

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Je možné pronajímat byt s hypotékou?

Je možné nakládat s nemovitostí, na které vázne hypotéka? Klienty bank například zajímá, zda mohou v době splácení úvěru financovaný byt pronajímat. Je nutné vyžádat si k tomu souhlas banky? Týká se to i nemovitosti, která slouží jako zástava?

Jak tyto případy řeší největší hypoteční banky na tuzemském trhu?

Českomoravská hypoteční banka

Jestliže chcete svůj byt pouze pronajmout a dál řádně a včas platíte měsíční splátky hypotečního úvěru, není situace příliš složitá. Nejdříve je třeba se informovat u vaší banky nebo nahlédnout do zástavní smlouvy, jaké má banka v této situaci požadavky. Například u Českomoravské hypoteční banky platí, že v případě, že svůj byt pronajmete na dobu kratší než jeden rok, nemusíte o svém kroku hypoteční banku informovat. Jestliže byt miníte pronajmout na více než jeden rok, jste povinni vyžádat si souhlas banky. Vyžádání tohoto souhlasu se však netýká bytů, které jsou ve vlastnictví bytových družstev nebo územně samosprávných celků a jimi zřizovaných organizací. V každém případě však pronajatý byt musí sloužit svému účelu. Kdyby mělo dojít ke změně způsobu jeho využití, je opět nutný souhlas banky.

Dále je nutné banku bez zbytečného odkladu písemně informovat o podstatných změnách osobní a finanční povahy. Může to být například změna trvalého pobytu nebo dlouhodobý pobyt v zahraničí, sňatek, narození dítěte, výrazná změna příjmů apod. Pokud byste porušili některé z těchto ujednání, případný postih záleží na podmínkách a přístupu jednotlivé banky. Ta vám pak může uložit pokutu, jejíž výše nemusí být zanedbatelná. Může také platit, že banka bude pokutu požadovat opakovaně, pokud do určené lhůty nezjednáte nápravu.

Česká spořitelna

U standardních hypotečních úvěrů poskytovaných Českou spořitelnou je klient smluvně zavázán požádat banku o souhlas s pronájmem nemovitosti, ke které je zřízeno zástavní právo. Banka tuto žádost posuzuje z hlediska platební morálky klienta a délky nájemního vztahu. Banka může případně požadovat, aby nájemné bylo poukazováno na účet, z něhož se úvěr splácí anebo může požadovat zřízení zástavního práva k pohledávkám klienta z nájemného vůči nájemci – vše s ohledem na okolnosti konkrétního obchodního případu.

U programu TOP Bydlení, který byl určen na pořízení výhradně vlastního bydlení klientů, se tato situace řeší smluvním vystoupením klienta z tohoto Programu, tzn. přechodem do standardního hypotečního úvěru. Vystoupení z Programu není zpoplatněno, hradíte pouze běžný poplatek spojený se zpracováním dodatku k úvěrové smlouvě.

Zdroj: Fincentrum

