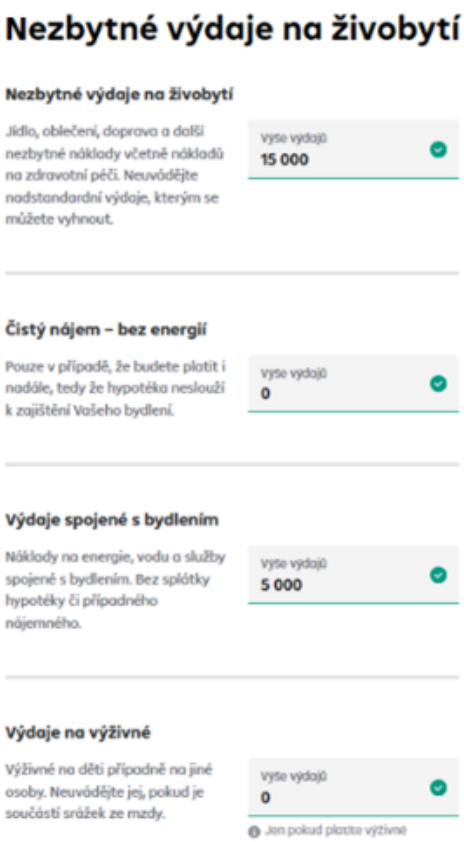
Bonita

1. Výdaje domácností

Pro posouzení úvěruschopnosti musíme kromě příjmů zjistit, jaké mají žadatelé výdaje na živobytí a jaké ostatní úvěry splácí, kromě požadované hypotéky.
Měsíční výdaje vyplňují žadatelé na žádosti o hypotéku, a to v této struktuře:



Od klientů zjištěné výdaje domácnosti jsou verifikovány oproti tzv. modelovým výdajům. Při posouzení úvěruschopnosti jsou zohledňovány vždy vyšší z hodnot - výdaje deklarované klientem nebo modelové výdaje.
Modelové výdaje jsou součástí výpočtu Malé kalkulačce a on-line aplikaci HYFE.

2. Závazky plynoucí z úvěrů

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

Úvěry zjištěné v externích registrech
Při posuzování žádosti o hypotéku, jsou všichni žadatelé prověřeni v externích registrech BRKI (Bankovní registr klientských informací), NRKI (Nebankovní Registr Klientských Informací), SOLUS a Insolvenčním rejstříku.

Úvěry zjištěné od klientů
Na žádosti klienti vyplňují úvěry v této struktuře:

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

3. Obecná pravidla posouzení úvěruschopnosti

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

- Celková dluhová služba
- Produktová dluhová služba
- Příjem, disponibilní příjem
- Poměr celkového zadlužení vůči ročním příjmům (DTI)
- Rating

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

Celková dluhová služba:
Celková dluhová služba je **poměr měsíčních splátek všech stávajících úvěrů i nově požadované hypotéky a čistých měsíčních příjmů všech žadatelů**. Do dluhové služby se zahrnují:

- anuitní splátky spotřebitelských úvěrů a půjček, hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a provozních a investičních úvěrů
- splátky úroků a měsíční dospořování u překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření
- splátky úroků a měsíční platba pojistného u kombinovaných úvěrových produktů s pojištěním
- měsíční splátky revolvingových úvěrů, splátkových karet
- splátky kontokorentů – ve výši 2,3 % z limitu
- splátky kreditních karet – ve výši 2,3 % z limitu
- splátky finančního leasingu (jen u žadatelů, kteří nedokládají příjem z podnikání)

Produktová dluhová služba:
Produktová dluhová služba je **poměr měsíčních splátek všech stávajících hypoték i nově požadované hypotéky a čistých měsíčních příjmů všech žadatelů**. Do produktové dluhové služby se zahrnují anuintí splátky hypotečních úvěrů.

Rozdíl mezi celkovou a produktovou dluhovou službou je v tom, že **celková zahrnuje splátky všech úvěrů, produktová jen hypoték - stavajích (v RB i jiných bankách) a té nově poskytované.**

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

Produkt/LTV/hlavní žadatel	Maximální **celková** dluhová služba pro úvěr s pevnou sazbou	Maximální **produktová** dluhová služba pro úvěr s pevnou sazbou	Maximální **celková i produktová** dluhová služba pro úvěr **s pohyblivou sazbou**
Klasik s LTV do 70 % žadatel s nejvyšším příjmem – občan ČR Příjem na žádosti < 50 000 Kč	**60 %**	**50 %**	**50 %**
Klasik s LTV do 70 % žadatel s nejvyšším příjmem – občan ČR Příjem na žádosti >= 50 000 Kč	**60 %**	**60 %**	**50 %**
Klasik s LTV do 90 %, Univerzál žadatel s nejvyšším příjmem – občan ČR	**50 %**	**50 %**	**40 %**
Klasik, Univerzál žadatel s nejvyšším příjmem - cizinec	**45 %**	**45 %**	**35 %**
Profit rezidenční a komerční (vč. varianty REFIN Profit)	**45 %**	**45 %**	**35 %**

Příjem, disponibilní příjem:
Čisté doložené příjmy na žádosti musí být minimálně 25 000 Kč (minimální příjem).
Pokud má žadatel souběh příjmů, sčítají se. Sčítají se také příjmy všech žadatelů na žádosti.
Do minimálně požadovaného příjmu **nelze započítat budoucí příjem z pronájmu.**

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

Disponibilní příjem = všechny čisté měsíční příjmy na žádosti – měsíční výdaje domácnosti – stávající splátky úvěrů na žádosti. Pro účely dispa se do stávajících splátek úvěrů zahrnují:

- anuitní splátky spotřebitelských úvěrů a půjček, hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a provozních a investičních úvěrů
- splátky úroků a měsíční dospořování u překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření
- splátky úroků a měsíční platba pojistného u kombinovaných úvěrových produktů s pojištěním
- měsíční splátky revolvingových úvěrů, splátkových karet
- splátky kontokorentů – ve výši 2,3 % z limitu
- splátky kreditních karet – ve výši 2,3 % z limitu
- splátky operativního a finančního leasingu (jen u žadatelů, kteří nedokládají příjem z podnikání)

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

Splátka požadované hypotéky je navíc spočítána s úrokovou sazbou navýšenou o koeficient navýšení. Zohledňujeme, že se úrokové sazby v průběhu splácení hypotéky mohou zvýšit. Koeficient navýšení se mění v závislosti na výši úrokových sazeb hypoték.

DTI:
DTI = c**elkový dluh** tj. aktuální jistiny všech poskytnutých úvěrů + limity KTK, KK + limit nové hypotéky/roční příjem.
Maximální DTI ve výši 7 platí pro tyto produkty:

- Klasik, který má charakter investiční hypotéky
- Profit
- Univerzál

V ostatních případech není DTI omezeno.

4. Stornování závazků z úvěrů

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

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

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

- Ke schválení úvěru musí být prokázáno, že došlo ke splacení úvěru a ukončení smluvního vztahu.
- Dále musí být prokázáno, že klient úvěr splatil z vlastních prostředků (výpisem z účtu, výplatními lístky s poukázaným bonusem/mimořádnou odměnou apod.).

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

- Ke schválení musí být hodnověrně prokázáno, že klient má vlastní prostředky k dispozici (výpisy z účtu, výplatní lístky s poukázaným bonusem/mimořádnou odměnou apod.).
- K čerpání musí být prokázáno, že došlo ke splacení úvěru a ukončení smluvního vztahu.

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

- Musí být prokázáno, že produkty buď nejsou čerpány, nebo pokud čerpány jsou, že má klient vlastní prostředky k dispozici (výpisy z účtu, výplatní lístek s prokázaným bonusem/mimořádnou odměnou apod.).
- Pokud z registrů zjistíme, že má klient pouze 1 příslušný produkt (KTK a/nebo KK) je ke schválení (pro správnou definici podmínky pro čerpání) vyžadována smlouva, pokud ji klient nemá, tak alespoň žádost/dohoda o ukončení/snížení limitu KTK/KK.
- Pokud z registrů zjistíme, že má klient více než 1 příslušný produkt (KTK a/nebo KK), tj. má např. 3 KK jsou (pro správnou definici podmínek čerpání) vždy vyžadovány smlouvy o těchto produktech, pokud je klient nemá, musí je získat od příslušných poskytovatelů.

Následně k čerpání:

- Musí být prokázáno, že došlo ke zrušení KK/KTK a ukončení smluvního vztahu, příp. že došlo ke snížení limitu.
- Pokud nám klient k čerpání předloží výpověď/dohodu o zrušení a ukončení smluvního vztahu potvrzené příslušným poskytovatelem, ale běží výpovědní doba, není pro čerpání nutné čekat na její ukončení.

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

- Musí se jednat o provozní nebo investiční úvěr.
- Storno lze realizovat, jen pokud jsou příjmy dokládány ze základu daně (ne paušálem).
- Klient musí doložit doklad - úvěrový výpis, smlouvu, splátkový kalendář, ze kterého bude zřejmé, jaká je výše měsíčních úroků.
    - Uvedený doklad se musí časově shodovat s obdobím, za které klient dokládá daňové přiznání (nebo za dobu kratší, pokud klient úvěr nesplácel po celé zdaňovací období), tj např. pokud klient dokládá příjmy daňovým přiznáním za rok 2015 a úvěr si vzal v srpnu 2015, doloží doklad, ze kterého bude zřejmé placení úroků za srpen až prosinec 2015).
- Stornovat lze měsíční výši úroků, která odpovídá úrokům z posledního měsíce zdaňovacího období (tj. u příkladu popsaného u odrážky výše, by se jednalo o úroky z prosince 2015).

<u>Storno refinancovaných výdajů:</u>
Pokud jsou stávající úvěry splaceny z požadované hypotéky, nezahrneme je do ukazatelů dle Obecných pravidel posouzení úvěryschopnosti (jedná se o tzv. **storno refinancovaných úvěrů**).
Ke stornování závazků se přistupuje, aby se **snížilo současné úvěrové zatížení** tak, aby klienti dosáhli na požadovanou hypotéku. Splacení závazků, může být realizováno ze všech typů produktů, tj. Klasik, Profit i Univerzál.
Pokud jsou spláceny z produktů Klasik nebo Profit, je to **v rámci samostatného účelu: Splacení závazků**
Pro účel **Splacení závazků** platí:

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

Čerpání splácených závazků:

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