**Responsible lending**

**klient**

**zodpovědné úvěrování v Hypoteční bance**

Důvěra je jednou ze základních hodnot bankovnictví. Vztah mezi klientem a bankou by bez důvěry nemohl existovat. Hypotéka je pro většinu klientů největší finanční transakcí v jejich životě a každá banka by tak měla být schopna nabídnout takový produkt, který má jasně a správně stanovené podmínky.

Hypoteční banka je subjektem, který se ve finanční sféře pohybuje již více než 20 let. Aby mohla i nadále být dlouhodobým a důvěryhodným partnerem a zajistit a ochránit zájmy svých klientů, zvýšit jejich bohatství a poskytnout spolehlivé finanční služby, musí být zodpovědným subjektem. Proto dlouhodobě uplatňuje níže uvedené principy zodpovědného úvěrování.

**Pravidla hodnocení příjmové situace klienta**

Příjem je pro banku klíčová informace pro vyhodnocení schopnosti splácet hypotéku. Proto se Hypoteční banka drží těchto pravidel:

* **Stálost a udržitelnost příjmu** – posuzuje se v dlouhodobém kontextu. Proto banka akceptuje vybrané typy příjmů a pracovních závazků, případně využíváme obezřetnostní koeficienty
* **Minimální disponibilní příjem** – pravidlo chrání klienta před nadměrným zadlužením, proto posuzujeme rozdíl měsíčních příjmů a měsíčních výdajů
* **Ověření příjmů** – více způsobů ověření příjmů (potvrzení od zaměstnavatele, doložení výpisů z účtů, doložení daňového přiznání nebo telefonické ověření) zajistí korektní vyhodnocení pravidel na minimální disponibilní příjem a na poměr měsíčních výdajů a příjmů
* **Ověření výdajů** – kontrola úvěrových registrů zajistí úplnost informací o závazcích klientů a korektní vyhodnocení pravidel na minimální disponibilní příjem a na poměr měsíčních výdajů a příjmů
* **Dokumentace úvěrového procesu** – je důležitá pro možnost zpětného ověření postupů banky v každém individuálním posouzení klienta.

**Pravidla pro ochranu před nadměrným zadlužením**

Ne vždy dokáže sám klient vyhodnotit svou finanční situaci správně a často se dostane sám do ekonomické i sociální nouze tak, že přecenil své schopnosti. Proto se v Hypoteční bance setkáte s těmito pravidly:

* **Pravidlo maximálního poměru měsíčních výdajů a příjmů – DSTI –** sleduje se poměr měsíčních výdajů na splátky všech dluhů a celkových měsíčních příjmů, který by neměl překročit úroveň 45 %
* **Pravidlo maximálního poměru celkového dluhu a ročního příjmu – DTI -** sledujeme poměr čistého ročního příjmu a všech jeho dluhů, který by neměl být nižší než 9
* **Kontrola v Insolvenčním rejstříku -** ověřujeme případné záznamy o insolvencích a jejich stavu
* **Nezahrnutí hodnoty zajištění do ověření schopnosti splácet -** vyhodnocení schopnosti splácet není založeno na předpokladu zhodnocení hodnoty nemovitosti. Příjem nemůže být nahrazen hodnotou nemovitosti.

**Pravidla pro zohlednění potencionálních budoucích negativních scénářů**

* **Princip rezervy splátky –** pro případný růst úrokové sazby v budoucnosti zahrnujeme do výdajů klienta také rezervu splátky a respektujeme přitom pravidlo minimálního disponibilního příjmu
* **Pravidlo na maximální věk v době splatnosti úvěru -** chrání klienta a jeho životní úroveň po zákonem předpokládaném odchodu do důchodu. Toto pravidlo je obecně nastaveno na 65 let
* **Pravidlo maximální doby splatnosti úvěru -** ochrana klienta ve formě omezení počtu ekonomických cyklů, kterými úvěr prochází. Toto pravidlo je obecně nastaveno na maximální splatnost 30 let
* **Loan to Value –** část transakce s nemovitostí je financována z vlastních zdrojů. Klient je tak úměrně motivován na splácení úvěru a nedochází k předlužení bez schopnosti uspořit vlastní zdroje.

**Adekvátní vyhodnocení kombinace jednotlivých faktorů**

* **Aplikační skóre –** kombinuje významné faktory predikující rizika, účelem pravidla je chránit klienta před možným rizikem nesplácení z jiných než výše uvedených důvodů
* **KO Kritéria –** banka hodnotí klienta také na základě jeho splátkové historie.

**Transparentní informace**

* **Předsmluvní informace –** svým klientům poskytujeme vždy včasné, srozumitelné a transparentní informace o způsobu zhodnocení schopnosti splácet, charakteristice produktu včetně souvisejících nákladů, rizik spojených s úvěrem tak, aby klient měl možnost adekvátně zhodnotit, zda úvěr naplňuje jeho potřeby. Předsmluvní informace je souhrnným přehledem, který má klient k dispozici ještě před poskytnutím úvěru.