

ML – Čerpání tranší u výstaveb

Termín nasazení: 01.09.2025

Tento metodický list je platný do zapracování do Modré knihy.

Pro standardní čerpání jednotlivých tranší u výstaveb (v rámci dalších souběžně platných pravidel, např. pravidel ohledně LTV apod) dosud platilo m.j. pravidlo, že max. výše jedné tranše v případě čerpání bez dokládání faktur činí max. 1 000 000 Kč, respektive 1 500 000 Kč pro úvěry, jejichž riziko (resp. výše daného úvěru) týkající se části úvěru na výstavbu či rekonstrukci v okamžiku schválení dosáhne alespoň 5 mil. Kč.

Od 1.9.2025 dochází pro MPSS produkty ohledně max. výše tranše při čerpání bez dokládání faktur k relaxaci tohoto pravidla ve smyslu zvýšení max. výše jedné tranše z dosavadního 1 mil. Kč, resp. 1,5 mil. Kč, na 2 mil. Kč.

Detailní úpravu stávajícího znění metodiky v instrukci INS SF 29 Výstavba v kapitole 3.1.1. Čerpání s fakturami / bez faktur lze nalézt v příloze níže, včetně detailního vyznačení změn.

Příloha: Úprava znění INS SF 29 Výstavba, kap. 3.1.1.

(Změny textace instrukce jsou vyznačeny **modrým podbarvením**.)

3.1.1. Čerpání s fakturami / bez faktur

V rámci tohoto způsobu čerpání klient nemusí dokládat standardní účetní doklady (faktury), a to ani zpětně. Dokládat je však může a v případě jejich doložení tím v některých případech sníží množství vyhotovených ZOV. Není tedy nutné dopředu volit pouze čerpání s fakturami nebo pouze bez faktur. U dokládaných faktur není rozlišováno, zda se jedná o zpětně proplácenou nebo ještě neuhrazenou fakturu, přičemž se faktury samozřejmě musí vztahovat k účelu úvěru a není možné proplácet stejné položky opakovaně. Čerpání bude umožněno na účet dle žádosti o výplatu (tj. možné i na účet klienta).

Obecné principy čerpání na výstavbu

Jednotlivá čerpání budou uvolňována jednorázově nebo postupně vždy max. do částky odpovídající nejvyššímu z níže uvedených limitů:

1. max. do výše produktového LTV (dle Hodnoty zajišťovacího prostředku budoucí HZPB , včetně případného dalšího dozajištění) - viz výše oddíl "**Max. výše úvěru je omezena**"
2. max. 150 % Hodnoty zajišťovacího prostředku stávající (HZPS) zastavených nemovitostí

3. max. 200 % HZPM (Hodnoty zajišťovacího prostředku minimální, pokud byla stanovena), při kombinaci účelu výstavba nebo rekonstrukce s účelem koupě se tento limit uplatní i při uvolnění čerpání na účel koupě (pro část úvěru na koupi je zároveň maximem 100 % HZPS)
4. max. suma:
 - o a) max. 2 000 000 Kč / 1 000 000 Kč / 1 500 000 Kč pro úvěry, jejichž riziko (resp. výše daného úvěru) týkající se části úvěru na výstavbu či rekonstrukci v okamžiku schválení dosáhne alespoň 5 mil Kč, tento limit se uplatní pro čerpání bez dokládání faktur nebo
 - o b) max. 3 000 000 Kč, tento limit je platný pro čerpání při doložení faktur a obsahuje v sobě již výše uvedený limit 2 mil. Kč / 1,5 mil. Kč pro čerpání bez doložení faktur (tj. pokud klient již vyčerpal 2 mil. Kč / 1,5 mil. Kč bez doložení faktur, může dále vyčerpat zbylou částku do výše třímiliónového limitu, avšak pouze při předložení faktur v souhrnné výši 3 mil. Kč)

Alternativa pro první čerpání (typicky v případě nízkého zajištění)

Pro první čerpání bude rovněž umožněno nahradit podmínku 2. max. 150 % HZPS podmínkou max. 25 % z celkových rozpočtových nákladů stavby, tj. v případě PIN ze sloupce F) a moci si vybrat tu vyšší z nich. Ostatní limity však zůstávají v platnosti, max. 2 mil. Kč a max. 200 % HZPM (pokud byla stanovena). Další čerpání již budou probíhat standardně.

V případě společného úvěru na koupi pozemku a následnou výstavbu je možné tuto alternativu využít pro první čerpání části úvěru na výstavbu (tj. celkově např. při druhém čerpání úvěru, pokud první čerpání proběhlo pouze na úhradu kupní ceny za pozemek)

Alternativa pro první a další čerpání (typicky v případě vysokého zajištění či dozajištění jinou nemovitostí)

Pro úvěry s vysokou hodnotou aktuálního zajištění bude umožněno čerpat max. do 100 % hodnoty tohoto zajištění.

Tzn. touto podmínkou nahrazujeme podmínku 4. Ostatní podmínky musí být ale vždy splněny.

Upřesnění: V případě, že bude úvěr v celé výši zajištěn pouze jinou nemovitostí, než je předmětem rekonstrukce/výstavby a bude tedy vyčerpán na základě dostatečného zajištění jinou nemovitostí, nemusí být vyžadováno ocenění nemovitosti, jež je předmětem rekonstrukce/výstavby a tudíž nemusí být dokládána ani závěrečná ZOV potvrzující dokončení. Podmínkou je však doložení faktur v plné výši úvěru, kterými prokážeme jeho účelovost. Příslušné faktury je nutné doložit nejpozději do 6 měsíců od vyčerpání úvěru. Tuto možnost si klient musí zvolit již v rámci žádosti o úvěr. V opačném případě je standardně vyžadováno ocenění nemovitosti a vyžadována závěrečná ZOV prokazující dokončení.

Další pravidla

- Každé čerpání úvěru, jehož uvolněním by došlo k překročení limitu 150 % HZPS nebo 200 % HZPM bude podmíněno zpracováním ZOV.
- V případě **varianty 4. a)**, kdy již byla vyplacena max. částka 2 mil. Kč / 1,5 mil. Kč, ale nedošlo ještě k překročení hranice 150 % HZPS nebo 200 % HZPM, je možné zpracovat další ZOV (pokud chceme čerpat dále bez dokládání faktur), nebo **varianta 4 b)** - po předložení faktury, která musí dokládat proinvestování minimálně již vyplacené částky (2 mil. Kč / 1,5 mil. Kč), bez doložení další ZOV, dočerpat až do výše faktury nad tuto částku a současně max. 150 % HZPS a současně max. 200

% HZPM (souhrnně max. 3 mil. Kč). Po dosažení limitu 150 % HZPS nebo 200 % HZPM vždy nutná ZOV.

- Čerpání úvěru je možné uvolnit pouze za předpokladu, že zpracovaná ZOV prokáže zvýšení orientačního procenta rozestavěnosti objektu úvěru oproti stavu bezprostředně předcházejícímu ZOV, nebo ve Výsledku vyhodnocení rizik.
- V případě zatížení nemovitosti/nemovitostí jiným zástavním právem MP zajišťujícím dříve poskytnutý úvěr, je nutné zohlednit i výši této zajišťované pohledávky

Pro přehlednost uvádíme níže souhrnná pravidla čerpání, nicméně pro jednoduchý výpočet maximální možné částky k čerpání bude sloužit příslušná [kalkulačka](#).

Výsledná pravidla souhrnně:

První čerpání: MAX z:

- a) 150 % HZPS1 a zároveň max. 2 mil. 1 mil. / 1,5 mil. bez faktur / 3 mil. s fakturami a zároveň max. 200 % HZPM1
- b) 100 % hodnoty zajištění a zároveň max. 200 % HZPM1
- c) 25 % z rozpočtových nákladů a zároveň max. 2 mil. 1 mil. a zároveň max. 200% HZPM1

Druhé a další čerpání:

- **V případě nedoložení faktury**
 - 2. čerpání - Vypracovat ZOV2 a na jejím základě čerpat MAX z:
 - a) 150 % HZPS2 a zároveň max. 2 mil. 1 mil. / 1,5 mil. Kč bez faktur / 3 mil. s fakturami a zároveň max. 200 % HZPM2
 - b) 100 % hodnoty zajištění a zároveň max. 200 % HZPM2
 - 3. a další čerpání - stejně jako u 2. čerpání
- **V případě doložení faktury** - dokládání faktury je relevantní pouze v případě, že v rámci 1. čerpání bylo čerpáno bez faktur a zároveň nebylo dosaženo ani jednoho z limitů 150 % HZPS1, 3 mil. s fakturami nebo max. 200 % HZPM1 (tj. 1. čerpání narazilo na limit 2 mil. 1 mil. Kč / 1,5 mil. výplaty bez faktur).
 - 2. čerpání - Po předložení faktury, která musí dokládat proinvestování minimálně již vyplacené částky (2 mil. 1 mil. / 1,5 mil.), můžeme dočerpat bez dokládání další ZOV až do výše faktury nad tuto částku a současně max. 150 % HZPS a současně max. 200 % HZPM a současně max. 3 mil. Kč (souhrnně s 1. čerpáním) - tj. aby klient ve 2. čerpání (pokud v 1. čerpání vyčerpal 2 mil. 1 mil. vyčerpal např. 1 mil. 2 mil. Kč (souhrnně s 1. čerpáním tedy 3 mil.) musí předložit faktury v celkové výši min. 3 mil. Kč.
 - 3. čerpání - Pokud bylo předchozím čerpáním dosaženo limitu 150 % HZPS1 nebo 200 % HZPM1, vypracovat ZOV2 a na jejím základě čerpat 150 % HZPS2 a zároveň max. 2 mil. 1 mil. / 1,5 mil. bez faktur / 3 mil. s fakturami a zároveň max. 200 % HZPM2.
 - 4. a další čerpání - stejně jako u 3. čerpání