

ML – Aktualizace Guidelines pro financování BD/SV

Termín nasazení: 01.05.2025

Tento metodický list je platný do zpracování do Modré knihy.

Tímto metodickým listem dochází k implementaci nových Guidelines pro financování BD/SV, která byla skupinově schválena, společně s implementací specifického reportingu pro dodržování stanoveného skupinového limitu na výjimky z GL, pokud u nich byla využita možnost schválení na úrovni standardního schvalovatele úvěru.

Podrobný popis úprav metodiky formou změn instrukce INS PR_07 „Renoúvěr Multi a specifika zpracování v MP“, respektive kapitoly 2.1 v jejím rámci, je uveden níže, s tím, že jednotlivé změny jsou vyznačeny modrým podbarvením.

2.1. Přehled parametrů a podmínek (GL) závazných parametrů GL a dalších parametrů/podmínek

Závazné parametry GL		
Parametry	REKONSTRUKCE (R) (BD i SV)	PRIVATIZACE (P) (pouze BD)
Minimální počet bytových jednotek, respektive vlastníků/členů (pokud počet vlastníků/členů je nižší než počet bytových jednotek, pak minimální počet odpovídá počtu vlastníků/členů)	SV bez omezení BD min. 15 10 (S tím, že u BD v případě budoucího poklesu počtu BJ nebo členů BD pod 7 bude vyžadováno splacení celého úvěru.)	Min. 20 V případě nové privatizace (= první financování koupě bytového domu): Min. 20 V případě refinancování, pokud bude aktuální LTV větší než 50%: Min. 20 V případě refinancování, pokud bude aktuální LTV max. 50% (včetně): Min. 10 V případě budoucího poklesu počtu BJ nebo členů BD pod 7 bude vyžadováno splacení celého úvěru.

LTC poměr výše úvěru a výše investičního záměru	--- Max. 100% = úvěr lze poskytnout až na 100% nákladů na rekonstrukci	V případě nové privatizace (= první financování koupě bytového domu): Max. 85% 90% kupní ceny; Celkové vlastní zdroje min. 15% 10%, splatné nejpozději do 1 roku od čerpání úvěru (tzn. úvěr lze poskytnout ve výši až 100% kupní ceny a VZ min. 10% budou použity na částečné splacení úvěru max. do 1 roku od čerpání) V případě refinancování: lze refinancovat 100% zůstatku úvěru. <i>(Pozn.: Nejpozději před čerpáním do jednoho roku od čerpání nutno získat od BD informaci, jak se na vlastních zdrojích podíleli jednotliví členové BD.)</i>
LTV Vzorec výpočtu : celková výše úvěrů klienta u MP a jiných peněžních ústavů, včetně nově navrhovaného úvěru, případně u privatizací i budoucího úvěru na rekonstrukci / (součet podlahových ploch bytů x cena za m² dle cenové mapy, nebo cena dle indiv. ocenění) <i>Pozn: Pro posouzení dle cenových map je potřeba znát podlahovou výměru domu. Cenové mapy jsou vystaveny na portále a</i>	Max. 35% 40% (Pozn.: V kombinaci s privatizací max. 70% 80%)	Max. 70% včetně budoucí rekonstrukce 80%; propočten včetně očekávaných nákladů na budoucí rekonstrukci (do 5ti let) na základě stanoviska KB AVR <i>(Stanovení hodnoty pro každou jednotlivou budovu, hodnota bude definována jako "tržní cena", tzn. bez diskontu (neberou se do úvahy právní záležitosti BD / obsazené byty).) Ke stanovení kategorie budovy je potřeba posouzení odhadcem, který rozhoduje o</i>

jsou zpřístupněny jak zaměstnancům, tak i finančním poradcům (Instrukce PR 09 - RÚM-Přílohy).		zařazení budovy do příslušné kategorie. Odhad bude zadáván finančním poradcem přes MP a na základě spolupráce s KB zpracován odhadcem KB. Při výpočtu LTV se k výši úvěru připočítají náklady na rekonstrukci stanovené KB AVR následovně: + 100 % nákladů do 1 roku + 2/3 nákladů do 5ti let
DSCR podíl fondu oprav na splátce úvěru ("Debt Service Coverage Ratio")	Min. 110% anuitních splátek včetně rezervy na opravy Vzorec výpočtu: Výše předpisu měsíčního příspěvku na opravy (případně dalších samostatných fondů vytvořených BD, ze kterých jsou hrazeny samostatně splátky, např. na privatizaci) vč. splátek úvěrů (do fondu oprav) / celková výše aktuálních měsíčních anuitních splátek (splátek jistiny a úroků v případě neanuitního splácení) všech úvěrů za subjekt; tzn. bez příspěvku na správu.	Min. 105% anuitních splátek mimo rezervy na opravy nebo DSCR 100% + DSRA účet (nebo blokace na běžném účtu) ve výši min. 2 anuitních splátek
Podíl neplatičů (pohledávky po splatnosti za členy/nájemníky)	Max. 4% 5%	Max. 4% 5%
Zajištění u privatizací	---	Zástava nemovitosti (1.pořadí) a zároveň Blankosměnka (až do splatnosti úvěru) vystavená BD

		Pozn.: • V případě LTV do max. 50% (včetně) lze akceptovat, že směnka bude vyžadována pouze dočasně, než dojde k zajištění nemovitostí. • Během života úvěru může být směnka zrušena, pokud aktuální LTV klesne na úroveň 50% nebo níže. Místo směnky lze akceptovat notářský zápis se svolením vykonatelnosti.
--	--	--

Ostatní parametry a podmínky

Parametry a podmínky	REKONSTRUKCE (R) (BD i SV)	PRIVATIZACE (P) (pouze BD)
Max. splatnost	BD i SV: 25 let 20 let u BD, 25 let u SVJ	30 let 20 let, v individuálních případech u úvěrů nad 15mio CZK možné posouzení splatnosti až 25 let (nutné výrazné pozitivní argumenty obchodu)
Lokalita	--- (Individuální hodnocení)	Praha a vybraná 4 velká města (budou specifikována později) krajská města
Test platební disciplíny (testováno během schvalovacího procesu a	1) Jednoroční historie plateb do "Fondu" a	1) Dvouletá historie plateb nájemného a

také před uzavřením úvěrové smlouvy) Pozn.: Potřebujeme znát roční předpis dle aktuálního kalendářního roku. Např. r. 2011, podání žádosti o úvěr v srpnu, plán předpisu za 1-12/2011 (pokud není k dispozici, tak roční předpis předchozího roku).	2) Podíl neplatičů nepřesáhne stanovený limit během roční historie Tolerance není přípustná.	2) Podíl neplatičů nepřesáhne stanovený limit během dvouleté historie (test je aplikován na každý jednotlivý rok zvlášť). Tolerance není přípustná. Následně, v průběhu financování se při monitoringu ukazatel hodnotí již pouze na roční historii jeden rok zpětně.
Tvorba Fondu oprav (rezervní příspěvek) u privatizací	---	Rezervní příspěvek za m2 na opravy a rekonstrukce stanovený individuálně KB AVR dle kategorizace budovy Ad 2) Povinná tvorba "rezervy" na opravy a rekonstrukce podle zařazení budovy do příslušné kategorie (A, B, C, D): měsíční sazba v

		Kč/m² x obytná plocha celkem v m². Výše povinné tvorby rezervy bude stanovena odhadcem KB. Pozn.: kategorie D nesmí být financována.
Maximální průměrná výše úvěru na bytovou jednotku, pokud je úvěr zajištěn (do expozice úvěru se započítávají i úvěry u JPU)	500-700 tisíc Kč	---
Maximální průměrná výše úvěru na bytovou jednotku, pokud úvěr není zajištěn nemovitostí - v případě existence jiných úvěrů (nejde-li o jejich refinancování): zohledňují se všechny úvěry BD/SV, a to i u jiných společností	1) SV: a) 10 a více BJ: max. 350 tisíc Kč b) Praha do 9 BJ (včetně): max. 250 tisíc Kč / splatnost max. 20 let c) mimo Prahu do 9 BJ (včetně): max. 150 tisíc Kč / splatnost max. 15 let a) 8 a více BJ: max. 500 tisíc Kč b) do 7 BJ (včetně): max. 300 tisíc Kč 2) BD: a) Praha: max. 350 tisíc Kč / splatnost max. 15 let b) mimo Prahu max. 150 tisíc Kč / splatnost max. 15 let a) Praha: max. 500 tisíc Kč b) mimo Prahu max. 300 tisíc Kč	---
Zajištění u rekonstrukcí	1) SV Zástava nemovitosti - pokud průměrná výše úvěru na bytovou jednotku nebo splatnost úvěru přesáhne limit pro nezajištěný úvěr	---

	2) BD a) Blankosměnka (až do splatnosti úvěru) vystavená BD – pro BD založená před 1.1.1992 (vyžadována i tehdy, když průměrná výše úvěru na bytovou jednotku ani splatnost úvěru nepřesahuje limit pro nezajištěný úvěr) a zároveň b) pokud průměrná výše úvěru na bytovou jednotku nebo splatnost úvěru přesáhne limit pro nezajištěný úvěr: pro BD založená od 1.1.1992: povinně Zástava nemovitosti (včetně bytových jednotek v osobním vlastnictví, pokud se podílejí na úvěru) a zároveň c) pokud průměrná výše úvěru na bytovou jednotku přesáhne limit pro nezajištěný úvěr: - pro BD založená před 1.1.1992: povinně Ručitelská prohlášení členů BD nebo směnka vydaná BD a avalovaná členy BD; součet ručení nebo avalů musí odpovídat minimálně 80% výše úvěru (pozn.: bonita nebude individuálně posuzována pro každého člena BD)	
--	---	--

	(pozn.: Zástava nemovitosti pro BD založená před 1.1.1992 není povinná, může u nich být pouze dobrovolně navíc k ručitelskému prohlášení nebo avalované směnce) Pozn.: Alternativně lze pro BD i SV požadavek na zajištění nemovitostí nahradit (na čistě individuální bázi) zárukou v rámci programů např. EIF apod.– posouzení akceptovatelnosti takového zajištění zárukou místo zajištění nemovitostí je v pravomoci KB/RISK/CRA a akceptování je podmíněno souhlasem tohoto útvaru.	
Účet v KB Domicilace měsíčních plateb vlastníků BJ SV nebo členů BD na účet u KB.	--- (Není povinnost)	Domicilace 100 % v KB nebo Zřízení zástavního práva k pohledávce z vkladu ve výši 3-6 měsíční výše splátky úvěru.
Domicilace přes 3. stranu (subjekt zajišťující BD/SV správu nemovitosti vč. managementu cash-flow a depozit)	Pouze přes subjekty s dobrou profesní historií a profilem (např. velká BD, subjekty vlastněné municipalitami); nejsou akceptovány realitní kanceláře nebo subjekty provozující vlastní spekulativní obchody se svěřenými penězi apod	Pouze přes subjekty s dobrou profesní historií a profilem (např. velká BD, subjekty vlastněné municipalitami); nejsou akceptovány realitní kanceláře nebo subjekty provozující vlastní spekulativní obchody se svěřenými penězi apod
Převod jednotek (u BD) do osobního vlastnictví	Ano - na základě individuálního posouzení, vč.	Ano - na základě individuálního

	souhlasného vyjádření RISKu KB/RISK/CRA, podmíněno alikvotním splacením úvěru Pozn.: U BD v případě poklesu pod 7 BJ/členů bude vyžadováno splacení celého úvěru (viz závazné parametry GL výše).	posouzení, vč. souhlasného vyjádření RISKu KB/RISK/CRA, podmíněno alikvotním splacením úvěru Pozn.: V případě poklesu pod 7 BJ/členů bude vyžadováno splacení celého úvěru (viz závazné parametry GL výše).
Pojištění nemovitosti včetně vinkulace případného plnění	Ano - u zajištěných úvěrů Ne - u nezajištěných úvěrů (v případě bez zástavy nemovitosti úvěrový specialista zadává ručně jako novou nemovitost s tržní hodnotou "1" a popisem "vinkulace pojišťky nemovitosti bez zástavy pojištěné nemovitosti")	Ano
Očekává se převod x % jednotek (bytů) do vlastnictví nájemníků (jen u BD - v okamžiku podání žádosti o úvěr - týká se velkých SBD se samosprávami, kde MP financuje pouze samosprávy)	Více než 50% nájemníků – povinná zástava nemovitostí	—
Průměrný měsíční "příspěvek do Fondu oprav bez služeb" v porovnání s průměrným tržním nájmem na trhu	Max. 70% Upozornění: pozor na případy, kde BD čerpá úvěr také na privatizaci, pak platí při následném financování rekonstrukce max. 90 %. <i>FP údaje o průměrném tržním nájmu získá telefonicky na centrále MP.</i>	Max. 90% <i>FP údaje o průměrném tržním nájmu získá telefonicky na centrále MP.</i>
Splátka úvěru na 1 bytovou jednotku /průměrná čistá mzda v lokalitě	Max. 40%	Max. 40%

	Údaje o hrubé mzdě lze získat na internetových stránkách na adrese http://www.czso.cz/. V rámci ČSU lze využívat např. tabulku: Celkový počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy podle CZNUTS za ČR ÚHRNEM (přepočtené počty). Vychází se z hrubé "mzdy" za lokalitu "kraj", čistá mzda je ve výši 70 % z této hodnoty. Vzorec výpočtu: Splátka úvěru na 1 BJ je vyšší nebo rovna násobku Hrubá mzda (zinternetových stránek) x 0,7 x 0,4	
Max. velikost nezajištěného úvěru	30 mil.	---

POZNÁMKY A VYSVĚTLENÍ

Oceňování na základě cenových map (<http://www.obce.cz/>)

V případě nemovitosti, pokud se tato nachází v obci, která není okresním městem a není tudíž obsažena v cenové mapě, uplatní se portfoliový pohled a použijí se cenové mapy příslušného okresního města. Nicméně z pohledu celkového rizika je třeba přihlídnout i k tomu, kde konkrétně se bytový dům nachází a i když jsou parametry splněny, může být celkové riziko vyhodnoceno jako příliš vysoké.

Podíl neplatičů

Maximální hodnota "neplatičů" za společenství vlastníků, bytové družstvo a současně za jednotlivé bytové domy/samosprávy (tj. dle jednotlivých úvěrových smluv):

Propočet:

Výše pohledávek BD/SV za členy/vlastníky po lhůtě splatnosti z titulu neplacení všech předepsaných plateb (fondu oprav, případně dalších samostatných fondů vytvořených BD, ze kterých jsou hrazeny samostatně splátky, například na privatizaci), nájemného, příspěvku na správu a záloh na služby k aktuálnímu datu (např. 30.6., 31.12.....) / roční předpis všech plateb (fondu oprav, případně dalších samostatných fondů vytvořených BD, ze kterých jsou hrazeny samostatně splátky, například na privatizaci, nájemného, příspěvku na správu a záloh na služby)

U rekonstrukcí se měří min. na roční historii, u privatizací na dvouletou, přičemž každý rok zvlášť.

Průměrný čistý příjem v lokalitě

Podkladová data o hrubých mzdách lze získat na webu ČSU na internetu.

K výpočtu se používá nejaktuálněji dostupný údaj.

Např. na ČSU je k dispozici údaj o hrubé průměrné mzdě za 1-4 čtvrtletí 2010 a to na adrese:

<http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/publ/3106-11-q3-2011>

Pro privatizaci platí:

Průměrný měsíční "příspěvek do Fondu oprav bez služeb" v porovnání s průměrným tržním nájmem na trhu v případě privatizace je Nájemné definováno:

Nájemné by mělo pokrývat paušální poplatky zahrnující měsíčně placené splátky existujících a nově navrhovaných investičních úvěrů + administrativní poplatky +

příspěvky na údržbu a opravy (tj. nájemné nezahrnuje zúčtovatelné platby za služby jako např. platby za energie apod.)

(V případě družstevních bytů zákon kogentně stanoví, že členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovému družstvu:

—— účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů,

—— účelně vynaložené náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí,

příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.)

V rámci ČSU lze využívat např. tabulku: Celkový počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy podle CZNUTS za ČR ÚHRNEM (přepočtené počty)

(Pokud se na uvedeném odkazu roluje dolů až na konec stránky, tak v části nazvané ARCHIV jsou k dispozici údaje za jiná období (novější /starší))

Financování rekonstrukcí u transakcí mimo parametry GL (závazné parametry GL i ostatní parametry GL) s využitím speciálního limitu

Pro úvěry na financování rekonstrukcí mimo parametry GL je stanoven speciální skupinový limit (aktuálně ve výši 20 mil. EUR, měřeno souhrnně pro celou skupinu KB), v jehož rámci mohou být schváleny výjimky z GL s tím, že schvalovací autorita zůstane stejná, jako u případů plně v souladu s GL. (Pozn.: Uvedené se týká čistě úvěrů na rekonstrukci, nevztahuje se na úvěry na privatizaci ani na kombinaci účelů privatizace + rekonstrukce.)

V případě, že se MPSS rozhodne využít možnosti schválení úvěru na rekonstrukci, který nebude splňovat některý z parametrů GL (závazných nebo ostatních parametrů GL), s využitím speciálního skupinového limitu bez odsouhlasení dané výjimky na KB/RISK/CRA, musí být tato výjimka speciálně označena ze strany pracovníka SCHVAL do SB. Zároveň platí, že možnost využití tohoto postupu s využitím speciálního skupinového limitu je podmíněna tím, že platné schvalovací pravomoci musejí v daný okamžik takový postup u konkrétní výjimky formálně umožňovat.

Pozn.: Označení v polích ve SB je následující: Název: RUM - výjimka z GL, Popis: Výjimka z Guidelines pro potřeby reportu, ARM: 19, Code: 501, Kategorie: INC, Schválení HF: Schval3.

Pozn.: Pokud je případ (ať již čistě z důvodu odchylky od parametrů GL, nebo kvůli výši angažovanosti, splatnosti a.j.) odeslán k závaznému stanovisku na KB/CRA, tak se o čerpání speciálního limitu popsaného výše nejedná a pracovník SCHVAL případ výše uvedeným způsobem ve SB neoznačuje.

Útvar KB 8065 (KB/RISK/SAM / Supervize a regulatorní reporting pro oblast financování bydlení) bude zajišťovat na měsíční bázi pravidelný reporting do útvaru KB 9216 (KB / RISK / CRA / Kontrola závazků). V případě, že na skupinové úrovni budou z důvodu míry naplnění limitu přijata restriktivní opatření pro oblast financování BD/SV, budou o této skutečnosti ze strany útvaru KB 9296

Metodický list – Aktualizace Guidelines pro financování BD/SV

Autor: Tomáš Kleiner – KB/RISK/CRE

(KB/RISK/CRA / Odvětvové schvalování kreditních rizik II.) v souvislosti s produkcí MPSS informovány i následující útvary: MPSS/SCHVAL a KB/RISK/CRE.