



hypotekavkapse.cz
hypotéky . lépe . jednoduše

Velký checklist ke koupi nemovitosti a hypotéce

Od první prohlídky až po peníze na účtu.

Vytiskni. Vezmi s sebou na prohlídku. Odškrtněj. Na konci najdeš kapesní kartu na vystřížení — to nejdůležitější, co se nevyplatí přehlédnout, i když máš na prohlídku dvacet minut a makléř kouká na hodinky.

Prohlídka nemovitosti

Právní stav a SVJ

Dokumenty k hypotéce

Průběh krok za krokem

Investiční nákup

Refinancování



Jak s checklistem pracovat



1 · Vytiskni to celé

Jednostranně, ať máš kam psát. Dej do rychlovazače. Na prohlídce budeš mít v ruce papír a tužku, ne telefon — vypadá to profesionálně a majitel s tebou mluví jinak.

2 · Odškrtněj na místě

Tabulka prohlídky má tři sloupce — A, B, C. Jedna nemovitost = jeden sloupec. Po páté prohlídce už si nevzpomeneš, kde byla ta vlhká stěna a kde nová okna.

3 · Vystříhni si kartu

Poslední strana je kapesní karta. Slož, zastrč do peněženky nebo do kapsy u saka. Na ní je jen to, co se opravdu nesmí zapomenout.

Jak dlouho to celé trvá

Reálné rozpětí, ne brožurové sliby. Od podpisu rezervační smlouvy k penězům na účtu prodávajícího počítej **6 až 12 týdnů**. Nejčastější zdržení: chybějící dokument od tebe a čekání na odhad.

FÁZE 0

Příprava

Spočítat bonitu, vlastní zdroje, orientační předschválení. 1–2 týdny, ale dělá se to před hledáním.

FÁZE 1

Hledání a prohlídka

Nejméně předvídatelná část. Týdny až měsíce. Tady se rozhoduje o všem ostatním.

FÁZE 2

Rezervace

Rezervační smlouva, záloha 50–100 tis. Lhůta ve smlouvě musí odpovídat tempu banky.

FÁZE 3

Žádost a odhad

Kompletace dokumentů, odhad nemovitosti, schvalování. 2–4 týdny.

FÁZE 4

Podpis a katastr

Úvěrová a zástavní smlouva, návrh na vklad. Katastr má lhůtu 20 dní + zápis.

FÁZE 5

Čerpání

Banka pošle peníze do úschovy nebo prodávajícímu. Pak předání a přepisy energií.



Nejdražší chyba, kterou vidím pořád dokola: člověk podepíše rezervačku s lhůtou 30 dní na dofinancování a teprve pak jde řešit hypotéku. Banka to za 30 dní nestihne, záloha propadá. Má to být obráceně – nejdřív banka, potom rezervace.

Co musíš mít hotové, než jdeš na první prohlídku

- ☐ Víím, kolik reálně dosáhnu — ne kolik chci, ale co potvrdí banka
- ☐ Mám sečtené vlastní zdroje včetně rezervy na poplatky a stěhování
- ☐ Víím, jaká je moje maximální splátka, se kterou budu v klidu spát
- ☐ Nemám nedoplatek, exekuci ani zapomenutou kreditku s limitem
- ☐ Mám alespoň orientační předschválení nebo propočet od poradce

Tři věty, po kterých máš zbystřit

- „Papíry na to nemáme, ale je to zkolaudované.“
- „Na katastru je jenom drobnost, to se dá dořešit.“
- „Jiný zájemce dává víc, musíte se rozhodnout dnes.“

První dvě znamenají práci navíc a riziko, že banka nemovitost neocení nebo nepřijme do zástavy. Třetí je nátlak. Ani v jednom případě není důvod přestat kontrolovat.

Kolik dosáhnu a co musím mít z vlastního



Banka tě neposuzuje podle toho, kolik vyděláváš, ale podle tří poměrů. Když jeden z nich nevyjde, nepomůže ti ani skvělý příjem. Vyplň si je dřív, než se zamiluješ do bytu.

LTV — poměr úvěru k ceně

Kolik procent z hodnoty nemovitosti ti banka půjčí. Počítá se z **odhadní**, ne z kupní ceny — a ty se často liší.

Závazný strop ČNB: 80 %.

Žadatel do 36 let na vlastní bydlení: až 90 %.

Investiční nemovitost (třetí a další, nebo na pronájem): ČNB doporučuje bankám od dubna 2026 jen 70 %.

DSTI — splátky vs. příjem

Kolik procent z čistého měsíčního příjmu spolykají **všechny** tvoje splátky dohromady — hypotéka, spotřebák, leasing, kreditka, kontokorent.

Závazný limit ČNB je momentálně vypnutý, ale **banky si drží vlastní interní hranice** a běžně se pohybují kolem 45–50 %. Nad tím to skřípe.

DTI — dluh vs. roční příjem

Kolikanásobek tvého ročního čistého příjmu dohromady dlužíš. Také deaktivovaný jako závazný limit, ale banky ho sledují.

U investičních hypoték doporučuje ČNB od dubna 2026 nepřekračovat **násobek 7**.

Spočítej si to na tři řádky

Čistý měsíční příjem domácnosti

Oba žadatelé dohromady. U OSVČ ne obrát, ale to, co banka uzná.

Součet všech současných splátek

Nezapomeň na limity kreditů a kontokorentů — počítají se, i když je nečerpáš.

Vlastní zdroje, které mám k dispozici

Skutečně dostupné, ne peníze vázané v termínovaném vkladu na dva roky.



Nevyčerpaná kreditka s limitem 100 tisíc ti sníží dosažitelnou hypotéku klidně o půl milionu. Banka totiž počítá s tím, že ji zítra vybereš do dna. Zruš, co nepoužíváš — ideálně dva měsíce před žádostí.

Na co ještě potřebuješ peníze — kromě akontace

Tohle je položka, kterou lidé podceňují nejčastěji. Naspoří přesně 20 % a pak zjistí, že nemají na odhad, úschovu a novou kuchyň. Orientační rozpětí, září 2026:

Odhad nemovitosti — některé banky ho dělají zdarma nebo online, u domů bývá dražší 4 000 – 9 000 Kč ☐

Návrh na vklad do katastru — správní poplatek, platí se za každý návrh 2 000 Kč ☐

Úschova kupní ceny — advokátní, notářská nebo bankovní; nikdy neplat přímo na účet prodávajícího 3 000 – 12 000 Kč ☐

Pojištění nemovitosti — banka ho vyžaduje a vinkuluje ve svůj prospěch od 3 000 Kč / rok ☐

Právní kontrola smluv — nepovinné, ale u kupní ceny v milionech nejlevnější pojistka, jakou si koupíš 5 000 – 20 000 Kč ☐

Provizie realitní kanceláře — obvykle ji platí prodávající, ale ověř si to v inzerátu i ve smlouvě ověřit ☐

Stěhování, kuchyň, nutné opravy, rezerva — sem patří i rezerva ve výši tří splátek pro případ výpadku příjmu individuální ☐

Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena v roce 2020 — tu už neplatíš. Pozor ale na **daň z nemovitých věcí**, kterou budeš platit každoročně jako vlastník.

Lokalita a dům



Tři sloupce = tři nemovitosti. Do záhlaví si napiš adresu nebo přezdívku („ten se žlutou fasádou“). Odškrtně jen to, co jsi **opravdu viděl** — ne to, co ti někdo řekl.

A B C

Adresa / přezdívka nemovitosti →

A · Lokalita a okolí

Dojezd do práce a školy jsem si ověřil v reálné ranní špičce, ne podle mapy v neděli	☐	☐	☐
Obchod, lékař, školka a škola do 10 minut chůze	☐	☐	☐
Zastávka MHD a její frekvence — zkontroluj i večer a o víkendu, ne jen ve všední poledne	☐	☐	☐
Parkování ověřené po 20. hodině — v poledne parkuje každý, večer se ukáže pravda	☐	☐	☐
Hluk — vrátil jsem se ve všední večer i v sobotu ráno hospoda, tramvaj, hřiště, dálnice, letecký koridor	☐	☐	☐
Územní plán obce — vím, co se smí postavit na sousedním pozemku volný výhled dnes ≠ volný výhled za tři roky	☐	☐	☐
Záplavová zóna a radonové riziko záplavová zóna prodrazí nebo znemožní pojištění, které banka vyžaduje	☐	☐	☐
Orientace ke světovým stranám a přehřívání v létě	☐	☐	☐
Optika nebo jiné rychlé připojení a mobilní signál uvnitř bytu	☐	☐	☐

B · Dům a společné prostory

Rok výstavby a poslední velká rekonstrukce střecha, fasáda, zateplení, rozvody, výtah — datum ke každé položce	☐	☐	☐
Konstrukce: panel / cihla / montovaná stavba, stav zateplení	☐	☐	☐
Fasáda a nosné konstrukce bez trhlin svislé trhliny u rohů domu jsou vážná věc, vyfoť je	☐	☐	☐
Střecha a okapy — kdy naposledy a je pod ní byt?	☐	☐	☐
Sklep prohlédnutý osobně vlhkost, plíseň, zápach — sklep prozradí o domě víc než vymalovaný byt	☐	☐	☐
Stav společných prostor chodby a schodiště jsou vizitka toho, jak funguje SVJ	☐	☐	☐
Výtah — stáří, revize, kdo platí opravy výměna výtahu je jednorázově statisíce na byt	☐	☐	☐
Stoupačky vody, odpadů a plynu — rok výměny	☐	☐	☐
Elektroinstalace: hliník nebo měď, kapacita jističe	☐	☐	☐
Sklepní kóje a komora jsou zapsané v listu vlastnictví „to k tomu odjakživa patří“ není právní titul	☐	☐	☐
Kolárna, kočárkárna, sušárna, zabezpečení vchodu	☐	☐	☐



Chod' na prohlídky za deště a za tmy. Za slunečného odpoledne vypadá dobře i barák, který zatéká. Déšť ukáže okapy, svody i to, kde se v bytě sráží voda.

Byt zevnitř a náklady



A B C

C · Byt a interiér

Vlhkost a plíseň rohy místností, za nábytkem, pod okny, kolem vany; čerstvá výmalba jen na jedné stěně nebývá náhoda — zeptej se proč	☐	☐	☐
Okna: stárí, těsnost, kování, kondenzace mezi skly	☐	☐	☐
Podlahy v rovině a bez pružení polož na zem kuličku nebo tužku a dívej se	☐	☐	☐
Dveře a zárubně dovírají když nedovírají, dům možná sedá	☐	☐	☐
Voda: pustil jsem naplno na dvou místech zároveň sleduj tlak, teplotu a jak rychle odtéká	☐	☐	☐
Jak dlouho trvá, než teče teplá voda	☐	☐	☐
Odpady a WC bez zápachu zápach ze sifonu znamená neodvětrané potrubí a jeho oprava je drahá	☐	☐	☐
Topení: typ, stav radiátorů, termohlavice, kdo reguluje teplotu	☐	☐	☐
Zásuvky, jističe, umístění rozvaděče v panelácích z 60.–70. let často nestačí na indukci a myčku zároveň	☐	☐	☐
Odvětrání koupelny, WC a digestoře	☐	☐	☐
Skutečná podlahová plocha vs. plocha v inzerátu zeptej se, jestli je v čísle započítaná lodžie, sklep nebo šikminy	☐	☐	☐
Denní světlo — musel jsem v poledne rozsvítit?	☐	☐	☐
Zvuková izolace na chvíli všichni ztichněte a poslouchajte — je to trapné a vyplatí se to	☐	☐	☐
Vím písemně, co v bytě zůstává kuchyň, spotřebiče, vestavěné skříně, žaluzie — patří to do kupní smlouvy	☐	☐	☐

D · Energie a provozní náklady

Průkaz energetické náročnosti (PENB) prodávající ho musí předložit ze zákona — když ho „nemá“, ptej se proč	☐	☐	☐
Vyúčtování za poslední dva roky nezajímá tě záloha, ale skutečná spotřeba a nedoplatky	☐	☐	☐
Měsíční platba do fondu oprav a co všechno obsahuje	☐	☐	☐
Způsob vytápění a jeho reálná cena za rok	☐	☐	☐
Dodavatel energií, typ smlouvy a do kdy běží fixace	☐	☐	☐
Ostatní poplatky výtah, úklid, správce, odpad, společná televize, internet	☐	☐	☐



Sečti splátku hypotéky, fond oprav, energie a daň z nemovitosti do jednoho čísla. S tím číslem pak žiješ dalších dvacet let — ne se splátkou z kalkulačky.

Právní stav a SVJ



Tahle strana je ze všech nejdůležitější — a jako jediná se nedá vyřešit pohledem na místě. Výpis z katastru si zdarma vytáhneš na nahlizenidokn.cuzk.cz — potřebuješ jen adresu nebo číslo parcely. Udělej to **ještě před** podpisem rezervační smlouvy.

A B C

E · Právní stav nemovitosti

Mám čerstvý výpis z katastru, který jsem si stáhl sám ne ten, který mi ukázal makléř na telefonu	☐	☐	☐
Vlastník na listu vlastnictví je ten, s kým jedná jinak potřebuješ plnou moc s ověřeným podpisem	☐	☐	☐
Oddíl C — zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva nejčastější zdroj překvapení	☐	☐	☐
Oddíl D — poznámky: exekuce, insolvence, zahájená řízení	☐	☐	☐
Žádná plomba (písmeno P u zápisu) plomba znamená, že právě probíhá změna — zjisti jaká, než cokoli podepíšeš	☐	☐	☐
Věcné břemeno dožití nebo užívání někdo tam může mít doživotní právo bydlet a ty s tím nic neuděláš	☐	☐	☐
Je-li prodávající ženatý či vdaná, řeším souhlas druhého manžela (SJM)	☐	☐	☐
Nájemní smlouva a hlášení k trvalému pobytu nájemce má právo v bytě zůstat i po prodeji — nájem přechází na nového vlastníka	☐	☐	☐
Všechny stavby, přístavby a vestavby odpovídají kolaudaci a katastru nezapsaná půdní vestavba nebo zimní zahrada dokáže zabrzdit celou hypotéku	☐	☐	☐
Přístupová cesta k nemovitosti nevede přes cizí pozemek bez práva cesty	☐	☐	☐
U družstevního bytu vím, že kupuji podíl v družstvu , ne nemovitost financuje se jinak, banka nemá co vzít do zástavy — často je potřeba ručit jinou nemovitostí	☐	☐	☐

F · SVJ nebo bytové družstvo

Stav fondu oprav — kolik je reálně na účtu	☐	☐	☐
Má SVJ úvěr? Kolik zbývá splatit a do kdy?	☐	☐	☐
Plánované velké opravy na příštích pět let výtah, střecha, stoupačky, zateplení — a jestli na ně je, nebo se bude zvedat příspěvek	☐	☐	☐
Potvrzení o bezdlužnosti prodávajícího vůči SVJ dluh přechází na tebe jako na nového vlastníka	☐	☐	☐
Zápisy ze shromáždění za poslední dva roky tam se dočteš, co ti nikdo neřekne — spory, havárie, plány, dlužníci	☐	☐	☐
Kdo dělá správu domu a kolik to stojí	☐	☐	☐
Domovní řád krátkodobé pronájmy, zvířata, hluk, dílna ve sklepech	☐	☐	☐
U družstva: podmínky převodu do osobního vlastnictví, kdy a za kolik	☐	☐	☐

Devět otázek, které se vyplatí položit nahlas — a zapsat si odpověď

- Proč prodáváte?
- Jak dlouho je nemovitost v nabídce a měnila se cena?
- Co byla poslední velká oprava a kdy proběhla?
- Byla tady někdy voda, plíseň nebo havárie?
- Kdo bydlí nad vámi, pod vámi a vedle?
- Je někdo v bytě hlášen k trvalému pobytu?
- Kdy je možné předání a brání něco zápisu na katastr?
- Co přesně v bytě zůstává — a napíšeme to do smlouvy?
- Prodáváte jako fyzická osoba, nebo z firmy a s DPH?



Kupuji nemovitost na pronájem nebo jako investici

Od dubna 2026 platí pro investiční hypotéky přísnější pravidla. ČNB doporučila bankám u úvěrů na **třetí a další obytnou nemovitost nebo na nemovitost k pronájmu** držet LTV nejvýše 70 % a DTI nejvýše 7. Znamená to jediné: **na investiční byt potřebuješ z vlastního zhruba třetinu ceny, ne pětinu.**

Spočítej si čistý, ne hrubý výnos

Hrubý výnos = roční nájem ÷ kupní cena. Číslo, kterým se chlubí inzeráty. Tebe zajímá to druhé:

- Odečti fond oprav, pojištění, daň z nemovitosti a správu
- Počítej **neobsazenost** — realisticky jeden měsíc v roce, tedy minus 8 %
- Dej stranou 5–10 % nájmu na opravy a obměnu vybavení
- Až potom odečti splátku hypotéky. Co zbude, je tvoje cash flow.

Na co se ptát navíc oproti bydlení

- ☐ Za kolik se v domě reálně pronajímá — ne za kolik se inzeruje
- ☐ Kdo tady bydlí: studenti, rodiny, senioři? Určuje to obrátku nájemníků
- ☐ Dispozice, patro, výtah, parkování — co skutečně zvyšuje nájem v téhle lokalitě
- ☐ Domovní řád: nezakazuje krátkodobé pronájmy?
- ☐ Jak banka započítá budoucí nájem do mého příjmu většina bank uzná jen část, ne celý nájem
- ☐ Daňový režim: paušální výdaje 30 %, nebo skutečné výdaje včetně odpisů?



Investiční byt, který ti měsíčně bere peníze z kapsy, není investice — je to sázka na růst ceny. Můžeš do toho jít, ale vědomě.

Refinancuji nebo mi končí fixace

Nabídka, kterou ti tvoje banka pošle před koncem fixace, téměř nikdy nebývá ta nejlepší na trhu. Počítá s tím, že se ti nebude chtít nic řešit. Většinou má pravdu.

Časování

- ☐ Začni **4–6 měsíců** před koncem fixace, ne až přijde dopis
- ☐ Znáš přesné datum konce fixace a výši zbývajících jistiny
- ☐ Mám v ruce nabídku své banky i srovnání s ostatními
- ☐ Víím, jestli mi vyšší hodnota nemovitosti sníží LTV a tím i sazbu
- ☐ Zvážil jsem změnu splatnosti — kratší doba znamená vyšší splátku, ale výrazně méně zaplacených úroků

Kdy můžeš splatit bez poplatku

Po novele účinné od září 2024 může banka při splacení uprostřed fixace účtovat **0,25 % z předčasně splacené částky za každý započatý rok** do konce fixace, nejvýše však 1 %. Bez poplatku splatíš zejména:

- na konci fixace a do tří měsíců od sdělení nové sazby
- až 25 % jistiny jednou ročně
- při prodeji nemovitosti po dvou letech od jejího nabytí
- ve vážných životních situacích a při vypořádání SJM

Konkrétní podmínky se liší podle smlouvy — než se rozhodneš, nech si spočítat, jestli úspora na sazbě převáží náklady na přechod.

Náklady na přechod k jiné bance, se kterými musíš počítat

Nový odhad nemovitosti · návrh na vklad nového zástavního práva a výmaz starého · případné poplatky za předčasné splacení · přepis vinkulace pojištění · a hlavně vlastní čas. U menšího zůstatku jistiny se přechod nemusí vyplatit — rozhoduje rozdíl v sazbě a zbývajících doba splatnosti, ne jen samotná sazba.

Dokumenty k hypotéce



Nejčastější důvod, proč se hypotéka vleče, není banka. Je to jeden chybějící papír, na který se čeká deset dní. Připrav si složku dřív, než ji někdo bude chtít.

Vždy, bez ohledu na typ příjmu

- ☐ Dva doklady totožnosti občanka + řidičák nebo pas
- ☐ Výpisy z běžného účtu za posledních 3–6 měsíců
- ☐ Přehled všech současných úvěrů, leasingů a kreditů
- ☐ Doklad o vlastních zdrojích výpis ze spořicího účtu, darovací smlouva od rodičů, výpis z podílového fondu
- ☐ Rodný list dítěte, pokud uplatňuješ zvýhodnění
- ☐ Rozsudek o rozvodu a vypořádání SJM, pokud se tě týká

K nemovitosti

- ☐ Kupní nebo rezervační smlouva
- ☐ Aktuální výpis z katastru nemovitostí
- ☐ Snímek katastrální mapy, u domu i nabývací titul prodávajícího
- ☐ Průkaz energetické náročnosti (PENB)
- ☐ Fotodokumentace a půdorys pro odhadce
- ☐ U SVJ: stanovy, potvrzení o bezdlužnosti, výše příspěvků
- ☐ U výstavby či rekonstrukce: projekt, rozpočet, stavební povolení

Zaměstnanec

- ☐ Potvrzení o příjmu na formuláři banky bývá platné jen 30 dní
- ☐ Pracovní smlouva včetně dodatků
- ☐ Výplatní pásky za 3–6 měsíců
- ☐ Pozor na zkušební dobu a dobu určitou — většina bank chce mít po zkušebce

OSVČ

- ☐ Daňová přiznání za 1–2 roky s razítkem podání
- ☐ Potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu, ČSSZ a zdravotní pojišťovny
- ☐ Přehledy o příjmech a výdajích pro ČSSZ
- ☐ Výpisy z podnikatelského účtu
- ☐ **Paušální výdaje snižují daň, ale i příjem, který ti banka uzná**

Společník s. r. o.

- ☐ Účetní závěrky za 2 roky
- ☐ Daňová přiznání firmy
- ☐ Doklad o vyplacené odměně, mzdě nebo podílu na zisku
- ☐ Bezdlužnosti za firmu i za tebe
- ☐ Aktuální obrátovka nebo výsledovka

Další příjmy, které banka může uznat — a co k nim doložit

- **Příjem z nájmu** — nájemní smlouvy a daňové přiznání; banky obvykle uznají jen část
- **Rodičovský příspěvek a mateřská** — rozhodnutí ÚP, potvrzení o délce
- **Výživné** — rozsudek a doklad o skutečném placení
- **Důchod** — rozhodnutí ČSSZ, výpis z účtu
- **Příjem ze zahraničí** — komplikace: ne každá banka ho bere, směnný kurz i doklady se řeší individuálně
- **Dohody DPP/DPČ** — většinou se nezapočítávají vůbec



Banka ti projde výpisy řádek po řádku. Půl roku před žádostí proto žádné sázky, žádná nová kreditka, žádný nový leasing — co tam do té doby přibude, už z nich nevymažeš.

Průběh hypotéky krok za krokem



- 1 **Předschválení** — banka orientačně potvrdí, kolik ti půjčí. Není závazné, ale s ním jednáš úplně jinak. Dělá se ještě před hledáním.
- 2 **Rezervační smlouva** — platíš zálohu (běžně 50–100 tisíc). Klíčové je, aby lhůty ve smlouvě odpovídaly reálné době vyřízení hypotéky. Krátká lhůta = tvoje záloha v ohrožení.
- 3 **Podání žádosti** — kompletní složka dokumentů. Nekompletní žádost neběží, jen leží.
- 4 **Odhad nemovitosti** — banka určí hodnotu, ze které počítá LTV. Bývá nižší než kupní cena, zvlášť u přeplacených bytů. Rozdíl doplácíš z vlastního.
- 5 **Schválení a nabídka** — přečti si podmínky čerpání a všechny povinnosti: aktivní účet, pojištění, doložení účelu.
- 6 **Podpis úvěrové a zástavní smlouvy** — zástavní smlouva se podává na katastr; do zápisu zástavního práva banka nečerpá.
- 7 **Návrh na vklad na katastr** — katastr má ze zákona ochrannou lhůtu 20 dnů, teprve pak zapisuje. Počítej s tím v termínech.
- 8 **Čerpání** — peníze jdou do úschovy nebo přímo prodávajícímu, podle smlouvy. Nikdy v hotovosti a nikdy dřív, než je návrh podán na katastru.
- 9 **Předání a přepisy** — předávací protokol se stavy měřičů, přepis energií, SVJ, trvalý pobyt, daňové přiznání k dani z nemovitých věcí do konce ledna dalšího roku.

Kde se to nejčastěji zaseká

- **Odhad přijde nižší než kupní cena.** Musíš doplatit rozdíl z vlastního, nebo dohodnout slevu. Nejčastější důvod, proč obchod padne.
- **Chybí jeden dokument.** Bezdlužnost, potvrzení o příjmu po expiraci, souhlas manžela.
- **Rezervační lhůta je kratší než realita.** Vyjednej si ji na 8 týdnů, ne na 30 dní.
- **Nezapsaná stavba nebo přístavba.** Banka to do zástavy nevezme, dokud se to nesrovná.
- **Prodávající má na nemovitosti zástavu a její výmaz se neřeší souběžně.**
- **Nesjednané pojištění nemovitosti s vinkulací ve prospěch banky** — bez něj se nečerpá.

Než podepíšeš úvěrovou smlouvu

- ☐ Znáš RPSN, ne jen úrokovou sazbu RPSN zahrnuje i poplatky a ukáže skutečnou cenu
- ☐ Víš, co všechno musím splnit, abych sazbu udržel aktivní účet, příchozí mzda, pojištění, karta
- ☐ Rozumím délce fixace a co se stane, až skončí
- ☐ Víš, kolik a kdy mohu mimořádně splatit bez sankce
- ☐ Zkontroloval jsem poplatek za vedení úvěru a za čerpání
- ☐ Znáš podmínky, za kterých mohu hypotéku převést na jinou nemovitost

Moje termíny — vyplň si je a hlídej

Většina zdržení vznikne tím, že nikdo nehlídá, co se má stát příští týden. Tohle je tvůj vlastní přehled.

Podpis rezervační smlouvy	Lhůta na dofinancování končí	Podání žádosti o hypotéku
_____	_____	_____
Odhad nemovitosti	Podpis úvěrové smlouvy	Návrh na vklad podán na katastr
_____	_____	_____
Čerpání	Předání nemovitosti	Konec fixace (zapiš si hned)
_____	_____	_____

Fixace: krátká, nebo dlouhá?

Není univerzálně správná odpověď — je to sázka na to, kam půjdou sazby, a zároveň nákup jistoty. **Krátká fixace** (1–3 roky) tě rychleji pustí k nižším sazbám, ale vystavuje riziku, že za dva roky budeš platit víc. **Dlouhá fixace** (5–10 let) ti zafixuje splátku a klid, ale pokud sazby klesnou, díváš se na to zvenku. Rozhoduj podle toho, jak velký výkyv splátky tvůj rozpočet unese — ne podle toho, co si myslíš o vývoji sazeb.

Dvanáct nejdražších chyb a slovníček



- 1 **Rezervačka dřív než banka.** Podpis s krátkou lhůtou a bez předschválení. Nejdražší chyba v celém seznamu.
- 2 **Spoléhat na kalkulačku místo na propočet.** Kalkulačka nezná tvoje kreditky, dobu určitou ani paušál v daňovém přiznání.
- 3 **Naspořit přesně 20 % a nic víc.** Odhad, úschova, katastr, pojištění, stěhování — a rezerva na tři splátky.
- 4 **Neověřit si list vlastnictví osobně.** Zdarma, za dvě minuty, na katastru online.
- 5 **Nezjistit dluh prodávajícího vůči SVJ.** Přechází na tebe s bytem.
- 6 **Spoléhat na to, že odhad vyjde na kupní cenu.** Bývá nižší než kupní cena, rozdíl doplácíš ty.
- 7 **Domluvit se ústně, co v bytě zůstane.** Co není v kupní smlouvě, to tam nezůstane.
- 8 **Poslat kupní cenu přímo prodávajícímu.** Vždy úschova — advokátní, notářská nebo bankovní.
- 9 **Vybírat banku jen podle sazby v reklamě.** Rozhoduje RPSN, podmínky pro udržení sazby a to, jestli tvůj příjem vůbec uzná.
- 10 **Nabrat maximální možnou splátku.** Banka schválí strop, ne to, co je pro tebe zdravé.
- 11 **Zapomenout na pojištění nemovitosti a schopnosti splácet.** První vyžaduje banka, druhé chrání rodinu.
- 12 **Nechat konec fixace bez povšimnutí.** Automatická nabídka banky je pohodlná a téměř nikdy nejlepší.

Slovníček, ať ti nikdo nemluví řečí, které nerozumíš

LTV

Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti. Čím nižší, tím lepší sazbu obvykle dostaneš.

DSTI

Podíl všech splátek na tvém čistém měsíčním příjmu.

DTI

Celkový dluh vyjádřený jako násobek ročního čistého příjmu.

RPSN

Roční procentní sazba nákladů. Skutečná cena úvěru včetně poplatků — jediné číslo, kterým se dají nabídky poctivě srovnat.

Fixace

Období, po které se nemění úroková sazba.

Anuita

Stále stejná měsíční splátka, ve které se postupně mění poměr úroku a jistiny.

Jistina

Zbývající dlužná částka bez úroků.

Zástavní právo

Právo banky prodat nemovitost, když nesplácíš. Zapisuje se do katastru.

Vinkulace

Pojistné plnění je vázáno ve prospěch banky.

Úschova

Účet třetí strany, kde leží kupní cena, dokud se převod nezapiše na katastr.

Plomba

Značka na katastru, že u nemovitosti právě probíhá řízení o změně.

Věcné břemeno

Právo někoho jiného nemovitost užívat — třeba doživotní bydlení.

Bonita

Schopnost splácet, jak ji vyhodnotí banka.

Akontace

Část ceny, kterou platíš z vlastních peněz.

PENB

Průkaz energetické náročnosti budovy. Prodávající ho musí předložit.

Srovnání nabídek — vyplň, než se rozhodneš

Nabídky si nepamatuji, zapiš si je. Řádek RPSN a řádek podmínky pro udržení sazby rozhodují častěji než samotná sazba.

	BANKA 1	BANKA 2	BANKA 3
Úroková sazba			
RPSN			
Délka fixace			
Měsíční splátka			
Poplatky odhad, vedení, čerpání			
Podmínky pro udržení sazby			
Mimořádné splátky zdarma			
Rychlost vyřízení			

Máš na to člověka



Když si z celého tohoto checklistu odneseš jedinou věc, ať je to tahle: hypotéku si vyříd' dřív, než najdeš byt. Všechno ostatní se pak dá dohnat.

Tenhle checklist je zdarma a záměrně bez formuláře — vytiskni ho, pošli dál, dej ho kamarádovi, který kupuje první byt. Klidně ho vytiskni i pro klienty, pokud sám prodáváš nemovitosti.

Až se dostaneš k bodu, kde se z odškrtnutí stane rozhodování o milionech, dává smysl si zavolat. Srovnáme banky, spočítáme, co reálně dosáhneš, a řekneme ti to i tehdy, když bude odpověď znít „ted' ne“.

Poradenství pro klienta nic nestojí — provizi platí banka. Proto se s námi bavíš o tom, co dává smysl tobě, ne o tom, co je zrovna v akci.

Veronika Fleischer

hypoteční specialista · Praha a Střední Čechy

+420 777 276 645

veronika@hypotekavkapse.cz

Dostupná 9:00–19:00 · hypotekavkapse.cz

**Hypokalkulačka**

Spočítej si orientační splátku dřív, než začneš chodit po prohlídkách.

**Konzultace zdarma**

Nezávazný propočít toho, co reálně dosáhneš — a u které banky.

**eBook HYPO BIBLE 2.0**

Podrobný průvodce pro ty, kdo chtějí rozumět i tomu, co je pod povrchem. Ke stažení na úvodní stránce webu.

Právní upozornění a rozsah

Tento materiál má informativní charakter a slouží jako pracovní pomůcka. Nejde o právní, daňové ani investiční poradenství a nenahrazuje individuální posouzení konkrétní situace. Uvedené částky, limity a pravidla odpovídají stavu k září 2026 a mohou se změnit; před rozhodnutím si ověř aktuální podmínky u své banky nebo poradce. Za rozhodnutí učiněná na základě tohoto dokumentu nenese vydavatel odpovědnost.

Vydává **Veronika Fleischer**, IČO 86662317, Praha · veronika@hypotekavkapse.cz · hypotekavkapse.cz. Volné šíření v nezměněné podobě je vítané.

KAPESNÍ KARTA · PROHLÍDKA

Co se na prohlídce nesmí přehlédnout



Dům a okolí

- ☐ Parkování ověřené po 20. hodině
- ☐ Hluk ve všední večer i v sobotu ráno
- ☐ Sklep: vlhkost, plíseň, zápach
- ☐ Fasáda a nosné zdi bez trhlin
- ☐ Rok výměny stoupaček a rekonstrukce střechy
- ☐ Stav společných prostor a výtahu
- ☐ Územní plán — co vyroste vedle
- ☐ Dojezd do práce v ranní špičce
- ☐ Zápach, hluk nebo provoz v okolí

Byt

- ☐ Rohy, okna, koupelna — vlhkost a plíseň
- ☐ Čerstvá výmalba jen na jedné stěně?
- ☐ Voda naplno na dvou místech zároveň
- ☐ Odpady a WC bez zápachu
- ☐ Dveře dovírají, podlaha v rovině
- ☐ Kapacita jističe a počet zásuvek
- ☐ Slyším sousedy?
- ☐ Jak dlouho teče teplá voda
- ☐ Skutečná výměra vs. inzerát
- ☐ Denní světlo — svítím v poledne?

Papíry

- ☐ Čerstvý výpis z katastru — stažený mnou
- ☐ Oddíl C: zástavy a věcná břemena
- ☐ Oddíl D: exekuce, insolvence, plomba
- ☐ Bezdlužnost prodávajícího vůči SVJ
- ☐ Fond oprav, úvěr SVJ, plánované opravy
- ☐ PENB a vyúčtování za dva roky
- ☐ Věcná břemena a nájemní smlouva
- ☐ Zápisy ze shromáždění SVJ
- ☐ Písemně: co v bytě zůstává

Kolik to bude stát měsíčně — spočítej na místě

Splátka hypotéky

Fond oprav a služby

Energie

Daň z nemovitosti / 12

CELKEM za měsíc

Nemovitost

Cena

Dojem 1–10

Co mě zarazilo

Nejdřív banka, potom rezervační smlouva. Nikdy naopak.

PŘEHYB

Vyfoť si vždy

- ☐ Každou místnost od dveří
- ☐ Rozvaděč a jistič
- ☐ Kotel nebo předávací stanici
- ☐ Okna zevnitř i zvenku
- ☐ Podezřelá místa a trhliny s měřítkem
- ☐ Sklep a číslo kóje
- ☐ Stavby všech měřičů
- ☐ Tabuli SVJ ve vchodu
- ☐ Výhled z každého okna
- ☐ Dům zvenku a jeho okolí

Zeptej se nahlas

- ☐ Proč prodáváte?
- ☐ Jak dlouho je to v nabídce?
- ☐ Byla tu voda nebo plíseň?
- ☐ Poslední velká oprava a kdy?
- ☐ Je někdo hlášen k trvalému pobytu?
- ☐ Existuje nájemní smlouva?
- ☐ Kdy je možné předání?
- ☐ Co přesně v bytě zůstává?
- ☐ Kolik dáváte měsíčně za energie?
- ☐ Chystá SVJ velkou opravu?

Poznámky

Než odejdeš

Domluv si **druhou prohlídku v jinou denní dobu** · vyžádej si výpis z katastru a zápisy SVJ e-mailem · nic nepodepisuj na místě, ani rezervaci.



Než podepíšeš, zavolej

Veronika Fleischer · +420 777 276 645 · veronika@hypotekavkapse.cz
hypotekavkapse.cz · hypotéky . lépe . jednoduše

