**Přehled procesních a aplikačních změn**

**Účinnost: 24.6.2024**

**Kukátko do Hypoteční zóny pro externí obchodníky**

Od 24.6.2024 Vám umožníme **pasivní náhled do Hypoteční zóny** (tzv. "kukátko"), abyste mohli svým klientům efektivně pomoci např. s **elektronickým podpisem smlouvy nebo čerpáním** (třeba na dálku po telefonu).

Náhled bude spouštěn z Informatoria a klient jej **bude muset povolit ve své Hypoteční zóně (pouze na poprvé)**. Kukátko bude k dispozici od okamžiku schválení hypotéky do ukončení jejího čerpání nebo do odvolání souhlasu klientem.

Přes kukátko uvidíte klientovu Hypoteční zónu přesně tak, jak ji vidí sám klient, nebudete však moci provést za klienta žádnou aktivní operaci.

Možnost náhledu bude pro Vás dostupná jen u hypoték, u kterých jste evidováni jako zpracovatel.

Postup pro práci s kukátkem naleznete na Informatoriu.

**Šifrování příloh e-mailů pro klienty**

Od 24.6.2024 budeme lépe chránit údaje našich klientů.

Nově budou **všechny přílohy e-mailů ve formátu PDF odesílané klientům** k hypotéce z aplikací banky, e-mailové výpisy a notifikace z Hypoteční zóny (pokud obsahují přílohu) opatřeny heslem.

**Heslem bude číslo hypotéky** (bez lomítka a pořadového čísla za lomítkem) a **rok narození hlavního žadatele**. Například pro hypotéku č. 123456/1 a rok narození hlavního žadatele 1985 bude heslem číslo 1234561985.

Tato nápověda k heslu bude automaticky vložena do všech e-mailů, které budou obsahovat zašifrovanou PDF přílohu.

**Automatické splnění podmínky doložení zástavní smlouvy při el. podpisu**

Od 24.6.2024 budeme **automaticky systémem označovat "čerpací" smluvní podmínku doložení zástavní smlouvy (ujednání č. 2.22 nebo 2.23) za splněnou** v případě, že klient podepíše zástavní smlouvu **elektronicky**. Splnění podmínky se tak hned propíše do Hypoteční zóny.

**Platnost Přihlášky k Pojištění hypotéky a její včasné dodání**

Od **24.6.2024** zavádíme lhůtu pro **platnost Přihlášky k Pojištění hypotéky** (PPI), a to **45 dní od data jejího vygenerování**. **Konkrétní datum**, do kdy je možné Přihlášku podepsat, bude **nově součástí každé Přihlášky**, a to v její „podpisové části“.

Nastavujeme tak jednotná pravidla, která dnes již aplikujeme u „Smluvní dokumentace“ např. Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru.

Upozorňujeme, že **po tomto datu již nebude možné Přihlášku podepsat**, a naopak bude **vždy nutné požádat o vygenerování nové Přihlášky**, která bude obsahovat i nový termín podpisu.

Současně bude nastavena následující e-mailová notifikace na klienta:

* Upozornění na nedoručení Přihlášky (75. den po vygenerování Přihlášky).
* Oznámení o ukončení evidence Pojištění v systému (po uplynutí 90 dní).

**Implementace Obchodních podmínek do Úvěrové smlouvy**

S účinností od 24.6.2024 vstupují v platnost nové Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů spotřebitelům (dále jen „Obchodní podmínky“). Znění Obchodních podmínek bylo upraveno v rámci čl. VII., odst. 4, kdy byla doplněna informace týkající se řešení případných sporů.

Od uvedeného data se Obchodní podmínky zároveň stávají nedílnou součástí Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, přičemž jejich kompletní znění bude uvedeno v rámci čl. XI (týká se smluvní dokumentace generované po tomto datu).

**Nulové příjmy u spolužadatelů**

S účinností od 24. 6. 2024 i pro již rozpracované úvěry je možné akceptovat kromě žadatelů ve vztahu manžel/manželka i další **žadatele o úvěr s nulovým příjmem.** Vždy se musí jednat o žadatele, který splňuje metodikou definovanou vazbu Počet žadatelů a povolené vazby mezi žadateli (Metodický pokyn pro externisty, kpt. 3.2 Počet žadatelů a povolené vazby mezi žadateli).

**Při hodnocení platební kapacity je nutné** **zohlednit také veškeré výdaje** tohoto žadatele. Resp. postup lze využít, pokud je celkový disponibilní příjem na úvěru dostatečný a úvěrové ukazatele DSTI, DTI vyhodnoceny v souladu s aktuálně platnými limity.

Žadatel s nulovým příjmem povinně **deklaruje konkrétní zdroj svých příjmů**.

**Produktivní věk žadatele**

**S účinností od 24. 6. 2024** pro nově založené žádosti (automaticky generované datum) bude v Modelové hypotéce/API dostupný **číselník profesí**, který reflektuje rozdělení profesí na „těžce pracující“ a „ostatní“. Pole profese je povinné.

V případě, že v číselníku profesí není oddíl, do kterého by bylo možné klienta přiřadit, je možnost zvolit „Jiné“ a novém okně vypsat konkrétní profesi uváděnou klientem.

**Změna ve sběru PENB**

U hypotečních úvěrů **rozšiřujeme sběr Průkazů energetické náročnosti budovy (PENB) pro hlavní účel úvěru rekonstrukce**. Povinnost mít vyhotovený PENB při rekonstrukci nemovitosti vyplývá ze Zákona o hospodaření energií č. 406/2000 Sb. a týká se situací, kdy dochází k větší změně dokončené budovy, tj. ke změně plochy obálky budovy o více než 25 % (*většinou se jedná o zateplení nemovitosti, výměnu oken, apod.*).

V rámci nového procesu bude PENB získáván nejen **k objektu úvěru, ale nově i k zástavám,** a to v situacích, kdy **je zástava odlišná od objektu úvěru** a **PENB má klient k dispozici**.

Nadále platí, že slevu za Hypotéku na úsporné bydlení lze uplatnit pouze v případě, kdy je štítek dodán k objektu úvěru.

Sběr hodnot o energetické náročnosti budovy získaných z PENB rozšiřujeme o nový parametr „Primární energie z neobnovitelných zdrojů - **referenční hodnota**“, pokud je hodnota k dispozici.

Aktualizované postupy naleznete na Informatoriu v části Úpravy metodiky.

**Modelová hypotéka v barvách ČSOB skupiny**

Dne 19.2.2024 došlo k přejmenování Hypoteční banky a.s. na **ČSOB Hypoteční banku a.s.** Malá, ale důležitá změna. Řekla totiž jasně: „Jsme součástí skupiny ČSOB, velké značky s  4,3 miliony klientů.

Rádi bychom vás informovali, že jsme dokončili další úpravy související s výše uvedenou změnou v aplikaci Modelová Hypotéka (MH) a od 22.6.-.23.6.2024

bude MH v barvách ČSOB skupiny.

Přihlašování a práce s aplikací MH zůstává beze změny.