

## Bonita

### Výdaje domácnosti

Pro posouzení úvěruschopnosti musíme kromě příjmů zjistit, jaké mají žadatelé výdaje na živobytí a jaké ostatní úvěry splácí, kromě požadované hypotéky.

Měsíční výdaje vyplňují žadatelé na žádosti o hypotéku, a to v této struktuře:

XIII. Údaje o společných výdajích domácnosti	
Měsíční výdaje domácnosti: <i>(uveďte všechny své výdaje na živobytí a chod domácnosti, zejména výdaje na potraviny, vodu, energie, topení, dopravu, vzdělání, apod.)</i>	Kč
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči: <i>(uveďte, pokud máte zvýšené výdaje na léky, zdravotní pomůcky, speciální zdravotní péči, nebo jiné nadstandardní výdaje související se zdravím)</i>	Kč
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení: <i>(uveďte, pokud očekáváte, že i po sjednání hypotéky budete mít dlouhodobější výdaje na nájem, nebo podobné formy výdajů na bydlení; pokud si za peníze z hypotéky pořídíte vlastní bydlení, do kterého se přestěhujete a již nebudete nájemné nebo podobné náklady platit, nechte toto pole prázdné)</i>	Kč
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	
Výživné: <i>(uveďte, pokud platíte výživné (alimony) na děti, rodiče nebo příp. jiné osoby; neuvádějte takové výdaje, které jsou součástí srážek ze mzdy)</i>	Kč

Od klientů zjištěné výdaje domácnosti jsou verifikovány oproti tzv. regionálním výdajům. Při posouzení úvěruschopnosti jsou zohledňovány vždy vyšší z hodnot - výdaje deklarované klientem nebo regionální výdaje. Regionální výdaje jsou součástí výpočtu v Orientálním propočtu.

### Minimální příjmy

Čisté doložené příjmy na žádosti musí být minimálně 25 000 Kč.

Pokud má žadatel souběh příjmů, sčítají se. Sčítají se také příjmy všech žadatelů na žádosti.

Do minimálně požadovaného příjmu nelze započítat budoucí příjem z pronájmu.

### Závazky plynoucí z úvěrů

Na úvěry se klientů dotazujeme na žádosti o úvěr a zjišťujeme je z externích registrů. Do úvěruschopnosti vstupují všechny - ty zjištěné dotazem do externích registrů, i ty dotazem nezjištěné (např. protože jsou od poskytovatelů, kteří do registrů nereportují), ale dozvěděli jsme se o nich od klientů.

Úvěry zjištěné od klientů

Na žádosti klienti vyplňují úvěry v této struktuře:

XII. Současné závazky		
	Aktuální výše/limit	Měsíční splátka
Hypoteční úvěry:		
Spotřebitelské úvěry:		
Úvěry ze stavebního spoření:		
Hotovostní půjčky a splátkový prodej:		
Kontokorenty:		x
Kreditní karty:		x
Splátkové karty:		
Finanční leasingy:		
Operativní leasingy:		
Jiné závazky/půjčky:		

Úvěry zjištěné v externích registrech

Dalším zdrojem o stávajících úvěrech klientů jsou externí registry. Při posuzování žádosti o hypotéku, jsou proto všichni žadatelé prověřeni v externích registrech BRKI (Bankovní registr klientských informací), NRKI (Nebankovní Registr Klientských Informací), SOLUS a Insolvenčním rejstříku.

### Obecná pravidla posouzení úvěruschopnosti

Při posouzení úvěruschopnosti dochází k porovnání všech příjmů na žádosti s výdaji domácnosti a se všemi závazky, které žadatelům plynou ze stávajících úvěrů a z požadované hypotéky.

V rámci tohoto porovnání se vyhodnocují tyto ukazatele:

Celková dluhová služba

Produktová dluhová služba

Disponibilní příjem

Poměr celkového zadlužení vůči ročním příjmům

Rating

(Posouzení úvěruschopnosti i posouzení celé žádosti a její schválení nebo zamítnutí je v kompetenci banky. Pokud v důsledku posouzení úvěruschopnosti dojde ke schválení úvěru, informuje klienta hypoteční poradce. Pokud v důsledku posouzení úvěruschopnosti dojde k zamítnutí úvěru, dochází k automatickému odeslání e-mailu klientovi. V textu e-mailu je informace o zamítnutí úvěru a dále informace, jestli byl úvěr zamítnut na základě automatizovaného zpracování údajů, nebo na základě vyhledávání v registrech BRKI, NRKI, SOLUS. E-mail je odeslán na e-mailovou adresu pro komunikaci, zvolenou klientem v žádosti o úvěr.)

### Celková dluhová služba

Dluhová služba je poměr měsíčních splátek všech stávajících úvěrů i nově požadované hypotéky a čistých měsíčních příjmů všech žadatelů.

Do dluhové služby se zahrnují:

anuitní splátky spotřebitelských úvěrů a půjček, hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a provozních a investičních úvěrů

splátky úroků a měsíční dospořování u překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření

splátky úroků a měsíční platba pojistného u kombinovaných úvěrových produktů s pojištěním

měsíční splátky revolvingových úvěrů, splátkových karet

splátky kontokorentů – ve výši 2,3 % z limitu

splátky kreditních karet – ve výši 2,3 % z limitu

splátky finančního leasingu (jen u žadatelů, kteří nedokládají příjem z podnikání)

Pokud má být poskytnuta požadovaná hypotéka, nesmí celková dluhová služba přesahovat hodnoty uvedené v tabulce.

Produkt/LTV/hlavní žadatel	Maximální dluhová služba pro úvěr <b>s pevnou sazbou</b>	Maximální dluhová služba pro úvěr <b>s pohyblivou sazbou</b>
<b>Klasik s LTV do 70 %</b> hlavní žadatel občan ČR	<b>60 %</b>	<b>50 %</b>
<b>Klasik s LTV do 90 %, Univerzál</b> hlavní žadatel občan ČR	<b>50 %</b>	<b>40 %</b>
<b>Klasik, Univerzál</b> hlavní žadatel cizinec	<b>45 %</b>	<b>35 %</b>
<b>Profit rezidenční a komerční</b> (vč. varianty REFIN Profit)	<b>45 %</b>	<b>35 %</b>

### **Disponibilní příjem**

Minimální disponibilní příjem vyjadřuje, jakou část z celkových příjmů na žádosti lze využít na splátku požadované hypotéky.

Disponibilní příjem = všechny čisté měsíční příjmy na žádosti – měsíční výdaje domácnosti – stávající splátky úvěrů na žádosti

Pro účely dispa se do stávajících splátek úvěrů zahrnují:

anuitní splátky spotřebitelských úvěrů a půjček, hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a provozních a investičních úvěrů

splátky úroků a měsíční dospořování u překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření

splátky úroků a měsíční platba pojistného u kombinovaných úvěrových produktů s pojištěním

měsíční splátky revolvingových úvěrů, splátkových karet

splátky kontokorentů – ve výši 2,3 % z limitu

splátky kreditních karet – ve výši 2,3 % z limitu

splátky operativního a finančního leasingu (jen u žadatelů, kteří nedokládají příjem z podnikání)

Takto spočítaný disponibilní příjem musí být větší než anuitní splátka požadované hypotéky.

Splátka požadované hypotéky je navíc spočítána s úrokovou sazbou navýšenou o koeficient navýšení.

Zohledňujeme, že se úrokové sazby v průběhu splácení hypotéky mohou zvýšit. Koeficient navýšení se mění v závislosti na výši úrokových sazeb hypoték. Aktuálně odpovídá 2 %.

### **Podmínky pro Refinancování:**

Refinancování = produkt REFIN - klasik, REFIN Profit

- nedochází k žádnému navýšení úvěru nad úroveň nesplacené jistiny původního úvěru

- nedochází k prodloužení splatnosti úvěru nad úroveň zbývajících splatností původního úvěru (s tolerancí 3 měsíců)

Při zpracování nabídky v EFA portálu hypoteční poradce zjistí od klienta jaké jsou zbývajících jistina a splatnost původního úvěru (na základě úvěrové smlouvy, nebo údajů o hypotéce v IB, nebo pouze na základě informace od klienta.) Při zpracování obchodu musí ale dojít k případnému zpřesnění na základě údajů z registrů, a to z položek Počet zbývajících splátek, Zůstatek jistiny. U úvěru, který ještě nebyl načerpán, není v registrech údaj o zůstatku jistiny, proto je nutné použít údaj z úvěrové smlouvy.

Do celkového zadlužení se počítají:

nesplacené jistiny všech hypoték včetně nově poskytované, nezajištěných spotřebitelských půjček, úvěrů ze stavebního spoření, provozních a investičních úvěrů a finančních leasingů

celkové limity kreditních karet a kontokorentů

Započítávají se úvěry všech klientů na žádosti, nezávisle na tom, jestli u nich klient vystupuje jako hlavní žadatel nebo spolužadatel.

Do celkových ročních příjmů se počítají všechny doložené příjmy všech klientů na žádosti. Klienti dokládají příjmy měsíční, pro výpočet celkových ročních příjmů je Propočet násobí dvanácti.

### **Stornování závazků z úvěrů**

Ke stornování závazků ze stávajících úvěrů klientů se přistupuje, aby se snížilo současné úvěrové zatížení aby tak klienti "dosáhli" na požadovanou hypotéku.

### **Storno nerefinancovaných úvěrů**

Pokud klient splatí stávající úvěry ze svých prostředků před schválením nebo čerpáním požadovaného úvěru, nezahrneme je do ukazatelů (jedná se o tzv. storno nerefinancovaných úvěrů).

A. Pokud jsou úvěry splaceny před schválením hypotéky, ale v úvěrových registrech není splacení patrné, musí být splněny tyto podmínky:

Ke schválení úvěru musí být prokázáno, že došlo ke splacení úvěru a ukončení smluvního vztahu.

Dále musí být prokázáno, že klient úvěr splatil z vlastních prostředků (výpisem z účtu, výplatními listy s poukazáním

bonusem/mimořádnou odměnou apod.).

B. Pokud jsou úvěry splaceny před čerpáním hypotéky, musí být splněny tyto podmínky:

Ke schválení:

Musí být hodnověrně prokázáno, že klient má vlastní prostředky k dispozici (výpisy z účtu, výplatní listky s poukázaným bonusem/mimořádnou odměnou apod.).

Do úvěrové smlouvy je nutné vložit podmínku:

Zánik závazků před čerpáním (úvěry mimo RB) - pokud klient splácí úvěr od jiného poskytovatele než je RB.  
nebo

Zánik závazků před čerpáním (úvěry RB) - pokud klient splácí půjčku od naší banky.

Následně k čerpání:

Musí být prokázáno, že došlo ke splacení úvěru a ukončení smluvního vztahu.

### **Specifika pro stornování kontokorentů a kreditních karet:**

Storno závazků z kreditní karty (KK) a kontokorentu (KTK) celkové nebo částečné (celkové se uplatní, když klient kvůli hypotéce KTK/KK nezruší, ale pouze sníží limit) je možné za níže uvedených podmínek :

Ke schválení:

Musí být prokázáno, že produkty buď nejsou čerpány, nebo pokud čerpány jsou, že má klient vlastní prostředky k dispozici (výpisy z účtu, výplatní listek s prokázaným bonusem/mimořádnou odměnou apod.).

Pokud z registrů zjistíme, že má klient pouze 1 příslušný produkt (KTK a/nebo KK) je ke schválení (pro správnou definici podmínky pro čerpání) vyžadována smlouva, pokud ji klient nemá, tak alespoň žádost/dohoda o ukončení/snížení limitu KTK/KK.

Pokud z registrů zjistíme, že má klient více než 1 příslušný produkt (KTK a/nebo KK), tj. má např. 3 KK jsou (pro správnou definici podmínek čerpání) vždy vyžadovány smlouvy o těchto produktech, pokud je klient nemá, musí je získat od příslušných poskytovatelů.

Do úvěrové smlouvy je nutné vložit podmínky takto:

pro zrušení KK - podmínku s názvem Zrušení KK před čerpáním

pro zrušení KTK - podmínku s názvem Zánik závazků před čerpáním

pro snížení limitu KTK/KK - podmínku z názvem Snížení limitu KTK/KK před čerpáním

Následně k čerpání:

Musí být prokázáno, že došlo ke zrušení KK/KTK a ukončení smluvního vztahu, příp. že došlo ke snížení limitu.

Pokud nám klient k čerpání předloží výpověď/dohodu o zrušení a ukončení smluvního vztahu potvrzené příslušným poskytovatelem, ale běží výpovědní doba, není pro čerpání nutné čekat na její ukončení.

### **Specifika pro závazky z podnikatelských úvěrů:**

Pokud má žadatel o hypotéku závazky z podnikatelského úvěru, je možné stornovat úroky z těchto úvěrů, a to za těchto předpokladů:

Musí se jednat o provozní nebo investiční úvěr.

Storno lze realizovat, jen pokud jsou příjmy dokládány ze základu daně (ne paušálem).

Klient musí doložit doklad - úvěrový výpis, smlouvu, splátkový kalendář, ze kterého bude zřejmé, jaká je výše měsíčních úroků.

Uvedený doklad se musí časově shodovat s obdobím, za které klient dokládá daňové přiznání (nebo za dobu kratší, pokud klient úvěr nesplácel po celé zdaňovací období) tj. např. pokud klient dokládá příjmy daňovým přiznáním za rok 2015 a úvěr si vzal v srpnu 2015, doloží doklad, ze kterého bude zřejmé placení úroků za srpen až prosinec 2015).

Stornovat lze měsíční výši úroků, která odpovídá úrokům z posledního měsíce zdaňovacího období (tj. u příkladu popsaného u odrážky výše, by se jednalo o úroky z prosince 2015).

### **Storno refinancovaných výdajů**

Pokud jsou stávající úvěry splaceny z požadované hypotéky, nezahrneme je do ukazatelů dle Obecných pravidel posouzení úvěryschopnosti (jedná se o tzv. **storno refinancovaných úvěrů**).

Ke stornování závazků se přistupuje, aby se **snížilo současné úvěrové zatížení**, tak aby klienti dosáhli na požadovanou hypotéku. Splacení závazků, může být realizováno ze všech typů produktů, tj. Klasik, Profit i Univerzál.

Pokud jsou spláceny z produktů Klasik nebo Profit je to **v rámci samostatného účelu: Splacení závazků**

Pro účel **Splacení závazků** platí:

- **Maximální výše** je **1 000 000 Kč** a současně nesmí přesáhnout **30 % ze schválené výše základního účelu** (např. koupě)
- Z požadované hypotéky v rámci účelu Splacení závazků mohou být **splaceny maximálně 3 úvěry**, které nejsou určeny k bydlení (většinou se jedná o spotřebitelské úvěry). Nemůže se jednat o úvěry typu KTK a KK.
- **Při kombinaci účelu Splacení závazků s účelem Drobná investice** do bydlení nemůže součet těchto účelů přesáhnout 1 000 000 Kč a současně 30 % ze schválené výše základního účelu.

#### **Čerpání splácených závazků:**

- Čerpání probíhá na účet, který je uveden ve vyčíslení věřitele refinancovaného úvěru
- Čerpání musí proběhnout **před nebo současně s hlavním účelem úvěru**
- Pokud je v hypotéce kromě hlavního účelu např. koupě ještě další účel typicky rekonstrukce, je čerpání tohoto dalšího účelu umožněno až po doložení splacení úvěrů, jejichž závazky byly stornovány.