**Příjmy žadatele o hypoteční úvěr**

**refinancování**

**Zjednodušené doložení příjmů při refinancování**

**Nová pravidla úvěrové metodiky**

S účinností od 11. září 2023 upravujeme metodické podmínky u Zjednodušeného doložení příjmů při refinancování. Změny se týkají primárně těchto oblastí:

* Revize základních podmínek pro využití tohoto způsobu hodnocení bonity
* Vymezení akceptovatelných typů příjmu
* Nový výpočet čistého příjmu v Kalkulátoru předanění

Aktualizovaná pravidla úvěrové metodiky budou zapracována do Metodické pomůcky pro externí partnery a ČSOBS při nejbližší pravidelné aktualizaci.

# ZJEDNODUŠENÉ DOLOŽENÍ PŘÍJMŮ PŘI REFINANCOVÁNÍ

Níže jsou uvedena kompletní pravidla úvěrové metodiky pro hodnocení bonity žadatele v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“. Postup je se záměrem simplifikace metodiky přiblížen k metodickým podmínkám u ostatních typů zjednodušené bonity, jako je Alternativní doložení příjmů, 80 % celkových příjmů od jednoho odběratele a paušální daň.

Zjednodušené doložení příjmů 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 vždy refinancování účelových úvěrů, půjček 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 obratů 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 vztažena pouze k příjmům dokládaným zjednodušeným způsobem v režimu „Zjednodušené doložení příjmů při refinancování“. Lze tedy akceptovat např. příjem 200 000 Kč v tomto režimu žadateli + 12 500 Kč rodičovský příspěvek spolužadatele.

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 nebo-li 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 smluvím 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

**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. **Povolená je pouze kombinace Zjednodušeného doložení příjmů při refinancování** (příjmy z podnikání / pronájmu / závislé činnosti**) s Ostatními příjmy** za podmínky splnění metodických pravidel a doložení příjmů v souladu s Podkapitolou Ostatní příjmy.

**\***lze akceptovat pouze kompletní celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovnictví / 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 obratů na běžném účtu žadatele za poslední 3 měsíce, resp. **roční obrat** (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 obratů.

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 spořících / 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, 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 |
| **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).*

# PŘEHLED ZRUŠENÝCH PRAVIDEL

Pro lepší orientaci a přehled v nastalých změnách naleznete níže seznam zrušených metodických podmínek.

~~Příjem z výsluhových rent~~

* ~~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 bankovnictví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence).~~
* ~~Pouze výsluhové renty vyplácené příslušníkům bezpečnostního sboru a Armády ČR, (příslušníci PČR, HZSČR, Celní správy, Vězeňské služby, Generální inspekce bezpečnostních sborů, Úřadu pro zahraniční styky a informace aj.).~~

~~Příjem z podnikání~~

* ~~Jedno DP za poslední ukončené zdaňovací období.~~
* ~~Příjem je nutné standardně předanit v Kalkulátoru předanění dostupném v aplikaci Quadro.~~

~~Příjem z nájemného~~

* ~~Jedno DP za poslední ukončené zdaňovací období.~~
* ~~Příjem je nutné standardně předanit v Kalkulátoru předanění dostupném v aplikaci Quadro.~~
* ~~Příjmy z nájemních smluv uzavřených v aktuálním, dosud neukončeném zdaňovacím období, nelze v rámci ZJR akceptovat.~~

~~Ostatní příjmy~~~~(PPM, RP, důchody apod.)~~

* ~~Kompletní výpis z účtu nebo poštovní poukázka – ústřižek ze složenky za poslední 1 měsíc (lze akceptovat pouze celistvé výpisy bez razítka peněžního ústavu standardně zasílané žadateli poštou, anebo jsou k dispozici ke stažení v internetovém či mobilním bankovnictví / jsou zasílány na e-mail (pravidelně každý měsíc, event. jinak zvolená frekvence), nebo poštovní poukázka („ústřižek ze složenky“).~~

~~Vycházíme z deklarovaného příjmu a dále platí, že pokud bude deklarovaný příjem v Žádosti vyšší o více jak 20% oproti doloženému příjmu, pak vždy započítáme ten nižší.~~

~~Klientem takto sdělené a doložené příjmy a výdaje se dále řídí standardními pravidly pro akceptování příjmů a výdajů dle metodiky Banky, kdy např. ostatní příjmy nesmí přesáhnout více jak 50 % z celkových příjmů na úvěru aj.~~

~~Je akceptován vztah rodiče/děti.~~