



EBA/GL/2020/06

29/05/2020

Obecné pokyny

k poskytování a sledování úvěrů

1. Dodržování předpisů a oznamovací povinnost

Status těchto obecných pokynů

1. Tento dokument obsahuje obecné pokyny vydané podle článku 16 nařízení (EU) č. 1093/2010¹. V souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 příslušné orgány a finanční instituce vynaloží veškeré úsilí, aby se těmito obecnými pokyny řídily.
2. Obecné pokyny formulují názor Evropského orgánu pro bankovníctví (EBA) na náležité postupy dohledu v rámci Evropského systému dohledu nad finančním trhem nebo na to, jak by unijní právní předpisy měly být uplatňovány v konkrétní oblasti. Příslušné orgány ve smyslu čl. 4 odst. 2 nařízení (EU) č. 1093/2010, na které se tyto obecné pokyny vztahují, by s nimi měly být v souladu a měly by je začlenit do svých postupů (např. pozměněním právního rámce nebo dohledových postupů), včetně případů, kdy jsou obecné pokyny zaměřeny v první řadě na instituce.

Oznamovací povinnost

3. Podle čl. 16 odst. 3 nařízení (EU) č. 1093/2010 musí příslušné orgány do 27/08/2020 orgánu EBA oznámit, zda se těmito obecnými pokyny řídí nebo hodlají řídit, a v opačném případě uvést do tohoto data důvody, proč se jimi neřídí či nehodlají řídit. Neposkytnou-li příslušné orgány oznámení v této lhůtě, bude mít orgán EBA za to, že se těmito obecnými pokyny neřídí nebo nehodlají řídit. Oznámení by měla být zasílána na formuláři, který je k dispozici na internetových stránkách orgánu EBA, na adresu compliance@eba.europa.eu s označením „EBA/GL/2020/06“. Oznámení by měly předložit osoby s příslušným oprávněním oznamovat, zda se jejich příslušné orgány těmito obecnými pokyny řídí nebo hodlají řídit. Jakoukoli změnu stavu dodržování pokynů je rovněž nutno oznámit orgánu EBA.
4. Oznámení budou zveřejněna na internetových stránkách orgánu EBA v souladu s čl. 16 odst. 3 nařízení (EU) č. 1093/2010.

¹ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 ze dne 24. listopadu 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu (Evropského orgánu pro bankovníctví), o změně rozhodnutí č. 716/2009/ES a o zrušení rozhodnutí Komise 2009/78/ES (Úř. věst. L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Předmět, oblast působnosti a definice

Předmět

5. Tyto obecné pokyny specifikují vnitřní systémy správy a řízení a postupy a mechanismy stanovené v čl. 74 odst. 1 směrnice 2013/36/EU², požadavky na úvěrové riziko a riziko protistrany stanovené v článku 79 této směrnice a požadavky týkající se posouzení úvěruschopnosti spotřebitele stanovené v kapitole 6 směrnice 2014/17/EU³ a článku 8 směrnice 2008/48/ES⁴.

Oblast působnosti

6. Tyto obecné pokyny se vztahují na instituce ve smyslu čl. 4 odst. 1 bodu 3 nařízení (EU) č. 575/2013. Pokud úvěr spadá do oblasti působnosti směrnice 2014/17/EU (směrnice o hypotečních úvěrech, MCD), oddíl 5 se vztahuje na věřitele ve smyslu čl. 4 odst. 2 této směrnice, s výjimkou odstavce 93. Pokud úvěr spadá do oblasti působnosti směrnice 2008/48/ES (směrnice o spotřebitelských úvěrech, CCD), oddíl 5 se vztahuje na věřitele ve smyslu čl. 3 písm. b) této směrnice, s výjimkou odstavce 93.
7. Tyto obecné pokyny se vztahují na vnitřní systémy správy a řízení a postupy institucí v souvislosti s procesy poskytování úvěrů a v průběhu celého životního cyklu úvěrových facilit. Kromě toho se tyto obecné pokyny vztahují na metody, zásady, procesy a postupy týkající se řízení rizik v oblasti poskytování úvěrů a sledování výkonných expozic a na jejich začlenění do celkových správních rámců a rámců pro řízení rizik.
8. Oddíly 4 a 8 se vztahují na veškerá úvěrová rizika, která instituce přijmou, vyjma dluhových cenných papírů, derivátů a obchodů zajišťujících financování.
9. Oddíly 5 a 6 se vztahují na úvěry pro spotřebitele, mikropodniky a malé, střední a velké podniky. Oddíly 5 a 6 se nevztahují na úvěry a jiné pohledávky ve vztahu k úvěrovým institucím, investičním podnikům, finančním institucím, pojišťovnám a zajišťovnám

² Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2013/36/EU ze dne 26. června 2013 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o obezřetnostním dohledu nad úvěrovými institucemi a investičními podniky, o změně směrnice 2002/87/ES a zrušení směrnic 2006/48/ES a 2006/49/ES (Úř. věst. L 176, 27.6.2013, s. 338–436).

³ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (Úř. věst. L 60, 28.2.2014, s. 34–85).

⁴ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS (Úř. věst. L 133, 23.4.2008, s. 66–92).



a centrálním bankám a na úvěry a jiné pohledávky vůči státům, včetně ústředních vlád, regionálních a místních orgánů a subjektů veřejného sektoru. Oddíly 5 a 6 se nevztahují na úvěry s úlevou a nevýkonné úvěry.

10. Příslušné orgány mohou zvážit, zda uplatní oddíly 6 a 7 na věřitele, kteří spadají do oblasti působnosti směrnice 2014/17/EU a směrnice 2008/48/EU a nejsou úvěrovými institucemi.
11. Pokud je nemovitost v souvislosti s pronájmem smíšeně užívaná, např. pokud se jedná o obytnou i komerční nemovitost, měla by být buď klasifikována v souladu se svým převládajícím využitím, nebo považována za oddělené nemovitosti na základě plochy určené pro jednotlivá využití. Pokud toto posouzení nemůže být objektivně provedeno (např. některé části nemovitosti mohou být k dispozici pro společné využívání všemi), nemovitost by mohla být klasifikována v souladu se svým převládajícím využitím.
12. Pokud příslušné orgány nevyužívají odchylky ve smyslu článků 21 a 109 směrnice 2013/36/EU, měly by zajistit, aby instituce uplatňovaly tyto obecné pokyny na individuálním, subkonsolidovaném a konsolidovaném základě podle článku 109 směrnice 2013/36/EU. Příslušné orgány by rovněž měly zajistit, aby instituce uplatňovaly tyto obecné pokyny na subkonsolidované a individuální úrovni v souladu se zásadami a postupy, jež se týkají skupin na konsolidované úrovni, s ohledem na charakteristiky těchto institucí a jejich úvěrových portfolií.

Určení

13. Tyto obecné pokyny jsou určeny příslušným orgánům ve smyslu čl. 4 odst. 2 bodů i), iii), vi) a vii) nařízení (EU) č. 1093/2010 a finančním institucím ve smyslu čl. 4 odst. 1 nařízení (EU) č. 1093/2010.

Definice

14. Není-li uvedeno jinak, pojmy použité a vymezené v nařízení (EU) č. 575/2013, ve směrnici 2013/36/EU, směrnici 2014/17/EU, směrnici 2008/48/ES, v obecných pokynech orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení podle směrnice 2013/36/EU⁵, obecných pokynech orgánu EBA týkajících se ekonomicky spjatých klientů podle čl. 4 odst. 1 bodu 39 nařízení (EU) č. 575/2013⁶, obecných pokynech orgánu EBA a Evropského orgánu pro cenné papíry a trhy (ESMA) k posuzování vhodnosti členů vedoucího orgánu a osob v klíčových funkcích⁷, obecných pokynech orgánu EBA k řádným zásadám odměňování podle čl. 74 odst. 3 a čl. 75 odst. 2 směrnice 2013/36/EU a k informacím zpřístupňovaným podle článku 450 nařízení (EU)

⁵ EBA/GL/2017/11.

⁶ EBA/GL/2017/15.

⁷ EBA/GL/2017/12.



č. 575/2013⁸, obecných pokynech orgánu EBA k zásadám a postupům odměňování pracovníků prodeje⁹, obecných pokynech orgánu EBA k outsourcingu¹⁰, obecných pokynech orgánu EBA k zátěžovému testování prováděnému institucemi¹¹ a v doporučení Komise ze dne 6. května 2003 o definici mikropodniků a malých a středních podniků¹² mají v těchto obecných pokynech stejný význam.

15. Kromě toho se pro účely těchto obecných pokynů použijí tyto definice:

Subjektem s rozhodovací pravomocí o úvěrech	se rozumí úvěrový výbor (úvěrové výbory) a jednotliví pracovníci s přenesenou rozhodovací pravomocí v oblasti úvěrů stanovenou v pravidlech pro rozhodování o úvěrech, která jsou vymezena v zásadách a postupech institucí.
Komerční nemovitost	má stejný význam jako podle odst. 1 bodu 4 oddílu 2, „1. Definice“, doporučení ESRB/2016/14 ¹³ .
Environmentálně udržitelným poskytováním úvěrů	se rozumí poskytování úvěrů na financování environmentálně udržitelných hospodářských činností. Je součástí širšího pojmu „udržitelné financování“, kterým se rozumí jakýkoli finanční nástroj nebo investice, včetně kapitálových a dluhových nástrojů, záruk či nástrojů pro řízení rizik, vydaný výměnou za realizaci finančních činností, jež splňují kritéria pro environmentální udržitelnost.
Úvěrem	se rozumí úvěry a jiné pohledávky ve smyslu přílohy V prováděcího nařízení Komise (EU) č. 680/2014.
Projektovým financováním	se rozumí financování všech činností mikropodniků a malých, středních a velkých podniků (včetně jednotek zřízených speciálně pro účely projektu) zapojených do projektů, ve kterých je finanční správa úvěrových facilit závislá především na peněžním toku z prodejů v rámci projektu, přičemž všechna aktiva projektu jsou dána do

⁸ EBA/GL/2015/22.

⁹ EBA/GL/2016/06.

¹⁰ EBA/GL/2019/02.

¹¹ EBA/GL/2018/04.

¹² Doporučení Komise ze dne 6. května 2003 o definici mikropodniků, malých a středních podniků (Úř. věst. L 124, 20.5.2003, s. 0036–0041).

¹³ Doporučení Evropské rady pro systémová rizika, kterým se mění doporučení ESRB/2016/14 o doplnění chybějících údajů o nemovitostech (ESRB/2019/3; Úř. věst. C 271, 13.8.2019).



	zástavy instituci, která daný projekt financuje.
Uceleným přehledem informací o klientovi	se rozumí jednotný a soudržný obraz o všech aktivech a pasivech klienta, která má v držení instituce nebo věřitel na konsolidovaném základě, včetně informací o všech finančních závazcích, které zahrnují i historii splácení dané instituci nebo danému věřiteli.
Financováním lodní dopravy	se rozumí financování všech činností souvisejících se stavbou, nákupem a provozem lodí a zařízení na moři, pokud finanční správa úvěrových facilit závisí především na peněžním toku z provozu nebo prodeje těchto lodí nebo zařízení na moři nebo pokud se kolaterál skládá z lodí či zařízení na moři, stavby lodí nebo různých ujednání o jejich pronájmu.
Zdrojem schopnosti splácet	se rozumí celkové finanční prostředky, peněžní tok a platební morálka dlužníka, které zaznamenal poskytovatel úvěru v době poskytnutí úvěru a které se týkají všech zdrojů přítoku peněžních prostředků (jako je příjem, pravidelné soukromé převody – výživné, výnos z pronájmu nemovitostí, výnos z finančních investic, výnos ze soukromého podnikání nebo společnosti, příjem z jiných zdrojů), finančních prostředků (jako jsou spořicí účty, investiční produkty) a pravidelných výdajů.

Proporcionalita

16. V zájmu zajištění přiměřeného uplatňování těchto obecných pokynů je třeba zohlednit tato kritéria:

- a. s ohledem na oddíl 4 – kritéria stanovená v hlavě I obecných pokynů orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení;
- b. s ohledem na oddíl 5 – velikost, charakter a složitost úvěrové facility, aniž by byly dotčeny články 18 a 20 směrnice 2014/17/EU a článek 8 směrnice 2008/48/EU;
- c. s ohledem na oddíl 7 – velikost, charakter a složitost úvěrové facility a kolaterálu;
- d. s ohledem na oddíl 8 – velikost, charakter a složitost instituce; velikost, charakter a složitost úvěrové facility a typ, velikost a rizikový profil dlužníka.



17. Pokud jde o poskytování úvěrů spotřebitelům, instituce a věřitelé by měli zajistit, aby uplatňování odstavce 16 nenarušovalo cíl ochrany spotřebitele, který je stanoven ve směrnici 2008/48/EU a směrnici 2014/17/EU a dále upřesněn v těchto obecných pokynech, a to zejména v oddíle 5.1 a oddílech 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 a 5.2.4.

3. Provádění

Datum použití

18. Tyto obecné pokyny se použijí od 30. června 2021.
19. Oddíly 5 a 6 se vztahují na úvěry a jiné pohledávky vzniklé po 30. červnu 2021. Oddíl 5 se vztahuje rovněž na úvěry a jiné pohledávky, které již existují k 30. červnu 2021, pokud byly jejich podmínky změněny po 30. červnu 2022 na základě specifického rozhodnutí o úvěru, a pokud jejich provedení vyžaduje novou úvěrovou smlouvu s dlužníkem nebo dodatek ke stávající smlouvě.
20. Oddíl 7 se vztahuje na jakékoli ocenění, sledování a přecenění kolaterálu ve formě nemovitého a movitého majetku, vyjma finančního kolaterálu, které bylo provedeno po 30. červnu 2021.
21. Oddíl 8 se vztahuje na všechny úvěrové facility vzniklé po 30. červnu 2021.

Přechodná ustanovení

22. Tato zvláštní ustanovení obecných pokynů podléhají následujícím přechodným ustanovením, ačkoli příslušné orgány mohou podle svého uvážení tento přechod urychlit:

Co se týče oddílu 8, pokud instituce nemají všechny patřičné informace a údaje podle těchto obecných pokynů, které mají být použity ke sledování stávajících dlužníků nebo úvěrových facilit poskytnutých před datem použití, měly by shromáždit chybějící informace a údaje do 30. června 2024 prostřednictvím pravidelného přehodnocování úvěrů dlužníků, jak je stanoveno v těchto obecných pokynech.

Zrušení

23. S účinností ode dne použití těchto obecných pokynů se zruší následující obecné pokyny:

Obecné pokyny k posouzení úvěruschopnosti (EBA/GL/2015/11).

4. Vnitřní systém správy a řízení poskytování a sledování úvěrů

24. Kromě ustanovení uvedených v obecných pokynech orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení by instituce měly uplatňovat další podmínky týkající se poskytování a sledování úvěrů, jež jsou stanoveny v tomto oddíle.

4.1 Řízení úvěrových rizik a kultura řízení úvěrových rizik

4.1.1 Povinnosti vedoucího orgánu

25. Vedoucí orgán uvedený v obecných pokynech orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení by v souvislosti s poskytováním úvěrů měl:

- a. schválit strategii v oblasti úvěrových rizik v rámci celkové strategie v oblasti rizik a obchodní strategii instituce s cílem zajistit, aby byly v souladu s rámcem rizikového apetitu a plánováním v oblasti kapitálu a likvidity instituce a aby byly v souladu s interním postupem pro hodnocení kapitálové přiměřenosti a s interním postupem pro hodnocení přiměřenosti likvidity v případech, kdy je to relevantní;
- b. stanovit ochotu podstupovat úvěrové riziko v rámci celkového rámce rizikového apetitu, včetně standardů pro poskytování úvěrů, kvalitativních požadavků, kvantitativních parametrů a limitů a prahových hodnot pro eskalaci, a to bez upřednostňování obchodní výkonnosti instituce;
- c. schválit procesní pravidla pro schvalování úvěrů, včetně vnitřních struktur pro poskytování a sledování úvěrů v případech, kdy je to relevantní, a pro vymezení přenesené rozhodovací pravomoci;
- d. zajistit účinný dohled nad kvalitou úvěrových rizik, zejména v okamžiku poskytnutí úvěrů a tvorby opravných položek a rezerv;
- e. zajistit příslušná procesní pravidla pro schvalování, sledování a kontrolu úvěrů za účelem účinného řízení úvěrových rizik;
- f. zajistit, aby všichni pracovníci, kteří se podílejí na podstupování úvěrových rizik a na řízení, sledování a kontrole úvěrových rizik, měli dostatek dovedností, prostředků a zkušeností;
- g. stanovit a schválit uplatňování kultury řízení rizik, základních hodnot a očekávání týkajících se úvěrových rizik v instituci a dohlížet na uplatňování této kultury;



- h. zajistit, aby rámec pro odměňování, včetně jakýchkoli příslušných výkonnostních cílů, a rámec pro posuzování výsledků subjektů s rozhodovací pravomocí o úvěrech, které jsou vybranými pracovníky, zůstaly v souladu s úvěrovým rizikem a ochotou podstupovat úvěrové riziko.

4.1.2 Kultura řízení úvěrových rizik

- 26. Instituce by měly rozvíjet kulturu řízení úvěrových rizik jako součást celkové kultury řízení rizik prostřednictvím zásad, komunikace a školení pracovníků v souladu s obecnými pokyny orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení.
- 27. Kultura řízení úvěrových rizik by měla zahrnovat přiměřený „příklad shora“ a zajistit, aby úvěry byly poskytovány dlužníkům, kteří podle nejlepšího vědomí instituce v době poskytnutí úvěru budou schopni plnit podmínky úvěrové smlouvy, a aby byly v relevantních případech zajištěny dostatečným a vhodným kolaterálem, a to s ohledem na dopad na kapitálovou pozici a ziskovost instituce, na udržitelnost a související environmentální a sociální faktory a faktory správy a řízení.
- 28. Instituce by měly zajistit, aby kultura řízení úvěrových rizik byla účinně uplatňována na všech úrovních instituce a aby si všichni pracovníci zapojení do podstupování úvěrových rizik a do postupů řízení a sledování úvěrových rizik toho byli plně vědomi a aby odpovídali za svoji činnost.
- 29. Instituce by měly přijmout zásady a postupy pro sledování toho, zda všichni pracovníci zapojení do procesů poskytování, sledování a kontroly úvěrů respektují kulturu řízení úvěrových rizik instituce (např. prostřednictvím sebehodnocení prováděného pracovníky). V situacích, kdy jsou zjištěny nedostatky v úvěrové kultuře doložené prostřednictvím sebehodnocení instituce nebo prostřednictvím dohledových činností, by instituce měla přijmout přesně vymezená a včasná opatření zaměřená na výsledky, aby tyto nedostatky napravila. Strategie v oblasti úvěrových rizik a úvěrové zásady a postupy by měly být uzpůsobeny tak, aby zmírňovaly případné negativní účinky vyplývající ze špatné úvěrové kultury.

4.2 Ochota podstupovat úvěrové riziko, strategie v oblasti úvěrových rizik a limity úvěrových rizik

- 30. Ochota podstupovat úvěrové riziko, strategie v oblasti úvěrových rizik a celkové zásady řízení úvěrových rizik by měly být v souladu s celkovým rámcem rizikového apetitu dané instituce. Ochota instituce podstupovat úvěrové riziko by měla stanovit rozsah a zaměření úvěrového rizika instituce, složení úvěrového portfolia, včetně jeho koncentrace, a cíle v oblasti diverzifikace, jež se týkají obchodních linií, zeměpisné struktury, hospodářských odvětví a produktů.



31. Ochota podstupovat úvěrové riziko by měla být uplatňována na základě vhodných parametrů a limitů úvěrového rizika. Tyto parametry a limity by měly zahrnovat klíčové aspekty ochoty podstupovat úvěrové riziko, jakož i segmenty klientů, měnu, typy kolaterálu a nástroje ke snižování úvěrového rizika. V relevantních případech by úvěrové parametry měly být kombinací retrospektivních a výhledově zaměřených ukazatelů a měly by být přizpůsobeny obchodnímu modelu a složitosti instituce.
32. Instituce by měly zajistit, aby ochota podstupovat úvěrové riziko a související parametry a limity byly vhodně alokovány na jednotlivé stupně v rámci instituce, včetně všech relevantních členů skupiny a obchodních linií a útvarů, které nesou úvěrové riziko.
33. Pro účely řízení rizika koncentrace by instituce měly stanovit kvantitativní vnitřní limity úvěrových rizik pro své celkové úvěrové riziko, jakož i pro portfolia se sdílenými znaky úvěrového rizika, dílčí portfolia a jednotlivé dlužníky. V případě členů skupiny a ekonomicky spjatých klientů by limity měly zohledňovat též konsolidovanou a subkonsolidovanou pozici a pozici jednotlivých členů na konsolidovaném a subkonsolidovaném základě.

4.3 Zásady a postupy v oblasti úvěrových rizik

34. Instituce by měly ve svých zásadách a postupech v oblasti úvěrových rizik stanovit kritéria pro určování, posuzování, schvalování, sledování, vykazování a zmírňování úvěrových rizik a kritéria pro stanovení výše opravných položek a rezerv pro účely účetnictví a kapitálové přiměřenosti. Instituce by měly tento rámec zdokumentovat a pravidelně jej aktualizovat.
35. Cílem zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik by mělo být prosazování proaktivního přístupu ke sledování úvěrové kvality, ke včasnému zjištění zhoršení úvěrů a k řízení celkové úvěrové kvality a souvisejícího rizikového profilu portfolia, mimo jiné prostřednictvím poskytování nových úvěrů.
36. Zásady a postupy v oblasti úvěrových rizik by měly pokrývat všechny úvěrové činnosti, kategorie aktiv, segmenty klientů, produkty a specifické úvěrové facility, způsoby řízení úvěrových rizik a související povinnosti a kontroly.
37. Zásady a postupy v oblasti úvěrových rizik by měly zahrnovat dostatečně podrobné konkrétní úvěrové zásady a postupy pro jednotlivá odvětví, které zohlední specifické obchodní linie příslušné instituce, v souladu s různou složitostí a velikostí a s riziky různých segmentů trhu týkajících se úvěrové facility.
38. Zásady a postupy v oblasti úvěrových rizik by měly stanovit:
 - a. zásady, postupy a pravidla týkající se schvalování poskytnutí úvěrů a rozhodování o úvěrech, včetně odpovídajících úrovní oprávnění stanovených v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko a limity úvěrových rizik;
 - b. kritéria pro poskytování úvěrů se zohledněním položek uvedených v příloze 1;



- c. požadavky na nakládání s informacemi a údaji potřebnými k posouzení úvěruschopnosti, jež jsou stanoveny v oddíle 5.1;
- d. požadavky na posouzení úvěruschopnosti, včetně analýzy citlivosti uvedené v oddíle 5.2;
- e. požadavky na agregaci expozic a limity úvěrových rizik a na řízení koncentrací úvěrového rizika;
- f. požadavky a postupy týkající se přijímání a využívání kolaterálu a opatření ke snížení úvěrového rizika tak, aby zajišťovaly jejich účinnost při minimalizaci inherentního rizika úvěrové facility – tyto požadavky a postupy by měly být vymezeny ve vztahu k příslušné kategorii aktiv a ke konkrétnímu typu produktu a měly by řádně zohledňovat druh, velikost a složitost poskytovaných úvěrových facilit;
- g. podmínky pro uplatňování automatizovaného rozhodování v rámci poskytování úvěrů, včetně určení produktů, segmentů a limitů, u nichž je automatizované rozhodování povoleno;
- h. rizikově orientovaný přístup, který se zaměřuje na případné odchylky od obvyklých úvěrových zásad a postupů a kritérií pro poskytování úvěrů, mezi něž patří:
 - i. podmínky vymezující postup schvalování odchylek a výjimek a specifické požadavky na jejich dokumentaci, včetně auditní stopy;
 - ii. kritéria pro zamítnutí a kritéria pro eskalaci odchylek/výjimek na orgány s vyšší úrovní rozhodovací pravomoci (včetně odchýlení, zvrácení a expozic schválených jako výjimky z obecných úvěrových standardů a dalších nestandardních obchodů v rámci zvláštního procesu s jinými schvalovacími orgány);
 - iii. požadavky na sledování okolností a podmínek pro mimořádné rozhodnutí o poskytnutí úvěru, včetně požadavků na jejich přehodnocení pracovníky v příslušných funkcích během pravidelného přehodnocení uplatňování a dodržování zásad a limitů;
- i. požadavky týkající se skutečností, jež mají být zdokumentovány a zaznamenány v rámci procesu poskytování úvěru, mimo jiné za účelem namátkové kontroly a auditu – to by mělo zahrnovat přinejmenším požadavky spojené s kompletností žádostí o úvěr, kvalitativní a kvantitativní odůvodnění/analýzu a všechny podpůrné dokumenty, které byly základem pro schválení nebo zamítnutí úvěrové facility;
- j. požadavky na sledování úvěrových činností – je třeba zajistit, aby rámec vnitřní kontroly zahrnoval všechny fáze po poskytnutí úvěru;



- k. v relevantních případech kritéria stanovená v oddílech 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 a 4.3.6;
 - l. kritéria stanovená v oddílech 4.3.1 a 4.3.7.
39. V rámci svých zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik a na základě strategie v oblasti úvěrových rizik by instituce měly rovněž zohlednit zásady odpovědného poskytování úvěrů. Zejména by měly:
- a. přihlížet ke konkrétní situaci dlužníka – např. spravedlivé zacházení s dlužníky, kteří jsou v hospodářských obtížích;
 - b. navrhovat úvěrové produkty, které budou spotřebitelům nabízeny odpovědným způsobem.
40. U úvěrových produktů, které jsou nabízeny spotřebitelům, by instituce měly zajistit, aby kritéria pro poskytování úvěrů neznamenal pro dlužníky a jejich domácnosti nepřiměřenou zátěž či nadměrné zadlužení.
41. V rámci svých zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik, které se týkají rozhodování o úvěrech ve smyslu odst. 38 písm. a) a posuzování úvěruschopnosti ve smyslu odst. 38 písm. d), by instituce měly rovněž specifikovat využívání jakýchkoli automatizovaných modelů při posuzování úvěruschopnosti a rozhodování o úvěrech způsobem, který je přiměřený velikosti, charakteru a složitosti úvěrové facility a typům dlužníků. Zejména by instituce měly stanovit vhodné systémy správy a řízení pro navrhování a využívání těchto modelů a řízení souvisejícího rizika modelu s ohledem na kritéria stanovená v oddíle 4.3.4 a aspekty týkající se rizika modelu uvedené v obecných pokynech orgánu EBA k procesu přezkumu a vyhodnocení¹⁴.
42. Instituce by měly zajistit, aby zásady a postupy v oblasti úvěrových rizik minimalizovaly riziko interních či externích podvodů v rámci poskytování úvěrů. Instituce by měly mít zavedeny přiměřené postupy sledování jakéhokoli podezřelého nebo podvodného jednání.
43. Instituce by měly provádět pravidelný přezkum zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik a za tímto účelem by měly jasně určit funkce a pracovníky, jejichž úkolem bude aktualizovat dosavadní konkrétní zásady a postupy, a určit jejich role a zodpovědnosti v tomto procesu.

¹⁴ EBA/GL/2014/13.

4.3.1 Zásady a postupy zaměřené na boj proti praní peněz a financování terorismu

44. Instituce by v rámci svých zásad měly rovněž upřesnit, jak určují, posuzují a řídí rizika praní peněz a financování terorismu, jimž jsou vystaveny v důsledku svých činností v oblasti poskytování úvěrů¹⁵. Instituce by měly zejména:

- a. na úrovni obchodní činnosti identifikovat, posuzovat a řídit riziko praní peněz a financování terorismu spojené s druhem klientů, kterým poskytují služby, s úvěrovými produkty, jež poskytují, se zeměpisnými oblastmi, ve kterých mají své expozice, a s distribučními kanály, jež využívají;
- b. na úrovni jednotlivých vztahů určovat, posuzovat a řídit riziko praní peněz a financování terorismu spojené s daným vztahem – v rámci toho by instituce měly:
 - i. posoudit účel úvěru;
 - ii. zvážit, do jaké míry spojení fyzické osoby nebo právnické osoby, která není dlužníkem ani institucí, s úvěrovou facilitou představuje riziko praní peněz a financování terorismu;
 - iii. zejména v situacích, ve kterých se prokáže riziko praní peněz a financování terorismu spojené s jednotlivými vztahy, by instituce měly přijmout opatření, která zohledňují míru rizika, aby porozuměly tomu, zda finanční prostředky využívané ke splácení úvěru, včetně peněžních prostředků nebo jejich ekvivalentů poskytnutých jako kolaterál, pocházejí z legitimních zdrojů. Při posuzování legitimacy zdroje financování by instituce měly zohlednit činnost, ze které finanční prostředky pocházejí, a zvážit, zda jsou tyto informace věrohodné a zda jsou v souladu s tím, co daná instituce ví o klientovi a jeho profesní činnosti.

45. Instituce by měly mít zavedené vnitřní postupy, které zajistí, aby se informace získané za účelem posouzení úvěruschopnosti, jako například informace uvedené v oddíle 5.1 a příloze 2 těchto obecných pokynů, týkaly i jejich postupů v oblasti boje proti praní peněz a financování terorismu.

46. Instituce by měly mít zavedené zásady a postupy, které zajistí, aby vyplacení úvěru probíhalo v souladu s rozhodnutím o úvěru a s úvěrovou smlouvou. Měly by také zajistit, aby byly prováděny náležitě kontroly za účelem zjišťování, posuzování a řízení rizik praní peněz a financování terorismu a aby se vedly příslušné záznamy v souladu se širšími závazky v oblasti boje proti praní peněz a financování terorismu podle směrnice (EU) 2015/849.

¹⁵ Směrnice (EU) 2015/849 ukládá institucím, aby zavedly a prováděly účinné zásady a postupy týkající se předcházení praní peněz a financování terorismu a odhalování a případné potírání těchto praktik. Pokud jde o další informace o těchto otázkách, instituce by měly konzultovat také společné obecné pokyny evropských orgánů dohledu k rizikovým faktorům (JC 2017 37).



4.3.2 Transakce s pákovým efektem

47. Instrukce by měly mít v rámci svých zásad a postupů zavedenou obecnou definici transakcí s pákovým efektem, která zohledňuje úroveň pákového efektu dlužníka a účel této transakce. Tato definice by měla zahrnovat všechny obchodní linie a útvary, které nesou úvěrové riziko.
48. Oblast působnosti a uplatňování této definice transakce s pákovým efektem institucí je třeba pravidelně přezkoumávat, aby se zajistilo, že nedojde k žádnému neoprávněnému vyloučení.
49. Instrukce by měly definovat svůj zájem o transakce s pákovým efektem a strategii těchto transakcí takovým způsobem, který bude zahrnovat všechny příslušné obchodní útvary zapojené do těchto operací. Instrukce by měly určit, které typy transakcí s pákovým efektem jsou připraveny provádět, a rovněž vymezit přijatelné hodnoty parametrů, jako je rating, pravděpodobnost selhání, úroveň zajištění a úroveň pákového efektu, a to v relevantních případech i na úrovni odvětví.
50. Instrukce by měly definovat svůj rizikový apetit, pokud jde o syndikování transakcí s pákovým efektem, a odvodit komplexní rámec pro limity, včetně specializovaných limitů pro upisování a podrobného souboru dílčích limitů, které přesně vymezují maximální limity i charakter transakcí, do kterých je instituce připravena se zapojit.
51. Je třeba, aby instituce zřídily řádnou strukturu správy a řízení transakcí s pákovým efektem, která umožní komplexní a jednotný dohled nad všemi transakcemi s pákovým efektem, jež instituce iniciovaly, syndikovaly nebo nakoupily, případně včetně transakcí na „best efforts“ bázi a „klubových transakcí“, jakož i standardních dvoustranných úvěrů pro mikropodniky a malé, střední a velké podniky.
52. Instrukce by měly zajistit, aby všechny transakce s pákovým efektem byly náležitě přezkoumány v souladu s rizikovým apetitem instituce a s jejími strategiemi a zásadami a aby byly schváleny příslušnými subjekty s rozhodovací pravomocí o úvěrech. Pro případ transakcí, jež zahrnují rizika syndikování a upisování, by měly být zavedeny zvláštní požadavky na schvalování a schvalovací postupy.

4.3.3 Technologické inovace pro poskytování úvěrů

53. Při využívání technologických inovací k poskytování úvěrů by instituce měly učinit toto:
 - a. přiměřeným způsobem ve svých rámcích pro řízení a kontrolu rizik zachytit inherentní rizika spojená s používanými technologickými inovacemi. To by mělo odpovídat obchodnímu modelu, expozici vůči úvěrovým rizikům, složitosti metod a míře využívání technologických inovací;
 - b. zajistit, aby vedoucí orgán byl dostatečně seznámen s využíváním technologických inovací, jejich omezeními a dopadem na postupy poskytování úvěrů;



- c. porozumět používaným modelům, včetně jejich možností, předpokladů a omezení, a také zajistit jejich sledovatelnost, kontrolovatelnost, spolehlivost a odolnost;
- d. zajistit, aby modely byly vhodné pro daný účel, s přihlédnutím ke stanovenému úkolu a dalším kritériím, jako je jejich výkonnost a využití. Pokud jsou vyžadována objasnění během používání modelů, je třeba věnovat pozornost vývoji vysvětlitelného modelu;
- e. rozumět kvalitě údajů a vstupních dat zadávaných do modelu a odhalit předpojatost v procesu rozhodování o úvěrech a předcházet jí a zajistit, aby byla zavedena vhodná opatření pro zajištění důvěrnosti, integrity a dostupnosti informací a systémů;
- f. zajistit, aby byla soustavně sledována výkonnost modelu, včetně platnosti a kvality jeho výstupů, a aby byla v případě zjištěných problémů (např. zhoršení nebo odchýlení se od očekávaného chování) včas přijata náležitá nápravná opatření.

4.3.4 Modely pro posuzování úvěruschopnosti a rozhodování o úvěrech

54. Při využívání automatizovaných modelů k posuzování úvěruschopnosti a rozhodování o úvěrech by instituce měly rozumět používaným modelům a jejich metodice, vstupním datům, předpokladům, omezením a výstupům a měly by zavést:

- a. vnitřní zásady a postupy, jež odhalí předpojatost a zabrání jí a zajistí kvalitu vstupních dat;
- b. opatření k zajištění sledovatelnosti, kontrolovatelnosti, spolehlivosti a odolnosti vstupů a výstupů;
- c. vnitřní zásady a postupy, jež zajistí pravidelné posuzování kvality výstupů modelu, a to prostřednictvím opatření vhodných pro používání modelu, včetně zpětného testování výkonnosti modelu;
- d. kontrolní mechanismy, odchýlení od modelu a postupy eskalace v rámci pravidelného rozhodování o úvěrech, včetně kvalitativních přístupů, kvalitativních nástrojů pro posuzování rizik (včetně odborného posouzení a kritické analýzy) a kvantitativních limitů.

55. Instituce by měly mít příslušnou dokumentaci k modelům, která zahrnuje:

- a. metodiku, předpoklady a vstupní data a přístup k odhalování a prevenci předpojatosti a k zajištění kvality vstupních dat;
- b. využití výstupů modelu v rozhodovacím procesu a sledování vlivu těchto automatizovaných rozhodnutí na celkovou kvalitu portfolia nebo produktů, u kterých jsou tyto modely používány.



4.3.5 Environmentální a sociální faktory a faktory správy a řízení

56. Instituce by měly začlenit environmentální a sociální faktory a faktory správy a řízení a související rizika do svých zásad týkajících se ochoty podstupovat úvěrové riziko a řízení rizik a do svých zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik, přičemž by měly přijmout holistický přístup.
57. Instituce by měly zohlednit rizika spojená s vlivem environmentálních a sociálních faktorů a faktorů správy a řízení na finanční podmínky dlužníků a zejména potenciální dopad environmentálních faktorů a změny klimatu v rámci své ochoty podstupovat úvěrové riziko a zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik. Rizika změny klimatu, která mohou mít vliv na finanční výkonnost dlužníků, se mohou projevit především jako fyzická rizika, jako jsou rizika pro dlužníka, která vyplývají z fyzických dopadů změny klimatu, včetně rizik spojených s odpovědností za přispívání ke změně klimatu nebo rizik přechodu, např. rizik pro dlužníka, která vyplývají z přechodu na nízkouhlíkové hospodářství odolné vůči změně klimatu. Kromě toho mohou vzniknout i další rizika, jako například změny na trhu a v preferencích spotřebitelů a právní rizika, jež mohou ovlivnit výkonnost podkladových aktiv.

4.3.6 Environmentálně udržitelné poskytování úvěrů

58. Instituce, které vytvářejí nebo plánují vytvářet environmentálně udržitelné úvěrové facility, by měly v rámci svých zásad a postupů v oblasti úvěrových rizik vypracovat konkrétní prvky svých environmentálně udržitelných úvěrových zásad a postupů, jež zahrnují poskytování a sledování těchto úvěrových facilit. Tyto zásady a postupy by měly zejména:
- a. uvádět seznam projektů a činností, jakož i kritérií, které instituce považuje za způsobilé k environmentálně udržitelnému poskytování úvěrů, nebo odkaz na příslušné stávající standardy týkající se environmentálně udržitelného poskytování úvěrů, které stanoví, jaký typ úvěrové činnosti je považován za environmentálně udržitelný;
 - b. stanovit postup, podle kterého instituce hodnotí, zda se prostředky z environmentálně udržitelných úvěrových facilit, které poskytly, používají k environmentálně udržitelným činnostem. V případech poskytování úvěrů podnikům by měl tento postup zahrnovat:
 - i. shromažďování informací o cílech v oblasti klimatu a životního prostředí nebo jinak udržitelných obchodních cílech dlužníků;
 - ii. posuzování souladu projektů financování dlužníků se způsobilými environmentálně udržitelnými projekty nebo činnostmi a souvisejícími kritérii;
 - iii. zajištění toho, aby dlužníci byli ochotní a schopní náležitě sledovat a vykazovat použití prostředků na environmentálně udržitelné projekty nebo činnosti;



- iv. pravidelné sledování toho, zda jsou prostředky řádně použity (což může spočívat v požadavku, aby dlužníci poskytovali aktualizované informace o používání prostředků, dokud není příslušná úvěrová facilitata splacena).

59. Instituce by měly dát své environmentálně udržitelné úvěrové zásady a postupy do souvislosti se svými obecnými cíli, strategií a zásadami, jež se týkají udržitelného financování. Instituce by zejména měly stanovit kvalitativní a případně kvantitativní cíle na podporu rozvoje a integrity svých environmentálně udržitelných úvěrových činností a k posouzení míry, do jaké je tento rozvoj v souladu s jejich celkovými klimatickými a environmentálně udržitelnými cíli a přispívá k nim.

4.3.7 Datová infrastruktura

60. Instituce by měly mít přiměřenou datovou infrastrukturu, jakož i náležité zásady a postupy na podporu poskytování úvěrů a pro účely řízení a sledování úvěrových rizik během celého životního cyklu úvěrových facilit (např. poskytnutí úvěru a posouzení úvěruschopnosti, posouzení rizik, přehodnocení a sledování úvěru). Datová infrastruktura by měla zajišťovat kontinuitu, integritu a bezpečnost informací o expozici, dlužníkovi a kolaterálu od okamžiku poskytnutí úvěrové facility a po celý její životní cyklus.

61. Datová infrastruktura by měla být podrobná a dostatečně přesná, aby zachytila specifické informace o jednotlivých úvěrech, zejména konkrétní kritéria pro poskytování úvěrů uplatňovaná v okamžiku jejich poskytnutí, jež umožňují propojení údajů týkajících se dlužníka s údaji týkajícími se kolaterálu, s cílem podpořit účinné sledování úvěrového rizika (viz oddíl 8) a umožnit účinné auditní stopy, provozní a úvěrovou výkonnost a měření účinnosti, jakož i sledování odchylek či výjimek ze zásad (včetně odchýlení od ratingu či skóre úvěrů/transakcí).

62. Pro účely navržení a udržování této datové infrastruktury by instituce měly zvážit, zda použijí příslušná datová pole ze šablon orgánu EBA pro transakce týkající se nevykonných úvěrů¹⁶.

4.4 Rozhodování o úvěrech

63. Je třeba, aby instituce zřídily jasný a dobře zdokumentovaný rámec pro rozhodování o úvěrech, který by stanovil jasnou a řádnou strukturu pro povinnosti v oblasti rozhodování o úvěrech v rámci instituce, včetně popisu hierarchie subjektů s rozhodovací pravomocí o úvěrech a jejich rozdělení v rámci organizační a obchodní struktury instituce a jejich hierarchických vztahů.

64. Struktura subjektů s rozhodovací pravomocí o úvěrech by měla být v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko a se souvisejícími zásadami a limity, měla by do nich být začleněna

¹⁶ <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eba-work-on-npls>.



a měla by odrážet obchodní model institucí. Rozdělení subjektů s rozhodovací pravomocí o úvěrech v rámci organizační a obchodní struktury by mělo zohledňovat stupňující se ochotu podstupovat úvěrové riziko a limity předávané v rámci organizace a mělo by vycházet z objektivních kritérií, včetně ukazatelů rizik.

65. Rámec pro rozhodování o úvěrech by měl jasně formulovat rozhodovací pravomoci a omezení jednotlivých subjektů s rozhodovací pravomocí a jakýchkoli automatizovaných modelů pro účely rozhodování o úvěrech v souladu s kritérii pro tyto modely stanovenými v oddíle 4.3.4. Tyto pravomoci a omezení by měly zohledňovat charakteristiky úvěrového portfolia, včetně jeho koncentrace a cílů v oblasti diverzifikace, jež se týkají obchodních linií, zeměpisné struktury, hospodářských odvětví a produktů, jakož i úvěrových limitů a maximálních expozic. Instituce by v relevantních případech měly stanovit časovou platnost přenesené pravomoci nebo výši přenesené schvalovací pravomoci.
66. Při přenášení rozhodovacích pravomocí o úvěrech, včetně limitů, na pracovníky by instituce měly zohlednit zvláštnosti úvěrových facilit, na něž se vztahuje toto individuální rozhodování, včetně jejich velikosti a složitosti, a typů a rizikových profilů dlužníků. Instituce by měly rovněž zajistit, aby tito pracovníci byli náležitě vyškoleni a aby měli příslušné odborné znalosti a postavení odpovídající konkrétní pravomoci, kterou jsou pověřeni.
67. Rámec pro rozhodování o úvěrech by měl brát v potaz hledisko rizika při rozhodování. Také by měl brát v úvahu zvláštnosti úvěrových produktů a dlužníků, včetně typu produktu, velikosti úvěrové facility nebo limitu a rizikového profilu dlužníka.
68. Rámec by měl rovněž stanovit způsoby práce úvěrových výborů a role jejich členů, případně včetně aspektů, jako jsou postupy hlasování (jednomyslnost nebo prostá většina hlasů).
69. Pokud instituce v souvislosti s kladnými rozhodnutími o úvěru udělí zvláštní práva veta vedoucímu pracovníkům ve funkci řízení rizik, měly by zvážit, zda tato práva veta neudělí i dalším pracovníkům ve funkci řízení rizik, kteří přijímají konkrétní rozhodnutí o úvěru, aby zajistily, že bude možné právo veta v případě potřeby uplatnit na všech úrovních rámce pro rozhodování o úvěrech, jež spadají pod vedoucí orgán. Instituce by měly stanovit rozsah těchto práv veta, postupy eskalace nebo odvolání a způsob zapojení vedoucího orgánu.

4.4.1 Objektivita a nestrannost při rozhodování o úvěrech

70. Instituce by měly zajistit, aby rozhodnutí přijatá subjekty s rozhodovací pravomocí o úvěrech byla nestranná a objektivní a aby nebyla nepříznivě ovlivněna žádným střetem zájmů, a to v souladu s obecnými pokyny orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení. Přesněji řečeno, pro účely těchto obecných pokynů by instituce měly zajistit, aby se žádná osoba zapojená do rozhodování o úvěrech, jako jsou pracovníci a členové vedoucího orgánu, nepodílela na rozhodování o úvěrech, pokud nastane některý z těchto případů:

- a. jakákoli osoba zapojená do rozhodování o úvěrech má osobní nebo profesní vztah (mimo profesní vztah při zastupování instituce) s dlužníkem;



- b. jakákoli osoba zapojená do rozhodování o úvěrech má v souvislosti s dlužníkem ekonomický nebo jiný zájem, a to přímý či nepřímý, skutečný či potenciální, finanční či nefinanční;
 - c. jakákoli osoba zapojená do rozhodování o úvěrech má nepatřičný politický vliv na dlužníka nebo politický vztah s dlužníkem.
71. Bez ohledu na strukturu správy a řízení zavedené v institucích za účelem uplatňování rámce pro rozhodování o úvěrech by instituce měly zavést zásady, postupy a organizační kontroly, které zaručí a zajistí objektivitu a nestrannost v procesu rozhodování o úvěrech. Tyto zásady, postupy a organizační kontroly, včetně veškerých zmírňujících opatření, by měly být jasně vymezeny a chápány a měly by řešit jakékoli potenciální střety zájmů. Instituce by měly zajistit účinný dohled nad rozhodnutími přijatými subjekty s rozhodovací pravomocí o úvěrech, včetně poskytování úvěrů, aby zajistily jejich objektivitu a nestrannost.

4.5 Rámce řízení úvěrových rizik a vnitřní kontroly

72. V souladu s obecnými pokyny orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení by instituce měly zavést spolehlivý a komplexní rámec vnitřní kontroly, včetně řízení úvěrových rizik, který bude mimo jiné respektovat zásady odpovědnosti, oddělení a nezávislosti funkcí a povinností, jakož i prověření a zajištění výsledků.
73. Řízení rizik a vnitřní kontroly úvěrového rizika by měly být začleněny do celkových rámců řízení rizik a vnitřní kontroly instituce a rovněž do organizační a rozhodovací struktury. Instituce by měly zajistit, aby rámec vnitřní kontroly, včetně řízení úvěrových rizik, podporoval spolehlivé a náležité podstupování úvěrového rizika, analýzu a sledování během celého životního cyklu úvěrové facility, včetně navrhování a vývoje konkrétního produktu, prodeje a správy.
74. Instituce by měly zavést mechanismy pro pravidelné a transparentní vykazování, aby byly vedoucímu orgánu, jeho výboru pro rizika, pokud je zřízen, a všem příslušným útvarům nebo funkcím včas předkládány přesné a stručné zprávy, aby mohly přijímat informovaná a účinná opatření v rámci svých příslušných mandátů s cílem zajistit určování, měření nebo posuzování, sledování a řízení úvěrového rizika (viz též oddíl 8).
75. Instituce by měly jasným a transparentním způsobem definovat rozdělení povinností a pravomocí v rámci organizace, a to i v rámci obchodních linií, útvarů a funkcí a mezi nimi, včetně řízení rizik. Za tímto účelem by instituce měly jasně vymezit pracovníky odpovědné za vykonávání různých úkolů týkajících se podstupování úvěrového rizika a procesu rozhodování o úvěrech, kteří budou určeni způsobem, jenž nemá za následek střet zájmů a zajišťuje účinné řízení úvěrového rizika.
76. Obchodní linie a útvary, které se podílejí na vzniku úvěrového rizika, by měly v první řadě zodpovídat za řízení úvěrového rizika vyplývajícího z jejich činností během celé doby trvání



úvěru. Tyto obchodní linie a útvary by měly mít zavedené přiměřené vnitřní kontroly, aby zajistily dodržování vnitřních zásad a příslušných vnějších požadavků.

77. Instituce by měly mít funkci řízení rizik v souladu s obecnými pokyny orgánu EBA k vnitřnímu systému správy a řízení, která bude odpovídat za zajišťování řádných kontrol úvěrového rizika. Funkce řízení rizik by měla být nezávislá na útvarech, které se podílejí na vzniku obchodu.

78. Pro účely odstavce 75 by se instituce měly zaměřit na tyto oblasti/úkoly:

- a. vypracování a udržování procesů a postupů pro poskytování a sledování úvěrů;
- b. vymezení a vypracování procesů, mechanismů a metod pro ochotu podstupovat úvěrové riziko, pro strategii a zásady v oblasti úvěrových rizik, včetně celkového procesu kaskádovitého předávání zásad a postupů, a pro obchodní strategii;
- c. vytváření a provádění vhodného rámce pro rozhodování o úvěrech v souladu s těmito obecnými pokyny;
- d. navrhování, vymezení a provádění činností v oblasti sledování a vykazování úvěrových rizik, včetně systémů včasného varování, úvěrového portfolia a sledování souhrnného rizika, a to i v souvislosti s interním postupem pro hodnocení kapitálové přiměřenosti a jakýmkoli platnými regulačními parametry, např. předpisy pro velké expozice;
- e. provádění posouzení úvěruschopnosti a analýzy úvěrového rizika pro účely hodnocení a ratingu;
- f. předložení nezávislého/druhého stanoviska ohledně posouzení úvěruschopnosti a analýzy úvěrového rizika pro účely rozhodnutí o úvěru, spolu s určením, za jakých okolností je s ohledem na charakter úvěrové facility, její velikost a rizikový profil dlužníka toto nezávislé/druhé stanovisko relevantní;
- g. posuzování přiměřenosti opravných položek v souladu s odpovídajícím účetním rámcem;
- h. vytváření nových úvěrových produktů, rovněž s ohledem na požadavky na postup schvalování nových produktů, a neustálé sledování vhodnosti úvěrových produktů;
- i. včasná správa pohledávek po splatnosti a nevýkonných expozic a poskytování a sledování opatření týkajících se úlev v souladu s ustanoveními obecných pokynů orgánu EBA k řízení nevýkonných expozic a expozic s úlevou¹⁷ a obecných pokynů

¹⁷ EBA/GL/2018/06.



orgánu EBA k prodlení a realizaci zástavy podle směrnice 2014/17/EU¹⁸ a vnitřními zásadami instituce – pokud jde o poskytování úvěru spotřebitelům, mohou tyto úkoly případně zahrnovat také navazování kontaktů s nezávislými službami v oblasti úvěrového poradenství;

- j. provádění zátěžových testů souhrnného úvěrového portfolia a rovněž příslušných dílčích portfolií a územních segmentů;
- k. sledování jednotlivých expozic prostřednictvím pravidelných přehodnocení úvěru v souladu s požadavky stanovenými v oddíle 8, včetně přehodnocení vzorků úvěrových linek;
- l. zajištění integrity a spolehlivosti procesu přiřazování interního ratingu popsaného v článku 173 nařízení (EU) č. 575/2013, v relevantních případech u institucí s povolením k využívání přístupu založeného na interním ratingu, a zajištění integrity a spolehlivosti ratingové stupnice a procesu přiřazování ratingu používané institucí v případě institucí, jež uplatňují standardizovaný přístup;
- m. realizace zajišťování kvality úvěrového hodnocení s ohledem na přiměřenou velikost vzorku a zaručení toho, aby úvěrové riziko bylo řádně určeno, změřeno, sledováno a řízeno v rámci obchodních činností instituce při poskytování úvěrů a aby byly vedoucímu orgánu instituce pravidelně oznamovány příslušné údaje.

4.6 Zdroje a dovednosti

- 79. Instituce by měly mít dostatek zdrojů a pracovníků přidělených na podstupování úvěrových rizik a zejména na rozhodování o úvěrech, řízení úvěrových rizik a vnitřní kontrolu. Organizační struktura by měla být pravidelně přezkoumávána, aby se zajistilo, že pracovníci ve funkcích řízení úvěrových rizik mají dostatečné zdroje, pravomoci a odborné znalosti k účinnému řízení úvěrových rizik.
- 80. Instituce by měly zajistit, aby pracovníci zapojení do poskytování úvěrů, zejména do rozhodování, řízení rizik a vnitřní kontroly, měli náležitě zkušenosti, dovednosti a pravomoci související s úvěry.
- 81. Pracovníci zapojení do poskytování úvěrů, včetně rozhodování o úvěrech, řízení úvěrových rizik a vnitřní kontroly, by měli často absolvovat vhodné školení, které zohlední i změny platných právních a regulačních rámců. Školení by mělo být v souladu s úvěrovou kulturou a obchodní strategií dané instituce a mělo by být prováděno pravidelně, aby se zajistilo, že všichni příslušní pracovníci budou řádně vyškoleni a obeznámeni se zásadami, postupy a procesy instituce týkajícími se úvěrů.

¹⁸ EBA/GL/2015/12.



4.7 Odměňování

82. V rámci požadavků zásad odměňování institucí, které jsou stanoveny v člancích 74, 75 a 92 směrnice 2013/36/EU a v obecných pokynech orgánu EBA k zásadám a postupům odměňování v souvislosti s prodejem a poskytováním retailových bankovních produktů a služeb, obecných pokynech orgánu EBA k řádným zásadám odměňování podle čl. 74 odst. 3 a čl. 75 odst. 2 směrnice 2013/36/EU a k informacím zpřístupňovaným podle článku 450 nařízení (EU) č. 575/2013 a v článku 7 směrnice 2014/17/EU, by zásady a postupy odměňování institucí měly být v souladu s přístupem k řízení úvěrových rizik, ochotě podstupovat úvěrové riziko a strategiím týkajícím se úvěrových rizik a neměly by vést ke střetu zájmů. Zásady a postupy odměňování, jež se vztahují na pracovníky, a to především na vybrané pracovníky zapojené do poskytování úvěrů a správy a sledování úvěrů, by měly být jednotné a neměly by poskytovat pobídky k podstupování rizik, která jsou vyšší než tolerované riziko instituce, a měly by být v souladu s obchodní strategií, cíli a dlouhodobými zájmy instituce. Kromě toho by zásady a postupy odměňování měly zahrnovat opatření k řešení střetů zájmu s cílem chránit spotřebitele před nežádoucí újmou vyplývající z odměňování pracovníků prodeje.
83. Zásady a postupy odměňování institucí by měly zejména zajišťovat, aby proces hodnocení výkonnosti a měření rizik k určení pohyblivé složky odměny pracovníků zapojených do poskytování úvěrů zahrnoval vhodné parametry úvěrové kvality, které jsou v souladu s ochotou instituce podstupovat úvěrové riziko.

5. Postupy poskytování úvěrů

5.1 Informace a dokumentace

84. Instrukce a věřitelé by měli mít před uzavřením úvěrové smlouvy dostatečné, přesné a aktuální informace a údaje nezbytné k posouzení úvěruschopnosti a rizikového profilu dlužníka.
85. Pro účely posouzení úvěruschopnosti spotřebitelů by instrukce a věřitelé měli mít k dispozici a využívat informace podložené nezbytnými a vhodnými podklady, přinejmenším v souvislosti s tímto:
- účel úvěru, pokud je to relevantní pro typ produktu;
 - zaměstnání;
 - zdroj schopnosti splácet;
 - složení domácnosti a vyživované osoby;
 - finanční závazky a náklady na jejich správu;
 - pravidelné výdaje;
 - kolaterál (v případě zajištěných úvěrů);
 - další faktory snižující riziko, jako jsou záruky, jsou-li k dispozici.

Instrukce a věřitelé mohou zvážit využívání specifických informací, datových položek a podkladů stanovených v příloze 2.

86. Pro účely posouzení úvěruschopnosti mikropodniků a malých, středních a velkých podniků by instrukce měly mít k dispozici a využívat informace podložené nezbytnými a vhodnými podklady, přinejmenším v souvislosti s tímto:
- účel úvěru, pokud je to relevantní pro typ produktu;
 - příjmy a peněžní tok;
 - finanční situace a závazky, včetně zastavených aktiv a podmíněných závazků;
 - obchodní model a v relevantních případech struktura podniku;
 - obchodní plány podložené finančními prognózami;
 - kolaterál (v případě zajištěných úvěrů);
 - další faktory snižující riziko, jako jsou záruky, jsou-li k dispozici;
 - právní podklady pro konkrétní typy produktů (např. povolení, smlouvy).

Instrukce mohou zvážit využívání specifických informací, datových položek a podkladů stanovených v příloze 2.



87. Instituce a věřitelé mohou využívat již dostupné informace a údaje pro stávající klienty a dlužníky v souladu s požadavky nařízení (EU) 2016/679, pokud jsou tyto informace a údaje relevantní a aktuální.
88. Pokud informace a údaje nejsou snadno dostupné, instituce a věřitelé by měli shromáždit nezbytné informace a údaje od dlužníka a/nebo třetích stran, včetně příslušných databází v případech, kdy je to relevantní. V případě shromažďování informací a údajů o dlužníkovi od třetích stran by měli instituce a věřitelé zajistit, že budou splněny požadavky nařízení (EU) 2016/679.
89. Pokud mají instituce a věřitelé pochybnosti ohledně přesnosti a spolehlivosti informací a údajů, měli by provést nezbytné kontroly a uvážlivá šetření u dlužníka a třetích stran (např. zaměstnavatel, veřejné orgány, příslušné databáze) a podniknout uvážlivé kroky, aby ověřili shromážděné informace a údaje. Před provedením těchto šetření u třetích stran týkajících se osobních údajů dlužníka by instituce a věřitelé měli zajistit, že budou splněny požadavky nařízení (EU) 2016/679, zejména pokud jde o informování dlužníka a získání jeho souhlasu.
90. Instituce a věřitelé by měli mít přesný ucelený přehled informací o klientovi, který umožní posouzení schopnosti dlužníka spravovat a splácet finanční závazky. Tento ucelený přehled informací o klientovi se vztahuje na jednotlivé dlužníky, případně domácnosti, a členy konsolidovaných skupin podniků. Ucelený přehled informací o klientovi by měl být doplněn o informace, které dlužník poskytne o aktivech a pasivech, jež mají v držení jiné instituce nebo věřitelé.
91. Pokud je pravděpodobné, že dlužník bude čelit finančním obtížím při plnění smluvních úvěrových závazků, instituce a věřitelé by po něm měli požadovat spolehlivé doklady dokládající realistické prognózy týkající se jeho schopnosti zachovat solventnost. V tomto případě mohou být použity jak informace od třetích stran, jako jsou daňoví poradci, auditoři a další odborníci, tak informace od dlužníků.
92. Pokud úvěrová smlouva zahrnuje záruky od třetích stran, instituce a věřitelé by měli mít dostatečné informace a údaje nezbytné k posouzení záruky a finanční situace ručitele v případech, kdy je to relevantní.
93. Pokud je dlužník členem ekonomicky spjaté skupiny klientů, instituce by měly shromáždit nezbytné informace o příslušných souvisejících spjatých klientech v souladu s obecnými pokyny orgánu EBA týkajícími se ekonomicky spjatých klientů, zvláště pokud je splácení závislé na peněžním toku pocházejícím od jiných ekonomicky spjatých stran ve stejné skupině.
94. Instituce a věřitelé by měli zdokumentovat informace a údaje, které vedou ke schválení úvěru, včetně opatření a posouzení, jež provádějí, a uchovávat tyto doklady v přístupné formě (snadno dostupné pro příslušné orgány) alespoň po dobu trvání úvěrové smlouvy.

5.2 Posouzení úvěruschopnosti dlužníka

5.2.1 Obecná ustanovení o poskytování úvěrů spotřebitelům

95. Instituce by měly analyzovat žádost dlužníka o úvěr, aby zajistily, že žádost je v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko, zásadami, kritérii pro poskytování úvěrů, limity a příslušnými parametry instituce, jakož i s veškerými příslušnými makrobezpečnostními opatřeními, pokud je uplatňuje určený makrobezpečnostní orgán.
96. Instituce a věřitelé by měli v souladu s příslušnými právními předpisy na ochranu spotřebitele posoudit schopnost dlužníka splnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy a jeho vyhlídky na toto plnění, což zahrnuje zejména posouzení zdroje schopnosti dlužníka splácet s ohledem na zvláštnosti úvěru, jako je jeho charakter, splatnost a úroková sazba.
97. Kolaterál by v případě zajištěných úvěrů sám o sobě neměl představovat rozhodující kritérium pro schválení úvěru a sám o sobě nemůže umožnit schválení úvěrové smlouvy. Kolaterál by měl být považován za druhé východisko instituce v případě selhání nebo podstatného zhoršení rizikového profilu, a nikoli za primární zdroj splácení, s výjimkou případu, kdy úvěrová smlouva předpokládá, že splácení úvěru je založeno na prodeji nemovitosti poskytnuté jako kolaterál nebo na poskytnutém likvidním kolaterálu.
98. Při posuzování schopnosti dlužníka plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy by instituce a věřitelé měli zohlednit příslušné faktory, které by mohly ovlivnit současnou a budoucí schopnost dlužníka splácet, a měli by zabránit vzniku nepřiměřené zátěže či nadměrného zadlužení. Tyto faktory by měly zahrnovat závazky ze splácení jiných úvěrů, jejich zbývající dobu trvání, úrokové sazby a dlužné částky a platební morálku, např. doklady o zpožděných platbách a jejich okolnostech, jakož i přímo související daně a pojištění, jsou-li tyto informace k dispozici.
99. Pokud žádost o úvěr předloží společně více než jeden dlužník, instituce a věřitelé by měli provést posouzení úvěruschopnosti na základě společné schopnosti dlužníků splácet.
100. Zahrnuje-li úvěrová smlouva jakoukoli formu záruky od třetích stran, instituce by měly posoudit úroveň ochrany, kterou tato záruka poskytuje, a v příslušných případech by měly provést posouzení úvěruschopnosti ručitele, přičemž uplatní příslušná ustanovení těchto obecných pokynů podle toho, zda je ručitelem fyzická osoba, nebo podnik.
101. Za účelem posouzení schopnosti dlužníka plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy by instituce a věřitelé měli uplatňovat vhodné metody a přístupy, což může zahrnovat modely, pokud jsou splněny tyto obecné pokyny. Výběr vhodné a přiměřené metody by měl záviset na úrovni rizika a na výši a druhu úvěru.

5.2.2 Poskytování úvěrů spotřebitelům na obytné nemovitosti

102. Tento oddíl upřesňuje faktory důležité pro posuzování vyhlídek dlužníka na splnění závazků vyplývajících z úvěrové smlouvy, které jsou uvedeny v čl. 18 odst. 1 a čl. 20 odst. 1 směrnice 2014/17/EU. Pokud jde o úvěrové smlouvy, jež podléhají vnitrostátním zákonům,



kterými se tato směrnice provádí, instituce a věřitelé by se měli kromě ustanovení oddílu 5.2.1 řídit ustanoveními tohoto oddílu.

103. Je-li to nezbytné, a to zejména v případech dlužníků, kteří jsou samostatně výdělečně činní nebo mají sezonní nebo jiný nepravidelný příjem, instituce a věřitelé by měli provést uvážlivá šetření a podniknout uvážlivé kroky, aby ověřili informace týkající se zdroje schopnosti dlužníka splácet.
104. Pokud doba splácení úvěru přesahuje předpokládaný věk odchodu dlužníka do důchodu, měli by instituce a věřitelé patřičně zohlednit přiměřenost pravděpodobného zdroje dlužníkovy schopnosti splácet a jeho schopnost nadále plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy i po odchodu do důchodu.
105. Instituce a věřitelé by měli zajistit, že schopnost dlužníka plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy nezávisí na předpokládaném výrazném zvýšení dlužníkovy příjmu, pokud dokumentace neposkytuje dostatečný doklad o tom, že k takovému zvýšení dojde.
106. Při posuzování schopnosti dlužníka plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy by instituce a věřitelé měli zohlednit potvrzené a jiné pevně stanovené výdaje, např. současné závazky dlužníka, včetně odpovídajícího doložení a zohlednění životních nákladů.
107. V rámci posouzení úvěruschopnosti by instituce a věřitelé měli provádět analýzy citlivosti, jež zohlední potenciální negativní události v budoucnu, včetně snížení příjmu, zvýšení úrokových sazeb v případě úvěrových smluv s pohyblivou sazbou, negativní amortizace úvěru a balonových splátek nebo odkladů platby jistiny či úroku.
108. V případě úvěrů v cizích měnách ve smyslu čl. 4 odst. 28 směrnice 2014/17/EU by instituce a věřitelé měli do posouzení dlužníkovy schopnosti splnit závazky zahrnout potenciální negativní scénáře měnového kurzu mezi měnou příjmu dlužníka a měnou úvěru. Instituce a věřitelé by rovněž měli zohlednit a posoudit jakékoli zajišťovací strategie a již existující zajištění, včetně přirozených zajištění, ke zmírnění rizika měnových kurzů.
109. U smluv o úvěru na nákup nemovitosti, v nichž je výslovně uvedeno, že nemovitost nesmí být obývána dlužníkem nebo jeho rodinným příslušníkem (tj. u smluv o nákupu za účelem pronájmu) podle čl. 3 odst. 3 písm. b) směrnice 2014/17/EU, by instituce a věřitelé měli uplatňovat kritéria stanovená v oddíle 5.2.3.

5.2.3 Další zajištěné úvěry pro spotřebitele

110. Pokud jde o úvěrové smlouvy zajištěné jinými nemovitostmi, než které jsou uvedeny v oddíle 5.2.2, instituce a věřitelé by se měli kromě ustanovení oddílu 5.2.1 řídit ustanoveními tohoto oddílu.
111. Pokud je nemovitost stále ve výstavbě a pokud má po dokončení svému vlastníkovi poskytovat příjem ve formě nájemného nebo zisku z prodeje, měly by instituce posoudit fázi výstavby a fázi po dokončení výstavby, kdy se projekt přemění v nemovitost vytvářející příjem. Pro účely těchto úvěrových smluv by instituce a věřitelé měli prokázat, že:



- a. dlužník má věrohodný plán týkající se projektu, který zahrnuje odhady všech nákladů spojených s výstavbou;
 - b. dlužník je schopen zabezpečit stavitele, architekty, inženýry a dodavatele, kteří se budou podílet na výstavbě;
 - c. dlužník získal nebo má v budoucnu možnost získat všechna potřebná povolení a potvrzení pro výstavbu v průběhu realizace projektu.
112. U smluv o úvěru na nákup nemovitosti, v nichž je výslovně uvedeno, že nemovitost nesmí být obývána dlužníkem nebo jeho rodinným příslušníkem (tj. u smluv o nákupu za účelem pronájmu), by instituce měly posoudit vztah mezi budoucím příjmem z pronájmu dané nemovitosti a schopností dlužníka plnit závazky.
113. V rámci posouzení úvěruschopnosti by instituce měly provádět analýzy citlivosti, aby zohlednily potenciální negativní události na trhu a události specifické pro daný subjekt v budoucnu, jež odpovídají druhu a účelu úvěru. Mezi tyto události může patřit snížení příjmu, zvýšení úrokových sazeb v případě úvěrových smluv s pohyblivou sazbou, negativní amortizace úvěru, balonové splátky nebo odklady platby jistiny či úroku a případně zhoršení prodejnosti nemovitého majetku, zvýšení míry neobsazenosti a snížení výše nájemného za podobné nemovitosti. Instituce a věřitelé by měli případně rovněž posoudit důsledky rizika měnových kurzů podle odstavce 108.

5.2.4 Nezajištěné úvěry pro spotřebitele

114. Tento oddíl upřesňuje požadavky na posouzení úvěruschopnosti dlužníka uvedené v článku 8 směrnice 2008/48/ES. Pokud jde o úvěrové smlouvy, jež podléhají vnitrostátním zákonům, kterými se tato směrnice provádí, instituce a věřitelé by se měli kromě ustanovení oddílu 5.2.1 řídit ustanoveními tohoto oddílu.
115. Je-li to nezbytné, a to zejména v případech dlužníků, kteří jsou samostatně výdělečně činní nebo mají sezonní nebo jiný nepravidelný příjem, instituce a věřitelé by měli provést uvážlivá šetření a podniknout uvážlivé kroky, aby posoudili a ověřili zdroj schopnosti splácet.
116. Instituce a věřitelé by měli zajistit, že schopnost dlužníka plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy nezávisí na předpokládaném výrazném zvýšení dlužníkovy příjmu, pokud dokumentace neposkytuje dostatečný doklad o tom, že k takovému zvýšení dojde.
117. V rámci posouzení úvěruschopnosti by instituce a věřitelé měli případně provést analýzu citlivosti, aby zohlednili potenciální negativní události specifické pro daný druh úvěru, které mohou v budoucnu nastat. Instituce a věřitelé by měli případně rovněž posoudit důsledky rizika měnových kurzů podle odstavce 108.

5.2.5 Poskytování úvěrů mikropodnikům a malým podnikům

118. Instituce by měly posoudit dlužníkovu současnou a budoucí schopnost plnit závazky z úvěrové smlouvy. Instituce by měly také analyzovat žádost dlužníka o úvěr, aby zajistily, že žádost je v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko, souvisejícími zásadami, kritérii pro



poskytování úvěrů, limity a příslušnými parametry instituce, jakož i s veškerými příslušnými makroobezřetnostními opatřeními uplatňovanými určeným makroobezřetnostním orgánem.

119. Instituce by měly považovat za hlavní zdroj splácení peněžní tok z běžné obchodní činnosti dlužníka a – případně s ohledem na účel úvěrové smlouvy – jakékoli výnosy z prodeje aktiv.
120. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníka by instituce měly klást důraz na dlužníkův reálný a udržitelný budoucí příjem a budoucí peněžní tok, a nikoli na dostupný kolaterál. Kolaterál by sám o sobě neměl představovat rozhodující kritérium pro schválení úvěru a sám o sobě nemůže umožnit schválení úvěrové smlouvy. Kolaterál by měl být považován za druhé východisko instituce v případě selhání nebo podstatného zhoršení rizikového profilu, a nikoli za primární zdroj splácení, s výjimkou případu, kdy úvěrová smlouva předpokládá, že splácení úvěru je založeno na prodeji nemovitosti poskytnuté jako kolaterál nebo na poskytnutém likvidním kolaterálu.
121. Při provádění posouzení úvěruschopnosti by instituce měly:
- a. analyzovat finanční situaci a úvěrové riziko dlužníka, jak je uvedeno níže;
 - b. analyzovat obchodní model a strategii dlužníka, jak je uvedeno níže;
 - c. v příslušných případech určit a posoudit úvěrové hodnocení nebo interní rating v souladu se zásadami a postupy v oblasti úvěrových rizik;
 - d. zvážit všechny finanční závazky dlužníka, jako jsou vyčerpané a nevyčerpané závazné přísliby u institucí, včetně provozního kapitálu, úvěrových expozic dlužníka a platební morálky dlužníka v minulosti, jakož i další závazky u daňových nebo jiných veřejných orgánů nebo fondů sociálního zabezpečení;
 - e. v relevantních případech posoudit strukturu transakce, včetně rizika strukturální podřízenosti a souvisejících podmínek, jako jsou např. kovenanty, a případně záruky třetích stran a strukturu kolaterálu.
122. Instituce by měly provádět posouzení úvěruschopnosti s ohledem na charakter úvěru, jako je jeho podstata, splatnost a úroková sazba.
123. Za účelem posouzení schopnosti dlužníka plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy by instituce měly uplatňovat vhodné metody a přístupy, což může zahrnovat modely, pokud jsou splněny tyto obecné pokyny. Výběr vhodné a přiměřené metody by měl záviset na míře rizika a na výši a typu úvěru.
124. Pokud je dlužník členem ekonomicky spjaté skupiny klientů, instituce by měly provést posouzení na individuální úrovni a v příslušných případech na skupinové úrovni v souladu s obecnými pokyny orgánu EBA týkajícími se ekonomicky spjatých klientů, zvláště pokud je splácení závislé na peněžním toku pocházejícím od jiných ekonomicky spjatých stran. Je-li dlužník členem ekonomicky spjaté skupiny klientů spojené s centrálními bankami a státy, včetně ústředních vlád, regionálních a místních orgánů a subjektů veřejného sektoru, měly by instituce posoudit jednotlivý subjekt.



125. V případě poskytování úvěrů s přeshraničními prvky (např. financování obchodu, financování vývozu) by instituce měly zohlednit politické, ekonomické a právní podmínky, ve kterých zahraniční protistrana klienta příslušné instituce působí. Instituce by měly posoudit schopnost kupujícího převádět finanční prostředky, schopnost dodavatele splnit objednávku, včetně jeho schopnosti plnit příslušné místní právní požadavky, a finanční způsobilost dodavatele ke zvládnutí případných zpožděných transakcí.
126. Instituce by měly posoudit expozici dlužníka vůči environmentálním a sociálním faktorům a faktorům správy a řízení, a to zejména faktorům životního prostředí a dopadu na změnu klimatu, a vhodnost strategií pro zmírňování jejich dopadu stanovených dlužníkem. Tato analýza by měla být provedena pro jednotlivé dlužníky, instituce však mohou případně zvážit také provedení této analýzy pro jednotlivá portfolia.
127. V zájmu určení dlužníků, kteří jsou přímo nebo nepřímo vystaveni zvýšenému riziku spojenému s environmentálními a sociálními faktory a faktory správy a řízení, by instituce měly zvážit využití teplotních map, jež znázorňují kupříkladu klimatická a environmentální rizika jednotlivých hospodářských (dílčích) odvětví v grafu nebo pomocí stupnice. V případě úvěrů nebo dlužníků spojených s větším rizikem v environmentální a sociální oblasti a v oblasti správy a řízení je vyžadována důkladnější analýza používaného obchodního modelu dlužníka, včetně přezkumu stávajících a předpokládaných emisí skleníkových plynů, tržního prostředí, požadavků orgánů dohledu na posuzované společnosti v environmentální a sociální oblasti a v oblasti správy a řízení a pravděpodobných dopadů regulace environmentálních a sociálních faktorů a faktorů správy a řízení na finanční situaci dlužníka.

Analýza finanční situace dlužníka

128. Pro účely analýzy finanční situace v rámci posouzení úvěruschopnosti, která je uvedena výše, by instituce měly zvážit tyto aspekty:
- stávající i předpokládaná finanční situace, včetně rozvah, zdroje schopnosti splácet v zájmu plnění smluvních závazků, a to i za případných nepříznivých okolností, a popřípadě kapitálovou strukturu, provozní kapitál, příjem a peněžní tok;
 - případně dlužníkovu úroveň pákového efektu, vyplácení dividend a skutečné a předpokládané/odhadované kapitálové výdaje, jakož i jeho cyklus převedení peněžních prostředků týkající se posuzované facility;
 - v relevantních případech profil expozice až do doby splatnosti, pokud jde o potenciální pohyby na trhu, jako například expozice denominované v cizí měně a expozice zajištěné prostředky splácení;
 - v relevantních případech pravděpodobnost selhání na základě úvěrového hodnocení nebo interního hodnocení rizik;
 - využívání vhodných finančních parametrů a ukazatelů nebo parametrů a ukazatelů, které se vztahují na příslušnou kategorii aktiv či na konkrétní typ produktu, v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko a se zásadami a limity stanovenými na základě



oddílů 4.2 a 4.3, včetně zvážení parametrů v příloze 3 v rozsahu, který je použitelný a vhodný pro konkrétní návrh úvěru.

129. Instituce by měly zajistit, aby finanční prognózy použité v analýze byly realistické a uvážlivé. Tyto prognózy/odhady by měly vycházet přinejmenším z historických finančních údajů. Instituce by měly posoudit, zda jsou tyto prognózy v souladu s hospodářskými a tržními očekáváním instituce. Pokud budou mít instituce zásadní pochybnosti o spolehlivosti těchto finančních prognóz, měly by vypracovat vlastní prognózy finanční situace dlužníků a jejich schopnosti splácet.
130. Je-li to relevantní, instituce by měly posoudit finanční situaci při poskytování úvěrů holdingovým společnostem, a to jako samostatnému subjektu (např. na konsolidované úrovni) i jako jedinému subjektu, pokud holdingová společnost sama není provozní společností nebo instituce nemají pro danou holdingovou společnost záruky od provozních společností.
131. Při posuzování dlužnickovy finanční situace by instituce měly posoudit udržitelnost a proveditelnost schopnosti budoucího splácení za případných nepříznivých podmínek, které odpovídají druhu a účelu daného úvěru a mohou nastat během trvání úvěrové smlouvy. Mezi tyto události může patřit snížení příjmu a jiných peněžních toků, zvýšení úrokových sazeb, negativní amortizace půjčky, odklady platby jistiny či úroku, zhoršení tržních a provozních podmínek dlužníka a případně změny měnových kurzů.

Analýza obchodního modelu a strategie dlužníka

132. Instituce by měly posoudit obchodní model a strategii dlužníků, a to i pokud jde o účel úvěru.
133. Instituce by měly posoudit dlužnickovy znalosti, zkušenosti a schopnost řídit obchodní činnosti, aktiva nebo investice spojené s úvěrovými smlouvami (např. konkrétní nemovitost spojenou s úvěrem na komerční nemovitost).
134. Instituce by měly posoudit proveditelnost obchodního plánu a souvisejících finančních prognóz v souladu se zvláštnostmi odvětví, v němž dlužník působí.
135. Instituce by měly posoudit závislost dlužníka na klíčových smlouvách, klientech nebo dodavatelích a způsob, jakým ovlivňují vytváření peněžních toků, včetně jakýchkoli koncentrací.
136. Instituce by měly posoudit přítomnost jakékoli potenciální závislosti na klíčové osobě v souvislosti s dlužníkem a – je-li to nezbytné – určit společně s dlužníkem možná zmírňující opatření.

Posouzení záruk a kolaterálu

137. Instituce by měly posoudit veškerý poskytnutý kolaterál, který je využíván pro účely zmírnění rizik, na základě požadavků na kolaterál stanovených v rámci ochoty podstupovat



úvěrové riziko a souvisejících zásad a postupů instituce, včetně ocenění a vlastnictví, a zkontrolovat všechny příslušné dokumenty (např. zda je nemovitost registrována v příslušných rejstřících).

138. Instituce by měly posoudit veškeré záruky, kovenanty, zákazy zřízení zástavního práva a dohody o dluhové službě, které jsou použity pro účely zmírnění rizik.
139. Pokud to má význam pro rozhodnutí o úvěru, měly by instituce posoudit vlastní kapitál a úvěrová posílení dlužníka, jako je pojištění hypotéky, závazky k čerpání a záruky splácení z vnějších zdrojů.
140. Zahrnuje-li úvěrová smlouva jakoukoli formu záruky od třetích stran, instituce by měly posoudit úroveň ochrany, kterou tato záruka poskytuje, a případně by měly provést posouzení úvěruschopnosti ručitele, přičemž uplatní příslušná ustanovení těchto obecných pokynů podle toho, zda je ručitelem fyzická osoba, nebo podnik. Posouzení úvěruschopnosti ručitele by mělo být přiměřené velikosti záruky za úvěr a druhu ručitele.

5.2.6 Poskytování úvěrů středním a velkým podnikům

141. Instituce by měly posoudit dlužníkovu současnou a budoucí schopnost plnit závazky z úvěrové smlouvy. Instituce by měly také analyzovat žádost dlužníka o úvěr, aby zajistily, že žádost je v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko, souvisejícími zásadami, kritérii pro poskytování úvěrů, limity a příslušnými parametry instituce, jakož i s veškerými příslušnými makroobezřetnostními opatřeními uplatňovanými určeným makroobezřetnostním orgánem.
142. Instituce by měly považovat za hlavní zdroj splácení peněžní tok z běžné obchodní činnosti dlužníka a – případně s ohledem na účel úvěrové smlouvy – jakékoli výnosy z prodeje aktiv.
143. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníka by instituce měly klást důraz na dlužníkův reálný a udržitelný budoucí příjem a budoucí peněžní tok, a nikoli na dostupný kolaterál. Kolaterál by sám o sobě neměl představovat rozhodující kritérium pro schválení úvěru a sám o sobě nemůže umožnit schválení úvěrové smlouvy. Kolaterál by měl být považován za druhé východisko instituce v případě selhání nebo podstatného zhoršení rizikového profilu, a nikoli za primární zdroj splácení, s výjimkou případu, kdy úvěrová smlouva předpokládá, že splácení úvěru je založeno na prodeji nemovitosti poskytnuté jako kolaterál nebo na poskytnutém likvidním kolaterálu.
144. Při provádění posouzení úvěruschopnosti by instituce měly:
 - a. analyzovat finanční situaci a úvěrové riziko dlužníka, jak je uvedeno níže;
 - b. analyzovat organizační strukturu, obchodní model a strategii dlužníka, jak je uvedeno níže;
 - c. v příslušných případech určit a posoudit úvěrové hodnocení nebo interní rating v souladu se zásadami a postupy v oblasti úvěrových rizik;
 - d. zvážit všechny finanční závazky dlužníka, jako jsou čerpané a nevyčerpané závazné přísliby u institucí, včetně provozního kapitálu, úvěrových expozic dlužníka a platební



morálky dlužníka v minulosti, jakož i další závazky u daňových nebo jiných veřejných orgánů nebo fondů sociálního zabezpečení;

- e. posoudit strukturu transakce, včetně rizika strukturální podřízenosti a souvisejících podmínek, jako jsou např. kovenanty, a případně záruky třetích stran a strukturu kolaterálu.
145. Instituce by měly provádět posouzení úvěruschopnosti s ohledem na charakter úvěru, jako je jeho podstata, splatnost a úroková sazba.
146. Instituce by měly posoudit expozici dlužníka vůči environmentálním a sociálním faktorům a faktorům správy a řízení, a to zejména faktorům životního prostředí a dopadu na změnu klimatu, a vhodnost strategií pro zmírňování jejich dopadu stanovených dlužníkem.
147. Pokud je dlužník členem ekonomicky spjaté skupiny klientů, instituce by měly provést posouzení na individuální úrovni a v příslušných případech na skupinové úrovni v souladu s obecnými pokyny orgánu EBA týkajícími se ekonomicky spjatých klientů, zvláště pokud je splácení závislé na peněžním toku pocházejícím od jiných ekonomicky spjatých stran. Je-li dlužník členem ekonomicky spjaté skupiny klientů spojené s centrálními bankami a státy, včetně ústředních vlád, regionálních a místních orgánů a subjektů veřejného sektoru, měly by instituce posoudit jednotlivý subjekt.
148. V případě poskytování úvěrů s přeshraničními prvky (např. financování obchodu, financování vývozu) by instituce měly zohlednit politické, ekonomické a právní podmínky, ve kterých zahraniční protistrana klienta příslušné instituce působí. Instituce by měly posoudit potenciál kupujícího převádět finanční prostředky, schopnost dodavatele splnit objednávku, včetně jeho schopnosti splnit příslušné místní právní požadavky, a finanční způsobilost dodavatele ke zvládnutí případných zpožděných transakcí.
149. V zájmu určení dlužníků, kteří jsou přímo nebo nepřímo vystaveni zvýšeným rizikům spojeným s environmentálními a sociálními faktory a faktory správy a řízení, by instituce měly zvážit využití teplotních map, jež znázorňují kupříkladu klimatická a environmentální rizika jednotlivých hospodářských (dílčích) odvětví v grafu nebo pomocí stupnice. V případě úvěrů nebo dlužníků spojených s větším rizikem v environmentální a sociální oblasti a v oblasti správy a řízení je vyžadována důkladnější analýza používaného obchodního modelu dlužníka, včetně přezkumu stávajících a předpokládaných emisí skleníkových plynů, tržního prostředí, požadavků orgánů dohledu na posuzované společnosti v environmentální a sociální oblasti a v oblasti správy a řízení a pravděpodobných dopadů regulace environmentálních a sociálních faktorů a faktorů správy a řízení na finanční situaci dlužníka.

Analýza finanční situace dlužníka

150. Pro účely analýzy finanční situace v rámci posouzení úvěruschopnosti, která je uvedena výše, by instituce měly zvážit tyto aspekty:
- a. stávající i předpokládaná finanční situace, včetně rozvah a kapitálové struktury, provozního kapitálu, příjmu, peněžního toku a zdroje schopnosti splácet v zájmu plnění smluvních závazků, např. schopnosti obsluhy dluhu, a to i za případných



- nepříznivých okolností (viz také analýza citlivosti) – analyzované položky by měly zahrnovat mimo jiné volný peněžní tok, který je k dispozici pro obsluhu dluhu plynoucího z posuzované facility;
- b. čistý provozní příjem a ziskovost, a to zejména v souvislosti s úročeným dluhem;
 - c. dlužníková úroveň pákového efektu, vyplácení dividend a skutečné a předpokládané kapitálové výdaje, jakož i jeho cyklus převedení peněžních prostředků týkající se posuzované facility;
 - d. profil expozice až do doby splatnosti, pokud jde o potenciální pohyby na trhu (např. expozice denominované v cizí měně a expozice zajištěné prostředky splácení);
 - e. v relevantních případech pravděpodobnost selhání na základě úvěrového hodnocení nebo interního hodnocení rizik;
 - f. využívání vhodných finančních parametrů a ukazatelů nebo parametrů a ukazatelů, které se vztahují na příslušnou kategorii aktiv či na konkrétní typ produktu, v souladu s ochotou podstupovat úvěrové riziko a se zásadami a limity stanovenými na základě oddílů 4.2 a 4.3, včetně zvážení parametrů v příloze 3 v rozsahu, který je použitelný a vhodný pro konkrétní návrh úvěru.
151. Instituce by měly zajistit, aby prognózy použité v analýze byly realistické a uvážlivé a aby byly v souladu s jejich hospodářskými a tržními očekáváními. Pokud budou mít instituce zásadní pochybnosti o spolehlivosti těchto finančních prognóz, měly by vypracovat vlastní prognózy finanční situace dlužníků a případně je využít k ověření prognóz poskytnutých dlužníky.
152. Instituce by rovněž měly posoudit dlužníkovu schopnost generovat v budoucnosti zisk za účelem určení dopadu do výše nerozděleného zisku, a tudíž dopadu na vlastní kapitál, zvláště v případech, kdy dlužník nebyl schopen v průběhu času vykazovat zisk.
153. Instituce by měly provést posouzení dlužníkovu cyklu převedení peněžních prostředků, aby určily dobu, po kterou podniku trvá převést investice do zásob a jiných vstupních zdrojů na peněžní prostředky prostřednictvím prodeje jeho specifických výrobků a služeb. Instituce by měly být schopny pochopit dlužníkovu cyklus převedení peněžních prostředků, aby odhadly potřeby v oblasti provozního kapitálu a určily opakované náklady za účelem posouzení trvalé způsobilosti splácet úvěrové facility v průběhu času.
154. Instituce by měly v relevantních případech posoudit soulad těchto finančních parametrů s parametry a limity stanovenými v rámci ochoty podstupovat úvěrové riziko, zásad v oblasti úvěrových rizik a limitů v souladu s oddíly 4.2 a 4.3.
155. Instituce by měly posoudit finanční situaci při poskytování úvěrů holdingovým společností, a to jako samostatnému subjektu (např. na konsolidované úrovni) i jako jedinému subjektu, pokud holdingová společnost sama není provozní společností nebo instituce nemají pro danou holdingovou společnost záruky od provozních společností.

Analýza citlivosti v rámci posouzení úvěruschopnosti

156. Instituce by měly posoudit udržitelnost dlužníkovy finanční situace a udržitelnost a proveditelnost jeho schopnosti budoucího splácení za případných nepříznivých podmínek, které mohou nastat během trvání úvěrové smlouvy. Za tímto účelem by instituce měly provést analýzu citlivosti založenou na jediném nebo více faktorech, která bude brát v úvahu tržní události a události specifické pro daný subjekt, nebo jakoukoli jejich kombinaci.
157. Tato analýza citlivosti by měla zohlednit všechny obecné aspekty a aspekty vztahující se na příslušnou kategorii aktiv a na konkrétní typ produktu, které mohou mít dopad na úvěruschopnost dlužníka.
158. Při provádění analýzy citlivosti dlužníkovy schopnosti splácet za budoucích nepříznivých podmínek by instituce měly zohlednit tyto události, které nejvíce odpovídají specifickým okolnostem a obchodnímu modelu dlužníka:

Události specifické pro daný subjekt

- a. výrazný, avšak potenciálně možný pokles výnosů nebo ziskových rozpětí dlužníka;
- b. výrazná, avšak potenciálně možná provozní ztrátová událost;
- c. výskyt závažných, avšak potenciálně možných problémů s řízením;
- d. selhání významných obchodních partnerů, klientů nebo dodavatelů;
- e. závažné, avšak potenciálně možné poškození reputace;
- f. výrazný, avšak potenciálně možný odliv likvidity, změny ve financování nebo zvýšení pákového efektu rozvahy dlužníka;
- g. nepříznivé výkyvy ceny aktiv, jimž je dlužník převážně vystaven (např. pokud jde o suroviny nebo koncový produkt), a měnové riziko;

Tržní události

- h. výrazný, avšak potenciálně možný makroekonomický útlum;
- i. výrazný, avšak potenciálně možný útlum v hospodářských odvětvích, ve kterých působí dlužník a jeho klienti;
- j. významná změna politického, regulačního a geografického rizika;
- k. výrazné, avšak potenciálně možné zvýšení nákladů na financování, např. nárůst úrokové sazby o 200 bazických bodů u všech úvěrových facilit dlužníka.

Analýza obchodního modelu a strategie dlužníka

159. Instituce by měly posoudit obchodní model a strategii dlužníků, a to i ve vztahu k účelu úvěru.



160. Instituce by měly posoudit dlužníkovy znalosti, zkušenosti a schopnost řídit obchodní činnosti, aktiva nebo investice spojené s úvěrovými smlouvami (např. konkrétní nemovitost pro účely úvěru na komerční nemovitost).
161. Instituce by měly posoudit proveditelnost obchodního plánu a souvisejících finančních prognóz v souladu se zvláštnostmi odvětví, v němž dlužník působí.
162. Instituce by měly posoudit závislost dlužníka na klíčových smlouvách, klientech nebo dodavatelích a způsob, jakým ovlivňují vytváření peněžních toků, včetně jakýchkoli koncentrací.

Posouzení záruk a kolaterálu

163. Instituce by měly posoudit veškerý poskytnutý kolaterál na základě požadavků na kolaterál stanovených v rámci ochoty podstupovat úvěrové riziko a souvisejících zásad a postupů instituce, včetně ocenění a vlastnictví, a zkontrolovat všechny příslušné dokumenty (např. zda je nemovitost registrována v příslušných rejstřících).
164. Instituce by měly posoudit veškeré záruky, kovenanty, zákazy zřízení zástavního práva a dohody o dluhové službě, které jsou použity pro účely zmírnění rizik. Instituce by rovněž měly posoudit, zda je hodnota kolaterálu nějak spjata s dlužníkovou obchodní činností nebo schopností vytvářet peněžní tok.
165. Instituce by měly posoudit vlastní kapitál a úvěrová posílení dlužníka, jako je pojištění hypotéky, závazky k čerpání a záruky splácení z vnějších zdrojů.
166. Zahrnuje-li úvěrová smlouva jakoukoli formu záruky od třetích stran, instituce by měly posoudit úroveň ochrany, kterou tato záruka poskytuje, a případně by měly provést posouzení úvěruschopnosti ručitele, přičemž uplatní příslušná ustanovení těchto obecných pokynů podle toho, zda je ručitelem fyzická osoba, nebo podnik. Posouzení úvěruschopnosti ručitele by mělo být přiměřené velikosti záruky za úvěr a druhu ručitele.
167. Pokud jsou při poskytování syndikátních úvěrů nebo při transakcích projektového financování uskutečňovány platební toky prostřednictvím třetí strany transakcí, např. určeného agenta, instituce (nebo pověření hlavní aranžéři či jejich jmenovaní zástupci) by měly posoudit spolehlivost tohoto zástupce. V případě poskytování přeshraničních úvěrů a transakcí projektového financování by měl agent být jediným vydavatelem všech záruk, akreditivů nebo podobných dokumentů vydaných jménem dodavatele v rámci transakce.

5.2.7 Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti

168. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníků v případě poskytování úvěrů na komerční nemovitosti by instituce kromě obecných kritérií pro posouzení úvěruschopnosti stanovených v oddílech 5.2.5 a 5.2.6 měly uplatnit zvláštní kritéria stanovená v tomto oddíle. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníků v případě poskytování úvěru na komerční nemovitost, jež má být využívána dlužníkem, který danou nemovitost vlastní pro účely podnikání, by instituce měly uplatnit pouze kritéria stanovená v oddílech 5.2.5 a 5.2.6.



169. Instituce by měly posoudit a ověřit zkušenosti dlužníka s typem, velikostí a zeměpisným umístěním dané komerční nemovitosti. Pokud je dlužníkem speciálně účelová jednotka podporovaná jiným subjektem, instituce by měly posoudit zkušenosti podporujícího subjektu s typem, velikostí a zeměpisným umístěním dané komerční nemovitosti.
170. Instituce by měly provést posouzení schopnosti dané nemovitosti vytvářet příjem a posouzení výhledů na refinancování. Tato posouzení by měla zohledňovat závaznou dobu splatnosti úvěru na komerční nemovitost podle dané žádosti o úvěr.
171. Při posouzení schopnosti dlužníka splácet by instituce v relevantních případech měly zhodnotit:
- udržitelnost peněžního toku;
 - kvalitu nájemníků, dopad změn současného výnosu z pronájmu na plán amortizace, trvání, dobu splatnosti a podmínky nájmu a historii splácení nájemníka, pokud existuje;
 - vyhlídky na opětovné pronajmutí, peněžní tok požadovaný ke splácení úvěru v souladu s úvěrovou smlouvou, pokud je opětovného pronajmutí třeba, případně výkonnost aktiva při hospodářském útlumu a výkyvy ve výnosech z pronájmu v průběhu času za účelem posouzení přítomnosti příliš oslabených výnosů;
 - nezbytné kapitálové výdaje na nemovitost po celou dobu platnosti úvěru.
172. Při posuzování vyhlídek na opětovné pronajmutí jakékoli nemovitosti by instituce měly zohlednit poptávku nájemníků po této nemovitosti s ohledem na nabídku srovnatelných nemovitostí, podmínky a specifika dané nemovitosti, umístění nemovitosti a blízkost příslušné infrastruktury pro danou nemovitost.
173. Pokud jsou na komerční nemovitost poskytnuty úvěry, u nichž se průběžně platí pouze úroky, instituce by měly posoudit peněžní tok plynoucí z nemovitosti za účelem podpory míry amortizace, jež odpovídá předpokládanému ekonomickému životnímu cyklu nemovitosti, za účelem splacení jistiny a úroků z úvěru v případě zvýšení poměru úvěru k hodnotě nemovitosti nebo za účelem pravidelné úrovně poměru úvěru k hodnotě na příslušném trhu. Instituce by rovněž měly zvážit tuto analýzu, pokud dlužníci mají dodatečná úvěrová posílení, např. aktiva, která jsou právně vymahatelná v rozumné lhůtě.
174. Pro účely analýzy citlivosti za nepříznivých tržních podmínek a událostí specifických pro daný subjekt by instituce měly kromě událostí specifikovaných v oddílech 5.2.5 a 5.2.6 případně zohlednit tyto položky:
- opětovné pronajmutí, včetně změny výše nájemného, délku pronájmu v souvislosti s poplatky za služby po dobu trvání úvěru, zvýšení míry neobsazenosti, náklady na údržbu a modernizaci, období osvobozená od placení nájemného a pobídku k pronájmu;
 - rizika a prodlení související s refinancováním;
 - riziko kapitálových výdajů;



- d. další relevantní kritéria.

5.2.8 Poskytování úvěrů na výstavbu nemovitostí

175. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníků v případě poskytování úvěrů na výstavbu nemovitostí by instituce kromě obecných ustanovení o posouzení úvěruschopnosti stanovených v oddílech 5.2.5 a 5.2.6 měly uplatnit zvláštní ustanovení tohoto oddílu.
176. Posouzení úvěruschopnosti by mělo zahrnovat v souladu s životním cyklem úvěru fázi výstavby, případně včetně jejích stadií, i fázi po dokončení výstavby, kdy se projekt přemění na úvěr na komerční nemovitost. Druhá z uvedených fází by měla být posuzována jako poskytnutí úvěru na komerční nemovitost v souladu s ustanoveními těchto obecných pokynů.
177. Při posuzování fáze výstavby by instituce měly prokázat, že dlužník:
- a. má věrohodný obchodní plán, včetně odůvodnění pro výstavbu a prognózy všech nákladů spojených s výstavbou, který je ověřen nezávislým znalcem;
 - b. je schopen zabezpečit stavitele, architekty, inženýry a dodavatele pro výstavbu nemovitosti;
 - c. získal nebo má v budoucnu možnost získat všechna potřebná povolení a potvrzení pro výstavbu v průběhu realizace projektu a před čerpáním finančních prostředků.
178. Instituce by měly zajistit, aby výpočet nákladů souvisejících s výstavbou zahrnoval rezervy pro případ nepředvídaného překročení nákladů. Plánované rezervy pro nepředvídané události je třeba zahrnout do úvěrového limitu nebo vlastního kapitálu. Instituce by měly posoudit výši hotovostních rezerv a profil likvidity dlužníka s cílem zajistit jeho schopnost financovat neplánované nepředvídané výdaje při překročení nákladů a případných prodleních nad rámec částky určené na nepředvídané výdaje.
179. Instituce by měly provést posouzení proveditelnosti jakékoli prognózy předpokládaného čistého výtěžku z prodeje z hlediska hodnoty i objemu prodeje a časování.
180. Instituce by měly provádět návštěvy na místě, v případě potřeby v doprovodu náležitě kvalifikované osoby, aby ověřily hlavní složky daného místa, včetně přístupu a zvláštností místa, a uchovávat záznam o návštěvě na místě ve spise týkajícím se dlužníka.
181. Kromě posouzení úvěruschopnosti dlužníka by instituce v relevantních případech (např. v případě výzev k doplnění zajištění) měly posoudit kapitálové investory zapojené do projektu a zaměřit se na posouzení jejich finanční situace, příslušných odborných znalostí a zkušeností s podobnými projekty, jakož i na sladění zájmů kapitálových investorů a institucí, jež nabízejí poskytování úvěrů pro tentýž projekt.

5.2.9 Transakce s pákovým efektem

182. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníků v případě transakcí s pákovým efektem by instituce kromě uplatnění obecných ustanovení o posouzení úvěruschopnosti v oddílech 5.2.5 a 5.2.6 měly určit nadměrný pákový efekt v době poskytnutí úvěru, definovaný jako poměr



celkového dluhu k zisku před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací (EBITDA). Transakce s nadměrným pákovým efektem by měly zůstat výjimkou (a měly by být v souladu s rizikovým apetitem instituce) a tvořit součást rámce dané instituce pro přenášení úvěrů a pro eskalaci při řízení rizik.

183. Instituce by měly provést komplexní posouzení dlužnickovy schopnosti splácet nebo snížit pákový efekt na udržitelnou úroveň dluhu v rozumné lhůtě.

5.2.10 Financování lodní dopravy

184. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníků v případě financování lodní dopravy by instituce kromě obecných ustanovení o posouzení úvěruschopnosti v oddílech 5.2.5 a 5.2.6 měly uplatnit zvláštní kritéria stanovená v tomto oddíle. Instituce by měly posoudit zejména tyto aspekty:

- a. poměr výnosů vůči nákladům plavidla (provozní výdaje, jež zahrnují pojištění, mzdy, údržbu, maziva a úrokové náklady);
- b. poměr stávajícího stáří plavidla vůči jeho očekávané životnosti;
- c. charakteristiky dlužnickova loďstva v poměru ke všem plavidlům na světě (velikost nové stavební činnosti, počet vyřazených plavidel, počet vrakovaných plavidel podle jednotlivých segmentů a stáří plavidel určí nadměrnou tonáž a ovlivní sazby za přepravu);
- d. ocenění plavidel se srážkou nebo bez ní (pokud jsou zahrnuta jako zdroj splácení), jež odráží prodejní náklady, časovou hodnotu peněžních prostředků a nejistotu týkající se likvidity a prodejnosti aktiva, pokud nejsou možná jednotlivá ocenění v případě, že jsou plavidla provozována v rámci většího loďstva s naprosto odlišnými druhy zisků.

185. Instituce by rovněž měly zvážit další faktory, jako je nabídka a poptávka na trhu s dotčeným druhem plavidla, současné a budoucí struktury obchodu s dotčeným druhem plavidla, nezbytnost, aby byl úvěr bez postihu nebo měl záruky nebo aby byla uzavřena smlouva o dlouhodobém pronájmu s přijatelným koncovým uživatelem, a pokud může vlastník lodi poskytnout další cenné papíry, jako jsou postoupení smluv o pronájmu a pojištění, poplatky za akcie a hotovostní kolaterál nebo hypotéky na jiná aktiva, jako je nemovitý majetek a sesterská plavidla.

186. V případě úvěrů na stavbu lodí by instituce měly prokázat, že dlužník:

- a. má věrohodný obchodní plán, včetně odůvodnění pro vývoj a prognózu všech souvisejících nákladů, který je ověřen nezávislým znalcem;
- b. je schopen zabezpečit sjednání smluv se staviteli, lodními konstruktéry, inženýry a loděnicemi;
- c. získal nebo má v budoucnu možnost získat všechna potřebná povolení a potvrzení pro stavbu v průběhu realizace projektu.



5.2.11 Projektové financování

187. Při posuzování úvěruschopnosti dlužníků v případě projektového financování by se instituce kromě obecných ustanovení o posouzení úvěruschopnosti stanovených v oddílech 5.2.5 a 5.2.6 měly řídit zvláštními kritérii tohoto oddílu.
188. Instituce by měly posoudit primární zdroj splácení úvěru, kterým je příjem z financovaných aktiv (financovaného projektu). Instituce by měly posoudit peněžní tok související s projektem, včetně schopnosti budoucího vytváření příjmu, jakmile bude projekt dokončen, s ohledem na veškerá platná regulační nebo právní omezení (jako je regulace cen, regulace míry návratnosti, výnosy podléhající smlouvám o povinnosti úhrady bez ohledu na realizaci, právní předpisy v oblasti životního prostředí a předpisy, které mají dopad na ziskovost projektu).
189. Instituce by měly pokud možno zajistit, aby všechna aktiva projektu a současný a budoucí peněžní tok a účty byly zastaveny ve prospěch instituce, která poskytuje úvěr, nebo zástupce/upisovatele v případě syndikované/klubové transakce. Pokud je pro účely projektu zřízena speciální účelová jednotka, akcie v této jednotce by měly být zastaveny ve prospěch instituce, aby umožnily instituci/zástupci v případě potřeby převzít společnost. V případě syndikovaných/klubových transakcí by měly dohody mezi věřiteli regulovat přístup jednotlivých věřitelů k zastaveným finančním prostředkům a aktivům.
190. Při posuzování fáze výstavby v rámci projektu by instituce měly prokázat, že dlužník:
- a. má věrohodný obchodní plán, včetně odůvodnění pro výstavbu a prognózy všech nákladů spojených s výstavbou, který je ověřen nezávislým znalcem;
 - b. je schopen zabezpečit stavitele, architekty, inženýry a dodavatele pro realizaci projektu;
 - c. získal nebo má v budoucnu možnost získat všechna potřebná povolení a potvrzení pro stavbu v průběhu realizace projektu.
191. Instituce by měly zajistit, aby výpočet nákladů souvisejících s výstavbou, který poskytne dlužník, zahrnoval rezervy pro případ nepředvídaného překročení nákladů. Tyto plánované rezervy pro nepředvídané události je třeba zahrnout do úvěrového limitu nebo vlastního kapitálu. Instituce by měly posoudit výši hotovostních rezerv a profil likvidity dlužníka nebo kapitálových investorů s cílem zajistit jejich schopnost financovat neplánované nepředvídané výdaje při překročení nákladů a případných prodlžení nad rámec částky určené na nepředvídané výdaje.
192. Kromě posouzení úvěruschopnosti dlužníka by instituce měly posoudit kapitálové investory zapojené do projektu a v relevantních případech se zaměřit na posouzení jejich finanční situace, příslušných odborných znalostí, zkušeností s podobnými projekty a schopnosti a ochoty podporovat projekt po dobu jeho trvání.

5.3 Rozhodnutí o úvěru a úvěrová smlouva

193. Za účelem provedení spolehlivého a správného posouzení úvěruschopnosti by instituce a věřitelé měli vypracovat příslušnou dokumentaci týkající se rozhodnutí o úvěru a úvěrových smluv způsobem, který pomůže odhalit zkreslení informací dlužníkem, zprostředkovatelem úvěru nebo pracovníky instituce, kteří jsou zapojeni do posouzení žádosti, a předcházet tomuto zkreslení.
194. Posouzení úvěruschopnosti provedené v souladu s oddílem 5.2 by mělo být řádně zdokumentováno a použito jako základ návrhu na schválení nebo zamítnutí žádosti o úvěr příslušným subjektem s rozhodovací pravomocí o úvěrech. Na základě zdokumentovaných výsledků samotného posouzení úvěruschopnosti by mělo být možné odůvodnit návrh na schválení nebo zamítnutí žádosti o úvěr.
195. Rozhodnutí o schválení nebo zamítnutí žádosti o úvěr (rozhodnutí o úvěru) by měl přijmout příslušný subjekt s rozhodovací pravomocí o úvěrech v souladu s příslušnými zásadami a postupy a s mechanismy pro správu a řízení stanovenými v oddíle 4.3.
196. Rozhodnutí o úvěru by mělo být jasné a dobře zdokumentované a mělo by zahrnovat všechny podmínky a předpoklady pro úvěrovou smlouvu a čerpání, včetně těch určených ke zmírnění rizik zjištěných v rámci posouzení úvěruschopnosti, jako jsou rizika spojená s environmentálními a sociálními faktory a s faktory správy a řízení.
197. Rozhodnutí o úvěru by mělo jasně stanovit maximální dobu jeho platnosti. Pokud není v této lhůtě schválená transakce provedena, je třeba předložit ke schválení nový návrh úvěru. V příslušných případech je třeba náležitě zohlednit ustanovení čl. 14 odst. 6 směrnice 2014/17/EU o době trvání závazné nabídky.
198. K uzavření úvěrové smlouvy by nemělo dojít, pokud instituce a věřitelé neověří, zda byly splněny všechny předpoklady a podmínky stanovené v rozhodnutí o úvěru. Vyplácení by mělo probíhat až po uzavření úvěrové smlouvy.

6. Stanovení cen

199. Rámce pro stanovení cen by měly odrážet ochotu podstupovat úvěrové riziko a obchodní strategie institucí, včetně hlediska ziskovosti a rizik. Stanovení cen úvěrů by mělo být spojeno rovněž s charakteristikami úvěrového produktu a mělo by zohledňovat hospodářskou soutěž a převládající tržní podmínky. Instituce by měly rovněž vymezit svůj přístup ke stanovení cen podle typu dlužníka a úvěrové kvality a v relevantních případech podle rizikovosti dlužníka (v případě individuálního stanovení ceny). Instituce by měly zajistit, aby rámec pro stanovení cen byl dobře zdokumentován a podporován příslušnými strukturami správy a řízení, jako je výbor pro stanovení cen, které zodpovídají za údržbu celkového rámce pro stanovení cen a případně za rozhodnutí o individuálním stanovení ceny.
200. Instituce by měly zvážit rozlišování mezi svými rámci pro stanovení cen podle typů úvěrů a dlužníků. V případě spotřebitelů a mikropodniků a malých podniků by stanovení cen mělo být založeno více na portfoliu a produktu, zatímco u středních a velkých podniků by stanovení cen mělo vycházet spíše z konkrétních transakcí a úvěrů.
201. Instituce by měly stanovit specifické přístupy ke stanovení cen úvěrů v akčních nabídkách, pokud nejsou plně použitelná hlediska založená na rizicích a výkonnosti uvedená v tomto oddíle.
202. Instituce by měly posoudit – a zohlednit v rámci stanovení cen úvěrů – všechny příslušné náklady až do data příští fixace nebo splatnosti, mezi něž patří:
- náklady na kapitál (s ohledem na regulatorní i ekonomický kapitál), které by měly vyplývat ze zavedené kapitálové alokace na základě stanoveného členění, např. podle zeměpisné polohy, obchodních linií a produktů;
 - náklady na financování, které by měly odpovídat klíčovým prvkům úvěru, např. očekávané době trvání úvěru, a to nejen s ohledem na smluvní podmínky, ale rovněž na předpoklady týkající se chování, např. riziko předčasných splátek;
 - provozní a správní výdaje, které by měly vyplývat z rozdělení nákladů;
 - náklady spojené s úvěrovým rizikem vypočítané pro různé rizikově homogenní skupiny s ohledem na historické zkušenosti s uznáváním ztrát z důvodu úvěrového rizika a v příslušných případech s použitím modelů očekávané ztráty;
 - jakékoli jiné skutečné náklady související s daným úvěrem, případně včetně daňových otázek;
 - hospodářská soutěž a převládající tržní podmínky v konkrétních segmentech poskytování úvěrů a v případě konkrétních úvěrových produktů.



203. Pro účely stanovení ceny a měření ziskovosti, včetně křížového subvencování mezi úvěry či obchodními útvary/liniemi, by instituce měly posoudit a zohlednit ukazatele rizikově upravené výkonnosti způsobem, který odpovídá velikosti, charakteru a složitosti úvěru a rizikovému profilu dlužníka. Tyto ukazatele výkonnosti by mohly zahrnovat hospodářskou přidanou hodnotu (EVA), návratnost rizikově upraveného kapitálu (RORAC) a rizikově upravenou návratnost kapitálu (RAROC), návratnost rizikově vážených aktiv (RORWA), návratnost celkových aktiv (ROTA) a další ukazatele, které odpovídají charakteristikám úvěru. Ukazatele rizikově upravené výkonnosti mohou záviset také na strategiích a zásadách kapitálového plánování institucí a odrážet je.
204. Instituce by měly transparentně zdokumentovat a přezkoumat základní rámec pro rozdělení nákladů. Instituce by měly zavést spravedlivé rozdělení nákladů v rámci organizace s cílem zajistit, aby obchodní linie – a pokud možno individuální úvěry – odrážely správnou očekávanou návratnost odpovídající předpokládanému riziku.
205. Instituce by měly zavést nástroje pro transakce *ex ante* a pravidelné sledování *ex post*, jež propojují transakční riziko, stanovení cen a očekávanou celkovou ziskovost na příslušné úrovni, včetně obchodních linií a produktových řad. Všechny významné transakce pod úrovní nákladů by měly být vykázány a řádně odůvodněny v souladu se zásadami a postupy stanovenými danou institucí. Postup sledování by měl poskytnout vstupní data pro přezkum přiměřenosti celkového stanovení cen z hlediska obchodu a rizik. V případě potřeby by instituce měly přijmout opatření k zajištění souladu s cíli a rizikovým apetitem.

7. Oceňování nemovitého a movitého majetku

7.1 Oceňování v okamžiku poskytnutí

206. Pokud je úvěrová facilitata zajištěna kolaterálem ve formě nemovitého či movitého majetku, instituce by měly zajistit, aby ocenění kolaterálu bylo provedeno přesně v okamžiku poskytnutí. Instituce by měly stanovit vnitřní zásady a postupy pro oceňování kolaterálu. Tyto zásady a postupy by měly specifikovat metody oceňování, které má používat odhadce, a použití pokročilých statistických modelů pro jednotlivé druhy kolaterálu. Instituce by měly zajistit, aby tyto metody byly obezřetné a přiměřené druhu a potenciálním hodnotám kolaterálu a ve vztahu k úvěrovým smlouvám a aby byly v souladu se zásadami a postupy v oblasti úvěrových rizik a podmínkami stanovenými v oddíle 7.4.
207. Instituce by měly zajistit, aby kolaterál ve formě majetku byl oceněn v souladu s platnými mezinárodními, evropskými a vnitrostátními standardy, jako jsou standardy Výboru pro mezinárodní oceňovací standardy, evropské standardy oceňování podle Evropské skupiny asociací odhadců a standardy Královské instituce kvalifikovaných odhadců.
208. V příslušných případech by instituce měly zohlednit environmentální a sociální faktory a faktory správy a řízení, které mají vliv na hodnotu kolaterálu, jako je například energetická účinnost budov.

7.1.1 Kolaterál ve formě nemovitého majetku

209. V okamžiku poskytnutí by instituce měly zajistit, aby hodnota veškerého kolaterálu ve formě nemovitého majetku v případě úvěrů pro spotřebitele a mikropodniky a malé, střední a velké podniky byla posouzena interním nebo externím odhadcem s využitím návštěvy v plném rozsahu s interním a externím posouzením majetku.
210. Odchylně od odstavce 209 může být pro účely ocenění obytné nemovitosti na dobře rozvinutých a vyspělých trzích s nemovitostmi hodnota posouzena prostřednictvím elektronického ocenění provedeného interním nebo externím odhadcem pomocí pokročilých statistických modelů. Za toto ocenění zůstává odpovědný odhadce, přičemž pokročilé statistické modely by měly být použity jako podpůrné nástroje, které splňují podmínky stanovené v oddíle 7.4 a zahrnují ukazatel spolehlivosti k označení spolehlivosti návrhu ocenění a dalších informací týkajících se příslušné nemovitosti. V tomto případě by měl být návrh ocenění posouzen, přezkoumán a schválen interním nebo externím odhadcem, který by měl rozumět všem vstupním datům a předpokladům modelu. Pokud ukazatel spolehlivosti v podpůrném pokročilém statistickém modelu poukazuje na nízkou spolehlivost a/nebo jiné



informace týkající se dané nemovitosti vyvolávají pochybnosti ohledně návrhu ocenění, odhadce by měl zvolit jinou metodu oceňování než elektronickou.

211. Pokud instituce využívají externí odhadce, měly by stanovit skupinu (seznam) schválených externích odhadců. Složení skupiny odhadců by mělo zajistit, že odhadci mají příslušné odborné znalosti v příslušných segmentech odvětví nemovitostí.
212. Instituce by měly zajistit, aby odhadci poskytovali nestranné, jasné, transparentní a objektivní ocenění, přičemž každé ocenění by mělo zahrnovat závěrečnou zprávu obsahující nezbytné informace o postupu ocenění a nemovitosti. Zpráva o ocenění by měla jasně uvádět, kdo ocenění objednal a že toto ocenění bylo požadováno pro účely žádosti o úvěr, obnovy nebo smluvních úprav nebo v případě strukturálních změn. Ocenění by mělo být provedeno (interní ocenění) nebo objednáno (externí ocenění) institucí nebo agentem pro zajištění (v případě syndikovaných úvěrů), pokud není předmětem žádosti dlužníka.
213. Na závěr postupu ocenění by instituce měly zajistit, aby ke každému kolaterálu ve formě nemovitosti obdržely jasnou a transparentní zprávu o ocenění dokumentující všechny prvky a parametry, které určují hodnotu kolaterálu, včetně veškerých informací, jež jsou potřebné a dostačující ke snadnému porozumění těmto prvkům a parametrům, a to zejména těchto:
- a. referenční hodnota kolaterálu;
 - b. přístupy, metody a klíčové parametry a předpoklady, které byly použity k posouzení hodnoty;
 - c. popis kolaterálu, včetně jeho současného využívání, nebo případně vícenásobného využívání, a typu a kvality nemovitosti, včetně stáří a zchovalosti;
 - d. popis umístění kolaterálu, místních tržních podmínek a likvidity;
 - e. právní a skutečné atributy kolaterálu;
 - f. jakékoli známé okolnosti, které mohou mít vliv na hodnotu z krátkodobého hlediska, a to mimo jiné tím, že upozorní na otázky, jež ovlivňují míru jistoty či nejistoty, a vyjádří se k nim.
214. Instituce by měly kriticky přezkoumat ocenění, které obdrží od odhadce, a zejména by se měly zaměřit na aspekty, jako je srozumitelnost (zda jsou přístupy a předpoklady jasné a transparentní), obezřetnost předpokladů (např. pokud jde o peněžní tok a diskontní sazby) a jasné a odůvodněné určení srovnatelných vlastností použitých jako referenční hodnoty.

7.1.2 Kolaterál ve formě movitého majetku

215. V okamžiku poskytnutí by instituce měly zajistit, aby hodnota veškerého kolaterálu ve formě movitého majetku byla posouzena prostřednictvím vhodného a obezřetného přístupu, který je přiměřený charakteru, druhu a složitosti kolaterálu, interním nebo externím odhadcem pomocí vhodných pokročilých statistických modelů, které splňují podmínky



stanovené v oddíle 7.4, nebo jiných standardních metod, jako je indexace, s ohledem na tržní hodnotu uvedenou v čl. 229 odst. 3 nařízení (EU) č. 575/2013.

216. V příslušných případech by instituce měly stanovit v rámci svých zásad a postupů metody pro účely tohoto ocenění a určit interní prahové hodnoty a limity, které vyžadují individuální ocenění kolaterálu ve formě movitého majetku provedené odhadcem v okamžiku poskytnutí.
217. Pokud instituce využívají externí odhadce, měly by zřídit skupinu (výběr) schválených externích odhadců zaměřených na majetek využívaný jako kolaterál, který je významný z hlediska činností instituce v oblasti poskytování úvěrů, jakož i místa výkonu těchto činností. Tato skupina odborníků by měla být využívána k oceňování velkého a složitého kolaterálu ve formě movitého majetku, jako jsou plavidla, letadla a strojní zařízení.
218. V případě kolaterálu ve formě movitého majetku, který je předmětem individuálního ocenění odhadcem, by instituce měly zajistit, že obdrží jasnou a transparentní zprávu o ocenění dokumentující všechny prvky a parametry, které určují hodnotu kolaterálu, uvedené v odstavci 213.
219. V případě movitého majetku, který je předmětem ocenění pomocí statistických modelů, by instituce měly zajistit, že obdrží jasný a transparentní výsledek modelu, který stanoví hodnotu kolaterálu. Instituce by měly rozumět metodám, klíčovým parametrům, předpokladům a omezením používaných modelů.
220. Instituce by měly mít zavedeny přiměřené postupy, systémy a funkce v oblasti informačních technologií a dostatečné a přesné údaje pro účely jakéhokoli ocenění založeného na statistických modelech.

7.2 Sledování a přecenění

7.2.1 Kolaterál ve formě nemovitého majetku

221. Při sledování hodnot nemovitostí podle čl. 208 odst. 3 nařízení (EU) č. 575/2013 by měly instituce pro účely těchto obecných pokynů rovněž stanovit zásady a postupy, jež vymezují přístup a četnost sledování kolaterálu ve formě nemovitého majetku. Tyto zásady a postupy by měly v příslušných případech zohlednit tyto prvky:
- druh nemovitosti;
 - úvěrová kvalita úvěru zajištěného nemovitostí;
 - status výstavby nemovitosti;
 - hodnota nemovitosti;
 - předpoklady uvedené v ocenění;
 - změny tržních podmínek.



222. Instituce by měly stanovit odpovídající četnost pro sledování hodnoty kolaterálu s ohledem na druh a hodnotu kolaterálu v okamžiku poskytnutí a v souvislosti s úvěrovou smlouvou zvážit tyto aspekty:
- četnost sledování nemovitostí a jejich částí ve výstavbě, např. nedostavěných budov, je vyšší než četnost sledování podobných dokončených nemovitostí a jejich částí;
 - četnost sledování nemovitostí a jejich částí s vysokou účetní hodnotou nebo s vysokým poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti je vyšší než četnost sledování podobných nemovitostí a jejich částí s nízkou účetní hodnotou nebo s nízkým poměrem úvěru k hodnotě nemovitosti;
 - četnost sledování úvěrů zajištěných nemovitým majetkem nebo částmi nemovitostí s nižší úvěrovou kvalitou je vyšší než četnost sledování podobných úvěrů zajištěných nemovitým majetkem nebo částmi nemovitostí s vyšší úvěrovou kvalitou.
223. Instituce by měly zajistit, aby jakékoli indexy a statistické modely používané ke sledování hodnoty kolaterálu byly dostatečně podrobné a aby použité metody byly vhodné pro daný druh aktiva a úvěrového produktu a aby vycházely z dostatečné časové řady pozorovaných empirických důkazů z předchozích transakcí a ocenění tohoto kolaterálu nebo podobného kolaterálu.
224. Instituce by měly mít zásady a postupy pro přecenění kolaterálu ve formě nemovitého majetku, které vymezují metody přeceňování (např. elektronické ocenění, ocenění na základě zběžné obhlídky, návštěva v plném rozsahu s interním a externím posouzením nemovitosti, statistické modely) pro různé druhy kolaterálu ve formě nemovitého majetku, přičemž se zajistí, aby daný přístup nebo kombinace přístupů byly obezřetné a přiměřené druhu a potenciálním hodnotám kolaterálu a ve vztahu k úvěrovým smlouvám. Kromě toho by instituce měly stanovit specifické rozhodné události (např. změnu předpokladů uvedených v rámci ocenění), na základě kterých sledování vede k přecenění nebo je zapotřebí přecenění kolaterálu.
225. Pokud jsou splněny podmínky pro přezkum v souladu s čl. 208 odst. 3 písm. b) nařízení (EU) č. 575/2013, instituce by měly aktualizovat hodnotu kolaterálu ve formě nemovitého majetku prostřednictvím přecenění provedeného odhadcem, který případně používá vhodné pokročilé statistické modely, jež splňují podmínky stanovené v oddíle 7.4 a zohledňují individuální charakteristiky nemovitosti a zeměpisné oblasti. Instituce by neměly používat tyto modely jako jediný prostředek přecenění.
226. Pokud nejsou splněny podmínky pro přezkum v souladu s čl. 208 odst. 3 písm. b) nařízení (EU) č. 575/2013, instituce mohou aktualizovat hodnotu kolaterálu ve formě nemovitého majetku prostřednictvím přecenění provedeného odhadcem nebo pomocí vhodných statistických modelů, jež splňují podmínky stanovené v oddíle 7.4 a zohledňují individuální charakteristiky nemovitosti a zeměpisné oblasti.

7.2.2 Kolaterál ve formě movitého majetku

227. V případě sledování kolaterálu ve formě movitého majetku se instituce mohou spoléhat na příslušné statistické modely a indexy. Při přeceňování kolaterálu ve formě movitého majetku se instituce mohou spoléhat na posouzení odhadců, statistické modely a indexy.
228. Instituce by měly v rámci svých zásad a postupů stanovit metody pro využití odhadce nebo statistických modelů, stanovit metodu pro přeceňování odhadci (např. elektronické ocenění, ocenění na základě zběžné obhlídky, interní a externí posouzení nemovitosti), která je nejvhodnější pro konkrétní druh kolaterálu, a stanovit četnost sledování a přeceňování kolaterálu ve formě movitého majetku.
229. Zásady a postupy institucí by měly v příslušných případech zahrnovat kritéria pro individuální sledování hodnoty a přecenění kolaterálu ve formě movitého majetku odhadcem, který má nezbytnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti. Tato kritéria, která jsou přiměřená druhu, charakteru a složitosti kolaterálu ve formě movitého majetku, jako jsou letadla, lodě, zařízení a stroje, by měla být úměrná alespoň hodnotě kolaterálu ve formě movitého majetku během fáze poskytnutí, životnosti, podmínkám hmotných aktiv, jako jsou odpisy a údržba, nutnost fyzické prohlídky a certifikace.
230. Instituce by měly mít zavedené přiměřené postupy, systémy a funkce v oblasti informačních technologií a dostatečné údaje pro účely jakéhokoli přecenění založeného na statistických modelech nebo indexech.

7.3 Kritéria pro odhadce

231. Instituce by měly zajistit, aby odhadce provádějící úkoly v oblasti oceňování a přeceňování:
- byl odborně způsobilý a splňoval vnitrostátní nebo mezinárodní požadavky a akceptované profesní standardy, které platí pro odhadce nebo pro provádění konkrétního ocenění;
 - měl příslušné technické dovednosti a zkušenosti pro provedení tohoto úkolu;
 - měl nezbytné znalosti, tj. znalosti o předmětu ocenění, příslušném trhu s nemovitostmi a o účelu ocenění;
 - byl nezávislý na procesu rozhodování o úvěrech.
232. Instituce by měly zajistit, aby honorář nebo mzda odhadce a výsledek ocenění nebyly spojeny způsobem, který vytváří střet zájmů.
233. Instituce by měly posoudit výkonnost odhadců, zejména přesnost poskytnutých ocenění, např. zpětným testováním hodnoty kolaterálu prostřednictvím pokročilých statistických modelů. V rámci těchto posouzení by instituce měly rovněž přezkoumat koncentraci ocenění provedených konkrétními odhadci a honorářů pro konkrétní odhadce.

234. Aby bylo možné dostatečně omezit případný střet zájmů, měly by instituce podniknout uvážlivé kroky, např. prostřednictvím smluvních podmínek, aby zajistily, že odhadci, kteří budou provádět skutečné ocenění dané nemovitosti, i jejich příbuzní v prvním stupni splňují všechny tyto podmínky:
- nejsou zapojeni do vyřizování žádosti o úvěr, posuzování úvěru, rozhodování o úvěru nebo správy úvěru;
 - neřídí se úvěruschopností dlužníka ani jí nejsou ovlivněni;
 - nemají skutečný ani potenciální střet zájmů týkající se dotčeného majetku, procesu ocenění a výsledku ocenění;
 - nemají žádný přímý ani nepřímý zájem na majetku;
 - nejsou spjati s kupujícím ani s prodávajícím dotčeného majetku.
235. Instituce by měly zajistit náležitou rotaci odhadců a stanovit počet postupných individuálních ocenění stejného majetku, který může být proveden stejným odhadcem. Jakákoli další přecenění nad tento počet by mělo být provedeno jiným odhadcem v rámci rotace, a tudíž vést ke jmenování jiného interního odhadce nebo jiného externího odhadce.

7.4 Kritéria pro pokročilé statistické modely pro ocenění

236. Instituce by měly stanovit v rámci svých zásad a postupů kritéria pro používání pokročilých statistických modelů pro účely ocenění, přecenění a sledování hodnot kolaterálu. Tyto zásady a postupy by měly zohledňovat prokazatelné výsledky těchto modelů, proměnné týkající se dotčeného majetku, použití minimálních dostupných a přesných informací a nejistotu modelů.
237. Instituce by měly zajistit, aby pokročilé statistické modely byly:
- specifické pro daný majetek a místo na dostatečné úrovni podrobnosti (např. poštovní směrovací číslo u kolaterálu ve formě nemovitého majetku);
 - platné a přesné a aby podléhaly spolehlivému a pravidelnému zpětnému testování v porovnání se skutečnými pozorovanými transakčními cenami;
 - založeny na dostatečně velkém a reprezentativním vzorku, který vychází z pozorovaných transakčních cen;
 - založeny na vysoce kvalitních aktuálních údajích.
238. Při používání těchto pokročilých statistických modelů mají instituce konečnou odpovědnost za jejich vhodnost a výkonnost, přičemž odhadce nadále odpovídá za ocenění provedené pomocí těchto modelů. Instituce by měly rozumět metodikám, vstupním datům a předpokladům používaných modelů. Instituce by měly zajistit, aby dokumentace modelů byla aktuální.



239. Instituce by měly mít zavedené přiměřené postupy, systémy a funkce v oblasti informačních technologií a dostatečné a přesné údaje pro účely jakéhokoli ocenění nebo přecenění kolaterálu založeného na statistických modelech.

8. Rámec pro sledování

8.1 Obecná ustanovení pro rámec pro sledování úvěrových rizik

240. Instituce by měly mít spolehlivý a účinný rámec pro sledování podporovaný odpovídající datovou infrastrukturou, který zajistí, aby informace týkající se jejich expozic vůči úvěrovým rizikům, dlužníků a kolaterálu byly relevantní a aktuální a aby externí vykazování bylo spolehlivé, úplné, aktuální a včasné.
241. Rámec pro sledování by měl institucím umožnit, aby řídily a sledovaly své expozice vůči úvěrovým rizikům v souladu se svou ochotou podstupovat úvěrové riziko, strategií, zásadami a postupy na úrovni portfolia a v příslušných a významných případech na úrovni jednotlivých expozic.
242. Instituce by měly zajistit, aby rámec pro sledování úvěrových rizik byl dobře vymezen a zdokumentován, začleněn do jejich rámců pro řízení a kontrolu rizik a aby umožňoval sledování všech úvěrových expozic v průběhu jejich životního cyklu.
243. Instituce by měly při vytváření a provádění svého rámce pro sledování úvěrových rizik vzít v úvahu, že:
- rámec a datová infrastruktura umožňují shromažďovat a automaticky sestavovat údaje týkající se úvěrového rizika bez zbytečného prodlení a s malou závislostí na manuálním zpracování;
 - rámec a datová infrastruktura umožňují získávání podrobných údajů o riziku, které jsou ve vzájemném souladu a jsou využívány pro vlastní účely řízení rizik dané instituce, ale rovněž mohou vyhovovat požadavkům příslušných orgánů na pravidelné obezřetnostní a statistické vykazování, jakož i pro účely dohledového zátěžového testování a krizového řízení;
 - rámec a datová infrastruktura zajišťují účinné sledování všech úvěrových expozic a kolaterálu a umožňují sledovat proces rozhodování o úvěrech;
 - rámec a datová infrastruktura zajišťují, aby instituce dodržovaly vhodnou časovou řadu vykazování stávajících expozic, nových druhů poskytovaných úvěrů a indikátorů včasného varování v průběhu období, na něž se vztahuje plánování úvěrových rizik.
244. Proces sledování by měl být založen na principu následných opatření, jejichž cílem je podpořit a podnítit pravidelnou a informovanou zpětnou vazbu a poskytnout informace ke stanovení/přezkumu ochoty podstupovat úvěrové riziko a souvisejících zásad a limitů.
245. Rámec pro sledování úvěrových rizik by měl zahrnovat tyto prvky:
- platební morálka dlužníků, včetně jakýchkoli odchylek od požadavků úvěrových smluv, které zahrnují opožděné, opomenuté či částečné platby;

- b. úvěrové riziko spojené s dlužníkem i transakcí, pokud jde o:
 - i. jednotlivé úvěrové expozice a ztrátovost ze selhání,;
 - ii. jednotlivé dlužníky, případně včetně jejich hodnoty expozice, pravděpodobnosti selhání a úvěrového hodnocení;
 - iii. ekonomicky spjatou skupinu klientů;
 - iv. portfolio;
 - c. úvěrové riziko podle zeměpisné polohy a hospodářského odvětví konečné expozice, je-li to relevantní;
 - d. znehodnocení, odúčtování ztráty ze znehodnocení, odpisy a další rozhodnutí týkající se úpravy hodnot úvěrové expozice.
246. Je třeba, aby rámec pro sledování a datová infrastruktura umožnily institucím sledovat proces rozhodování o úvěrech, včetně sledování a vykazování všech úvěrových rozhodnutí, výjimek ze zásad týkajících se úvěrů a eskalací na vyšší úrovni subjektů s rozhodovací pravomocí o úvěrech. Za tímto účelem by měly instituce prostřednictvím rámce pro sledování zajistit provádění a uplatňování příslušných klíčových ukazatelů rizik, které jsou specifické pro daný druh aktiv nebo pro danou úroveň portfolia, aby mohl být určen průběžný měnící se profil úvěrového rizika portfolií a instituce.
247. Instituce by měly zajistit, aby rámec pro sledování úvěrových rizik a datová infrastruktura umožňovaly rovněž ucelený přehled informací o klientovi.
248. V rámci sledování a vykazování úvěrových rizik by instituce měly identifikovat příslušné faktory určující jejich celkové úvěrové riziko a rovněž úvěrové riziko v jejich portfoliích a dílčích portfoliích s ohledem na makroekonomické faktory (včetně demografických) a skutečnost, že faktory určující úvěrové riziko se mohou v průběhu času měnit. Faktory určující úvěrové riziko je třeba měřit, analyzovat a sledovat a funkce řízení úvěrových rizik by měla pravidelně podávat zprávy o výsledcích analýzy vedoucímu orgánu.
249. V rámci sledování úvěrových rizik by instituce měly mít zavedené vhodné metody a postupy, jež umožňují agregaci expozic vůči úvěrovým rizikům v obchodních liniích, portfoliích, dílčích portfoliích, produktech, odvětvích a územních segmentech, a měly by podporovat určování koncentrací úvěrového rizika. Instituce by měly zajistit, aby údaje týkající se úvěrových rizik a datová infrastruktura splňovaly tyto požadavky:
- a. hloubku a šíři v tom smyslu, že zahrnují všechny významné rizikové faktory – to by mělo umožnit mimo jiné seskupení expozic, pokud jde o sdílené znaky úvěrového rizika, jako je institucionální sektor, do něhož dlužník náleží, účel transakce a zeměpisná poloha dlužníka/kolaterálu, aby byla možná souhrnná analýza, která umožní určení expozice daného subjektu vůči těmto významným rizikovým faktorům;
 - b. přesnost, integritu, spolehlivost a včasnost údajů;

- c. konzistentnost založenou na společných zdrojích informací a jednotných definicích pojmů použitých pro účely řízení úvěrových rizik a pokud možno účetnictví;
 - d. sledovatelnost, aby mohl být identifikován zdroj informací.
250. Instituce by měly zajistit, aby provozní parametry týkající se správy a řízení úvěrových rizik byly vhodné pro jejich úvěrový profil a aby byly uplatňovány úměrně. To zahrnuje jakékoli změny definic základních parametrů týkajících se poskytování úvěrů, významné změny ratingových stupnic či systémů nebo zásad/rámců v oblasti úvěrových rizik, které pomáhají definovat/měřit úvěrové riziko, a mění se podmínky produktů, aby se zabránilo porušování zásad nebo výjimek.

8.2 Sledování úvěrových expozic a dlužníků

251. V rámci sledování úvěrových expozic a dlužníků by instituce měly sledovat všechny dlužné částky a limity a to, zda dlužník plní závazky týkající se splácení stanovené v úvěrové smlouvě a zda splňuje podmínky stanovené v okamžiku poskytnutí úvěru, jako je dodržování úvěrových parametrů a kovenantů.
252. Instituce by také měly sledovat, zda jsou dlužník a kolaterál v souladu se zásadami a podmínkami týkajícími se úvěrového rizika stanovenými v okamžiku poskytnutí úvěru, např. zda je zachována hodnota kolaterálu a další metody úvěrového posílení, zda jsou dodržovány veškeré platné kovenanty a zda došlo k negativnímu vývoji těchto faktorů nebo jiných faktorů, které ovlivňují rizikový profil dlužníka a/nebo úvěrových facilit.
253. Instituce by měly průběžně sledovat a posuzovat kvalitu úvěrových expozic a finanční situaci dlužníků, aby zajistily, že bude možné zjistit a vyčíslit následné změny úvěrového rizika ve vztahu k prvotnímu zaúčtování úvěrových expozic.
254. Průběžné sledování by mělo vycházet z interních informací týkajících se úvěrových facilit a platební morálky dlužníků, a v relevantních případech i využívání externích zdrojů (např. úvěrové agentury, přímo od dlužníka).
255. Kromě toho by instituce měly rovněž sledovat opatření v oblasti koncentrace na základě hodnot stanovených v rámci ochoty podstupovat úvěrové riziko a souvisejících zásad a postupů, a to případně i na základě produktů, zeměpisné polohy, odvětví, znaků kolaterálu (druh, umístění) a kvality portfolií, dílčích portfolií a expozic.
256. Instituce zapojené do syndikování transakcí s pákovým efektem by měly v případě těchto činností uplatnit interní standardy a funkce sledování. Instituce by měly určit transakce, které jsou předmětem neúspěšných syndikátů – to znamená transakce, které nebyly syndikovány během 90 dnů po datu závazku. Instituce by měly zavést specializovaný rámec, který se bude zabývat těmito „pozastavenými transakcemi“, pokud jde o strategii držení, účetní postupy, regulační klasifikaci a následný výpočet kapitálových požadavků.

8.3 Pravidelná úvěrová přehodnocení dlužníků

257. Instituce by měly rovněž provádět pravidelná úvěrová přehodnocení dlužníků, kterými jsou přinejmenším střední nebo velké podniky, s cílem zjistit jakékoli změny v jejich rizikovém profilu, finanční situaci nebo úvěruschopnosti v porovnání s kritérii a posouzením v okamžiku poskytnutí úvěru, jakož i přezkoumat a aktualizovat jakýkoli příslušný interní úvěrový rating / jakékoli příslušné úvěrové hodnocení.
258. Proces a četnost přehodnocení by měly odpovídat a být přiměřené druhu a rizikovému profilu dlužníka a druhu, velikosti a složitosti úvěrové facility a být upřesněny v příslušných zásadách a postupech. Instituce by měly provádět častější přehodnocení, jestliže zjistí zhoršení kvality úvěrů a aktiv. Celkový rámec pro sledování úvěrových rizik a datová infrastruktura by měly institucím umožnit, aby mohly ověřit, zda jsou prováděna pravidelná úvěrová přehodnocení v souladu se zásadami a postupy v oblasti úvěrových rizik, a aby bylo zjištěno jakýchkoli odlehlých hodnot / výjimek zaznamenáno a následně řešeno.
259. Za tímto účelem by měly instituce v případě potřeby pravidelně aktualizovat příslušné finanční informace o dlužníkovi a posuzovat nové informace na základě kritérií pro posuzování úvěruschopnosti stanovených v souladu s oddílem 4.3 těchto obecných pokynů. Shromáždění a posouzení těchto informací by mělo instituci pomoci rozpoznat včasné varovné indikátory poklesu úvěrové kvality.
260. Instituce by měly provádět pravidelná přehodnocení pro účely posouzení dlužníkového rizika selhání a potenciální potřeby migrace mezi kategoriemi a stupni rizik.
261. Úvěrová přehodnocení dlužníků by měla zahrnovat posouzení stávajícího dluhu a citlivosti dlužníků vůči vnějším faktorům, jako je případně volatilita měnových kurzů, které mohou ovlivnit velikost dluhu a schopnost splácet, rovněž v souladu s požadavky analýzy citlivosti uvedenými v oddíle 5.2.6.
262. Instituce by měly posuzovat rizika spojená s refinancováním stávajícího dluhu a pravidelně sledovat úvěry s jednorázovými/balonovými splátkami odděleně od jiných úvěrů. Měly by analyzovat potenciální účinky na neschopnost dlužníka odložit/refinancovat stávající dluh a zahrnout mimo jiné makroekonomický výhled zaměřený na budoucnost a přístup ke kapitálovým trhům, jakož i dalším druhům dluhových struktur. Instituce by měly úzce sledovat schopnost dlužníků splácet nebo refinancovat své dluhy během celého životního cyklu úvěru, a nikoli jen tehdy, když se dlužník blíží ke konci splatnosti úvěru.
263. Pravidelné přehodnocení úvěrového rizika by mělo vzít v úvahu individuální i celkový rizikový profil expozice, včetně příslušných makroekonomických faktorů a určitých hospodářských odvětví nebo činností a toho, jak tyto faktory mohou ovlivnit schopnost splácet.
264. Instituce by případně měly rovněž přezkoumat ručitele podle úvěrové smlouvy. Kromě posouzení pokračující úvěruschopnosti ručitele by měla analýza účinnosti záruky zohledňovat rovněž vymahatelnost a čas potřebný k realizaci záruky.

265. Kromě sledování úvěrových a finančních parametrů by instituce měly zohlednit informace týkající se kvalitativních faktorů, které by mohly mít podstatný vliv na splácení úvěru. Tyto faktory by mohly zahrnovat informace o kvalitě řízení, dohodách/neshodách mezi vlastníky, závazku vlastníka vůči dlužníkovi, předpovídaném tržním růstu, schopnosti podniků určovat ceny, struktuře a pružnosti nákladů, tendenci, velikosti a charakteru kapitálových výdajů a výdajů na výzkum a vývoj a rozdělení prostředků mezi držiteli a obsluhovateli dluhu v rámci konsolidované skupiny institucí.

8.4 Sledování kovenantů

266. Ve vhodných a příslušných případech týkajících se konkrétních úvěrových smluv by měly instituce sledovat a kontrolovat požadavky na pojištění kolaterálu v souladu s úvěrovými smlouvami nebo požadavky úvěrových facilit.

267. Instituce by měly v relevantních případech sledovat dodržování kovenantů dohodnutých v úvěrových smlouvách ze strany dlužníků. Dodržování kovenantů ze strany dlužníků, a i včasné předkládání osvědčení o dodržování kovenantů v relevantních případech, by mělo být využito jako nástroje včasného varování. Včasné zjištění odchylek je klíčem k ochraně pozice instituce vůči dlužníkovi a dalších případných zapojených věřitelů. Průběžné sledování finančních kovenantů by mělo zahrnovat všechny příslušné poměry uvedené v ujednáních (např. čistý dluh k zisku před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací, poměr úrokového krytí, poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu).

268. Instituce by měly rovněž sledovat nefinanční kovenanty, a to nejen shromažďováním osvědčení o dodržování kovenantů v relevantních případech, ale i jinými způsoby, např. prostřednictvím úzkého kontaktu s dlužníkem ze strany výkonného pracovníka pro kontakt s klienty.

8.5 Používání indikátorů včasného varování / seznamů expozic nebo dlužníků při sledování úvěrů

269. V rámci svého rámce pro sledování by instituce měly vypracovat, udržovat a pravidelně hodnotit příslušné kvantitativní a kvalitativní indikátory včasného varování, které jsou podporovány vhodnou informační a datovou infrastrukturou a které umožňují včasné odhalení zvýšeného úvěrového rizika v jejich souhrnném portfoliu, jakož i v portfoliích, dílčích portfoliích, odvětvích, zeměpisných oblastech a individuálních expozicích.

270. Indikátory včasného varování by měly mít definované spouštěcí úrovně stanovené s ohledem na úrovně uvedené v rámci ochoty podstupovat úvěrové riziko a strategie a zásad v oblasti úvěrových rizik a měly by mít přiřazené postupy eskalace, včetně přidělené odpovědnosti za následná opatření. Tyto postupy eskalace by měly rovněž zahrnovat výběr expozic nebo dlužníků pro zvláštní sledování – seznam sledovaných expozic nebo dlužníků.



271. Rámec pro indikátory včasného varování by měl obsahovat popis významu těchto indikátorů v souvislosti s charakteristikami transakcí a druhy dlužníků, nebo případně pro homogenní skupiny portfolií.
272. Při identifikaci spuštěných indikátorů včasného varování na úrovni individuální expozice, portfolia, dílčího portfolia nebo skupiny dlužníků by instituce měly uplatnit častější sledování a v případě potřeby zvážit jejich umístění na seznam sledovaných expozic nebo dlužníků a přijetí předem stanovených opatření a zmírňujících opatření. Sledování tohoto seznamu sledovaných expozic nebo dlužníků by mělo vyústit v pravidelné specifické zprávy, které jsou přezkoumávány vedoucím pracovníkem ve funkci řízení rizik, vedoucími pracovníky ve funkcích zapojených do poskytování úvěrů a vedoucím orgánem.
273. Pokud činnost zahrnuje interakci s dlužníkem, instituce by měly brát zřetel na jeho individuální situaci. Úroveň styku a komunikace s dlužníkem během problémů se splácením by měla odpovídat požadavkům na informace vymezeným v obecných pokynech orgánu EBA k prodlení a realizaci zástavy.
274. V rámci svého průběžného sledování úvěrového rizika by instituce měly zohlednit tyto signály zhoršující se úvěrové kvality:
- negativní makroekonomické události (mimo jiné včetně hospodářského rozvoje, změn v právních předpisech a technologických hrozeb pro odvětví), jež mají vliv na budoucí ziskovost odvětví, územní segment, skupinu dlužníků nebo jednotlivého korporátního dlužníka, jakož i zvýšené riziko nezaměstnanosti pro skupiny osob;
 - známé nežádoucí změny finanční situace dlužníků, jako je významné zvýšení zadlužení nebo výrazné zvýšení poměru dluhové služby k příjmům;
 - významný pokles obrátu nebo obecně se opakujícího peněžního toku (včetně ztráty významné smlouvy / významného klienta/nájemníka);
 - významné zúžení provozních marží nebo příjmu;
 - významná odchylka skutečných zisků od prognózy nebo výrazné zpoždění obchodního plánu projektu nebo investice;
 - změny úvěrového rizika transakce, které způsobí výraznou odlišnost podmínek, pokud by transakce nově vznikla nebo byla emitována k datu vykazání (jako například zvýšené částky požadovaného kolaterálu nebo záruk nebo vyšší opakující se příjmy na úhradu závazku dlužníka);
 - skutečné nebo očekávané významné snížení externího úvěrového ratingu hlavní transakce nebo jiných externích tržních ukazatelů úvěrového rizika určité transakce nebo podobné transakce se stejnou očekávanou dobou trvání;
 - změny podmínek přístupu na trhy, zhoršení podmínek financování nebo známých snížení finanční podpory poskytované třetími stranami dlužníkovi;



- i. zpomalení obchodní činnosti nebo nežádoucí tendence operací dlužníka, které mohou způsobit významnou změnu schopnosti dlužníka splatit jeho pohledávky;
- j. významné zvýšení ekonomické nebo tržní volatility, které může mít negativní dopad na dlužníka;
- k. v případě transakcí zajištěných kolaterálem významné zhoršení poměru jejich výše vůči hodnotě kolaterálu z důvodu nepříznivého vývoje hodnoty kolaterálu nebo žádná změna či zvýšení dlužné částky z důvodu stanovených platebních podmínek (jako například prodloužené období odkladu platby jistiny, rostoucí nebo flexibilní splátky, prodloužené doby splatnosti);
- l. významné zvýšení úvěrového rizika u jiných transakcí stejného dlužníka nebo výrazné změny očekávané platební morálky dlužníka, jsou-li známy;
- m. významné zvýšení úvěrového rizika z důvodu nárůstu potíží skupiny, do níž dlužník patří, jako jsou osoby s místem pobytu v určité zeměpisné oblasti, nebo výrazný nepříznivý vývoj výkonnosti dlužníka odvětví hospodářské činnosti nebo zvýšené potíže skupiny souvisejících dlužníků, do níž dlužník patří;
- n. známé právní kroky, které mohou významně ovlivnit finanční situaci dlužníka;
- o. pozdní dodání osvědčení o dodržování, žádost o výjimku nebo porušení ujednání, alespoň pokud jde o finanční kovenanty, je-li to relevantní;
- p. negativní migrace mezi interními stupni úvěrové kvality / kategoriemi rizik v rámci dané instituce v souhrnném úvěrovém portfoliu nebo v konkrétních portfoliích/segmentech;
- q. skutečné nebo očekávané snížení interního úvěrového ratingu / klasifikace rizik transakce nebo dlužníka nebo snížení bodového hodnocení chování užívaného při interním posuzování úvěrového rizika;
- r. obavy uvedené ve zprávách externích auditorů instituce nebo dlužníka;
- s. jedna nebo více facilit týkajících se dlužníků 30 dnů po splatnosti.

8.5.1 Následná opatření a postup eskalace týkající se spuštěných indikátorů včasného varování

275. Pokud byl spuštěn indikátor včasného varování, na základě kterého je nutné důkladnější sledování a další šetření, je třeba podniknout okamžité kroky v souladu se zásadami a postupy instituce podle oddílu 4.3 těchto obecných pokynů. Určené funkce by měly provést analýzu, aby posoudily závažnost spuštěné akce a aby navrhly vhodné kroky a následná opatření. Tato analýza by měla být bez zbytečného odkladu předložena příslušným subjektům s rozhodovací pravomocí o úvěrech určeným v rámci zásad a postupů.



276. Příslušné subjekty s rozhodovací pravomocí o úvěrech by měly na základě výše uvedené analýzy a dalších příslušných dostupných informací rozhodnout o dalších vhodných krocích. Toto rozhodnutí by mělo být zdokumentováno a sděleno příslušným složkám instituce odpovědným za vhodné kroky a následná opatření.
277. Spuštění indikátorů včasného varování by mělo vést ke zvýšené četnosti procesu přezkumu, včetně diskusí a rozhodnutí subjektů s rozhodovací pravomocí o úvěrech, a k intenzivnějšímu shromažďování informací od dlužníka. Shromážděné informace by měly být dostačující pro podporu častějších přehodnocení úvěrů dlužníků.

Příloha 1 – Kritéria pro poskytování úvěrů

Tato příloha uvádí soubor kritérií, jež je třeba zvážit při vytváření a dokumentování kritérií pro poskytování úvěrů v souladu s těmito obecnými pokyny.

Poskytování úvěrů spotřebitelům

1. Kritéria pro přijetí klientů, tj. typy klientů, věkové hranice klientů, úvěrová historie klientů
2. Definice dostatečného příjmu
3. Minimální požadavky na kolaterál
4. Minimální požadavky na záruky
5. Maximální výše úvěrů
6. Maximální doby splatnosti úvěrů
7. Požadavky na amortizaci (včetně druhu úrokové sazby u úvěrů)
8. Limity založené na rizicích (koncentrace, typ produktu atd.)
9. Přijatelné limity pro poměr úvěru k hodnotě zajištění (u zajištěných úvěrů)
10. Přijatelné limity pro poměr úvěru k příjmům
11. Přijatelné limity pro poměr dluhu k příjmům
12. Přijatelné limity pro poměr příjmů k celkovému úvěrovému závazku (včetně hrubého příjmu, příjmu po zdanění a odečtení pojistného, příjem po finančních výdajích, příjem po pravidelných dalších výdajích)
13. Přijatelná maximální výše úvěru ke schopnosti klienta splácet úvěr
14. Soulad předpisů s makrobezřetnostními požadavky v případech, kdy je to relevantní

Poskytování úvěrů mikropodnikům a malým, středním a velkým podnikům

1. Specifikace zeměpisných trhů a hospodářských odvětví
2. Kritéria pro přijetí klientů, tj. pro konkrétní pravděpodobnosti selhání, externí rating, typy klientů, dosavadní výsledky atd.
3. Minimální požadavky na výnosy, peněžní tok a finanční prognózy
4. Minimální požadavky na kolaterál
5. Minimální požadavky na záruky a úvěrová posílení



6. Minimální požadavky na přijatelné kovenanty
7. Požadavky na čerpání úvěru dlužníkem
8. Maximální výše úvěrů
9. Vhodné limity pro úvěry s částečným postihem nebo bez postihu
10. Maximální doby splatnosti úvěrů
11. Plány amortizace a standardy pro přijatelnost neamortizovaných úvěrů a jejich limity a využití úrokových rezerv a struktur se stahováním hotovosti („cash sweep“)
12. Limity založené na rizicích (ve vztahu ke koncentraci, typu produktu atd.)
13. Přijatelné limity pro poměr úvěru k hodnotě zajištění (u zajištěných úvěrů)
14. Přijatelné limity pro poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu
15. Přijatelné limity pro poměr úrokového krytí
16. Přijatelné limity zisku před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací
17. Přijatelné limity pro pákový poměr
18. Přijatelné limity pro poměr dluhu k vlastnímu kapitálu
19. Přijatelné limity pro poměr úvěru k nákladům
20. Přijatelné limity pro poměr peněžního toku k dluhové službě
21. Přijatelné limity pro poměr návratnosti vlastního kapitálu
22. Přijatelné limity pro míru kapitalizace (čistý provozní příjem / tržní hodnota)
23. Standardy pro řešení a zmírňování rizik spojených s environmentálním rizikem
24. Soulad předpisů s makrobezpečnostními požadavky v případech, kdy je to relevantní

Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti

Kromě výše uvedených obecných kritérií pro poskytování úvěrů mikropodnikům a malým, středním a velkým podnikům by instituce měly vymezit tato kritéria pro konkrétní typy produktů:

1. Zvláštní formy komerčních nemovitostí, které instituce hodlá financovat (kancelářské, maloobchodní, průmyslové a obytné pro více rodin, jež nevlastní domácnosti za účelem obývání; lze je definovat jako pozemek a budovu/budovy na něm, jež vytváří zisk nebo příjem z kapitálových zisků nebo nájemného)
2. Minimální úroveň vlastního kapitálu, který má být poskytnut dlužníkem, a tržní hodnota komerční nemovitosti zatížené hypotékou
3. Limity založené na rizicích pro poskytování úvěrů na spekulativní výstavbu
4. Standardy k posouzení různých fází vývoje/výstavby komerční nemovitosti v souvislosti s čerpáním úvěrů



5. Minimální standardy týkající se požadavků na záruky za náležité provedení smlouvy a za platbu a pojištění vlastnického práva
6. Minimální standardy k zajištění minimální úrovně dohledu nad výstavbou prostřednictvím smluvně zajištěné přítomnosti a návštěvy na místě provedené vhodnými zkušenými odborníky, např. architektky, rozpočtáři staveb a stavbyvedoucími
7. Minimální standardy k účinnému posuzování vhodnosti a zkušeností veškerých zhotovitelů či dodavatelů materiálu
8. Minimální standardy na požadavky na komerční nemovitosti před pronajmutím/prodejem

Financování lodní dopravy

Kromě výše uvedených obecných kritérií pro poskytování úvěrů mikropodnikům a malým, středním a velkým podnikům by instituce měly vymezit tato kritéria pro konkrétní typy produktů:

1. Účel financování (tj. stavba, nákup či provoz lodí)
2. Druh financování (hypoteční úvěry, financování stavby nových lodí, nezajištěné/podnikové úvěry, mezaninové financování atd.)
3. Základní podmínky úvěrové smlouvy (maximální doba trvání na základě životnosti plavidla, maximální příspěvek, první zástavní právo jako pravidlo, vlastní účast podle rizikovosti financí atd.)
4. Minimální požadavky na potřebná osvědčení (klasifikace, znečištění, bezpečnost atd.)
5. Minimální požadavky na přijatelné rejstříky/„označení“
6. Minimální požadavky na přijatelné klasifikační společnosti

Příloha 2 – Informace a údaje pro posouzení úvěruschopnosti

Tato příloha uvádí soubor informací, datových položek a důkazů, které je ze strany institucí a věřitelů třeba zvážit při shromažďování informací pro účely posouzení úvěruschopnosti v souladu s těmito obecnými pokyny. V příslušných a vhodnějších případech, např. při využívání automatizovaných modelů při poskytování úvěrů, mohou instituce a věřitelé používat jiné druhy/zdroje informací a údajů ekonomické nebo finanční povahy, které jsou nezbytné pro posouzení v souladu s platnými právními předpisy a zejména se směrnicí 2008/48/ES, směrnicí 2014/17/EU a nařízením (EU) 2016/679.

A. Poskytování úvěrů spotřebitelům

1. Doklad totožnosti
2. Doklad o bydlišti
3. V příslušných případech informace o účelu úvěru
4. V příslušných případech doklad o způsobilosti pro účely úvěru
5. Doklady o zaměstnání, včetně typu, odvětví, statusu (např. na plný úvazek, na částečný úvazek, jako smluvní subjekt nebo jako osoba samostatně výdělečně činná) a doba trvání
6. Doklady o příjmu nebo jiných zdrojích splácení (včetně ročního bonusu, provize, příplatků za práci přesčas v příslušných případech), které zahrnují odůvodněnou dobu, včetně výplatních pásek, výpisů z běžných bankovních účtů a auditovaných či odborně ověřených účetních závěrek (u osob samostatně výdělečně činných)
7. Informace o finančních aktivech a pasivech, např. výpisy ze spořicíků účtů a výpisy z úvěrů, které uvádějí nesplacené zůstatky úvěru
8. Informace o dalších finančních závazcích, jako je výživné na děti, poplatky za vzdělávání a alimony, je-li to relevantní
9. Informace o složení domácnosti a vyživovaných osobách
10. Doklad o daňovém postavení
11. V příslušných případech doklady o životním pojištění pro stanovené dlužníky
12. V příslušných případech údaje z úvěrových registrů nebo agentur pro informování o úvěrech nebo jiných vhodných databázích, které obsahují informace o finančních závazcích a opožděných platbách
13. Informace o případném kolaterálu
14. Doklad o vlastnictví kolaterálu



15. Doklad o hodnotě kolaterálu
16. Doklad o pojištění kolaterálu
17. Informace o případných zárukách, dalších faktorech pro snižování úvěrového rizika a ručitelích
18. Nájemní smlouva nebo případně doklad o potenciálním výnosu z pronájmu u úvěrů na nemovitost zakoupenou za účelem pronájmu
19. Případná povolení a odhady nákladů u úvěrů na výstavbu nebo modernizaci nemovitostí

B. Poskytování úvěrů mikropodnikům a malým, středním a velkým podnikům

1. Informace o účelu úvěru
2. Případně doklady o účelu úvěru
3. Finanční výkazy a průvodní dokumenty na individuálním a konsolidovaném základě (rozvaha, hospodářský výsledek, peněžní tok), jež zahrnují odůvodněnou dobu, a v příslušných případech auditované či odborně ověřené účetní závěrky
4. Přehledy o struktuře pohledávek dlužníka
5. Obchodní plán dlužníka i v souvislosti s účelem úvěru
6. Finanční prognózy (rozvaha, hospodářský výsledek, peněžní tok)
7. Doklady o daňovém postavení a daňových závazcích
8. Údaje z úvěrových registrů nebo agentur pro informování o úvěrech, které zahrnují alespoň informace o finančních závazcích a opožděných platbách
9. Informace o případném externím úvěrovém ratingu dlužníka
10. Informace o případných stávajících kovenantech a jejich dodržování ze strany dlužníka
11. Informace o důležitých soudních sporech, do nichž je dlužník zapojen v době podání žádosti
12. Informace o případném kolaterálu
13. Doklad o případném vlastnictví kolaterálu
14. Doklad o hodnotě kolaterálu
15. Doklad o pojištění kolaterálu
16. Informace o vymahatelnosti kolaterálu (v případě specializovaných úvěrů popis struktury a balíčku zabezpečení transakce)
17. Informace o případných zárukách, dalších faktorech pro snižování úvěrového rizika a ručitelích
18. Informace o vlastnické struktuře dlužníka pro účely boje proti praní peněz a financování terorismu

C. Poskytování úvěrů na komerční nemovitosti

Kromě položek uvedených výše v oddíle B:

1. Informace o výši nájemného, neobsazenosti a nájemnících, včetně smluv pro konkrétní nemovitost související s účelem úvěru
2. Informace o typu portfolia nemovitostí
3. Doklady o míře neobsazenosti a míře obratu pro dané portfolio podle typu, stáří a umístění nemovitosti
4. Doklady o výši nájemného podle typu, stáří a umístění nemovitosti
5. Informace o významných nájemnících podle typu, stáří a umístění nemovitosti
6. Informace o odůvodnění pro nemovitost spojenou s úvěrem, doložené přezkumem daného místa z hlediska nabídky a poptávky na trhu provedeném uznávaným realitním makléřem s příslušnými odbornými znalostmi
7. Doklad o hodnotě kolaterálu a případně samostatných jednotek kolaterálu ve formě nemovitosti

D. Poskytování úvěrů na výstavbu nemovitostí

Kromě položek uvedených výše v oddíle B:

1. Doklady o zkušenostech s podobnými projekty a podobnými druhy aktiv (např. kancelářské, maloobchodní a průmyslové nemovitosti)
2. Informace o jakékoli probíhající výstavbě prováděné dlužníkem
3. Doklady o plánování a stavebních povoleních
4. Informace o stavitelích, architektech, inženýrech a dodavatelích
5. Doklady o smlouvách s dodavateli a příslušné dokumenty o výstavbě, včetně informací o sankcích, zárukách a překročení nákladů
6. Informace o odůvodnění pro výstavbu, doložené přezkumem daného místa z hlediska nabídky a poptávky na trhu provedeném uznávaným realitním makléřem s příslušnými odbornými znalostmi
7. Doklady o odhadech nákladů a harmonogram výstavby, včetně rezerv pro nepředvídané události při výstavbě

E. Financování lodní dopravy

Kromě položek uvedených výše v oddíle B:

1. Doklady o zkušenostech s podobným druhem plavidla a v podobném segmentu
2. Doklady o vlastnictví aktiv s informacemi o plavidlech, jako je název, registrační číslo, druh, stáří a velikost



3. Informace o pojištění a klasifikaci aktiv klasifikační společností, která je přijatelná pro instituci
4. Doklad o dodržování bezpečnostních a environmentálních předpisů, jimiž se řídí odvětví lodní dopravy
5. Informace – založené na tržních údajích – o jednotlivých druzích plavidel a vyhlídkách daného segmentu, např. zeměpisná poloha minulých a plánovaných, budoucích cest
6. Doklady o podrozvahových závazcích, jako jsou pronajímaná plavidla a smluvní pozice týkající se přepravy nákladu

F. Projektové financování

Kromě položek uvedených výše v oddíle B:

1. Informace o obchodním plánu souvisejícím s projektem
2. Doklady o zkušenostech s podobnými projekty
3. Informace o jakékoli probíhající výstavbě prováděné dlužníkem
4. Doklady o plánování a stavebních povoleních souvisejících s projektem
5. Informace o stavitelích, architektech, inženýrech a dodavatelích
6. Doklady o smlouvách s dodavateli a příslušné dokumenty o výstavbě, včetně informací o sankcích, zárukách a překročení nákladů
7. Informace o odůvodnění pro výstavbu, doložené přezkumem daného místa z hlediska nabídky a poptávky na trhu provedeném uznávaným realitním makléřem s příslušnými odbornými znalostmi
8. Doklady o odhadech nákladů a harmonogram, včetně rezerv pro nepředvídané události při výstavbě, jež jsou ověřeny kvalifikovaným a uznávaným rozpočtářem staveb (nebo osobou na podobné pozici)

Příloha 3 – Parametry pro poskytování a sledování úvěrů

Tato příloha uvádí soubor parametrů vztahujících se na příslušné úvěry, jež je třeba posoudit institucemi a věřiteli při posuzování úvěruschopnosti a sledování úvěrových rizik v souladu s těmito obecnými pokyny. V příslušných a vhodnějších případech mohou instituce a věřitelé využívat za tímto účelem jiné parametry.

A. Poskytování úvěrů spotřebitelům

1. Úvěr k příjmům
2. Náklady na obsluhu úvěru k příjmům
3. Dluh k příjmům
4. Náklady na obsluhu dluhu k příjmům
5. Úvěr k hodnotě zajištění

B. Poskytování úvěrů mikropodnikům a malým, středním a velkým podnikům

6. Poměr vlastního kapitálu (vlastní kapitál vydělený celkovými aktivy)
7. Poměr (dlouhodobého) dluhu k vlastnímu kapitálu
8. Zisk před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací
9. Výnosy z dluhu (čistý provozní příjem / výše úvěru)
10. Úročený dluh / zisk před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací
11. Hodnota podniku (součet tržní hodnoty kmenových akcií, tržní hodnoty preferenčního kapitálu, tržní hodnoty dluhu, menšinového podílu, menšího objemu peněžních prostředků a investic)
12. Míra kapitalizace (čistý provozní příjem / tržní hodnota)
13. Kvalita aktiv
14. Poměr pokrytí celkových nákladů na obsluhu dluhu (zisk před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací) oproti celkovým nákladům na obsluhu dluhu
15. Poměr pokrytí dluhu hotovostí (čistá hotovost zajištěná provozními činnostmi oproti průměrným krátkodobým závazkům podniku během určité doby)
16. Poměr pokrytí (celková krátkodobá aktiva vydělená celkovým krátkodobým dluhem)
17. Analýza budoucích peněžních toků



18. Návratnost aktiv
19. Náklady na obsluhu dluhu
20. Úvěr k nákladům
21. Poměr úrokového krytí
22. Poměr návratnosti vlastního kapitálu (čistý příjem po odečtení úroků a daní vydělený průměrným vlastním kapitálem)
23. Návratnost použitého kapitálu
24. Čisté ziskové rozpětí
25. Vývoj obratu

C. Poskytování úvěrů na výstavbu nemovitostí

26. Poměr stálých aktiv k vlastnímu kapitálu
27. Úvěr k hodnotě zajištění
28. Umístění a kvalita nemovitosti
29. Úvěr k nákladům
30. Poměr pokrytí nákladů na obsluhu dluhu pro činnosti v oblasti komerčních nemovitostí
31. Vývoj obsazenosti

Ziskovost

32. Výnos z pronájmu pro úrokové náklady týkající se komerčních nemovitostí

D. Financování s využitím pákového efektu, poskytování úvěrů zajištěných aktivy a projektové financování

33. Hodnota goodwillu získaného nabytím
34. Účelové vazání prostředků
35. Úvěr k hodnotě zajištění
36. Dodržování obchodního plánu
37. Pákový poměr (celkový dluh oproti zisku před úroky, zdaněním, odpisy a amortizací)
38. Schopnost splácet

E. Financování lodní dopravy

39. Pákový poměr
40. Rating
41. Splácení z provozního peněžního toku



42. Splácení od ručitele

43. Splácení z prodeje plavidla

44. Neuhrazené platby