100** = -3.020 Kč

⇒ Klienti jsou nebonitní

3.4.1.5. Metoda volných prostředků

Volné prostředky se vypočítají jako rozdíl Příjmy minus Existenční minimum minus Ostatní výdaje minus Rezerva 10% 5% z čistých příjmů domácnosti minus Dopocet do minimální absolutní hodnoty rezervy 3.100 Kč*

* Minimální hodnota rezervy **3.100 Kč** se aplikuje za každou domácnost zvlášť

Metodu volných prostředků nelze použít v případě prohlášených příjmů a výdajů (úvěry s alternativním hodnocením bonity).

Příklad:

Výpočet bonity metodou volných prostředků pro případ, kdy domácnost klienta i domácnost přistupujícího spoludlužníka je každá samostatně nebonitní.

Čistý měsíční příjem domácnosti klienta	21.920
Čistý měsíční příjem domácnosti spoludlužníka	13.000
Existenční minimum (domácnosti klienta)	-9.900
Existenční minimum (domácnosti spoludlužníka)	-9.900
Splátka požadovaného úvěru	-18.898
Ostatní výdaje klienta (bez splátky požadovaného úvěru)	-2.000
Ostatní výdaje spoludlužníka (bez splátky požadovaného úvěru)	-1.800
Celková rezerva za domácnost klienta	
Rezerva 5%	-1.096
Dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy	-2.004
Celková rezerva za domácnost spoludlužníka	
Rezerva 5%	-650
Dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy	-2.450
CELKEM	-13.778

Příjmy - existenční minimum – splátka požadovaného úvěru - ostatní výdaje – rezerva **10% 5%** z čistých příjmů domácnosti - **dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy**
< 0 ... klienti jsou nebonitní

Příjmy - existenční minimum – splátka požadovaného úvěru - ostatní výdaje – rezerva **10% 5%** z čistých příjmů domácnosti - **dopočet do minimální absolutní hodnoty rezervy** > 0 ... klienti jsou bonitní

Přechodné období

Vzhledem k tomu, že snížení relativní výše rezervy z 10% na 5% představuje relaxaci pravidel, přechodné období není zaváděno.

Procesní postup v praxi:

Pokud se bude jednat o domácnost s příjmem nižším než **62.000 Kč**, je potřeba do „ostatních výdajů“ **doplnit částku rozdílu mezi minimální absolutní hodnotou rezervy 3.100 Kč a 10% 5% z akceptovaného čistého měsíčního příjmu domácnosti**. Toto se týká níže popsanych výpočtů bonity prováděných jak poradcem, tak specialistou ZPÚ/SEP nebo schvalovatelem. Příslušný pracovník CMP zároveň do úvěrového / změnového návrhu okomentuje částku, kterou zadal do „ostatních výdajů“ jako dopočet do minimální absolutní rezervy v bonitě.

Pro výpočet stress testu bonity může být použita **Kalkulačka DTI_DSTI**.

Výsledek Kalkulačka DTI_DSTI uvádí již po odečtení celé rezervy (tj. včetně zohlednění požadavku, že rezerva nesmí být nižší než **3.100 Kč**), proto jej uživatel již nijak manuálně neupravuje, ani v kalkulačce nezadává u domácností s příjmem do **62.000 Kč** specifickou rozdílovou částku do ostatních výdajů.

V případě použití Kalkulačky DTI_DSTI pro výpočet stress testu uloží Uživatel finální výstup v .pdf do eArchivu a okomentuje tuto skutečnost v úvěrovém / změnovém návrhu.

Poradce

V aplikaci eKmen / eFormuláře provede orientační propočet bonity.

- V případě, že žádost nepodléhá stress testu, pracuje se standardním výsledkem bonity. U domácnosti s příjmem nižším než **62.000 Kč** zadá do „ostatních výdajů“ částku rozdílu mezi absolutní hodnotou rezervy **3.100 Kč** a **10% 5%** z akceptovaného čistého měsíčního příjmu domácnosti.
- V případě, že žádost podléhá stress testu, pracuje s částkou v poli „alternativní splátka - stres“, kterou manuálně poníží o rezervu ve výši **10% 5%** z čistého měsíčního příjmu domácnosti. U domácnosti s příjmem nižším než **62.000 Kč** zadá do „ostatních výdajů“ částku rozdílu mezi absolutní

Autor: Kateřina Beránková, Tomáš Kleiner – Metodika a procesy kreditních rizik pro oblast bydlení

hodnotou rezervy 3.100 Kč a 10% 5% z akceptovaného čistého měsíčního příjmu domácnosti.

Specialista ZPÚ / SEP

Výpočet provádí z hodnot uvedených ve SB.

- V případě, že žádost nepodléhá stress testu, pracuje se standardním výsledkem bonity. U domácnosti s příjmem nižším než 62.000 Kč zadá do „ostatních výdajů“ částku rozdílu mezi absolutní hodnotou rezervy 3.100 Kč a 10% 5% z akceptovaného čistého měsíčního příjmu domácnosti.
- V případě, že žádost podléhá stress testu, pracuje s částkou v poli „alternativní splátka - stres“, kterou manuálně poníží o rezervu ve výši 10% 5% z čistého měsíčního příjmu domácnosti. U domácnosti s příjmem nižším než 62.000 Kč zadá do „ostatních výdajů“ částku rozdílu mezi absolutní hodnotou rezervy 3.100 Kč a 10% 5% z akceptovaného čistého měsíčního příjmu domácnosti.

Schvalovatel

Technicky postupuje shodně jako specialista ZPÚ/SEP.