

Metodický list: Úprava pravidel nezajištěné angažovanosti

Termín nasazení: 5.2.2024

Tento metodický list je platný do zapracování do Modré knihy.

7.2. dochází k upřesnění metodického listu v následujících bodech:

- Povinné RŽP – Doplněn minimální rozsah pojištění. Pojištění musí být sjednáno alespoň na riziko smrti a trvalé invalidity.
- bod 2.3. – Odstraněna poznámka ohledně sankce za nečerpání v případě sjednání úvěru pohotovostní formou, jelikož v této sekci je úvěr se splatností nad 20 let, který nelze sjednat pohotovostní formou.

Nově dochází k úpravám limitů nezajištěné angažovanosti a k úpravám maximálních splatností u Půjčky na bydlení, včetně souvisejících podmínek pro možnost schválení úvěru v závislosti na výši nezajištěné angažovanosti domácnosti a splatnosti úvěru.

Stručné shrnutí nového nastavení základních pravidel:

	Nezaj. angažovanost*** do 1M CZK (včetně)	Nezaj. angažovanost*** 1M CZK - 2.5M CZK****	Nezaj. angažovanost*** 2.5M CZK - 3.5M CZK****
Do 15 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Nelze na financování nájemního bydlení, DSTI max. 45%, AR <= 4,	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, DSTI max. 45%, AR <= 4,
Nad 15 a do 20 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Nelze na financování nájemního bydlení, DSTI max. 45%, Registry OK/ŠZ (nelze KO)	Registry OK/ŠZ (nelze KO), Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností – pro úvěry se splatností nad 15 let	Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <=90%, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností – pro úvěry se splatností nad 15 let
Nad 20 a do 25 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení nebo pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení*****, DSTI max. 40%, RC <= 5 nebo*AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností, Povinné RŽP pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, nebo pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení*****, DSTI max. 40%, AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností, Povinné RŽP pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, DSTI max. 40%, AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <=90%, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností, Stanovy družstva musí umožňovat převod družstevního podílu bez souhlasu družstva nebo vypořádací podíl musí reprezentovat alespoň 90% částky financované bankou

*RC v případě úvěrů na předsválený limit, AR v ostatních případech

***Nezajištěná angažovanost domácnosti v MPSS a v KB

****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 předsváleného limitu (ani kdyby byl předsválený limit formálně napočtený a zobrazený v příslušných aplikacích).

*****Tzn. musí se jednat o produkt Půjčka na udržitelné bydlení.

Pozor: Uvedená tabulka představuje podmínky, za kterých bylo nezajištěné financování schváleno ze strany SoGe. Výše uvedené dodatečné podmínky nad úroveň podmínek standardních musejí být proto vždy dodrženy a nelze u nich udělit výjimku, ani formou IPR, ani formou eskalace.

Detailní popis:

V souvislosti s novým nastavením nastavení dochází ke změnám v dosavadních textacích instrukcí Modré knihy, především pak INS SD_02 Zajištění úvěru, kap. 2.1.3 a INS PR_05 Půjčka na bydlení a specifika zpracování v MP, kap. 2 a její podkapitoly.

INS SD_02 Zajištění úvěru

2.1.3. Limit výše nezajištěného úvěru pro FO (čistý PdÚ a Půjčka na bydlení)

Úvěrová angažovanost domácnosti:

- max. ~~1 000 000~~ 2 500 000 Kč / 3 500 000 ** Kč - všechny nezajištěné úvěry domácnosti v MP a KB, včetně úvěrů zajištěných ručitelem
- ~~max. 1 000 000 Kč / 3 500 000 ** Kč – všechny nezajištěné úvěry domácnosti a úvěry domácnosti zajištěné ručitelem v MP a KB~~

Max. nezajištěná angažovanost (max. nezajištěné (sloučené) riziko) v Kč v MP a KB - zobrazuje se u klienta v aplikaci eKmen:

	klient A+	klient A	klient B (ASM) s RC = 0 (nový klient) - 6	klient B klient (ASM) s RC = 7, 8, 9, 10
bez ručitele - vlastnické bydlení:				
• základní limit	1 000 000	1 000 000	1 000 000	
• zvýšený limit (DB)**	2 500 000 / 3 500 000 **	2 500 000 / 3 500 000 **	2 500 000 / 3 500 000 **	500 000 500 000

bez ručitele - nájemní bydlení	1 000 000	1 000 000	300 000	300 000
*s ručitelem - vlastnické bydlení	N/A	N/A	N/A	600 000
*s ručitelem - nájemní bydlení	N/A	N/A	1 000 000	600 000

N/A = Not Available; v daném případě nemá takováto kombinace opodstatnění, protože klient může zvolit úvěr bez ručitele; ručitelské závazky tímto nejsou zakázány a mohou být využívány pro zmírnění jiných rizik v rámci individuálního posouzení, ale nemají vliv na výši limitu.

POZOR: Jeden ručitel může zajistit libovolný počet úvěrů, pokud součet rizik těchto úvěrů, za které jako ručitel ručí, nepřesáhne **1 000 000 2 500 000** Kč.

* řádek uvádí hodnoty pro max. nezajištěné (sloučené) riziko) + zajištěné ručitelsky

V případě financování **družstevního bydlení lze **zvýšený limit**: při splnění specifických podmínek popsanych viz INS PR_05

RC = Risk Class (risková třída)

Pro konkrétního klienta jsou zobrazeny limity v aplikaci eKmen (s rozlišením na jednotlivé typy).

Max. limity v domácnosti se nesčítají.

Úvěry, které nespádají do uvedených limitů pro poskytnutí bez zajištění nebo pro poskytnutí s ručitelským zajištěním, lze poskytnout **pouze se zástavou nemovitosti.**

Max. výše limitu je určena podle skupiny, do které je klient na základě vstupních parametrů zařazen. Skupinu poradce ani úvěrový pracovník nezjišťuje.

Rozřazení klientů do jednotlivých skupin provede algoritmus portálových aplikací. Pro nového klienta neuvedeného v aplikaci *eKmen* platí limity klienta skupiny "B". POZN: u klienta, který má v eKmeni hodnotu 0, platí limit 0; pro klienta, který v eKmeni není anebo u něž nejsou uvedeny žádné hodnoty, platí hodnoty skupiny "B"

ASM = Aplikační scóringový model - výpočet pomocí scóringové kalkulačky

Pro klienty požadující výši úvěru nad rámec předschváleného limitu platí vždy povinnost hodnocení bonity i aplikačního scóringu!

Pozor, zároveň platí, že v případě, že nezajištěná angažovanost domácnosti v MPSS a v KB (dohromady, včetně nového úvěru) by byla vyšší než 1 000 000 Kč, nelze úvěr schválit v rámci procedury předschváleného limitu (ani kdyby byl předschválený limit formálně napočtený a zobrazený v příslušných aplikacích).

- **Vlastnické bydlení** = investice (koupě, rekonstrukce, apod.) spojené s **vlastnickým nebo družstevním bydlením**. Za investici do vlastního bydlení je z tohoto pohledu možné považovat i nemovitost ve vlastnictví osoby blízké (**příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel a partner podle zákona upravujícího registrované partnerství – prokázání standardními dokumenty**) a osoba blízká doloží jako vlastník nemovitosti písemný souhlas s rekonstrukcí. Přistoupení osoby blízké (vlastníka nemovitosti) k úvěru v roli **tzv. morálního** spoludlužníka není povinně požadováno, **respektive je povinně vyžadováno pouze u některých druhů osob blízkých**. Může však být v odůvodněných případech vyžádáno i u těch druhů osob blízkých, kde se standardně nevyžaduje.
- **Nájemní bydlení** = investice spojené s nájemním bydlením (**dlužnická strana není majitelem ani podílníkem** nemovitosti, na kterou je investice uplatňována).

POZN.: v případě, že byl úvěr s vyšším limitem poskytnut jako pohotovostní (povolené účely pohotovostního úvěru - koupě do vlastnictví klienta; ...), nebude možná následná změna na účel spadající pod limit nižší (tedy v tomto případě je nutné úvěr zrušit a podat žádost o úvěr nový na odpovídající výši)

Do nezajištěné angažovanosti se ručitelsky zajištěné úvěry započítávají vždy v plné výši (**tzv. plnou výší aktuální angažovanosti**), bez ohledu na termín poskytnutí úvěru.

Pokud má klient schválený Pohotovostní úvěr (či pohotovostní EXTRA) a doposud nebyla specifikována nemovitost (**doposud nebyl podepsán dodatek**), **není možné poskytnout nezajištěný úvěr na účel koupě / výstavba nemovitosti** (případně schválit dodatek na změnu na účel koupě / výstavba a to včetně úhrady související daně).

INS PR_05 Půjčka na bydlení a specifika zpracování v MP

2. Podmínky produktu

- **Maximální CČ:** neomezená

- **Výše úvěru (rizika): 20 000 – 1 000 000 Kč 2 500 000 Kč; až 3 500 000 Kč v případě družstevního bydlení, viz. [4]**
- **Bez zajištění / se zajištěním ručitelem**
- **S alternativním hodnocením / se standardním hodnocením bonity dle výše předschváleného limitu uvedeného v aplikaci eKmen**
- **Sběr aplikačních dat / aplikační scoring dle výše předschváleného limitu uvedeného v aplikaci eKmen**
- **Půjčka na bydlení může být zpracována pouze v tarifu ALFA**
- **Úroková sazba:**
 - produkt Půjčka na bydlení - fixovaná po celou dobu úvěru
 - produkt Rychloúvěr REFIX - délka fixace 5 let
- **Celková max. splatnost úvěru: 15 let (fáze PKÚ + fáze PDÚ), ve specifických případech max. splatnost až 20 let 25 let; viz. [3]**
- **Maximální věk nositele bonity v době úplného splacení úvěru: 70 let**
- **Minimální věk klienta: neomezeno**
- **Povinné dospořování až do přidělení** - ve smluvně stanovené výši související dokument - [Kódy úvěru pro eFormuláře - produkty, druhy, jiné akce](#)

Úvěrová angažovanost domácnosti :

- **max. 1 000 000 Kč 2 500 000 Kč** - všechny nezajištěné úvěry domácnosti v MP a KB
- **max. 1 000 000 Kč 2 500 000 Kč** - všechny nezajištěné úvěry domácnosti a úvěry domácnosti zajištěné ručitelem v MP a KB
- **konkrétní výše limitu se zohledněním nezajištěné angažovanosti klienta v MP a KB je uvedena v aplikaci eKmen; z hodnot uvedených v aplikaci se použije ta, která odpovídá konkrétnímu případu dle tabulky viz [limity]**

vždy včetně požadované Půjčky na bydlení

Domácnost: klient/ka + manžel/ka, klient/ka + druh/družka, klient/ka + registrovaný partner/ka

Poplatky: viz <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sazebniky-uhrad>

V případě kombinace Půjčky na bydlení nad výši předschváleného limitu a Hypoúvěru na účel koupě nebo nabytí práv k družstevnímu bytu platí další

podmínky - viz INS PR_04 - Hypoúvěr, Hypoúvěr Plus a specifika zpracování v MP [\[1\]](#).

V případě, že **u nezajištěné Půjčky na bydlení, kdy věk klienta v době plánované splatnosti úvěru dosáhne 65 let a více a je jediným účastníkem úvěru, je klient povinen uzavřít RZP** - viz. INS SD_04 - Životní pojištění.

Vyhodnocení scoringu:

1) S POVINNÝM PROVEDENÍM APLIKAČNÍHO SCORINGU: klient **má** uvedenou informaci "Bonita + AS" v aplikaci eKmen nebo se jedná o **nového nezařazeného klienta**

2) S PROVEDENÍM APLIKAČNÍHO SCORINGU z důvodu sběru aplikačních dat: vykonavatel provádí aplikační scoring bez dopadu na posouzení úvěrové žádosti u klientů, u kterých není dle metodických postupů povinné provedení aplikačního scoringu - v aplikaci eKmen do výše "předschváleného limitu" - dle postupu pro sběr aplikačních dat.

Aplikační scoring (AS):

- je prováděn u klienta, spoludlužníků a případných ručitelů

Aplikační scoring provede poradce pomocí nástroje **předselekce** v aplikaci eFormuláře po vyplnění formulářů v této aplikaci

Předselekce:

- výsledek aplikačního scoringu ANO / NE / Nevstupuje do hodnocení
- možnost poskytnutí Půjčky na bydlení je dána celkovým výsledkem vyhodnocení předselekce - Doporučeno / Nutné individuální posouzení na CMP / Nevhodný účastník, doporučení výměny / Nedoporučeno

Pokud je u Půjčky na bydlení vyžadováno dodatečné zajištění ručitelem, musí bonita i AS domácnosti tohoto ručitele být taktéž ANO.

Vyhodnocení aplikačního scoringu poradcem:

Možnost poskytnutí Půjčky na bydlení je dána celkovým výsledkem vyhodnocení **předselekce**

Pokud je vyhodnocení **aplikačního scoringu NE**, nelze Půjčku na bydlení poskytnout

Vyhodnocení scoringu pracovníkem ZPÚ / FUN:

Výsledek AR 1 - 7

V případě, že po vyhodnocení plného aplikačního scoringu, tj. včetně dat z registrů, bude výsledek plného scoringu **AR 1 - 7**, pak bude žádost o úvěr

zpracována **v souladu s parametry produktu se základní úrokovou sazbou pro Půjčku na bydlení.**

Klienti s **AR 8 budou zamítnuti.**

I v případě Půjčky na bydlení může k úvěrové žádosti přistoupit **cizí spoludlužník**, který musí splňovat požadavky na úvěrovou žádost. Výsledek aplikačního scoringu cizího spoludlužníka nenahrazuje výsledek aplikačního scoringu hlavního dlužníka (klienta). Takové případy musí být i nadále posuzovány jako výjimka z aplikačního scoringu.

Související postupy a odkazy:

- Způsob hodnocení bonity (*INS SD_03*) [Zobrazit](#)
- [\[limity\]](#) - viz:Limit výše nezajištěného úvěru pro FO (čistý PdÚ a Půjčka na bydlení) (*INS SD_02*) [Zobrazit](#)
- [\[2\]](#) - viz:Ukazatele DTI, DSTI (*INS SD_03*) [Zobrazit](#)
- [\[4\]](#) - viz:Půjčka na bydlení - družstevní bydlení (riziko nad 1 000 000 Kč a/nebo splatnost nad 20 let, max. však 25 let) (*INS PR_05*) [Zobrazit](#)
- [\[1\]](#) - viz:Kombinace více úvěrů na jednu investiční akci (*INS PR_04*) [Zobrazit](#)
- *INS SF_27* - Refinancování a přeúvěrování [Zobrazit](#)
- [\[3\]](#) - viz:Půjčka na bydlení s požadovanou splatností nad 15 let (*INS PR_05*) [Zobrazit](#)
- *INS PS_04* - Postupy distribuční sítě pro úvěry [Zobrazit](#)

2.1. Půjčka na bydlení pohotovostní formou

PŮJČKU NA BYDLENÍ LZE POSKYTNOUT I POHOTOVOSTNÍ FORMOU - dle *INS SF_23 Pohotovostní forma úvěru* [\[1\]](#) s následujícími specifiky:

- pohotovostní Půjčku na bydlení lze **využít pouze na následující účely:**

- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu koupě rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, stane-li se účastník členem nebo společníkem v této právnické osobě a nájemcem bytu v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby*
- úhrada za převod družstevního podílu nebo podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu ve vlastnictví této právnické osoby*

**(V případě, kdy o úvěr za účelem úhrada za převod čl. práv a povinností žádá druh/družka, upozorní poradce na možné riziko nepovolení nabytí práv společně na druhu i družku družstvem.)*

- **není povolena následná změna** na pohotovostní Půjčku na bydlení s jiným než výše uvedeným účelem, kromě možnosti dočerpání zbylé části úvěru za účelem *změna, údržba stavby nebo udržovací práce* (když skutečná pořizovací cena nemovitosti bude nižší, než výše úvěru).

Pracovník týmu schvalování:

Do úvěrové smlouvy doplní podmínky čerpání úvěru dle zvoleného účelu:

- POH nezajištěný – koupě
- POH nezajištěný – DB

Dále případ zpracuje standardně.

Související postupy a odkazy:

- [\[1\]](#) - viz:INS SF_23 - Pohotovostní forma úvěru [Zobrazit](#)

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:

~~Půjčku na bydlení je možné ve specifických případech poskytnout se splatností přesahující 15 let, maximálně však 20.~~

Pro poskytnutí ~~s vyšší splatností~~ 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 (~~příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel/ka a partner/ka podle zákona upravujícího registrované partnerství~~) = **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**

- 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 AR band max. 6 (v případě více domácností musí alespoň jedna domácnost splnit podmínku AR max. 6)

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 a trvalé invalidity
 - 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 AR band max. 4 (v případě více domácností musí alespoň jedna domácnost splnit podmínku AR max. 4)
- 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 zpracováváný 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 **rychlouvěř REFIX**
- 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)
 - Neuvažujeme MP, BINF
- AR1 až AR4 (pozn.: ASM hodnocen vždy, aplikačním modelem pro nezajištěné úvěry)
- 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 zpracováváný 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 a trvalé invalidity
 - 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 (pozn.: ASM hodnocen vždy, aplikačním modelem pro nezajištěné úvěry)
- 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 zpracováváný 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 **rychlouvěř REFIX**
- 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 1 MCZK 2,5 MCZK, maximálně však 3,5 mil. Kč, a/nebo splatnost úvěru nad 20 let, se splatností maximálně však 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. **Všechny podmínky musí splnit dlužník úvěru (tedy nikoli spoludlužník)**

- 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. 40 % 45 % (v případě splatnosti nad 20 let DSTI max. 40%)
- Příjmy jsou doloženy standardními dokumenty o příjmu (nelze aplikovat čestné prohlášení o příjmech)
- ~~RC0 až RC5~~
- 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 (pozn.: ASM hodnocen vždy, aplikačním modelem pro nezajištěné úvěry)
- 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)
 - Neuvažujeme 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 **rychlouůvěř REFIX**
 - 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. Neurčí-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu.*

Formální upozornění:

Upozorňujeme, že odkazy ve výše uvedeném textu formálně odkazují do Modré knihy na dosavadní instrukce vyvěšené na intranetu MPSS, nicméně platí, že rozhodující je nové metodické nastavení uvedené zde v tomto metodickém listu.

Přechodné období

U žádostí kompletně doručených na CMP do 5.2.2024 (včetně) lze do 29.2.2024 (včetně) případ eventuelně schválit ještě podle dosavadních pravidel.

Přílohy

Srovnání dosavadního a nového stavu (změny vyznačeny červeně)

	Nezaj. angažovanost*** do 1M CZK (včetně)	Nezaj. angažovanost*** 1M CZK - 2.5M CZK****	Nezaj. angažovanost*** 2.5M CZK - 3.5M CZK****
--	--	---	---

Do 15 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení; Nelze na financování nájemního bydlení, DSTI max. 40% 45%, BSM-RC <= 5 a zároveň AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. expozice nad trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností – pro úvěry se splatností nad 15 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, DSTI max. 40% 45%, RC <= 5 a zároveň AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. expozice nad trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností – pro úvěry se splatností nad 15 let
Nad 15 a do 20 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Nelze na financování nájemního bydlení, DSTI max. 45%, RC <= 5 nebo* AR <= 6, Registry OK/ŠZ (nelze KO)	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, nebo pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení*****, DSTI max. 40%, BSM-RC <= 5 a zároveň AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. expozice nad trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností – pro úvěry se splatností nad 15 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, DSTI max. 40%, BSM-RC <= 5 a zároveň AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. expozice nad trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností, Stanovy družstva musí umožňovat převod družstevního podílu bez souhlasu družstva nebo vypořádací podíl musí reprezentovat alespoň 90% částky financované bankou
Nad 20 a do 25 let	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení nebo pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení*****, DSTI max. 40%, RC <= 5 a zároveň nebo* AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. Expozice nd trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, I když počítána s 15-letou splatností, Povinné RŽP pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, nebo pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení*****, DSTI max. 40%, BSM-RC <= 5 a zároveň AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. expozice nad trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností, Povinné RŽP pro úvěry, kde je hlavním účelem udržitelné bydlení	STANDARDNÍ PODMÍNKY A ZÁROVEŇ: Pouze na pořízení družstevního bydlení, DSTI max. 40%, BSM-RC <= 5 a zároveň AR <= 4, Registry OK/ŠZ (nelze KO), LTC <= 90%, Nezaj. expozice nad trhem <= 3.5 MCZK, Bonita je OK, i když počítána s 15-letou splatností, Stanovy družstva musí umožňovat převod družstevního podílu bez souhlasu družstva nebo vypořádací podíl musí reprezentovat alespoň 90% částky financované bankou

*RC v případě úvěrů na předschválený limit, AR v ostatních případech

***Nezajištěná angažovanost domácnosti v MPSS a v KB

****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).

*****Tzn. musí se jednat o produkt Půjčka na udržitelné bydlení.

Pozor: Uvedená tabulka představuje podmínky, za kterých bylo nezajištěné financování schváleno ze strany SoGe. Výše uvedené dodatečné podmínky nad úroveň podmínek standardních musejí být proto vždy dodrženy a nelze u nich udělit výjimku, ani formou IPR, ani formou eskalace.