

METODICKÝ POKYN

Pro obchodní partnery
a ČSOBS

Aktualizace k 25. 11. 2024

Hypoteční úvěry pro fyzické osoby



OBSAH

1	Úvod.....	7
2	Kdo zpracovává hypoteční úvěry	7
3	Žadatel	7
3.1	Udržitelnost příjmu při dovršení důchodového věku	8
3.2	Rozhodující osoba	9
3.3	Splatnost úvěru dle věku mladšího žadatele	9
3.4	Vlastnictví k objektu úvěru	10
3.5	Ověření žadatele v registrech	11
3.6	Osoby se zvláštním vztahem k bance	11
3.7	Společné jmění manželů.....	12
3.8	Cizinci.....	13
3.9	Úvěrování cizinců mimo rizikové země	14
3.10	Úvěrování cizinců z rizikových zemí.....	15
4	Příjmy žadatele	17
4.1	Příjem ze závislé činnosti v ČR.....	18
4.2	Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem	21
4.3	Příjem jednatele společnosti.....	22
4.4	Příjem z podnikání v ČR	23
4.5	Paušální daň.....	28
4.6	Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR	30
4.7	Příjmy z pronájmu nemovitostí na území ČR	31
4.8	Alternativní doložení příjmu.....	34
4.9	Zjednodušené doložení příjmu při refinancování	36
4.10	80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele	39
4.11	Předschválená splátka ČSOB.....	41
4.12	Příjem ze zahraničí	42
4.13	Příjmy z hospodářského výsledku společnosti.....	44
4.14	Výsluhové renty	45
4.15	Doktorandská stipendia	45
4.16	Ostatní příjmy.....	46
5	Výdaje žadatele	51
5.1	Splátky v úvěrových registrech	51
5.2	Životní minimum a náklady na bydlení.....	52
5.3	Rezerva splátky	53
5.4	Další výdaje	54
6	Úvěrové ukazatele	54
7	Objekty úvěru.....	56
7.1	Akceptovatelné objekty úvěru	56
7.2	Stavby k individuální rekreaci	57
7.3	Mobilní domy.....	57
7.4	Právo stavby.....	57
8	Předmět zajištění.....	58
8.1	Akceptovatelné objekty zajištění	58
8.2	Zpracování ocenění nemovitosti	60

8.3	Nemovitosti zajišťující současně více úvěrů	62
9	Účely úvěru	63
9.1	Akceptovatelné účely	63
9.2	Koupě nemovitosti	64
9.3	Výstavba nemovitosti	70
9.4	Vypořádání majetkových poměrů	71
9.5	Financování příslušenství	74
9.6	Výroba elektrické energie	74
9.7	Financování žadatelů v rozvodovém řízení	76
9.8	Refinancování	76
9.9	Interní refinancování	79
9.10	Zpětné proplacení vlastních prostředků	84
10	Pojištění zástavy a dlužníka	85
10.1	Pojištění zástavy	85
10.2	Pojištění dlužníka	86
11	Produkty	87
11.1	Hypoteční úvěr (HUF)	87
11.2	Neúčelový hypoteční úvěr (NHÚ)	88
12	Speciální nezajištěné úvěry	89
12.1	Dočasně nezajištěný úvěr (DNÚ)	89
12.2	Refinancování úvěrů od SS	90
13	Úvěrové Služby	91
13.1	HU 90 % a HU 80 %	91
13.2	Hypotéka na pronájem	91
13.3	Neúčelová část	94
13.4	Pohodové splátky	95
13.5	Kombinace produktů a služeb	96
14	Čerpání úvěru	97
14.1	Dokládání vlastních a cizích zdrojů	99
14.2	Dofinancování investičního záměru z cizích zdrojů	101
14.3	Čerpání v cizí měně a do zahraničí	103
14.4	Čerpání bez faktur	103
15	Specifické způsoby čerpání	104
15.1	Individuální výstavba	104
15.2	Moderní bydlení	105
15.3	Výstavba a rekonstrukce do 100 % SCVZ	106

Hledání v dokumentu:

- V dokumentu je možné vyhledávat pomocí **Obsahu** v úvodu.
- Pro rychlé vyhledávání pomocí klíčových slov a frází lze použít standardní klávesovou zkratku CTRL+F

Výklad použitých zkratk a pojmů:

Zkratka	Výklad	Zkratka	Výklad
ÚPS	Účet pro splácení	KN	Katastr nemovitostí
BRKI	Bankovní registr klientských informací	LV	List vlastnictví
BSM	Bezpodílové spoluvlastnictví manželů	LTV	Loan to Value – Poměr úvěrové angažovanosti k zástavní hodnotě nemovitosti/í v %
CM	Cizí měna	Žádost	Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru
ČSOBS	ČSOB Stavební spořitelna	NRKI	Nebankovní registr klientských informací
ČNB	Česká národní banka	NHÚ	Neúčelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby (americká hypotéka)
ČR	Česká republika	OC	Obvyklá cena
CRÚ	Centrální registr úvěrů	EOB	Expresní ocenění bytu
ČSOB	Československá obchodní banka	EORD	Expresní ocenění rodinného domu
ČSOBP	ČSOB Pojišťovna	OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení	DP	Daňové přiznání
ZHN	Zástavní hodnota nemovitosti	RČ	Rodné číslo
EU	Evropská unie	RD	Rodinný dům
FO/FOP	Fyzická osoba/Fyzická osoba podnikatel	SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
FÚ	Finanční úřad	SJM	Společné jmění manželů
HÚ	Hypoteční úvěr	SOSBK	Smlouva o smlouvě budoucí kupní
HU 90	Hypoteční úvěr nad 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, max. však do 90 % ZHN	SoD	Smlouva o dílo
HUF	Hypoteční úvěr pro fyzické osoby	ŽM	Životní minimum
ČSOB HB	ČSOB Hypoteční banka, a.s.	NZSÚ	Nový zákon o spotřebitelském úvěru
Oznámení zástavního práva	Oznámení zástavního práva pro pojistitele dle § 1354 občanského zákoníku	DTI	Debt to income – Poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.
BJ	Bytová jednotka	DSTI	Debt service to income – Procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr.
DNÚ	Dočasně nezajištěný úvěr	DZ	Daňový základ
KS	Kupní smlouva	SoSBK	Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Změnový list

Dotčená část předpisu	Popis změny
Metodické změny a procesní postupy	<ul style="list-style-type: none"> Souhrnný přehled metodických změn a souhrn procesních postupů je vložen za Metodickým pokynem
3. Žadatel	<p>Udržitelnost příjmu při dovršení důchodového věku</p> <ul style="list-style-type: none"> Zvýšení hranice produktivního věku až na 72 let pro žadatele, kteří nejsou těžce fyzicky pracující a zároveň nepřekročí v době schválení věkovou hranici 55 let.

	<p>Úvěrování cizinců z vysoce rizikových zemí</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Celková revize metodických pravidel. ▪ Zrušení specifického postupu u žadatelů z vysoce rizikových zemí ze smíšených manželství s občany ČR.
<p>4. Příjmy žadatele</p>	<p>Nulové příjmy</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rozšíření možnosti akceptace spolužadatelů s nulovým příjmem. <p>Nestandardní příjmy</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Příjem jednatele na základě Smlouvy o výkonu funkce byl přeřazen z kategorie Nestandardních příjmů mezi Standardní příjmy. <p>Neakceptovatelné příjmy</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Doplnění kategorie Neakceptovatelných příjmů o příjmy plynoucí ze sociálních dávek či příspěvků vyplácených státem. <p>Příjem z podnikání v ČR</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Povinnost doložení DAP za poslední ukončené zdaňovací období pro žádosti založené od ledna. <p>Alternativní doložení příjmu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pro IT profese provozující řemeslnou živnost nelze využít Alternativní doložení příjmu. <p>Příjmy z hospodářského výsledku společnosti</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zpřesnění pravidel kontroly výkyvů hospodaření společnosti za běžné a minulé účetní období. <p>Ostatní příjmy</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Navýšení max. měsíční výše PPM a RP započitatelná do příjmu žadatele. ▪ RP akceptovatelný specificky na základě rodného listu dítěte.
<p>5. Výdaje žadatele</p>	<p>Životní minimum a náklady na bydlení</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Koefficient dle země bydliště s hodnotou 1,0 doplněn o Maďarsko. ▪ Nový interní postup banky při vyhodnocení adekvátnosti deklarovaných nákladů u vybrané skupiny žadatelů. <p>Sřídavá a výhradní péče</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prokázání výdajů na výživné na dítě na základě 3 výpisů z účtu namísto rozhodnutí soudu nebo dohody. <p>Minimální částka na platbu povinného zdravotního pojištění a nové předanění příjmů pro DAP za 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Navýšení minimálního povinného zdravotního pojištění pro rok 2024 a 2025.

	<ul style="list-style-type: none"> Navýšení vyměřovacích základů a minimálních záloh při stanovení odvodů na SP a ZP u OSVČ. <p>Sociální a zdravotní pojištění u OSVČ</p> <ul style="list-style-type: none"> Zrevidovány hodnoty sociálního a zdravotního pojištění u OSVČ pro rok 2024.
6. Úvěrové ukazatele	<p>Limity úvěrových ukazatelů</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximální limit pro úvěrový ukazatel DTI 12. Zpřesnění výkladu ČNB pro splnění věkové hranice mladší 36 let u žádosti se 3 a více žadateli, účel rekonstrukce považován za vlastní bydlení.
7. Objekty úvěru	<p>Akceptovatelné objekty úvěru</p> <ul style="list-style-type: none"> Za vhodný objekt považovány jednotky kolaudované a v KN zapsané jako ateliéry v případě shodnosti zajištění.
9. Účely úvěru	<p>Novela Stavebního zákona</p> <ul style="list-style-type: none"> Aktualizace pojmů v souvislosti s novelou Stavebního zákona. <p>Rozestavěná nemovitost</p> <ul style="list-style-type: none"> Prokázání vlastních zdrojů na dokončení rozestavěné stavby, pokud je předmětem zajištění nebo objektem úvěru a záměr není financován z poskytovaného hypotečního úvěru.
11. Produkty	<p>Limit hypotečního úvěru</p> <ul style="list-style-type: none"> Navýšení limitu hypotečního úvěru na 500 000 Kč.
14. Čerpání úvěru	<p>Dokládání vlastních a cizích zdrojů</p> <ul style="list-style-type: none"> Doložení existence vlastních zdrojů až k okamžiku 1. čerpání u účelu výstavba nebo rekonstrukce.

1 Úvod

Tato Metodická pomůcka vchází v účinnost **25. 11. 2024** a obsahuje popis produktů, služeb a metodických postupů pro zpracování hypotečních úvěrů, a to od prvního jednání s klientem po předání úvěru ke schválení.

Změny v úvěrové metodice přijaté v mezidobí pravidelných aktualizací jsou vyhlášovány prostřednictvím Informatoria a jsou závazné. Úvěry poskytované v rámci aktuálně platných prodejních akcí se řídí podmínkami, které se k dané akci váží. Tyto podmínky se mohou odchylovat od standardních pravidel úvěrové metodiky.

- Přehled aktuálních cen a prodejních akcí je k dispozici na Informatoriu.

Zákonná úprava

Základní regulatorika pro oblast poskytování hypotečních úvěrů:

- Zákon č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru
- Zákon č. 219/2021 Sb., Zákon o České národní bance
- Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech
- Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník

2 Kdo zpracovává hypoteční úvěry

Kdo může zpracovávat úvěrové obchody:

- ☒ Externisté odborně způsobilí¹ s registrací u České národní banky.
- ☒ Externisté s ČSOB HB certifikátem zpracovatele.
- ☒ Pracovníci poboček ČSOB, Financování bydlení, Poštovní spořitelny, ČSOBS, Retailových úvěrů ČSOB (odborně způsobilí).

Kdo může zpracovávat nabídku úvěrového obchodu:

- ☒ Externisté odborně způsobilí s registrací u České národní banky a současně s ČSOB HB certifikátem zpracovatele.
- ☒ Externisté s certifikátem doporučitele mohou předávat jen kontakt na klienta.
- ☒ Pracovníci poboček ČSOB, Financování bydlení, Poštovní spořitelny, ČSOBS, Retailových úvěrů ČSOB (odborně způsobilí).
- ☒ Zpracování nabídky provádí externí partner pomocí Modelové Hypotéky (MHe).

3 Žadatel

Všichni žadatelé se po podepsání smlouvy o úvěru stávají dlužníky, kteří jsou vázáni plnit závazky společně a nerozdílně. V případě neplnění závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru má Banka právo požadovat celé plnění, nebo část na všech dlužnících, jen na některých, anebo na kterémkoliv z dlužníků.

¹ Splňující požadavky zákona o spotřebitelském úvěru

Identifikace žadatele probíhá v souladu s pravidly definovanými v Přehledu procesních postupů v závěru této Metodické pomůcky.

Základní požadavky

- ☒ Osoba starší 18 let a plně svéprávná.
- ☒ V produktivním věku po celou dobu trvání úvěru.
- ☒ Produktivním věkem se rozumí hranice 65 let bez zohlednění doby čerpání. Při individuálním posouzení udržitelnosti příjmu je možné tuto hranici posunout na 70 let. **Při splnění dodatečných podmínek metodiky může být splatnost úvěru nastavena se zohledněním maximálního produktivního věku žadatele až 72 let.**
- ☒ Při dosažení věkové hranice 65 let je nutné individuální posouzení udržitelnosti příjmu.
- ☒ Nejlépe všichni žadatelé, ale min. jeden z žadatelů o úvěr musí být (spolu)vlastníkem objektu úvěru.
- ☒ Maximální počet žadatelů o úvěr jsou celkem 4 žadatelé z maximálně 2 domácností.
- ☒ Jako spolužadatele lze akceptovat osoby z vybrané rodinné vazby nebo s vlastnickým podílem k objektu úvěru nebo zástavě.
- ☒ Přijatelnost žadatele je hodnocena v úvěrových registrech a interních databázích.

3.1 Udržitelnost příjmu při dovršení důchodového věku

Při dovršení produktivního věku žadatele 65 let posuzuje banka v souladu s požadavky regulátora individuálně udržitelnost příjmu (horní hranice odchodu do důchodu je dána zákonem č. 155/1995 Sb. o důchodovém pojištění).

Důležitým faktorem ovlivňujícím rozhodnutí o nastavení max. splatnosti úvěru je **charakter vykonávané činnosti, ze které plynou příjmy žadatele**. Typicky lze rozlišit mezi žadateli, kteří vykonávají **těžkou fyzickou práci** (splatnost max. do 65 let) a žadateli, jejichž zdrojem příjmu je nájemné, renta pro bezpečnostní složky, nebo se jedná o duševně pracující osoby, majitelé společností apod. (splatnost max. do 70 let, **event. do 72 let**).

Pro nastavení splatnosti úvěru do produktivního věku žadatele >70<=72 let bez zohlednění doby čerpání je nutné současné splnění níže uvedených podmínek:

- věk rozhodující osoby žadatele je k okamžiku schvalování úvěru <= 55 let
- nejedná se o těžce fyzicky pracující osobu, resp. vždy je potřeba individuálně posoudit udržitelnost příjmu

Pokud je věk rozhodující osoby žadatele v okamžiku schvalování úvěru **>55 let**, může být maximální splatnost úvěru nastavena pouze do dosažení **70 let věku, nebo 65 let** v závislosti na charakteru žadatelem vykonávané profese.

Charakter profese	Aktuální věk rozhodující osoby k okamžiku schvalování úvěru	Maximální věk v době splatnosti úvěru
Těžce fyzicky pracující	<=55 let	65 let
Těžce fyzicky pracující	>55 let	65 let
Ostatní	<=55 let	72 let
Ostatní	>55 let	70 let

Počet žadatelů a povolené vazby mezi žadateli

O úvěr mohou žádat nanejvýš 4 žadatelé, a to maximálně ze 2 domácností. Společně mohou žádat např. rodiče a jejich zletilé dítě s manželem (tj. dvě dvoučlenné domácnosti).

Za jednu společnou domácnost lze považovat:

- Manžele, registrované partnery.

- Druha a družku, rozhodnutí se řídí deklarací vztahu v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru.
- Manželé, registrovaní partneři a druh s družkou jsou z pohledu vyhodnocení nákladů na bydlení a životní minimum považováni za jednu společnou domácnost.

Pokud o úvěr žádá pouze jeden z partnerů a zpracovatel/schvalovatel má jasné indicie o existenci společné domácnosti s druhým z partnerů, pak je nutné zohlednit v rámci nákladů na bydlení a domácnost i druhého partnera. Příkladem může být situace, kdy o úvěr žádá např. pouze druh, nicméně nemovitost budou nabývat společně s družkou do podílového spoluvlastnictví.

Spolužadatelem o úvěr může být osoba ve vztahu rodiče/děti, manžel/ka, registrovaný partner/ka,, druh/družka, nebo sourozenec bez ohledu na to, jestli (spolu)vlastní objekt úvěru nebo předmět zajištění.

Ostatní spolužadatelé v rámci rodinné vazby, popř. mimo ni, musí splnit podmínku (spolu)vlastnictví k objektu úvěru nebo předmětu zajištění. "

Má/bude mít spoluvlastnický podíl		Ostatní spoludlužníci v rámci rodinné vazby a mimo ni
Objekt úvěru	Předmět zajištění	
ANO	ANO	ANO
ANO	NE	
NE	ANO	
NE	NE	NE

Majitelé/spolumajitelé předmětu zajištění nebo financovaného objektu mohou figurovat v úvěrovém případě na bázi dobrovolnosti. Minimálně jeden ze žadatelů o úvěr musí být vždy (spolu)majitelem objektu úvěru dle stávající platné metodiky.

3.2 Rozhodující osoba

Jeden z žadatelů je interně klasifikován jako rozhodující osoba. Rozhodující osobou je ten z žadatelů, který má nejvyšší příjmy a splňuje podmínku produktivního věku nebo má příjmy min. na 50% požadované výše úvěru a splňuje podmínku produktivního věku.

V případě, že o úvěr žádají shodní žadatelé jako o dříve poskytnutý, je rozhodující osoba shodná (bez ohledu na aktuální příjmy) s rozhodující osobou u dříve poskytnutého úvěru. U úvěru s PS ČSOB je rozhodující osobou žadatel s vygenerovanou PS ČSOB, která je využita v procesu posouzení úvěruschopnosti.

3.3 Splatnost úvěru dle věku mladšího žadatele

U žádostí o více žadatelích **nemusí podmínku produktivního věku splňovat všichni žadatelé**. Je dostačující, aby podmínku splňoval alespoň jeden ze žadatelů, a to za následujících podmínek:

Varianta, kdy se nesčítají příjmy více spolužadatelů

- Pro splnění podmínky, zda existuje dostatečný příjem na splácení min. 50 % požadované výše úvěru, počítáme s příjmem pouze jednoho ze spolužadatelů. Splatnost úvěru je pak nastavena právě podle tohoto spolužadatele, který má příjem na splácení min. 50 % požadované výše úvěru.

Varianta, kdy se sčítají příjmy více spolužadatelů

- Pro splnění podmínky, zda existuje dostatečný příjem na splácení min. 50% požadované výše úvěru, sčítáme příjmy více žadatelů. Splatnost úvěru je pak nastavena podle nejstaršího z těchto žadatelů.

	PŘÍKLAD	Otec (60 let)	Syn (40 let)	Snacha (30 let)
Varianty	1.	Standardně nastavujeme splatnost podle nejstaršího z žadatelů → splatnost podle otce		
	2.	Pokud syn nebo snacha sám se svým příjmem dosáhne na splácení min. 50 % požadované výše úvěru → splatnost podle žadatele, který prokáže dostačující příjem min. na 50 % požadované výše úvěru		
	3.	Pokud příjem syna ani snachy není dostačující na splácení min. 50 % požadované výše úvěru → příjmy syna a snachy lze sečíst, a pokud součet pokryje min. 50 % požadované výše úvěru, splatnost lze nastavit podle staršího ze žadatelů (tzn. podle syna)		

Nastavení splatnosti dle mladšího žadatele je možné využít výhradně pro úvěry se splatností ≥ 10 let. Rovněž lze tuto možnost využít v případě Zjednodušeného doložení příjmů při refinancování, naopak u Předschválené splátky ČSOB musí být splatnost nastavena vždy dle věku žadatele s vygenerovanou Předchválenou splátkou ČSOB, kterou při výpočtu bonity zohledňujeme.

V případě úvěrů se splatností < 10 let musí být splatnost nastavena vždy podle nejstaršího z žadatelů.

Pro zjištění, zda je příjem žadatele dostačující na splácení min. 50 % požadované výše úvěru, se do výdajů žadatele zadávají mimo 50 % splátky + rezervy na splátku částky dle následujících pravidel:

- **Klient nemá SJM** = do výdajů se započítá životní minimum pouze na žadatele, popř. vyživované děti + ostatní výdaje pouze žadatele.
- **Klient má zúžené SJM** = do výdajů se započítá ŽM za oba manžele a vyživované děti + ostatní výdaje žadatele.
- **Klient má SJM** = do výdajů se započítá ŽM za oba manžele a vyživované děti + ostatní výdaje žadatelů (manželů).
- **Klient má registrovaného partnera** = do výdajů se započítá ŽM za oba partnery a vyživované děti + ostatní výdaje pouze žadatele.

Pozn.: Výpočet životního minima se řídí vyživovací povinností žadatele a výdaje se řídí společným jměním manželů žadatele.

V této fázi propočtu, resp. při kontrole dostatečné bonity ke splácení min. 50 % požadované výše úvěru, nevyhodnocujeme poměr ostatních příjmů ve výši max. 50 % z celkových příjmů na úvěru. Stejně tak v této fázi nesledujeme úvěrové ukazatele DSTI a DTI. **Tyto parametry se zohledňují až při celkovém propočtu úvěru, tzn. se všemi žadateli.**

3.4 Vlastnictví k objektu úvěru

Nejlépe všichni žadatelé a minimálně alespoň jeden ze žadatelů musí být (spolu)vlastníkem/ky úvěrované nemovitosti, u družstevního bydlení členem/y družstva, nebo se jím musí stát v důsledku realizace investičního záměru, anebo být alespoň osobou/ami s právem úvěrovanou nemovitost užívat, případně toto právo nabýt.

Metodika nedovoluje financovat případy, kdy je nabyvatelem objektu úvěru jiná osoba, než osoba ve vztahu rodiče/děti, pokud ta není současně žadatelem o úvěr. Nelze tedy schválit případy, kdy je žadatelem např. pouze druh a výhradním vlastníkem objektu úvěru se stává družka. Stejně tak nelze profinancovat částku odpovídající kupní ceně za celou nemovitost v případě, kdy o úvěr žádá např. pouze druh a objekt úvěru nabývají do podílového spoluvlastnictví oba (např. každý podílem 50 %). Úvěr lze poskytnout na část kupní ceny odpovídající spoluvlastnickému podílu, který nabývá druh. Úvěr tedy nesjednáme na koupi podílu, který nabývá družka, pokud není rovněž žadatelem o úvěr.

V případě, kdy vlastníkem nemovitosti jsou **rodiče a o úvěr žádají děti**, příp. naopak, nemusí být tato podmínka vlastnictví splněna.

Právním úvěrovou nemovitost užívat je myšleno získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví.

Vztah rodiče/děti nelze využít automaticky pro všechny obchodní případy. Každý případ je nutné individuálně posoudit nejen z pohledu metodiky, ale i z pohledu platné legislativy a zákona.

Příkladem může být účel vypořádání dědictví v souvislosti s úmrtím, po jehož skončení je vydáno pravomocné usnesení soudu o dědictví. Dle usnesení bude vyplývat, že povinnost vyplatit pozůstalé má např. otec. Tato povinnost nepřechází automaticky na jinou osobu tzn., že buď musí být žadatelem o úvěr otec (jakož to osoba povinná) nebo musí být doložena dohoda o převzetí dluhu, ze které bude vyplývat, že povinnost vypořádat dle usnesení přechází např. na dceru. Bez této dohody nelze vztah rodiče/děti akceptovat. V dohodě pak musí být účastníky všechny dotčené strany, tzn., osoba povinná vypořádat dle usnesení, pozůstalý, kterému má být plněno a nový nástupce, který tuto povinnost vypořádat přebírá.

3.5 Ověření žadatele v registrech

Přijatelnost žadatele je vyhodnocena v závislosti na výsledku prověření v následujících úvěrových registrech a interních databázích.

- Centrální registr úvěrů (CRÚ) spravovaný ČNB.
- Interní databáze ČSOB.
- Bankovní registr klientských informací (BRKI).
- Nebankovní registr klientských informací (NRKI).

BRKI a NRKI jsou spravovány společností CBCB (Czech banking credit bureau www.cbcb.cz). Posouzení úvěrových registrů žadatele probíhá v souladu s interním nastavením hodnotících kritérií ze strany Banky, je součástí posouzení úvěruschopnosti a ovlivňuje také pohled Banky na celkovou kredibilitu žadatele.

Žadatel bez pochybností o kreditní spolehlivosti je osobou, u které nejsou známy informace o neplnění závazků vůči věřitelům – konkurz, nucené vyrovnání, nesplácené úvěry (ať vlastních nebo i právnických osob, v nichž měl či má majetkový podíl, nebo účast ve statutárních nebo kontrolních orgánech) apod.

V případě, že je jeden z manželů prověřen pobočkou Banky při zadávání osoby do interního systému jako „není splněno“, nelze po tomto prověření akceptovat zúžení SJM pro schválení úvěru.

V souvislosti s přistoupením Banky k Bankovnímu i Nebankovnímu registru klientských informací byl vydán Informační leták pro úvěrové klienty Banky dostupný na Informatoriu. Dokument poskytuje nezbytné minimum informací ohledně fungování BRKI/NRKI a pracovníci poboček jej předávají všem novým klientům. Rovněž je předáván těm klientům, u kterých je v průběhu zpracování úvěrového obchodu zjištěna neoprávněná či neaktuální negativní informace v BRKI/NRKI, a to za účelem zjednání případné nápravy, která je v režii klienta.

3.6 Osoby se zvláštním vztahem k bance

Za osoby, které mají k Bance zvláštní vztah, se považují členové představenstva a dozorčí rady ČSOB Hypoteční banky, členové výboru pro audit, rizika, odměňování a jmenování (dále jen „členové orgánů ČSOB Hypoteční banky“), osoby ovládající ČSOB Hypoteční banku a osoby s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členové vedení těchto osob, osoby blízké členům orgánů ČSOB Hypoteční banky a právnické osoby, ve kterých mají členové orgánů ČSOB Hypoteční banky kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na ČSOB Hypoteční bance a jakákoliv osoba jimi ovládaná, členové Bankovní rady České národní banky a osoby, které ČSOB Hypoteční banka ovládá.

Pokud žadatel o úvěr v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru prohlásí, že je osobou se zvláštním vztahem k bance nebo pokud žadatel splňuje uvedenou definici, **úvěr je posuzován individuálně na ústředí Banky.**

3.7 Společné jmění manželů

Manželé, kteří mají SJM, musí žádat o úvěr vždy společně, podmínka se vztahuje k účelovým i neúčelovým hypotečním úvěrům.

- V případě manželů cizinců je nutné postupovat dle šablony Nabývání nemovitostí manželi cizinci a jejich úvěrování dostupné na Informatoriu, která slouží pro zjištění, zda existuje SJM či nikoli.

Banka vyžaduje, aby byl **evidenční stav v souladu se stavem skutečným**, tzn., je-li nemovitost nabývaná za trvání manželství, musí být v katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci nemovitosti oba manželé s výjimkou, kdy nemovitost ze zákonných důvodů (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) do SJM nespadá – majetek nabytý darem, děděním, jako náhrada nemajetkové újmy na svých přirozených právech, právním jednáním vztahujícím se k výlučnému vlastnictví jednoho z manželů, náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku, anebo došlo k úpravě rozsahu SJM, anebo např. ke sjednání režimu oddělených jmění.

Pokud byl rozsah SJM smluvně upraven (předmanželskou smlouvou, notářským zápisem o zúžení rozsahu SJM nebo rozhodnutím soudu), pak je nutné ověřit, zda stav v KN odpovídá této úpravě SJM. V opačném případě bude Banka požadovat zajištění správného stavu v KN, a to nejpozději před podpisem zástavních smluv.

Zúžení a zánik společného jmění manželů

Jeden z manželů může **žádat o úvěr samostatně v případě zúžení rozsahu SJM** na základě notářského zápisu, rozhodnutí soudu, zániku BSM (Bezpodílové spoluvlastnictví manželů – zrušení BSM bylo možné pouze do 31. 7.1998), nebo sjednání režimu oddělených jmění. Jeden z manželů může žádat o úvěr samostatně v případě, že nemovitost je ve výlučném vlastnictví pouze jednoho z manželů a prostředky z úvěru budou investovány do této nemovitosti (rekonstrukce, dostavba apod.). I v tomto případě je však nutné **zúžit notářským zápisem rozsah SJM**, a to z toho důvodu, že nový hypoteční úvěr sice může uzavřít pouze jeden z manželů (neboť závazek se týká jeho výlučného majetku), ale prostředky tímto úvěrem získané náleží do SJM. Je tedy potřeba zúžit SJM notářským zápisem o uvedené **finanční prostředky, jež mají být získané úvěrem**, a zároveň zúžit SJM o **příjmy tak, aby jeden z manželů měl dostatek vlastních výlučných příjmů pro splácení svého výlučného úvěru**.

- V případě zúžení SJM je žadatelem ten z manželů, který podle notářského zápisu o zúžení SJM bude vlastníkem úvěrované nemovitosti.
- Žadatel musí mít zajištěn dostatek vlastních příjmů pro splácení svého závazku – pokud nemá, tzn., veškeré příjmy jsou v SJM, pak je nutné příjmy celkově nebo alespoň část příjmů na splácení úvěru vyřešit v notářském zápisu.

Obecně platí pravidlo: Žadatel vlastní nemovitost ve výlučném vlastnictví, sám žádá o úvěr a má samostatné příjmy.

Vzhledem k různým variantám notářských zápisů o zúžení rozsahu SJM, je zpravidla zapotřebí notářský zápis individuálně posoudit. **Čestné prohlášení manželů, které by doplňovalo, případně měnilo obsah notářského zápisu o zúžení rozsahu SJM, nelze akceptovat**, a to s ohledem na zákonem stanovený způsob možnosti zúžení rozsahu SJM (uzavření nového notářského zápisu, nebo opětovné rozhodnutí soudu).

- Je-li rozsah SJM zúžen na základě pravomocného rozhodnutí soudu až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti, nebo došlo-li k zániku BSM rozhodnutím soudu za trvání manželství, je žadatelem pouze ten z manželů, který je (bude) výlučným vlastníkem financované nemovitosti.
- V případě sjednání režimu oddělených jmění každý z manželů hospodáří výlučně se svým majetkem bez souhlasu druhého z manželů a odpovídá za dluhy jím způsobené. Sjednání vyžaduje formu notářského zápisu, který již není zapotřebí posuzovat útvarem Právní podpora bydlení a distribuce produktů (schránka právní@csobhypotecni.cz). Režim oddělených jmění je dostačující pro podání Žádosti o úvěr pouze jedním z manželů.

Bonita klienta je ovlivněna jakýmkoliv známým **závazkem splatným v budoucnu**, typicky např.

při vypořádání SJM závazek do dvou let vyplatit druhého manžela, pokud takový závazek nebude hrazen již poskytnutým úvěrem. V případě vypořádání SJM je tedy vždy nutné, aby celá částka, kterou má obdržet druhý z manželů, byla zaplacená **jednorázově v jeden okamžik**, a to buď z hypotečního úvěru nebo v kombinaci s vlastními zdroji, které klient použije jako první, popř. zároveň s úvěrem. **Nelze akceptovat případy, kdy klient požaduje úvěr pouze na vypořádání části podílu** s uvedením, že zbylou část doplatí až následně k určitému termínu dle dohody s manželem/kou.

Souhlas druhého z manželů se zřízením zástavního práva

Pokud předmět zajištění spadá do SJM, pak zástavní smlouvu v roli Zástavců podepisují oba manželé. V případě, že je nemovitost ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů a o úvěr žádají oba manželé, pak vlastník podepisuje zástavní smlouvu v roli Zástavce a druhý z manželů pouze v pozici Dlužníka. Banka nevyžaduje souhlas druhého z manželů formou prohlášení v zástavní smlouvě, jestliže je předmět zajištění ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, který podepisuje zástavní smlouvu v roli Zástavce, a druhý z manželů není žadatelem o úvěr.

Akceptovat jako žadatele o úvěr pouze jednoho z manželů je možné u následujících variant uvedených v tabulce.

Varianta	Co je nutné doložit?	Upřesnění
Manželé mají zúžený rozsah jejich SJM na základě pravomocného rozhodnutí soudu až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti	pravomocný rozsudek	Tato forma je ideální variantou, zužuje SJM v potřebném rozsahu, aby o úvěr mohl požádat pouze jeden z manželů. Rozsudek soudu plně nahrazuje notářský zápis o zúžení SJM, který již není nutné dokládat.
Manželé mají zrušené BSM na základě pravomocného rozsudku	pravomocný rozsudek	BSM neboli bezpodílové spoluvlastnictví manželů existovalo pouze do 31.7.1998 (od 1.8.1998 již existuje pouze SJM). Pokud tedy došlo za předešlé právní úpravy ke zrušení BSM na základě pravomocného rozsudku, pak může o úvěr požádat pouze jeden z manželů. Tento rozsudek soudu plně nahrazuje Notářský zápis o zúžení SJM, který již není nutné dokládat.
Manželé mají zúžený rozsah jejich SJM na základě Notářského zápisu*	Notářský zápis o zúžení SJM	Na rozdíl od výše uvedených variant je v tomto případě vždy nutné doložit příslušný notářský zápis o zúžení SJM a zkontrolovat, zda obsahuje zúžení SJM v potřebném rozsahu v závislosti na dané situaci. Notářský zápis by měl standardně obsahovat zúžení v tomto rozsahu: nemovitosti, příjmy, závazky, nároky z těchto závazků

3.8 Cizinci

Pokud má jeden ze žadatelů státní příslušnost/trvalý pobyt anebo bydliště ve vysoce rizikové zemi dle Seznamu vysoce rizikových zemí vyvěšeném na Informatoriu, pak **musí mít příjem z ČR** a úvěrování se řídí pravidly uvedenými v Podkapitole [Úvěrování cizinců z vysoce rizikových zemí](#). Financování ostatních cizinců, jejichž státní příslušnost je odlišná od české, probíhá v souladu s podmínkami platnými pro Rezidenty a Nerezidenty v Podkapitole [Úvěrování cizinců mimo rizikové země](#).

Cizoměnové úvěry

Cizoměnový úvěr je takový, u kterého je k okamžiku uzavření smlouvy:

- Měna příjmu klienta, ze kterého má být úvěr splácen, jiná než CZK.

- Měna aktiv klienta, ze kterých má být úvěr splácen, jiná než CZK.
- Měna členského státu, v němž má klient bydliště, jiná než CZK.

Systém při správě úvěru automaticky vyhodnotí, zda je nutné klienta informovat o případném nepříznivém vývoji kurzu jeho měny o více než 15 % a odešle klientovi související „Upozornění na změnu směnného kurzu“. Fixace kurzu probíhá k datu podpisu úvěrové smlouvy. Informace, že je úvěr evidován jako cizoměnový, je uvedena v Úvěrové smlouvě a Předmluvní informaci (ESIP).

3.9 Úvěrování cizinců mimo rizikové země

Pravidla pro úvěrování cizinců

V případě žadatelů, jejichž státní příslušnost je odlišná od české, je zapotřebí v první fázi rozlišit, zda se jedná o žadatele z vysoce rizikové země, anebo o ostatní cizince. V případě cizinců, kteří nejsou metodikou kategorizováni jako žadatelé z vysoce rizikové země, se úvěrování řídí níže definovanými podmínkami platnými pro Rezidenty a Nerezidenty. Tyto podmínky současně neplatí pro občany ČR bez ohledu na to, zda mají/nemají trvalý pobyt v ČR.

Rezidenti

Hypoteční úvěry jsou Rezidentům poskytovány za standardních podmínek jako občanům ČR. U žadatelů z této kategorie nejsou uplatňovány další restrikce, jako je např. požadavek na doložení příjmů v ČR, zpřísněné úvěrové ukazatele, anebo zkrácená splatnost úvěru oproti standardní aj.

Z pohledu posuzování žadatelů cizinců je za Rezidenta považována osoba:

- S trvalým pobytem v ČR.
- Bez trvalého pobytu, ale za podmínky, že je spolužadatelem manžel/manželka (registrovaný partner/partnerka), který trvalý pobyt v ČR má.

Nerezidenti

Hypoteční úvěry jsou Nerezidentům poskytovány pouze po splnění specifických podmínek, resp. v případě doložitelných příjmů v ČR.

Z pohledu posuzování žadatelů cizinců je za Nerezidenta považována osoba:

- Bez trvalého pobytu v ČR a zároveň s odlišnou státní příslušností od ČR.

U žadatelů Nerezidentů musí být splněna alespoň jedna z níže uvedených podmínek:

- Doložitelné příjmy v ČR.
- Spolužadatelem je manžel/ka (registrovaný partner/ka), který má doložitelný příjem v ČR. Příjem z ČR nemusí být v tomto případě převažující.
- Spolužadatelem je osoba ve vztahu druh/žka, rodiče, děti, která má doložitelný příjem v ČR. Příjem z ČR musí být v tomto případě převažující.

Příklad: Žadatel, cizinec se státní příslušností Německo bez trvalého pobytu v ČR, je klasifikován jako Nerezident. Úvěrování případu je možné, pokud bude splněna alespoň jedna z níže vyznačených podmínek:

- Žadatel doloží příjmy v ČR (metodika je splněna)
- Žadatel nedoloží příjmy v ČR (metodika není splněna a financování je reálné pouze v případě, pokud k úvěru přistoupí spolužadatel s příjmy v ČR dle níže uvedených pravidel).
 - manželka/registrovaná partnerka s doložitelným příjmem v ČR: metodika je splněna
 - družka/osoba ve vztahu rodiče/děti s doložitelným příjmem v ČR: metodika je splněna, pokud je příjem v ČR na úvěru převažující

Příklady možných kombinací:

Žadatel	Trvalý pobyt v ČR	Příjem v ČR	Úvěr
Slovák	Ano	Ne	Rezident (HÚ za standardních podmínek)
Slovák	Ano	Ano	Rezident (HÚ za standardních podmínek)
Slovák	Ne	Ano	Nerezident (splněna podmínka příjmu v ČR – HÚ za standardních podmínek)
Slovák	Ne	Ne	Nerezident (nesplněna podmínka příjmu v ČR – HÚ nelze poskytnout)
manželé (Slováci)	manželka Ano manžel Ne	manželka Ne manžel Ne	Rezident (splněno trvalým pobytem manželky – HÚ za standardních podmínek)
manželé (Slováci)	manželka Ano manžel Ne	manželka Ne manžel Ano	Rezident (splněno trvalým pobytem manželky – HÚ za standardních podmínek)
manželé (Slováci)	manželka Ne manžel Ne	manželka Ano manžel Ne	Nerezidenti (splněna podmínka příjmu jednoho z manželů v ČR – HÚ za standardních podmínek)
manželé (Slováci)	manželka Ne manžel Ne	manželka Ne manžel Ne	Nerezident (nesplněna podmínka příjmu v ČR ani u jednoho z manželů – HÚ nelze poskytnout)
Otec a syn (druh a družka)	Otec Ano Syn Ano	Otec Ne Syn Ne	Rezidenti (splněna podmínka trvalého pobytu všech žadatelů – HÚ za standardních podmínek)
Otec a syn (druh a družka)	Otec Ano Syn Ne	Otec Ne Syn Ne	Rezident (pouze otec z důvodu trvalého pobytu). Nerezident (syn jako nerezident bez splnění příjmu v ČR nemůže o HÚ žádat)
Otec a syn (druh a družka)	Otec Ne Syn Ne	Otec Ne Syn Ano	Nerezidenti (splněn vztah rodiče/děti a zároveň příjem syna z ČR musí být převažující nad zahraničními příjmy otce)

3.10 Úvěrování cizinců z rizikových zemí

Hypoteční úvěry jsou žadatelům z rizikových zemí poskytovány pouze po splnění specifických podmínek. Úvěr je posuzován v souladu s podmínkami pro žadatele z rizikové země v případě, kdy:

- Alespoň jeden ze žadatelů má **státní příslušnost, trvalý pobyt nebo bydliště** v některé z rizikových zemí definovaných v Seznamu rizikových zemí umístěném na Informatoriu.

- Bydliště v rizikové zemi metodika zcela vylučuje, resp. žadatelé z rizikové země musí vždy doložit **pobyt v ČR minimálně po dobu 1 roku** a mít současně bydliště i korespondenční adresu v ČR.

Rizikovost každého obchodní případu je hodnocena individuálně v závislosti na konkrétních parametrech. Při úvěrování žadatelů z rizikové země **nelze využít PS ČSOB**.

Pozn: Státní příslušnost je právní vztah trvalé povahy svazující fyzickou osobu s určitým státem; jeho náplní jsou vzájemná práva a povinnosti občana a státu vyplývající z právních norem daného státu. Příslušnosti státní se obvykle nabývá buď narozením nebo naturalizací (sňatkem s občanem daného státu). Státní příslušnost se prokazuje občanským průkazem, cestovním pasem, osvědčením státní příslušnosti, popřípadě jiným obdobným dokladem).

Povinné parametry úvěrového obchodu u žadatelů z rizikových zemí:

Pravidlo	Metodické omezení
LTV	Max. 80 %
Splatnost	Max. 30 let
Celková úvěrová angažovanost	Max. 10 mil. Kč (celková angažovanost hypotečních úvěrů v ČSOB HB)
Pobyt na území ČR	Min. 1 rok (přechodný/dlouhodobý/trvalý pobyt)
Adresa bydliště / korespondenční	V ČR (místo, kde se klient zdržuje s úmyslem tam trvale žít; korespondenční adresa může být odlišná od trvalé nebo bydliště)
Podíl vlastních zdrojů	Obecná pravidla pro dokládání vlastních prostředků
Produkty a služby	Nelze NHÚ a DNÚ
Fixace úrokové sazby	Obecná pravidla pro fixaci
Investiční záměr	Nelze Hypotéka na pronájem Nelze financování nemovitosti v zahraničí
Způsob hodnocení bonity	Nelze Zjednodušené doložení příjmu při refinancování, Alternativní doložení příjmu, 80 % z celkových příjmů od jednoho odběratele, Předšvácená splátka ČSOB, Příjmy z hospodářského výsledku
Příjmy ze závislé činnosti	Příjmy výhradně z ČR (postup dle Kap.4.1 Příjmy ze závislé činnosti v ČR)
	Potvrzení o výši příjmu a výpisy z účtu za min. 3 měsíce
	Nelze zkušební doba
	Nelze příjmy v hotovosti.
Příjmy z DAP	Příjmy výhradně z ČR (postup dle Kap. 4.4 Příjmy z podnikání v ČR, Kap. 4.5 Pausální daň)
	Příjmy z pronájmu výlučně na základě DAP nikoliv nově vzniklé smlouvy (postup dle Kap. 4.7 Příjmy z pronájmu nemovitostí na území ČR)

Příklad: Žadatel se státní příslušností Izrael (není vysoce rizikovou zemí) doloží povolení k trvalému pobytu v ČR a aktuální bydliště uvádí v Rusku (vysoce riziková země).

- Úvěrování žadatele není v souladu s metodikou, trvalý pobyt v ČR nenahrazuje splnění podmínky bydliště v ČR, resp. bydliště ve vysoce rizikové zemi není akceptováno

4 Příjmy žadatele

S cílem naplnění zákonných požadavků na obezřetné posouzení úvěruschopnosti žadatele hodnotí Banka při akceptaci příjmů vždy jejich **trvalost, stabilitu, udržitelnost a ověřitelnost**.

Všichni žadatelé z úvěrového případu standardně dokládají své příjmy v souladu s metodikou. **Žadatele s nulovými příjmy** je možné akceptovat za podmínky, že jsou **při hodnocení platební kapacity a úvěrových ukazatelů zohledněny veškeré jeho výdaje a úvěrové závazky**. Současně takový žadatel vždy **deklaruje konkrétní zdroj svých příjmů** (podklady k příjmu nejsou vyžadovány). S žadatelem s příjmem v rozporu s politikou ČSOB není možné smluvní vztah navázat, a to bez ohledu na nulový započitatelný příjem z této činnosti. U **žadatelů z vysoce rizikových zemí** dle Kap. 3.10 Úvěrování cizinců z rizikových zemí nelze nulový příjem akceptovat.

Obecně nejsou akceptovány příjmy z obchodních činností, které jsou v konfliktu s ČSOB Politikou, např. financování politických stran, nezákonné (kriminální) nebo společensky nepřijatelné činnosti (drogy, herny, kasina, obchodování se zbraněmi, municí, vojenskou výzbrojí a výstrojí a související technologií, prostituce, erotický/pornografický průmysl). Omezení je vztaženo primárně na vlastníky / provozovatele / podnikatele z uvedených oblastí, nikoliv např. na zaměstnance kasina, zaměstnance velkoobchodu s vojenskou výzbrojí a výstrojí aj.

Skupina ČSOB dále neakceptuje příjmy z obchodování s virtuálními aktivy, z investic do virtuálních aktiv nebo ze zisku dosaženého při jejich těžbě bez ohledu na následný způsob zdanění (§7 nebo §10 dle Zákona o daních z příjmů).

Dále nejsou akceptovány příjmy z vysoce rizikových zemí vymezených v seznamu dostupném na Informatoriu.

Příjmy kategorizované jako **Nestandardní** jsou posuzovány na ústředí Banky, resp. úvěrový případ, u kterého některý ze žadatelů dokládá tento typ příjmu, je schvalován na ústředí. Příjmy uvedené jako **Neakceptovatelné anebo další metodikou nepopsané příjmy** nelze započítat do bonity žadatele.

Nestandardní příjmy	Neakceptovatelné příjmy
Příjem ze závislé činnosti ve zkušební lhůtě u oborů školství a zdravotnictví	Příjem ze společnosti (spolu)vlastněné žadatelem o úvěr ze zahraničí
Příjem z podnikání v zahraničí bez ohledu na způsob zdanění	Příjem z budoucího nájemného
Alternativní doložení příjmu, Zjednodušené doložení příjmů při refinancování, 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele	Dohoda o provedení práce
Příjem z kapitálového majetku podle § 8 Zákona o daních z příjmů	Příjem z vyplacených provizí posouzený jako Alternativní doložení příjmů
Ostatní příjmy podle § 10 Zákona o daních z příjmů, písm. d)	Ostatní příjmy podle § 10 Zákona o daních z příjmů vyjma písm. d)
Příjem klientů Privátní banky	Příjem z hospodářského výsledku po zdanění společnosti s.r.o. za minulé období (nevyplacený zisk)

Příjem z podílu na zisku společnosti s.r.o. z minulých let (vyplacený zisk v minimální výši zálohy 25 %)	Příjem vyplácený jako náhrada mzdy z titulu pracovního úrazu vyplácená zaměstnavatelem
Příjmy z komanditní společnosti dle DAP žadatele o úvěr	Náhradní výživné na dítě a výživné vyplácené insolvenčním správcem
Dohoda o pracovní činnosti včetně dohody sjednané ve společnosti (spolu)vlastněné žadatelem	Výživné na bývalého manžela/manželku
Příjem vyplácený jako náhrada mzdy z titulu pracovního úrazu vyplácená pojišťovnou	Příjem z pronájmu nemovitosti v zahraničí
Příjem ze závislé činnosti s kratší historií než 3 měsíce – návrat z rodičovské dovolené	Neuvolněný funkcionář (člen zastupitelstva, starosta apod.) **
	Ostatní příjmy ze zahraničí (renty, důchody apod.)
	Příspěvky, přídavky a sociální dávky – přídavek na dítě, náhradní výživné, porodné, příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, mimořádná okamžitá pomoc, příspěvek na živobytí, příspěvek na péči apod.

***Uvolněný funkcionář (např. starosta obce, zastupitel)**

Je pro výkon funkce dlouhodobě uvolněn ze svého pracovního poměru na základě pracovněprávních předpisů, anebo před svým zvolením do funkce sice nebyl v pracovním poměru, ale vykonává funkci ve stejném rozsahu jako kterýkoliv jiný dlouhodobě uvolněný funkcionář.

Zjednodušeně se uvolněným funkcionářem rozumí ten, který tuto funkci vykonává tzv. "na plný úvazek" jako své "hlavní zaměstnání".

****Neuvolněný funkcionář (např. starosta obce, zastupitel)**

Není pro výkon funkce dlouhodobě uvolněn ze svého pracovního poměru.

Svoji funkci tak vykonává vedle svého pracovního poměru či jiného obdobného poměru, popř. se může jednat i podnikatele, nezaměstnané apod.

4.1 Příjem ze závislé činnosti v ČR

Příjmem ze závislé činnosti se rozumí příjem klienta, který je v zaměstnaneckém poměru a tuto skutečnost Bance doloží.

Banka neakceptuje, popř. provádí korekci příjmů od vybraných zaměstnavatelů v závislosti na zjištěných negativních informacích. Příjmy ze společnosti, u kterých je vyhodnocena vysoká rizikovitost, nejsou akceptovány. V případě vyhodnocení střední rizikovitosti nesmí daný příjem přesáhnout podíl 50 % z celkových příjmů na úvěru. Seznam rizikových zaměstnavatelů je k dispozici na Informatoriu.

Žádný z žadatelů nesmí být v okamžiku schvalování úvěru ve výpovědní ani zkušební době. Resp. **zkušební doba** je akceptována výhradně u **oborů školství a zdravotnictví** po individuálním vyhodnocení na ústředí Banky za podmínek uvedených v tabulce níže. Uvedené podmínky se týkají profesí přímo spojených s daným odvětvím, tzn. není přijatelné využít postup např. u administrativní pracovnice ve zdravotnictví, technického pracovníka ve školství, uklízečku ve školství nebo zdravotnictví apod. Schvalovatel má zároveň kompetenci rozhodnout o započítání příjmu ve zkušební době z uvedených oborů také ze zahraničí.

Od klientů z těchto oborů nepožadujeme ani následně po schválení úvěru doložit nové Potvrzení o výši příjmu, resp. potvrzení o ukončení zkušební doby.

V případě započítání příjmu ve zkušební době u profesí z oboru školství a zdravotnictví **nesmí být zaměstnanec ve zkušební době jediným žadatelem o úvěr** – bez ohledu na to, jaký typ příjmu a v jaké výši dokládají ostatní žadatelé. Přijatelná je i situace, kdy o úvěr žádají společně manželé, jeden z nich je zaměstnanec školství / zdravotnictví ve zkušební době a druhý má nulový nebo metodickou neakceptovatelný příjem.

Změna zaměstnavatele	Požadované podklady	Výpočet příjmů
Obory zdravotnictví a školství (změna zaměstnavatele nebo bez změny zaměstnavatele/IČO na základě reorganizace uvnitř společnosti – přechod na nové středisko/oddělení/útvary). <u>Netrváme na připsané mzdě za poslední 3 měsíce</u> od nového zaměstnavatele, akceptujeme zkušební dobu.	<u>Výpisy z BÚ prokazující výplatu mzdy za poslední 3 měsíce</u> (min. 1 mzda musí být vyplacena novým zaměstnavatelem). Pozn.: U odboru školství je možné individuálně zohlednit časový posun vyplacených mezd daný vlivem letních prázdnin studentů, kdy se nejedná o zcela kontinuální přechod od jednoho zaměstnavatele k druhému.	Na základě Potvrzení o výši pracovního příjmu od nového zaměstnavatele – čistý měsíční příjem za 1 měsíc, popř. průměrný čistý měsíční příjem za 2 a více měsíců v závislosti na tom, zda má žadatel ve zkušební lhůtě již odpracován 1 nebo více měsíců.
	<u>Potvrzení o výši pracovního příjmu</u> od nového zaměstnavatele.	

Jako příjem ze závislé činnosti akceptujeme **průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce nebo za 12 měsíců** (příp. skutečně odpracovaný počet měsíců) dle Potvrzení o výši pracovního příjmu (PoP). Vyšší průměrný příjem (např. za 12M) lze započítat pouze za předpokladu, že nepřevyšuje o více jak 20 % druhý z průměrů (za 3M).

Pokud je **rozdíl mezi dvěma sledovanými průměrnými příjmy vyšší než 20 %** a měli bychom zohlednit v bonitě vyšší z průměrů, pak musí být **nárůst uspokojivě odůvodněn profesním postupem, navýšením mzdy a doložen příslušnými podklady** (např. dodatek k pracovní smlouvě, mzdový výměr).

V opačném případě akceptujeme **manuálně dopočítaný příjem**, a to tak, že **nižší průměrný příjem navýšíme o 20 %** (tím bude splněn rozdíl mezi nižším a vyšším příjmem maximálně do 20 %).

Příklad:

Průměr za 12M = 24 000 Kč

Průměr za 3M = 20 000 Kč

Kontrola, zda je možné započítat vyšší z průměrů: $24\,000 / 20\,000 \cdot 100 = 120\%$

Vyhodnocení: rozdíl mezi průměrným příjmem za 12M a 3M je do 20 % a metodika je splněna

Akceptovatelná výše příjmu: 24 000 Kč

Příklad:

Průměr za 12M = 28 000 Kč

Průměr za 3M = 20 000 Kč

Kontrola, zda je možné započítat vyšší z průměrů: $28\,000 / 20\,000 \cdot 100 = 140\%$

Vyhodnocení: rozdíl mezi průměrným příjmem za 12M a 3M je více jak 20 % a vyšší z průměrů nelze akceptovat

Akceptovatelná výše příjmu: 24 000 Kč (manuálně dopočítaný příjem $20\,000 \cdot 1,2$)

Tento postup lze uplatnit také u příjmů žadatelů ČSOB / Poštovní spořitelny.

Doložení příjmu

Příjem ze závislé činnosti dokládá žadatel o hypoteční úvěr těmito dokumenty:

- **Potvrzení o výši pracovního příjmu na formuláři Banky** (lze akceptovat rovněž jiné formuláře, pokud obsahují shodný rozsah údajů jako náš).
- **Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu mzdy za poslední 3 měsíce** (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou

k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence)

U klientů ČSOB/Poštovní spořitelny nepožadujeme předložení Potvrzení o výši pracovního příjmu, ale níže uvedené dokumenty:

- **Kompletní výpisy/historii všech transakcí z účtu včetně prokázané výplaty mzdy za poslední 3 měsíce.**
- **Za zbývajících počet měsíců (4. – 12. měsíc) požadujeme pouze historii kreditních transakcí.**
- Dokumenty z interních systémů zahrnující údaje o transakcích na běžných účtech klientů jsou považovány za interní a nejsou předávány klientům ani externím partnerům.

Platnost PoP je **60 dní od data vystavení formuláře** do okamžiku převzetí kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru pobočkou.

Údaje na doložených výpisech z účtu nesmí být proškrtané nebo jakkoliv jinak nečitelné.

Bez ohledu na využití PS ČSOB je žadatel povinen v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru vždy vyplnit údaje o svých příjmech a výdajích. V případě závislé činnosti s ohledem na absenci PoP také další požadované informace o zaměstnavateli, druhu pracovního poměru aj.

Specificky přistupujeme k situacím, kdy dochází k **prodeji společnosti zaměstnavatele, anebo outsourcingu**. Příjem je možné akceptovat i v případě, kdy u nového zaměstnavatele nebyla doposud vyplacena mzda za 3 měsíce dle podmínek uvedených v tabulce níže.

Změna zaměstnavatele	Požadované podklady	Výpočet příjmů
Outsourcing, prodej zaměstnavatele (změna IČ zaměstnavatele, kdy se standardně neuplatňuje zkušební lhůta). <u>Netrváme na připsané mzdě za poslední 3 měsíce od nového zaměstnavatele.</u>	Výpisy z BÚ prokazující výplatu mzdy za poslední 3 měsíce (min. 1 mzda musí být vyplacena novým zaměstnavatelem).	Na základě Potvrzení o výši pracovního příjmu od nového zaměstnavatele – čistý měsíční příjem za 1 měsíc, popř. průměrný čistý měsíční příjem za 2 a více měsíců v závislosti na počtu měsíců odpracovaných u nového zaměstnavatele.
	Potvrzení o výši pracovního příjmu od nového zaměstnavatele.	
	Pracovní smlouva/dodatek k pracovní smlouvě prokazující přechod k novému zaměstnavateli (při outsourcingu).	
	Ověření změny v OR / potvrzení od nového zaměstnavatele (při prodeji zaměstnavatele).	

Specificky přistupujeme k příjmu žadatele po návratu z rodičovské dovolené do původního zaměstnání, kdy v okamžiku schvalování hypotečního úvěru nesplňují podmínku historie příjmu 3 měsíce. Úvěrové případy jsou schvalovány na ústředí Banky.

K vyhodnocení příjmu doloží žadatel:

- PoP od zaměstnavatele (minimálně 1x vyplacená mzda od zaměstnavatele)
- Výpisy z účtu za poslední 3 měsíce (minimálně 1x vyplacená mzda od zaměstnavatele)
- Platový výměr (původní/nový)

Nástup do zaměstnání v průběhu měsíce (nižší mzda na PoP, výpisech z běžného účtu oproti platovému výměru) lze zohlednit individuálně po doložení poslední výplatní pásky.

Příjmy v hotovosti

V případě, že je příjem vyplácen v hotovosti nebo existují pochybnosti o pravosti uváděného příjmu, je nutné tuto skutečnost doložit vždy:

- **Potvrzením o účasti na nemocenském pojištění a pracovní neschopnosti** (zkráceně Potvrzení nebo Sdělení) vydaným OSSZ, PSSZ, ČSSZ.
- **Výpisem z karty pojištěnce u zdravotní pojišťovny** žadatele s podmínkou uvedení aktuálního zaměstnavatele.

Dále je třeba Potvrzení/Sdělení/Výpis z karty pojištěnce **doplnit jednou výplatní páskou**.

Doba určitá

Banka akceptuje i pracovní smlouvu na dobu určitou za těchto podmínek:

- Je-li pracovní poměr sjednán na dobu **kratší než jeden rok**, pak musí být **pracovní poměr u stejného zaměstnavatele alespoň jedenkrát v minulosti již obnoven**.
- Do ukončení pracovního poměru musí v den Převzetí kompletní žádosti o HÚ **zbývat alespoň 3 měsíce**. Pokud nikoliv, klient předloží již **ke schvalování úvěru potvrzení o prodloužení pracovního poměru** za stejných nebo výhodnějších podmínek, ze kterých Banka vychází při posouzení úvěruschopnosti žadatele.

Banka akceptuje k prokázání prodloužení pracovního poměru sjednaného na dobu určitou následující dokumenty:

- Nově uzavřená pracovní smlouva nebo dodatek o prodloužení pracovního poměru nebo
- Potvrzení zaměstnavatele o prodloužení pracovního poměru v budoucnu, tj. po uplynutí doby určité (písemné potvrzení s podpisem a razítkem (pokud jím disponuje) zaměstnavatele).

Za dobu 1 roku považujeme pracovní poměr, který je uzavřen na dobu 12 kalendářních měsíců bez ohledu na to, od jakého dne v měsíci je smlouva uzavřena, k jakému dni v měsíci je ukončena. Pokud pracovní poměr sjednaný na dobu určitou končí např. za 1 týden, pak má schvalovatel oprávnění požadovat z výše uvedených dokumentů ten, který potvrzuje, že pracovní poměr byl již prodloužen (pracovní smlouva, dodatek).

V případě souběhu příjmů ze závislé činnosti a podnikání je třeba doložit příjem ze závislé činnosti (§6) Potvrzením o výši příjmu a výpisy z účtu v souladu s metodikou a dále se v Kalkulátoru předanění provede propočet příjmů z podnikání - §7 (kapitálového majetku - §8 a z pronájmu - §9). Celkový příjem bude tedy součtem příjmů z Potvrzení o výši příjmu a výsledkem z Kalkulátoru předanění.

4.2 Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem

Pokud kterýkoliv žadatel dokládá příjmy **ze společnosti vlastněné jedním z žadatelů o úvěr** (bez ohledu na výši majetkového podílu), pobočka zajistí v rámci interních nástrojů Banky kontrolu hospodaření společnosti, ze které je příjem dokládán a seznámí externího partnera s výsledkem hodnocení. V případě negativního výsledku nelze příjem žadatele akceptovat.

Akceptujeme příjem z vlastní společnosti ze **závislé činnosti** i příjem na základě **dohody o pracovní činnosti**. Příjem z dohody o pracovní činnosti je řazen do kategorie Nestandardních příjmů.

Základní podmínky

- V případě negativního výsledku kontroly hospodaření společnosti provedené na základě podkladů požadovaných k doložení příjmu, nebo negativního výsledku kontroly společnosti v CRÚ, není příjem akceptován a externí partner je s výsledkem hodnocení seznámen.
- Společnost musí mít sídlo v ČR a trváme na její existenci min. 1 celé zdaňovací období (pokud neproběhla ani jedna účetní závěrka, příjem není akceptován).
- Souběh příjmů z jedné společnosti je možný, žadateli lze započítat kombinaci příjmu z hospodářského výsledku, závislé činnosti, DPČ, výkonu funkce jednatele, popř. příjmu z pronájmu nemovitosti shodné společnosti.
- Příjem ze společnosti, která byla Bankou vyhodnocena se středním rizikem (v rámci pravidel pro korekci příjmů od vybraných zaměstnavatelů v závislosti na zjištěných negativních informacích), nesmí podíl těchto příjmů překročit 50 % z celkových příjmů na úvěru.
- Příjem ze společnosti, která byla Bankou vyhodnocena s vysokým rizikem, není akceptován.
- U žadatelů z rizikových zemí se akceptace příjmu řídí podmínkami platnými pro závislou činnost uvedenými v tabulce v Podkapitole Úvěřování cizinců z rizikových zemí.

Podklady požadované k doložení příjmu

- Rozvaha v plném rozsahu* k 31.12.20xx
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu* k 31.12.20xx
- Příloha k účetní závěrce za rok 20xx s informací o počtu zaměstnanců (jen pokud není uvedena v DaP)
- Přiznání k dani z příjmů právnických osob za poslední jedno ukončené zdaňovací období
- Bezdlužnost dané společnosti vůči orgánům Finanční správy ČR (akceptace bezdlužnosti dále v souladu s pravidly podle Podkapitoly Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR)

*plný rozsah – povinnost uvedení poslední 2 období, pokud spol. v obou letech existuje (zdaňovací období se nemusí rovnat kalendářnímu roku)

Žadatel předkládá kromě podkladů k vyhodnocení hospodaření společnosti shodné dokumenty a musí splnit shodné podmínky v souladu s Podkapitolou Příjmy ze závislé činnosti v ČR.

4.3 Příjem jednatele společnosti

Příjmy jednatele, jako statutárního orgánu společnosti, jsou řazeny do kategorie Nestandardních příjmů.

Pokud jednatel dokládá příjmy na základě smlouvy o výkonu funkce jednatele **ze společnosti vlastněné jím samotným, anebo jiným z žadatelů o úvěr** (bez ohledu na výši majetkového podílu), pobočka zajistí v rámci interních nástrojů Banky kontrolu hospodaření společnosti a seznání externího partnera s výsledkem hodnocení. V případě negativního výsledku nelze příjem žadatele akceptovat.

Podklady požadované k doložení příjmu:

Žadatel předkládá kromě podkladů k vyhodnocení hospodaření společnosti (v případě majetkového podílu ve společnosti) shodné dokumenty a musí splnit shodné podmínky v souladu s Podkapitolou Příjmy ze závislé činnosti v ČR.

Dále je vždy požadována aktuální smlouva o výkonu funkce jednatele, která by měla zahrnovat výši i podmínky pro výplatu odměn danému jednateři, aby bylo možné posoudit trvalost, stabilitu a udržitelnost takového příjmu.

K vyhodnocení hospodaření společnosti (v případě majetkového podílu ve společnosti) požadujeme podklady definované v Podkapitole Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem. A zároveň je nutné splnit Základní podmínky uvedené v této Podkapitole.

4.4 Příjem z podnikání v ČR

Příjmem z podnikání se rozumí příjem klienta ze samostatné činnosti v ČR podle §7 Zákona o daních z příjmu.

Minimální doba podnikání

Žadatel s příjmem ze samostatné činnosti, který **předkládá k posouzení úvěruschopnosti DAP, musí v uplynulém zdaňovacím období podnikat minimálně 6 měsíců**. Je tedy zapotřebí, aby DAP zahrnovalo v případě akceptace daňového základu podle §7 Zákona o daních z příjmů minimálně 6 měsíců doby podnikání a musí být podáno na finanční úřad. Pokud podnikatel k posouzení úvěruschopnosti **DAP nepředkládá** – Alternativní doložení příjmů, Zjednodušené doložení příjmů při refinancování, 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele, Paušální daň, Předšhválená splátka ČSOB, kontrolujeme **minimální délku podnikání 6 měsíců zpětně**.

Doložení příjmu

Příjem z podnikatelské činnosti dokládá žadatel o hypoteční úvěr těmito dokumenty:

- Daňové přiznání **za poslední jedno ukončené zdaňovací období**
- Potvrzení o úhradě daně z příjmu.
- Potvrzení o bezdlužnosti vůči orgánům Finanční správy ČR (vyžadováno až k okamžiku prvního čerpání úvěru).

Dokumenty jsou akceptovány v originále, popř. v kopii.

Schvalovatel je oprávněn si v případě pochybností při posouzení úvěruschopnosti žadatele, včetně případů, kdy v posuzovaném zdaňovacím období umožňuje podnikatel ztrátu z minulých let, vyžádat daňová přiznání **za dvě poslední ukončená zdaňovací období**.

Termíny pro podání daňového přiznání

U žádostí o hypoteční úvěr založených od 1. ledna příslušného kalendářního roku, u kterých je k posouzení úvěruschopnosti OSVČ standardně dokládáno DAP (příjmy podle §7 Zákona o daních z příjmu), je požadováno **DAP za poslední ukončené zdaňovací období** bez ohledu na zákonné lhůty pro podání DAP na FÚ.

V odůvodněných případech, kdy žadatel z objektivních důvodů nemůže požadavek splnit a banka má k dispozici pouze **DAP za předminulé zdaňovací období**, je nutné doložit:

- Výpisy z účtu za poslední 3 měsíce, na kterých jsou evidované obraty související s podnikatelskou činností *
- nebo
- Evidence příjmů potvrzená účetní za poslední 3 měsíce v případě, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ
- nebo
- Výpisy z účtu za poslední 3 měsíce prokazující hotovostní vklady doložené příslušnou fakturací, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ a zároveň nevyužívá služeb účetní / daňového poradce*

*Ize akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail.

V termínu od **1. 4., resp. 1. 5. nebo 1. 7. kalendářního roku** v závislosti na způsobu podání DAP*, musí být již **bez výjimky předloženo DAP za poslední ukončené zdaňovací období**.

*Lhůtu pro podání DAP do 1. 7. kalendářního roku mohou využít poplatníci, kteří zplnomocní ke zpracování DAP daňového poradce nebo auditora (dle příslušné plné moci k zastupování)

Akceptovatelné formy daňového přiznání

K posouzení bonity žadatele jsou akceptovatelná daňová přiznání v následujících formách:

- DP s razítkem podatelny finančního úřadu a doklad o úhradě daně z příjmu nebo
- DP s podacím lístkem České pošty, kterým bude doloženo doporučené odeslání DP příslušnému finančnímu úřadu a doklad o úhradě daně z příjmu nebo
- DP odeslané prostřednictvím daňové schránky s doložením potvrzení o odeslání a doklad o úhradě daně z příjmu.

V případě pochybností při schvalování může být schvalovatelem požadován i opis vybraných položek od správce daně.

Banka akceptuje výhradně řádné daňové přiznání. Předloží-li klient **dodatečné nebo opravné daňové přiznání**, případ je posouzen individuálně na ústředí Banky a současně musí být naplněny níže uvedené podmínky:

- Žadatel odůvodní tento typ podání prostřednictvím zaregistrované e-mailové adresy (evidované v kontaktech dané osoby v systému / uvedené v nově podané Žádosti o úvěr).
- Žadatel doloží daňové přiznání potvrzené správcem daně FÚ nebo Opis vybraných údajů potvrzený příslušným FÚ (nelze akceptovat daňové přiznání pouze s razítkem podatelny FÚ / elektronicky vyhotovené / s podacím lístkem ČP).
- Žadatel doloží původní řádné daňové přiznání podané na FÚ, aby mohl schvalovatel ověřit klientovo vysvětlení k důvodům podání opravného nebo dodatečného daňového přiznání.

Obecně je nutné dodržet:

- Daňové přiznání je třeba obezřetně zkontrolovat po formální stránce pro vyloučení podvodného jednání.
- Zaplacená daň musí odpovídat dani uvedené v daňovém přiznání.
- Daňové přiznání musí být podepsáno, vyplněno jedním stylem písma a stejným rukopisem na všech stránkách, nesmí být přepisováno nebo položky zamazány.
- Nelze akceptovat příjmy z daňového přiznání žadatele, který má splátkový plán daně, daň musí být vždy uhrazena v plné výši.
- V případě nulové daně a přeplatku na dani nejsou dodatečné podklady vyžadovány.

Výpočet příjmu

Výpočet čistého měsíčního příjmu žadatele ze samostatné činnosti podle § 7 Zákona o daních z příjmů probíhá v Kalkulátoru předanění dostupném v MHe.

Pokud žadatel uplatňuje reálné výdaje, resp. vede daňovou evidenci nebo účetnictví (údaj v Příloze č. 1 DAP), do výpočtu vstupuje na straně příjmů dílčí základ daně ze samostatné činnosti a na straně výdajů vypočtená poměrná daň z příjmu z ř. 74, sociální a zdravotní pojištění (s respektováním min. záloh na SP, ZP a max. vyměřovacího základu na SP).

Základem daně se rozumí:

- ř. 104 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 101–102) nebo výsledek hospodaření (zisk, ztráta) před uplatněním částek zvyšujících/snižujících zisk nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji před zohledněním odčitatelných položek
- ř. 37 dílčí základ daně nebo ztráta ze samostatné činnosti (ř. 113)
- ř. 113 dílčí základ daně nebo ztráta z příjmů podle § 7 Zákona o daních z příjmů v případě, kdy klient rozděluje příjmy na spolupracující osobu / sám je spolupracující osobou, které náleží příjmy, anebo má příjmy z v.o.s., k.s. po očištění řádku 113 o položky snižující/zvyšující výsledek hospodaření

Položky snižující či zvyšující hospodářský výsledek uvedené v příloze č. 1 (ř. 105 a 106) jsou položkami daňovými, a na tyto není brán při výpočtu čistého příjmu zřetel. Pobočka má možnost požádat na ústředí

Banky o individuální zohlednění odpisů majetku, resp. navýšení základu daně o částku připadající prokazatelně na odpisy.

U žadatele, který v posuzovaném zdaňovacím období umořoval **ztrátu z minulých let**, se provádí přepočet příjmu na plné daňové zatížení.

- Ztrátu z min. období je třeba uspokojivě zdůvodnit, např. nákup zásob na konci zdaňovacího období v případě jednoduchého účetnictví (daňové evidence) nebo splátky leasingu, který byl ukončen a nebude v dalším období obnoven. Není-li ztráta zdůvodněna, počítá se se sníženým daňovým základem právě o uplatněnou ztrátu.
- Zisk vytvořený nárůstem (neuhrazením) závazků, tj. zkreslením výdajů není akceptován.
- Příjem žadatele, který vykázal v předloženém DAP za poslední zdaňovací období ztrátu, není akceptován.
- Umělé snižování výdajů podle §7 Zákona o daních z příjmů, které nebudou dostatečně a logicky zdůvodněny, není akceptováno.

Pokud žadatel uplatňuje výdajový paušál (údaj dle Přílohy č. 1 DAP), příjem je stanoven z ř. 101 Příjmy podle § 7 zákona. Hodnota z tohoto řádku DAP se zadává do Kalkulátoru předanění do pole s příslušnou výší výdajového paušálu (30 %, 40 %, 60 %, 80 %). Výpočet včetně modifikace výdajového paušálu na 75 % proběhne automaticky a bez respektování zákonných hranic pro paušální výdaje. Odvody na SP, ZP a daň z příjmu jsou považovány za součást výdajového paušálu, a nejsou tedy zvlášť odečítány

Konkrétní procentuální výše výdajového paušálu je dána druhem živnosti, popř. podnikáním bez živnostenského oprávnění dle níže uvedené tabulky.

Procento paušálu	Druh živnosti	Modifikace výdajového paušálu
80 %	řemeslná živnost , příjmy ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství vykonávaných jako samostatná činnosti, ostatní příjmy ze zemědělské činnosti	75 %
60 %	volná, vázaná a koncesovaná živnost	75 %
40 %	Samostatná činnost bez živnosti – podnikání podle zvláštních předpisů (daňoví poradci, advokáti, soudní exekutoři, znalci, tlumočníci, psychoterapeuti aj.), nezávislá povolání (spisovatel, hudebník, herec aj.), příjmy z užití či poskytnutí práv z průmyslového či jiného duševního vlastnictví, autorských práv vč. práv příbuzných právu autorskému, a to vč. vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl	75 %
30 %	příjmů z pronájmu a u příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku	Neprobíhá

Upozornění na povinná pole k vyplnění: ř. 42 a ř. 74 – vždy, vyjma jediných příjmů ze samostatné činnosti dle §7 Zákona o daních z příjmů (paušální výdaje a paušální daň) a příjmů z pronájmu dle §9 Zákona o daních z příjmů (paušální výdaje), nebo jejich kombinace, ř. 104 i 37 – vždy v případě existence příjmů ze samostatné činnosti dle §7 Zákona o daních z příjmů (evidence/účetnictví)

Sociální a zdravotní pojištění

U žadatele, který uplatňuje u samostatné činnosti podle § 7 Zákona o daních z příjmů **daňovou evidenci / účetnictví**, se v rámci propočtu příjmů automaticky v Kalkulátoru předanění zohlední platby na SP a ZP. Výdaj na SP a ZP včetně dobrovolného NP činí ročně 44,8 %, resp. bez NP 42,7 % z 1/2 dílčího základu daně z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti podle § 7 Zákona o daních z příjmů pro ZP **a ve výši 55% pro SP**. Platba na dobrovolné NP se sazbou 2,1 % do interního výpočtu příjmů nevstupuje.

Při stanovení výše SP a ZP se zohledňují minimální zálohy i maximální vyměřovací základ platný pro příslušné zdaňovací období. Pokud žadatel dokládá např. v 02/2025 pro posouzení bonity DAP za předešlé zdaňovací období 2024, kalkulujeme s hodnotami platnými pro rok 2024.

Hodnoty pro zdaňovací období 2024	Sociální pojištění (důchodové, státní politika nezaměstnanosti)	Zdravotní pojištění
Sazba	29,2 %	13,5 %
Max. vyměřovací základ	2 110 416 Kč	-
Měsíční min. záloha hlavní činnost	3 852 Kč	2 968 Kč
Měsíční min. záloha vedlejší činnost	1 413 Kč	-
Rozhodná částka pro neplacení SP	105 520 Kč	

U žadatele, který má příjem pouze z § 8, § 9, § 10 Zákona o daních z příjmů, nebo pouze z hospodářského výsledku společnosti, musí být **do výdajů uvedena minimální částka na platbu povinného zdravotního pojištění**. Pro rok 2024 se jedná o částku **2 552 Kč/měsíc** a v roce 2025 o částku **2 808 Kč/měsíc**.

Pokud je doloženo, že tato povinnost odpadá, není nutné tuto částku ve výdajích žadatele zohledňovat:

- Platí v případech, kdy pojistné platí stát, tj. např. student, starobní nebo invalidní důchodce, žena pečující o malé děti apod. (podrobně §7 zákona 48/1997 Sb. o veřejném zdravotním pojištění).
- Pokud tedy bude naplněn alespoň jeden z bodů a) až q) tohoto zákona, pak není nutné výdaj započítávat.
- Dále v případech, kdy klient doloží existenci pracovního poměru nebo podnikání (podstatná je jeho existence nikoli výše).

SP a ZP **u vedlejší činnosti podle § 7 Zákona o daních z příjmů** je také automaticky stanoveno v Kalkulátoru předanění. Pokud podnikatel vykonává svoji činnost jako vedlejší, je zvýhodněn při odvodech SP a ZP.

V případě příjmů do rozhodné částky (pro rok 2024 = 105 520 Kč) odpadá povinnost hradit SP. Nad tuto částku zisku je SP hrazeno, minimální zálohy na SP jsou u vedlejší činnosti nižší než u hlavní (dle tabulky výše). ZP je hrazeno ve výši vypočtené % ze základu daně, minimální zálohy uplatňovány nejsou.

Samostatná činnost se považuje za vedlejší, pokud OSVČ v kalendářním roce:

- Vykonávala zaměstnání zakládající účast na nemocenském pojištění zaměstnanců a sociálním zabezpečení (má účast na nemocenském a alespoň minimální mzdu)
- Měla nárok na rodičovský příspěvek, peněžitou pomoc v mateřství, pokud dávky náleží z nemocenského pojištění zaměstnanců
- Byla nezaopatřeným dítětem (studium, nejdéle do 26 let, pokud se soustavně připravuje na budoucí povolání)
- Byla osobou ve vojenské službě ozbrojených sil ČR, pokud nejde o vojáky z povolání
- Pečovala o osobu mladší 10 let, která je závislá na pomoci jiné osoby ve stupni I – IV, nebo ve stupni IV (úplná závislost), pokud je tato osoba osobou blízkou nebo žije ve společné domácnosti s OSVČ

Důvody pro výkon vedlejší činnosti je OSVČ povinen oznámit a ve většině případů doložit příslušnými doklady ČSSZ a zdravotní pojišťovně.

Pokud bude zpracovatel v individuálních případech zaškrtnout check-box Vedlejší činnost, je ji potřeba prokázat obdobnými podklady – potvrzení o RP / výpis z účtu prokazující jeho výplatu, výpis z účtu prokazující výplatu PPM (odpovídající zpráva pro příjemce), PoP, potvrzením o studiu atd.

Specifické postupy u příjmu z daňového přiznání

Příjem spolupracující osoby

Příjem spolupracující osoby obecně akceptujeme pouze v případě, že je žadatelem o úvěr i osoba rozdělující příjmy, neboť na její bonitě jsou tyto příjmy závislé a její příjem musí být o tento výdaj krácen.

DAP osoby rozdělující příjmy:

Varianta, kdy klient vede daňovou evidenci:

- Uvedeno v DAP v příloze č. 1.
- **Pokud má klient spolupracující osobu, na kterou rozděluje příjmy a výdaje** (vyplněné řádky 107 a 108), pak jeho **příjem počítáme z řádku 113**
- Pokud jsou v příloze č. 1 vyplněny řádky 105 a 106, pak řádek 113 očistíme o vliv těchto položek zvyšujících a snižujících daňový základ (tzn. že od řádku 113 odečteme ř. 105 a přičteme ř. 106)

Varianta, kdy klient uplatňuje výdaje paušálem:

- Od řádku 101 v příloze č. 1 DAP odečteme řádek 107 (příjem rozdělující na spolupracující osobu).
- Tento výsledek pak předaníme paušálem v Kalkulátoru předanění (tj. zadáme do řádku 101 DAP v sekci paušální výdaje).

DAP spolupracující osoby:

Varianta, kdy klient vede daňovou evidenci:

- **Pokud je klient spolupracující osobou, na kterou připadají příjmy a výdaje** (vyplněné řádky 109 a 110), pak jeho **příjem počítáme z řádku 113**.
- Pokud jsou v příloze č. 1 DAP vyplněny řádky 105 a 106, pak řádek 113 očistíme o vliv těchto položek zvyšujících a snižujících daňový základ (tzn. od řádku 113 odečteme ř. 105 a přičteme ř. 106).

Varianta, kdy klient uplatňuje výdaje paušálem:

- Příjem v DP uvedený na řádku 109 předaníme paušálem v Kalkulátoru předanění (tj. zadáme do řádku 101 DP v sekci paušální výdaje).
- Pokud je vyplněn i příjem na řádku 101 DP, tak sečteme řádek 109 + 101 a tento výsledek předaníme paušálem Kalkulátoru předanění (tj. zadáme do řádku 101 DP v sekci paušální výdaje).

Složitější konstrukce, zejména, pokud jde o kombinaci více příjmů a výdajových paušálů, je potřeba konzultovat s pobočkou.

Příjem z řádku 112:

- Uvedeno v DAP v příloze č. 1.
- Pokud má žadatel příjem uveden v ř. 112 Podíl jako společníka v.o.s. nebo komplementáře k.s., pak jeho příjem počítáme z ř. 113.
- Pokud jsou v Příloze č. 1 DAP vyplněny ř. 105 a 106, pak ř. 113 očistíme o vliv těchto položek zvyšujících a snižujících daňový základ (tzn. od ř. 113 odečteme ř. 105 a přičteme ř. 106).

Výplata mzdy u FO podnikatele:

- FO podnikatel nemůže zaměstnávat sám sebe a vyplácet si vlastní mzdu, jeho příjem je úhrn všech DZ v DAP.
- Pokud FO podnikatel platí mzdy, jsou jeho výdajem v §7 a jejich výše je uvedena v Přehledu o majetku a závazcích.
- Pokud jsou žadatelem o hypotéku jak FO podnikatel, tak jeho zaměstnanec, pak musí být mzda ve výdajích po celé zdaňovací období, jinak se musí do výdajů FO dopočítat vyplácená mzda na celý rok, abychom ji u zaměstnance mohli akceptovat v celé výši.

Sleva na dani, snížení daňového základu:

- Pokud je v DAP uplatňována sleva na děti z daně, tyto děti musí být zároveň uvedeny v ŽM rodiny klienta.
- Pokud je uplatňováno snížení základu daně z příjmu z důvodu penzijního připojištění nebo životního pojištění, pak platba na penzijní připojištění nebo životního pojištění musí být obsažena

ve výdajích klienta.

Leasing je zadán do výdajů osoby:

Pokud je leasingová smlouva uzavřena na IČO, musí být doložena.

- O zaplacené leasingové splátky dle smlouvy o leasingu v příslušném roce lze snížit výdaje na ř. 102 na Příloze č. 1 DAP u příjmu z podnikání (§7), tj. navýšíme základ daně u příjmu z podnikání (§7). Tento základ daně na řádku 104 (nebo 113) předaníme v Kalkulátoru předanění.
- Výdaje v BRKI u tohoto leasingu pak v plné výši zadáváme do výdajů u osoby žadatele.
- Tento postup je možný pouze v případě, kdy klient vede daňovou evidenci nebo účetnictví.
- V případě výdajového paušálu musí být splátky leasingu vždy zahrnuty do výdajů dle BRKI a v propočtu příjmu z DAP klienta je nelze zohledňovat.

Úvěr na podnikání je zadán do výdajů osoby:

Pokud je smlouva o úvěru uzavřena na IČO, musí být doložena.

- O zaplacené úroky dle smlouvy o úvěru v příslušném roce lze snížit výdaje na ř. 102 v Příloze č. 1 DAP u příjmu z podnikání (§7), tj. navýšíme základ daně u příjmu z podnikání (§7). Tento základ daně na ř. 104 (nebo 113) pak předaníme v Kalkulátoru předanění.
- Výdaje v BRKI u tohoto úvěru pak v plné výši zadáváme do výdajů u osoby žadatele.
- Tento postup je možný pouze v případě, kdy klient vede daňovou evidenci nebo účetnictví.
- V případě výdajového paušálu musí být splátky úvěru vždy zahrnuty do výdajů dle BRKI a v propočtu příjmu z DAP klienta je nelze zohledňovat.

4.5 Paušální daň

Níže uvedené metodické postupy jsou uplatňovány při posouzení úvěruschopnosti žadatelů, OSVČ, které jsou poplatníky v paušálním režimu. Nový institut paušální daně byl s účinností od 1. ledna 2021 zaveden zákonem, kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

V souladu s platnou legislativou OSVČ nepodávají DP a související přehledy na ZP a OSSZ. Z tohoto důvodu vyžadujeme alternativně k DP jiné specifické podklady, na základě, kterých je hodnocena bonita žadatele. Kontrolovaná doba podnikání je **6 měsíců zpětně** v souladu s Podkapitolou [Příjem z podnikání v ČR](#).

Doložení příjmu v režimu paušální daně

- **Kompletní výpisy z účtu za posledních 3 měsíců**, na kterých jsou evidovány obraty související s podnikatelskou činností* nebo
- **Evidence příjmů potvrzená účetní za posledních 3 měsíců** v případě, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ nebo
- **Výpisy z účtu za posledních 3 měsíců prokazující hotovostní vklady*** doložené bez výjimky příslušnou fakturací (pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ a zároveň nevyužívá služeb účetní / daňového poradce).

*Ize akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence)

Evidence od účetní musí splňovat tyto náležitosti: identifikace OSVČ vč. IČ, identifikace účetní, kdy lze provozování účetnické činnosti/daňového poradenství ověřit z veřejně dostupných zdrojů (např. ARES), razítko účetní na evidenci příjmů, pokud jej má k dispozici, přehled příjmů musí zahrnovat platby v jednotlivých měsících, preferujeme evidenci příjmů zpracovanou v odborném účetním softwaru. V případě doložení hotovostních vkladů na BÚ nemusí tyto vklady 1:1 odpovídat fakturám, resp. započítáme vklady max. do výše, která bude fakturami potvrzená.

Oznámení o vstupu do paušálního režimu nemusí být doloženo, pokud je z předložených výpisů z účtu

jednoznačně identifikovatelná pravidelná platba zálohy na paušální daň (předčísí 2866, kód banky 0710 ČNB, VS RČ žadatele).

Výpočet příjmů

Čistý příjem žadatele je stanoven v Kalkulátoru předanění pod volbou check-boxu „Režim paušální daně“.

Schvalovatelé jsou oprávněni **vyloučit jednorázové platby, které nejsou zdůvodněny jako pravidelný příjem související s činností žadatele** a mohly by být na účet zasílány ze spekulativních důvodů pro navýšení obrátů.

Mezi transakce související s podnikatelskou činností nejsou zejména akceptovány:

- vklady v hotovosti bez doložené fakturace
- jednorázové převody z vlastního účtu, nebo účtu rodinného příslušníka
- jednorázové položky v podobě výnosů z prodeje nemovitostí aj.
- výnosy ze spořicíh / investičních produktů (výplata podílových fondů, úroky aj.)

Pokud příjem pochází ze společnosti (spolu)vlastněné některým ze žadatelů o úvěr, je vždy nutné provést **kontrolu základních finančních ukazatelů společnosti**. Od žadatele je nutné vyžádat pro toto posouzení právnické osoby související podklady v souladu s Podkap. Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem. Ověření zabezpečí pobočka v rámci interních nástrojů Banky.

Deklarace druhu hlavní činnosti

Žadatel deklaruje v případě paušální daně **druh hlavní živnosti** (popř. zemědělskou výrobu nebo svobodné povolání) **v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru**. Na základě této deklarace přiřadí zpracovatel při výpočtu příjmů v Kalkulátoru předanění adekvátní % výdajového paušálu.

V Žádosti podnikatel uvede druh živnosti, ze které plynou jeho hlavní příjmy z výběru: řemeslná živnost, zemědělská výroba, lesní a vodní hospodářství; volná, vázaná, koncesovaná živnost; svobodná povolání/jiné

Procento paušálu	Druh živnosti
80 %	řemeslná živnost, příjmy ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství vykonávaných jako samostatná činnosti, ostatní příjmy ze zemědělské činnosti
60 %	volná, vázaná a koncesovaná živnost
40 %	Samostatná činnost bez živnosti – podnikání podle zvláštních předpisů (daňoví poradci, advokáti, soudní exekutoři, znalci, tlumočníci, psychologové aj.), nezávislá povolání (spisovatel, hudebník, herec aj.), příjmy z užití či poskytnutí práv z průmyslového či jiného duševního vlastnictví, autorských práv vč. práv příbuzných právu autorskému, a to vč. vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl
30 %	příjmů z pronájmu a u příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku

Příklad.: Podnikatel může mít souběh živností, proto se v Žádosti budeme vždy dotazovat na druh hlavní živnosti. V případě níže, pokud by žadatel deklaroval hlavní živnost „řemeslnou“ (např. se věnuje truhlářině), se v kalkulátoru předanění následně použije 80% paušál.

Živnostenská oprávnění**Živnostenské oprávnění č. 1:** [provozovny]

Předmět podnikání: Truhlářství, podlahářství
 Druh živnosti: Ohlašovaci řemeslná
 Vznik oprávnění: 14.12.1992
 Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 2:

Předmět podnikání: Vodoinstalatérství, topenářství
 Druh živnosti: Ohlašovaci řemeslná
 Vznik oprávnění: 14.12.1992
 Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 3:

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
 Obory činnosti: Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
 Sklenářské práce, rámování a paspartování
 Velkoobchod a maloobchod
 Druh živnosti: Ohlašovaci volná
 Vznik oprávnění: 11.01.1993
 Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Kalkulátor předanění

- Roční obrát podnikatele je stanoven přepočtem z obrátů za **3 měsíce** (výpisy z BÚ, které máme k dispozici, event. přehled příjmů od účetní, nebo hotovostní vklady doložené fakturací).
- Tuto sumu ročního obrátu zadáme do pole „101“ v Kalkulátoru předanění (check-box „Režim paušální daně“).
- Procento paušálu (80 %, 60 %, 40 %) zvolíme v závislosti na deklaraci druhu hlavní živnosti ze strany žadatele.
- Výpočet čistého příjmu proběhne automaticky v Kalkulátoru předanění.

4.6 Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR

Potvrzení o bezdlužnosti vůči orgánům Finanční správy ČR (celorepublikově) je vyžadováno od žadatelů OSVČ, a to i v případě pozastavených živnostenských oprávnění, pokud je pozastaveno v posledních 12 měsících (počítáno od vzniku žádosti v interním systému Banky). Dále je potvrzení o bezdlužnosti požadováno od PO v případě akceptování příjmů ze společnosti (spolu)vlastněné některým ze žadatelů o úvěr.

Potvrzení o bezdlužnosti není vyžadováno v těchto případech:

- Příjmy z podnikání ze zahraničí.
- Pokud je bonita žadatele hodnocena v režimu PS ČSOB a příjmy plynou ze společnosti (spolu)vlastněné některým ze žadatelů o úvěr, není nutné vyžadovat podklady k posouzení této PO včetně potvrzení o bezdlužnosti, ani provádět hodnocení základních finančních ukazatelů dané PO.

Potvrzení dokládá klient k okamžiku prvního čerpání úvěru, a jeho platnost je stanovena na 60 dní od data potvrzení bezdlužnosti (nikoliv vystavení dokumentu) do data podání žádosti o čerpání.

Ve výjimečných případech lze akceptovat potvrzení o bezdlužnosti vůči orgánům Finanční správy ČR ke schválení obchodního případu. Takto lze postupovat pouze v případech, kdy má žadatel potvrzení již k dispozici, např. z důvodu, že o něj žádal pro potřebu jednání o úvěru u JPÚ, kde úvěr finálně nerealizoval. Smluvní podmínka k doložení potvrzení o bezdlužnosti k čerpání se již nezadává.

V takových případech je platnost stanovena na max. 60 dnů, resp. od data potvrzení bezdlužnosti (nikoliv vystavení dokumentu) do okamžiku převzetí kompletní žádosti.

Akceptovatelné formy potvrzení o bezdlužnosti vůči orgánům Finanční správy ČR

Potvrzení o bezdlužnosti vůči orgánům Finanční správy ČR je akceptovatelné v následujících formách:

- Potvrzení o bezdlužnosti v papírové podobě s originálním razítkem FÚ.

- Potvrzení o bezdlužnosti v elektronické podobě ve formátu, který umožní ověření platnosti elektronického podpisu.

Pokud není možné platnost elektronického podpisu ověřit (např. znehodnocení naskenováním), požadujeme kromě tohoto potvrzení doložit jeden z níže uvedených dokumentů:

- Doručka z datové schránky (identifikátorem je shodné číslo jednací jako na potvrzení o bezdlužnosti).
- Opis elektronického potvrzení podání (druh písemnosti „obecná písemnost určená pro podání orgánům Finanční správy ČR“, identifikátorem je shodný název subjektu).

Vzory dokumentů jsou umístěny na Informatoriu.

4.7 Příjmy z pronájmu nemovitostí na území ČR

Banka akceptuje příjmy z pronájmu a podnájmu **nemovitostí nacházejících se a území ČR vyjma příjmů z budoucích nájemních smluv a příjmů z pronájmu pouze jedné místnosti v nemovitosti.**

U příjmů z podnájmu nemovitostí v **družstevním vlastnictví** je nutné doložit:

- souhlas družstva s podnájemem nemovitosti v souladu s legislativou
- potvrzení, že žadatel o úvěr je členem družstva (členství v družstvu lze doložit např. i nájemní smlouvou, evidenčním listem aj.).

Souhlas družstva lze nahradit doložením stanov družstva, pokud je v nich souhlas vyjádřen – družstvo si může vyhradit úplný zákaz podnájmu, nebo jej naopak předem umožnit. Požadujeme, aby bylo v potvrzení od družstva uvedeno, zda je souhlas s podnájemem **udělen bez úplaty pro družstvo, anebo konkrétní částku poplatku, o kterou je následně potřeba příjem z podnájmu ponížít.**

Základní podmínky:

- V případě příjmu z pronájmu nemovitosti, která je objektem úvěru, je standardně nutné přiřadit službu Hypotéka na pronájem.
- U Hypotéky na pronájem musí být nájemné min. ve výši splátky úvěru včetně příslušenství přesměrováno na účet, ze kterého je splátka inkasována.
- Pokud žadatel pronajímá nemovitost nebo její část právnické osobě, ve které má on sám nebo jiný z žadatelů o úvěr majetkový podíl v jakékoli výši, pobočka zajistí v rámci interních nástrojů Banky kontrolu hospodaření společnosti, ze které je příjem dokládán, a seznámí externího partnera s výsledkem hodnocení. V případě negativního výsledku nelze příjem akceptovat.
- U úvěru nad 20 mil. Kč je nutné uzavřít zástavní smlouvu, příp. zástavní smlouvy k pohledávkám z nájemného. Pokud je za trvání úvěru sepsána nová nájemní smlouva, je nutné sepsat i novou zástavní smlouvu k pohledávce. V případě dodatku k nájemní smlouvě toto neplatí. Tento způsob dozajištění je vyžadován ideálně v rozsahu ke všem smlouvám o nájmu, ze kterých je příjem na úvěru dokládán.

Metodika nedefinuje konkrétní typy nemovitostí, ze kterých bychom příjmy z pronájmu neakceptovali (nemovitost na území ČR). Nicméně existuje výjimka, Stanovisko k výši nájemného nelze zpracovat u orné půdy, kde probíhá ocenění podle bonity půdy speciální metodou ohodnocení. Z toho vyplývá, že příjmy z pronájmu orné půdy nelze akceptovat v případech, kdy vyžadujeme v souladu s metodikou stanovisko technika.

Stanovisko k výši nájemného od odborného technika, popř. u bytové jednotky výstup z aplikace Modelová hypotéka, je povinně vyžadováno:

- **Převažující příjmy** na úvěru jsou z pronájmu na základě **nájemních smluv uzavřených v aktuálním zdaňovacím období.**
- **Převažující příjmy** na úvěru jsou z pronájmu na základě **nájemních smluv, které přechází na žadatele jako nového vlastníka nemovitosti v rámci koupě.**

U příjmů z pronájmu na základě DAP žadatele, anebo u doplňkových příjmů z nájemních smluv (doplňkové = do 50 % z celkových příjmů na úvěru) není stanovisko k výši nájemného požadováno.

Bez ohledu na to, zda vyžadujeme / nevyžadujeme v daném případě v souladu s metodikou Stanovisko k výši nájemného, předkládá žadatel vždy vyplněný Seznam nájmů (vyjma PS ČSOB, ZJR, Alternativního doložení příjmů, 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele, kde není Stanovisko k výši nájemného ani Seznam nájmů vyžadován).

Akceptovatelná forma Stanoviska k výši nájemného

- Přímá součást interního odhadu – v poznámkách o výnosové hodnotě.
- Samostatná šablona „Stanovisko k výši nájemného“.
- Výstup z aplikace Modelová hypotéka v případě bytových jednotek.

Podkladem ke stanovisku je zejména podepsaný přehled „Seznam nájmů“. Pokud se jedná o Stanovisko k výši nájemného nemovitosti/jednotky, která není zároveň předmětem zajištění úvěru, je nutné k posouzení nájmu doložit aktuální LV a fotografie nemovitosti (min. 1×hlavní stavby).

V případě, že nájemné (čisté nájemné bez služeb) stanovené Bankou nebo u BJ výstup z aplikace Modelová hypotéka, bude odlišné od nájemného uvedeného v nájemní smlouvě / Seznamu nájmů, příp. předložených výpisech, pro výpočet příjmů z nájemného je akceptována vždy nejnižší hodnota.

Příjmy z pronájmu na základě daňového přiznání

- Jedná se o příjmy z nájmu dle § 9 Zákona o daních z příjmu.
- Do příjmů je uvažováno s příjmy z existujících nájemních smluv, které jsou zahrnuty v již podaném DP žadatele na FÚ v příloze č. 2.
- Příjem je stanoven v Kalkulátoru předanění dostupném v Modelové hypotéce.
- Příjem se započítává ve výši 70 % (před zdaněním), hranice výdajů v minimální výši 30 % je defaultně nastavena v Kalkulátoru předanění bez ohledu na to, zda je uplatňován výdajový paušál 30 % či nikoliv (volba „Uplatnění výdaje procentem z příjmu (30 %)"). Pokud jsou vykázovány nižší náklady než paušální, 30% hranice nákladů je vždy zachována.
- Daň z příjmu je v interním propočtu příjmů v Kalkulátoru předanění zohledněna výhradně u žadatelů, kteří uplatňují skutečné výdaje (nikoliv paušál 30 %).

Korekce daňového základu v případě daňové evidence

V případě daňové evidence je umožněna korekce daňového základu z pronájmu (§ 9 Zákona o daních z příjmu) o následující položky:

- Náklady na jednorázově provedenou rekonstrukci objektu pronájmu (prokázání nákladů na provedenou rekonstrukci a stanovisko odborného technika k této rekonstrukci, nemovitost si již musí žádat pouze běžnou standardní údržbu).
- Odpisy objektu pronájmu (doložení odpisových plánů k pronajímané nemovitosti).
- Úroky z úvěru za objektem pronájmu (doložení potvrzení o zaplacených úrocích u úvěru sjednaného za pronajímaným objektem a úvěrové smlouvy, ze které bude možné objekt identifikovat, musí se jednat o úroky zahrnuté do výdajů v řádku 202).

Výpočet modifikovaného výdaje (modifikace řádku 202) probíhá v Kalkulátoru předanění po zadání řádku 201, 202 a výše uvedených položek, kdy je dále stanovena daň z modifikovaného základu daně.

V případě požadavku na uplatnění této korekce výdajů (řádek 202) je úvěr posuzován individuálně na ústředí Banky.

Příjmy z pronájmu na základě nájemních smluv

- Akceptovatelné jsou příjmy z pronájmu na základě již existujících nájemních smluv sjednaných žadatelem v pozici pronajímatele v aktuálním, dosud neukončeném zdaňovacím období (nejsou dosud zahrnuty v DAP v příloze č. 2).
nebo

- Příjmy z pronájmu na základě nájemních smluv, které přechází na žadatele v pozici nového majitele nemovitosti beze změny výše nájemného (např. u nákupu bytového domu).

Existující nájemní smlouvy uzavřené na klienta:

- Do příjmů je uvažováno s příjmy z existujících nájemních smluv, které nejsou zahrnuty v DAP žadatele v příloze č. 2.
- Příjem je nutné doložit kompletními výpisy z účtu prokazujícími úhradu nájemného ve prospěch žadatele za poslední 3 měsíce (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence), Seznamem nájmů a Stanoviskem k výši nájemného.
- Příjmy v hotovosti nejsou bez výjimky akceptovány, ani pokud si je žadatel vkládá na BÚ.
- Čistý příjem je stanoven jako 70 % z nájemného bez služeb.

V případě, že nájemné (čisté nájemné bez služeb) stanovené Bankou (nebo u BJ částka na výstupu z Modelové hypotéky) bude odlišné od nájemného uvedeného v Seznamu nájmů / nájemní smlouvě, příp. předložených výpisech z účtu, je pro výpočet příjmu z nájemného vždy akceptována nejnižší hodnota.

Nájemní smlouvy, které přecházejí na nového majitele:

- Do příjmů je uvažováno s příjmy z existujících nájemních smluv, které nejsou zahrnuty v DAP žadatele v příloze č. 2, ale přechází na žadatele v souvislosti s nákupem nemovitosti, která je objektem pronájmu, a to beze změny výše nájemného (typicky BD).
- Příjmy lze akceptovat výhradně u úvěrů s max. LTV 80 %.
- Příjem je nutné doložit Seznamem nájmů, Stanoviskem k výši nájemného a nabývacím titulem (standardně KS), ze kterého musí být patrné, že daná nemovitost je dotčena nájemními smlouvami, které přechází na kupujícího.
- Čistý příjem je stanoven jako 70 % z nájemného bez služeb.

případě, že nájemné stanovené útvarem Oceňování majetku ČSOB (nebo u BJ částka na výstupu z Modelové hypotéky) bude odlišné od nájemného uvedeného v Seznamu nájmů / nájemní smlouvě, je pro výpočet příjmu z nájemného vždy akceptována nejnižší hodnota.

Banka neakceptuje příjmy z budoucích nájmů (budoucích nájemních smluv)!

Nad rámec standardně vyžadovaných podkladů k posouzení příjmu z nájemného dokládá žadatel v případě **příjmu z podnájmu** v souladu s legislativou souhlas vlastníka dané nemovitosti s podnájemem. Současně je nutné vyhodnotit reálnou výši nájemného započitatelnou do příjmů žadatele, tzn. rozdíl mezi cenou za pronájem, která je nákladem žadatele a cenou za podnájem, která představuje příjem žadatele.

Příjmy z krátkodobých pronájmů – ubytovací služby

Forma krátkodobých pronájmů realizovaných prostřednictvím portálů airbnb, booking aj. je považována za ubytovací služby ve smyslu **příjmů ze samostatné činnosti dle § 7**.

- Do příjmů je uvažováno pouze s příjmy, které jsou zahrnuty v DP žadatele, nikoliv s nově generovanými příjmy na základě smluv sjednaných v aktuálním, dosud neukončeném zdaňovacím období.
- Příjmy jsou stanoveny v Kalkulátoru předanění, který je k dispozici v aplikaci v Modelové hypotéce.
- Klient musí v uplynulém zdaňovacím období podnikat minimálně 6 měsíců.

Tento příjem je tedy možné akceptovat standardně za podmínek platných pro příjmy z podnikání dle [Příjem z podnikání v ČR](#).

4.8 Alternativní doložení příjmu

Tento způsob výpočtu příjmů je určen pro cílovou skupinu žadatelů, kteří jsou daňovými rezidenty ČR a působí v jedné z níže definovaných profesí **minimálně po dobu 6 měsíců**.

Akceptovatelné profese pro Alternativní doložení příjmů

- advokáti
- exekutoři
- insolvenční správci
- notáři
- lékaři
- stomatologové/zubní technici
- veterináři
- lékárníci/farmaceuti
- psychoterapeuti/psychologové
- architekti
- projektanti ve výstavbě
- auditoři
- daňoví poradci
- soudní znalci
- soudní tlumočníci
- IT specialisté

Základní podmínky

- Lze využít pro produkt HUF s max. LTV 90 % v kombinaci se všemi službami.
- Nelze využít pro NHÚ a DNÚ.
- Nelze využít pro žadatele z rizikových zemí.
- Maximální výše příjmu na úvěru stanoveného alternativním způsobem za všechny žadatele je v součtu 200 000 Kč (Př. U Žádosti 2 manželů, lékařů, lze uznat částku 200 000 Kč v součtu, nikoliv každému ze žadatelů zvlášť).
- Příjem je nutné doložit kompletními výpisy z účtu žadatele prokazujícími úhrady spojené s výkonem jeho činnosti za poslední 3 měsíce (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence) a standardními podklady vyžadovanými u příjmů z podnikání (daňová přiznání za poslední 2 zdaňovací období včetně příloh, doklad o úhradě daně z příjmu, potvrzení o bezdlužnosti).
- DAP není požadováno.
- Spolužadatel o úvěr může příjmy dokládat standardním způsobem, pokud nesplňuje pravidla pro Alternativní doložení příjmů.

Alternativní doložení příjmu lze kombinovat s příjmy ze závislé činnosti v ČR a pronájmu (event. podnájmu nemovitostí), které se v takovém případě dokládají zjednodušeně.

Příjmy z pronájmu a podnájmu nemovitostí na území ČR:

- kompletní výpisy z účtu žadatele za poslední 3 měsíce (u dané platby musí být identifikovatelné, že se jedná o příjem z pronájmu / podnájmu nemovitosti – např. dle zprávy pro příjemce „nájemné byt květen“)
- nepožadujeme Seznam nájemníků ani stanovisko k výši nájemného
- nepožadujeme DAP

Příjmy ze závislé činnosti v ČR:

- kompletní výpisy z účtu žadatele za poslední 3 měsíce s připsanou mzdou od zaměstnavatele žadatele o úvěr
- nepožadujeme PoP

Pokud příjem nebo příjem z pronájmu pochází ze společnosti (spolu)vlastněné některým ze žadatelů o úvěr, je vždy nutné **provést kontrolu základních finančních ukazatelů společnosti**. Od žadatele je zapotřebí vyžádat pro toto posouzení právnické osoby související podklady v souladu s Podkap. Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem. Ověření zabezpečí pobočka v rámci interních nástrojů Banky.

Alternativní doložení příjmů **nelze kombinovat se standardně doloženou bonitou**. Tzn. není možné akceptovat např. výpočet příjmů z podnikání zjednodušeně na základě 3 výpisů z běžného účtu a příjmy z pronájmu na základě DAP u jednoho žadatele. Takový žadatel musí své příjmy doložit kompletně standardním způsobem. Povolena je pouze kombinace s Ostatními příjmy, které musí být doloženy v souladu s podkapitolou 4.16 Ostatní příjmy.

Maximální hranice příjmu 200 000 Kč

Př.: Pokud žadatel dokládá příjmy z podnikání v režimu „Alternativní doložení příjmů“ a současně příjmy ze závislé činnosti nebo pronájmu zjednodušeným způsobem na základě obrátů z výpisů z účtu za poslední 3 měsíce, horní hranice max. příjmu 200 000 Kč platí pro součet všech těchto příjmů.

Př.: Pokud žadatel dokládá příjmy z podnikání v režimu „Alternativní doložení příjmů“ a současně spolužadatel standardním způsobem (např. rodičovský příspěvek), hranice max. příjmu 200 000 Kč je vztažena pouze k příjmům dokládaným zjednodušeným způsobem v režimu „Alternativní doložení příjmů“. Lze tedy akceptovat např. příjem 200 000 Kč v tomto režimu žadatel + 12 500 Kč rodičovský příspěvek spolužadatele. Pokud spolužadatel dokládá příjem jinou formou zjednodušené kontroly bonity na základě výpisů z účtu za poslední 3 měsíce (např. 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele), hranice 200 000 Kč platí pro součet všech těchto příjmů.

Výpočet příjmu

Při stanovení příjmů vycházíme z obrátů na běžném účtu žadatele, resp. stanovíme je jako 70 % součtu kreditních položek na předkládaných výpisech za poslední 3 měsíce. U příjmů ze závislé činnosti akceptujeme čistý měsíční příjem stanovený z výpisů z účtu za poslední 3 měsíce bez korekce na 70 %. Obecně platí, že pokud žadatel deklaruje částku nižší, zohlední se právě tato.

$$\text{Alternativní příjem} = \frac{\text{Součet kreditních položek za poslední 3M}}{3} \times 0,7$$

Pro výpočet příjmů je možné využít Kalkulátor předanění dostupný v aplikaci Modelová hypotéka s volbou check-boxu „Alternativní doložení příjmu“ (mimo příjmů ze závislé činnosti). V tomto případě se do pole „Řádek 101 DP“ u výše výdajového paušálu 30 %, popř. do pole „Řádek 201 DP“ s volbou „Uplatnění výdaje procentem z příjmů (30 %)“ zadává standardně suma ročních příjmů (součet kreditních položek za 3M / 3 x 12). Příjem je následně zkorigován na 70 %, resp. uplatněny paušální výdaje 30 %. Odvody na SP + ZP a daň z příjmu jsou považovány za součást výdajového paušálu, resp. nejsou při výpočtu čistého příjmu žadatele zvlášť zohledňovány.

Schvalovatelé jsou oprávněni **vyložit z příjmu jednorázové platby, které nejsou zdůvodněny jako pravidelný příjem související s činností žadatele** a mohly by být na účet zasílány ze spekulativních důvodů pro navýšení obrátů.

Mezi transakce související s podnikatelskou činností nejsou zejména akceptovány:

- vklady v hotovosti bez doložené fakturace (EET)
- jednorázové převody z vlastního účtu, nebo účtu rodinného příslušníka – jednorázové položky v podobě výnosů z prodeje nemovitostí aj.
- výnosy ze spořicíh / investičních produktů (výplata podílových fondů, úroky aj.)

Upřesnění k vybraným profesím

IT specialisté ("poskytování SW a poradenství HW a SW")

- IT oblast zahrnující programátory, vývojáře, Java developery, IT analytiky aj.

- Jedná se o žadatele s typem živnosti „volná“. Tzn. tento způsob hodnocení bonity nelze využít u „řemeslné“ živnosti (např. servis a opravy výpočetní techniky apod).
- Ověření probíhá dle dostupných rejstříků ARES, RŽP.

U ostatních perspektivních profesí definovaných v seznamu výše je předpokladem, že se jedná o členy příslušných profesních komor (např. soudní znalci – www.kszcr.cz, soudní tlumočníci – www.kstcr.cz).

Alternativní způsob doložení příjmů lze individuálně využít i u **profesionálních sportovců**, rozhodnutí je v gesci schvalovatele na ústředí Banky. V případě akceptace příjmu stanoveného tímto způsobem je nutné splnit minimálně níže uvedené podmínky.

- Ověřujeme příjem za poslední 3 měsíce na základě kompletních výpisů z účtu žadatele.
- Splatnost úvěru může být nastavena maximálně do věkové hranice 65 let u profesionálního sportovce.
- Požadujeme doložení aktuální hráčské smlouvy.
- Lze akceptovat i příjem ze zahraničí za podmínek dle Podkapitoly Příjem ze zahraničí.

4.9 Zjednodušené doložení příjmu při refinancování

Tento způsob výpočtu příjmů je určen pro případy **refinancování s maximálním navýšením o 10 %, resp. 200 000 Kč** (do tohoto limitu lze využít i vedlejší účel / Neúčelovou část). Převažujícím účelem úvěru musí být „Vypořádání úvěru na investice do nemovitosti“ – **účelové úvěry, půjčky na bydlení od bankovních i nebankovních subjektů**, které jsou reportované v **úvěrových registrech BRKI, NRKI**.

Základní podmínky

- O průchodnosti úvěrového případu v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“ **z pohledu vyhodnocení úvěrových registrů BRKI, NRKI**, vyrozumí externího partnera pobočka, která disponuje konkrétními pravidly a systémovou podporou.
- Lze využít pro produkt HUF s max. **LTV 90 %** v kombinaci se všemi službami.
- Nelze využít pro **NHÚ a DNÚ**.
- Nelze využít pro **žadatele z rizikových zemí**.
- **Maximální výše příjmu na úvěru** stanoveného tímto způsobem („Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“) za všechny žadatele je **v součtu 200 000 Kč**.
- **DAP** není požadováno.
- **Minimální délka podnikání** je 6 měsíců zpětně v souladu s Podkapitolou Příjmy z podnikání na území ČR.
- **Potvrzení o bezdlužnosti** je vyžadováno v souladu s kapitolou Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR.
- Žadatel o nový úvěr musí být alespoň **jeden z původních dlužníků, není akceptován vztah rodiče/děti**.
- **Přistoupení nového dlužníka** nad rámec původních je akceptováno.
- Lze využít pravidla pro nastavení splatnosti **podle mladšího z žadatelů** dle Podkapitoly Splatnost úvěru dle věku mladšího žadatele.
- Spolužadatel o úvěr může příjmy dokládat standardním způsobem, pokud nesplňuje pravidla pro „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“
- **Ručitel** není považován za původního dlužníka a nemusí figurovat v novém úvěru jako dlužník.
- Refinancovaná částka se skládá ze součtu zůstatku jistiny, příslušenství včetně nákladů spojených s předčasným splacením

Maximální hranice příjmu 200 000 Kč

Př.: Pokud žadatel dokládá příjmy z podnikání v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“ a současně příjmy ze závislé činnosti nebo pronájmu zjednodušeným způsobem na

základě obrátů z výpisů z účtu za poslední 3 měsíce, horní hranice max. příjmu 200 000 Kč platí pro součet všech těchto příjmů.

Př.: Pokud žadatel dokládá příjmy z podnikání v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“ a současně spolužadatel standardním způsobem (např. rodičovský příspěvek), hranice max. příjmu 200 000 Kč je vztahena pouze k příjmům dokládaným zjednodušeným způsobem v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“. Lze tedy akceptovat např. příjem 200 000 Kč v tomto režimu žadatel + 12 500 Kč rodičovský příspěvek spolužadatele. Pokud spolužadatel dokládá příjem jinou formou zjednodušené kontroly bonity na základě výpisů z účtu za poslední 3 měsíce (např. 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele), hranice 200 000 Kč platí pro součet všech těchto příjmů.

Zpracování odhadu

- Zpracování odhadu je zdarma.
- Odhad se zpracovává vždy již pro potřeby schválení úvěru (tzn. i v případě interního refinancování).
- Poplatek za odhad se neúčtuje v případě Expresního ocenění bytu, Expresního ocenění rodinného domu, Dotazník byt a interního ocenění nemovitosti neboli Analýzy rizik a hodnoty zajištění. (pro potřeby Zjednodušeného dokládání příjmů při refinancování se za interní odhad považuje i Bankou objednaný odhad u smluvních externích odhadců tzv. INEX).
- V případě, že se klient rozhodne přímo pro Externí odhad vyhotovený smluvním odhadcem ze seznamu Banky, pak se jedná o vztah klient-odhadce včetně dohody o honoráři a termínu.
- Pro urychlení zpracování procesu vypracování Ocenění nemovitosti je možné provést toto ocenění bez dohlídky ve formě Zjednodušeného odhadu, pokud bude předložen nejlépe originál původního odhadu (v krajním případě je možné akceptovat i kopii), pro refinancovaný úvěr a min. 2 fotografie k předmětu zástavy (min. 1 fotografie zvenku, min. 1 fotografie interiéru).

Povolené typy příjmů v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“ a jejich doložení:

Příjmy z podnikatelské činnosti:

- výpisy z účtu za poslední 3 měsíce*, na kterých jsou evidovány obraty související s podnikatelskou činností nebo
- výpisy z účtu za poslední 3 měsíce prokazující hotovostní vklady* doložené bez výjimky příslušnou fakturací, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ

Příjmy z pronájmu a podnájmu nemovitostí na území ČR:

- výpisy z účtu žadatele za poslední 3 měsíce* (u dané platby musí být identifikovatelné, že se jedná o příjem z pronájmu / podnájmu nemovitosti – např. dle zprávy pro příjemce „nájemné byt květen“)
- nepožadujeme seznam nájemníků ani stanovisko k výši nájemného
- nepožadujeme DAP

Příjmy ze závislé činnosti v ČR:

- výpisy z účtu žadatele za poslední 3 měsíce* s připsanou mzdou od zaměstnavatele
- nepožadujeme PoP

Pokud příjem nebo příjem z pronájmu pochází ze společnosti (spolu)vlastněné některým ze žadatelů o úvěr, je vždy nutné **provést kontrolu základních finančních ukazatelů společnosti**. Je nutné od žadatele vyžádat pro toto posouzení právnické osoby související podklady v souladu s Podkap. Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem. Ověření zabezpečí pobočka v rámci interních nástrojů Banky.

Zjednodušené doložení příjmů při refinancování **nelze kombinovat se standardně doloženou bonitou**. Tzn. není možné akceptovat např. výpočet příjmů z podnikání zjednodušeně na základě 3 výpisů z běžného

účtu a příjmy z pronájmu na základě DAP u jednoho žadatele. Takový žadatel musí své příjmy doložit kompletně standardním způsobem. Povolena je pouze kombinace s Ostatními příjmy, které musí být doloženy v souladu s Podkap. Ostatní příjmy.

*Ize akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Výpočet příjmů z podnikání

Čistý měsíční příjem žadatele je stanoven v **Kalkulátoru předanění** dostupném v MHe (mimo příjmů ze závislé činnosti) s volbou **check-boxu „ZJR“**. Při výpočtu příjmů vycházíme z obrátů na běžném účtu žadatele za poslední 3 měsíce, resp. **roční obrát** (součet kreditních položek za 3M / 3 x 12) se zadává do pole „**Řádek 101 DP**“. **Výše paušálu** je přiřazena v závislosti na **hlavní živnosti/činnosti, ze které plynou příjmy podnikatele**. **Příjmy z pronájmu** jsou zadávány do pole „**Řádek 201 DP**“ s volbou „Uplatnění výdaje procentem z příjmů (30 %)“.

Obecně platí, že pokud žadatel deklaruje částku nižší, zohlední se při posouzení úvěruschopnosti právě tato.

Schvalovatelé jsou oprávněni **vyločit jednorázové platby, které nejsou zdůvodněny jako pravidelný příjem související s činností žadatele** a mohly by být na účet zasílány ze spekulativních důvodů pro navýšení obrátů.

Mezi transakce související s podnikatelskou činností nejsou zejména akceptovány:

- vklady v hotovosti bez doložené fakturace
- jednorázové převody z vlastního účtu, nebo účtu rodinného příslušníka bez doložené fakturace
- jednorázové položky v podobě výnosů z prodeje nemovitostí aj.
- výnosy ze spořicíh / investičních produktů (výplata podílových fondů, úroky z dluhopisů aj.)

Deklarace druhu hlavní činnosti

Podnikatel deklaruje v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru hlavní živnost/činnost, ze které plynou jeho příjmy, a to z níže uvedeného výběru (ověření probíhá dle dostupných rejstříků ARES, RŽP):

- řemeslná živnost, zemědělská výroba lesní a vodní hospodářství;
- volná, vázaná, koncesovaná živnost;
- svobodná povolání/jiné

Procento paušálu	Druh živnosti
80 %	řemeslná živnost, příjmy ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství vykonávaných jako samostatná činnosti, ostatní příjmy ze zemědělské činnosti
60 %	volná, vázaná a koncesovaná živnost
40 %	Samostatná činnost bez živnosti – podnikání podle zvláštních předpisů (daňoví poradci, advokáti, soudní exekutoři, znalci, tlumočníci, psychologové aj.), nezávislá povolání (spisovatel, hudebník, herec aj.), příjmy z užití či poskytnutí práv z průmyslového či jiného duševního vlastnictví, autorských práv vč. Práv příbuzných právu autorskému, a to vč. Vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl

30 %	příjmů z pronájmu a u příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku
------	---

UPOZORNĚNÍ:

Zjednodušené doložení příjmů při refinancování není možné využít u žadatelů, u kterých nelze ověřit druh živnosti z veřejně dostupných rejstříků – ze samostatné činnosti, která nemá živnost (např. z jiného podnikání dle zvláštních předpisů, z užití či poskytnutí práv z průmyslového či jiného duševního vlastnictví, autorských práv včetně práv příbuzných právu autorskému, a to včetně příjmů z vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl vlastním nákladem, z jiné samostatné výdělečné činnosti).

4.10 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele

Tento způsob hodnocení příjmů je určený pro vybraný segment žadatelů OSVČ, které mají výlučně min. **80 % z celkových měsíčních příjmů z podnikatelské činnosti od jednoho odběratele (právnícké osoby)**. Metodika nevymezuje konkrétní profese nebo charakter činnosti, u kterých je tento způsob doložení příjmu akceptován.

Př.: Marketingový specialista, OSVČ, má v posledních 3 měsících příjem pouze od firmy Alza.cz a.s.

Základní podmínky

- Lze využít pro produkt HUF s max. LTV 90 % v kombinaci se všemi službami.
- Nelze využít pro NHÚ a DNÚ.
- Nelze využít pro žadatele z rizikových zemí.
- Maximální výše příjmu na úvěru stanoveného tímto způsobem (80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele) za všechny žadatele je v součtu 200 000 Kč.
- DAP není požadováno.
- Minimální doba podnikání je 6 měsíců zpětně v souladu s podkapitolou Příjmy z podnikání v ČR
- Potvrzení o bezdlužnosti je vyžadováno v souladu s kapitolou Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR
- Spolužadatel o úvěr může příjmy dokládat standardním způsobem, pokud nesplňuje pravidla pro „80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele“.

Maximální hranice příjmu 200 000 Kč

Př.: Pokud žadatel dokládá příjmy z podnikání v režimu „80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele“ a současně příjmy ze závislé činnosti nebo pronájmu zjednodušeným způsobem na základě obrátů z výpisů z účtu za poslední 3 měsíce, horní hranice max. příjmu 200 000 Kč platí pro součet všech těchto příjmů.

Př.: Pokud žadatel dokládá příjmy z podnikání v režimu „80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele“ a současně spolužadatel standardním způsobem (např. závislá činnost na základě PoP a výpisů z účtu), hranice max. příjmu 200 000 Kč je vztažena pouze k příjmům dokládaným zjednodušeným způsobem v režimu „80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele“. Lze tedy akceptovat např. příjem 200 000 Kč v tomto režimu žadatel + 30 000 Kč ze závislé činnosti spolužadatel. Pokud spolužadatel dokládá příjem jinou formou zjednodušené kontroly bonity na základě obrátů z výpisů z účtu za poslední 3 měsíce (např. Alternativní doložení příjmů), horní hranice max. příjmu 200 000 Kč platí pro součet všech těchto příjmů.

Povolené typy příjmů v režimu „80 % z celkových příjmů od jednoho odběratele“ a jejich doložení:**Příjmy z podnikatelské činnosti:**

- výpisy z účtu za poslední 3 měsíce*, na kterých jsou evidovány obraty související s podnikatelskou činností

- nebo
- výpisy z účtu za poslední 3 měsíce prokazující hotovostní vklady* doložené bez výjimky příslušnou fakturací, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ

Příjmy z pronájmu a podnájmu nemovitostí na území ČR:

- výpisy z účtu žadatele za poslední 3 měsíce* (u dané platby musí být identifikovatelné, že se jedná o příjem z pronájmu / podnájmu nemovitosti – např. dle zprávy pro příjemce „nájemné byt květen“)
- nepožadujeme seznam nájemníků ani stanovisko k výši nájemného
- nepožadujeme DAP

Příjmy ze závislé činnosti v ČR:

- výpisy z účtu žadatele za poslední 3 měsíce* s připsanou mzdou od zaměstnavatele nepožadujeme PoP

Pokud příjem nebo příjem z pronájmu pochází ze společnosti (spolu)vlastněné některým ze žadatelů o úvěr, je vždy nutné **provést kontrolu základních finančních ukazatelů společnosti**. Je nutné od žadatele vyžádat pro toto posouzení právnické osoby související podklady v souladu s Metodickou pomůckou pro obchodní partnery a ČSOBS, Podkap. Příjmy ze společnosti vlastněné žadatelem. Ověření zabezpečí pobočka v rámci interních nástrojů Banky.

„80 % z celkových příjmů od jednoho odběratele“ **nelze kombinovat se standardně doloženou bonitou**. Tzn. není možné akceptovat např. výpočet příjmů z podnikání zjednodušeně na základě 3 výpisů z běžného účtu a příjmy z pronájmu na základě DAP u jednoho žadatele. Takový žadatel musí své příjmy doložit kompletně standardním způsobem. Povolena je pouze kombinace s Ostatními příjmy, které musí být doloženy v souladu s Podkap. Ostatní příjmy.

*Ize akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Výpočet příjmů

Čistý měsíční příjem žadatele je stanoven v **Kalkulátoru předanění dostupném v aplikaci Modelová hypotéka** (mimo příjmů ze závislé činnosti) s volbou check-boxu „80 % trans.“. Při výpočtu příjmů vycházíme z obrátů na běžném účtu žadatele za poslední 3 měsíce, resp. roční obrát (součet kreditních položek za 3M / 3 x 12) se zadává do pole „Řádek 101 DP“. Výše paušálu je přiřazena v závislosti na hlavní živnosti/činnosti, ze které plynou příjmy podnikatele. Příjmy z pronájmu jsou zadávány do pole „Řádek 201 DP“ s volbou „Uplatnění výdaje procentem z příjmů (30 %).

Obecně platí, že pokud žadatel deklaruje částku nižší, zohlední se při posouzení úvěruschopnosti právě tato.

Schvalovatelé jsou oprávněni **vyloučit jednorázové platby, které nejsou zdůvodněny jako pravidelný příjem související s činností žadatele** a mohly by být na účet zasílány ze spekulativních důvodů pro navýšení obrátů.

Mezi transakce související s podnikatelskou činností nejsou zejména akceptovány:

- vklady v hotovosti bez doložené fakturace
- jednorázové převody z vlastního účtu, nebo účtu rodinného příslušníka bez doložené fakturace
- jednorázové položky v podobě výnosů z prodeje nemovitostí aj.
- výnosy ze spořicíh / investičních produktů (výplata podílových fondů, úroky z dluhopisů aj.)

Deklarace druhu hlavní činnosti

Podnikatel deklaruje v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru hlavní živnost/činnost, ze které plynou jeho příjmy, a to z níže uvedeného výběru (ověření probíhá dle dostupných rejstříků ARES, RŽP):

- řemeslná živnost, zemědělská výroba lesní a vodní hospodářství;
- volná, vázaná, koncesovaná živnost;
- svobodná povolání/jiné

Procento paušálu	Druh živnosti
80 %	řemeslná živnost, příjmy ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství vykonávaných jako samostatná činnost, ostatní příjmy ze zemědělské činnosti
60 %	volná, vázaná a koncesovaná živnost
40 %	Samostatná činnost bez živnosti – podnikání podle zvláštních předpisů (daňoví poradci, advokáti, soudní exekutoři, znalci, tlumočníci, psychotherapeuti aj.), nezávislá povolání (spisovatel, hudebník, herec aj.), příjmy z užití či poskytnutí práv z průmyslového či jiného duševního vlastnictví, autorských práv vč. Práv příbuzných právu autorskému, a to vč. Vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl
30 %	příjmů z pronájmu a u příjmů z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku

UPOZORNĚNÍ:

„80 % z celkových příjmů od jednoho odběratele“ nelze využít u žadatelů, u kterých nelze ověřit druh živnosti z veřejně dostupných rejstříků – ze samostatné činnosti, která nemá živnost (např. z jiného podnikání dle zvláštních předpisů, z užití či poskytnutí práv z průmyslového či jiného duševního vlastnictví, autorských práv včetně práv příbuzných právu autorskému, a to včetně příjmů z vydávání, rozmnožování a rozšiřování literárních a jiných děl vlastním nákladem, z jiné samostatné výdělečné činnosti).

4.11 Předschválená splátka ČSOB

Tento způsob vyhodnocení příjmů žadatele je určen pro stávající klienty, kteří vedou aktivní platební styk na běžném účtu ČSOB. PS ČSOB vyžaduje **další maximální možné úvěrové zatížení klienta**, resp. **výši měsíční splátky**, kterou bude na základě interního vyhodnocení **schopen řádně splácet**.

Bez ohledu na využití PS ČSOB je žadatel povinen v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru vždy vyplnit **údaje o svých příjmech a výdajích**. V případě závislé činnosti s ohledem na absenci PoP také další požadované informace o zaměstnavateli, druhu pracovního poměru aj. Obecně platí, že žadatel o úvěr své příjmy v případě využití PS ČSOB deklaruje a další **podklady k doložení příjmů** nejsou vyžadovány – např. DAP, PoP, Stanovisko k výši nájemného a Seznam nájmu. Pokud je žadatel OSVČ, pak dokládá potvrzení o **bezdlužnosti vůči orgánům Finanční správy ČR** (aktivní/pozastavená živnost v posledních 12 měsících) dle pravidel uvedených v Podkap. [Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR](#).

Pokud jsou deklarované příjmy všech žadatelů o úvěr po zohlednění všech výdajů včetně úvěrových závazků (dochází ke standardnímu prověření žadatele v BRKI, NRKI) a nákladů na bydlení a životní minimum dostačující pro poskytnutí úvěru, pak je možné pokračovat dále v procesu PS ČSOB.

Klientem deklarované příjmy a výdaje v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru se dále řídí standardními pravidly pro akceptování příjmů a výdajů dle metodiky Banky, kdy např. Ostatní příjmy nesmí tvořit více jak 50 % z celkových příjmů na úvěru aj.

Základní pravidla

- Interní proces stanovení PS ČSOB vychází z předpokladu, že klient nesplácí v ostatních bankách mimo ČSOB HB, ČSOB žádné úvěrové závazky ani další půjčky (následnou korekci PS ČSOB zajišťuje pobočka).

- Platnost předschválení je obecně 2 měsíce.
- Úvěr musí být schválen v měsíci, pro který je PS ČSOB v platnosti, lhůtu nelze prodlužovat.
- Stávající napočtený limit PS ČSOB může být ze strany Banky korigován online v závislosti na interně zjištěných negativních informacích, které mají vliv na řádné posouzení úvěruschopnosti žadatele.
- Maximální výše PS ČSOB je 73.000 Kč.
- Stávající úvěrová angažovanost (aktuální dlužná jistina) klientů u ČSOB Hypoteční banky (role žadatel, spolužadatel) a klienty požadovaná výše úvěru nesmí překročit 10 mil. Kč. V opačném případě musí klienti standardně doložit příjem.
- O možnosti využití PS ČSOB z pohledu vyhodnocení úvěrových registrů BRKI, NRKI vyrozumí externího partnera pobočka, která disponuje konkrétními pravidly a systémovou podporou.
- Tento způsob hodnocení bonity je možné využít pouze v případě, že splátka úvěru včetně rezervy „splátka + rezerva“ – údaj dostupný v modelaci, nepřekročí výslednou výši PS ČSOB po korekci dle interních pravidel Banky.
- PS ČSOB je možné využít pro více hypotečních úvěrů klienta v době její platnosti.
- PS ČSOB jednotlivých klientů nelze sčítat, tj. i v případě více žadatelů musí PS ČSOB jednoho žadatele pokrýt celou splátku úvěru včetně rezervy.
- PS ČSOB lze využít i v případě NHÚ.
- Nelze využít pro žadatele z rizikových zemí.
- Klient s vygenerovanou PS ČSOB je rozhodující osobou na úvěru.
- Pokud je poskytováno současně více úvěrů (v případě kombinace s DNÚ se zohledňuje splátka odpovídající celé výši HÚ úročené sazbou DNÚ včetně rezervy), pak součet všech splátek úvěrů včetně rezervy nesmí překročit výslednou PS ČSOB po korekci dle interních pravidel Banky.
- PS ČSOB je platná pro sjednání hypotečního úvěru jak na pobočce ČSOB, tak Poštovní spořitelny, bez ohledu na to, ve které síti je účet veden.

Příklad: Klient žádá o hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč se splatností 25 let, u kterého byla stanovena měsíční splátka včetně rezervy ve výši 7 678 Kč. PS ČSOB je po korekci o případné další závazky dle interních pravidel Banky 8 000 Kč, a je možné ji využít. Pokud by stejný klient požadoval 1 mil Kč na 15 let (splátka včetně rezervy 9 522 Kč), pak by PS ČSOB nemohl využít a příjem by doložil standardním způsobem.

4.12 Příjem ze zahraničí

Vhodnost jednotlivých zemí je posuzována individuálně schvalovatelem na ústředí nebo v pobočkové síti.

Vyhodnocení rizikovosti daného případu a jeho akceptovatelnost je ovlivněna mnoha faktory, kromě vyhodnocení trvalosti, stability a udržitelnosti příjmu je přihlíženo k výši úvěrových ukazatelů, podílu vlastních zdrojů žadatele a dalším parametrům obchodu.

Ostatní příjmy ze zahraničí (např. rodičovský příspěvek, starobní důchod aj.) a příjmy z rizikových zemí dle [Úvěrování cizinců z rizikových zemí](#) nejsou akceptovány. **Banka akceptuje výhradně příjmy ze závislé činnosti a podnikání.**

Veškeré příjmy vyplácené v cizí měně (v ČR i ze zahraničí) je možné **po přepočtu na CZK započítat ve výši 90 %.**

- Koeficient 10 % je uplatňován pro pokrytí kurzového rizika.
- Přepočet příjmů se provádí aktuálním kurzem ČNB platným ke dni převzetí kompletní žádosti.

Žadatel o hypoteční úvěr s příjmy ze zahraničí doloží následující specifické podklady:

- Pracovní povolení u osob, které nemají v dané zemi *státní příslušnost nebo trvalý pobyt.
- Po vstupu do EU není potřeba pracovní povolení v žádné zemi EU ani ve Švýcarsku a na Islandu
- Pracovní povolení lze alternativně nahradit doložením jedné výplatní pásky, ze které je patrná registrace k sociálnímu pojištění.
- Pravidla pro akceptaci příjmů v souvislosti s vystoupením Spojeného království Velké Británie a Severního Irska jsou popsána v pomůcce Akceptace příjmů Brexit umístěné na Informatoriu. Z

důvodu zachování obezřetného přístupu při posouzení trvalosti a stability příjmů je zapotřebí ověřit, zda bude žadatel schopen i nadále legálně pobývat a vykonávat závislou či podnikatelskou činnost na území Spojeného království, popř. zda občané tohoto státu budou moci setrvat na jiném území.

*Státní příslušnost je právní vztah trvalé povahy svazující fyzickou osobu s určitým státem. Jeho náplní jsou vzájemná práva a povinnosti občana a státu vyplývající z právních norem daného státu. Státní příslušnost se obvykle nabývá buď narozením nebo naturalizací (sňatkem s občanem daného státu).

Materiály psané v cizím jazyce (s výjimkou slovenského jazyka a šablon Potvrzení o výši pracovního příjmu v AJ, RJ a NJ) **musí být přeloženy** soudním překladatelem nebo tlumočnickem zapsaným v seznamu tlumočnicků a překladatelů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR a opatřeny překladatelskou/tlumočnickou doložkou (s odkazem na zákon č. 354/2019 Sb., o soudních tlumočnících a soudních překladatelích). Přeložen musí být kompletní text, Banka neakceptuje překlad pouze vybraných pasáží.

Příjem ze závislé činnosti ze zahraničí

Příjem ze závislé činnosti ze zahraničí dokládá žadatel o hypoteční úvěr těmito dokumenty:

- Potvrzení o výši pracovního příjmu na formuláři Banky (šablona v AJ, RJ, NJ, lze akceptovat rovněž jiné formuláře, pokud obsahují shodný rozsah údajů jako náš), alternativně pracovní smlouvu na dobu neurčitou.
- Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu mzdy za posledních 6 měsíců (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Jestliže pracovní poměr není sjednán na dobu neurčitou, bude Banka akceptovat příjmy ze závislé činnosti ze zahraničí u jednoho zaměstnavatele prokazané nepřetržitě po dobu minimálně 1 roku.

V případě příjmu v cizí měně vypláceného v ČR standardně požadujeme doložení Potvrzení o výši pracovního příjmu a kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu mzdy za poslední 3 měsíce.

Země příjmu	Měna příjmu	Přepočet	Požadované dokumenty
ČR	CZK	není	Potvrzení o příjmu výpisy z účtu za 3 měsíce
ČR	cizí	90 %	Potvrzení o příjmu výpisy z účtu za 3 měsíce
mimo ČR	cizí	90 %	Potvrzení o příjmu nebo pracovní smlouva výpisy z účtu za 6 měsíců
mimo ČR	CZK	není	Potvrzení o příjmu nebo pracovní smlouva výpisy z účtu za 6 měsíců

Příjmy z podnikání v zahraničí

V případě, kdy žadatel podniká v zahraničí a zároveň podává daňové přiznání v zahraničí, předloží podklady k posouzení bonity obdobným způsobem, jako podnikatel na území ČR.

Standardně je vyžadováno daňové přiznání za poslední jedno ukončené zdaňovací období a doklad o úhradě daně. Bezdlužnost Banka v těchto případech nepožaduje. Minimální doba podnikání je 6 měsíců v souladu [Příjem z podnikání v ČR](#).

Banka požaduje podrobně zdůvodnit způsob stanovení příjmu, popsat jednotlivé výkazy, legislativu v dané cizí zemi i odlišnosti ve vedení účetnictví ve srovnání s českými zákony. Dále je zapotřebí doložit

písemné vyjádření žadatele (lze akceptovat vyjádření z registrovaného e-mailu), jakým způsobem a v jaké výši je hrazeno zdravotní a sociální pojištění a daň z příjmu. V závislosti na doložených podkladech budou odvody zohledněny ve výdajích žadatele obdobně jako při výpočtu příjmu z DAP u podnikatelů v ČR.

4.13 Příjmy z hospodářského výsledku společnosti

Do příjmů žadatele lze započítat příjem z **hospodářského výsledku po zdanění společnosti s. r. o. za běžné období**, ve které má žadatel **spoluvlastnický podíl v jakékoliv výši**. Současně platí, že o rozdělení hospodářského výsledku nemusí být dosud valnou hromadou rozhodnuto, resp. podíl na zisku nemusí být společníkovi vyplacen (není požadován zápis z valné hromady ani výpisy z účtu prokazující výplatu podílu).

Příjem z podílu na zisku společnosti s.r.o. z minulých let (valnou hromadou bylo již rozhodnuto o rozdělení zisku, záloha min. 25 % byla vyplacena) lze akceptovat individuálně, pobočka projednává tyto případy na ústředí Banky.

Příjem z hospodářského výsledku společnosti s.r.o. za minulá období (valnou hromadou nebylo rozhodnuto o rozdělení zisku, záloha nebyla vyplacena) ani kombinaci tohoto příjmu s příjmem z hospodářského výsledku společnosti s.r.o. za běžné období neakceptujeme.

Výpočet příjmu

$$\text{Čistý měsíční příjem} = \frac{\text{Hospodářský výsledek po zdanění v běžném období*} \\ \text{(dle Výkazu Zisků a ztrát)}}{12} \times 0,85$$

* Pokud není žadatel o úvěr 100 % vlastníkem společnosti, do příjmu lze započítat **pouze adekvátní podíl na hospodářském výsledku, který žadateli náleží** (např.: Z OR je patrný obchodní podíl ve výši 50 %, tzn. že stanovený příjem musí být pokrácen na ½).

U společností se dvěma uzavřenými účetními obdobími je nutné posoudit výkyvy výsledků hospodaření v běžném a minulém účetním období. V případě nárůstu hospodářského výsledku o více jak 20 % oproti minulému období, kdy má být tato výše příjmu zohledněna v bonitě žadatele (neplatí pro případy, kdy je dostačující započítat do příjmu výsledek hospodaření za minulé období, max. navýšený o 20 %), je požadováno odůvodnění klienta z registrované e-mailové adresy. Výši akceptovatelného příjmu hodnotí schvalovatel individuálně.

Základní podmínky

- Pokud je jeden z žadatelů vlastníkem společnosti (bez ohledu na výši majetkového podílu), ze které je dokládán příjem kteréhokoliv z žadatelů o úvěr, pobočka zajistí v rámci interních nástrojů Banky kontrolu hospodaření společnosti a seznámí externího partnera s výsledkem hodnocení.
- V případě negativního výsledku kontroly hospodaření společnosti nebo negativního výsledku kontroly společnosti v CRÚ, není příjem akceptován a externí partner je s výsledkem hodnocení seznámen.
- Společnost musí mít sídlo v ČR a trváme na její existenci min. 1 celé zdaňovací období (pokud neproběhla ani jedna účetní závěrka, příjem není akceptován).
- Souběh příjmů z jedné společnosti je akceptován, žadateli lze započítat kombinaci příjmu z hospodářského výsledku, závislé činnosti, DPČ, výkonu funkce jednatele, popř. příjmu z pronájmu nemovitosti shodné společnosti.
- U žadatele, který má příjem pouze z podílů na hospodářském výsledku společnosti, musí být do výdajů uvedena minimální částka na platbu povinného zdravotního pojištění.
- Příjem ze společnosti, která byla Bankou vyhodnocena se středním rizikem (v rámci pravidel pro korekci příjmů od vybraných zaměstnavatelů v závislosti na zjištěných negativních informacích), nesmí podíl těchto příjmů překročit 50 % z celkových příjmů na úvěru.
- Příjem ze společnosti, která byla Bankou vyhodnocena s vysokým rizikem, není akceptován.
- U žadatelů z rizikových zemí není tento typ příjmu akceptován.

- Pokud je k celé společnosti, nebo obchodnímu podílu zřízeno zástavní právo, příjem nelze akceptovat.

Podklady požadované k doložení příjmu:

- Rozvaha v plném rozsahu* k 31.12.20xx
- Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu* k 31.12.20xx
- Příloha k účetní závěrce za rok 20xx s informací o počtu zaměstnanců (jen pokud není uvedena v DAP)
- Přiznání k dani z příjmů právnických osob za poslední jedno ukončené zdaňovací období
- Bezdlužnost dané společnosti vůči orgánům Finanční správy ČR (akceptace bezdlužnosti dále v souladu s pravidly podle Podkapitoly [Bezdlužnost vůči orgánům Finanční správy ČR](#))

*plný rozsah – povinnost uvedení poslední 2 období, pokud spol. v obou letech existuje (zdaňovací období se nemusí rovnat kalendářnímu roku)

Příjmy z v. o. s. jsou akceptovány výhradně **na základě DAP žadatele**, nikoliv společnosti - v.o.s. DAP nepodává a v těchto případech se tedy nejedná o povinný podklad k doložení příjmu. Výpočet příjmu probíhá standardně v Kalkulátoru předanění. Dále pobočka vždy zabezpečuje **kontrolu hospodaření společnosti** na základě všech požadovaných podkladů a je třeba dodržet Základní podmínky uvedené v této Kapitole.

4.14 Výsluhové renty

Jedná se o příspěvek určený pouze příslušníkům bezpečnostního sboru a Armády ČR, (příslušníci PČR, HZSČR, Celní správy, Vězeňské služby, Generální inspekce bezpečnostních sborů, Úřadu pro zahraniční styky a informace aj.)

- Lze akceptovat jako jediný příjem na úvěru.
- Lze akceptovat výhradně výsluhové renty vyplácené v ČR, nikoliv ze zahraničí.

Příjem ve formě výsluhové renty dokládá žadatel o hypoteční úvěr těmito dokumenty:

- Doklad o přiznání nebo změně výše renty.
- Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu výsluhové renty za poslední 3 měsíce (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Náhrady mzdy z titulu pracovního úrazu vyplácené pojišťovnou nebo zaměstnavatelem nejsou standardně akceptovány. Tento typ příjmu podléhá individuálnímu posouzení na ústředí Banky.

Akceptovatelná částka	Požadavky	Kategorie	Schvaluje
Do výše přiznané dle rozhodnutí o výsluhovém příspěvku	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Doklad o přiznání/změně výše výsluhové příspěvku ▪ Výpisy z BÚ (přípsaný příspěvek za poslední 3 měsíce) 	Standardní příjem	Standardní režim

4.15 Doktorandská stipendia

Jedná se o příjem, který se zpravidla přiznává všem studentům doktorských studijních programů. Konkrétní výše stipendia je závislá na dané fakultě / univerzitě, dále pak na zvoleném studijním programu.

- Lze akceptovat jako jediný příjem na úvěru.
- Schvalovatel hodnotí udržitelnost příjmu, resp. zhodnocuje předpoklad zachování či navýšení příjmu po ukončení pobírání stipendia.

Příjem ve formě doktorandského stipendia dokládá žadatel o hypoteční úvěr těmito dokumenty:

- Potvrzení o přiznání stipendia.
- Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu doktorandského stipendia za poslední 3 měsíce (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Akceptovatelná výše	Požadavky	Kategorie	Schvaluje
Do výše přiznané univerzitou/fakultou	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potvrzení o přiznání stipendia ▪ Výpisy z BÚ (připsané stipendium za poslední 3 měsíce) 	Standardní příjem	Standardní režim

4.16 Ostatní příjmy

Do této kategorie příjmů spadají níže definované typy příjmů, které lze akceptovat po vyhodnocení jejich trvalosti, stability a udržitelnosti a zároveň **nesmí při posouzení bonity žadatele přesáhnout hranici 50 % z celkových příjmů na úvěrovém případě**. Banka neakceptuje Ostatní příjmy ze zahraničí, vyjma cestovních náhrad.

V případě, kdy jsou příjmy z kategorie Ostatních příjmů dokládány výpisem z účtu, je možné akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Peněžitá pomoc v mateřství

Dávku peněžité pomoci v mateřství vyplácenou OSSZ/PSSZ/MSSZ Brno lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
Do výše doložené výpisem z účtu, max. 11 700 Kč	Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsanou PPM v posledním 1 měsíci. (účel platby je ověřen dle zprávy pro příjemce / sdělení na poštovní poukázce)
V ojedinělých případech, kdy žadatel s nárokem na PPM nemá ještě k dispozici některý z výše uvedených dokladů (nárok vznikl, ale dávka není dosud připsána na účet např. z důvodu, že je žádost v procesu vyřizování na příslušném pracovišti OSSZ/PSSZ/MSSZ Brno), lze individuálně započítat PPM ve výši 9 700 Kč . Podmínkou je předložení těhotenského průkazu.	

Osobám s nárokem na výplatu PPM není zasíláno standardní potvrzení o přiznání této dávky. Potvrzení OSSZ zasílá pouze v případech, kdy sdělení bude delší, než je povolený počet znaků ve zprávě pro příjemce / sdělení na poštovní poukázce.

Rodičovský příspěvek

Rodičovský příspěvek lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
0 Kč – 26 000 Kč	Doklad o přiznání nebo změně výše RP.
	Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsaným RP v posledním 1 měsíci.
Nad 26 000 Kč	Doklad o přiznání nebo změně výše RP.
	Výpis z účtu / poštovní poukázka s přidaným RP v posledním 1 měsíci.

	Pracovní smlouva na dobu neurčitou platná před nástupem na mateřskou dovolenou.
	Platový výměr platný před nástupem na mateřskou dovolenou v minimální výši čistého příjmu rovnu výši rodičovského příspěvku.
	Další doklady dle požadavku Banky.
<p>V ojedinělých případech, kdy žadatel s nárokem na RP nemá ještě k dispozici některý z výše uvedených dokladů (nárok vznikl, ale žadatel nedisponuje potvrzením o přiznání/změně výše dávky a nedošlo k její výplatě), lze individuálně započítat RP ve výši 9 700 Kč. Podmínkou je předložení rodného listu dítěte.</p> <p>Výpis z účtu / poštovní poukázku s připsaným RP v posledním měsíci není nutné dokládat v ojedinělých případech, kdy se jedná o prvotní přiznání dávky a žadatel s nárokem na RP první výplatu dávky ještě neobdržel (RP je dle předloženého potvrzení přiznán, nicméně první výplata proběhne např. až v následujícím měsíci).</p>	

RP akceptujeme standardně do výše dle doloženého potvrzení od ÚP, a to dále za podmínek uvedených v tabulce výše. Pokud by klient dokládal RP např. ve výši 11 000 Kč, nelze akceptovat 26 000 Kč.

U žadatele OSVČ lze akceptovat **RP v maximální výši 26 000 Kč**. Zároveň **není možné započítat souběh příjmů z podnikání a RP**, resp. je možné započítat pouze jeden z těchto příjmů, a to ve výši a po doložení podkladů dle platné metodiky. U RP lze tedy zohlednit maximálně 26 000 Kč (hranice 50 % z celkových příjmů na úvěru), u příjmů z podnikání vycházíme z platné metodiky a výpočtu dle Kalkulátoru předanění v souladu s [Příjem z podnikání v ČR](#).

Při souběhu rodičovského příspěvku s příjmem ze závislé činnosti je součet těchto příjmů akceptován pouze v případě reálnosti jejich vykonávání v době rodičovské dovolené a zároveň, pokud je reálný nárůst příjmu ze závislé činnosti po ukončení výplaty rodičovského příspěvku minimálně ve výši rodičovského příspěvku, která má být započítána do příjmů žadatele.

Invalidní důchod

Invalidní důchod je jedním ze čtyř druhů důchodů českého důchodového systému (vedle důchodu starobního, vdovského, vdoveckého a sirotčího). V závislosti na zjištěném stupni invalidity se rozlišuje důchod pro invaliditu prvního, druhého a třetího stupně. Rozdíl mezi jednotlivými stupni spočívá v míře poklesu pracovní neschopnosti občana. **Banka akceptuje pouze důchod v druhém a třetím stupni invalidity.**

Invalidní důchod lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
Do výše přiznané v rozhodnutí o důchodu	Doklad o přiznání nebo změně výše důchodu Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsaným důchodem v posledním 1 měsíci.
Výpis z účtu / poštovní poukázku s připsaným důchodem v posledním měsíci není nutné dokládat v ojedinělých případech, kdy se jedná o prvotní přiznání důchodu a žadatel s nárokem na tento důchod první výplatu ještě neobdržel (důchod je dle předloženého potvrzení přiznán, nicméně první výplata proběhne např. až v následujícím měsíci).	

Starobní důchod

Starobní důchod je jedním ze čtyř druhů důchodů českého důchodového systému (vedle důchodu invalidního, vdovského, vdoveckého a sirotčího).

Starobní důchod lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
Do výše přiznané v rozhodnutí o důchodu	Doklad o přiznání nebo změně výše důchodu

	Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsaným důchodem v posledním 1 měsíci.
Výpis z účtu / poštovní poukázku s připsaným důchodem v posledním měsíci není nutné dokládat v ojedinělých případech, kdy se jedná o prvotní přiznání důchodu a žadatel s nárokem na tento důchod první výplatu ještě neobdržel (důchod je dle předloženého potvrzení přiznán, nicméně první výplata proběhne např. až v následujícím měsíci).	

Valorizační oznámení je příjemcům pouze jednoho druhu důchodu, který je zasílán bezhotovostně na bankovní účet, zasíláno elektronicky prostřednictvím zprávy pro příjemce. ČSSZ nabízí možnost dodatečně požádat o oznámení o změně výše důchodu v papírové podobě. Obě varianty potvrzení banka akceptuje.

Vdovský a vdovecký důchod

Vdovský a vdovecký důchod lze do příjmů žadatele započítat pouze v případě, pokud bude **pobírán po celou dobu splatnosti úvěru**. V opačném případě jej nelze akceptovat.

Pro posouzení akceptace vdovského a vdoveckého důchodu je nutné vycházet ze zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění [konkrétně se pak jedná o § 50 odst. 2, kdy akceptujeme pouze situace uvedené pod písm. a), b), d), e)]. Pokud tedy osoba žadatele splní alespoň jeden z níže uvedených bodů, pak je zde předpoklad pro akceptování tohoto příjmu.

- a) pečuje o nezaopatřené dítě – zde je ještě nutné posoudit, zda bude dítě nezaopatřené po celou dobu trvání úvěru (tj. kdy dosáhne věku 18 let),
- b) pečuje o dítě, které je závislé na pomoci jiné osoby ve stupni II (středně těžká závislost) nebo stupni III (těžká závislost) anebo stupni IV (úplná závislost),
- d) je invalidní ve třetím stupni, nebo
- e) dosáhla alespoň věku o 4 roky nižšího, než činí důchodový věk stanovený podle § 32 pro muže stejného data narození nebo důchodového věku, je-li důchodový věk nižší.

Vdovský a vdovecký důchod lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
Do výše přiznané v rozhodnutí o důchodu	Doklad o přiznání nebo změně výše důchodu Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsaným důchodem v posledním 1 měsíci.
Výpis z účtu / poštovní poukázku s připsaným důchodem v posledním měsíci není nutné dokládat v ojedinělých případech, kdy se jedná o prvotní přiznání důchodu a žadatel s nárokem na tento důchod první výplatu ještě neobdržel (důchod je dle předloženého potvrzení přiznán, nicméně první výplata proběhne např. až v následujícím měsíci).	

Odměna pěstouna

Odměnu pěstouna (nikoliv příspěvek na úhradu potřeb dítěte, příspěvek při převzetí dítěte, příspěvek na zakoupení osobního motorového vozidla, zaopatřovací příspěvek jednorázový) lze do příjmů žadatele započítat pouze v případě tzv. profesionálního pěstounství. Za profesionálního pěstouna je považována **osoba zařazená ve speciální evidenci osob** (dle rozhodnutí příslušného krajského úřadu), která vykonává zprostředkovanou pěstounskou péči **po přechodnou dobu**.

Příjem osoby v evidenci, která vykonává zprostředkovnou pěstounskou péči po přechodnou dobu, je akceptován jako **standardní příjem ze závislé činnosti** (bez omezení podílu příjmu max. do 50 % z celkových příjmů na úvěru jako u kategorie Ostatních příjmů).

Doložení příjmu

- Rozhodnutí příslušného krajského úřadu o zařazení do evidence osob, které mohou vykonávat pěstounskou péči po přechodnou dobu (popř. jiný dokument, ze kterého bude skutečnost zřejmá).
- **Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu odměny pěstouna za poslední 3 měsíce** (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli)

poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).

Odměnu pěstouna u osoby, která vykonává zprostředkovanou pěstounskou péči, ale **není zařazena v evidenci osob**, které mohou poskytovat pěstounskou péči **po přechodnou dobu**, je možné akceptovat pouze jako **Ostatní příjem**. Stejný postup se uplatní u **Příspěvku při pěstounské péči** u osob vykonávajících nezprostředkovanou pěstounskou péči. Stanovení přesné výše akceptovatelného příjmu se dále řídí metodikou platnou pro **Příjmy vázané na nezletilost/nezaopatřenost dítěte**.

Z pohledu vyhodnocení nákladů na bydlení a životní minimum platí následující pravidla:

- Do výše 20.000 Kč odměny profesionálního pěstouna se zohledňují pouze vlastní děti pěstounů (dětí v pěstounské péči se nezohledňují).
- Pokud je odměna profesionálního pěstouna více než 20.000 Kč, pak se zohledňují vlastní děti pěstounů i všechny děti v pěstounské péči.

Detailní podmínky jsou uvedeny podrobněji v Zákoně č. 363/2021 Sb., kterým se mění Zákon č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí.

Příjmy vázané na nezletilost/nezaopatřenost dítěte

(např. výživné, sirotčí důchod, příspěvek při pěstounské péči, odměna pěstouna u osob, které nejsou zapsány v evidenci a nevykonávají pěstounství na přechodnou dobu apod.)

Tento druh příjmu je možné akceptovat v plné výši pouze v případech, kdy dítě bude nezletilé/nezaopatřené po celou dobu splácení úvěru. V opačných případech je možné akceptovat pouze **část příjmu odpovídající částce rozdílu mezi životním minimem s nezletilým dítětem a bez nezletilého dítěte**.

Výživné na dítě (nikoliv výživné na manželku/manžela) akceptujeme **výhradně na základě soudního rozhodnutí**, nikoli pouze dle dohody mezi manžely. Obecně platí, že do příjmu žadatele lze zohlednit nižší z částek: deklarace žadatele o výši výživného, skutečná výše výživného dle výpisů z účtu, výše výživného stanovená soudem (event. částka odpovídající rozdílu mezi ŽM bez a s nezletilým/nezaopatřeným dítětem, pokud nebude výživné vyplácené po celou dobu splatnosti úvěru).

V případě výživného je rovněž nutné vycházet z reálnosti jeho výplaty, a to především u vyšších částek.

Výživné je možné zohlednit v příjmech žadatele do 19 let věku vyživovaného dítěte (včetně), na základě níže uvedených podkladů:

- Výpisy z účtu za poslední 3 měsíce prokazující výplatu výživného na účet žadatele
- Rozhodnutí soudu o stanovené výši výživného

V případě dalších studií je možné výživné zohlednit v příjmech žadatele až do 26 let věku vyživovaného dítěte (včetně), pokud bude nad rámec standardních podkladů doloženo rovněž potvrzení o studiu dítěte na VŠ, VOŠ.

Výživné vyplácené na účet nezletilého / nezaopatřeného dítěte nelze akceptovat do příjmů žadatele, rodiče.

Do příjmu žadatele nelze započítat tzv. náhradní výživné. Jedná se o dávku vyplácenou Úřadem práce ČR po přechodnou dobu max. 24 měsíců ve výši max. 3 000 Kč. Výživné vyplácené insolvenčním správcem není rovněž akceptovatelným příjmem.

Přídavek na bydlení vojáků z povolání a stabilizační příspěvek

Přídavky na bydlení a stabilizační příspěvky vojáků z povolání jsou pobírány v souladu se Zákonem o vojácích z povolání.

Tento typ příjmu je standardně akceptován společně s příjmem ze závislé činnosti vojáka z povolání, tzn. na základě Potvrzení o výši pracovního příjmu a kompletních výpisů z účtu prokazujících výplatu příspěvků za poslední 3 měsíce.

Cestovní náhrady (diety)

Cestovní náhrady lze akceptovat pouze v případě, že se týkají stravného, resp. nikoliv náhrady za ujeté km a spotřebované pohonné hmoty.

Příjem z cestovních náhrad a náhrad zvýšených životních nákladů pro osoby vyslané do zahraničí je možné akceptovat i ze zahraničí v cizí měně (jedná se o jediné dva typy příjmů z kategorie Ostatních příjmů, kdy lze takový postup uplatnit). V takovém případě je nutné uplatnit přepočtení příjmů koeficientem 90 % obdobně jakou příjmů ze zahraničí dle [Příjem ze zahraničí](#).

Příjem z cestovních náhrad dokládá žadatel o hypoteční úvěr těmito dokumenty:

- **Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu cestovních náhrad za posledních 12 měsíců** (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence), **nebo příjmové doklady, výplatní pásy za shodné období 12 měsíců.**
- Výpadek příjmu z cestovních náhrad se akceptuje max. ve 2 měsících za poslední rok.
- Do příjmů se započítá průměrná výše měsíční cestovní náhrady vypočítaná jako 1/12 prokázané částky náhrad za období posledního roku.
- Shodný postup je možné akceptovat v případě náhrad zvýšených životních nákladů pro osoby vyslané na práci do zahraničí (diplomaté, europoslanci, zaměstnanci zahraničních společností aj.).

Příjem přes pracovní agentury

Příjem přes pracovní agentury lze akceptovat pouze v případě, že se jedná o **příjem z ČR a žadatel má sjednanou pracovní smlouvu na dobu neurčitou**. Pokud je smlouva uzavřena na dobu určitou, pak akceptujeme takovou smlouvu uzavřenou min. na dobu 1 roku a delší.

V případě započítání tohoto typu příjmu žadatele, nelze na úvěru schválit žádnou výjimku z metodiky.

Příjem přes pracovní agentury lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované doklady
Do výše dle Potvrzení o výši pracovního příjmu	Kompletní výpisy z účtu prokazující výplatu mzdy za poslední 3 měsíce.
	Potvrzení o výši pracovního příjmu na formuláři Banky (lze akceptovat rovněž jiné formuláře, pokud obsahují shodný rozsah údajů jako náš).
	Potvrzení o přidělení do firmy, ve které žadatel působí. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Příjem je na trhu práce s ohledem na jeho výši i danou profesi volně nahraditelný (vyhodnocení v gesci schvalovatele dle výsledku úvěrovatelnosti).
	Agentura práce musí být uvedena v rejstříku agentur práce MPSV a mít povolení k uzavírání pracovních smluv s agenturními pracovníky <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuálně písmeno B – forma zprostředkování zaměstnání – vždy ověřit na webu: https://www.uradprace.cz/web/cz/agentury-prace

Rozsah činnosti

A) Na území ČR

Předmět povolení

Občanům ČR

Občanům EU/EHP

Cizincům mimo EU/EHP

Forma zprostředkování

b) Zaměstnávání fyzických osob za účelem výkonu jejich práce pro uživatele, kterým se rozumí jiná právnická nebo fyzická osoba, která práci přiděluje a dohlíží na její provedení.

5 Výdaje žadatele

Kategorie výdajů

Ve výdajích žadatele jsou standardně zohledněny následující výdaje:

- Splátky závazků dle úvěrových registrů BRKI, NRKI.
- Splátka nově žádaného úvěru / úvěrů.
- Náklady na bydlení a životní minimum včetně 5% rezervy na pokrytí nárůstu nákladů
- Rezerva simulující zvýšení úrokové sazby o 2 % p.a. nad úroveň smluvní úrokové sazby
- Další zjištěné výdaje z dostupných podkladů k posouzení úvěru nebo deklarované žadatelem.

5.1 Splátky v úvěrových registrech

V případě zohlednění nižší částky (měsíční splátka, limit kontraktu) úvěrových závazků při vyhodnocení úvěruschopnosti žadatele oproti závazkům evidovaným v registrech BRKI, NRKI, musí být hodnověrným způsobem doloženo, že závazky jsou již splaceny (např. potvrzení věřitele o splacení úvěru, úvěrová smlouva aj.), nebo budou splaceny (žadatel tuto skutečnost prokáže nejpozději k čerpání úvěru).

Splátky, které se ve výdajích žadatele nezohledňují

- Závazky, které jsou splaceny z poskytovaného hypotečního úvěru.
- Závazky, které **zaniknou nejpozději do 3 měsíců** od data podání Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru.
- Závazky, které jsou **splaceny z vlastních zdrojů žadatele**, popř. jiných zdrojů, pokud bude nejpozději k prvnímu čerpání doloženo potvrzení o jejich splacení.
- **Ručitelské závazky, které jsou za posledních 6 měsíců řádně spláceny** (žádné dlužné splátky).

Existující nesplátkové operace a také rozjednané žádosti, které nebudou k čerpání hypotečního úvěru zrušeny (kreditní karty, kontokorentní úvěry, revolvingové úvěry aj.), **jsou započítány do výdajů žadatele ve výši 5 % z celkového limitu závazku bez ohledu na to, zda jsou dané kontrakty využívány/čerpány, anebo nikoliv.**

Ručitelské závazky, které nejsou za posledních 6 měsíců řádně spláceny (minimálně jedna dlužná splátka), se do výdajů žadatele započítávají, a to ve výši **celkové splátky závazku.**

Pokud zohledňujeme ve výdajích operativní leasing, je zapotřebí od klienta vyžádat příslušnou **smlouvu o operativním leasingu**. Ve smlouvě je celková částka, kterou klient má ve sjednaném časovém intervalu splácet, uvedena – je základem pro výpočet měsíčních splátek (paralela výše dluhu) a s touto sumou kalkulujeme **při vyhodnocení ukazatele DTI. Do DSTI** a výpočtu disponibilního příjmu vstupuje výše splátky dle splátkového kalendáře včetně pojištění a dodatečných poplatků za služby.

5.2 Životní minimum a náklady na bydlení

Náklady na bydlení a životní minimum včetně koeficientu závislého na zemi bydliště, popř. trvalého pobytu žadatele jsou zohledňovány v interním procesu vyhodnocení úvěruschopnosti žadatele společně s dalšími výdaji uvedenými v této Kapitole. Výše životního minima a nákladů na bydlení je určena v závislosti na počtu osob žijících ve společné domácnosti.

Aktuální hodnoty nákladů jsou stanovené v systémech Banky a výpočet zahrnuje:

- náklady na životní minimum
- náklady na bydlení
- koeficient dle země bydliště / trvalého pobytu žadatele
- rezerva pokrývající možný nárůst životních nákladů ve výši 5 % z celkové sumy nákladů na bydlení a životní minimum

Kategorie koeficientů dle země bydliště / trvalého pobytu:

Země (bydliště nebo trvalý pobyt)	Koeficient
Česká republika, Polsko, Ukrajina, Rumunsko, Slovensko, Bulharsko, Maďarsko	1
Všechny ostatní země	1,7

Žadatel o úvěr zároveň **deklaruje výši nákladů na životní minimum a bydlení** a také **způsob budoucího bydlení** po poskytnutí hypotečního úvěru v **Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru**. Žádosti bez řádně vyplněných údajů o nákladech nebo s neadekvátními částkami nákladů **nejsou akceptovány**.

Banka hodnotí u vybrané skupiny vysokopříjmových žadatelů adekvátnost deklarovaných hodnot nákladů na bydlení a životní minimum. O výsledku vyhodnocení vyrozumí externího partnera pobočka, která disponuje systémovou podporou.

Hodnocení je interní a bude probíhat výhradně v kompetenci schvalovatele na ústředí banky.

Tyto případy je potřeba nad rámec metodiky doplnit o aktuální výpisy z účtu všech žadatelů o úvěr za poslední 3 měsíce, ze kterých jsou zřejmé informace o příjmech a výdajích, bez ohledu na typ dokládáného příjmu nebo způsob hodnocení bonity. Schvalovatel úvěru bude dále oprávněn si vyžádat další podklady k posouzení úvěruschopnosti žadatele.

Manželé

U manželů, kteří nemají SJM, se výpočet nákladů na ŽM a bydlení provádí vždy za oba manžele a za neopatřené děti ve společné domácnosti. Na tento postup výpočtu nemá vliv zúžení rozsahu SJM, zrušení BSM ani jiné důvody, pro které žádá o úvěr pouze jeden z manželů.

U manželů cizinců, na které se nevztahuje SJM a žadatelem je pouze jeden z nich, se výpočet nákladů na ŽM a bydlení provádí pouze za daného žadatele.

Registrovaní partneři

O úvěr mohou žádat registrovaní partneři jak společně, tak každý samostatně, SJM nevzniká.

Z důvodů vzájemné vyživovací povinnosti je nutné registrované partnery z pohledu nákladů na ŽM a bydlení posuzovat vždy jako manžele.

Druh a družka:

Výpočet nákladů na ŽM a bydlení se provádí vždy za oba partnery a případně nezaopatřené děti ve společné domácnosti.

Pokud o úvěr žádá pouze jeden z partnerů, a zpracovatel/schvalovatel má jasné indicie o existenci společné domácnosti s druhým z partnerů, pak je nutné zohlednit ve výpočtu i druhého z partnerů.

Příkladem může být situace, kdy o úvěr žádá např. pouze druh, ale nemovitost budou nabývat společně s družkou do podílového spoluvlastnictví.

Sřídavá a výhradní péče o děti

Pokud o úvěr žádá rodič, který má dítě/děti ve sřídavé péči, pak se vždy uplatní následující postup:

- Do výdajů se započítají náklady na bydlení a **životní minimum na základě počtu dětí** (např. 3 děti ve sřídavé – ve výpočtu se zohlední 3 nezaopatřené děti a dospělá osoba)

Pokud je daná i povinnost hradit výživné, pak se zadá standardně do příjmů/výdajů v závislosti na povinnostech stanovených v rozsudku (přiznané výživné jako příjem dle Ostatní příjmy a hrazené výživné jako výdaj dle Výdaje žadatele).

Pokud o úvěr žádá rodič, kterému nebylo svěřeno dítě do péče (dítě je ve výhradní péči druhého rodiče, který není žadatelem o úvěr), dítě se **v nákladech na bydlení a životní minimum nezohledňuje**.

Do výdajů žadatele se zadává částka výživného dle níže uvedených pravidel:

Výživné hrazené z běžného účtu žadatele (vyšší z porovnávaných částek):

- Deklarace žadatele o výši výživného
- Skutečná výše hrazeného výživného dle 3 výpisů z běžného účtu

Zadání částky výživného na základě výpisů z běžného účtu bez doložení souvisejícího rozsudku/dohody o výživném lze akceptovat pouze za podmínky, že dochází k **pravidelnému hrazení výživného s jednoznačnou identifikací platby a ve shodné výši v kontrolovaných 3 měsících**.

V případech, **kdy nejsou výše uvedená pravidla splněna** (např. nepravidelné platby výživného, rozdílné částky, chybějící identifikace platby, výrazný nepoměr mezi výší výživného a příjmy žadatele aj.), je rozsudek/dohoda o výživném vždy požadována a ve výdajích se zohlední částka dle níže uvedeného:

Výživné (vyšší z porovnávaných částek):

- Deklarace žadatele o výši výživného
- Skutečná výše hrazeného výživného dle 3 výpisů z běžného účtu
- Výše výživného stanovená soudem / dohodou

Společná péče o děti

Náklady na ŽM a bydlení nelze započítávat a korigovat obdobně jako při sřídavé, anebo výhradní péči o děti. Děti ve společné péči je nutné zohlednit standardně v nákladech na bydlení a životní minimum.

5.3 Rezerva splátky

Rezerva splátky je zohledňována v interním procesu vyhodnocení úvěruschopnosti žadatele společně s dalšími výdaji uvedenými v této Kapitole.

Při výpočtu platební kapacity je uvažováno s rezervou, která simuluje budoucí nárůst úrokové sazby o dva procentní body. Do výpočtu disponibilního příjmu žadatele vstupuje anuitní splátka zvýšená o dva procentní body nad úroveň smluvní úrokové sazby.

V případě kombinací produkt + služba, resp. více služeb bude započítána ke splátce nejvyšší rezerva odpovídající produktu/službě.

V případě, kdy je klientovi poskytnut Bankou pouze jeden úvěr, se splátkou rozumí anuitní splátka. V případě, kdy je klientovi Bankou poskytnuto více úvěrů, se splátkou rozumí součet splátek těchto úvěrů.

V případě druhého či dalšího úvěru klienta se do výdajů započítá rezerva pouze ke splátce nově poskytnutého úvěru.

V případě souběhu více úvěrů na jedné nemovitosti se nový úvěr řídí pravidly dle Podkapitoly 8.3 Nemovitosti zajišťující současně více úvěrů, tzn. celkovým poměrem výše úvěru a ZHN.

5.4 Další výdaje

Do dalších výdajů se zahrnují všechny poplatky za správu úvěrů poskytnutých ČSOB Hypoteční bankou (v BRKI je uvedena splátka úvěru vždy včetně ostatních měsíčních výdajů tzn. s poplatkem za správu úvěru), dále se do výdajů zahrnuje:

- Životní pojištění.
- Pojištění nemovitosti (skutečná výše dle pojistné smlouvy, popř. paušální částka 200 Kč, pokud podklady nejsou v době posouzení úvěruschopnosti žadatele předloženy a přesná částka není Bance známa. Pokud je klientovi poskytována další služba zajištěná shodnou nemovitostí a pojistnou smlouvu máme v době posouzení úvěruschopnosti žadatele již k dispozici, ve výdajích musí být zohledněna reálná výše pojistného dané nemovitosti.
- Penzijní připojištění.
- Stavební spoření.
- Leasing.
- Výživné aj.

Obecně do dalších výdajů zahrnujeme všechny pravidelné výdaje žadatelů, které nejsou zohledněny v nákladech na ŽM a bydlení.

V případě podnikatelských úvěrů klienta, u nichž jsou úroky zahrnovány do daňově uznatelných výdajů uplatněných v DP, se provádí korekce řádku 102. Do výdajů žadatele je současně nutné s touto splátkou počítat. V případě zahrnutí měsíčních splátek leasingu do daňově uznatelných výdajů žadatele (smlouva uzavřená na IČ), se provádí korekce řádku 102. Do výdajů klienta je současně nutné s touto splátkou počítat (podrobněji v Podkapitole [Příjem z podnikání v ČR](#)).

6 Úvěrové ukazatele

Banka vyhodnocuje v rámci procesu posouzení úvěruschopnosti žadatele o hypoteční úvěr úvěrové ukazatele. Jejich maximální limity jsou vyhlášovány ze strany České národní banky formou Veřejné vyhlášky (Opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů) v souladu se Zákonem č. 219/2021, který novelizoval Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

- **DSTI** (Debt Service to Income) – procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr
- **DTI** (Debt to Income) – poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu
- **LTV** (Loan to Value) – procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti

Limity úvěrových ukazatelů

V této Podkapitole je uveden přehled aktuálních limitů úvěrových ukazatelů a podmínek vyhlášených ze strany ČNB nebo dle vnitřní politiky Banky.

Horní hranice úvěrových ukazatelů:

- **DSTI 55 %**
- **DTI 12**
- **LTV 80 % a pro žadatele mladší 36 let 90 %**

Tabulka přehledu limitů:

ÚČELY	VŠECHNY ÚČELY VYJMA REFINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ		REFINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ	
	ŽADATELÉ MLADŠÍ 36 LET			
ROZHODNUTÍ		NE	ANO	NE

	ANO (věk <36 let, deklarace žadatele = vlastní bydlení, objekt ≠ BD, produkt ≠ NHÚ)		(bez navýšení, shodná splatnost a zástava)	ŽADATELÉ MLADŠÍ 36 LET	ŽADATELÉ NAD 36 ET
DSTI	55 %	55 %	55 %	55 %	55 %
DTI	12	12	12	12	12
LTV	90 %	80 %	90 %	90 %	80 %

Mírnější ukazatele pro žadatele mladší 36 let je možné uplatnit pouze při současném splnění těchto podmínek:

- **Všichni žadatelé musí být mladší 36 let v době poskytnutí úvěru** = v okamžik podpisu úvěrové smlouvy – systém při každém protočení úvěrovatelnosti k věku připočte + lhůtu 45 dnů na podpis smlouvy a žadatel musí po tomto přepočtu stále splnit věk mladší než 36 let
 - Pokud žádá manželský pár/registrovaní partneři, stačí, aby věk do 36 let splnil pouze jeden z nich*
 *neplatí pro případy, kdy o úvěr žádá 3 a více osob, zde se rozhodnutí o mírnějších limitech pro úvěrové ukazatele řídí věkem nejstaršího žadatele, resp. pro jejich využití musí všichni žadatelé splnit věkovou hranici <36 let (bez ohledu na rodinný stav, tj. i u žádostí o dvou domácnostech, ve kterých figurují manželské páry)
- **úvěrem je financován objekt pro vlastní bydlení** = rozhodnutí dle deklarace žadatele „Pro vlastní bydlení (ČNB)“.
 - Mírnější ukazatele neuplatníme při volbě „K pronájmu“ a také u obchodních případů, kde je objektem úvěru bytový dům anebo pokud poskytujeme NHÚ (tyto parametry nesplňují definici vlastního bydlení).

Limity DTI a LTV vyhlášené ČNB nejsou uplatňovány u účelu refinancování při současném splnění těchto podmínek:

- **Jedná se o refinancování zajištěného úvěru bez navýšení** (zajištěný úvěr = hypoteční úvěr/úvěr ze SS se zástavou nemovitosti)
 - Limit nového úvěru není v době schvalování vyšší než součet aktuálních dlužných jistin refinancovaných zajištěných úvěrů dle údajů z BRKI.
- **Splatnost nového úvěru není delší než u refinancovaného**
 - Posuzujeme dle BRKI, v případě potřeby dle úvěrové smlouvy/dodatku, kterým byla splatnost upravena (o délce splatnosti dle BRKI informuje externího partnera pobočka).
 - Splatnost nového úvěru je nutné nastavit s přesností na měsíc a rok bez zohlednění doby čerpání.
 - V případě refinancování více zajištěných úvěrů s odlišnou splatností lze max. splatnost nového úvěru nastavit podle úvěru s tou nejdelší splatností.
- **Nový úvěr je zajištěn minimálně všemi nemovitostmi, které zajišťují refinancovaný**
 - Posuzujeme dle úvěrové smlouvy / LV / nahlížení do KN.
 - Při splnění je akceptováno i dodatečné zajištění.

Pokud jsou výše definované podmínky u účelu refinancování splněny, použijí se následující limity úvěrových ukazatelů – DSTI 55 %, DTI 12, LTV 90 %.

Korekce zůstatku úvěru poskytnutého stavební spořitelnou

Aktuální dluh u meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření je možné ponížít o zůstatek na souvisejícím stavebním spoření, a to na základě doloženého aktuálního výpisu z vkladového účtu stavebního

spoření. V reportu úvěrových registrů BRKI je u meziúvěru/úvěru ze stavebního spoření uvedena výše jistiny (výše úvěru Kč) v okamžiku poskytnutí, bez ohledu na očekávané umoření částí jistiny.

Pokud je u obchodního případu žádoucí tímto způsobem podpořit splnění úvěrového ukazatele DTI, pobočka zajistí v interním systému Banky korekci aktuální výše dlužné jistiny o zůstatek na souvisejícím stavebním spoření. Při vyhodnocení úvěrového ukazatele DTI bude následně zohledněn takto upravený limit.

7 Objekty úvěru

Úvěry jsou poskytovány fyzickým osobám na RČ (u cizinců bez přiděleného RČ českou autoritou je nahrazeno datem narození) na financování objektů, které nejsou určeny a využívány k podnikatelským aktivitám.

- Za podnikání není považován pronájem dle §9.
- Následný vklad objektu úvěru do majetku obchodní korporace a jeho využívání za účelem podnikání není metodikou povolen.

7.1 Akceptovatelné objekty úvěru

Mezi vhodné a Bankou akceptovatelné objekty úvěru patří níže definované nemovitosti:

- Stavební pozemek určený pro výstavbu rodinného domu/bytového domu/objektu individuální rekreace.
- Pozemek, jehož součástí je rodinný dům/bytový dům/objekt pro individuální rekreaci vč. příslušenství.
- Rodinný dům/bytový dům/objekt individuální rekreace s pozemkem jako samostatnou nemovitostí vč. příslušenství.
- Bytová jednotka v osobním vlastnictví.
- Bytová jednotka v družstevním vlastnictví.
- Ateliér (jednotka zkolaudovaná jako ateliér zapsaná v Katastru nemovitostí se Způsobem využití „ateliér“ za podmínky, že je současně předmětem zajištění).
- Právo stavby.
- Objekt mobilního domu.

Objekty je možné v rámci jednoho úvěru kombinovat, při financování 3. a další nemovitosti, která je objektem úvěru, se úvěrování řídí Podkapitolou [Hypotéka na pronájem](#).

Jako objekt úvěru je možné akceptovat i jiný typ nemovitosti, a to za předpokladu, že **se realizací investičního záměru financovaného hypotečním úvěrem stane vhodným objektem úvěru** dle výše definovaného seznamu.

Nemovitost, která je objektem úvěru se může nacházet i **mimo území ČR**. Banka nefinancuje nemovitosti v rizikových zemích definovaných seznamu rizikových zemí na Informatoriu. Vhodnost jednotlivých ostatních zemí je posuzována individuálně schvalovatelem.

- Čerpání úvěru do zahraničí řeší Podkapitola [Čerpání v cizí měně a do zahraničí](#).
- Nemovitost nacházející se mimo území ČR nemůže sloužit jako zajištění úvěru.
- Vzhledem k odlišnostem v legislativních postupech a daňovém systému cizích zemí je nutné prokazatelně ověřit legislativní postupy v dané zemi na základě deklarovaných informací ze strany žadatele o úvěr, osob zainteresovaných v daném obchodu (vyjádření RK, advokáta, notáře aj.), popř. z veřejně dostupných zdrojů.
- Banka vyžaduje obdobné podklady jako v případě úvěrování nemovitostí v ČR v závislosti na konkrétním účelu dle Kapitoly [Účely úvěru](#).
- Dokumenty předkládané k čerpání úvěru psané v cizím jazyce musí být přeloženy v souladu s Kapitolou [Čerpání](#).

7.2 Stavby k individuální rekreaci

Jednoduché stavby (např. rekreační chalupa, rekreační chata, rekreační domek aj.), které svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci.

Stavby pro rodinnou rekreaci Banka financuje výhradně za podmínky, že mají **přiděleno číslo evidenční. Úvěr je vždy poskytován s max. LTV 80 %.**

7.3 Mobilní domy

Mezi povolené objekty úvěru patří i stavby typu „mobilního domu“ (např. freedomky, mobilní domy, modulární a kontejnerové domy aj.), které svým účelem využití jednoznačně **naplňují potřebu bydlení**, ale nepodléhají zápisu do Katastru nemovitostí. **Tiny house, minimalistické domy**, které mohou být napojené na inženýrské sítě nebo se může jednat o zcela soběstačné stavby **a Soběstačné domy (ostrovní domy, off grid)**, které naplňují potřebu trvalého bydlení, ale nejsou napojené na inženýrské sítě, je – li funkčnost je zajištěna jiným alternativním způsobem.

Financovaným objektem může být pouze stavba nebo konstrukce způsobilá k obývání a současně nesmí jít o vozidlo (dle zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu), drážní vozidlo (dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách), plavidlo (dle zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě) nebo letadlo (dle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví) bez ohledu na způsobilost k provozu.

- Jako zajištění úvěru poskytnutého za účelem pořízení stavby mobilního domu je akceptována jiná nemovitost, příp. i stavební pozemek, na kterém bude mobilní dům umístěn (pravidla pro vklad zástavního práva řeší Kapitola Předmět zajištění).

Vzorové příklady financovatelných staveb a informace naleznete na Informatoriu.

7.4 Právo stavby

Právo stavby je věcné právo umožňující zřídit stavbu na pozemku jiného vlastníka. Jedná se o nemovitou věc, která se zapisuje do Katastru nemovitostí. Lze jej zřídit za úplatu i bezúplatně, a to až na dobu 99 let.

- Pořízení práva stavby nelze financovat samostatně, ale pouze společně s účelem výstavba **rodinného domu/objektu individuální rekreace** (nikoliv bytové jednotky) na tomto právu stavby (popř. společně s ostatními účely v souladu s metodikou).
- Schvalování úvěrů, kde je právo stavby objektem úvěru nebo předmětem zajištění je možné pouze na ústředí Banky (Schvalování retailových úvěrů).
- Pro potřeby schválení úvěru je možné akceptovat i nepodepsaný návrh smlouvy o právu stavby. Nejpozději v okamžiku vyhotovení zástavní smlouvy však musí být tato smlouva již zavkládána na KN.
- Vždy musí být zřízeno zástavní právo k právu stavby a současně k pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno, popř. je možné úvěr zajistit jinou vhodnou nemovitostí.

Obecně musí smlouva o právu stavby splňovat následující parametry:

- Osoba stavebníka musí být odlišná od osoby majitele pozemku (mimo případy, kdy na jedné straně jsou společně manželé / druh a družka a na straně druhé jen jeden z manželů / partnerů jako výlučný vlastník pozemku dle tabulky Stavba na pozemku jiného vlastníka umístěné na Informatoriu).
- Musí být výslovně sjednáno, že majitel pozemku zřizuje pro stavebníka právo stavby dle příslušných ustanovení občanského zákoníku (konkrétní paragraf citovat nemusí, jde o § 1240 a následující) a stavebník jej přijímá.

- Musí být sjednáno konkrétní trvání práva stavby, nejvýše pak 99 let.
- Musí být sjednána konkrétní úplata za zřízení práva stavby nebo výslovně sjednáno, že je zřízeno bezúplatně.

8 Předmět zajištění

Zajištění úvěrů je v bance vyžadováno vždy formou zástavního práva k nemovitosti ohodnocené dle metodiky Banky na tzv. zástavní hodnotu, která vychází z ceny obvyklé/tržní hodnoty.

8.1 Akceptovatelné objekty zajištění

Při posouzení vhodnosti nemovitostí pro vklad zástavního práva je zapotřebí dodržet níže definované podmínky:

- Vhodnost zástavy je posouzena v souladu s interními pravidly útvarem Oceňování majetku ČSOB.
- Předmět zajištění se musí nacházet vždy na území ČR.
- U úvěrů > = 15 mil. Kč je využíván negative pledge – zákaz zcizení (převodu) a zatížení zastavované nemovitosti. Banka vyžaduje zápis těchto omezení do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
- K zastavované nemovitosti musí být zajištěn bezproblémový přístup, tj. z veřejné komunikace, přes pozemek ve vlastnictví obce. Přístup přes pozemek ve vlastnictví jiného subjektu musí být zabezpečen služebností stezky a cesty (věcné břemeno chůze a jízdy) přes předmětný pozemek (k vyřešení přístupu s vlivem na cenu obvyklou/tržní hodnotu, resp. ZHN, musí dojít nejpozději před prvním čerpáním úvěru).

Pokud má být udělena výjimka z vhodnosti zajištění, je nutné zajistit a do Banky předat přesný popis nemovitosti včetně fotografií (popř. již existující odhad).

Souhlas druhého z manželů se zřízením zástavního práva

Pokud předmět zajištění spadá do SJM, pak zástavní smlouvu v roli Zástavců podepisují oba manželé. V případě, že je nemovitost ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů a o úvěr žádají oba manželé, pak vlastník podepisuje zástavní smlouvou v roli Zástavce a druhý z manželů pouze v pozici Dlužníka. Banka nevyžaduje souhlas druhého z manželů formou prohlášení v zástavní smlouvě, jestliže je předmět zajištění ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, který podepisuje zástavní smlouvu v roli Zástavce, a druhý z manželů není žadatelem o úvěr.

Zástavní právo k nemovitosti ve vlastnictví obchodní korporace

Banka akceptuje jako zajištění úvěru nemovitost ve vlastnictví obchodní korporace za podmínky existence rodinné vazby mezi některým ze žadatelů o úvěr a (spolu)vlastníkem dané právnické osoby. Za rodinnou vazbu považujeme rodiče, děti, sourozence, vnuka/vnučku, prarodiče, nerozvedené manžele. V systémech Banky proběhne standardní kontrola právnické osoby.

Pro tyto případy je využíváno smluvní ujednání, dle kterého je klient povinen zajistit předložení souhlasného prohlášení kontrolního nebo nejvyššího orgánu ohledně zřízení zástavního práva k nemovitosti ve vlastnictví obchodní korporace.

Zástavní právo k majetku ve svěřenském fondu

Zástavní právo k majetku ve svěřenském fondu Banka neakceptuje, opatření se týká i stávajících hypotečních úvěrů. Není tedy možné zastavit nemovitost ve svěřenském fondu ani vložit již zastavenou nemovitost do svěřenského fondu.

Odlisný postup je možné uplatnit v případech, kdy je svěřenský fond pouze krátce dočasným vlastníkem zastavené nemovitosti před převodem vlastnického práva na klienta (klient je v roli kupujícího). Pokud je tedy svěřenský fond současně prodávajícím, je poměrně nepravděpodobné, že bychom zástavní právo uplatňovali ještě před převodem na klienta, proto je sjednání zástavní smlouvy v těchto případech za Banku přijatelné.

Zástavní právo třetí osoby a omezení převodu nemovitosti

Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu.

Tento postup je uplatňovaný i v případě zástavního práva sjednaného pro entitu v rámci skupiny ČSOB. Např. nelze akceptovat zástavní právo sjednané k úvěru ze stavebního spoření poskytnutého ČSOBS. Pokud by před zástavním právem ČSOB Hypoteční banky bylo sjednáno jiné zástavní právo, znamenalo by to:

- Pohledávku z takového hypotečního úvěru není možné zařadit do krycího bloku hypotečních zástavních listů.
- Snižuje se dobytnost pohledávky ze zástavy (až po uspokojení věřitele před ČSOB Hypoteční bankou).

Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem, nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne ze zákona v důsledku jejího úplného splacení použitím hypotečního úvěru. Výjimku představují také úvěry poskytované v rámci developerských projektů.

Převod zastavené nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti, nesmí být podán návrh na výkon rozhodnutí a na LV nesmí být vyznačena plomba "p" ani "*".

Zástavní právo nebo omezení převodu nemovitosti je vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) v části C "Omezení vlastnického práva".

Obce a města v roli zástavce

Je-li zástavcem nemovitosti obec/město, pak v listině osvědčující právní úkon obce musí být vyjádřeno, že daný úkon byl příslušným orgánem obce schválen, nebo byl tímto orgánem byl udělen k jeho provedení souhlas. Bez tohoto schválení či souhlasu je právní úkon od počátku neplatný. Z uvedeného důvodu musí zastupitelstvo obce před uzavřením zástavní smlouvy rozhodnout o jejím uzavření, resp. zástavní smlouva buď musí obsahovat doložku o tom, že zástavní smlouva byla schválena zastupitelstvem obce nebo potvrzující doložka musí být spojena s listinou, v níž je obsažen právní úkon obce (tj. spojena s každým stejnopisem zástavní smlouvy). Obsah doložky zákon výslovně nestanoví, měla by však obsahovat např. kdo, kdy a jakým způsobem s právním úkonem vyslovil souhlas nebo jej schválil. Doložka může znít např.: „Uzavření této Zástavní smlouvy bylo schváleno usnesením xxx.zasedání zastupitelstva města ze dne“.

Podmínkou sepsání zástavní smlouvy musí být vždy doložení jejího schválení zastupitelstvem obce (města), např.: předložení originálu dokladu, který potvrzuje, že zastupitelstvo obce (města) schválilo uzavření zástavní smlouvy k Objektu Úvěru, včetně uvedení data, kdy byl tento úkon schválen.

Neakceptovatelná omezení váznoucí na zastavené nemovitosti

- **Zástavní právo třetí osoby**, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů.
- **Budoucí zástavní právo** – zástavní právo, které je sjednáváno dopředu a stává se účinným až po převodu vlastnického práva.
- **Omezení dispozice nebo zatížení nemovitosti** (tzv. negative pledge), zejména zákaz převodu nemovité věci, zákaz zřízení dalšího zástavního práva apod. Možné řešení je postup dle Kapitoly [Refinancování](#).

Akceptovatelná omezení váznoucí na zastavené nemovitosti

- Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem, nebo omezením převodu nemovitostí, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne ze zákona v důsledku jejího úplného splacení použitím hypotečního úvěru.
- **Služebnost (věcná břemena)** obecně nejsou skutečností, pro kterou nelze hypoteční úvěr sjednat, mohou však mít vliv na výši ceny obvyklé.

Služebnost bytu (věcné břemeno doživotního užívání) má vždy na obvyklou cenu nemovitosti výrazný vliv, a to v závislosti na ujednaném rozsahu užívání. Ve většině případů vede k faktické neobchodovatelnosti nemovitostí. O výši vlivu věcného břemene na obvyklou cenu rozhoduje vždy odborný technik Banky.

- **Uvolněné zástavní právo** vzniká v případě, kdy zanikne pohledávka (je splacen úvěr) a vlastník nemovitosti nenechá na základě kvitance z katastru nemovitostí vymazat celé zástavní právo, ale jen původního věřitele. Takové zástavní právo lze znovu „naplnit“ novým věřitelem, pouze do výše původního dluhu. Uvolněné ZP na zástavě váznout může, k jeho nenaplnění se zástavce zavazuje v zástavní smlouvě a návrhu na vklad.
- **Výhrada zpětné koupě** je omezením, u kterého pokud o to prodávající požádá, má kupující povinnost převést věc (tedy i nemovitou) prodávajícímu zpět. Proávající pak vrátí kupujícímu zpět kupní cenu. Pokud je výhrada sjednána jako věcné právo a zapsána na LV do katastru nemovitostí, je možné nemovitost zatížit jen se souhlasem oprávněného (prodávajícího). V případě, že na předmětu zajištění vázne (nebo v kupní smlouvě je sjednávána) tato výhrada je nutné postupovat následovně:
- **HUF – zástavní právo zřizuje současný vlastník (prodávající)** – standardní postup, podpis zástavní smlouvy prodávajícím lze považovat za jeho souhlas se zatížením nemovitosti zástavním právem. Samostatný souhlas tedy není nutné vyžadovat.
- **HUF – zástavní právo zřizuje kupující (klient)** - v případě, kdy se nejprve vkládá vlastnické právo, a teprve poté zástavní právo, je nutné požadovat souhlas oprávněného (prodávajícího) se zřízením zástavního práva.
- **Dočasně nezajištěný úvěr (DNU)** – v případě DNU, pokud bude v kupní smlouvě uvedena výhrada zpětné koupě, musí být již ke schválení/nejpozději však k prvnímu čerpání DNU doložen i souhlas oprávněného (prodávajícího) se zřízením zástavního práva. Bez souhlasu by následně nemohlo dojít k zápisu našeho zástavního práva.

Pozn.: Pokud tento souhlas nebude vyplývat přímo z kupní smlouvy, pak je nutné doložit samostatný dokument vystavený oprávněným (prodávajícím), ze kterého již bude tento souhlas patrný. Dokument je nutné doložit s úředně ověřeným podpisem oprávněného (prodávajícího).

V případech poskytování standardních hypotečních úvěrů (HUF) platí, že výše úvěru poskytovaná na investici do nemovitosti nesmí přesahovat 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, příp. více nemovitostí. Možností, jak zvýšit částku úvěru, je využití nabízených služeb Banky a sjednání úvěru až do 90 % zástavní hodnoty, anebo zastavení další nemovitosti, ohodnocené dle metodiky Banky.

8.2 Zpracování ocenění nemovitosti

Základním podkladem pro stanovení výsledné zástavní hodnoty zajištění je ocenění nemovitosti zpracované:

Zpracovatelem úvěru v interním systému, odhad je zpracován pomocí tzv. **Expresního ocenění bytu** nebo **Expresního ocenění rodinného domu**.

- Platnost Expresního ocenění bytu (EOB) a Expresního ocenění rodinného domu (EORD) je **90 dnů** ode dne jeho zpracování.

Interním odhadcem (pověřený zaměstnanec útvaru Oceňování majetku ČSOB) na základě dokumentu Oznámení o poplatku a podkladech k ocenění zpracuje Banka odhad, který je interní a klientům se nepředává. Je zpracován v následujících formách:

- **Ocenění nemovitosti/interní odhad**
- **Dotazník byt** – zpracování odhadu bytové jednotky na základě elektronických podkladů od žadatele o úvěr, resp. fotodokumentace, aktuálního LV aj. a vyplněného Dotazníku byt. Žádost o Dotazník byt zpracovává pracovník pobočky v interním systému. Platnost Dotazníku byt je omezena na max. **24 měsíců** ode dne jeho zpracování.
- **Interní odhad zjednodušený (IOZ)** – pro vyhotovení IOZ se použije aktuální výpis z KN, původní odhad zpracovaný pro předchozího věřitele (ne starší 8 let) + 4 aktuální fotografie. Pokud byl původní odhad zpracován na budoucí cenu, pak je nutné doložit i poslední protokol o stavu stavby. Jedná se o speciální typ interního odhadu bez místního šetření. Lze použít pouze při Zjednodušeném dokládání příjmu při refinancování. Při zadání požadavku na vypracování interního odhadu se zvolí možnost IOZ. Platnost Interního odhadu zjednodušeného je omezena na max. **24 měsíců** ode dne jeho zpracování

Externím odhadcem na základě přímého požadavku klienta k externímu odhadci. Banka předá klientovi příslušnou část Seznamu externích odhadců a vyplněný Identifikační list obchodního místa. Bance se odhad předkládá výhradně v elektronické podobě, po přiřazení odhadu k úvěru zafunguje rozhodovací algoritmus v systému Banky, který vyhodnotí potřebu provedení supervize (případnou žádost o supervizi zadá pracovník pobočky manuálně). Externí odhadce musí být uveden v Seznamu externích odhadců. Platnost je omezena na max. 24 měsíců ode dne jeho zpracování.

Vybraní smluvní externí odhadci tzv. INEX zpracovávají odhady i přímo na objednávku banky. Tyto odhady se považují za interní odhady (došlo k přebíhání), klientům se tedy nepředávají a jsou pouze v elektronické podobě. Součástí externího odhadu vč. INEX není supervize, zafunguje rozhodovací algoritmus v systému Banky, který vyhodnotí potřebu provedení supervize (případnou žádost o supervizi zadá manuálně pracovník příslušného útvaru Banky).

Odborný technik vždy vypracovává Ocenění nemovitosti (interní odhad) v následujících případech (nelze akceptovat externí odhady):

- Předmětem zajištění je bytový dům.
- Poskytovaný úvěr je >= 20 mil Kč a jako zajištění slouží pouze jedna nemovitost.

☒ **Supervizi nemovitosti** zpracovávají na základě požadavku příslušného útvaru pověření odborní technici.

- platnost Supervize je omezena na max. **24 měsíců** ode dne jejího zpracování.

☒ Supervize nemovitosti již **není automaticky součástí interního odhadu**.

☒ Pro všechny odhady platí pravidla **Bez supervize**, vizte manuál, který je k dispozici v aplikaci Modelová hypotéka záložka Důležité šablony (Manuál Bez supervize).

☒ O Supervizi nemovitosti **je možné** dále **žádat z těchto důvodů**:

- přehodnocení ceny INEX, přehodnocení podezřelé ceny.
- úprava nejasných podmínek z INEX odhadu (nedořešené přístupy, podmínky, rizika, chyby INEX, přehodnocení stanoviska k rozpočtu).

☒ O Supervizi nemovitosti **není možné žádat z důvodu změny v rozsahu zajištění** (vyvázání pozemku apod.).

- vždy nutný nový odhad.

8.3 Nemovitosti zajišťující současně více úvěrů

Postup v případě zajištění nového úvěru shodnou nemovitostí, která již zajišťuje původní úvěr / úvěry (shodná může být jedna nebo více nemovitostí):

- V prvním kroku je zapotřebí stanovit hodnotu Klientského LTV.
- Pokud je nový úvěr zpracováván ve stejném pásmu jako je Klientské LTV, je zapotřebí stanovit u původního úvěru/úvěrů minimální nutnou CVZ (cena vstupující do zajištění) pro zachování smluvního LTV, maximálně však do doporučené horní hranice ukazatele LTV stanoveného ČNB – tedy část ZHN, která je dle smluvně sjednaného LTV potřebná k zajištění dříve poskytnutého úvěru/úvěrů.
- Dle ZHN k využití (tj. celková ZHN mínus ZHN použitá pro minimálně nutnou CVZ) je pak v závislosti na dané službě dopočítána výše úvěru, kterou je s daným zajištěním možné poskytnout.

Příklad:

Původní úvěr HU 100 se zůstatkem 2.000.000 Kč Zástavní hodnota nemovitosti 4.000.000 Kč.
Stávající úvěr je ve výši 2.000.000 Kč (HU 100) potřebná hodnota zajištění pro tento úvěr (CVZ) je 2.222.222 Kč ($2.000.000 : 0,9$).
Pro nově poskytovaný úvěr je tedy k dispozici zástavní hodnota ve výši 1.777.778 Kč ($4.000.000 - 2.222.222$ Kč), z čehož vyplývá, že nový úvěr může být v závislosti na dané službě v této výši:
HU 70 = 1.244.445 Kč ($1.777.778 * 0,7$)
HU 80 = 1.422.222 Kč ($1.777.778 * 0,8$)
HU 90 = 1.600.000 Kč ($1.777.778 * 0,9$)

Klientské LTV

V souladu s Vyhláškou č. 399/2021 Sb., o úvěrových ukazatelích, prostřednictvím které ČNB stanovila konkrétní vzorce a postupy při výpočtu DSTI, DTI a LTV, vyhodnocuje Banka v interních systémech hodnotu tzv. Klientského LTV.

Klientské LTV je z regulačních důvodů používáno při vyhodnocení horní hranice LTV dané ČNB. Při souběhu úvěrů představuje Klientské LTV tedy hlavní hodnotu, dle které se rozhoduje, zda jsou na úvěru horní limity LTV dané ČNB splněny (např. u žadatelů mladších 36 let se jedná o LTV max. 90 %, tzn. u souběhu úvěrů musí být Klientské LTV právě ve výši max. 90 %). **V případě, že se nejedná o souběh úvěrů, klientské LTV se rovná skutečnému LTV.**

V ojedinělých případech může dojít k tomu, že pobočka osloví externího partnera, popř. klienta ohledně požadavku na snížení limitu úvěru tak, aby byl parametr Klientského LTV splněn.

Banka nefinancuje případy, kdy by mělo být na stejnou zástavu poskytnuto více úvěrů různým dlužníkům. Následující případy tedy není možné úvěrovat.

Příklad: Klient má již sjednán hypoteční úvěr u ČSOB Hypoteční banky, kterým financoval nákup své nemovitosti. O nový hypoteční úvěr nyní žádá přítelkyně, která má zájem financovat nákup své vlastní nemovitosti a do zástavy použít nemovitost přítele, která již zajišťuje jeho stávající úvěr.

Příklad: Klienti žádají současně o dva úvěry na financování stejné nemovitosti, která má zajišťovat oba úvěry, tj. každý požaduje svůj vlastní úvěr na shodný objekt.

Akceptovat lze pouze případy, kdy mezi žadateli existuje rodinná vazba. Za rodinnou vazbu považujeme rodiče, děti, sourozence, vnuka/vnučku, prarodiče, nerozvedené manžele. Souběh úvěrů na zástavě lze umožnit pouze v případě bezproblémové platební morálky při splácení již poskytnutých úvěrů zajištěných shodnou nemovitostí. Ověření zajistí pobočka v interních systémech Banky.

Příklady:

První úvěr	Další úvěr	Souběh úvěrů
Dlužník – druh,	Dlužník – družka,	Nelze akceptovat

zástava (vlastnictví) - druh	zástava (vlastnictví) - druh	
Dlužník – druh, zástava (vlastnictví) - druh	Dlužník – druh + družka, zástava (vlastnictví) - druh	Lze akceptovat
Dlužník – druh, zástava (vlastnictví) - druh + družka	Dlužník – družka, zástava (vlastnictví) - druh + družka	Nelze akceptovat
Dlužník – druh, zástava (vlastnictví) - druh + družka	Dlužník – družka + druh, zástava (vlastnictví) - druh + družka	Lze akceptovat
Dlužník – první syn, zástava (vlastnictví) - rodiče	Dlužník – druhý syn, zástava (vlastnictví) - rodiče	Lze akceptovat
Dlužník – rodiče, zástava (vlastnictví) - rodiče	Dlužník – syn, zástava (vlastnictví) - rodiče	Lze akceptovat
Dlužník – rodiče, zástava (vlastnictví) - rodiče	Dlužník – rodiče + syn, zástava (vlastnictví) - rodiče	Lze akceptovat

9 Účely úvěru

Banka poskytuje s výjimkou Neúčelového hypotečního úvěru (NHÚ) a služby Neúčelová část výhradně účelové úvěry.

Odchyłka od účelu úvěru deklarovaného ve smlouvě o hypotečním úvěru se považuje za **porušení úvěrových podmínek**.

V souladu se skupinovou politikou **nesmí být finanční prostředky poskytnuté ČSOB Hypoteční bankou použity na pořízení uhlí sloužícího k vytápění, nebo zařízení k výrobě tepla na bázi uhlí, jehož pořízením by došlo k navýšení instalované kapacity pro výrobu tepla z uhlí**. Od září 2022, dle Zákona o ochraně ovzduší z roku 2012, je možné mít v provozu topné zařízení na tuhá paliva splňující min. 3. emisní třídu. Výměnou topného zařízení nesmí dojít ke zhoršení účinnosti (emisní třídy) ani k navýšení výkonu vytápěcího zařízení na tuhá paliva. Toto opatření se nevztahuje např. na kotle na spalování pelet, kotlů na dřevoplyn, fotovoltaickou elektrárnu, která je považována za ekologicky čistý zdroj energie apod. Pokud je z podkladů doložených k posouzení úvěru tato informace zřejmá, není možné záměr hypotečním úvěrem financovat

Hlavní účel úvěru – pokud je úvěr poskytován na více účelů (např. nákup nemovitosti a rekonstrukce), pak hlavním účelem úvěru je vždy ten z účelů, který je poskytován s nejvyšší částkou. V případě shodné výše jednotlivých účelů může být hlavním účelem zvolen kterýkoliv z těchto účelů.

V případě NHÚ financuje Banka v souladu s úvěrovou politikou KBC pouze potřeby spojené s nemovitostí nebo bydlením (Kapitola [Neúčelový hypoteční úvěr \(NHÚ\)](#)).

Pokud není hypotečním úvěrem financován celý investiční záměr (např. celá výše KC, rozpočtové náklady na realizaci výstavby aj.), klient dokládá dofinancování záměru z vlastních, popř. cizích zdrojů. Pravidla pro dofinancování investičního záměru řeší Podkapitola [Dokládání vlastních a cizích zdrojů](#).

Pokud je hypoteční úvěr zajištěn jinou nemovitostí, pak i v tomto případě je nutné dokládat vlastní prostředky klienta potřebné k realizaci celého investičního záměru.

U účelových hypotečních úvěrů (mimo DNU), je možné také profinancovat již dříve zaplacené vlastní prostředky, pravidla se dále řídí Podkapitolou [Zpětné proplacení vlastních prostředků](#).

9.1 Akceptovatelné účely

Hypoteční úvěr lze poskytnout za účelem financování níže definovaných záměrů: "

- **Koupě nemovitosti** do osobního vlastnictví (i koupě spoluvlastnického podílu v případě zřízení zástavního práva k celé nemovitosti, popř. zajištění úvěru jinou nemovitostí) včetně provize za realitní služby.
- **Převod členských práv a povinností v družstvu**, resp. v jiné právnické osobě nebo splacení členského podílu družstvu, resp. jiné právnické osobě.
- **Získání práv a povinností včetně práva nájmu** k BJ, při jejíž výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení. Po skončení dohodnuté doby nemovitost musí přecházet do osobního vlastnictví jednoho z žadatelů.
- **Vypořádání majetkových poměrů** spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem (vypořádání SJM, vypořádání dědictví, vypořádání podílového spoluvlastnictví).
- **Výstavba** nemovitosti.
- **Rekonstrukce**, modernizace a opravy nemovitostí (v případě rekonstrukce družstevního bydlení je ke schválení úvěru vyžadován souhlas daného bytového družstva s provedením předmětné rekonstrukce).
- **Refinancování** dříve poskytnutých úvěrů (zápůjček) použitých na investice do nemovitosti nebo družstevního podílu.
- **Kombinace** výše uvedených účelů.

9.2 Koupě nemovitosti

Banka financuje nákup nemovitostí, které jsou považovány za **vhodný objekt úvěru** v souladu s Kapitolou [Objekty úvěru](#). Předmětem převodu může být **nemovitost jako celek, anebo případně její podíl**.

V případě financování koupě podílu na nemovitosti, musí být úvěr zajištěn celou nemovitostí, anebo jiným předmětem zajištění. Jako nabývací titul je akceptována **kupní smlouva**, nebo **smlouva o smlouvě budoucí kupní**.

- Ke schválení úvěru je požadována minimálně nepodepsaná verze návrhu nabývacího titulu (KS, SoSBK).
- K čerpání úvěru je požadován podepsaný nabývací titul všemi stranami bez úředně ověřených podpisů (na katastr nemovitostí se standardně vkládá originál kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy, návrh na vklad lze podepsat obyčejně).

V případě koupě nemovitosti ve vlastnictví družstva, popř. v rámci insolvenčního řízení anebo dražby, jsou vyžadovány specifické podklady, které jsou dále definovány v této Kapitole.

Financování developerských projektů je řešeno dle interních postupů stanovených útvarem Developerské centrum.

Koupě nemovitosti v rámci rodiny nebo od vlastní společnosti

Jedná-li se o převod nemovitosti v rámci rodiny (rodiče, děti, sourozenci, vnuk/vnučka, prarodiče, manželé, pokud nejsou rozvedeni), tzn. převodci i nabyvatelé jsou příbuzní a dále v případě, kdy firma/společnost odprodává nemovitost svému jednateli, popř. společníkovi, pak je úvěr posuzován individuálně.

Schvalování obchodních případů v individuálním režimu na ústředí Banky:

- **Koupě nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu.**
- **Převod členských práv a povinností nebo splacení členského podílu.**
- **Vypořádání dědictví (za života dárce / v souvislosti s úmrtím).**
- **Vypořádání podílového spoluvlastnictví.**

V případě koupě nemovitosti od vlastní společnosti musí být rovněž ošetřeno, že ostatní společníci nebudou tímto prodejem nijak poškozeni a následný prodej nezpochybní.

- Předložení prohlášení Valné hromady společnosti, ze kterého bude patrné, že o této skutečnosti byla informována.

Koupě stavebního pozemku

Účelem úvěru může být rovněž koupě stavebního pozemku (určeného pro výstavbu vhodných objektů úvěru dle Kapitoly [Objekt úvěru](#)).

Za stavební pozemek je považována část území určená **územním plánem, územně plánovací informací, regulačním plánem nebo územním rozhodnutím** s nabytím právní moci k zastavění.

- Vždy se musí jednat o již schválený územní plán, regulační plán nebo územní rozhodnutí.
- Stejně tak v případě, kdy klient dokládá např. sdělení obce/města, že se jedná o stavební pozemek, pak musí být s odkazem na již schválené územní rozhodnutí, územní plán apod.

K doložení, že se jedná o stavební pozemek může dojít rovněž na základě stavebního povolení/ohlášení stavby. Lze financovat pouze koupi pozemku bez nutnosti zahájení výstavby.

Koupě bytové jednotky ve vlastnictví družstva

Týká se pouze případů, kdy je účelem úvěru koupě (nikoli převod čl. práv a povinností příp. úhrada členského podílu), tzn., že nabývacím titulem je KS, příp. SoSBK, ve které na straně prodávajícího figuruje družstvo. Pro potřeby schválení úvěru je tedy nutné, kromě návrhu nabývacího titulu, doložit ještě následující dokumenty.

Prodej bytové jednotky členovi družstva, který je jejím nájemcem:

- Potvrzení družstva o tom, že prodej dané BJ nepředstavuje „podstatnou změnu dosavadní struktury závodu, ani podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva“.
- Předložení dosavadní nájemní smlouvy k předmětné BJ, uzavřené mezi družstvem a kupujícím dané BJ.

Prodej bytové jednotky osobě, která není členem daného družstva a zároveň jejím nájemcem:

- Potvrzení družstva o tom, že prodej předmětné BJ nepředstavuje „podstatnou změnu dosavadní struktury závodu, ani podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva“.
- Předložení potvrzení družstva o tom, že žádný z jeho členů není nájemcem dané BJ, ani nemá vůči tomuto družstvu nárok na uzavření nájemní smlouvy k žádnému družstevnímu bytu, nebo předání potvrzení družstva o tom, kteří z jeho členů jsou nájemci dané BJ nebo mají vůči tomuto družstvu nárok na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, spolu s předložením písemných souhlasů všech takových členů družstva s prodejem dané BJ, a to s jejich úředně ověřenými podpisy.

Získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytové jednotce

Financování těchto případů lze realizovat pouze za předpokladu, že budou splněny následující podmínky:

- Převáděná nemovitost je dotčena poskytnutou státní dotací, a zároveň je převod nemovitosti do osobního vlastnictví možný nejdříve po uplynutí doby 20 let.
- Pro posouzení tohoto účelu je nutné doložit potřebné dokumenty, ze kterých budou výše uvedené skutečnosti patrné.
- Standardně se v těchto případech dokládá nájemní smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní.

- Pokud tyto skutečnosti z výše uvedených dokumentů vyplývat nebudou, pak je možné doložit např. vyjádření obce/města.
- Dále pak je nutné doložit dohodu o převodu těchto práv a povinností na nového nabyvatele včetně souhlasu obce/města s tímto převodem.

Vzhledem k tomu, že každá obec/město stanovuje při specifická pravidla pro převod BJ, každý případ je potřeba individuálně posoudit.

Provize za realitní služby

Z účelového hypotečního úvěru je možné jako vedlejší náklad financovat i provizi realitní kanceláře, která úzce souvisí s investicí do nemovitosti.

- Částku odpovídající provizi realitní kanceláře, je možné financovat přímo z úvěru jako součást účelu, a to i v případech, kdy nebude součástí kupní ceny.
- Provizi lze financovat pouze společně s nákupem daného objektu, nikoliv jako samostatný účel.

Čerpání na úhradu provize bude probíhat standardně dle platebních instrukcí uvedených v KS, SoSBK, nebo rezervační smlouvě (pokud KS ani SoSBK neobsahuje), a to nejdříve současně s úhradou kupní ceny. Provizi je možné financovat i v rámci zpětného proplacení.

Koupě nemovitosti v insolvenčním řízení

Jedná se o koupě nemovitosti spadající do majetkové podstaty v insolvenčním řízení. Stav a způsob řešení insolvenčního řízení, pokyny soudu insolvenčnímu správci, a naopak dokumenty vydané insolvenčním správcem včetně informace, zda nemovitost spadá do majetkové podstaty lze zjistit na isir.justice.cz - insolvenční rejstřík pro fyzické osoby i právnické osoby. Případy insolvenčního řízení jsou specifické, proto prodeje nemovitosti spadající do majetkové podstaty je nutné řešit individuálně.

A) Konkurz

- Znění insolvenčního zákona neumožňuje zachování zástavních práv vzniklých v průběhu konkurzu i po dobu po zpeněžení nemovitosti z majetkové podstaty.
- Zástavní práva zanikají k okamžiku zpeněžení bez ohledu na to, kdy zástavní právo vzniklo, popř. v čí prospěch byla zástavní práva zřízena. Katastrální úřad provede výmaz zástavních práv na základě ohlášení insolvenčního správce o zániku zástavních práv zpeněžením majetkové podstaty. Zpeněžením rovněž zanikají účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce. Z věcných břemen zpeněžením zanikají pouze ta, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení. Zpeněžením majetkové podstaty se rozumí převedení veškerého majetku, který do ní náleží, na peníze za účelem uspokojení věřitelů. Z tohoto důvodu **je potřeba použít Dočasně nezajištěný úvěr (DNU) nebo zajistit úvěr jinou nemovitostí** (lze i dočasně).

Majetkovou podstatu lze zpeněžit:

- Veřejnou dražbou.
- Prodejem nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí.
- Přímým prodejem mimo dražbu (prodávajícím je insolvenční správce).

O způsobu zpeněžení majetkové podstaty rozhodne se souhlasem věřitelského výboru insolvenčního správce. V případě nemovitostí sloužících k zajištění pohledávky je insolvenční správce vázán pokyny zajištěného věřitele směřujícími ke zpeněžení. Financování nemovitosti v rámci dražby má svá úskalí, tato problematika je řešena níže.

K doložení účelu je nutné ke schválení Dočasně nezajištěného úvěru (DNU) nebo hypotečního úvěru (zástava jinou nemovitostí) předložit:

1. **Variantu konkurzu** – platné pro případy, kdy **pokyn zajištěného věřitele byl vystaven do 31. 12. 2013**
 - **KS nebo SoSBK** mezi klientem a insolvenčním správcem.
 - Vyjádření insolvenčního soudu:

- kterým insolvenční soud schvaluje prodej nemovitosti insolvenčním správcem, přičemž pokud bude souhlas insolvenčního soudu podmíněný, je nutno doložit splnění těchto podmínek a dále případně vyjádření věřitelského orgánu, není-li toto patrné z vyjádření soudu či z insolvenčního spisu na <http://isir.justice.cz> nebo
- kterým insolvenční soud sděluje, že nebude prodej nemovitosti schvalovat, neboť v daném případě postačuje, když se insolvenční správce řídí pokynem zajištěného věřitele; současně bude předložena kopie vyjádření insolvenčního správce nebo zajištěného věřitele, ze kterého bude takový pokyn zřejmý, a dále bude doloženo splnění veškerých jiných případných podmínek, které by insolvenční soud ve svém vyjádření v souvislosti s prodejem nemovitosti uložil (lze prověřit na isir.justice.cz - insolvenční rejstřík).

2. Varianta konkurz – platné pro případy, kdy **pokyn zajištěného věřitele byl vystaven od 1.1. 2014**

- **KS nebo SoSBK** kupní mezi klientem a insolvenčním správcem a **pokyn zajištěného věřitele**, kde odsouhlasil prodej nemovitosti, a to včetně souhlasu dalších zajištěných věřitelů s tímto pokynem, nebo
- **KS nebo SoSBK** mezi klientem a insolvenčním správcem a **pokyn zajištěného věřitele**, kde odsouhlasil prodej nemovitosti, a schválení tohoto pokynu soudem, pakliže další zajištění věřitelé s pokynem nevyslovili souhlas či se nevyjádřili, nebo
- **KS nebo SoSBK** mezi klientem a insolvenčním správcem a **pokyn zajištěného věřitele**, kde odsouhlasil prodej nemovitosti a sdělení insolvenčního správce, že souhlas dalších zajištěných věřitelů není nutný, když hodnota zajištění není dostatečná pro jejich uspokojení.

V případě nabývání majetku příbuzným dlužníka je rovněž nutné doložit **usnesení soudu o schválení výjimky při nabývání majetku z majetkové podstaty**.

Případy, kdy se jedná o rodinnou vazbu v nabývání majetku z majetkové podstaty jsou posuzovány jako koupě v rámci rodiny, a proto je nutné schvalovat vždy na ústředí Banky. Tyto případy jsou schvalovány spíše výjimečně, a proto před samotným zpracováním úvěru doporučujeme, možnost financování tohoto záměru, konzultovat s příslušným schvalovatelem na **Schvalování retailových úvěrů**.

Pokud pro insolvenčního správce podmínky Banky **nebudou akceptovatelné, není možné úvěr poskytnout**.

B) Oddlužení

Způsobem řešení úpadku může být soudem namísto konkurzu stanoveno oddlužení, a to dvojího typu:

Oddlužení zpeněžením majetkové podstaty

V případě, kdy je způsobem řešení úpadku oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, nakládá s majetkem náležejícím do majetkové podstaty v době schválení oddlužení obdobně jako v konkurzu insolvenční správce. Tyto případy lze financovat vizte výše konkurz.

Oddlužení plněním splátkového kalendáře

V případě, kdy je způsobem řešení úpadku oddlužení plněním splátkového kalendáře a nemovitost slouží k zajištění, zpeněžuje tento majetek obdobně jako v konkurzu insolvenčního správce. Tyto případy lze financovat viz výše konkurz.

V případě, kdy je způsobem řešení úpadku oddlužení plněním splátkového kalendáře a **nemovitost neslouží k zajištění** má dispoziční oprávnění k majetku náležejícímu do majetkové podstaty v době schválení oddlužení, od právní moci rozhodnutí o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře, dlužník. To znamená, že dlužník může podepsat kupní smlouvu (zapsané insolvenční řízení na LV nevádí). Tyto případy je možné financovat pouze za předpokladu, že úvěr bude **zajištěn jinou vhodnou nemovitostí**. Obecně je méně rizikový prodej přes insolvenčního správce.

Koupě nemovitosti v dražbě

Dražby dobrovolné a nedobrovolné se řídí zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, dále dražby nedobrovolné také Exekučním řádem a Občanským soudním řádem.

V případě dražby dobrovolné a nedobrovolné vzniká **vlastnické právo příklepem, a to, bylo-li zapláceno**. Vlastnické právo je zapsáno následně záznamem.

Postup v případě dražeb:

Standardně je postup nastaven tak, že klient nejprve nemovitost vydraží, a teprve následně se úvěr/DNÚ schvaluje.

Pro schválení úvěru je tedy vždy nutné doložit doklad o vydražení v závislosti na typu dražby (Usnesení o příklepu nebo Protokol o provedené dražbě).

V určitých případech, kdy je např. **krátká lhůta k zaplacení vydražené ceny**, je možné úvěr schválit pouze na základě dražební vyhlášky a dokument o vydražení doložit nejpozději k čerpání úvěru.

- Tento postup je nestandardní, neboť klient nemůže vědět, zda nemovitost vůbec vydraží, popř. za kolik jí vydraží.
- V těchto případech žadatel sděluje pouze předpokládanou výši úvěru.
- Z tohoto důvodu tedy primárně financujeme nemovitosti z dražby až po jejich vydražení, kdy klient doloží pro schválení úvěru potřebný nabývací titul, a to právě usnesení nebo protokol o provedené dražbě.

Pokud jde o EOB, pak nabývacím titulem je v těchto případech právě usnesení o příklepu nebo protokol o provedené dražbě.

- Pokud se bude jednat o variantu, kdy je úvěr schvalován pouze na základě dražební vyhlášky (usnesení o příklepu nebo protokol o provedené dražbě bude doložen k čerpání), pak lze v krajním případě použít jako nabývací titul právě dražební vyhlášku (standardně je totiž nabývacím titulem pouze usnesení nebo protokol).

A) Dobrovolná dražba

Existuje rozpor mezi povinností vydražitele zaplatit nejvyšší podání a podmínkami čerpání hypotečního úvěru (základním rysem hypotečního úvěru je zajištění nemovitostí, musí být tedy minimálně podán návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti). Pokud návrh na vklad zástavního práva bude podán sice po udělení příklepu, avšak před zaplacením vydražené ceny, platnost zástavní smlouvy, kde jako zástavce je uveden nový nabyvatel, může být zpochybněna. Proto je využití hypotečního úvěru na pořízení nemovitosti v rámci dražby v případech, kdy má být vydražená nemovitost zároveň i objektem zástavy prakticky nemožné.

- Řešením je **zajištění úvěru jinou nemovitostí** (alespoň po přechodnou dobu), popř. refinancování půjčky, která byla poskytnuta na pořízení nemovitosti v dražbě, případně využitím produktu Dočasně nezajištěného úvěru (DNU).

V dražbě dobrovolné přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají zástavní práva a působí vůči vydražiteli, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak (např. dražba dobrovolná uskutečněná insolvenčním správcem v rámci konkurzu).

- Případná povinnost složit dražební jistotu jako předpoklad pro účast v dražbě je stanovena v dražební vyhlášce.
- V případě vydražení se tato dražební jistota započítává vydražiteli na cenu dosaženou vydražením a vydražitel je pak povinen uhradit dražebníkově zbývající část ceny dosažené vydražením ve lhůtě k její úhradě. Je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500 000 Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením ve lhůtě, která je stanovena v dražební vyhlášce.
- Vydražitel a cena dosažená vydražením jsou uvedeny v protokolu o provedené dražbě, který vyhotoví dražebník bez zbytečného odkladu po ukončení dražby.
- Po uhrazení ceny dosažené vydražením dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví nemovitosti a jedno vyhotovení zašle dražebníku příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení změny zápisu vlastníka v katastru nemovitostí.

B) Nedobrovolná dražba

Existuje rozpor mezi povinností vydražitele zaplatit nejvyšší podání a podmínkami čerpání hypotečního úvěru (základním rysem hypotečního úvěru je zajištění nemovitostí, musí být tedy minimálně podán návrh

na vklad zástavního práva k nemovitosti). Pokud návrh na vklad zástavního práva bude podán sice po udělení příklepu, avšak před zaplacením vydražené ceny, platnost zástavní smlouvy, kde jako zástavce je uveden nový nabyvatel, může být zpochybněna. Proto je využití hypotečního úvěru na pořízení nemovitosti v rámci dražby v případech, kdy má být vydražená nemovitost zároveň i objektem zástavy prakticky nemožné.

- Řešením je pak **zajištění úvěru jinou nemovitostí** (alespoň po přechodnou dobu), popř. refinancování půjčky, která byla poskytnuta na pořízení nemovitosti v dražbě, případně využitím Dočasně nezajištěného úvěru (DNU).
- V případě dražby nedobrovolné přechodem vlastnictví na vydražitele zaniká zástavní právo zajišťující přihlášenou pohledávku, která je z hlediska svého vzniku nejstarší, jakož i všechna zástavní práva z hlediska svého vzniku mladší. Zástavní práva k předmětu dražby, která jsou z hlediska svého vzniku starší než nejstarší zástavní práva zajišťující přihlášené pohledávky, přechodem vlastnictví k předmětu dražby nezanikají.
- Případná povinnost složit dražební jistotu jako předpoklad pro účast v dražbě je stanovena v dražební vyhlášce.
- V případě vydražení se tato dražební jistota započítává vydražiteli na cenu dosaženou vydražením a vydražitel je pak povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením ve lhůtě k její úhradě. U dražby nedobrovolné je povinnost uhradit cenu dosaženou vydražením do 10 dnů od skončení dražby, avšak v případě je-li cena dosažená vydražením vyšší než 5 000 000 Kč, činí uvedená lhůta 30 dnů.
- Vydražitel a cena dosažená vydražením jsou uvedeny v protokolu o provedené dražbě, který vyhotoví dražebník bez zbytečného odkladu po ukončení dražby.
- Po uhrazení ceny dosažené vydražením dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnictví nemovitosti a jedno vyhotovení zašle dražebník příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení změny zápisu vlastníka v katastru nemovitostí.

C) Exekuce a soudní výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti

Případy, kdy na nemovitosti vážně exekuce financujeme pouze za předpokladu, že nemovitost půjde do dražby **nikoli přímým prodejem**, jako je to v případě insolvence, kde prodávajícím je přímo insolvenční správce. Pokud tedy nebude prodej realizován formou dražby, pak je možné úvěr poskytnout pouze za předpokladu **jiného předmětu zajištění**. **Ve výjimečných případech** je možné akceptovat i postup, kdy klient zajistí výmaz exekuce ještě před poskytnutím samotného úvěru, tj. podmínkou vyhotovení zástavní smlouvy bude LV již bez exekuce.

- Tyto případy **je vždy nutné posuzovat individuálně** v závislosti na počtu exekucí, důvodech exekuce apod.
- Např. zda se jedná o jednu exekuci za nezaplacenou pokutu či drobný dluh nebo zda se naopak jedná o více exekucí, kde již hrozí riziko předluženosti apod.
- V zásadě tak doporučujeme financování těchto případů **pouze v rámci dražby** nebo **insolvence** příp. **s jiným předmětem zajištění**.

Exekuční řád sice navíc umožňuje možnost zpeněžení majetku přímo povinným se souhlasem exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů, v takovém případě však není zcela právně vyjasněno, zda zpeněžení tímto způsobem podléhá rozvrhu či nikoli, což je důležité z hlediska rizika případného zániku zástavního práva ČSOB Hypoteční banky.

Prodej v exekuci se souhlasem exekutora (tedy nikoli exekuční dražbou) je legislativně nedotažen. Neexistuje jednotný a zákonem daný postup, jak je pak nakládáno s kupní cenou, jak a na základě čeho zaniknou (a zda vůbec) právní vady na nemovitosti vážnoucí, zda má v takových případech exekutor dělat rozvrh či zda naopak přechází zástavní právo na kupujícího apod. Rizika tak spočívají především v této právní nejistotě, kdy není zřejmé, zda vůbec bude nemovitost „čistá“, zda příp. Banka (má-li na takové nemovitosti navíc i zástavní právo pro jiný úvěr) dostane plnění, kdy a od koho apod. Z těchto důvodů se nám jeví financování takových koupí jako rizikové. Navíc sami exekutoři se velmi různí v názorech na realizaci takového prodeje a drtivá většina z nich jej ani nechce provádět právě z výše uvedených důvodů.

- Řešením je zajištění úvěru jinou nemovitostí (alespoň po přechodnou dobu), opět s účelem koupě v dražbě, popř. refinancování půjčky, která byla poskytnuta na pořízení nemovitosti v dražbě, případně využitím Dočasně nezajištěného úvěru (DNU).
- Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.
- Případná povinnost složit dražební jistotu jako předpoklad pro účast v dražbě je stanovena v dražební vyhlášce.

- V případě vydražení se tato dražební jistota započítává vydražiteli na cenu dosaženou vydražením a vydražitel je pak povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením ve lhůtě k její úhradě.
- Vydražitel a cena dosažená vydražením jsou uvedeny v usnesení o příklepu. Lhůta k zaplacení nejvyššího dosaženého podání je stanovena v usnesení o příklepu, počíná běžet právní mocí tohoto usnesení a nesmí být delší než dva měsíce.

9.3 Výstavba nemovitosti

Banka financuje výstavbu nemovitostí, které jsou považovány za vhodný objekt úvěru v souladu s Kapitolou [Objekty úvěru](#). U úvěrů poskytnutých za účelem výstavby (event. rekonstrukce) je možné požádat až **o 20 % vyšší limit úvěru oproti předloženým rozpočtovým nákladům**. Tímto způsobem lze tedy vytvořit určitou finanční rezervu pro neočekávané navýšení nákladů v průběhu realizace stavebních prací.

Výstavba na základě práva stavby

Metodické postupy v případě sjednaného práva stavby jsou blíže popsány v Kapitole [Objekty úvěru](#). Je-li hypoteční úvěr poskytnutý na výstavbu na cizím pozemku prostřednictvím práva stavby (resp. v případě developerských projektů na koupi), je nutné splnit následující podmínky:

- Předložení smlouvy o zřízení práva stavby (pro potřeby schválení úvěru je možné akceptovat nepodepsaný návrh smlouvy o právu stavby).
- Zástavní právo musí být vždy zřízeno k právu stavby a současně i k pozemku, kterým je zatíženo, nebo k jiné vhodné nemovitosti.
- Úvěr je nutné schvalovat na ústředí Banky.

Příklady variant výstavby, kde na počátku je rozdílné vlastnictví pozemku a stavby, jsou tedy následující:

Prostřednictvím práva stavby: Vlastník pozemku (např. obec, jiný subjekt) podepíše zástavní smlouvy na pozemek s tím, že výstavba na tomto pozemku bude probíhat na zřízeném právu stavby (obec + klient), ke kterému bude rovněž zřízeno zástavní právo, nebo řešení případu prostřednictvím jiné zástavy.

Bez práva stavby: Vlastník pozemku (obec, jiný subjekt) pozemek klientovi nejprve prodá a zástavní právo se zřizuje k pozemku již ve vlastnictví klienta.

Obec jako vlastník pozemku při prodeji velmi často požaduje zřízení předkupního práva k pozemku na přechodnou dobu., kdy technik/odhadce v odhadu uvede případný vliv tohoto předkupního práva na ZHN.

Rozestavěná nemovitost

V případě poskytování hypotečního úvěru, který má být **zajištěn rozestavěnou stavbou** evidovanou v katastru nemovitostí nebo rozestavěnou stavbou jako součástí pozemku, je třeba postupovat v souladu s níže definovanými podmínkami.

- Poskytnutí úvěru i na dokončení stavby ve výši, která pokryje náklady potřebné k řádnému dokončení stavby (kolaudační rozhodnutí/souhlas s užíváním)
- nebo
- Pokud má být předmětem zajištění nebo objektem úvěru rozestavěná nemovitost a záměr není financován z poskytovaného úvěru, je vyžadováno nejen vyjádření klienta o tom, z jakých prostředků dokončí nemovitost (např. z výnosu stavebního spoření, z průběžně naspořených

prostředků z měsíčních příjmů), ale také doložení existence těchto finančních prostředků (např. výpisy z účtu ze stavebního spoření, výpisy z běžného či spořicího účtu, penzijní fondy, podílové fondy apod.).

- Vždy je nutné doplnit vyjádření externího odhadce/odborného technika Banky spočívající v posouzení nákladů na dostavbu kupované rozestavěné nemovitosti do stavu ke kolaudaci/vydání souhlasu s užíváním.
- U účelu refinancování je rovněž hodnoceno, z jakého důvodu nebyla předmětná nemovitost ještě zkolaudována a z jakých prostředků se tak stane (vlastní zdroje, poskytnutý úvěr). Posouzení probíhá také v kontextu podmínek uvedených v původní refinancované úvěrové smlouvě (podmínky čerpání, následné podmínky a lhůty pro jejich splnění).

Od 1.1.2014 se nově vzniklé rozestavěné stavby nezapisují do katastru nemovitostí.

9.4 Vypořádání majetkových poměrů

Banka financuje vypořádání majetkových poměrů týkající se nemovitostí, které jsou považovány za vhodný objekt úvěru v souladu s Kapitolou [Objekty úvěru](#).

Hypoteční úvěr lze poskytnout za účelem vypořádání SJM, ke kterému dochází v souvislosti s rozvodem manželství, a to na základě písemné dohody o vypořádání SJM uzavřené mezi (bývalými) manželi, anebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Dále je možné úvěrovat vypořádání SJM, ke kterému dochází za doby trvání manželství formou uzavření notářského zápisu.

Hypoteční úvěr lze poskytnout rovněž za účelem vypořádání podílového spoluvlastnictví, nebo vypořádání dědictví po zemřelém, příp. za života dárce.

Vypořádání SJM v souvislosti s rozvodem manželství

K financování tohoto záměru jsou požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- **Ke schválení úvěru** je požadována minimálně **nepodepsaná verze dohody o vypořádání SJM**, ze které musí vyplývat, že nemovitost, která byla předmětem SJM, se nyní stane výlučným majetkem pouze jednoho z manželů. Ten z manželů má následně také povinnost vyplatit druhému z manželů odpovídající podíl.
- Hodnota vypořádání musí být v předložené dohodě o vypořádání jednoznačně uvedena, ale není nutné požadovat, aby se celá částka vypořádání týkala pouze nemovitého majetku.
- **Hodnota vypořádání nesmí přesáhnout 100 % ceny vypořádávané nemovitosti** dle znaleckého posudku (posudek předložený žadatelem či standardní ocenění Banky).
- **K čerpání úvěru** je požadována **podepsaná dohoda o vypořádání SJM s úředně ověřenými podpisy** manželů a **pravomocný rozsudek o rozvodu** manželství.

Vypořádání SJM na základě soudního rozhodnutí

K financování tohoto záměru jsou požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- **Ke schválení úvěru** je požadováno **pravomocné rozhodnutí soudu o vypořádání SJM**, ze kterého musí vyplývat, že nemovitost, která byla předmětem SJM, se nyní stane výlučným majetkem pouze jednoho z manželů. Ten z manželů má následně také povinnost vyplatit druhému z manželů odpovídající podíl.

- Hodnota vypořádání musí být v předložené rozsudku jednoznačně uvedena, ale není nutné požadovat, aby se celá částka vypořádání týkala pouze nemovitého majetku.
- **Hodnota vypořádání nesmí přesáhnout 100 % ceny vypořádávané nemovitosti** dle znaleckého posudku (posudek předložený žadatelem či standardní ocenění Banky).
- **K čerpání úvěru** je požadován **pravomocný rozsudek o rozvodu** manželství.

Vypořádání SJM za doby trvání manželství

K financování tohoto záměru jsou požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- **Ke schválení úvěru** je požadován **notářský zápis o zúžení SJM**, ze kterého musí vyplývat, že nemovitost, která byla předmětem SJM, se nyní stane výlučným majetkem pouze jednoho z manželů. Ten z manželů má následně také povinnost vyplatit druhému z manželů odpovídající podíl.
- Hodnota vypořádání musí být v předloženém notářském zápise jednoznačně uvedena, ale není nutné požadovat, aby se celá částka vypořádání týkala pouze nemovitého majetku.
- **Hodnota vypořádání nesmí přesáhnout 100 % ceny vypořádávané nemovitosti** dle znaleckého posudku (posudek předložený žadatelem / standardní ocenění Banky).
- Notářský zápis musí obsahovat potřebný rozsah zúžení SJM tak, aby o úvěr mohl žádat pouze jeden z manželů (závazky, příjmy apod.).
- **K čerpání úvěru není logicky vyžadován pravomocný rozsudek o rozvodu** manželství.

Vypořádání SJM týkající se zhodnocení nemovitosti

Tato možnost financování zahrnuje případy, kdy je nemovitost ve výlučném vlastnictví pouze jednoho z manželů (nabyta před manželstvím, darem apod.), nicméně za trvání manželství došlo k jejímu zhodnocení (např. společná rekonstrukce z prostředků ze SJM).

- **Ke schválení úvěru** je požadována **dohoda o vypořádání SJM, notářský zápis, anebo rozsudek soudu o vypořádání SJM**, ze které bude realizovaná rekonstrukce jednoznačně vyplývat.
- Hodnota vypořádání nesmí přesáhnout 50 % ceny vypořádávané nemovitosti.
- Odborným technikem, externím odhadcem musí být potvrzeno, že v daných letech, resp. v době trvání manželství (SJM), rekonstrukce skutečně proběhla.

Vypořádání podílu na nemovitosti

V případě, kdy je nemovitost v podílovém spoluvlastnictví více osob, a ty se dohodnou na vzájemném vypořádání, je možné takové vypořádání předmětného podílu financovat.

- **Ke schválení úvěru** je požadována **dohoda/smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo rozhodnutí soudu** v případě, kdy k dohodě nedojde a spoluvlastnictví zruší a vypořádání stanoví na návrh některého spoluvlastníka právě soud.

Vypořádání dědictví za života dárce / v souvislosti s úmrtím

Tato možnost financování zahrnuje případy vypořádání dědictví po zemřelém, kdy je dědic povinen se vypořádat s ostatními dědici, kteří by dle zákona měli na dědictví nárok. Dále lze uvěřovat případy, kdy je mezi příbuznými uzavřena darovací smlouva a obdarovaný je povinen se vypořádat s osobami, které by ze zákona měly na dědictví nárok.

V případě **vypořádání dědictví po zemřelém** jsou k financování tohoto záměru požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- **Ke schválení úvěru** je požadováno **pravomocné usnesení soudu o dědictví**.
- Hodnota vypořádání musí být v předloženém usnesení jednoznačně uvedena, ale není nutné požadovat, aby se celá částka vypořádání týkala pouze nemovitého majetku (do pozůstalosti v praxi spadá rovněž další majetek, resp. celý majetek zůstavitele).
- **Hodnota vypořádání nesmí přesáhnout 100 % ceny vypořádávané nemovitosti** dle znaleckého posudku (posudek předložený žadatelem / standardní ocenění Banky).
- Z usnesení musí být patrné, kdo je dědicem, s jakými osobami se má finančně vypořádávat, a stejně tak výše a způsob vypořádání (platební údaje včetně lhůt pro vypořádání).

V případě **vypořádání (budoucího) dědictví mezi příbuznými**, kteří by měli ze zákona nárok na dědický podíl, jsou k financování tohoto záměru požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- **Ke schválení úvěru** je požadována **darovací smlouva, popř. i smlouva o finančním vypořádání** uzavřená mezi obdarovaným a třetí osobou.
- Pokud darovací smlouva neobsahuje **závazek vypořádat třetí osobu** (vůle dárce), pak lze uzavřít dodatek k darovací smlouvě ohledně tohoto závazku a opět samostatně smlouvu finančním vypořádání mezi obdarovaným a třetí osobou (jestliže je smlouva již zavkládána na KN, dodatek se sepíše, na KN již nevkládá). Popř. lze závazek vypořádat třetí osobu přenést přímo do smlouvy o finančním vypořádání, kdy účastníkem této smlouvy musí být rovněž dárce.
- Darovací smlouva musí být vždy již **vložena do KN** nebo alespoň **podán návrh na vklad**, a to nejpozději před čerpáním úvěru.
- Vypořádání se musí týkat vždy osob, které mají **ze zákona nárok na dědický podíl**, tzn. že je vždy nutné zjistit, zda oprávněná osoba, která má prostředky získat, je nejvýše v žebříčku dědických skupin (vizte Občanský zákoník § 1635 a dále). Postupujeme od První třídy dědiců. Standardně vycházíme z dědictví ze zákona, kdy má každý z dědiců právo na pozůstalost rovným dílem.
- Pokud se bude jednat například o 2 sourozence, pak zohledňujeme, že každý z nich má nárok na vypořádání konkrétně z podílu 1/2 nemovitosti (tzn. i částka k vypořádání musí odpovídat hodnotě 1/2 nemovitosti).
- **Dárci nesmí figurovat na pozici žadatele** u poskytovaného hypotečního úvěru.

Uzavření smlouvy o finančním vypořádání mezi obdarovaným a třetí osobou není časově omezeno v návaznosti na uzavření darovací smlouvy.

V těchto případech, kdy vypořádání probíhá na základě darovací smlouvy, je vždy nutné, aby v případě figurovala třetí osoba, která bude příjemcem prostředků z hypotečního úvěru. Nelze tedy finančně vypořádávat pouze mezi dárce a obdarovaným

Příklad: Otec daruje nemovitost jednomu ze svých synů. Žadatelem o úvěr bude tento obdarovaný syn, který bude mít povinnost vypořádat svého sourozence.

1. varianta – darovací smlouva neobsahuje ujednání o tom, že obdarovaný syn musí finančně vypořádat svého sourozence -> v tomto případě je tedy nutné sepsat dodatek k darovací smlouvě nebo zajistit, aby účastníkem smlouvy o finančním vypořádání byl i dárce (tj. otec).

2. varianta – darovací smlouva obsahuje ujednání o tom, že obdarovaný syn musí finančně vypořádat svého sourozence -> v tomto případě již není nutné, aby účastníkem smlouvy o finančním vypořádání byl i dárce (tj. otec).

9.5 Financování příslušenství

Akceptovatelné je úvěrovat samostatně příslušenství takového **klienta, který má již sjednán u ČSOB Hypoteční banky úvěr, kterým financoval hlavní objekt**. Typickým příkladem jsou situace, kdy byl klientovi již v minulosti poskytnut hypoteční úvěr za účelem koupě bytové jednotky a nyní žádá o financování garáže k této jednotce. V těchto případech je nutné také **splnit požadavek na minimální výši úvěru 500 000 Kč**.

Příslušenství nemovitosti	Věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k trvalému užívání společně s věcí hlavní. Příslušenstvím nemovitosti jsou jiné stavby (např. stodola, přípojka vody, kanalizace). Příslušenstvím bytu jsou jednak vedlejší místnosti (např. komory, neobytné kuchyně, koupelny, záchody, spíže, šatny, předsíně) a jednak vedlejší prostory (např. sklep, dřevník, kolna) určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány.
----------------------------------	---

Účelovým hypotečním úvěrem lze rovněž profinancovat projekt, inženýrské činnosti a zařízení staveniště

- Čerpání této části je standardně umožněno až po splnění příslušných podmínek čerpání, resp. doložení stavebního povolení ([event. dle původního Stavebního zákona](#) ohlášení stavby/ veřejnoprávní smlouvu) k předmětné stavbě, eventuálně je umožněno čerpat za účelem realizace těchto služeb Neúčelovou část jako první v pořadí v souladu s metodikou Banky.

Zasířování pozemků je možné financovat společně s výstavbou nemovitosti. Pokud má být vybudování sítí řešeno samostatným úvěrem, nebo pouze společně s účelem koupě pozemku, lze takto postupovat výhradně v případě, kdy je **výměru pozemku, který má být zasířován, do 2.000 m²**.

Úvěrem lze také financovat věci, které k nemovitosti (stavbě) podle její povahy náleží a nemohou být odděleny, aniž by se tím věci znehodnotily. Takovými věcmi jsou např. zdi, schodiště, konstrukce, střecha, okna, zabudovaná kuchyň, namontovaná anténa apod.

Pozn.: Jsou-li vedlejší stavby např. kůlna, stodola, oplocení, studna apod. určeny vlastníkem věci hlavní k tomu, aby byly s ní trvale užívány a spojeny společným hospodářským účelem, tvoří příslušenství hlavní věci.

9.6 Výroba elektrické energie

V případě financování výroby elektrické energie rozlišujeme, zda je vyrobená elektrická energie určena primárně k **vlastní spotřebě, anebo se naopak jedná o podnikatelský záměr**.

Rozhodnutí je závislé na způsobu napojení elektrárny na rozvodnou síť energetického distributora.

- Banka financuje tzv. ostrovní elektrárny, kdy je **veškerá energie spotřebována v objektu úvěru**, přebytek ukládán do akumulátoru. Nebo také připojení do rozvodů objektu s **přebytky do distribuční sítě**, kdy je energie prioritně spotřebována v rámci objektu, a případné přebytky jsou prodávány distribučním společností.

- Banka **nefinancuje** přímé napojení do rozvodné sítě, kdy je **veškerá energie dodávána do distribuční sítě** bez napojení do rozvodů objektu úvěru.

K financování tohoto záměru jsou požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- Financování elektrické energie (nejčastěji fotovoltaika) lze řešit v rámci účelu výstavba/rekonstrukce. Záměr je také možné financovat samostatně a poskytnutí úvěru není v tomto případě podmíněno tím, zda si žadatel již v minulosti sjednal u ČSOB Hypoteční banky úvěr k hlavnímu objektu. Je však nutné splnit požadavek na minimální výši úvěru **500 000 Kč**.
- Ke schválení úvěru je požadován min. návrh smlouvy o dílo, na základě, které lze ověřit způsob napojení do distribuční sítě. Alternativně projektovou/technickou dokumentací, pokud potřebný rozsah údajů neobsahuje smlouva o dílo.
- K čerpání úvěru je požadována podepsaná smlouva o dílo.

Typ	Popis	Financujeme z úvěru?
Připojení do rozvodů v objektu, přebytky do distribuční sítě	Většina produkce je spotřebována v rámci objektu a případné přebytky jsou prodávány distribučním společností (pokud přebytky vykupují) a současně distribuční společnost vyplácí i tzv. „zelený bonus“	ANO
„Ostrovní“ elektrárny bez napojení na distribuční síť	Tzv. „ostrovní elektrárny“ nejsou napojeny na distribuční síť. Veškerá energie je spotřebovávána v objektu a zpravidla ukládána do akumulátorů.	ANO
Přímé připojení do rozvodné sítě (bez napojení do rozvodů objektu)	V tomto případě je veškerá elektřina dodávána buď přímo do distribuční sítě (prodávána za výkupní cenu) nebo prodávána obchodníkovi s elektrickou energií (případně koncovému spotřebiteli energie), který vykupuje elektřinu za sjednanou cenu	NE

Nová zelená úsporám – dotace

Program Nová zelená úsporám, spravovaný Státním fondem životního prostředí, podporuje snižování energetické náročnosti obytných budov, efektivní využívání zdrojů energie a obnovitelné zdroje energie.

O dotaci je možné žádat před zahájením prací, v průběhu, anebo i po jejich skončení. Pokud je ze smlouvy / technické, projektové dokumentace / nabídky dodavatele doložené ke schvalování úvěru zřejmé, že část pořizovacích **nákladů bude žadateli kompenzována formou dotace zpětně (schválení dotace v budoucnu), z hypotečního úvěru je možné financovat celou pořizovací cenu.**

Pokud je smluvní vztah formulován tak, že část pořizovacích nákladů je hrazena formou dotace (již schválené, garantované) **a žadatel doplácí pouze rozdíl mezi celkovou cenou a dotací, z hypotečního úvěru je možné financovat pořizovací cenu poníženou o prostředky z dotace.**

V případě **zpětného proplacení** není možné profinancovat částku odpovídající dotaci, resp. celková pořizovací cena je o dotaci ponížena.

9.7 Financování žadatelů v rozvodovém řízení

Níže jsou vymezena pravidla pro úvěrování žadatelů, kteří jsou v rozvodovém řízení a poptávají hypoteční úvěr za jiným účelem, než je vypořádání SJM. V praxi se často jedná o **koupi nemovitosti do výlučného vlastnictví jednoho z manželů z důvodu zajištění své vlastní bytové potřeby po rozvodu**.

Vždy je preferováno schvalování úvěru až následně po rozvodu, tj. po doložení pravomocného rozsudku o rozvodu a podepsané dohody s ověřenými podpisy / pravomocného rozhodnutí soudu o vypořádání SJM, příp. určení poměrů nezletilých dětí.

Podmínky pro financování

- Výjimečně lze obchod řešit při doložení návrhu dohody o vypořádání SJM a určení poměrů nezletilých dětí k posouzení HÚ a pravomocného rozsudku o rozvodu k čerpání.
- Pokud se manželé na vypořádání SJM a péči o nezletilé děti nedohodnou, pak postup není možné aplikovat (ke schválení by již dokládali pravomocný rozsudek o rozvodu a rozhodnutí soudu o vypořádání SJM).
- Pokud z dohody o vypořádání SJM vyplývají závazky klienta, je nutné je při posouzení úvěruschopnosti zohlednit (vypořádání úvěrem ČSOB HB, JPÚ, doložit vlastní zdroje).
- Pokud bude dohoda řešit závazky splatné do budoucna, případ není možné akceptovat.
- Bez předložení min. návrhu dohody o vypořádání SJM a určení poměrů nezletilých dětí ke schválení HÚ, není možné případ zpracovat.
- Náklady na bydlení a životní minimum lze započítat už pouze za jednoho z manželů, popř. děti.
- V úvěrové smlouvě bude uvedena podmínka k doložení pravomocného rozsudku o rozvodu a schválených dohod o vypořádání SJM a popř. určení poměrů nezletilých dětí soudem.

V případě odlišností mezi návrhem dohody předložené ke schválení oproti soudem schválené dohodě k čerpání (v bodech, které ovlivní úvěruschopnost žadatele), se úvěr stává nečerpatelným. Na toto riziko je zapotřebí upozornit klienta před uzavřením smluvního vztahu, a to z důvodu možných nákladů za nečerpání úvěru v souladu s úvěrovou smlouvou.

9.8 Refinancování

Banka umožňuje refinancování úvěrů poskytnutých jinými finančními institucemi (banky, stavební spořitelny, nebankovní finanční společnosti aj.), úvěrů/zápůjček poskytnutých nefinančními právníckými osobami (např. zápůjčka od zaměstnavatele), popř. také zápůjček, které byly sjednány mezi fyzickými osobami.

K financování tohoto záměru jsou požadovány níže uvedené podklady a splnění definovaných podmínek:

- Žadatel o nový hypoteční úvěr musí být **alespoň jeden z původních úvěrových dlužníků** (lze akceptovat vztah rodiče/děti) nebo popř. zástavních dlužníků, tj. **vlastníků zástavy** (nelze akceptovat vztah rodiče/děti).
- Pokud v mezidobí od poskytnutí původního úvěru do podání žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru došlo k převodu předmětu zajištění na třetí osobu, za původního zástavního dlužníka považujeme osobu, která je aktuálně v době refinancování vlastníkem nemovitosti.
- Ke schválení úvěru je požadována všemi smluvními stranami **podepsaná úvěrová smlouva**, smlouva o zápůjčce v originále nebo kopii. V případě refinancování zápůjčky od **fyzické osoby** nebo úvěru/zápůjčky od **nefinanční právnícké osoby / nebankovní společnosti** je požadována smlouva s **úředně ověřenými podpisy** a také **souhlas s předčasným splacením včetně podmínek vzdání se zástavního práva** s úředně ověřenými podpisy (vyčíslení od právnícké osoby musí být podepsáno osobami oprávněnými dle obchodního rejstříku za společnost jednat).

- V případě refinancování úvěru poskytnutého finanční institucí typu **banka, stavební spořitelna**, je **souhlas s předčasným splacením** včetně podmínek vzdání se zástavního práva požadován až k čerpání úvěru (bez úředně ověřených podpisů).
- V případě refinancování **zápůjčky sjednané mezi fyzickými osobami musí být doložen kompletní finanční tok prostředků od věřitele směrem k dlužníkovi až po konečné účelové využití prostředků** (obdobně se postupuje, pokud existují pochybnosti o věrohodnosti poskytnutého úvěru/zápůjčky).
- Účel úvěru musí být v souladu s účely definovanými v kapitole [Účely úvěru](#) a musí být z předložené smlouvy jasně patrný. V opačném případě je nutné doložit také původní smlouvu, která byla již dříve refinancována (i v případě, že byla refinancována již několikrát).
- Z účelového hypotečního úvěru je možné splatit nejen jistinu, ale i příslušenství včetně nákladů spojených s předčasným splacením.
- Pokud se dle smlouvy nebude jednat o účel v souladu s metodikou Banky, pak lze pro financování případu využít primárně NHÚ, a to dále za podmínek uvedených v Kapitole [Neúčelový hypoteční úvěr \(NHÚ\)](#).
- Je možné refinancovat i případy, kdy vlastnictví k původnímu objektu úvěru bylo již převedeno na jinou osobu (objekt úvěru byl prodán, darován apod.). Původní převedený objekt však bude i nadále uveden jako objekt úvěru v nové úvěrové smlouvě, což má např. za následek nemožnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně.

Nesplátkové kontrakty typu kreditní karty a kontokorenty, u kterých klient zpravidla nedisponuje standardním vyčíslením dluhu, **je možné refinancovat z Neúčelové části**, anebo příp. přes NHÚ (povinná deklarace účelu souvisejícího s nemovitostí/bydlením).

Čerpání je zpravidla provedeno na úvěrový účet, popř. běžný účet klienta v závislosti na konkrétním případě. Metodika nevyžaduje, aby klient tento typ závazku povinně uhradil ze svých vlastních zdrojů časově před čerpáním hypotečního úvěru.

Pokud má být z Neúčelové části umořen závazek, se kterým již neuvažujeme při vyhodnocení úvěruschopnosti žadatele (disponibilní příjem / úvěrové ukazatele by při jeho zohlednění byly nevyhovující), Neúčelová část musí být čerpána jako první v pořadí. K druhé tranši klient doloží potvrzení o zániku závazku. Výjimečně je možné jednorázové čerpání společně s účelem.

Př.: Kombinace Neúčelové části na refinancování KK a účelu koupě, kdy termín úhrady KC neumožňuje nastavit čerpání do dvou tranší – lze individuálně vyčerpat jednorázově a klient zrušení KK doloží následně.

Rozhodnutí je v gesci schvalovatele.

V případě refinancování úvěrů/zápůjček poskytnutých ze strany **prověřených a důvěryhodných subjektů** typu Home Credit, Cetelem, Ministerstvo pro místní rozvoj (SFPI), aj., netrvá Banka na doložení smlouvy a souhlasu se splacením včetně podmínek vzdání se zástavního práva s úředně ověřenými podpisy.

Účelový hypoteční úvěr je možné využít rovněž na **refinancování ryze neúčelového úvěru** (americké hypotéky) příp. úvěru/zápůjčky, ze které účel jednoznačně nevyplývá, a to pouze při splnění následujících podmínek:

- Klient doloží účelové použití na základě jiných dokumentů (např. faktury, smlouvy apod.).
- Bude **doložen 100% finanční tok** (tj. musí být patrné, že celá výše poskytnutého neúčelového úvěru/půjčky byla využita v souladu s účely dle metodiky Banky).
- **V případě jakýchkoliv pochybností o účelovém využití má schvalovatel pravomoc vyžádat si další doplňující dokumenty, příp. účelové refinancování odmítnout.**

Refinancování úvěrů „2 v 1“:

Jedná se o případy, kdy smlouva o úvěru/zápůjčce obsahuje i **neúčelovou část (max. do 30 %)**. Celý úvěr lze refinancovat účelovým hypotečním úvěrem včetně této neúčelové části. Pokud je sjednaná neúčelová část vyšší než 30 %, je možné tento postup využít pouze za podmínky, že v okamžik posouzení nového hypotečního úvěru je již jistina neúčelové části částečně umořena, resp. aktuálně tvoří právě max. akceptovatelných 30 %. Tato skutečnost musí být patrná z předloženého vyčíslení dluhu, které v takovém případě požadujeme již k okamžiku schvalování úvěru, nikoliv až k čerpání.

- V těchto případech není požadována úhrada neúčelové části z vlastních prostředků příp. doložení skutečnosti, že tato neúčelová část již byla doplacena.
- Výše uvedené se týká pouze případů, kdy **neúčelová část je přímo součástí smlouvy o úvěru** (tj. účelová + neúčelová část je řešena v rámci jedné úvěrové smlouvy). V opačném případě, pokud je neúčelová část řešena samostatnou smlouvou, tento postup neplatí.

Mezi povolené výjimky z hlediska metodiky patří refinancování produktu „Hypotéka 2v1“ od Komerční banky. Tento produkt je sice poskytován **na základě dvou samostatných smluv** (tj. účelová + neúčelová), nicméně obě smlouvy jsou navzájem provázány. Pokud jsou splněny níže definované podmínky, oba úvěry je možné refinancovat jedním účelovým hypotečním úvěrem.

- Podpis obou smluv ve shodný den.
- Podmínkou čerpání neúčelového úvěru je vyčerpání min. 50 % z objemu hlavního účelového úvěru.

U refinancovaného úvěru může **na zastavované nemovitosti váznout tzv. negative pledge (zákaz zřízení dalšího zástavního práva)**, které zřídil původní věřitel. Čerpání úvěru se pak řídí dle varianty, jakou je negative pledge v KN zapsáno:

- Na LV je vyznačeno – „**zákaz zřízení zástavního práva bez souhlasu zástavního věřitele**“

Původní zástavní věřitel vystaví Souhlas se zřízením zástavního práva, který pak musí být přílohou návrhu na vklad zástavní smlouvy.

- Na LV je vyznačeno pouze – „**zákaz zřízení zástavního práva**“

Původní zástavní věřitel před čerpáním nového úvěru zruší zákaz zřízení zástavního práva – pro sepsání zástavní smlouvy bude doloženo LV s plombou výmazu Zákazu zřízení nebo zcizení a jako podmínkou čerpání bude LV již bez tohoto omezení.

Původní zástavní věřitel před čerpáním nového úvěru **nezruší** zákaz zřízení zástavního práva – pro čerpání musí být zřízeno zástavní právo k jiné vhodné nemovitosti. V tomto případě by vystavení Souhlasu nestačilo, neboť Katastrální úřad by návrh na vklad zástavního práva zamítl.

Z doloženého LV nemusí být vždy patrné o jakou verzi negative pledge se ve skutečnosti jedná, resp. zda bude k zápisu našeho zástavního práva dostačující souhlas původního věřitele, anebo zda je žádoucí negative pledge vymazat. Je tedy vždy nutné doložit i příslušnou **zástavní smlouvu!**

Negative pledge se nemusí týkat jen zákazu zřízení dalšího zástavního práva, ale i dalších věcných práv (věcná břemena, práva stavby apod.). Každý takový zápis negative pledge je tedy nutné individuálně posoudit a v závislosti na dané situaci nastavit podmínky úvěrového případu.

Čerpání úvěru

Převod finančních prostředků z čerpání nového úvěru k refinancování úvěrů poskytnutých jinými finančními institucemi, je nutné plánovat s valutou max. 30 dní před datem splatnosti úvěru (výjimečně je možné dříve, a to pouze po předchozí konzultaci s útvarem Čerpání retailových úvěrů – případ souběhu dvou a více účelů úvěru).

V případě refinancování úvěrů poskytnutého v ČSOB HB/ČSOB/PSB novým úvěrem od ČSOB Hypoteční banky, probíhá čerpání v den splatnosti spláceného úvěru. V případě, že je den splacení nastaven na nepracovní den, pak čerpání probíhá poslední pracovní den předcházející nepracovnímu dni.

Po vyčerpání úvěru

Po splacení původního úvěru a uhrazení veškerého příslušenství zajistí klient výmaz zástavního práva ve prospěch původního peněžního ústavu (Banka vydá klientovi kvitanci, kterou vloží společně s návrhem na vklad do Katastru nemovitostí).

Klient dále předloží ČSOB Hypoteční bance do termínu, který je uveden v úvěrové smlouvě LV, na kterém bude v části C zaneseno jen zástavní právo ve prospěch ČSOB Hypoteční banky na prvním místě v pořadí. Postup je obdobný i v případě, kdy je původním věřitelem fyzická osoba a v její prospěch bylo zřízeno zástavní právo.

9.9 Interní refinancování

Tato Kapitola popisuje metodická pravidla při refinancování stávajícího úvěru stávajícím klientem ČSOB Hypoteční banky a nákup nemovitosti zatížené zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky novým klientem, který pro financování nemovitosti využije hypoteční úvěr od ČSOB Hypoteční banky.

Refinancování stávajícího úvěru poskytnutého ČSOB Hypoteční bankou

- Postup nelze uplatnit pro NHÚ.
- Postup platí pro úvěry sjednané před i po účinnosti NZSÚ.
- Žádost o nový hypoteční úvěr za účelem splacení stávajícího = žádost o MPS.
- Schválení úvěru = souhlas Banky s MPS stávajícího úvěru.
- Klient nežádá Banku o souhlas s MPS.
- Zadávání MPS do interního systému provádí útvar Správa retailových úvěrů a stavebního spoření.

Podmínky schválení nového úvěru:

Nově poskytovaný úvěr za účelem refinancování stávajícího úvěru poskytnutého dříve ČSOB Hypoteční bankou, musí být **vždy navýšen minimálně o 200.000,- Kč**. V případě, že tato podmínka není splněna, podléhá případ rozhodnutí cenového experta a schválení výjimka zajišťuje pobočka.

Poskytnutí úvěru	Na stejné pobočce	Na jiné pobočce (popř. v jiné distribuci – dříve distribuce ČSOB HB – stav před integrací obchodní sítě struktury ČSOB.
V refixu i mimo refix	min. 200 tis. Kč	min. 200 tis. Kč + souhlas původní pobočky/distribuce (úvěr v případě dotazu do sítě ČSOB předem zadat)

Výše uvedená tabulka s potřebným navýšením nového úvěru se nevztahuje na následující případy:

- Zjednodušené dokládání příjmů při refinancování.
- Neúčelové hypoteční úvěry (Americká hypotéka).
- Refinancování úvěrů se službou na Družstevní podíl, které byly poskytovány do roku 2011.
- Úvěry s účelem Nákup nemovitosti, kdy z kupní ceny dochází ke splacení stávajícího úvěru prodávajícího.

Zvýhodnění pro klienta

Níže uvedená zvýhodnění lze využít, pokud je splněna podmínka navýšení úvěru o 200 000 Kč, nejedná se o NHÚ, resp. hlavním účelem je vypořádání úvěru na investice do nemovitosti a zároveň nemohou být použita u koupě, kdy z kupní ceny bude splacen stávající úvěr prodávajícího.

Vedle rychlejší dostupnosti dodatečných prostředků je pro klienta připraven benefit v následující podobě:

U stávajících nemovitostí, které nedoznaly od doby odhadu stavebně-technických změn a ani se využitím prostředků z hypotečního úvěru nezmění (neproběhne rekonstrukce, dostavba aj.), **lze akceptovat původní tržní odhad** (stáří ≤ 10 let).

- S vypracovanou supervizí:
 - Supervizi vypracuje odborný interní technik, a to i v případě, že původní odhad byl inex nebo externí odhadce.
 - Supervize bude jen na stávající hodnotu.
 - Na nemovitosti nesmí od doby původního odhadu proběhnout významné změny stavebně-technického charakteru a musí jít o dokončenou, zkolaudovanou nemovitost.
 - Budou doloženy fotografie exteriéru a interiéru min. 2 ks a prohlášení o změnách na nemovitosti (současný stav a stav v době vypracování odhadu).
 - V případě pochybností má technik možnost po zhodnocení situace Supervizi odmítnout a požadovat žádost o odhad.
- **Odpuštění poplatku** za kvitanci původního úvěru.

Tabulka pravidel pro využití benefitů:

Hlavní účel úvěru	Úvěr navýšen min. o 200 tis. Kč	Zvýhodnění v podobě akceptace původního odhadu + kvitance zdarma
Vypořádání úvěru na investice do nemovitosti (včetně Zjednodušeného dokládání příjmů)	Ano	Lze uplatnit
Vypořádání úvěru na investice do nemovitosti (včetně Zjednodušeného dokládání příjmů)	Ne	Nelze uplatnit
Nákup nemovitosti (z kupní ceny dochází ke splacení stávajícího úvěru prodávajícího)	Ano	Nelze uplatnit
Nákup nemovitosti (z kupní ceny dochází ke splacení stávajícího úvěru prodávajícího)	Ne	Nelze uplatnit

Refinancování stávajícího úvěru poskytnutého ČSOB Hypoteční bankou před účinností NZSÚ

(úvěry poskytnuté před účinností NZSÚ, které dosud nepřešly pod pravidla NZSÚ)

Záměrem ČSOB Hypoteční banky je **zvýhodnit současné klienty**, kteří plánují buď refinancování svého stávajícího úvěru, popř. z různých důvodů prodávají nemovitost zatíženou zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky a na jejichž předčasné splacení úvěru mimo termín změny úrokové sazby se vztahuje poplatek dle Sazebníku Banky platného před účinností NZSÚ.

- Postup nelze uplatnit pro NHÚ.
- Pro určení sníženého poplatku za MSP kontaktujte pobočku.
- Týká se interního refinancování a koupě nemovitosti zatížené zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky.

Tabulka pravidel pro využití benefitů:

Refinancovaný úvěr	Nový HÚ	Možnost snížení poplatku za MPS
HÚ s pevnou úrokovou sazbou sjednaný před datem účinnosti NZSÚ , na který se vztahují podmínky pro mimořádné splacení úvěru dle sazebníku platného do 30.11.2016.	Nový úvěr sjednaný po datu účinnosti NZSÚ (od 1. 12. 2016).	ANO
HÚ s pevnou úrokovou sazbou sjednaný před datem účinnosti NZSÚ, který již přešel na nové podmínky pro mimořádné splacení úvěru v důsledku proběhlé refixace sazby po 30.11.2016 a HÚ s variabilní úrokovou sazbou P plus či M plus po 30.11.2016.	Nový úvěr sjednaný po datu účinnosti NZSÚ (od 1. 12. 2016).	Ne (bude účtována náhrada účelně vynaložených nákladů).
HÚ s pevnou i variabilní úrokovou sazbou sjednaný po datu účinnosti NZSÚ (od 1.12.2016).	Nový úvěr sjednaný po datu účinnosti NZSÚ (od 1. 12. 2016).	Ne (bude účtována náhrada účelně vynaložených nákladů dle úvěrové smlouvy).

A) Vypořádání úvěru na investice do nemovitosti

Žadatelem/spolužadatelem o nový úvěr je **stávající klient** Banky (vazba přes subjekt), příp. zástavní dlužník nebo vztah rodiče/děti (např. dcera refinancuje úvěr svého otce).

- Pobočka nejprve ověří, zda úvěr, který má být refinancován, není ve vymáhacím procesu.
- Pokud ano, **není v zásadě možné takový úvěr refinancovat**, resp. pouze ve výjimečných případech, o kterých rozhodne ústředí Banky.
- Výše uvedená skutečnost se zpravidla netýká pouze refinancování. V případě, že nově poskytovaný úvěr (bez návaznosti na zvolený účel) bude mít spojitost se stávajícím úvěrem, který je ve vymáhání, pak pobočka řeší tento případ individuálně.

V případě čistého refinancování, anebo i při kombinaci účelů (klient pořizuje nemovitost a zároveň refinancuje stávající úvěr), zaplatí klient snížený poplatek za MPS.

B) Nákup nemovitosti

Žadatelem o úvěr je nový klient, který pořizuje nemovitost zatíženou zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky od stávajícího klienta (vazba přes objekt).

- Pobočka nejprve ověří, zda úvěr, který má být refinancován novým úvěrem pro stejného klienta, není ve vymáhacím procesu.
- Pokud ano, o souhlas s MPS i vyčíslení celkové pohledávky včetně všech souvisejících poplatků žádá pobočka na ústředí Banky.
- Výše uvedená skutečnost se zpravidla netýká pouze refinancování. V případě, že nově poskytovaný úvěr (bez návaznosti na zvolený účel) bude mít spojitost se stávajícím úvěrem, který je vymáhán, pak pobočka řeší tento případ individuálně.

Pokud bude koupě řešena prostřednictvím úvěru od ČSOB Hypoteční banky, prodávající (stávající klient) zaplatí snížený poplatek za MPS.

Předpokladem je, že nový a stávající klient se dohodnou, jaká ze smluvních stran snížený poplatek za mimořádnou splátku stávajícího úvěru uhradí. Tyto skutečnosti včetně souhlasu prodávajícího s provedením mimořádné splátky musí být obsaženy přímo v kupní smlouvě – zajistí pobočka.

Pokud by tedy klient chtěl refinancovat úvěr ČSOB Hypoteční banky úvěrem od konkurence nebo celý úvěr splatit z jiných zdrojů, bude uplatněn poplatek za mimořádnou splátku obvyklým způsobem podle sazebníku Banky platného před účinností NZSÚ (bude-li prováděna mimo termín změny úrokové sazby).

Pravidla pro využití sníženého poplatku za MPS

Metodický postup má k dispozici pobočka. Šablonu, kterou Banka vystaví nejpozději k okamžiku schválení nového úvěru, podepisuje klient.

Čerpání nového úvěru

Podmínky čerpání nového úvěru musí být nastaveny tak, aby bylo jednoznačné, že dojde k úplné úhradě veškerých závazků týkajících se původního úvěru, resp. pouze jeho splácené části (pokud nedochází k celkovému splacení). Čerpání nového úvěru a uskutečnění mimořádné splátky původního úvěru proběhne vždy v jeden den (v den čerpání nového úvěru nastaví pracovník Čerpání retailových úvěrů v systému mimořádnou splátku úvěru původního).

V případech, kdy je k datu předčasného splacení stávající úvěr zároveň nedočerpán, zohledňuje výpočet sankce v Modelové hypotéce rovněž poplatky za nedočerpání úvěru, pokud se v daném případě aplikuje (tj. pokud je refinancovaný úvěr dočerpán pod výši limitu danou Sazebníkem).

Speciální varianty Šablony "Refinancování úvěru":

Alternativa zpětného proplacení poplatku za MSP úvěru splaceného v minulosti

- Jedná se o úvěry téhož klienta a nový úvěr bude čerpán až po uhrazení poplatků za MPS původního úvěru, resp. po splacení původního úvěru.
- Doba mezi začátkem čerpání nového úvěru a splácením stávajícího HÚ **nesmí překročit 6 měsíců**.
- Klient **nejprve uhradí plnou výši poplatků** za MPS dle Sazebníku Banky a teprve **po zahájení čerpání** nového hypotečního úvěru mu bude rozdíl mezi poplatkem uhrazeným a poplatkem sníženým z titulu nového úvěru vrácen.
- O vrácení poplatku klient písemně požádá na pobočce společně s žádostí o nový hypoteční úvěr.
- Žádost **musí obsahovat číslo účtu**, na který Banka vrátí rozdíl a **podpis klienta**.

Stávající klient žádá o nový úvěr dříve, než dojde ke splacení jeho stávajícího úvěru

- Stávající klient požádá o nový úvěr např. na nákup další nemovitosti s tím, že by rád poté, co se do své nové nemovitosti nastěhuje, prodal svou původní nemovitost a z prodeje splatil i původní úvěr (tzn. původní úvěr nebude splacen z prostředků nově poskytovaného úvěru).
- V praxi se může stát, především u výstavby, popř. koupě v rámci developerského projektu, že k prodeji původní nemovitosti dojde až např. po 24 měsících.
 - Výpočet sníženého poplatku za MPS je v tomto případě proveden k aktuálnímu datu zpracování propočtu, nejpozději však v okamžiku schválení nového úvěru klienta (detailní způsob nastavení propočtu je popsán v manuálu SW refinancování).
 - Takto vypočtený poplatek je následně možné uplatnit v případě prodeje původní nemovitosti a splacení původního úvěru, nejpozději však do 24 měsíců od data vyhotovení propočtu nebo do konce doby platnosti úrokové sazby původního úvěru, pokud nastane dříve (v případě, že tedy do konce fixace bude zbývat např. 1 rok, pak platí tato kratší lhůta).
 - Tato varianta však platí pouze za předpokladu, že nejprve dojde k rozčerpání nového úvěru.

Klient předpokládá stávající úvěr splatit v budoucnu, resp. před rozčerpáním nového úvěru

- Stávající klient žádá o nový úvěr s předpokladem, že stávající úvěr v budoucnu splatí, ovšem dříve než rozčerpá nový úvěr.
- Tato varianta se podobá způsobu propočtu "Alternativa zpětného proplacení poplatku za MSP úvěru splaceného v minulosti".
- V tomto případě však ani jedna skutečnost, resp. MSP stávajícího úvěru ani rozčerpání nového úvěru dosud k datu propočtu neproběhla.
- I v tomto případě lze použít Modelovou hypotéku k předběžnému výpočtu hodnoty sníženého poplatku za MSP původní služby.
- Nejprve je ovšem nutné na záložce "Úvěr" nastavit datum čerpání nové služby dle data očekávaného splacení stávající služby a poté zvolit variantu "Následné splacení půjčky/úvěru do 24 měsíců".
- Další postup vypořádání poplatku za splacení původní služby mimo termín refixace je již shodný jako ve variantě "Alternativa zpětného proplacení poplatku za MSP úvěru splaceného v minulosti."
- Klient při splacení stávajícího úvěru zaplatí poplatek dle Sazebníku, a pokud rozčerpá nový úvěr (podmínkou je i nadále čerpání do 6 měsíců od data provedení MPS), bude mu rozdíl mezi poplatkem dle Sazebníku a výpočtem sníženého poplatku dle šablony vrácen.

Tabulka shrnutí pravidel:

Splácený (refinancovaný) úvěr ČSOB HB je v režimu	Jedná se o "interní refinancování"	Poplatek za mimořádnou splátku	Žádost o mimořádnou splátku
Před účinností NZSÚ	Ano	Výpočet sníženého poplatku zajišťuje pracovník pobočky	Klient nežádá Banku o souhlas s mimořádnou splátkou úvěru. Za žádost o mimořádnou splátku úvěru se považuje žádost o poskytnutí nového úvěru za účelem splacení úvěru stávajícího. Schválení tohoto nového úvěru se považuje za souhlas Banky s mimořádnou splátkou úvěru.
	Ne	Dle sazebníku Banky (5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky, max. 25 % z výše mimořádné splátky).	Klient je povinen standardně požádat Banku o souhlas s mimořádnou splátkou
Po účinnosti NZSÚ	Ano	Náhrada odůvodněných nákladů v plné výši. Výpočet zajišťuje pracovník pobočky.	Klient nežádá Banku o souhlas s mimořádnou splátkou úvěru. Za žádost o mimořádnou splátku úvěru se považuje žádost o poskytnutí nového úvěru za účelem splacení úvěru stávajícího. Schválení tohoto nového úvěru se považuje za souhlas banky s mimořádnou splátkou úvěru.
	Ne	Náhrada odůvodněných nákladů v plné výši.	Klient je povinen standardně požádat banku o souhlas s mimořádnou splátkou

Refinancování stávajícího úvěru poskytnutého ČSOB Hypoteční bankou po účinnosti NZSÚ

(úvěry poskytnuté po účinnosti NZSÚ, nebo které již přešly do režimu pravidel dle NZSÚ)

- Postup nelze uplatnit pro NHÚ.
- Nelze využít možnost sníženého poplatku za MPS.
- Banka požaduje náhradu účelně vynaložených nákladů v plné výši (výpočet se provádí v interním systému).
- Týká se interního refinancování a koupě nemovitosti zatížené zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky.

Výpočet poplatku za mimořádnou splátku provádí v těchto případech pobočka v interním systému. Šablonu, kterou Banka vystaví nejpozději k okamžiku schválení nového úvěru, podepisuje klient.

A) Vypořádání úvěru na investice do nemovitosti

Žadatelem/spolužadatelem o nový úvěr je **stávající klient** Banky (vazba přes subjekt), příp. zástavní dlužník nebo vztah rodiče/děti (např. dcera refinancuje úvěr svého otce).

V případě čistého refinancování, anebo i při kombinaci účelů (klient pořizuje nemovitost a zároveň refinancuje stávající úvěr), **zaplatí klient účelně vynaložené náklady v plné výši.**

B) Nákup nemovitosti

Žadatelem o úvěr je nový klient, který pořizuje nemovitost zatíženou zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky od stávajícího klienta (vazba přes objekt). Klient **zaplatí účelně vynaložené náklady v plné výši.**

9.10 Zpětné proplacení vlastních prostředků

Účelovým hypotečním úvěrem (mimo DNÚ) lze profinancovat již dříve zaplacené **vlastní prostředky žadatele o úvěr** až do výše 100 % investičního záměru. Je povolen maximálně vztah rodiče/děti, tzn. že lze poskytnout úvěr žadateli na zpětné proplacení již uhrazených zdrojů za účelem financování potřeb spojených s nemovitostí ve vlastnictví rodičů/dětí.

Zaplacené prostředky se **musí vztahovat k vhodnému objektu úvěru** dle Kapitoly [Objekt úvěru](#) a **povolenému účelu úvěru** dle Kapitoly [Účely úvěru](#).

Zpětně je možné proplatit **výhradně vlastní zdroje žadatele** (event. osoby ve vztahu rodiče/děti dle výše uvedených pravidel), **nikoliv cizí zdroje** získané např. z úvěru, zápůjčky od FO, uhrazené osobou v jiném příbuzenském vztahu aj.

Tento způsob čerpání, resp. proplacení investičního záměru, je ukotven ve smlouvě o úvěru formou obecného ustanovení.

Základní podmínky při zpětném proplacení vlastních prostředků

- Zpětné proplacení již uhrazených prostředků max. 36 měsíců před uzavřením smlouvy o úvěru, anebo prostředků proinvestovaných v období od uzavření smlouvy do okamžiku podání žádosti o čerpání úvěru.
- Doložení již zaplacených prostředků ke schválení úvěru nebo nejpozději před čerpáním v souladu s Podkapitolou [Dokládání vlastních a cizích zdrojů](#).
- Doložení proinvestovaných vlastních prostředků způsobem dle Podkapitoly [Dokládání vlastních a cizích zdrojů](#).
- Zpětné proplacení prostředků uhrazených v cizí měně v rámci ČR a v cizí měně nebo v CZK do zahraničí je možné. Úvěr bude poskytnut a čerpán v CZK.
- Částka uvedená na příslušném dokladu se přepočítá na CZK aktuálním kurzem deviza ČNB ke dni předání dokladu na pobočku.

Již zaplacené vlastní prostředky je nutné doložit vždy, a to na základě dokladů souvisejících s daným účelem (nákup – kupní smlouva a výpisy z účtu, rekonstrukce – faktury a výpisy z účtu, vypořádání SJM – dohoda o vypořádání, rozsudek soudu a výpisy z účtu apod.)

Nelze akceptovat pouhé uvedení v nabývacím titulu k nemovitosti, že prostředky byly uhrazeny. U výstavby / rekonstrukce nelze nahradit doložení vlastních zdrojů protokolem o stavu stavby, popř. stanoviskem technika o proinvestování prostředků. Proinvestované prostředky není možné doložit čestným prohlášením žadatele o jejich proinvestování.

10 Pojištění zástavy a dlužníka

Pojištění je nástrojem omezujícím rizika vyplývající ze škod vzniklých na objektu zástavy a eliminující riziko v případě úmrtí klienta a v případě trvalé invalidity následkem úrazu.

10.1 Pojištění zástavy

Pojištění zástavy je pojem vymezený Obchodními podmínkami, resp. Smlouvou o úvěru.

Banka akceptuje režim **pojištění stavby na novou cenu, reprodukční hodnotu**, v případě BJ lze akceptovat režim pojištění stavby na **obvyklou cenu** (konkrétní údaje pro stanovení pojistné částky jsou uvedeny v odhadu, nebo ve zkráceném výstupu pro klienta, tzv. "Analýza rizik"). Banka má právo na pojistné plnění z titulu zástavního věřitele. Nejsou akceptovány smlouvy, u kterých hrozí námitka podpojištění.

Banka vyžaduje v souvislosti s pojištěním nemovitosti splnění následujících podmínek a doložení těchto podkladů:

- **Oznámení zástavního práva pro pojistitele včetně potvrzení dané pojišťovny o jeho přijetí**, pokud není s danou pojišťovnou sjednána dohoda o provedení prokazování zástavního práva (v případě ČSOB pojišťovny je dostačující Oznámení nepotvrzené pojišťovnou, ale pouze dlužníkem).
- **Originál nebo kopie pojistné smlouvy**, nebo pojistky. V případech, kdy je vznik pojištění vázán na provedení **platby pojistného** (ONLINE pojištění), je nutné doložit i doklad o jeho zaplacení.
- Pojistná smlouva musí být uzavřena na novou (reprodukční) hodnotu zastavované nemovitosti (minimálně hlavní budovy), tzn. že lze akceptovat pojištění nezahrnující vedlejší stavby.
- U nemovitostí, pojistitelných staveb (např. pozemky pojistitelné nejsou), je vyžadováno pojištění po celou dobu trvání úvěru.
- Pro splnění podmínky pojištění u zastavovaných BJ akceptujeme výhradně pojištění BJ jako samostatné stavby.
- Pokud je odhadem/supervizí určena povinnost pojištění na riziko povodeň, záplava, pak je toto pojištění vždy vyžadováno.

U nemovitostí, **drobných staveb, jejichž součástí jsou stavby/objekty s celkovou reprodukční cenou do 300.000,-** je uzavření pojistné smlouvy Bankou doporučeno, doklad o pojištění není vyžadován.

Pojistná smlouva musí obsahovat alespoň pojištění těchto pojistných nebezpečí:

Pojištění pro případ poškození nebo zničení věci živelní událostí:

- Zejména požár, výbuch, úder blesku, pád letadla.
- Pro pojistné nebezpečí povodeň, záplava platí, že musí být pojištěno, pokud odhad/supervize nedoporučí jinak).

- Živelní události jako vichřice, krupobití, zemětřesení, sesuv půdy a lavin, pád stromů a stožárů apod. Banka doporučuje – doklad o tomto pojištění není vyžadován, pokud odhad/supervize nedoporučí jinak.

Pojištění pro případ poškození nebo zničení věci vodou unikající z vodovodního zařízení není vyžadováno u budov, které nemají vodovodní rozvod.

Nemovitosti, které se nachází v povodňové zóně RPZ 4/RPZ 3 není možné automaticky považovat za neakceptovatelnou zástavu pro Banku, pokud technik/odhadce nestanoví jinak. Problematické může být u takové nemovitosti splnit právě požadovanou podmínku připojištění rizika povodně a záplavy. Pojišťovny na trhu mají nastavena vlastní pravidla pro akceptaci stavby do pojištění včetně vyhodnocení povodňové zóny. Může tedy nastat situace, že stavba, kterou jedna pojišťovna odmítne akceptovat do pojištění jiná pojišťovna do pojištění přijme. Doporučením pro klienta je, aby vyhledal pojišťovnu, která nemovitost v povodňové zóně RPZ 4/ RPZ 3 na riziko povodně a záplavy pojistí.

Pro nebytové jednotky (garáž, sklad, sklep atd.) nebo vlastnický podíl na takových nebytových jednotkách není vyžadován samostatný doklad o pojištění. Pojištění bytového domu jako celku s dokladem o provedení oznámení zástavního práva, lze akceptovat pouze v případech, kdy zástavní smlouva je na celý bytový dům, nikoliv např. v případě zastavované BJ.

10.2 Pojištění dlužníka

Pojištění dlužníka pro případ smrti

Pojištění je povinně vyžadováno **pro úvěry s LTV nad 80 %**.

Doporučeno je pojištění sjednané u ČSOB Pojišťovny, lze také akceptovat pojištění u jiné pojišťovny. V tomto případě je vždy nutné zkontrolovat všeobecné pojistné podmínky a případné výluky z pojištění, zda nemohou mít dopad do pojistného plnění. Pobočka garantuje vhodnost daného typu pojištění, pojistné podmínky jsou v těchto případech součástí úvěrové dokumentace.

Banka vyžaduje v souvislosti s pojištěním dlužníka splnění následujících podmínek a doložení těchto podkladů:

- Doporučeným pojištěním je pojištění sjednané prostřednictvím poboček ČSOB, nicméně lze využít i pojištění jiných pojišťoven (v tom případě je nutné zkontrolovat všeobecné pojistné podmínky, výluky z pojištění aj., vhodnost daného typu pojištění garantuje pobočka).
- Pojištění musí být sjednáno alespoň **na riziko úmrtí (v důsledku nemoci i úrazu)**. Pokud výše úvěru přesahuje limity dané pojišťovny, je akceptovatelné pojištění sjednané na maximální možnou částku, lze akceptovat součet z pojištění více osob v úvěru nebo z více pojistných smluv jedné osoby.
- Pojištění musí být sjednáno alespoň **na riziko úmrtí (v důsledku nemoci i úrazu)**. Lze akceptovat součet z pojištění více osob v úvěru nebo z více pojistných smluv jedné osoby.
- Pojištění musí být sjednáno **minimálně ve výši úvěru**. V případě pojištění více žadatelů se procenta, resp. pojistné částky sčítají, **v případě sjednání pojištění hypotéky (PPI) je možné akceptovat maximální limit 5 mil i u úvěrů vyšších než 5 mil. KČ U ostatních pojištění je nutné pojistit vždy v součtu na 100 % úvěru**. Lze akceptovat **součet z pojištění více osob v úvěru nebo z více pojistných smluv jedné osoby**. Lze akceptovat i produkty s lineárně nebo anuitně klesající pojistnou částkou. Lze akceptovat stávající pojistné smlouvy, pokud je doložena změna parametrů v pojištění pro případ smrti na akceptovatelné hodnoty (pojistná částka, pojistná doba).
- Není uplatňován požadavek, aby byla Banka v roli obmyšlené osoby z tohoto pojištění.
- **Pojistná doba** musí být shodná jako **dobu splatnosti úvěru** uvedená v úvěrové smlouvě s tím, že počátek pojištění musí být nejpozději 1 měsíc po 1. čerpání úvěru.

Jsou akceptovány tyto typy pojištění:

- **Pojištění úvěru** (úvěrové pojištění, pojištění schopnosti splácet, úvěrová asistence a podobné produkty) - počáteční hodnota pojistné částky musí být sjednána min. ve výši hypotečního úvěru. Banka akceptuje klesající pojistnou částku, avšak je nutné upozornit, že v časové posloupnosti může dojít k tomu, že aktuální pojistná částka je nižší než aktuální nesplacená jistina. Z pohledu Banky se jedná o nejvhodnější typ pojištění, cena tohoto pojištění je v porovnání s ostatními typy nejnižší.
- **Životní pojištění** – pojistné plnění je v každém okamžiku splácení úvěru ve výši smluvně stanovené pevné částky. Pojištění je nutno sjednat min. na dobu splatnosti úvěru bez zohlednění doby čerpání. Jedná se o nejběžnější typ životního pojištění. Výhodou tohoto produktu pro klienta je možnost vyplacení částky převyšující výši nesplaceného zůstatku jistiny úvěru v případě smrti dlužníka pozůstalým. S touto výhodou je však spojena vyšší cena tohoto typu pojištění.
- **Kapitálové životní pojištění** – pojistné plnění je v každém okamžiku splácení úvěru minimálně ve výši smluvně stanovené pevné částky, pojištění je spojeno se spořením – po ukončení doby, na kterou je pojištění sjednáno, je klientovi vyplacena naspořená částka ve smluvně stanovené výši a smluvně stanovený výnos.
- **Investiční životní pojištění** – jedná se o kombinaci pojistné ochrany a investice do podílových fondů. Pojistné plnění v případě pojistné události je vyplaceno ve výši smluvně stanovené částky. V případě dožití není stanovena pevná částka, záleží zde na hodnotě zvoleného investičního portfolia.

Pojištění od ČSOB Pojišťovny

Pojištění hypotéky u ČSOB Pojišťovny představuje vyšší komfort obsluhy klientů. Pojištění hypotéky vznikne jen klientům, kteří vyhoví podmínkám Dotazníku zájemce o Pojištění hypotéky. Banka může nabídnout klientovi pojistné produkty ve dvou variantách:

- **Linkované životní pojištění hypotéky (PPI)**, které upravuje Metodický pokyn pro sjednávání pojištění hypotéky (PPI) uložený na Informatoriu.
- **Samostatné životní pojištění od ČSOB Pojišťovny**, např. náš život

11 Produkty

V této Kapitole jsou uvedeny základní charakteristiky produktů, které je možné dále kombinovat se službami uvedenými v Kapitole [Služby](#).

11.1 Hypoteční úvěr (HUF)

Jedná se o základní produkt ČSOB Hypoteční banky, **účelový hypoteční úvěr poskytovaný za účelem investic do nemovitosti určené k vlastnímu bydlení žadatele, fyzické osoby** (akceptován je vztah rodiče/děti), nebo nemovitosti, která se následně po realizaci investičního záměru takovou nemovitostí stane.

Základní podmínky

- Žadatelem je fyzická osoba dle Kapitoly [Žadatel](#).
- Povolené účely financování jsou vymezeny v Kapitole [Účely úvěru](#).
- Akceptovatelné objekty jsou vymezeny v Kapitole [Objekt úvěru](#).
- Akceptovatelná zajištění jsou vymezena v Kapitole [Předmět zajištění](#).
- Financování developerských projektů je řešeno dle interních postupů definovaných útvaru Developerské centrum).

- Minimální výše úvěru je 500 000 Kč.
- Maximální výše hypotečního úvěru je 70 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené dle interních postupů Banky, dále je ovlivněna výší investičního záměru a výsledkem posouzení úvěruschopnosti žadatele (disponibilní příjem, úvěrové ukazatele dle Kapitoly [Příjmy žadatele](#), [Výdaje žadatele](#) a [Úvěrové ukazatele](#)).
- Délka splatnosti je ohraničena 5–30 let.
- Úroková sazba je nastavena na pevné období dle volby klienta 1, 3, 5, 7, 10 a 15 let.
- Splácení úvěru probíhá formou pravidelných měsíčních anuitních splátek (anuitní splácení je zahájeno v následujícím měsíci po měsíci, ve kterém bylo ukončení čerpání, pokud je úvěr dočerpán před datem řádné splátky, anebo až v dalším měsíci, pokud je dočerpán po datu řádné splátky).

11.2 Neúčelový hypoteční úvěr (NHÚ)

Tímto produktem je možné financovat účely/potřeby spojené s nemovitostí nebo bydlením.

Akceptovatelné jsou pouze následující účely, které žadatel o úvěr deklaruje v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru.

- Financování koupě, výstavby, rekonstrukce či vypořádání nemovitosti.
- Financování příslušenství nemovitosti.
- Financování vybavení domácnosti.
- Jiné (související s bydlením).

Základní podmínky

- Žadatelem je fyzická osoba dle Kapitoly [Žadatel](#).
- Akceptovatelná zajištění jsou vymezena v Kapitole [Předmět zajištění](#) a podmínky v níže uvedené tabulce. Vhodným zajištěním je konkrétně stavební pozemek (pro výstavbu RD / BD), pozemek, jehož součástí je RD / BD, RD / BD s pozemkem jako samostatnou nemovitostí, bytová jednotka.
- Minimální výše úvěru je 500 000 Kč.
- Maximální výše hypotečního úvěru je 5 000 000 Kč, dále je ovlivněna výší investičního záměru a výsledkem posouzení úvěruschopnosti žadatele (disponibilní příjem, úvěrové ukazatele dle Kapitoly [Příjmy žadatele](#), [Výdaje žadatele](#) a [Úvěrové ukazatele](#)). Hranice 5 000 000 Kč je součet všech již poskytnutých NHÚ (součet nesplacených jistín) + limitu nového NHÚ.
- LTV úvěru je maximálně LTV 70 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené dle interních postupů Banky.
- Délka splatnosti je ohraničena 3–20 let.
- Úroková sazba je nastavena na pevné období dle volby klienta 1, 3 nebo 5 let.
- Splácení úvěru probíhá formou pravidelných měsíčních anuitních splátek (anuitní splácení je zahájeno v následujícím měsíci po měsíci, ve kterém bylo ukončení čerpání, pokud je úvěr dočerpán před datem řádné splátky, anebo až v dalším měsíci, pokud je dočerpán po datu řádné splátky).
- Podmínkou čerpání je zavkládovaná zástavní smlouva, a to, pokud se čerpá na jiný účet než vázaný u ČSOB nebo do notářské/advokátní úschovy (podmínkou čerpání z vázaného účtu/úschovy musí být předložení LV dokladujícího zapsané zástavní právo ve prospěch ČSOB Hypoteční banky).
- Období čerpání činí maximálně 12 měsíců a může být provedeno postupně i jednorázově.

NHÚ musí být zajištěn nemovitostí, která splňuje současně níže uvedené podmínky:

- Zkolaudovaná nemovitost.
- Nemovitost ve (spolu)vlastnictví žadatele o úvěr, případně rodičů/děti (nikoliv nevlastních rodičů/děti).
- Pokud má být v zástavě nemovitost v podílovém spoluvlastnictví, pak všichni tito spoluvlastníci musí být rovněž žadateli o úvěr. V případě, že se bude jednat o vztah rodiče/děti, pak nemusí být tato podmínka splněna).

Tabulka příkladů k zajištění NHÚ:

Nemovitost ve vlastnictví	Žadatel o úvěr	Poznámka
Druh a družka (podílové spoluvlastnictví)	Druh	Žadatelem o úvěr musí být i družka
Otec a syn (podílové spoluvlastnictví)	Syn	Otec nemusí být žadatelem o úvěr
Bratr a sestra (podílové spoluvlastnictví)	Bratr	Žadatelem o úvěr musí být i sestra
Druh (výlučné spoluvlastnictví)	Družka	Žadatelem o úvěr musí být i druh
Otec (výlučné vlastnictví)	Syn	Otec nemusí být žadatelem o úvěr
Bratr (výlučné vlastnictví)	Sestra	Žadatelem o úvěr musí být i bratr

12 Speciální nezajištěné úvěry

Jedná se o specifický typ úvěrů, jejichž sjednání umožňuje ČSOB Hypoteční banka dočasně bez zajištění zástavním právem k nemovitosti, resp. vhodnému předmětu zajištění dle Kapitoly [Předmět zajištění](#).

12.1 Dočasně nezajištěný úvěr (DNÚ)

Dočasně nezajištěný úvěr slouží k financování obchodních případů, které jsou obecně financovatelné standardním hypotečním úvěrem, ale **dočasně není možné vložit na nemovitost zástavní právo**.

- Zástavní právo musí být zřízeno nejpozději **do 12 měsíců od data vyhotovení smluvní dokumentace**.
- Lze využít pouze pro produkt **HUF s LTV maximálně 90 %** v kombinaci se všemi ostatními službami.
- Dočasně nezajištěná část může být **maximálně do 80 % ZHN**.
- Je možné sjednat pouze pevnou úrokovou sazbu v délce platnosti 3 roky a více.
- DNÚ je poskytován na dobu **max. 12 měsíců**.
- Nejpozději do 12 měsíců musí být zřízeno zástavní právo k financované nemovitosti, která má být zároveň předmětem zajištění.
- DNÚ je po dobu nezajištění úročen vyšší **úrokovou sazbou navýšenou o přírážku za DNÚ** (po zajištění úvěru zástavním právem ve prospěch ČSOB Hypoteční banky je přírážka odstraněna).
- Disponibilní příjem žadatele i úvěrové ukazatele dle Kapitol [Příjmy žadatele](#), [Výdaje žadatele](#) a [Úvěrové ukazatele](#) jsou vyhodnocovány v době schvalování úvěru vždy se zohledněním navýšené úrokové sazby.

V případě kombinace účelů, resp. pokud se DNÚ nerovná celkové výši úvěru, je nutné nastavit zvlášť podmínky pro čerpání DNÚ a podmínky pořízení zástavního práva k nemovitosti.

- První čerpání probíhá vždy na dočasně nezajištěnou část (nelze rozčerpat obě části najednou).
- Další čerpání po podání návrhu na vklad zástavního práva a ZS do katastru nemovitostí, popř. po doložení LV prokazujícího zápis zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky v těch případech, kde je toto čerpání metodikou vyžadováno (např. refinancování zápůjčky od FO).

Část úvěru, která bude dočasně bez zajištění (příp. zajištěna pouze předmětem dozajištění), je možné poskytnout za následujících podmínek:

- Až do **80% stávající/minimální ZHN** (min. 200 tisíc Kč max. však 5 mil. Kč).
- Pouze v případě účelu financování koupě/výstavby bytové jednotky, rodinného domu v rámci developerských projektů je možné poskytnout až do 80 % budoucí ZHN.

Účelem povoleným pro DNÚ může být pouze:

- **Financování privatizace bytového fondu (koupě od obcí/měst/státu).**
- **Koupě stavebního pozemku od obce/města/státu.**

- **Koupě/privatizace bytových jednotek a rodinných domů od velkých firem.**
 - Velké korporátní společnosti, které odprodávají byty současným nájemníkům.
 - Není možné využít na převod nemovitostí mezi fyzickými osobami.
- **Financování koupě/výstavby bytových jednotek a rodinných domů v rámci developerské výstavby.**
 - Využití DNÚ až do 80% budoucí ZHN v rámci evidovaných developerských projektů podléhá odsouhlasení útvaru Developerské centrum.
 - Max. výši DNÚ ke konkrétnímu projektu určí útvar Developerské centrum.
 - V případě neevidovaných developerských projektů je vždy nutné požádat o individuální výjimku týkající se možnosti poskytnutí DNÚ.
- **Družstevní bydlení**
 - Financování členských práv a povinností k družstevnímu bytu nebo úhrada členského podílu.
 - Pro schválení úvěru je nutné předložit návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy na KN s vyznačeným podáním, nabývací titul budoucího vlastníka i nabývací titul současného vlastníka (smlouva o převodu členských práv a povinností/úhrada členského podílu nebo nájemní smlouva) a dále dokument dokládající termíny převodu bytů do osobního vlastnictví (akceptované dokumenty jsou zápis z členské schůze nebo potvrzení od představenstva družstva či jiné kompetentní osoby).
- **Koupě v insolvenční dražbě**
 - Koupě v dražbě dobrovolné (na návrh vlastníka) i nedobrovolné (na návrh věřitele), koupě v rámci insolvenčního řízení dle podmínek uvedených v Kapitole [Koupě nemovitostí](#).

V případě kombinace s jinými účely, než jsou výše uvedené, příp. Neúčelovou částí, bude možné čerpat úvěr na tento další záměr až po podání návrhu na vklad zástavního práva do KN (příp. po doložení LV prokazujícího zápis zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky v těch případech, kde je toto čerpání metodikou vyžadováno). Shodné podmínky platí v případě, že klient požaduje zpětné proplacení již proinvestovaných vlastních zdrojů, anebo jsou využívány specifické způsoby čerpání, jako je Moderní bydlení, Individuální výstavba, 100 % SCVZ dle Kapitoly [Specifické způsoby čerpání](#).

Pokud je účelem úvěru např. **nákup družstevního bytu a jeho rekonstrukce** nebo nákup družstevního bytu a Neúčelová část, pak část na pořízení družstevního bytu bude možné čerpat bez zajištění, ale část na rekonstrukci nebo Neúčelovou část bude možné čerpat až po podání návrhu na vklad zástavního práva do KN k financované nemovitosti (tj. družstevnímu bytu), příp. po doložení LV prokazujícího zápis zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky v těch případech, kde je toto čerpání metodikou vyžadováno.

V případě jakéhokoliv **dozajištění další nemovitostí** platí pravidlo, že zástavní právo k této nemovitosti musí být zřízeno již od samého počátku.

- Podmínkou prvního čerpání bude minimálně podaný návrh na vklad zástavního práva k předmětu dozajištění, příp. doložení LV prokazujícího zápis zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky v těch případech, kde je toto čerpání metodikou vyžadováno.

12.2 Refinancování úvěrů od SS

Refinancování překlenovacích úvěrů (meziúvěrů) od stavebních spořitelen v případech, kdy není možné pro čerpání hypotečního úvěru zřídit zástavní právo (např. z důvodu nevydání souhlasu se zřízením zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky na druhém místě), je možné řešit hypotečním úvěrem, který **nebude po nezbytně nutnou dobu zajištěn zástavním právem**.

- Lze využít i v případě Zjednodušeného doložení příjmů při refinancování, pokud jsou splněny jeho podmínky (Kapitola [Zjednodušené doložení příjmu při refinancování](#)).
- Lze využít i pro případy koupě, kdy z kupní ceny dochází ke splacení překlenovacích úvěrů (meziúvěrů) od stavebních spořitelen.
- Zřízení zástavního práva je **nutné zajistit bez zbytečného odkladu** po splacení meziúvěru ve stavební spořitelně.

- V případě kombinace účelů bude možné **čerpat bez zajištění jen tu část, která je určená pro splacení překlenovacího úvěru** (meziúvěru) stavební spořitelny.
- Další část úvěru bude možné čerpat až po podání návrhu na vklad zástavního práva do KN, příp. po doložení LV prokazujícího zápis zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky v těch případech, kde je toto čerpání metodikou vyžadováno.
- Je nutné zadat speciální vlastnost úvěru „Meziúvěry od stavebních spořitelen – bez zajištění“.
- Vložení zástavní smlouvy na KN je možné **nejdříve 7 dní po čerpání**, nejpozději však **30 dní** po čerpání úvěru.

13 Úvěrové Služby

Úvěrové služby jsou využívány v kombinaci s úvěrovými produkty vymezenými v Kapitole [Produkty](#). Povolené kombinace služeb a produktů jsou definovány níže.

13.1 HU 90 % a HU 80 %

Služba Hypoteční úvěr 90 je určena pro úvěry s LTV nad 80 %, maximálně však do 90 % LTV. Služba Hypoteční úvěr 80 je určena pro úvěry s LTV nad 70 %, maximálně však do 80 % LTV.

Případy financovatelné s maximálním LTV 80 %:

- Objektem úvěru je stavba sloužící k **individuální rekreaci (chata, chalupa)**, která má přidělené evidenční číslo.

Pro pásmo LTV nad 80 % platí následující podmínky:

- Je vyžadováno povinné pojištění dlužníka dle Podkapitoly [Pojištění dlužníka](#).

Základní podmínky

- Žadatelem je fyzická osoba dle Kapitoly [Žadatel](#).
- Povolené účely financování jsou vymezeny v Kapitole [Účely úvěru](#).
- Akceptovatelné objekty jsou vymezeny v Kapitole [Objekt úvěru](#).
- Akceptovatelná zajištění jsou vymezena v Kapitole [Předmět zajištění](#).
- Financování developerských projektů je řešeno dle postupů stanovených útvarem Developerské centrum.
- Maximální výše hypotečního úvěru je 90 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené dle interních postupů Banky, dále je ovlivněna výší investičního záměru a výsledkem posouzení úvěruschopnosti žadatele (disponibilní příjem, úvěrové ukazatele dle Kapitoly [Příjmy žadatele](#), [Výdaje žadatele](#) a [Úvěrové ukazatele](#)).
- Délka splatnosti je ohraničena 5–30 let.
- Úroková sazba je nastavena na pevné období dle volby klienta 1, 3, 5, 7, 10 a 15 let.
- Splácení úvěru probíhá formou pravidelných měsíčních anuitních splátek (anuitní splácení je zahájeno v následujícím měsíci po měsíci, ve kterém bylo ukončení čerpání, pokud je úvěr dočerpán před datem řádné splátky, anebo až v dalším měsíci, pokud je dočerpán po datu řádné splátky).

13.2 Hypotéka na pronájem

U Hypotéky na pronájem je **LTV maximálně 80 % a splatnost 5–20 let**. Pokud je objektem úvěru bytový dům, úroková sazba je navýšena o + 0,3 %

Hypotéka na pronájem musí být přiřazena ke všem obchodním případům (bez ohledu na účel úvěru), které splňují alespoň jednu z níže uvedených podmínek:

- **Součástí příjmu je příjem z pronájmu úvěrované nemovitosti.**
- **Objektem úvěru je bytový dům nebo 3. a další BJ / RD / stavební pozemek / objekt pro individuální rekreaci / mobilní dům** (resp. vždy povolený objekt úvěru dle metodiky).
 - Objektem se pro potřeby tohoto pravidla rozumí jednotlivé nemovitosti, anebo soubor dílčích nemovitostí tvořící stavebně technicky jedinečný funkční celek, tj. BJ včetně podílu na garážovém stání, RD vč. podílu na přístupovém pozemku aj.
 - Do celkového počtu objektů zahrnujeme i nemovitosti, které jsou aktuálně užívány jinými osobami (nejčastěji rodinnými příslušníky), ale jsou ve (spolu)vlastnictví žadatele

V případě pořízení nemovitosti s nebytovými prostory (např. prodejna, salón v přízemí typicky u RD v centru měst), které jsou pronajímány, nemusí být služba Hypotéka na pronájem přiřazena za podmínky, že příjem z nájemného nevstoupí do bonity a zároveň je podlahová plocha k bydlení větší než 50 %.

- **Klient žádá v pořadí o 3. a další úvěr na bydlení (nebo má již sjednáno 3 a více úvěrů na bydlení).**
 - Do celkového počtu kontraktů zahrnujeme úvěry na bydlení – hypoteční úvěry ČSOB HB i JPÚ bez ohledu na jejich výši, úvěry od stavebních spořitelén vč. ČSOBS v limitu nad 1 000 000 Kč (tj. veškeré existující kontrakty tohoto typu dle BRKI) a také nově poskytovaný úvěr/úvěry u ČSOB HB.
 - Do celkového počtu nezahrnujeme ručitelské závazky (status ručitele v BRKI „R“), úvěry ve fázi žádosti dle BRKI (zrušení žádosti jako podmínka čerpání), závazky refinancované z nově poskytovaného úvěru, úvěry, které zaniknou před čerpáním (splacení úvěru jako podmínka čerpání), již ukončené služby u ČSOB Hypoteční banky, dříve poskytnuté Hypotéky na pronájem (event. Realitní hypotéky, Na pronájem) a NHÚ, americké hypotéky/doplňkové neúčelové úvěry řešené samostatnou úvěrovou smlouvou od JPÚ, prozatím nečerpané úvěry, které slouží na refinancování některého ze stávajících závazků, úvěry u JPÚ, které byly prokazatelně poskytnuty za financování nebytového prostoru/jednotky (např. ordinace lékaře).

Úvěry poskytnuté za financování pouze jednoho objektu (např. koupě BJ a následný úvěr na její rekonstrukci) **započítáváme právě jako jeden úvěr**; úvěry využitě na pořízení nemovitosti ve výlučném **vlastnictví třetí osoby** (v ČSOB HB povolený vztah pouze rodiče/děti), anebo pokud byla dotčená **nemovitost již prodána**, nezohledňujeme.

- **Klient si pořizuje nemovitost na investici, nikoliv pro vlastní bydlení.**
 - V Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru se jedná o volbu „na investici (pronájem aj.)“.
 - Nemovitost je zjevně pronajímána a tato skutečnost je patrná z komentáře technika v doručeném ocenění nebo souvisejících dokumentů.
- **O přiřazení služby rozhodne pracovník pobočky, schvalovatel úvěru.**
 - Na základě dalších zjištěných skutečností, anebo znalosti záměru daného žadatele, může být úvěr vyhodnocen jako investiční.

Celkový počet objektů a úvěrů v rámci pravidla 3 a více je vyhodnocován **za jednotlivými žadateli, nikoliv na úvěrový případ.**

Př.: Žadateli o úvěr na výstavbu RD jsou partneři, kdy každý z nich má dle BRKI již sjednán 1 hypoteční úvěr – samostatný úvěr za financování koupě BJ do výlučného vlastnictví. Nový úvěr neklasifikujeme jako Hypotéku na pronájem (každý z žadatelů vlastní výsledně celkem 2 nemovitosti, má sjednány 2 úvěry).

Doložení podkladů

Pracovník pobočky je **povinen schvalovatele na výše uvedené skutečnosti** (např. financování jednoho objektu více úvěry, vlastnictví objektu jinou osobou aj.) **upozornit a doložit související podklady** (např. kopii úvěrové nebo kupní smlouvy, bezplatný náhled do KN aj.). V opačném případě bude úvěr posouzen dle zjištěných údajů z registru BRKI a podkladů k úvěrovému případu a budou pro něj vyžadovány podmínky pro Hypotéku na pronájem.

Přesměrování nájemného

Pokud klient **pronajímá** část nebo celou nemovitost právnické osobě, ve které má jakýkoliv majetkový podíl, je nutno posoudit i **finanční stabilitu této právnické osoby**.

Při doložení **příjmů z pronájmu** je povinné **přesměrování nájemného** na ÚPS nebo jiný účet, ze kterého je inkasována splátka úvěru (pokud je nájemné vyšší než splátka úvěru vč. příslušenství, pak min. ve výši této splátky úvěru vč. příslušenství).

Příklady řešení specifických situací

Příklad č. 1 – financování více objektů jedním úvěrem

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry na bydlení – hypoteční úvěr u JPÚ na koupi BJ zajištěný RD rodičů a zajištěný úvěr od ČSOBS na rekonstrukci BJ financované prvním úvěrem, objekt úvěru je zároveň zajištěním. Nová žádost je podána za účelem výstavby RD, kdy bude tento objekt zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3

úvěry na bydlení, nicméně 2 sloužily na financování 1 objektu)

Doložení: kopie úvěrové smlouvy JPÚ, ČSOBS, komentář do schvalovacího listu (event. také prohlášení klienta, pokud objekt úvěru není z ÚS patrný)

Příklad č. 2 – americká hypotéka

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 hypoteční úvěry – hypoteční úvěr u JPÚ na koupi stavebního pozemku a úvěr typu NHÚ u ČSOB HB. Nová žádost je podána za účelem koupě BJ, kdy je tento objekt zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3

úvěry, nicméně 1 z nich je NHÚ)

Doložení: komentář do schvalovacího listu ohledně NHÚ (event. kopie úvěrové smlouvy dokládající, že se jedná o americkou hypotéku u JPÚ)

Příklad č. 3 – prozatím nečerpaný úvěr na refinancování

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry na bydlení – hypoteční úvěry u JPÚ na koupi BJ. Druhý z úvěrů je dle sdělení žadatele sjednán na refinancování prvního. Nová žádost je podána za účelem koupě stavebního pozemku, kdy tento objekt bude zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3

úvěry, nicméně 2. z nich slouží na refinancování prvního, který po čerpání zanikne)

Doložení: kopie úvěrových smluv u JPÚ (event. komentář do schvalovacího listu, pokud se jedná o úvěr u ČSOB HB)

Příklad č. 4 – vlastnictví objektu třetí osobou

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry na bydlení – hypoteční úvěr u JPÚ na koupi BJ (výlučným vlastníkem BJ je syn žadatele), hypoteční úvěr na koupi BJ samotného žadatele. Nová žádost je podána za účelem koupě rekreačního objektu, kdy tento objekt bude zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3

objekty a úvěry, nicméně 1 z objektů je ve výlučném vlastnictví jiné osoby, tzn., úvěr na financování této BJ pro syna a samotný objekt BJ do počtu 3 a více nezohledňujeme)

Doložení: kopie úvěrové smlouvy, ze které lze identifikovat objekt úvěru a dle LV / v nahlížení do KN ověřit vlastnictví objektu třetí osobou (event. komentář do schvalovacího listu, pokud se jedná o úvěr ČSOB HB)

Příklad č. 5 – kombinace s neúčelovou/doplňkovou částí

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry – hypoteční úvěr u JPÚ na výstavbu RD a 2. z úvěrů je dle sdělení forma neúčelové části (je řešena samostatnou úvěrovou smlouvou). Nová žádost je podána za účelem koupě BJ, kdy tento objekt bude zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3 úvěry, nicméně 1 z nich je neúčelová část k hlavnímu účelovému úvěru)

Doložení: není nutné automaticky vyžadovat kopii úvěrových smluv, lze vycházet z BRKI reportu (limit úvěru v praxi standardně do 30 %, shodné počáteční datum operace aj.)

Příklad č. 6 – dříve poskytnuté Hypotéky na pronájem

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry – hypoteční úvěr u JPÚ na koupi a rekonstrukci BJ a úvěr typu Realitní hypotéka na pořízení BD u ČSOB HB. Nová žádost je podána za účelem koupě stavebního pozemku a současně výstavbu RD na tomto pozemku, kdy tento pozemek s budoucí stavbou RD budou zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3 úvěry a objekty, nicméně 1 z nich je Realitní hypotéka ČSOB HB, tzn. tento úvěr a objekt do celkového počtu nezahrnujeme)

Doložení: komentář do schvalovacího listu (může se jednat o označení Realitní hypotéka, Na pronájem, Hypotéka na pronájem v závislosti na dříve platné metodice)

Příklad č. 7 – funkční celek

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry na bydlení – hypoteční úvěr na koupi BJ u JPÚ a hypoteční úvěr u ČSOB HB na koupi stavebního pozemku. Nová žádost je podána za účelem výstavby RD na tomto pozemku. Pozemek s budoucí stavbou RD budou zároveň zajištěním.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 2, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 3 úvěry a objekty, nicméně 1 z objektů, stavební pozemek, tvoří funkční celek s RD)

Doložení: komentář do schvalovacího listu (event. kopie úvěrových smluv, pokud by se jednalo o úvěry u JPÚ – koupě pozemku a následná výstavba u JPÚ)

Příklad č. 8 – prodej nemovitosti

Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednán 1 úvěr na bydlení – hypoteční úvěr na koupi 4 BJ u JPÚ. Nová žádost je podána za účelem refinancování tohoto úvěru od JPÚ. 2 BJ budou zároveň zajištěním. Žadatel uvádí, že 2 BJ už v minulosti prodal.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = NE → počet úvěrů 1, objektů úvěrů 2 (fakticky se jedná o 4 objekty, nicméně 2 objekty klient už nevlastní)

Doložení: kopie úvěrové smlouvy JPÚ, LV / nahlížení do KN dokládají vlastnictví nemovitosti třetí osobou (stav po prodeji)

Příklad č. 9 – zahrnutí objektů úvěru pod Neúčelovou část

Př.: Žadatel o úvěr má dle BRKI již sjednány 2 úvěry na bydlení – hypoteční úvěr u JPÚ na koupi 1 BJ, hypoteční úvěr u JPÚ na koupi 2 dalších BJ. Nová žádost je za účelem refinancování stávajících 2 úvěrů a poskytnutí Neúčelové části s tím, že její výše je dostačující na splacení 1 z úvěrů, kterým byla financována 1 BJ.

Vyhodnocení: Hypotéka na pronájem = ANO → počet úvěrů 1, objektů úvěrů 3 (žádný z objektů není možné zahrnout pod Neúčelovou část, žadatel fakticky vlastní 3 nemovitosti)

13.3 Neúčelová část

Volbou této služby získává klient možnost navýšit si běžný hypoteční účelový úvěr o další neúčelové prostředky, které budou převedeny na jím sdělený účet.

Základní podmínky

- Neúčelová část je přímou **součástí hlavního účelového úvěru**, s žadatelem je uzavírána jedna úvěrová smlouva.

- Neúčelovou část je možné sjednat max. ve výši 30 % z poskytovaného objemu úvěru.
- Neúčelová část nesmí být nikdy nastavena jako hlavní účel, tj. ta část, která je poskytována s nejvyšší částkou.
- Prostředky z Neúčelové části jsou poskytovány **bez prokazování účelu**.
- Úroky z neúčelové části nelze odečítat od základu daně.
- Neúčelová část může sloužit i na splacení neúčelových závazků žadatele, se kterými již není počítáno v rámci vyhodnocení úvěruschopnosti (např. splacení neúčelového spotřebitelského úvěru).
- Sjednání je zpoplatněno dle Sazebníku ČSOB Hypoteční banky.
- Úroková sazba je nastavena na pevné období dle volby klienta 1, 3, 5, 7, 10 a 15 let.
- Neúčelová část může být **čerpána jednorázově nebo postupně** za podmínek, že nedojde k nepovolenému souběhu zástavního práva (např. kombinace refinancování zajištěného účelového úvěru + Neúčelové části).

Příklad: Klient má zájem o hypoteční úvěr (včetně Neúčelové části) v celkové výši 3 mil. Kč. V případě schválení úvěru může využít až 900.000, - Kč (tzn. 30 % objemu úvěru). Zbýlých 2,1 mil. Kč musí být využit v souladu s účely uvedenými v Kapitole [Účely úvěru](#), např. koupě nemovitosti.

Příklad: Klient žádá o úvěr v celkové výši 2.100.000, - Kč

Z toho je:

490.000, - Kč na převod čl. práv a povinností.

490.000, - Kč na Rekonstrukci.

490.000, - Kč Refinancování.

630.000, - Kč Neúčelová část.

Takto nelze úvěr nastavit, hlavním účelem úvěru (tj. ta část, která je poskytována s nejvyšší částkou) by byla právě Neúčelová část. Řešením je snížení výše Neúčelové části, a to na částku max. 489.999, - Kč.

13.4 Pohodové splátky

Prostřednictvím této služby umožní Banka klientovi snížit si měsíční zátěž týkající se splátky hypotečního úvěru v případě určitých mimořádných životních situací, jako je např. narození potomka, rozvod apod., kdy pro klienta může být **účelné snížit si splátku**.

- Pohodové splátky **nelze využít u produktu NHÚ**.
- Aktuálně platnou výši splátky lze snížit až o 30 % a příp. se k této původní výši splátky následně vrátit.
- Klient může využít snížení aktuální splátky i **opakovaně, a to vždy až o 30 %** z aktuálně platné výše měsíční splátky (musí být řádně uhrazeno minimálně 6 po sobě jdoucích měsíčních splátek).
- Klient může opakovaně využít Pohodové splátky **po řádném uhrazení 6 splátek** od posledního oznámení výše měsíční splátky (po dočerpání, po MSP, či po předchozím využití Pohodových splátek).
- **Pohodové splátky nelze využít v případě, kdy se klient ocitne ve finanční tísní**, v uplynulých 6 měsících řádně nesplácel své závazky vyplývající z úvěrové smlouvy či v předchozích 36 měsících došlo k restrukturalizaci.
- Pokud si klient splátku sníží, může si ji následně navýšit zpět, a to i postupně více dílčími navýšeními, avšak pouze do výše, která je vyšší z následujících: poslední oznámená nová výše splátky nebo výše anuitní splátky předpokládaná při úplném dočerpání úvěru.

Aktuální měsíční anuitní splátku úvěru ve výši 10.000 Kč si může klient snížit až na 7.000 Kč, po 6 měsících až na 4.900 Kč, pokud to dovolí splatnost úvěru.

Snížení splátky bude zrealizováno **prodloužením splatnosti** úvěru, a to dále při současném splnění následujících podmínek:

- Nelze překročit věk **nejstaršího z dlužníků** (maximálním věkem se rozumí věková hranice **do 70 let, pokud se nejedná o klienta, jehož povolání nepředpokládá možnost jeho výkonu i po 65. roku věku žadatele**).
- Nelze překročit **splatnost dle zvoleného produktu/služby**.

Pokud klient požádá o vyšší snížení splátky, než je přípustné, použije se nejnižší přípustná výše splátky Úvěru, která vyhovuje podmínkám Pohodových splátek a obdobně, pokud klient požádá o vyšší navýšení splátky, než je přípustné, použije se nejvyšší přípustná výše splátky, která vyhovuje podmínkám Pohodových splátek.

Výhody služby

- **Nevykazuje se** jako negativní restrukturalizace do Bankovního registru klientských informací (BRKI).
- Službu lze využít **kdykoli v průběhu splácení úvěru** (v období refixace úrokové sazby i mimo refixaci).
- Sjednání Pohodových splátek je **zdarma**, klient platí až každé jedno využití Pohodových splátek poplatek 1500 Kč, pokud není Sazebníkem dáno jinak (myšleno snížení či případné zvýšení výše měsíční splátky).
- Služba je sjednávána **pro všechny nově poskytované hypoteční úvěry** (i u těch s max. produktovou a věkovou hranicí – klient bude moci využít po realizaci MSP).
- Ujednání o Pohodových splátkách je součástí smlouvy o úvěru.

13.5 Kombinace produktů a služeb

Kombinace samotných produktů není možná. Přípustná je kombinace vybraných produktů a služeb, popř. služeb.

Kombinace produkt x služba

Produkt	HUF	NHÚ
Služba	Rozhodnutí	
Do 90 %	A	N
Do 80 %	A	N
Bez poplatku	A	A
Neúčelová část	A	N
Hypotéka na pronájem	A	N
Pohodové splácení	A	N

Legenda: A – ano, je možné kombinovat produkt se službou; N – není možné kombinovat produkt se službou

Kombinace služba x služba

Služba	Do 90 %	Do 80 %	Neúčelová část	Bez poplatku	Hypotéka na pronájem	Pohodové splácení
Do 90 %	-	N	A	A	N	A
Do 80 %	N	-	A	A	A	A
Neúčelová část	A	A	-	A	A	A
Bez poplatku	A	A	A	-	A	A
Hypotéka na pronájem	N	A	A	A	-	A

Pohodové splácení	A	A	A	A	A	-
-------------------	---	---	---	---	---	---

Legenda: A – ano, je možné kombinovat službu se službou; N – ne, není možná kombinace služby se službou

14 Čerpání úvěru

Základní podmínky

Hypoteční úvěr lze čerpat po splnění všech podmínek stanovených Bankou. Smluvní podmínky jsou nastaveny u každého úvěrového obchodu individuálně. Mezi základní podmínky čerpání jsou zahrnuty následující:

- Podání návrhu na vklad společně se zástavní smlouvou do KN / zápis zástavního práva do KN ve prospěch Banky v případech, kdy je to metodikou požadováno.
- Sjednání pojištění nemovitosti v zástavě dle podmínek Podkapitoly [Pojištění zástavy](#).
- Doložení příslušných podkladů k prokázání účelu dle podmínek Kapitoly [Účely úvěru](#).
- Prokázání vlastních/ostatních zdrojů k dofinancování investičního záměru v souladu s Podkapitolou [Dokládání vlastních a cizích zdrojů](#).

Materiály předkládané k čerpání psané v cizím jazyce musí být přeloženy soudním překladatelem nebo tlumočnickem zapsaným v seznamu tlumočnicků a překladatelů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR a opatřeny překladatelskou/tlumočnickou doložkou (s odkazem na zákon č. 354/2019 Sb., o soudních tlumočnících a soudních překladatelích). **Přeložen musí být kompletní text, Banka neakceptuje překlad pouze vybraných pasáží.**

Čerpání probíhá vždy bezhotovostně, a to jednorázově nebo postupně:

- **Na účet příjemce dle dokladu** prokazujícího účelovost čerpání nebo
- **Na účet písemně sdělený dlužníkem**, jel-li účelem úvěru rekonstrukce či výstavba a zároveň jsou splněny podmínky pro čerpání bez faktur nebo se jedná o Neúčelovou část, NHÚ.

Období čerpání

Čerpání úvěru (jednorázové i postupné) je standardně ukončeno nejpozději do 24 měsíců od data schválení úvěru. Maximální délka období čerpání úvěru dále závisí na konkrétním účelu úvěru.

- 24 měsíců od data schválení úvěru – účel výstavba/rekonstrukce (bez ohledu na to, zda je tento účel hlavní / vedlejší), neplatí pro kombinaci účelů – vedlejší účel výstavba/rekonstrukce do limitu 300.000 Kč
- 12 měsíců od data schválení úvěru – ostatní účely a NHÚ, vedlejší účel výstavba/rekonstrukce do limitu 300.000 Kč

Období čerpání v délce 24 měsíců je zpravidla využíváno rovněž u účelu koupě u vybraných developerských projektů. Pro developerské projekty s předpokládaným datem kolaudace do 6 měsíců dle karty daného projektu platí období čerpání v délce maximálně 12 měsíců.

Čerpání na základě zapsaného zástavního práva

Povinnost čerpat úvěr na základě již zapsaného zástavního práva k předmětu zajištění ve prospěch ČSOB Hypoteční banky platí u produktu **NHÚ** (Kapitola [Neúčelový hypoteční úvěr \(NHÚ\)](#)) a v případě, kdy je účelem úvěru **refinancování zápůjčky od FO** (Kapitola [Refinancování](#)).

Klient v tomto případě k čerpání úvěru dokládá:

- Zástavní smlouvu podepsanou všemi smluvními stranami a aktuální LV prokazující zápis zástavního práva ve prospěch ČSOB Hypoteční banky (LV lze pořídit v režii Banky za poplatek dle Sazebníku).

Netýká se případů, kdy čerpání bude probíhat na vázaný účet u ČSOB nebo do notářské/advokátní úschovy. Na Návrh na vklad ZP se tedy vyčerpá na vázaný účet/úschovy. Podmínku pro uvolnění prostředků z vázaného účtu/úschovy musí být předložení LV prokazujícího zápis předmětného zástavního práva a převedené vlastnictví nemovitosti na klienta.

Katastrální úřad **povolí vklad nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů** ode dne odeslání informace vlastníkově nemovitosti o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou (§ 18 zákona č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí).

Čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva

Čerpání na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva k předmětu zajištění je umožněno u všech obchodních případů vyjma NHÚ a refinancování zápůjčky od FO.

Klient v tomto případě k čerpání úvěru dokládá:

- Zástavní smlouvu podepsanou všemi smluvními stranami a návrh na vklad s otiskem podacího razítka příslušného katastrálního úřadu / vyrozumění o zahájení vkladového řízení (doložení návrhu se nepožaduje, pokud jej Banka podala elektronicky prostřednictvím datové schránky v rámci „konverze“).

Čerpání na základě souběhu návrhů na vklad zástavního i vlastnického práva (objekt úvěru je shodný se zástavou) *

Základní podmínky

- Vklad zástavního práva neproveden, pouze podán návrh na vklad (zástavce je prodávající).
- Je nezbytně nutné, aby **návrh na vklad vlastnického práva byl podán prokazatelně později**, resp. následně **po podání návrhu na vklad zástavního práva**.
- V dalších ujednáních bude ošetřena povinnost dlužníka předložit do termínu stanoveného Bankou aktuální LV prokazující zapsané zástavní právo ve prospěch Banky a zapsaným dlužníkem již jako vlastníkem.

Pokud se liší objekt úvěru a zástavy, tak není nutné kontrolovat pořadí návrhů, ani zda byly podány v jeden den.

Čerpání na souběh návrhů na vklad vlastnického práva a zástavního práva (objekt úvěru je shodný se zástavou) *

Pobočka zajišť **podepsání zástavní smlouvy klientem až na základě předložení kopie návrhu na vklad vlastnického práva** do katastru nemovitostí opatřeného podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu.

Základní podmínky

- Vklad vlastnického práva neproveden, pouze podán návrh na vklad.
- Vklad zástavního práva neproveden, pouze podán návrh na vklad (zástavcem je kupující).
- V dalších ujednáních bude ošetřena povinnost dlužníka předložit do termínu stanoveného Bankou aktuální LV prokazující zapsané zástavní právo ve prospěch Banky a zapsaným dlužníkem již jako vlastníkem.

Varianta je obvykle využívána v případě, kdy je prodávajícím obec/město. Tyto subjekty obvykle nejsou ochotné vkládat zástavní právo z titulu úvěrů, ve kterých je na pozici dlužníka jiná osoba.

Pokud se liší objekt úvěru a zástavy, tak není nutné kontrolovat pořadí návrhů, ani zda byly podány v jeden den.

Lze využít jen v nezbytných případech. Pobočka v komentáři k úvěru zdůvodní nastavení tohoto typu čerpání.

Čerpání na základě souběhu 3 návrhů na vklad

Čerpání na základě 3 návrhů na vklad (návrh na vklad prohlášení vlastníka, návrh na vklad zástavního práva, návrh na vklad vlastnického práva) je možný pouze v případě, že **nemovitost byla řádně zkolaudována** před podáním návrhu na vklad prohlášení vlastníka. Bance je nutné v tomto případě předložit mimo standardních dokladů také **prohlášení vlastníka** (na dotčenou jednotku) včetně **návrhu na vklad potvrzeného katastrálním úřadem**. Úvěry poskytované v rámci developerských projektů se řídí podmínkami stanovenými útvarem Developerské centrum.

Čerpání na účet věřitele

U **refinancování úvěru nebo v případě koupě**, kdy je z kupní ceny splacen úvěr, z jehož titulu vázne na nemovitosti-předmětu zástavy zástavní právo, je nutné, aby část nebo celý výnos úvěru určený ke splacení úvěru byl čerpán přímo na účet věřitele, tzn. nelze zde využít vázaný účet, advokátní či notářskou úschovu apod.

Důvodem výše uvedeného je skutečnost, že Banka nemá nástroje a neovlivní vůli stran v souvislosti s notářskou/advokátní úschovou. Může dojít k určité dohodě mezi prodávajícím a kupujícím, která bude v rozporu s původně předloženou smlouvou o notářské/advokátní úschově a finanční prostředky určené ke splacení úvěru se k věřiteli v důsledku toho již nedostanou.

14.1 Dokládání vlastních a cizích zdrojů

Pravidla pro doložení vlastních a cizích prostředků se řídí níže uvedenou tabulkou v závislosti na účelu úvěru a jeho LTV. Žadatel o úvěr je povinen v Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru deklarovat, zda bude investiční záměr dofinancován z vlastních, anebo z cizích zdrojů. Cizí zdroje (úvěry, zápůjčky) jsou akceptovány pouze v případě, kdy neposouvají LTV úvěru v rámci vymezených pásem ČNB dle pravidel uvedených v této Podkapitole.

Výhradně u účelu **výstavba a rekonstrukce** je možné **bez ohledu na smluvní LTV** poskytovaného úvěru (max. horní hranice LTV dle metodiky je 90 %) je možný tento postup:

- a) ke schválení úvěru za tímto účelem prokázat existenci vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává)
- b) k prvnímu čerpání úvěru za tímto účelem prokázat existenci vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává)
- c) k prvnímu čerpání úvěru za tímto účelem prokázat proinvestování vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává)

Účel úvěru	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely
Požadavek	Doložení existence vlastních/cizích prostředků ke schválení úvěru		Doložení proinvestovaných vlastních/cizích prostředků k čerpání úvěru		Doložení existence vlastních/cizích prostředků k čerpání úvěru	
LTV úvěru ≤ 80 %	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává	NE	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	ANO	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	NE

LTV úvěru > 80 % ≤ 90 %	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává	NE	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	ANO	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	NE
----------------------------	---	----	---	-----	---	----

Doložení existence vlastních / cizích prostředků je možné některým z následujících způsobů, popř. jejich kombinací:

- Výpisem z účtu žadatele (běžný účet, termínovaný účet, spořicí účet).
- Zůstatkem na investičních produktech (stavební spoření, penzijní připojištění, životní pojištění).
- Uzavřenou smlouvu o úvěru/zápůjčce.
- Pokud se jedná o vlastní zdroje získané z prodeje jiné nemovitosti, je potřeba doložit podepsanou KS/SoSBK (platí výhradně u účelu výstavba/rekonstrukce bez ohledu na smluvní LTV poskytovaného úvěru).

Použití vlastních / cizích prostředků před čerpáním je možné doložit některým z následujících způsobů, popř. jejich kombinací:

- Výpisem z účtu žadatele.
- Potvrzením vydaným advokátem/notářem/bankou, pokud je čerpáno přes úschovu.
- Potvrzením od zainteresované realitní kanceláře ohledně zaplacené rezervace.
- Příjmovým dokladem v případě úhrady prostředků v hotovosti.
- U účelu rekonstrukce/výstavba fakturami a výpisy z účtu nebo fakturami a příjmovými doklady / účtenkami (nahrazení účtenek Soupiskou dokladů o proinvestování vlastních prostředků určených na výstavbu či rekonstrukci dostupnou na Informatoriu dle podmínek níže).
- U účelu rekonstrukce/výstavba protokolem o stavu stavby (dle podmínek níže).
- Příslušné doklady jsou vyžadovány i v případě, že je v nabývacím titulu uvedeno, že částka byla již uhrazena (v kupní smlouvě, dohodě o vypořádání SJM aj.).

V případě, že je **hypotečním úvěrem financována nemovitost ve vlastnictví osoby ve vztahu rodiče/děti**, pak je možné, aby předložené **doklady** (výpisy z účtu, faktury, příjmové doklady, účtenky aj.) byly **vystaveny/zněly právě a jméno rodičů/děti**. Např. prokázání proinvestovaných prostředků do rekonstrukce na základě faktur a výpisů z účtu s platbami těchto faktur – výpisy z účtu vedené na rodiče/děti + faktury vystavené na jméno rodičů/děti jsou akceptovatelné.

Doložení existence a proinvestování vlastních/cizích zdrojů prostřednictvím výpisů z účtu

Banka akceptuje k prokázání existence a proinvestování vlastních/cizích zdrojů, pokud jsou dokládány formou realizovaných transakcí přes běžný účet žadatele, výhradně níže definované podklady:

- Standardní papírové výpisy z běžného účtu dlužníka.
- Elektronické výpisy, které jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).
- Individuálně vyhotovené historie transakcí a potvrzení o provedené platbě.
- PrtScr z internetového bankovníctví (mobilní bankovníctví z bezpečnostních důvodů nemusí pořízení PrtScr povolovat).

Dokumenty jsou akceptovány bez razítka peněžního ústavu.

Povinné náležitosti na předkládaných výpisech/potvrzeních z účtu

Předkládané dokumenty musí obsahovat níže uvedené náležitosti.

Proinvestované vlastní/cizí zdroje:

- Majitel účtu a číslo účtu (majitel musí být totožný s některou z osob vystupujících na straně dlužníka, vyjma vztahu rodiče/děti, pokud je financována nemovitost v jejich vlastnictví, lze akceptovat výpisy z účtu na jejich jméno).

- Výše provedené platební transakce, datum provedení a číslo účtu příjemce (VS/KS/SS či další specifikace platby, pokud tuto povinnost udává příslušný nabývací titul/smlouva aj.).

Existence vlastních/cizích zdrojů:

- Majitel účtu a číslo účtu (majitel musí být totožný s některou z osob vystupujících na straně dlužníka, vyjma vztahu rodiče/děti, pokud je financována nemovitost v jejich vlastnictví, lze akceptovat výpisy z účtu na jejich jméno).

Pokud elektronický dokument nesplňuje definované náležitosti, anebo byl schvalovatelem, nebo pracovníkem útvaru Čerpání vyhodnocen jako nedostačující, pak musí být předložen s razítkem peněžního ústavu.

Úhrada vlastních a cizích zdrojů v hotovosti

Platby v částce **vyšší než 270.000 Kč** příp. ekvivalentu této částky přepočtené směnným kurzem devizového trhu ČNB a platným ke dni provedení platby v jiné měně musí být provedeny bezhotovostním převodem. Do uvedeného limitu se započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené týměž poskytovatelem platby témuž příjemci platby v průběhu jednoho kalendářního dne.

Nahrazení účtenek soupiskou dokladů

Dokládání účtenek (nikoli faktur) je možné nahradit Soupiskou dokladů o proinvestování vlastních prostředků určených na výstavbu či rekonstrukci dostupnou na Informatoriu, a to až do výše 100.000 Kč pro jeden obchodní případ.

Doložení použitých prostředků protokolem o stavu stavby

Až 100 % vlastních zdrojů klienta je možné nahradit protokolem o stavu stavby za předpokladu, že **prostavěnost je ve výši minimálně povinných vlastních zdrojů klienta**, které má uvedené **ve smlouvě o úvěru**.

Příklad: Klient má jako podmínku čerpání v úvěrové smlouvě předložení dokladů prokazujících použití vlastních prostředků ve výši 1 mil. Kč, které by standardně musel doložit fakturami a výpisy z účtu/pokladními doklady aj. Pokud však bude k dispozici protokol o stavu stavby, kde technik/odhadce potvrdí prostavěnost ve výši minimálně 1 mi. Kč, pak je podmínka splněna a klient již nemusí dokládat faktury, účtenky apod.

14.2 Dofinancování investičního záměru z cizích zdrojů

Případy, kdy cizí zdroje posouvají obchod mezi regulátorem vymezenými pásmy (do 80 % / 80-90 % / nad 90 %), nejsou povoleny.

- Pro HÚ poskytované s LTV do 80 % platí: HÚ + cizí zdroje ≤ 80 % ZHN.
- Pro HÚ poskytované s LTV 81–90 % platí: HÚ + cizí zdroje ≤ 90 % ZHN.

LTV pásma		
pásma do 80 %	pásma 80 - 90 %	pásma nad 90 %
úvěr HB	cizí zdroje OK	
úvěr HB	cizí zdroje OK	
úvěr HB	cizí zdroje X	
úvěr HB	cizí zdroje X	
úvěr HB	cizí zdroje X	

- První ukazatel, který sledujeme, je standardní LTV nově poskytovaného úvěru u ČSOB HB.
- Druhý ukazatel je součet nově poskytovaného úvěru u ČSOB HB a jiného úvěru/půjčky k hodnotě zajištění.
- Hodnota druhého ukazatele nesmí překročit doporučené pásmo ČNB, ve kterém je poskytován nový úvěr u ČSOB HB.

Pokud je celý investiční záměr financován z hypotečního úvěru (např. dozajištění další nemovitostí), uvedený postup se neuplatňuje, klient žádné další zdroje nedokládá.

Příklad: V ČSOB HB je poskytována služba HU90 ve výši 3 600 000 Kč na financování koupě nemovitosti v hodnotě 4 250 000 Kč (ZHN je potvrzena technikem na 4 250 000 Kč). Klient dokládá jako zdroje k dofinancování IZ smlouvu o bezúročném půjčce od zaměstnavatele ve výši 200 000 Kč a částku 450 000 Kč má z vlastních zdrojů ze SS. Konstrukce je akceptovatelná, klient by mohl doložit cizí zdroje až do výše 225 000 Kč.

LTV HÚ = 90 % (služba HU90)

Limit HÚ + cizí zdroje = 3 800 000 Kč (3 600 000 + 200 000)

Limit 3 800 000 ≤ 90 % ZHN (4 250 000 x 0,90 = 3 825 000 Kč)

Akceptují se případy uvedené níže, které nejsou z pohledu Banky v rozporu s názorem regulátora stran překročení pásma LTV z důvodu souběžného poskytování dalšího úvěru:

- První HÚ u JPÚ, účel výstavba RD x, zástava RD x a LTV 90 % + následná nová žádost o HÚ u ČSOB HB, účel výstavba RD x (shodná nemovitost), zástava odlišná y a LTV 80 %.
- První HÚ u JPÚ, účel výstavba RD x, zástava RD x, LTV 70 % + následná nová žádost o HÚ u ČSOB HB, účel výstavba RD x (shodná nemovitost), zástava odlišná y a LTV 90 %.
- HÚ u ČSOB HB, účel koupě RD x v rámci rodiny s KC 2 000 000 Kč, zástava RD x, LTV 70 % (=) ČSOB HB financuje 100 % KC z důvodu dostatečné ZHN.
- HÚ u ČSOB HB, účel výstavba RD x, zástava RD x + zástava RD y (dozajištění) = ČSOB HB financuje 100 % rozpočtových nákladů z důvodu dostatečné ZHN.

Obecně tedy platí, pokud je poskytovaný/poskytnutý úvěr na dofinancování investičního záměru krytý zástavní hodnotou jiné nemovitosti, neposuzujeme pásma LTV v souladu s výše uvedenou tabulkou.

Státní fond podpory investic (SFPI)

Jedná se o úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro žadatele do 40 let splňující podmínku péče o dítě do 15 let. Poskytnuté úvěry/půjčky lze považovat za **doplňkový zdroj financování** investičního záměru klienta, a to dále za předpokladu splnění následujících podmínek:

- Akceptace těchto zdrojů se řídí Podkapitolou [Dokládání vlastních a cizích zdrojů](#).
- ČSOB Hypoteční banka musí být se svým zástavním právem vždy na 1. místě v pořadí, nelze akceptovat zajištěné úvěry/půjčky od SFPI, u kterých by mělo být zástavní právo SFPI na prvním místě.

Veškeré informace včetně podmínek pro poskytnutí daného úvěru/půjčky jsou k dispozici na webových stránkách SFPI www.sfpi.cz.

14.3 Čerpání v cizí měně a do zahraničí

Banka umožňuje klientům čerpat hypoteční úvěr v cizí měně v rámci ČR a v cizí měně nebo CZK rovněž do zahraničí.

Základní podmínky

- Hypoteční úvěr je vždy poskytován v CZK.
- V podkladech, které jsou předkládány k čerpání (např. kupní smlouva, faktury) může být uvedena i cizí měna.
- Čerpat lze pouze v měnách uvedených v kurzovním lístku ČSOB.
- Banka požaduje po klientovi minimální 10% finanční rezervu v CZK nad rámec čerpané částky (tj. zůstatek min. 110% čerpané částky v CZK), na ošetření kurzového rizika při každém čerpání. Finanční rezerva může být vytvořena navýšením úvěru před jeho schválením, nebo zasláním vlastních finančních prostředků na Účet pro čerpání klienta před čerpáním úvěru (event. kombinace obou).
- Finanční rezervu kontroluje v případě podání Pokynu k úhradě pro čerpání úvěru do zahraničí a v cizí měně a do tuzemska v cizí měně pobočka. Čerpání přes Hypoteční zónu Banka neumožňuje. Kontrola probíhá dle aktuálního kurzovního lístku ČSOB Deviza – prodej pro danou CM.
- Po uskutečnění čerpání může klient se zbylými vlastními finančními prostředky (vzniklými z titulu 10% rezervy) na účtu pro čerpání volně disponovat.
- Další informace jsou uvedeny ve smlouvě o úvěru, pokynu k úhradě, v Obchodních podmínkách pro provádění převodů.
- U developerských projektů mohou při čerpání nastat specifika, která blíže definuje útvar Developerské centrum.

Finanční rezerva ve výši 10 % se týká pouze případů, kdy čerpáme v cizí měně nikoli v CZK.

14.4 Čerpání bez faktur

Čerpání hypotečního úvěru za účelem rekonstrukce a výstavba lze uskutečnit bez doložení faktur vztahujících se k financovanému investičnímu záměru. Předložením faktur je podmíněno čerpání v případě využití Moderního bydlení (práce v rozsahu dle smlouvy o dílo, smlouvy o výstavbě aj.) a financování nemovitostí v zahraničí.

Základní podmínky:

- čerpání bez faktur lze akceptovat bez ohledu na to, zda stavební záměr vyžaduje stavební povolení ([event. dle původního Stavebního zákona](#) ohlášení stavby / veřejnoprávní smlouvu / certifikát autorizovaného inspektora) nebo nikoliv
- čerpání bez faktur lze akceptovat bez ohledu na limit poskytovaného hypotečního úvěru
- v případě odlišného objektu úvěru od předmětu zajištění v kombinaci s čerpáním bez faktur není nutné požadovat vypracování odhadu k nemovitosti, která je předmětem rekonstrukce / výstavby *
- k doložení účelovosti v rámci plnění následných smluvních podmínek vázících se k účelu rekonstrukce předkládá klient kopii podepsaného čestného prohlášení a fotodokumentaci v rozsahu 4 ks (3 fotografie zrekonstruovaných částí nemovitosti a 1 fotografii s viditelným č.p./ev.č.) k prokázání, že prostředky z hypotečního úvěru byly proinvestovány v souladu

s úvěrovou smlouvou a předloženým rozpočtem, dále Banka provádí dodatečné pravidelné namátkové kontroly a je oprávněna si tuto skutečnost ověřit zpoplatněným protokolem o stavu stavby na náklady klienta

- Formulář čestného prohlášení je klientům k dispozici: <https://www.csobhypotecni.cz/dokumenty-ke-stazeni>
- K doložení účelovosti v rámci plnění následných smluvních podmínek vázících se k účelu výstavba požaduje Banka kolaudační rozhodnutí nebo verifikuje zápis č.p./ev.č. do Katastru nemovitostí

*V těchto případech požadujeme, aby klient před schválením hypotečního úvěru předložil aktuální list vlastnictví k objektu úvěru, rozpočet nákladů na stavební práce, fotodokumentaci, která zobrazí stav stavby před proinvestováním finančních prostředků

15 Specifické způsoby čerpání

15.1 Individuální výstavba

Tento specifický způsob čerpání lze využít pouze pro produkt HUF (HUF 70 + pásmo LTV 80 % nebo služba HU90), v kombinaci se všemi službami. V případě kombinace s DNÚ lze tento postup při čerpání využít až ve fázi, kdy bude již zřízené zástavní právo k financované nemovitosti.

Základní podmínky

- Jediným účelem úvěru je **výstavba RD nebo objektu individuální rekreace** (objekt individuální rekreace = LTV max. 80 %) na vlastním pozemku nebo právu stavby.
- **Kombinace účelů na koupi pozemku** a následnou výstavbu RD nebo objektu individuální rekreace na tomto pozemku.
- Kombinace účelů na **refinancování úvěru/půjčky na koupi pozemku** a následnou výstavbu RD nebo objektu individuální rekreace na tomto pozemku.
- Objekt úvěru musí být **zároveň i předmětem zajištění**. Jakmile je tato podmínka splněna, pak lze akceptovat i další dozajištění.
- Vždy musí být zřízeno zástavní právo k pozemku nebo právu stavby současně s pozemkem, ke kterému je zřízeno, a to již pro potřeby **prvního čerpání úvěru**. To samé platí i pro dozajištění další nemovitostí, pokud v případě figuruje.
- Aktuální zástavní hodnota zjištěna oceněním nemovitosti (interním odhadem), externím odhadem, supervizí nebo protokolem o stavu stavby (neakceptuje se Expresní protokol o stavu stavby).
- Lze kombinovat i s čerpáním bez faktur.
- V případě **developerských projektů** je možné tento způsob čerpání využít pouze u velkých a prověřených developerů, a to po souhlasném stanovisku útvaru Developerské centrum.
- Úvěr je možné **čerpat až do 100% aktuální zástavní hodnoty nemovitosti** (včetně dozajištění) + **max. 500 tis. Kč** bez ohledu na smluvní LTV úvěru.
- Čerpání nad aktuální zástavní hodnotu nemovitosti ve výši max. 500 tis. Kč lze využít opakovaně, **maximálně však do 90% sjednané výše úvěru**.
- **Čerpání Neúčelové části** lze realizovat v jakékoliv fázi, ale pouze oproti stávající zástavní hodnotě nemovitosti (nelze ji čerpat nad rámec aktuální ZHN).
- Dočerpání zbylé výše úvěru bude provedeno až po doložení protokolu o stavu stavby potvrzujícího **rozestavěnost ve výši minimálně 90 %**.
- Čerpání úvěru nebude ani v této fázi kráceno dle LTV poskytnutého produktu/služby.
- Doložením účelovosti (kolaudační rozhodnutí, souhlas s užíváním stavby aj.) na základě následných podmínek ve smlouvě bude potvrzena budoucí hodnota, a tedy splněna podmínka LTV dle daného produktu/služby (70/90/).

V případě čerpání úvěru na individuální výstavbu poskytujeme nad rámec stávající zástavní hodnoty nemovitosti vždy max. 500 tisíc Kč. Pokud je tedy účelem úvěru i koupě pozemku, pak první čerpání úvěru probíhá až po podání Návrhu na vklad ZP k pozemku příp. zavkládované zástavní smlouvy k pozemku v

závislosti na dané situaci viz. kap. 10.1. Klasický postup čerpání – zavkladované zástavní právo ve prospěch Banky.

Příklad: Klient žádá o úvěr na koupi/refinancování úvěru na pozemek a zároveň na výstavbu RD.

AZHN = cena pozemku je 1 mil. Kč

BZHN = cena pozemku se stavbou je 3 mil. Kč

Výše investičního záměru: 3 mil. Kč (1 mil. Kč koupě/refinancování úvěru na pozemek, 2 mil. Kč výstavba).

HUF 70 = HU ve výši 2,1 mil Kč

Čerpání úvěru bude probíhat následovně:

- První čerpání do výše 1,5 mil. Kč (1 mil. Kč na koupi pozemku + 0,5 mil. Kč navíc), zbývá dočerpat z úvěru 600 tisíc Kč.
- Budeme vycházet z toho, že klient proinvestoval 500 tisíc na výstavbu a odhadce tuto hodnotu potvrdí. Stávající hodnota nemovitosti zjištěná protokolem o stavu stavby tedy bude 1,5 mil. Kč (1 mil. pozemek + 500 tisíc prostavěno).
- Při druhém čerpání bychom mohli klientovi opět poskytnout max. 500 tisíc Kč nad rámec stávající zástavní hodnoty nemovitosti (zároveň však maximálně do 90 % sjednané výše úvěru, což je v tomto případě 1.890.000 Kč). Klient již 1,5 mil. Kč vyčerpal tzn., že druhé čerpání může být max. do výše 390.000 Kč a zbývá dočerpat z úvěru 210.000 tisíc Kč.
- Čerpání zbylé výše úvěru 210.000 Kč bude uvolněno až po doložení protokolu o stavu stavby, kterým bude potvrzena rozestavěnost min. 90 %.
- Pro dokončení musí klient použít vlastní zdroje, které doložil ke schválení úvěru.

15.2 Moderní bydlení

Tento specifický způsob čerpání lze využít v případě financování dřevostaveb, ekostaveb, panelových systémů, montovaných RD apod. prováděných dodavatelským způsobem. Vždy musí být doložena smlouva o dílo nebo smlouva o výstavbě, příp. KS/SoSBK.

Lze využít pouze pro produkt HUF (HUF 70 + pásmo LTV 80 % nebo služba HU90), v kombinaci se všemi službami. V případě kombinace s DNÚ lze tento postup při čerpání využít až ve fázi, kdy bude již zřízené zástavní právo k financované nemovitosti.

Základní podmínky

- Jediným účelem úvěru je **výstavba RD nebo objektu individuální rekreace** (objekt individuální rekreace = LTV max. 80 %) na vlastním pozemku nebo právu stavby.
- **Kombinace účelů na koupi pozemku** a následnou výstavbu RD nebo objektu individuální rekreace na tomto pozemku.
- Kombinace účelů na **refinancování úvěru/půjčky na koupi pozemku** a následnou výstavbu RD nebo objektu individuální rekreace na tomto pozemku.
- Objekt úvěru musí být **zároveň i předmětem zajištění**. Jakmile je tato podmínka splněna, pak lze akceptovat i další dozajištění.
- Vždy musí být zřízeno **zástavní právo** k pozemku nebo právu stavby současně s pozemkem, ke kterému je zřízeno, a to již **pro potřeby prvního čerpání úvěru**. To samé platí i pro dozajištění další nemovitostí, pokud v případě figuruje.
- Aktuální zástavní hodnota zjištěná oceněním nemovitosti (interním odhadem), externím odhadem, supervizí nebo protokolem o stavu stavby (neakceptuje se Expresní protokol o stavu stavby).
- Lze kombinovat s **čerpáním bez faktur**, ale pouze u částek, které jsou nad rámec předložených smluv o dílo a zároveň **jsou kryty stávající zástavní hodnotou nemovitosti**, např. na dokončovací práce, zálohy na zahájení výstavby na práci prováděnou mimo smlouvu o dílo aj.
- **Čerpání Neúčelové části** lze realizovat v jakékoliv fázi, ale pouze oproti stávající zástavní hodnotě nemovitosti (nelze ji čerpat nad rámec aktuální ZHN).
- V případě **developerských projektů** je možné tento způsob čerpání využít pouze u velkých a prověřených developerů, a to po souhlasném stanovisku útvaru Developerské centrum.

- Úvěr je možné **čerpat až do 100% aktuální zástavní hodnoty nemovitosti** (včetně dozajištění) + ceny za dílo dle příslušné smlouvy o dílo, **max. však do 90 % sjednané výše úvěru.**
- Cenou za dílo se rozumí celková cena uvedená ve smlouvě o dílo (smlouvě o výstavbě, KS/SoSBK).
- V případě, že klient dokládá více Smluv o dílo, pak cenou za dílo rozumíme součet všech cen z jednotlivých Smluv o dílo (příp. Smluv o výstavbě, Kupních smluv).
- Dočerpání zbylé výše úvěru bude provedeno až po doložení **protokolu o stavu stavby** potvrzujícího **rozestavěnost ve výši minimálně 90 %.**
- Čerpání úvěru nebude ani v této fázi kráceno dle LTV poskytnutého produktu/služby.
- Doložením účelovosti (kolaudační rozhodnutí, souhlas s užíváním stavby aj.) na základě následných podmínek ve smlouvě bude potvrzena budoucí hodnota, a tedy splněna podmínka LTV dle daného produktu/služby (70/90/).

Příklad: Klient žádá o úvěr na koupi pozemku (příp. refinancování úvěru na koupi pozemku), a zároveň na výstavbu RD.

AZHN = cena pozemku je 0,5 mil. Kč

BZHN = cena pozemku se stavbou je 3 mil. Kč

Výše investičního záměru: 3 mil. Kč (0,5 mil. Kč koupě/refinancování úvěru na pozemek, 2,5 mil. Kč výstavba)

Smlouva o dílo na dodávku základové desky a hrubé stavby je na částku 2 mil. Kč, další dokončovací práce ve výši 0,5 mil. Kč provádí svépomocí. HU 90 = HU ve výši 2,7 mil. Kč. Vlastní zdroje 0,3 mil. Kč.

Čerpání úvěru bude probíhat následovně:

- První čerpání se provede do výše 2,43 mil. Kč (90 % z 2,7 mil. Kč = 2,43 mil. Kč - 0,5 mil. Kč na pozemek + 1,93 mil. Kč jako část smlouvy o dílo).
- Čerpání zbylé výše úvěru 270.000 Kč bude uvolněno až po doložení protokolu o stavu stavby, kterým bude potvrzena rozestavěnost min. 90 %.
- Pro dokončení stavby musí klient použít vlastní zdroje, které doložil ke schválení úvěru.

15.3 Výstavba a rekonstrukce do 100 % SCVZ

Tento specifický způsob čerpání lze využít pouze pro produkt HUF (HUF 70 + pásmo LTV 80 % nebo služba HU90), v kombinaci se všemi službami. V průběhu výstavby nebo rekonstrukce RD, BJ, objektu pro individuální rekreaci je možné čerpat až do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti bez ohledu na smluvní LTV úvěru.

Základní podmínky

- Hlavním nebo vedlejším účelem úvěru je **výstavba/rekonstrukce RD, BJ, nebo objektu individuální rekreace.**
- Objekt úvěru, který je ve výstavbě/rekonstrukci musí být **zároveň předmětem zajištění.** Jakmile je tato podmínka splněna, pak lze akceptovat i další dozajištění.
- Aktuální zástavní hodnota zjištěna oceněním nemovitosti (interním odhadem), externím odhadem, supervizí nebo protokolem o stavu stavby (akceptuje se Expresní protokol o stavu stavby).
- Lze kombinovat s čerpáním bez faktur.
- V každém okamžiku je možné čerpat až **do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti**, a to bez ohledu na účel úvěru.
- V případě **kombinace účelů** je možné čerpat od počátku (tj. např. již na koupi objektu) až do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti.
- V případě **developerských projektů** je možné tento způsob čerpání využít pouze u velkých a prověřených developerů, a to po souhlasném stanovisku útvaru Developerské centrum.

V případě výstavby, kdy by bylo možné vyčerpat celou výši úvěru pouze oproti samotné hodnotě pozemku (+ příp. dozajištění), je možné vyčerpat max. **90 % výše úvěru.** Po zahájení výstavby, kdy bude reálně vznikat stavba (okamžik, kdy je budovaná stavba rozestavěná do stavu, kdy je patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží), bude již možné čerpat vždy až do plné výše 100 % aktuální zástavní

hodnoty nemovitosti na základě předložení protokolu o stavu stavby (protokol potvrdí, že stavba již reálně vzniká). **Na rekonstrukci se toto omezení nevztahuje.**

Příklad:

AZHN = cena pozemku je 3 mil. Kč

BZHN = cena pozemku se stavbou je 6 mil. Kč

Výše úvěru: 3 mil. Kč

V rámci čerpání do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti je možné vyčerpat max. 90 % hodnoty pozemku, tedy 2,7 mil. Kč.

Po předložení protokolu o stavu stavby, ze kterého bude zřejmé, že je aktuální zástavní hodnota nemovitosti vyšší než samotná hodnota pozemku (v tomto případě vyšší než 3 mil. Kč), se již bude čerpat v plné výši 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti na základě protokolů o stavu stavby.

Přehled změn v metodice – hypoteční úvěry pro fyzické osoby

METODICKÝ POKYN PRO OBCHODNÍ PARTNERY A ČSOBS

Účinnost: 25.11. 2024

Retailové úvěry ČSOB – Úvěrová metodika a prevence podvodů

ŽADATEL

Udržitelnost příjmu při dovršení důchodového věku

Banka přistoupila ke zvýšení hranice produktivního věku žadatele v době splatnosti úvěru na 72 let, a to za podmínky individuálního vyhodnocení udržitelnosti příjmu. Rozhodnutí je primárně ovlivněné charakterem vykonávané profese/činnosti žadatele a aktuálním věkem rozhodující osoby <55 let v okamžiku schvalování úvěru.

S ohledem na uváděné je vždy požadováno dostatečně okomentovat konkrétní náplň profese/činnosti daného klienta. Detailnější prověření je nutné provést zejména u profesí, které mohou být co do vyhodnocení předpokladu jejího vykonávání po dovršení důchodového věku 65 let problematické (těžce fyzicky pracující osoby) – dělnické a řemeslné profese, profese ve státní správě aj.

Př.: Skladník ve výrobním závodu nemusí být bezpodmínečně považován za těžce fyzicky pracující osobu. Odůvodnění může být akceptováno, pokud při své činnosti zpravidla využívá pro přesun zboží z výrobní linky vysokozdvizný vozík a provádí záznam o zboží do příslušného systému skladu. Fakticky se zbožím vlastní silou nemanipuluje, k jeho vyzvednutí ze skladové jednotky dochází až v balírně jinými zaměstnanci.

Př.: Žadatel je OSVČ a fakturuje úklidové společnosti. Z prodejního rozhovoru ale vyplýne, že jeho náplní práce je mytí oken administrativních budov ve výškách. Na základě vstupních informací se jedná o těžce fyzicky pracující osobu.

Př.: Žadatelé, manželé, jsou zaměstnanci Hasičského záchranného sboru České republiky. Z prodejního rozhovoru vyplýne, že žadatelka je dispečerka na operačním středisku a žadatel aktivní profesionální hasič zabezpečující záchrannou činnost při výjezdech. Na základě vstupních informací bude žadatel na rozdíl od manželky považován za těžce fyzicky pracující osobu.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Pro nastavení splatnosti úvěru do produktivního věku žadatele >70<=72 let bez zohlednění doby čerpání je nutné současné splnění níže uvedených podmínek:

- věk rozhodující osoby žadatele je k okamžiku schvalování úvěru <= 55 let
- nejedná se o těžce fyzicky pracující osobu, resp. vždy je potřeba individuálně posoudit udržitelnost příjmu

Pokud je věk rozhodující osoby žadatele v okamžiku schvalování úvěru **>55 let**, může být maximální splatnost úvěru nastavena pouze do dosažení **70 let věku, nebo 65 let** v závislosti na charakteru žadatelem vykonávané profese.

Charakter profese	Aktuální věk rozhodující osoby k okamžiku schvalování úvěru	Maximální věk v době splatnosti úvěru
Těžce fyzicky pracující	<=55 let	65 let
Těžce fyzicky pracující	>55 let	65 let
Ostatní	<=55 let	72 let
Ostatní	>55 let	70 let

Změna platná, publikováno

Úvěrování cizinců z vysoce rizikových zemí

V souvislosti s revizí metodických pravidel došlo k úpravě kritérií pro financování žadatelů z vysoce rizikových zemí. Zároveň došlo k aktualizaci seznamu rizikových zemí, který je k dispozici na Informatoriu. Také byl zrušen specifický postup v případě smíšených manželství s občany ČR.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Povinné parametry úvěrového obchodu u žadatelů z rizikových zemí

Pravidlo	Metodické omezení
LTV	Max. 80 %
Splatnost	Max. 30 let
Celková úvěrová angažovanost	Max. 10 mil. Kč (celková angažovanost hypotečních úvěrů v ČSOB HB)
Pobyt na území ČR	Min. 1 rok (přechodný/dlouhodobý/trvalý pobyt)
Adresa bydliště / korespondenční	V ČR (místo, kde se klient zdržuje s úmyslem tam trvale žít; korespondenční adresa může být odlišná od trvalé nebo bydliště)
Podíl vlastních zdrojů	Obecná pravidla pro dokládání vlastních prostředků
Produkty a služby	Nelze NHÚ a DNÚ
Fixace úrokové sazby	Obecná pravidla pro fixaci
Investiční záměr	Nelze Hypotéka na pronájem Nelze financování nemovitosti v zahraničí
Způsob hodnocení bonity	Nelze Zjednodušené doložení příjmu při refinancování, Alternativní doložení příjmu, 80 % z celkových příjmů od jednoho odběratele, Předšvácená splátka ČSOB, Příjmy z hospodářského výsledku
Příjmy ze závislé činnosti	Příjmy výhradně z ČR (postup dle Kap. 4.1 Příjmy ze závislé činnosti v ČR)
	Potvrzení o výši příjmu a výpisy z účtu za min. 3 měsíce
	Nelze zkušební doba
	Nelze příjmy v hotovosti.
Příjmy z DAP	Příjmy výhradně z ČR (postup dle Kap. 4.4 Příjmy z podnikání v ČR, Kap. 4.5 Paušální daň)
	Příjmy z pronájmu výlučně na základě DAP nikoliv nově vzniklé smlouvy (postup dle Kap. 4.7 Příjmy z pronájmu nemovitostí na území ČR)

Smíšená manželství/registrovaná partnerství žadatelů z rizikových zemí s občany ČR

~~V případě úvěrování cizinců z rizikových zemí (státní příslušnost/trvalý pobyt/bydliště v rizikové zemi), kteří žádají o úvěr společně s občanem ČR dokládajícím příjmy z ČR ve vztahu manžel(ka)/ registrovaný partner(ka), platí níže uvedená pravidla.~~

~~Omezení pro žadatele z rizikové země~~

~~Není nutné aplikovat veškerá omezení platná pro žadatele z rizikových zemí, ale pouze vybraná:~~

- ~~▪ Schvalování úvěru vždy na ústředí banky.~~
- ~~▪ Doložení příjmu v ČR po dobu min. 1 roku, resp. v případě podnikání 6 měsíců v předešlém zdaňovacím období nebo 6 měsíců zpětně v případě paušální daně (ze strany cizince z rizikové země).~~
- ~~▪ Doložení povolení k trvalému/dlouhodobému pobytu v ČR po dobu min. 1 roku (ze strany cizince z rizikové země).~~
- ~~▪ Lze využít Předšvácenou splátku ČSOB.~~

- ~~• Nelze využít Zjednodušené doložení příjmů při refinancování, Alternativní doložení příjmů, 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele.~~

Změna platná, publikováno

PŘÍJMY ŽADATELE

Nulové příjmy

V metodice zohledněn přístup při akceptaci nulového příjmu spolužadatele. Dosud byly nulové příjmy akceptovány pouze u manžela/lky dlužníka (hlavního žadatele, resp. rozhodující osoby), který/á do úvěru vstupoval/a z titulu SJM. V současné chvíli je tato možnost rozšířena i na ostatní spolužadatele, kteří jsou již nyní v metodice definováni a mají prokazatelnou vazbu na hlavního žadatele anebo na objekt úvěru či předmět zajištění.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Všichni žadatelé z úvěrového případu standardně dokládají své příjmy v souladu s metodikou. **Žadatele s nulovými příjmy** je možné akceptovat za podmínky, že jsou **při hodnocení platební kapacity a úvěrových ukazatelů zohledněny veškeré jeho výdaje a úvěrové závazky**. Současně takový žadatel vždy **deklaruje konkrétní zdroj svých příjmů** (podklady k příjmu nejsou vyžadovány). S žadatelem s příjmem v rozporu s politikou ČSOB není možné smluvní vztah navázat, a to bez ohledu na nulový započitatelný příjem z této činnosti. U **žadatelů z vysoce rizikových zemí** dle Kap. 3.10 Úvěrování cizinců z rizikových zemí nelze nulový příjem akceptovat.

~~Všichni žadatelé z úvěrového případu dokládají své příjmy v souladu s metodikou, nulový příjem nelze akceptovat. Povolenu výjimkou jsou manželé, kteří z titulu SJM vstupují do úvěru společně – platí pro případy, kdy jeden z manželů nemá žádné nebo má neakceptovatelné příjmy, a druhý svými příjmy naopak pokryje splácení celého úvěru a splní bankou nastavená kritéria pro hodnocení bonity.~~

Změna platná, publikováno

Nestandardní a Neakceptovatelné příjmy

Z kategorie Nestandardních příjmů byl vyjmut příjem jednatele na základě Smlouvy o výkonu funkce. Kategorie Neakceptovatelných příjmů byla rozšířena o příjmy plynoucí ze sociálních dávek a příspěvků vyplacených státem.

Nestandardní příjmy	Neakceptovatelné příjmy
Příjem ze závislé činnosti ve zkušební lhůtě u oborů školství a zdravotnictví	Příjem ze společnosti (spolu)vlastněné žadatelem o úvěr ze zahraničí
Příjem z podnikání v zahraničí bez ohledu na způsob zdanění	Příjem z budoucího nájemného
Alternativní doložení příjmu, Zjednodušené doložení příjmů při refinancování, 80 % z celkových příjmů z podnikání od jednoho odběratele	Dohoda o provedení práce
Příjem z kapitálového majetku podle § 8 Zákona o daních z příjmů	Příjem z vyplacených provizí posouzený jako Alternativní doložení příjmů
Ostatní příjmy podle § 10 Zákona o daních z příjmů, písm. d)	Ostatní příjmy podle § 10 Zákona o daních z příjmů vyjma písm. d)
Příjem klientů Privátní banky	Příjem z hospodářského výsledku po zdanění společnosti s.r.o. za minulé období (nevyplacený zisk)

Příjem z podílu na zisku společnosti s.r.o. z minulých let (vyplacený zisk v minimální výši zálohy 25 %)	Příjem vyplácený jako náhrada mzdy z titulu pracovního úrazu vyplácená zaměstnavatelem
Příjmy z komanditní společnosti dle DAP žadatele o úvěr	Náhradní výživné na dítě a výživné vyplácené insolvenčním správcem
Dohoda o pracovní činnosti včetně dohody sjednané ve společnosti (spolu)vlastněné žadatelem	Výživné na bývalého manžela/manželku
Příjem vyplácený jako náhrada mzdy z titulu pracovního úrazu vyplácená pojišťovnou	Příjem z pronájmu nemovitosti v zahraničí
Příjem ze závislé činnosti s kratší historií než 3 měsíce – návrat z rodičovské dovolené	Neuvolněný funkcionář (člen zastupitelstva, starosta apod.) **
Příjem jednatele na základě Smlouvy o výkonu funkce	Ostatní příjmy ze zahraničí (renty, důchody apod.)
	Příspěvky, přídavky a sociální dávky – přídavek na dítě, náhradní výživné, porodné, příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, mimořádná okamžitá pomoc, příspěvek na živobytí, příspěvek na péči apod.

Novinka, nepublikováno

Příjem z podnikání v ČR

Do metodiky banky byly promítnuty aktuální podmínky při akceptování příjmů na základě daňového přiznání za poslední ukončené zdaňovací období.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Termíny pro podání daňového přiznání

U žádostí o hypoteční úvěr založených od 1. ledna příslušného kalendářního roku, u kterých je k posouzení úvěruschopnosti OSVČ standardně dokládáno DAP (příjmy podle §7 Zákona o daních z příjmu), je požadováno **DAP za poslední ukončené zdaňovací období** bez ohledu na zákonné lhůty pro podání DAP na FÚ.

V odůvodněných případech, kdy žadatel z objektivních důvodů nemůže požadavek splnit a banka má k dispozici pouze **DAP za předminulé zdaňovací období**, je nutné doložit:

- Výpisy z účtu za poslední 3 měsíce, na kterých jsou evidované obraty související s podnikatelskou činností *
- nebo
- Evidence příjmů potvrzená účetní za poslední 3 měsíce v případě, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ
- nebo
- Výpisy z účtu za poslední 3 měsíce prokazující hotovostní vklady doložené příslušnou fakturací, pokud transakce související s podnikatelskou činností neprovádí OSVČ přes BÚ a zároveň nevyužívá služeb účetní / daňového poradce*

*Ize akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovníctví / jsou zasílány na e-mail.

V termínu od **1. 4., resp. 1. 5. nebo 1. 7. kalendářního roku** v závislosti na způsobu podání DAP*, musí být již **bez výjimky předloženo DAP za poslední ukončené zdaňovací období**.

*Lhůtu pro podání DAP do 1. 7. kalendářního roku mohou využít poplatníci, kteří zmocní ke zpracování DAP daňového poradce nebo auditora (dle příslušné plné moci k zastupování)

Termíny pro podání daňového přiznání

~~V období od 1. 1. do 31. 3. nebo 30. 4. běžného roku (termín 30. 4. je platný výhradně pro podání DP elektronicky, resp. pokud DP nebylo podáno do 3 měsíců od ukončení zdaňovacího období a následně je podáno elektronicky), je akceptováno DP za předminulé zdaňovací období.~~

~~Posunout termín pro podání DP i zaplacení daně z příjmu o 3 měsíce (lhůta pro podání DP je prodloužena na 6 měsíců od ukončení zdaňovacího období), je možné v případě, kdy žadatel využívá služeb daňového poradce nebo advokáta. V těchto případech lze akceptovat DP za předminulé zdaňovací období do 30. 6. běžného roku za podmínky, že bude doložena příslušná plná moc k zastupování.~~

~~Je-li posledním dnem pro podání daňového přiznání sobota, neděle či státní svátek, je standardně umožněno podání následující pracovní den.~~

~~Od 1. 4., resp. 1. 5. nebo 1. 7. běžného roku, v závislosti na způsob podání daňového přiznání, musí být již požadováno DP za předcházející zdaňovací období. Rozhodné je datum kompletního převzetí žádosti vč. všech příloh pobočkou.~~

Změna platná, publikováno

Alternativní doložení příjmu

Zpracováno zpřesnění týkající se IT profesí.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

- Jedná se o žadatele s typem živnosti „volná“. Tzn. tento způsob hodnocení bonity nelze využít u „řemeslné“ živnosti (např. servis a opravy výpočetní techniky apod).
- Ověření probíhá dle dostupných rejstříků ARES, RŽP.

Nepublikováno, obecně dodržováno

Příjmy z hospodářského výsledku společnosti

Do výkladu metodiky byla doplněna povinnost kontroly výsledku hospodaření společnosti za běžné a minulé účetní období. Tato úprava má ošetřit výkyvy v hospodaření společnosti a ze strany klienta je požadováno odůvodnění nastalé situace.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

U společností se dvěma uzavřenými účetními obdobími je s odkazem na řádné posouzení úvěruschopnosti žadatele nutné posoudit výkyvy výsledků hospodaření v běžném a minulém účetním období. V případě nárůstu hospodářského výsledku o více jak 20 % oproti minulému období, kdy má být tato výše příjmu zohledněna v bonitě žadatele (neplatí pro případy, kdy je dostačující započítat do příjmu výsledek hospodaření za minulé období, max. navýšený o 20 %), je požadováno odůvodnění klienta z registrované e-mailové adresy. Výši akceptovatelného příjmu hodnotí schvalovatel individuálně.

Změna platná, publikováno

Ostatní příjmy

V souladu s platnou legislativou ČR byly do metodiky banky promítnuty vyšší hodnoty dávek nemocenského pojištění (tj. peněžité podpory v mateřství) a dávky státní sociální podpory (tj. rodičovský příspěvek). Nově lze u rodičovského příspěvku uvažovat při posuzování úvěruschopnosti s částkou 9.700 Kč v případech, kdy klient ještě nemá k dispozici požadované podklady.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Peněžitou pomoc v mateřství lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
Do výše doložené výpisem z účtu, max. 11 700 Kč	Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsanou PPM v posledním 1 měsíci. (účel platby je ověřen dle zprávy pro příjemce / sdělení na poštovní poukázce)

V ojedinělých případech, kdy žadatel s nárokem na PPM nemá ještě k dispozici některý z výše uvedených dokladů (nárok vznikl, ale dávka není dosud připsána na účet např. z důvodu, že je žádost v procesu vyřizování na příslušném pracovišti OSSZ/PSSZ/MSSZ Brno), lze individuálně započítat PPM ve výši **9 700 Kč**. Podmínkou je předložení těhotenského průkazu.

Rodičovský příspěvek je jednou z dávek státní sociální podpory, kterou vyplácí Úřad práce ČR. Rodičovský příspěvek je vyplácen až do vyčerpání celkové částky 300 000 Kč, (450 000 u vícerčat), nejdéle do 4 let věku dítěte.

Rodičovský příspěvek lze akceptovat dle podmínek níže:

Akceptovatelná částka	Požadované podklady
0 Kč – 26 000 Kč	Doklad o přiznání nebo změně výše RP.
	Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsaným RP v posledním 1 měsíci.
Nad 26 000 Kč	Doklad o přiznání nebo změně výše RP.
	Výpis z účtu / poštovní poukázka s připsaným RP v posledním 1 měsíci.
	Pracovní smlouva na dobu neurčitou platná před nástupem na mateřskou dovolenou.
	Platový výměr platný před nástupem na mateřskou dovolenou v minimální výši čistého příjmu rovnu výši rodičovského příspěvku.
	Další doklady dle požadavku Banky.
<p>V ojedinělých případech, kdy žadatel s nárokem na RP nemá ještě k dispozici některý z výše uvedených dokladů (nárok vznikl, ale žadatel nedisponuje potvrzením o přiznání/změně výše dávky a nedošlo k její výplatě), lze individuálně započítat RP ve výši 9 700 Kč. Podmínkou je předložení rodného listu dítěte.</p> <p>Výpis z účtu / poštovní poukázku s připsaným RP v posledním měsíci není nutné dokládat v ojedinělých případech, kdy se jedná o prvotní přiznání dávky a žadatel s nárokem na RP první výplatu dávky ještě neobdržel (RP je dle předloženého potvrzení přiznán, nicméně první výplata proběhne např. až v následujícím měsíci).</p>	

Změna platná, publikováno

VÝDAJE ŽADATELE

Životní minimum a náklady na bydlení

Seznam zemí s koeficientem dle země bydliště v kategorii 1,0 (bydliště nebo trvalý pobyt) byl rozšířen o Maďarsko. Dále byl zapracována informace o vyhodnocení adekvátnosti deklarovaných nákladů na bydlení a životní minimum u segmentu „vysokopříjmových žadatelů“ dle interních kritérií banky.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Banka hodnotí u vybrané skupiny vysokopříjmových žadatelů adekvátnost deklarovaných hodnot nákladů na bydlení a životní minimum. O výsledku vyhodnocení vyrozumí externího partnera pobočka, která disponuje systémovou podporou.

Hodnocení je interní a probíhá výhradně v kompetenci schvalovatele na ústředí banky.

Tyto případy je potřeba nad rámec metodiky doplnit o aktuální výpisy z účtu všech žadatelů o úvěr za poslední 3 měsíce, ze kterých jsou zřejmé informace o příjmech a výdajích, bez ohledu na typ dokládání příjmu nebo způsob hodnocení bonity. Schvalovatel úvěru bude dále oprávněn si vyžádat další podklady k posouzení úvěruschopnosti žadatele.

Země (bydliště nebo trvalý pobyt)	Koeficient
Česká republika, Polsko, Ukrajina, Rumunsko, Slovensko, Bulharsko, Maďarsko	1
Všechny ostatní země	1,7

Změna platná, publikováno

Střídavá a výhradní péče

Zohledněna možnost ve specifických případech akceptovat úhradu výživného pouze na základě výpisů z účtu a bez nutnosti doložení rozhodnutí či dohody.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Pokud o úvěr žádá rodič, kterému nebylo svěřeno dítě do péče (dítě je ve výhradní péči druhého rodiče, který není žadatelem o úvěr), dítě se **v nákladech na bydlení a životní minimum nezohledňuje.**

Do výdajů žadatele se zadává částka výživného dle níže uvedených pravidel:

Výživné hrazené z běžného účtu žadatele (vyšší z porovnávaných částek):

- Deklarace žadatele o výši výživného
- Skutečná výše hrazeného výživného dle 3 výpisů z běžného účtu

Zadání částky výživného na základě výpisů z běžného účtu bez doložení souvisejícího rozsudku/dohody o výživném lze akceptovat pouze za podmínky, že dochází k **pravidelnému hrazení výživného s jednoznačnou identifikací platby a ve shodné výši v kontrolovaných 3 měsících.**

V případech, **kdy nejsou výše uvedená pravidla splněna** (např. nepravidelné platby výživného, rozdílné částky, chybějící identifikace platby, výrazný nepoměr mezi výší výživného a příjmy žadatele aj.), je rozsudek/dohoda o výživném vždy požadována a ve výdajích se zohlední částka dle níže uvedeného:

Výživné (vyšší z porovnávaných částek):

- Deklarace žadatele o výši výživného
- Skutečná výše hrazeného výživného dle 3 výpisů z běžného účtu
- Výše výživného stanovená soudem / dohodou

Novinka, nepublikováno

Minimální částka na platbu povinného zdravotního pojištění

Do metodiky promítnuto zvýšení platby povinného zdravotního pojištění pro rok 2024 a 2025.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

U žadatele, který má příjem pouze z § 8, § 9, § 10 Zákona o daních z příjmů, nebo pouze z hospodářského výsledku společnosti, musí být **do výdajů uvedena minimální částka na platbu povinného zdravotního pojištění**. Pro rok 2024 se jedná o částku **2 552 Kč/měsíc** a **v roce 2025** o částku **2 808 Kč/měsíc**.

U žadatele, který má příjem pouze z § 8, § 9, § 10 Zákona o daních z příjmů, nebo pouze z hospodářského výsledku s.r.o. po zdanění, event. podílů na zisku z minulých let, musí být **do výdajů uvedena minimální částka na platbu povinného zdravotního pojištění**. Pro rok 2023 se jedná o částku **2 336 Kč/měsíc**.

Změna platná, publikováno (částka pojistného pro rok 2025 - novinka)

Sociální a zdravotní pojištění u OSVČ

Do přehledové tabulky byly promítnuty hodnoty minimálních záloh na SP, ZP, maximálního vyměřovacího základu SP a rozhodné částky platné pro zdaňovací období roku 2024, tzn. pro DAP podaná na Finanční úřad od 01/2025. Nový výpočet bude do Kalkulátoru předanění nasazen v 01/2025.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

U žadatele, který uplatňuje u samostatné činnosti podle § 7 Zákona o daních z příjmů **daňovou evidenci / účetnictví**, se v rámci propočtu příjmů automaticky v Kalkulátoru předanění zohlední platby na SP a ZP. Výdaj na SP a ZP včetně dobrovolného NP činí ročně 44,8 %, resp. bez NP 42,7 % z 1/2 dílčího základu daně z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti podle § 7 Zákona o daních z příjmů pro ZP a ve

výši 55% pro SP. Platba na dobrovolné NP se sazbou 2,1 % do interního výpočtu příjmů nevstupuje.

Při stanovení výše SP a ZP se zohledňují minimální zálohy i maximální vyměřovací základ platný pro příslušné zdaňovací období. Pokud žadatel dokládá např. v 02/2025 pro posouzení bonity DAP za předešlé zdaňovací období 2024, kalkuluje s hodnotami platnými pro rok 2024.

Hodnoty pro zdaňovací období 2024	Sociální pojištění (důchodové, státní politika nezaměstnanosti)	Zdravotní pojištění
Sazba	29,2 %	13,5 %
Max. vyměřovací základ	2 110 416 Kč	-
Měsíční min. záloha hlavní činnost	3 852 Kč	2 968 Kč
Měsíční min. záloha vedlejší činnost	1 413 Kč	-
Rozhodná částka pro neplacení SP	105 520 Kč	

Hodnoty pro zdaňovací období 2023	Sociální pojištění (důchodové, státní politika nezaměstnanosti)	Zdravotní pojištění
Sazba	29,2 %	13,5 %
Max. vyměřovací základ	1 935 552 Kč	-
Měsíční min. záloha hlavní činnost	2 944 Kč	2 722 Kč
Měsíční min. záloha vedlejší činnost	1 178 Kč	-
Rozhodná částka pro neplacení SP	96 777 Kč	

Novinka, nepublikováno (účinné od 01/2025 – bude zveřejněn nový Kalkulátor předanění)

ÚVĚROVÉ UKAZATELE

Limity úvěrových ukazatelů

V reakci na rozhodnutí České národní banky stran deaktivace horní hranice úvěrového ukazatele DTI a v souladu s vnitřní politikou banky lze u **všech nově schvalovaných úvěrů využít maximální limit DTI 12**. Zvýšený limit je platný bez ohledu na věk žadatele (mladší / starší 36).

Zároveň došlo ke zpřesnění výkladu regulačních pravidel u žadatelů do 36 let a hlavní účel rekonstrukce dle tohoto výkladu naplňuje znaky vlastního bydlení.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Horní hranice úvěrových ukazatelů:

- DSTI 55 %
- DTI 12
- LTV 80 % a pro žadatele mladší 36 let 90 %

Tabulka přehledu limitů:

ÚČELY	VŠECHNY ÚČELY VYJMA REFINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ		REFINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ		
	ŽADATELE MLADŠÍ 36 LET				
ROZHODNUTÍ	ANO (věk <36 let, deklarace žadatele = vlastní bydlení, hlavní účel ≠ rekonstrukce, objekt ≠ BD, produkt ≠ NHÚ)	NE	ANO (bez navýšení, shodná splatnost a zástava)	NE	
				ŽADATELE MLADŠÍ 36 LET	ŽADATELE NAD 36 ET
DSTI	55 %	55 %	55 %	55 %	55 %
DTI	12	12	12	12	12
LTV	90 %	80 %	90 %	90 %	80 %

Mírnější ukazatele pro žadatele mladší 36 let je možné uplatnit pouze při současném splnění těchto podmínek:

- **Všichni žadatelé musí být mladší 36 let v době poskytnutí úvěru** = v okamžik podpisu úvěrové smlouvy – systém při každém protočení úvěrovatelnosti k věku připočte + lhůtu 45 dnů na podpis smlouvy a žadatel musí po tomto přepočtu stále splnit věk mladší než 36 let
 - Pokud žádá manželský pár/registrovaní partneři, stačí, aby věk do 36 let splnil pouze jeden z nich*

* Neplatí pro případy, kdy o úvěr žádá 3 a více osob, zde se rozhodnutí o mírnějších limitech pro úvěrové ukazatele řídí věkem nejstaršího žadatele, resp. pro jejich využití musí všichni žadatelé splnit věkovou hranici <36 let (bez ohledu na rodinný stav, tj. i u žádostí o dvou domácnostech, ve kterých figurují manželské páry)
- **úvěrem je financován objekt pro vlastní bydlení** = rozhodnutí dle deklarace žadatele „Pro vlastní bydlení (ČNB)“.
 - Mírnější ukazatele neuplatníme při volbě „K pronájmu“ a také u obchodních případů, kde je objektem úvěru bytový dům anebo pokud poskytujeme NHÚ (tyto parametry nesplňují definici vlastního bydlení).

Horní hranice úvěrových ukazatelů:

- ~~DSTI 55 %~~
- ~~DTI 8,5 a pro žadatele mladší 36 let 9,5~~
- ~~LTV 80 % a pro žadatele mladší 36 let 90 %~~

Tabulka přehledu limitů:

ÚČELY	VŠECHNY ÚČELY VYJMA REFINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ		REFINANCOVÁNÍ ZAJIŠTĚNÝCH ÚVĚRŮ (shodnost splatnosti a zajištění kontroluje pobočka a schvalovatel)		
	ŽADATELÉ MLADŠÍ 36 LET				
ROZHODNUTÍ	ANO (věk <36 let, deklarace žadatele = vlastní bydlení, hlavní účel ≠ rekonstrukce, objekt ≠ BD, produkt ≠ NHÚ)	NE	ANO (bez navýšení, shodná splatnost a zajištění)	NE	
				ŽADATELÉ MLADŠÍ 36 LET	ŽADATELÉ NAD 36 LET
DSTI	55 %	55 %	55 %	55 %	55 %
DTI	9,5	8,5	12	9,5	8,5
LTV	90 %	80 %	90 %	90 %	80 %

Změna platná, publikováno

OBJEKTY ÚVĚRU

Akceptovatelné objekty úvěru

Jednotky zkolaudované a tímto způsobem využití zapsané v KN lez při shodnosti zajištění akceptovat jako povolené objekty pro financování hypotečním úvěrem.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Mezi vhodné a Bankou akceptovatelné objekty úvěru patří níže definované nemovitosti:

- Stavební pozemek určený pro výstavbu rodinného domu/bytového domu/objektu individuální rekreace.
- Pozemek, jehož součástí je rodinný dům/bytový dům/objekt pro individuální rekreaci vč. příslušenství.
- Rodinný dům/bytový dům/objekt individuální rekreace s pozemkem jako samostatnou nemovitostí vč. příslušenství.
- Bytová jednotka v osobním vlastnictví.
- Bytová jednotka v družstevním vlastnictví.
- **Ateliér (jednotka zkolaudovaná jako „ateliér“ zapsaná v Katastru nemovitostí se Způsobem využití „ateliér“ za podmínky, že je současně předmětem zajištění).**
- Právo stavby.

- Objekt mobilního domu.

Novinka, nepublikováno

ÚČELY ÚVĚRU

Novela Stavebního zákona

V metodickém pokynu byla promítnuta aktualizace pojmů vycházející z Novely Stavebního zákona, která vešla v účinnost 1. července 2024.

Novinka, nepublikováno

Rozestavěná nemovitost

Zpracována povinnost doložení existence vlastních zdrojů, které mají být použity na dokončení stavby. Jedná se o případy, kdy není dokončení stavby financováno z hypotečního úvěru.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

V případě poskytování hypotečního úvěru, který má být **zajištěn rozestavěnou stavbou** evidovanou v katastru nemovitostí nebo rozestavěnou stavbou jako součástí pozemku, je třeba postupovat v souladu s níže definovanými podmínkami.

- Poskytnutí úvěru i na dokončení stavby ve výši, která pokryje náklady potřebné k řádnému dokončení stavby (kolaudační rozhodnutí/souhlas s užíváním)
- nebo
- Pokud má být předmětem zajištění nebo objektem úvěru rozestavěná nemovitost a záměr není financován z poskytovaného úvěru, je vyžadováno nejen vyjádření klienta o tom, z jakých prostředků dokončí nemovitost (např. z výnosu stavebního spoření, z průběžně naspořených prostředků z měsíčních příjmů), ale také doložení existence těchto finančních prostředků (např. výpisy z účtu ze stavebního spoření, výpisy z běžného či spořicího účtu, penzijní fondy, podílové fondy apod.).
 - Vždy je nutné doplnit vyjádření externího odhadce/odborného technika Banky spočívající v posouzení nákladů na dostavbu kupované rozestavěné nemovitosti do stavu ke kolaudaci/vydání souhlasu s užíváním.
 - U účelu refinancování je rovněž hodnoceno, z jakého důvodu nebyla předmětná nemovitost ještě zkolaudována a z jakých prostředků se tak stane (vlastní zdroje, poskytnutý úvěr). Posouzení probíhá také v kontextu podmínek uvedených v původní refinancované úvěrové smlouvě (podmínky čerpání, následné podmínky a lhůty pro jejich splnění).

Změna platná, publikováno

PRODUKTY

Limit hypotečního úvěru

V celém metodickém pokynu byla aktualizována výše limitu hypotečního úvěru z částky 300 000 Kč na 500 000 Kč. Změna je platná pro veškeré nabízené produkty i služby.

Změna platná, publikováno

ČERPÁNÍ ÚVĚRU

Dokládání vlastních a cizích zdrojů

Stávající pravidla pro dokládání vlastních a cizích zdrojů byla rozšířena o možnost doložení těchto prostředků až k okamžiku 1. čerpání. Změna se týká pouze účelu výstavba a rekonstrukce.

Aktualizované znění v Metodickém pokynu:

Výhradně u účelu **výstavba a rekonstrukce** je možné **bez ohledu na smluvní LTV** poskytovaného úvěru (max. horní hranice LTV dle metodiky je 90 %) je možný tento postup:

- d) ke schválení úvěru za tímto účelem prokázat existenci vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává)
- e) k prvnímu čerpání úvěru za tímto účelem prokázat existenci vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává)
- f) k prvnímu čerpání úvěru za tímto účelem prokázat proinvestování vlastních / cizích prostředků (podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává)

Účel úvěru	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely
Požadavek	Doložení existence vlastních/cizích prostředků ke schválení úvěru		Doložení proinvestovaných vlastních/cizích prostředků k čerpání úvěru		Doložení existence vlastních/cizích prostředků k čerpání úvěru	
LTV úvěru ≤ 80 %	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává	NE	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	ANO	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	NE
LTV úvěru > 80 % ≤ 90 %	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy nezadává	NE	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	ANO	ANO – podmínka čerpání se do úvěrové smlouvy zadává	NE

Výhradně u účelu **výstavba a rekonstrukce** je možné bez ohledu na smluvní LTV poskytovaného úvěru (max. horní hranice LTV dle metodiky je 90 %) **proinvestovat** vlastní / cizí prostředky **až po zahájení čerpání** za podmínky, že **ke schválení úvěru bude prokázána jejich existence**. Zároveň je u těchto účelů možné volitelně **existenci** vlastních/cizích zdrojů ke schválení **nedokládat**, ale v těchto případech musí být zadána **podmínka 2.10.01**. Tzn., že klient musí prokázat **proinvestování** vlastních/cizích zdrojů nejpozději **k prvnímu čerpání** úvěru za tímto účelem:

Účel úvěru	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely	Výstavba a rekonstrukce	Ostatní účely
Požadavek	Doložení existence vlastních/cizích zdrojů ke schválení úvěru		Doložení proinvestovaných zdrojů k čerpání a zadání podmínky 2.10.01	
LTV úvěru ≤ 80 %	ANO – v případě doložení se již nezadává podmínka 2.10.01	NE	ANO – pokud není doložena existence ke schválení	ANO
LTV úvěru > 80 % ≤ 90 %	ANO – v případě doložení se již nezadává podmínka 2.10.01	NE	ANO – pokud není doložena existence ke schválení	ANO

Změna platná, publikováno

PŘECHODNÉ OBDOBÍ

Nová verze Pokynu pro obchodní partnery a ČSOBS je účinná od 25. 11. 2024 – přechodné období nebylo stanoveno.

Nové změny v úvěrové metodice uvedené níže, které nebyly dosud publikované, jsou účinné pro nově založené žádosti od 25. 11. 2024 a také pro již rozpracovanou produkci schvalovanou od 25. 11. 2024:

- akceptace ateliérů vhodných k bydlení jako povoleného objektu pro financování hypotečním úvěrem v případě shodnosti zajištění
- doložení výdajů na výživné na dítě na základě výpisů z běžného účtu za poslední 3 měsíce v případě pravidelných úhrad s jednoznačnou identifikací platby ve shodné výši za kontrolované období (bez doložení rozhodnutí soudu/dohody)

Avizovanou navýšenou platbu povinného zdravotního pojištění pro rok 2025 z částky 2 552 Kč na 2 808 Kč/měsíc je nutné ve výdajích žadatele zohlednit v případě naplnění podmínek metodiky u žádostí založených od 2. 1. 2025 a také pro již rozpracovanou produkci schvalovanou od 2. 1. 2025.

Souhrn procesních postupů – hypoteční úvěry pro fyzické osoby

METODICKÝ POKYN PRO OBCHODNÍ PARTNERY A ČSOBS

Upřesnění důležitých procesních postupů

Odbor Procesní řízení HB

IDENTIFIKACE KLIANTA

První identifikaci klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provádí externista za fyzické přítomnosti identifikovaného, takzvaně tvář v tvář, není-li dále uvedeno jinak.

Provádění identifikace

Smyslem identifikace je jednoznačné ztotožnění klienta nebo osoby jednající za klienta. Identifikací se rozumí zjištění, ověření a zaznamenání AML zákonem stanovených údajů o klientovi z předloženého platného průkazu totožnosti, který má požadované náležitosti.

Identifikace klienta je prováděna při podání žádosti o úvěr, ve výjimečných případech do podpisu smlouvy (u úvěru poskytovaném prostřednictvím webu je nutno provést identifikaci klienta nejpozději při podpisu smluvní dokumentace), s ohledem na následující zákonné požadavky.

Součástí identifikace jsou následující postupy:

- předložení a kontrola stanovených dokladů, které HB akceptuje,
- zaznamenání povinných identifikačních údajů,
- pořízení kopií stanovených dokladů,
- zjištění PEP.

Doklady totožnosti akceptované pro účely identifikace klienta v Hypoteční bance (jsou vyžadovány vždy dva z následujících dokladů totožnosti):

Klient	První doklad (vyžadován vždy)	Druhý doklad
Občan ČR s trvalým pobytem v ČR	Občanský průkaz	Pas Řidičský průkaz Rodný list
Občan ČR bez trvalého pobytu v ČR	Pas Občanský průkaz	Jiný, státním orgánem vydaný doklad totožnosti (např. identifikační průkaz státu, ve kterém žije, řidičský průkaz, rodný list)
Cizinci občané EU	Pas Identifikační průkaz	Jiný, státním orgánem vydaný doklad totožnosti (např. povolení k pobytu, řidičský průkaz)
Cizinci mimo občanů EU	Pas	Jiný, státním orgánem vydaný doklad totožnosti (např. identifikační průkaz, povolení k pobytu, řidičský průkaz)

POZN: Alespoň jeden z dokladů musí obsahovat adresu aktuálního trvalého pobytu, příp. aktuální bydliště, u cizinců v ČR, na kterém se klient zdržuje. V případě, že není adresa na dokladu uvedena, [např. zaměstnanecká karta](#), musí ji klient prokazatelným způsobem doložit, [např. nájemní smlouvou](#).

Typ dokladu	Vysvětlení
Občanský průkaz	Doklad vydaný orgánem ČR. Zadává se pouze u občanů České republiky.
Identifikační průkaz	ID karty a občanské průkazy vydané ostatními státy (př. Slovenská republika apod.)
Pas	Cestovní doklad vydaný občanovi ČR (cestovní, diplomatický a služební pas). Nikoliv cizinecký pas vydaný ČR občanům jiných států. Cestovní doklad vydaný jiným státním úřadem.
Řidičský průkaz	Doklad vydaný orgánem ČR/jiného státu.
Povolení k pobytu	Povolení k pobytu, Potvrzení o přechodném pobytu na území, Pobytová karta rodinného příslušníka občana EU, Průkaz o povolení k trvalému pobytu občana EU, Průkaz o povolení k trvalému pobytu, Průkaz o povolení k pobytu pro cizince vydaný orgánem ČR.
Rodný list	Doklad pro potvrzení rodného čísla.

Předloží-li klient (občan ČR) občanský průkaz s ustřiženým rohem (znamenající změnu údajů v OP platí následující:

- Při změně adresy trvalého pobytu – předloží zároveň Potvrzení o OP, ve kterém je uvedena změna adresy
- Ve všech ostatních případech jako je změna příjmení, rodinného stavu apod. se již Potvrzení o OP nevydává, předloží dokument prokazující změnu (př. oddací list, rozhodnutí soudu). Na základě těchto předložených dokumentů je možné úvěrový případ zpracovat. V případě, že klient tento dokument nedoloží, lze úvěrový případ zpracovat až při předložení nového platného občanského průkazu.

K podpisu smluvní dokumentace musí klient předložit nový platný občanský průkaz (bez odstřižených rohů).

V případě, že je předložený občanský průkaz neplatný nebo klient nahlásí jeho ztrátu, zničení, poškození či odcizení, lze úvěrový případ zpracovat až při předložení nového platného občanského průkazu.

Totožnost klienta musí být ověřena předložením dokladu totožnosti klienta v okamžiku podpisu smluvní dokumentace.

- Externista zkontroluje číslo dokladu totožnosti uvedené na smluvní dokumentaci a v předloženém dokladu totožnosti.
- Pokud je číslo dokladu na Smlouvě o úvěru odlišné od čísla předkládaného dokladu při podpisu smluvní dokumentace, provede externista na všech paré všech smluv opravu čísla dokladu totožnosti – původní číslo dokladu přeškrtně a opíše správný údaj a dále doplní svoji parafu.
- Udělá kopii dokladu totožnosti, kterou klient se souhlasem s pořízením kopie dokladu totožnosti podepíše, případně provede Opis identifikačních údajů osoby a zašle/předá spolu se smluvní dokumentací na pobočku.

Možnost, kdy klient podepisuje smluvní dokumentaci s úředně ověřeným podpisem na kontaktním místě Czechpointu/příslušném místě v zahraničí, lze využít pouze ve výjimečných případech, a to po schválení výjimky Bankou.

Pokud byl klient při převzetí Žádosti identifikován dle platného OP, lze ověřit totožnost klienta při podpisu smluvní dokumentace i na základě cestovního pasu.

Pro potřeby banky se vyhotovují (se souhlasem klienta) fotokopie všech předložených dokladů (např. oboustrannou fotokopii občanského průkazu a strany cestovního pasu s vyobrazením držitele). Pořizují se pouze fotokopie části dokladu s **identifikačními údaji** dané osoby.

V případech, kdy pořídíte kopii dokladů totožnosti klientů v rámci přípravy žádosti o hypoteční úvěr pouze pro potřeby Hypoteční banky/ČSOB, jste povinni po předání bankě na pobočce (emailem nebo papírově) tyto kopie dokladů totožnosti ze svých zařízení (mobily, tablety, PC) neprodleně odstranit/smazat. V případě, že klient odmítne pořízení kopie dokladů totožnosti, je zapotřebí vyplnit šablonu **Opis identifikačních údajů**, která je k dispozici na Informatoriu.

Zjišťování identifikačních údajů

Externista akceptuje pro účely identifikace pouze průkazy totožnosti, které splňují tyto náležitosti:

- jde o platný a státem vydaný doklad;
- jde o doklad, ze kterého lze určit, který orgán, kterého státu jej vydal;
- jde o doklad, který z jakéhokoliv důvodu nevzbuzuje pochybnosti o své pravosti;
- nejedná se o průkaz poškozený nad obvyklou míru opotřebení (např. chybějící listy, slepovaný, přepisovaný, nečitelný);
- podobenka držitele na průkazu musí odpovídat skutečné podobě držitele a musí být natolik zřetelná nebo nepoškozená, aby podle ní bylo možné držitele s dostatečnou mírou pravděpodobnosti ztotožnit.

Povinné identifikační údaje

Externista zjistí, ověří a zaznamená z průkazu totožnosti všechna jména a příjmení, rodné číslo (nebylo-li přiděleno tak datum narození), místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství. Dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát případně orgán, který jej vydal a dobu jeho platnosti. Vždy ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti.

Nad rámec uvedených identifikačních údajů zjišťuje také profese/povolání.

Při zpracování žádosti, ev. Do podpisu smluvní dokumentace externista kontroluje platnost a úplnost identifikačních údajů klienta, informací získaných v rámci kontroly klienta a zaznamená (aktualizuje) případné změny. **Zjišťování politicky exponovaných osob**

V rámci identifikace klienta, vždy ještě před uzavřením obchodu nebo obchodního vztahu anebo v jeho průběhu, externista zjišťuje (na základě prohlášení klienta), ověřuje a zaznamenává, zda klient je či není PEP. Zda tato osoba je nebo byla v posledním roce ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem v České republice, v jiném státě, v orgánu EU nebo v mezinárodní organizaci, anebo jestli je či není osobou ve vztahu k PEP, tj. osobou blízkou nebo zda je či není v blízkém podnikatelském vztahu k PEP (skutečný majitel, společník, statutární orgán, prokurista, zmocněná osoba).

V případě zjištění, že se jedná o PEP, provede externista další přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku a pakliže má pochybnosti o původu majetku PEP, vyžádá si od klienta doložení jeho tvrzení nebo, případně ověří jeho tvrzení z veřejných zdrojů.

Zprostředkovaná identifikace klienta

Zprostředkovaná identifikace: zprostředkovaná identifikace se provádí na základě listiny o identifikaci klienta sepsané notářem nebo kontaktním místem veřejné správy, kterou zmocněnec předloží současně s úředně ověřenou plnou mocí, která jej zmocňuje za klienta jednat.

V případě zprostředkované identifikace klienta se stává úvěr rizikovým. Externista je povinen tuto skutečnost oznámit pracovníkovi pobočky.

Identifikace zmocněnce

Identifikace zmocněnce probíhá:

- pouze za jeho fyzické přítomnosti (tváří v tvář)

Pro potřeby banky je v případě identifikace zmocněnce nutné vyplnit **Opis identifikačních údajů**, vyhotovení fotokopii dvou požadovaných dokladů totožnosti obsahujících jeho identifikační údaje **není v případě zmocněnce nutné**. Identifikační údaje z dokladů totožnosti jsou zaznamenány do Opisu identifikačních údajů, který je k dispozici na Informatoriu.

KONTROLA KLIENTA

Smyslem a cílem kontroly klienta je vytvoření nástrojů nutných pro posouzení, zda konkrétní obchod je či není podezřelý. V rámci kontroly klienta je nutné zjišťovat dostatek informací o klientovi a jeho obchodech tak, aby bylo možné vyhodnotit rizikovost z hlediska možného zneužití k ML/FT.

Externista provede kontrolu klienta vždy při vzniku obchodního vztahu, ve výjimečných případech nejpozději před schválením úvěru.

Kontrola klienta prováděná externistou zahrnuje:

- získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodního vztahu,
- zjišťování zdrojů finančních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchodní vztah týká,
- v rámci obchodního vztahu s PEP též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.

Při vzniku obchodního vztahu, ve výjimečných případech nejpozději před schválením úvěru externista:

- zjišťuje a zaznamenává o klientovi takové informace, které mu umožní vyhodnocovat, zda si jedná o rizikového klienta,
- kontroluje platnost a úplnost údajů o klientovi a provádí jejich aktualizaci.

NEUSKUTEČNĚNÍ OBCHODU NEBO NENAVÁZÁNÍ OBCHODNÍHO VZTAHU

HB odmítne uskutečnění obchodu nebo uzavření obchodního vztahu v případech kdy:

- je dána identifikační povinnost a klient se odmítne identifikaci podrobit;
- je dána identifikační povinnost, klient je zastoupen na základě plné moci a zmocněnec odmítne předložit plnou moc;
- klient neposkytne potřebnou součinnost při kontrole klienta;
- z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolu klienta;
- jsou dány pochybnosti o úplnosti nebo pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů;
- jde o obchod s PEP, a to i v rámci obchodního vztahu, a není znám původ majetku užitého v obchodu nebo obchodním vztahu.

Pakliže externista zjistí skutečnosti popsané v bodech předchozího odstavce, je povinen o nich neprodleně informovat zaměstnance (pracovníka pobočky HB).

POVINNOSTI MLČENLIVOSTI

Povinností mlčenlivosti jsou vázáni všichni externisté a nezaniká ani jejich převedením na jinou práci ani skončení jejich smluvního vztahu k HB. O skutečnostech, které podléhají mlčenlivosti, je povinen zachovávat mlčenlivost každý, kdo se o nich dozví.

Povinnost mlčenlivosti se vztahuje na všechny skutečnosti, které se externista dozvěděl v souvislosti s:

- podáním OPO a jeho šetření;
- odkladem splnění příkazu klienta
- plněním informační povinnosti.

ŠKOLENÍ

Všichni externisté, kteří se mohou při výkonu své pracovní činnosti setkat s podezřelými obchody, musí být proškoleni z problematiky AML/CFT, a to vždy před zařazením na takové pracovní místa a následně nejméně jedenkrát v průběhu 12 kalendářních měsíců.

PŘEDBĚŽNÉ POSOUZENÍ ÚVĚRU (HYPOTÉKA NA DOSAH)

Hypotéka na dosah je předběžné posouzení úvěru (nikoli schválení úvěru bez nemovitosti), díky kterému klient jednoduše a rychle zjistí, zda dosáhne na financování již vybrané nemovitosti. Banka prověří klienta v registrech, automaticky posoudí předpokládané hodnoty (příjmy a výdaje) a pokud bude vše v pořádku, vystaví klientovi certifikát informující o dosažitelnosti požadovaného úvěru. Hypotéka na dosah má platnost 2 měsíce.

OZNÁMENÍ O ZAMÍTNUTÍ ÚVĚRU

V případě zamítnutí úvěru je klientovi automaticky generován a odeslán dokument Sdělení o zamítnutí žádosti.

V případě zamítnutí úvěru z důvodu negativního výsledku v bankovních registrech Sdělení obsahuje informaci o výsledku ověření v registrech.