

ML – Příjmy z pronájmu - aktualizace

Termín nasazení: 1.3.2026

Tento metodický list je platný do zapracování do Modré knihy.

Od 1.3.2026 dochází k aktualizaci hodnocení příjmů z pronájmu.

Shodně jako v KB byla nově doplněna možnost dokládání příjmů z pronájmu pomocí VBÚ s příchozími platbami nájemného v případech, kdy klient bance nepředložil své DP a je schopen prokázat bezhotovostní úhrady nájemného výpisy z účtu (a případně i nájemní smlouvou). Dále došlo (opět v návaznosti na pravidla KB) k navýšení hranice ročního příjmu domácnosti z pronájmu, od které jsou požadovány další dodatečné dokumenty, z dosavadních 600.000 Kč na 1 mil. Kč. Dále došlo k celkové úpravě textace metodiky ohledně akceptace příjmů z pronájmu, ve smyslu převzetí nové textace KB metodiky, a to s cílem sjednocení i případných zbývajících drobných metodických nuancí mezi oběma společnostmi v rámci skupiny.

Pravidlo, že nelze akceptovat příjem z pronájmu rezidenční nemovitosti, u které je MPSS při schvalování známo, že je zároveň účelem libovolného úvěru u MPSS, zůstává i nadále zachováno, ačkoli v metodice KB nefiguruje, a to z důvodu specifických omezení na účelovost, kterými se MPSS musí jako stavební spořitelna u svých úvěrů řídit.

Nová textace MPSS metodiky je tedy ohledně příjmů z pronájmu následující:

Příjmy z pronájmu nemovitostí

Příjmy z pronájmu rezidenční nemovitosti, na které vázne zástavní právo MPSS, nelze akceptovat, pokud je tato nemovitost zároveň účelem libovolného úvěru u MPSS. Stejně tak je nelze akceptovat v případě, pokud pracovník MPSS zjistí, že daná nemovitost je účelem některého aktivního úvěru v MPSS, i když na ní zástavní právo MPSS nevázne.

1. Stávající příjmy z pronájmu

1.1. Stávající příjmy z pronájmu na základě výpisů z účtu

Varianta je určena pro klienty, kteří jsou schopni prokázat bezhotovostní úhrady nájemného výpisy z účtu (a případně nájemní smlouvou). Nelze však využít u klienta, který nám předložil z jakéhokoliv důvodu daňové přiznání za příslušné období, kde

jsou uvedeny dané příjmy z pronájmu. V takovém případě je třeba postupovat podle bodu 1.2. Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí dle DP (§9 DP).

Pracovník vždy ověří v katastru nemovitostí, na základě klientem dodané identifikace, vlastnictví nemovitosti, ze které plynou příjmy z pronájmu. Z údajů musí být patrné, že je klient žádající o úvěrový obchod výlučným vlastníkem nemovitosti nebo všichni spoluvlastníci vystupují jako spolužadatelé.

Pracovník uloží otisk obrazovky z KN/list vlastnictví do příslušného systému pro evidenci dokumentů.

Pro tento způsob prokazování příjmů nelze akceptovat situaci, kdy by klient nebyl vlastníkem a pouze by dále pronajímal jím pronajatou nemovitost.

Způsob doložení příjmu:

- Varianta A:
poslední tři kompletní výpisy z účtu klienta (nebo odpovídající transakční historie v KB) předcházející žádosti o daný obchod, kde je identifikován příjem z pronájmu za každý jednotlivý měsíc od stejného plátce/ců ve stejné výši

nebo
- Varianta B:
poslední kompletní výpis z účtu klienta (nebo odpovídající transakční historie v KB) předcházející žádosti o daný obchod, kde je identifikován příjem z pronájmu spolu s aktuální platnou nájemní smlouvou, potvrzující daný příjem z pronájmu dle výpisu

Pozn. Pro obě varianty platí, že v popisu transakce na účtu musí být jednoznačně uveden účel platby: nájem, pronájem, nájemné apod.

Způsob výpočtu čistého příjmu:

- Varianta A:
Čistý měsíční příjem je částkou pronájmu identifikovanou z výpisů z účtu, sníženou o 30 % paušál, zahrnující výdaje spojené s pronájmem a zákonné odvody včetně daně z příjmu (pokud z popisu transakce či jiného údaje vyplývá, že nájemné zahrnuje i úhrady za energie, je nutné částku nájemného před výpočtem upravit)

nebo
- Varianta B:
Čistý měsíční příjem je částkou pronájmu identifikovanou z výpisu z účtu za poslední měsíc, sníženou o případné platby energie a poplatky dle nájemní smlouvy a o 30 % paušál, zahrnující výdaje spojené s pronájmem a zákonné odvody včetně daně z příjmu.

1.2. Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí dle DP (§9 DP)

Tato varianta je **povinná** a jediná možná vždy v situaci, kdy žadatel o úvěr **z jakéhokoliv důvodu předložil daňové přiznání** za příslušné období, kde jsou uvedeny příjmy z pronájmu. DP musí splňovat náležitosti vyžadované metodikou.

Pracovník vždy ověří v katastru nemovitostí, na základě klientem dodané identifikace, vlastnictví nemovitosti (ze které plynou příjmy z pronájmu) a vloží otisk obrazovky z KN/listu vlastnictví do příslušného systému pro evidenci dokumentů. Z údajů musí být patrné, že žadatel/žadatelé žádající o úvěrový obchod je/jsou výlučným/i vlastníkem/ky nebo spoluvlastníkem/ky nemovitosti (kontrola se neprovádí u nezajištěných úvěrů poskytovaných v rámci předschváleného limitu, pokud jde o předschválený limit do 100 tis. Kč).

V případě, kdy žadatel/lé o úvěrový obchod není/nejsou výlučným/i vlastníkem nebo spoluvlastníky nemovitosti, je dále vždy nutné doložit:

- platnou nájemní smlouvu k pronajímané nemovitosti
- písemný souhlas spoluvlastníků nemovitosti (volnou formou), že celý příjem patří žadateli o úvěr, jinak lze započítat pouze alikvótní podíl z nájemného odpovídající spoluvlastnickému podílu.

V případě, kdy žadatel o úvěrový obchod předkládá v DP příjmy z pronájmu, ale přitom není vlastníkem ani spoluvlastníkem pronajímané nemovitosti (tzn. pokud se jedná o podnájem) musí navíc doložit:

- platnou nájemní smlouvu k nemovitosti, obsahující i text, opravňující klienta k dalšímu pronájmu téže nemovitosti,
- v této nájemní smlouvě musí být stanovena výše plateb nájemného a tyto platby se musí započítat do výdajů klienta (pokud již nejsou uvedeny ve výdajích plynoucích z DP)
- smlouvu o podnájmu téže nemovitosti, z níž vyplývají příjmy klienta

Další postup pro výpočet příjmů z pronájmu nemovitosti se odvíjí od výše hrubých příjmů z pronájmu nemovitosti uvedených na řádku č. 201a, a to takto:

Příjmy z pronájmu nemovitého majetku jsou dle předložených DP nižší nebo rovny 1 mil. Kč

- Limit 1 mil. Kč se vztahuje na domácnost nikoliv na jednotlivé žadatele (tj. jde o součet z DP jednotlivých žadatelů).
- Pracovník zadá údaje z jednotlivých DP do Kalkulačky.
- Výslednou částku zadá jako příjem z pronájmu do příslušného systému pro schvalování úvěrů.

Příjmy z pronájmu nemovitého majetku jsou dle předložených DP vyšší než 1 mil. Kč

- Limit 1 mil. Kč se vztahuje na domácnost nikoliv na jednotlivé žadatele (tj. jde o součet z DP jednotlivých žadatelů).
- V takovém případě si Pracovník od klienta vyžádá:
 - Dvě poslední daňová přiznání
 - Vybrané údaje z jednotlivých DP (za každé období zvlášť) zadá do Kalkulačky určené pro poslední zdaňovací období
 - Z výsledných částek za jednotlivá zdaň. období vypočítá aritmetický průměr
 - Aktuálně platné smlouvy o pronájmu
 - Od výše nájemného z jednotlivých smluv o pronájmu odečte nejdříve paušální výdaje 30% a výslednou částku dále poníží o daň z příjmů 15 %

Tímto postupem Pracovník získá dvě hodnoty (příjmy dle DP a nájemních smluv), které spolu následně porovná - **nižší z těchto hodnot zadá do příslušného systému pro schvalování úvěrů.**

2. Budoucí příjmy z pronájmu nemovitostí

Postup uvedený v tomto bodě se uplatňuje **pouze u rezidenčních nemovitostí** v případě, že se jedná o budoucí příjmy z pronájmu, kterými klient nedisponoval před podáním žádosti o obchod a není možné tedy využít způsob dle bodu 1.1. (Stávající příjmy z pronájmu na základě výpisů z účtu) nebo bodu 1.2. (Stávající příjmy z pronájmu nemovitostí dle DP).

Budoucí příjmy z pronájmu rezidenční nemovitosti lze akceptovat za předpokladu, že:

- klient musí mít k pronajímané nemovitosti vlastnická práva – Pracovník prověří v KN, že jde o jediného vlastníka nemovitosti/spoluvlastníka
- v případě budoucího vlastnictví Pracovník prověří, že na základě předložené kupní smlouvy/SBKS půjde o jediného vlastníka/spoluvlastníka
- v případě zjištění spoluvlastnictví Pracovník předpokládané příjmy z pronájmu sníží na částku odpovídající podílu vlastnických práv klienta
- v případě, že klient není/ se nestane vlastníkem pronajímané nemovitosti, musí předložit též smlouvu, na jejímž základě je oprávněn pronajímat nemovitost uvedenou v budoucí nájemní smlouvě
- je doloženo stanovisko útvaru KB 9431 - Oceňování zajištění k Obecné pronajimatelnosti (toto stanovisko je vyžadováno vždy)
- jsou doloženy podepsané nájemní či budoucí nájemní smlouvy

Výpočet a stanovení výše budoucího příjmu z pronájmu rezidenčních nemovitostí

- u budoucího příjmu z pronájmu rezidenční nemovitosti se vychází z předpokládaného čistého výnosu nemovitosti, jehož výpočet Pracovník provede:
 - porovná výši nájemného z nájemní smlouvy s výší nájemného stanovené útvarem KB 9431 - Oceňování zajištění a vybere nižší hodnotu
 - od této částky odečte nejdříve paušální výdaje 30% a výslednou částku dále poníží o daň z příjmů 15 %
 - výslednou hodnotu zadá do systému pro schvalování úvěrů