

ML – Relaxace podmínek u Půjčky na bydlení

Termín nasazení: 01.07.2025

Tento metodický list je platný do zpracování procesu do Modré knihy.

U úvěrů v rámci produktu Půjčka 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 je od 01.07.2025 nově možné standardně akceptovat i hodnotu AR5, tzn. pro tento segment dochází od 01.07.2025 k posunu cut offu z AR4 na AR5.

(Pozn.: Ve výjimečných případech je možné v rámci útvaru Schvalování úvěrů posoudit a případně formou IPR schválit i žádosti s hodnocením AR6 či AR7, pokud klient ani žádost nevykazují negativní znaky, celkový profil žadatelů je velmi kvalitní a úvěr bude schvalovatelem vyhodnocen jako vhodný k poskytnutí.)

Zároveň u Půjčky na bydlení (včetně Půjčky na udržitelné bydlení a jejích subproduktů, ale s výjimkou Půjčky na kofinancování dotací) se splatností nad 20 let a/nebo s nezajištěnou angažovaností (měřeno souhrnně nad MPSS + KB) nad 1 mil. Kč, s AR5 a horší bude aplikována specifická přírážka k úrokové sazbě.

Detailní popis změn stávajícího znění instrukce INS PR_05 „Půjčka na bydlení a specifika zpracování v MP“, je uveden v Příloze, s tím, že změny stávající metodiky jsou vyznačeny modře podbarveným textem.

Příloha: Úprava stávajícího znění instrukce INS PR 05 „Půjčka na bydlení a specifika zpracování v MP“, kap. 2.2.-2.6.

2.2. Specifické podmínky pro splatnost úvěru nad 15 let, maximálně však 20 let a nezajištěná angažovanost domácnosti (v MPSS a v KB) do 1 MCZK

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

- jedná se o úvěr na financování nemovitosti ve vlastnictví klienta (může se jednat o podílové vlastnictví), příp. osoby blízké = **nelze využít pouze na financování nájemního bydlení**
- CČ úvěru min. 250 000 Kč
- DSTI max. 45%
- registry - souhrnné vyhodnocení registrů OK nebo ŠZ (tzn. nikoli KO); neuvažujeme MP, BINF

Poradce

Při zpracování žádosti o Půjčku na bydlení s požadovanou dobou splatnosti nad 15 let ověří splnění výše uvedených parametrů;

- v případě úvěru do výše předschváleného limitu kontroluje RC (risk class) dle aplikace eKmen - část "limity MP"
- v případě úvěru nad předschválený limit (případně klient nemá žádný předschválený limit) kontrola splnění podmínky AR bandu je možná až v návaznosti na provedenou předselekcí

V případě nesplnění uvedených podmínek je možné poskytnout úvěr s max. splatností 15 let. Vzhledem k tomu, že zkrácením splatnosti dojde k navýšení splátky, poradce ověří splnění podmínek s navýšenou splátkou. Není nutné s klientem sepsávat novou žádost o úvěr; poradce k žádosti připojí komentář, že klient požaduje nižší splatnost (max. 15 let).

Zpracovatel úvěru na CMP

V případě posuzování Půjčky na bydlení, kde je požadována splatnost delší než 15 let, ověří kromě standardních parametrů i výše uvedené podmínky

- pokud **nejsou podmínky splněny**, je možné poskytnout Půjčku na bydlení se splatností max. 15 let; pokud je žádost sepsána na splatnost delší než 15 let, nejsou splněny uvedené podmínky a není v komentáři k žádosti uvedeno, že klient se zkrácením splatnosti souhlasí, zpracovatel úvěru s poradcem ověří, že klient se zkrácením lhůty souhlasí (není nutné sepsat novou žádost o úvěr); je nutné provést přepočty bonity

2.3. Specifické podmínky pro splatnost úvěru nad 20 let, maximálně však 25 let a nezajištěná angažovanost domácnosti (v MPSS a v KB) do 1 MCZK

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

- 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 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 pouze na financování nájemního bydlení
- CČ úvěru min. 250 000 Kč
- DSTI max. 40%
- Registry - souhrnné vyhodnocení registrů OK nebo ŠZ (tzn. nikoli KO); neuvažujeme MP, BINF
- V případě sjednání úvěru jako Půjčky na udržitelné bydlení, je nutné u dlužníka sjednat rizikové životní pojištění minimálně ve výši rizika úvěru.
- RŽP musí obsahovat pojištění rizika smrti (s konstantní nebo anuitně klesající pojistnou částkou) a invalidity (Invalidita III. stupně s anuitně klesající částkou).
 - podmínkou čerpání je doložení vinkulace pojistného plnění ve prospěch MPSS včetně pojistné smlouvy s platnou pojistkou
 - do úvěrové smlouvy bude doplněna následující podmínka čerpání: *"Před čerpáním úvěru musí Klient předložit MP platnou smlouvu k Rizikovému životnímu pojištění PYRAMIDA nebo ELÁN a doložit potvrzení o vinkulaci pojistného plnění z této smlouvy, včetně platné pojistky od Komerční pojišťovny, a.s. Smlouva musí být sjednána Dlužníkem jako jeho rizikové životní pojištění a to minimálně ve výši rizika úvěru. V případě, že k vinkulaci pojistného plnění dle této smlouvy nedojde, je klient povinen doložit jinou pojistnou smlouvu včetně platné pojistky se shora uvedenými parametry a zavinkulovat pojistné plnění z ní ve prospěch MP."*
- v případě úvěru do výše předschváleného limitu RC (risk class) hlavního dlužníka max. 5 (tzn. RC 0-5 včetně)
- v případě úvěru nad výši předschváleného limitu max. **AR4 AR5** (v případě více domácností musí alespoň jedna domácnost splnit podmínku max. **AR4 AR5**)
 - 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 **
- 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.
- jedná se o úvěrový produkt Půjčka na bydlení
- Úvěr se splatností přesahující 20 let nemůže být poskytnutý jako pohotovostní.

2.4. Specifické podmínky pro splatnost úvěru maximálně 20 let a nezajištěná angažovanost domácnosti (v MPSS a v KB) nad 1 MCZK, maximálně však 2,5 MCZK

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

- jedná se o úvěr na financování nemovitosti ve vlastnictví klienta (může se jednat o podílové vlastnictví), příp. osoby blízké = nelze využít pouze na financování nájemního bydlení
- CČ úvěru min. 250 000 Kč
- DSTI max. 45%
- Registry - souhrnné vyhodnocení registrů OK nebo ŠZ (tzn. nikoli KO); neuvažuje se MP, BINF

- AR1 až AR4 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 **
- 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.
- 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).

2.5. Specifické podmínky pro splatnost úvěru nad 20 let, maximálně však 25 let a nezajištěná angažovanost domácnosti (v MPSS a v KB) nad 1 MCZK, maximálně 2,5 MCZK

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

- 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 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 pouze na financování nájemního bydlení
- CČ úvěru min. 250 000 Kč
- DSTI max. 40%
- Registry - souhrnné vyhodnocení registrů OK nebo ŠZ (tzn. nikoli KO); neuvažujeme MP, BINF
- V případě sjednání úvěru jako Půjčky na udržitelné bydlení, je nutné u dlužníka sjednat rizikové životní pojištění minimálně ve výši rizika úvěru.
- RŽP musí obsahovat pojištění rizika smrti (s konstantní nebo anuitně klesající pojistnou částkou) a invalidity (Invalidita III. stupně s anuitně klesající částkou).
 - Podmínkou čerpání je doložení vinkulace pojistného plnění ve prospěch MPSS včetně pojistné smlouvy s platnou pojistkou.
 - Do úvěrové smlouvy bude doplněna následující podmínka čerpání: *"Před čerpáním úvěru musí Klient předložit MP platnou smlouvu k Rizikovému životnímu pojištění PYRAMIDA nebo ELÁN a doložit potvrzení o vinkulaci pojistného plnění z této smlouvy, včetně platné pojistky od Komerční pojišťovny, a.s. Smlouva musí být sjednána Dlužníkem jako jeho rizikové životní pojištění, a to minimálně ve výši rizika úvěru. V případě, že k vinkulaci pojistného plnění dle této smlouvy nedojde, je klient povinen doložit jinou pojistnou smlouvu včetně platné pojistky se shora uvedenými parametry a zavinkulovat pojistné plnění z ní ve prospěch MP."*
- AR1 až AR4 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 **

- 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.
- 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).
- jedná se o úvěrový produkt Půjčka na bydlení
- Úvěr se splatností přesahující 20 let nemůže být poskytnutý jako pohotovostní.

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

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.

- 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)
- 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 AR4 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 nelze využít více úvěrů se zvýšeným limitem nezaj. angažovanosti nad 2,5 mil. Kč; takovýto zvýšený limit (max. 3,5 mil.) na týž DB může být využit pouze 1

domácností; v případě spolufinancování téhož DB 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.
- 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. Neurčují-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.