**Jak prodat byt zatížený hypotékou? Expertka radí, jak na to**

**Splácíte byt s hypotékou, ale potřebujete ho prodat? Máte několik možností, jak to provést. V dnešní době si bydlení na hypotéku pořizuje skoro každý, přitom nikdo neočekává, že zůstane v jednom bytě po celý život. Prodeje bytů s hypotékou jsou dnes naprosto běžné a z pohledu bank jde v zásadě o standardizovaný proces.**

**Michaela Pudilová, analytička hypotečních úvěrů společnosti Broker Consulting**, vysvětluje, jak v takové situaci postupovat krok za krokem.

**Proč lidé vůbec prodávají byt, když ho ještě splácejí?**

*„Důvody mohou být různé. Tím nejběžnějším je asi potřeba většího bydlení, pokud se rodina rozrostla a byt už je jí zkrátka těsný. Anebo naopak lidé chtějí snížit náklady na bydlení ve velkém bytě a rozhodli se pro něco menšího. Někdy se stává, že se lidé rozhodnou odstěhovat za lepší prací nebo kvůli jiným životním změnám. V jiných rodinách zase mohou nastat finanční problémy a splácení hypotéky se stane příliš velkou zátěží v jejich rozpočtu,“* popisuje **Michaela Pudilová** nejčastější důvody potřeby zbavit se bytu i s hypotékou.

**Jak správně postupovat?**

Pokud máte hypotéku, bude nutné ji nějakým způsobem splatit. Zde máte podle Pudilové několik možností:

* Splacení hypotéky a následný prodej bytu
* Splacení hypotéky z peněz za prodej bytu
* Splacení hypotéky novou hypotékou kupujícího
* Převzetí hypotéky kupujícím

**Splacení hypotéky a následný prodej bytu**

Jednou z možností je hypotéku předčasně splatit a byt následně prodat „čistý“. **Michaela Pudilová** k tomu dodává: *„To je vhodná varianta, pokud máte dostatek peněz z vlastních úspor. Dobře ale zvažte, zda je to pro vás výhodné, protože může jít o prodej investic, které by vám v budoucnu mohly přinést více užitku. V tomto případě tedy doporučuji poradit se s finančním konzultantem.“*

Dalším řešením je splatit hypotéku jinou hypotékou. Pokud si chcete vzít hypotéku na novou nemovitost, můžete ji podle Pudilové navýšit o částku, kterou jste splatili na původní hypotéce. Zde si opravdu dobře pročtěte podmínky předčasného splacení, které se před rokem a půl zpřísnily. Tato možnost vyřešit hypotéku je sice nejsnazší, nicméně kvůli své vysoké finanční náročnosti je málo využívaná.

**Splacení hypotéky z peněz za prodej bytu**

Často využívaným způsobem, jak se zbavit hypotéky, je prodej bytu a splacení hypotéky z peněz od kupujícího. *„Pokud vám kupující uhradí celou částku z vlastních prostředků, je to poměrně rychlé a snadné. V takovém případě je důležité všechno důkladně sepsat v kupní smlouvě, aby byl celý proces z právního hlediska v pořádku,“* upozorňuje **Michaela Pudilová** z Broker Consulting.

**Splacení hypotéky novou hypotékou kupujícího**

Běžně se stává, že kupující bude také potřebovat hypotéku, aby si mohl koupit váš byt. Vy tak můžete splatit stávající hypotéku právě z jeho nové hypotéky. **Michaela Pudilová** k tomu dodává: *„Tento proces může být složitější z pohledu administrativy, je totiž nutné synchronizovat kroky spojené se žádostí o hypotéku. Pokud si ale kupující bere hypotéku u stejné banky jako vy, bude celý proces rychlý, protože banka si pohledávku v podstatě ´vymění´.“*

**Převzetí hypotéky kupujícím**

Další možnost spočívá podle Pudilové v tom, že kupující převezme vaši hypotéku. To znamená, že bude pokračovat ve splácení za stejných podmínek, jaké máte vy. Banka ale musí kupujícího schválit, což není vždy snadné – musí například ověřit jeho příjmy, případné záznamy v registrech i úvěruschopnost. V reálu tak většina kupujících preferuje vlastní hypotéku s novými podmínkami.

**Co když chci prodat byt s hypotékou, abych si koupil dům?**

Každého jistě hned napadne, že cena domu bude vyšší než cena prodaného bytu. Hypoteční analytička **Michaela Pudilová** vyjmenovává tři způsoby, jak takovou situaci řešit:

1. Nejprve prodejte byt a splaťte stávající hypotéku. Až pak se věnujte hledání a nákupu domu. Tato varianta je vhodná, pokud máte možnost dočasného bydlení, například u někoho z rodiny.
2. Požádejte o navýšení stávající hypotéky, a pokud vám banka schválí vyšší úvěrový rámec, můžete rovnou financovat dům.
3. Požádejte o druhou hypotéku, ale musíte prokázat schopnost splácet obě najednou.

**Co když z hypotéky potřebuji vyvázat spoludlužníka?**

*„Není až tak neobvyklé, že jeden se z partnerů rozhodne z hypotéky vystoupit, typicky se to stává po rozchodu. Banka důkladně ověří finanční situaci partnera, který si hypotéku ponechá. V případě, že není dostatečně bonitní, bude nutné byt prodat a vyrovnat se spolu finančně jiným způsobem,“* radí **Michaela Pudilová**, jak si v takové situaci počínat.

**Na co by si měl dát pozor kupující?**

Pokud kupujete byt zatížený hypotékou, je namístě poradit se s právníkem. Dobrým řešením je využití úschovy peněz, kdy jsou finance uvolněny prodávajícímu až po přepisu vlastnického práva.

**Kdy je nutné zaplatit daň z prodeje nemovitosti?**

Tuto daň musíte po prodeji bytu zaplatit, jestližejste nemovitost nevlastnili alespoň 10 let, anebo jste ji nevyužívali k vlastnímu bydlení minimálně 2 roky před prodejem.

**Co říci závěrem?**

*„Prodej bytu s hypotékou není složitý, pokud víte, jak na to. Správná příprava a konzultace s odborníkem vám pomohou předejít zbytečným komplikacím a zajistí, že celý proces zvládnete hladce,“* uzavírá **Michaela Pudilová**, analytička hypotečních úvěrů ze společnosti Broker Consulting.