



HYPOTÉKA BEZ STAROSTÍ

PAVLA PETLACHOVÁ

Finanční poradce

www.pavlapetlachova.cz

HYPOTÉKA

BEZ

STAROSTÍ

- *Pavla Petlachová* -

Prohlášení

Tento materiál je informačním produktem. Jakékoliv šíření nebo poskytování třetím osobám bez souhlasu autora je zakázáno. Děkuji za pochopení a respektování tohoto sdělení. Stažením tohoto materiálu rozumíte, že jakékoliv použití informací z tohoto materiálu a úspěchy či neúspěchy z toho plynoucí, jsou pouze ve Vašich rukách a autor nenese žádnou odpovědnost. V tomto materiálu můžete najít informace o produktech nebo službách třetích osob. Tyto informace jsou pouze doporučením a vyjádřením mého názoru k této tematice.

Obsah

Úvod.....	8
1. Co je to hypotéka?.....	9
2. Nejčastější mýty o hypotékách.....	10
3. Jak probíhá vyřízení hypotéky krok za krokem?	12
3.1 Srovnání nabídek bank	12
3.2 Pre-scoring: Předběžné posouzení úvěru	12
3.3 Dodání potřebných dokumentů	13
3.4 Podpis úvěrové smlouvy	13
3.5 Čerpání peněz.....	14
4. Jak dlouho trvá vyřízení hypotéky?	15
4.1 Jak dlouho trvá vyřízení jednotlivých kroků?	15
4.2 Kdy může být hypotéka schválena za pár dní?	15
4.3 Kdy se může proces výrazně zpozdit?	16
4.4 Jak si hypotéku vyřídit co nejrychleji?	16
4.5 Fáze procesu a jejich orientační trvání:	17
5. Nejčastější překážky a problémy při žádosti o hypotéku	19
5.1 Co nejčastěji zpomaluje schválení hypotéky?	19
5.2 Registry dlužníků – Co když mám záznam?	20
5.3 Bonita – Jak vysokou hypotéku si mohu dovolit?.....	20
5.4 LTV – Jaký vliv má hodnota nemovitosti na výši úvěru?	21
6. Na co si dát pozor při výběru hypotéky?.....	23
6.1 Poplatky, RPSN a další skryté náklady	23
6.2 Fixace hypotéky – Jak si správně nastavit úrok?	24
6.3 Před-schválená hypotéka – Má to smysl?	24
6.4 Refinancování hypotéky – kdy se vyplatí?	25
7. Užitečné tipy pro úsporu času i peněz	28
7.1 Jak se vyhnout provizi realitní kanceláře.....	28
7.2 Proč se vyplatí využít služeb hypotečního poradce?	29
8. Jak vám mohu pomoci já?.....	30
8.1 Výhody spolupráce se mnou	30
8.2 Zkušenosti klientů.....	31

☒ Bonus: Na co si dát pozor při žádosti o hypotéku	32
☒ Bonus 2: Využijte služeb hypotečního poradce.....	34
Co vám spolupráce se mnou přinese?.....	34
Udělejte si hypotéku jednodušší a výhodnější	36

1. Úvod

Průvodce krok za krokem aneb bezpečně k vlastnímu bydlení

Hypotéka je závazek na desítky let, který vám může pomoci splnit si sen o vlastním bydlení, ale také vás může přivést do finančních potíží. Klíčem k úspěchu je správné plánování a realistický pohled na vaše finanční možnosti. Bez důkladné přípravy se může splácení stát nepříjemnou zátěží, která vám výrazně ovlivní životní styl i dlouhodobé cíle.

Tento e-book vám pomůže pochopit všechna zásadní pravidla, která byste měli znát ještě před tím, než se do hypotéky pustíte. Ukáže vám nejen, jak se vyhnout častým chybám, ale také vám představí některé méně známé strategie, jak si hypotéku nastavit co nejvýhodněji. Po jeho přečtení budete mít náskok před většinou lidí, kteří se o hypotéku ucházejí, a budete schopni dělat informovaná rozhodnutí.

Chcete si být jistí, že vyberete správnou hypotéku a nebudete zbytečně přeplácat? Pojd'te si přečíst na co si dát pozor, jak se vyhnout nejčastějším chybám a kde můžete ušetřit statisíce.

2. Co je to hypotéka?

Hypotéka je dlouhodobý úvěr, který banka poskytuje na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Po schválení hypotéky banka vyplatí peníze buď přímo prodávajícímu, nebo na váš účet.

Vy následně splácíte bance pravidelné **měsíční splátky**, které se skládají ze dvou částí:

- ✓ **Jistina** – částka, kterou jste si skutečně půjčili.
- ✓ **Úrok** – částka, kterou platíte bance za půjčení peněz.

Existují tři základní typy splácení:

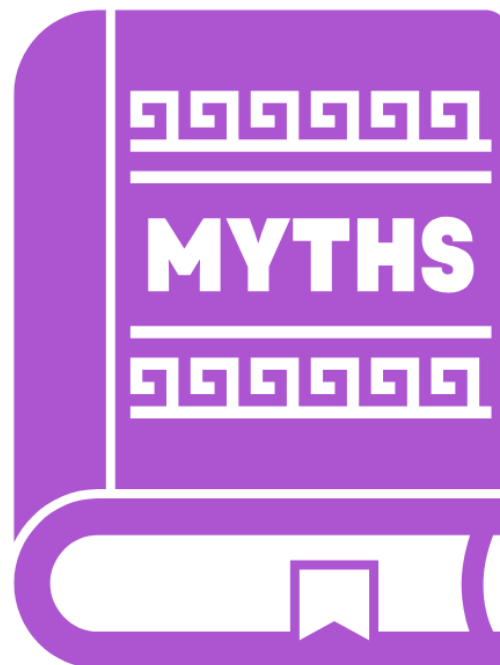
- ✦ **Anuitní splátky** – Každý měsíc platíte stejnou částku. Na začátku tvoří větší část splátky úroky, postupně se podíl jistiny zvyšuje.
- ✦ **Progresivní splátky** – Splátky se postupně zvyšují. Tento model je vhodný pro lidi, kteří očekávají růst příjmů.
- ✦ **Degresivní splátky** – Splátky se postupně snižují, což může být výhodné pro ty, kteří chtějí splatit větší část dluhu dříve.

Nejběžnějším typem hypotéky v Česku je **anuitní splácení** s pevnou měsíční částkou.



3. Nejčastější mýty o hypotékách

Kolem hypoték koluje mnoho mýtů a nejasností, které mohou vést k chybným rozhodnutím nebo zbytečným obavám. Pojdme se podívat na ty nejčastější a uvést je na pravou míru.



✦ Mýtus 1: „Hypotéku dostane jen bohatý člověk.“

Fakta: Hypotéku může získat každý, kdo splní podmínky banky. Nejde o to, kolik vyděláváte, ale zda máte **stabilní příjem a dostatečnou bonitu**. Banky posuzují vaši schopnost splácet podle výše příjmu, vašich závazků a dalších faktorů, ne podle toho, jestli patříte mezi „bohaté“.

✦ Mýtus 2: „Hypotéka znamená dluh na celý život.“

Fakta: I když hypotéka bývá sjednána na 20–30 let, **neznamená to, že ji musíte splácet celou dobu**. Můžete ji kdykoli **předčasně splatit, refinancovat nebo provádět mimořádné splátky**, čímž si celkové splácení zkrátíte.

✦ Mýtus 3: „Fixace znamená, že nemůžu nic měnit.“

Fakta: Fixace úrokové sazby znamená, že máte garantovaný stejný úrok po určitou dobu. To ale **neznamená, že nemůžete hypotéku refinancovat nebo předčasně splatit**. Některé banky umožňují předčasné splacení i v době fixace, jen je potřeba počítat s určitými poplatky nebo podmínkami.

✦ **Mýtus 4: „Nejlepší hypotéku dostanu ve své bance.“**

Fakta: To, že máte účet v určité bance, neznamená, že vám nabídne nejlepší hypotéku. **Každá banka má jiné podmínky**, a proto je důležité **porovnat více nabídek**, než se rozhodnete. Často se vyplatí využít služeb hypotečního poradce, který vám pomůže najít nejvýhodnější variantu.

✦ **Mýtus 5: „Hypotéku dostanu jen s pracovní smlouvou na dobu neurčitou.“**

Fakta: Ačkoli banky preferují stabilní zaměstnání na dobu neurčitou, **existují i jiné možnosti**. Pokud jste OSVČ, podnikatel nebo máte smlouvu na dobu určitou, hypotéku stále můžete získat – banka ale bude pečlivěji posuzovat vaši finanční stabilitu.

✦ **Mýtus 6: „Hypotéka je vždy nejdražší možnost financování bydlení.“**

Fakta: Většina lidí si myslí, že hypotéka je jen nutné zlo, ale pravda je, že jde často o **nejlevnější formu úvěru**. Ve srovnání se spotřebitelskými úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření má obvykle **výrazně nižší úrokovou sazbu**.

✦ **Mýtus 7: „Hypotéku mi banka schválí okamžitě.“**

Fakta: Schvalování hypotéky může trvat několik týdnů. **Banka prověřuje vaši bonitu, záznamy v registrech, odhad nemovitosti a další faktory**. Pokud chybí některé dokumenty nebo se objeví komplikace, může se celý proces protáhnout.



4. Jak probíhá vyřízení hypotéky krok za krokem?

Vyřízení hypotéky není složitý proces, pokud víte, co vás čeká a na co si dát pozor. Správná příprava vám může ušetřit nejen čas, ale i peníze. Pojdme se podívat na jednotlivé kroky, které vás čekají.

4.1 Srovnání nabídek bank

Než se pustíte do samotné žádosti, je důležité porovnat nabídky různých bank. Hypoteční úvěry se mohou lišit nejen úrokovou sazbou, ale i poplatky, možnostmi mimořádných splátek, fixací a dalšími podmínkami.

Na co se při srovnání zaměřit?

- **Úroková sazba** – nejnižší úrok nemusí nutně znamenat nejvýhodnější nabídku.
- **RPSN (roční procentní sazba nákladů)** – ukazuje skutečné náklady na hypotéku.
- **Podmínky čerpání a splácení** – některé banky mají přísnější požadavky.
- **Možnosti předčasného splacení** – důležité, pokud plánujete hypotéku splatit dříve.

TIP: Pokud se v nabídkách nevyznáte, využijte služeb hypotečního poradce, který vám pomůže vybrat nejvýhodnější variantu.

4.2 Pre-scoring: Předběžné posouzení úvěru

Pre-scoring je proces, při kterém banka předběžně posoudí vaši bonitu a zjistí, zda máte šanci na schválení hypotéky. Tento krok vám pomůže odhalit případné překážky dříve, než podáte oficiální žádost.

Co banka při pre-scoringu hodnotí?

- **Výši a stabilitu příjmů** – banky chtějí mít jistotu, že budete schopni hypotéku splácet.
- **Historii v registrech dlužníků** – záznamy o nesplacených úvěrech mohou být problém.

- **Stávající závazky** – čím více dluhů máte, tím nižší hypotéku dostanete.

TIP: Pokud banka pre-scoringem neprojde, můžete ještě upravit svou finanční situaci a pokusit se o schválení později.

4.3 Dodání potřebných dokumentů

Jakmile máte vybranou banku a úvěr prošel předběžným posouzením, je třeba dodat potřebné dokumenty k žádosti.

Nejčastěji požadované dokumenty:

- Doklad totožnosti (občanský průkaz, případně pas).
- Potvrzení o příjmech (zaměstnanci potvrzení od zaměstnavatele, OSVČ daňové přiznání).
- Výpis z bankovního účtu (obvykle za poslední 3–6 měsíců).
- Kupní smlouva nebo odhad nemovitosti (pokud již máte vybranou nemovitost).
- Výpis z katastru nemovitostí (u nemovitosti, kterou dáváte do zástavy).

TIP: Čím rychleji dokumenty dodáte, tím rychleji proběhne schválení hypotéky.

4.4 Podpis úvěrové smlouvy

Po schválení žádosti vám banka připraví úvěrovou smlouvu. Než ji podepíšete, pečlivě si ji pročtěte a ujistěte se, že rozumíte všem podmínkám. Pokud si nejste jistí, nechte si ji zkontrolovat odborníkem.

Na co si dát pozor?

- Výši a typ úrokové sazby (fixní vs. variabilní).
- Poplatky spojené s hypotékou.
- Možnosti předčasného splacení.
- Podmínky čerpání úvěru.

TIP: Nechte si do smlouvy doplnit možnost mimořádných splátek bez sankcí.

4.5 Čerpání peněz

Po podpisu smlouvy může dojít k čerpání hypotéky. Záleží na tom, zda kupujete hotovou nemovitost, stavíte, nebo refinancujete jiný úvěr.

Možnosti čerpání:

- **Jednorázové čerpání** – například při koupi hotového bytu.
- **Postupné čerpání** – pokud financujete výstavbu, banka uvolňuje peníze postupně podle faktur.

TIP: Ujistěte se, že máte připravené všechny podklady, které banka požaduje pro uvolnění peněz.

Tímto krokem máte hypotéku vyřízenou a můžete se pustit do realizace svého bydlení! 😊



5. Jak dlouho trvá vyřízení hypotéky?

Doba vyřízení hypotéky se může lišit podle banky, složitosti případu a připravenosti žadatele. Pokud máte všechny potřebné dokumenty v pořádku a vyberete si správnou banku, můžete mít hypotéku schválenou během několika dní. Naopak pokud narazíte na komplikace, může se proces protáhnout na několik týdnů.

5.1 Jak dlouho trvá vyřízení jednotlivých kroků?

Celková doba vyřízení hypotéky se tak obvykle pohybuje mezi 2 až 6 týdny, ale v ideálních podmínkách to může být i rychlejší.

Co ovlivňuje rychlost vyřízení hypotéky?

- ✓ **Připravenost žadatele** – Pokud máte všechny potřebné dokumenty nachystané předem, celý proces se výrazně urychlí.
- ✓ **Spolupráce s bankou a poradcem** – Hypoteční poradce může celý proces urychlit, protože ví, jaké dokumenty budou potřeba, a pomůže je nachystat správně.
- ✓ **Typ hypotéky** – Refinancování hypotéky bývá zpravidla rychlejší než hypotéka na koupi nemovitosti nebo na výstavbu.
- ✓ **Bonita a registry** – Pokud máte stabilní příjem a bezproblémovou úvěrovou historii, schválení hypotéky bývá rychlejší.

5.2 Kdy může být hypotéka schválena za pár dní?

Pokud máte vše připravené, banka s vámi nemá žádné komplikace a neřeší se například odhad nemovitosti, může být hypotéka schválena do 5 dnů. To je ale spíše výjimečné a platí hlavně pro klienty s výbornou bonitou.

5.3 Kdy se může proces výrazně zpozdit?

 **Chybějící nebo špatně vyplněné dokumenty** – Pokud banka potřebuje dodatečné podklady, proces se může protáhnout o několik dní či týdnů.

 **Záznamy v registrech** – Pokud máte negativní záznam v registru dlužníků, banka si vás bude prověřovat podrobněji.

 **Zdlouhavý odhad nemovitosti** – Pokud není odhad nemovitosti hotový včas, banka nebude schopná hypotéku schválit.

 **Špatná komunikace s bankou** – Některé banky jsou rychlejší než jiné. Pokud chcete proces urychlit, je dobré vybírat banku i podle rychlosti schvalování.

5.4 Jak si hypotéku vyřídit co nejrychleji?

✓ **Nachystejte si všechny dokumenty předem** – Pokud je budete sbírat až během procesu, zbytečně si prodloužíte dobu schvalování.

✓ **Nechte si udělat pre-scoring** – Předběžné posouzení vám dá jasnější představu o tom, zda na hypotéku dosáhnete.

✓ **Využijte hypotečního poradce** – Pomůže vám s vyřízením papírů a komunikací s bankou, čímž celý proces výrazně urychlí.

✓ **Vyberte si banku, která schvaluje hypotéky rychle** – Některé banky jsou výrazně pomalejší než jiné, proto je důležité srovnání nejen úrokových sazeb, ale i rychlosti schvalování.

Délka vyřízení hypotéky se může lišit v závislosti na několika faktorech, jako je připravenost žadatele, typ nemovitosti a interní procesy banky. Obecně lze říci, že celý proces trvá přibližně 3 až 6 týdnů.



5.5 Fáze procesu a jejich orientační trvání:

1. Sběr a dodání potřebných dokumentů (1–2 týdny):

Tato fáze zahrnuje shromáždění všech požadovaných podkladů, jako jsou potvrzení o příjmech, výpisy z účtu či dokumentace k nemovitosti. Délka této fáze závisí na rychlosti, s jakou žadatelé dodají kompletní dokumentaci.

2. Odhad nemovitosti (1 týden):

Banka si nechává zpracovat odhad hodnoty nemovitosti, která bude sloužit jako zástava. Tento proces obvykle trvá několik dní až týden.

3. Schválení hypotéky (1–2 týdny):

Po dodání všech podkladů a odhadu nemovitosti banka posuzuje žádost o úvěr. Schvalovací proces může trvat od několika dní do dvou týdnů, v závislosti na složitosti případu a vytíženosti banky.

4. Podpis úvěrové smlouvy a čerpání úvěru (1–2 týdny):

Po schválení hypotéky následuje podpis smlouvy a splnění podmínek pro čerpání úvěru, jako je například vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Tato fáze může trvat jeden až dva týdny.



Faktory ovlivňující délku vyřízení hypotéky:

- **Kompletnost a správnost dodaných dokumentů:** Nedostatky či chyby v dokumentaci mohou proces výrazně zpomalit.
- **Rychlost komunikace mezi žadatelem a bankou:** Promptní reakce na požadavky banky urychlují celý proces.
- **Typ nemovitosti:** U specifických typů nemovitostí, jako jsou nemovitosti ve výstavbě či rekonstrukci, může být proces delší.
- **Vytíženost banky:** V období zvýšeného zájmu o hypotéky mohou být lhůty delší.

Pro urychlení procesu se doporučuje mít předem připravené všechny potřebné dokumenty a konzultovat postup s hypotečním poradcem či bankovním specialistou. Tím lze předejít zbytečným prodlevám a komplikacím.

Shrnutí

Délka vyřízení hypotéky závisí hlavně na tom, jak dobře jste připraveni a jak rychle pracuje banka. Pokud je všechno v pořádku, může být hypotéka schválena do dvou týdnů. Naopak pokud se objeví komplikace, může proces trvat i déle než měsíc. Nejlepší způsob, jak si celý proces urychlit, je mít dopředu všechny podklady a spolupracovat s odborníkem, který vás provede celým procesem bez zbytečných zdržení.



6. Nejčastější překážky a problémy při žádosti o hypotéku

Vyřízení hypotéky může proběhnout hladce, ale také se může nečekaně protáhnout kvůli různým překážkám. Některé z nich dokážete ovlivnit předem, jiné vyžadují trpělivost a správnou strategii. Pojdme se podívat na nejčastější problémy, které mohou schvalování hypotéky zkomplikovat.

6.1 Co nejčastěji zpomaluje schválení hypotéky?

Proces vyřízení hypotéky může být zdoluhavý hlavně kvůli těmto faktorům:

- ✓ **Nedostatečně připravené dokumenty** – Pokud dodáte nekompletní nebo chybné podklady, banka vás vyzve k doplnění, což celý proces zpomalí.
- ✓ **Zdoluhavý odhad nemovitosti** – Banka musí ověřit hodnotu nemovitosti, kterou dáváte do zástavy. Pokud je odhadce vytížený nebo dojde k problémům s přístupem k nemovitosti, proces se může výrazně prodloužit.
- ✓ **Záznamy v registrech dlužníků** – Pokud máte negativní záznam v registru, banka vás může hodnotit jako rizikového klienta a žádost zamítnout nebo zpřísnit podmínky.
- ✓ **Nízká bonita** – Nedostatečný příjem znamená, že banka vám nemusí schválit požadovanou výši hypotéky.
- ✓ **Problémy s katastrem nemovitostí** – Pomalé vyřízení vkladu zástavního práva může zdržet čerpání úvěru.
- ✓ **Vytíženost banky** – Některé banky mají delší schvalovací procesy, což je nutné zohlednit při plánování.

6.2 Registry dlužníků – Co když mám záznam?

Banka si před schválením hypotéky vždy prověřuje vaši úvěrovou historii v registrech dlužníků. Pokud máte negativní záznam (např. opožděné splátky u jiných úvěrů nebo kreditních karet), může to ovlivnit schválení hypotéky.

Nejčastější registry, které banky kontrolují:

✚ **Bankovní registr klientských informací (BRKI)** – obsahuje informace o vašich úvěrech a jejich splácení.

✚ **Nebankovní registr klientských informací (NRKI)** – eviduje úvěry od leasingových a splátkových společností.

✚ **Solus** – záznamy o neplátcích, včetně dlužníků za telefonní služby nebo energie.

Co dělat, pokud mám záznam v registru?

- Zjistěte, zda je záznam stále aktivní (některé banky neřeší starší záznamy, které jsou již splacené).
- Pokud máte dluhy, snažte se je co nejdříve vyrovnat a požádejte o jejich výmaz.
- Pokud je problém závažný, může pomoci zkušený hypoteční poradce, který doporučí banku s méně přísnými podmínkami.

6.3 Bonita – Jak vysokou hypotéku si mohu dovolit?

Bonita je schopnost klienta splácet úvěr. Banka ji posuzuje na základě příjmů, výdajů a celkové finanční situace.

Jak se počítá bonita?

Banka se podívá na:

- ✓ Pravidelné příjmy (výplata, podnikání, pronájmy, sociální dávky).
- ✓ Stávající závazky (jiné úvěry, leasingy, kreditní karty).

- ✓ Počet vyživovaných osob (děti, manžel/ka bez příjmů).
- ✓ Historii splácení předchozích úvěrů.

Jak si zvýšit bonitu?

- Snížit své pravidelné výdaje (například splatit kreditní karty nebo spotřebitelské úvěry).
- Požádat o nižší hypotéku nebo vyšší fixaci splátek.
- Zahrnout do žádosti spolužadatele s vyšším příjmem (např. partnera/partnerku).
- Zvolit delší dobu splácení hypotéky.



6.4 LTV – Jaký vliv má hodnota nemovitosti na výši úvěru?

LTV (*loan to value*) vyjadřuje poměr mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti. Čím vyšší LTV, tím větší riziko pro banku a tím přísnější podmínky získáte.

Co znamenají jednotlivé hodnoty LTV?

- ✓ **LTV 80 % a méně** – Nejvýhodnější hypotéky s nízkým úrokem.
- ✓ **LTV 80–90 %** – Hypotéka s vyšším úrokem, často s dodatečnými podmínkami.
- ✓ **LTV nad 90 %** – Banky obvykle takovou hypotéku neposkytují, nebo vyžadují ručení další nemovitostí.

Co dělat, pokud nemám dostatečnou hotovost na akontaci?

- Vztít si kombinaci hypotéky a jiného úvěru (například úvěru ze stavebního spoření).
- Ručit jinou nemovitostí, například bytem rodičů.
- Počkat a naspořit si vyšší částku na vstupní investici.

Jaký vliv má věk na výši hypotéky?

- **Mladší žadatelé do 36 let** mohou získat **hypotéku až na 90 % hodnoty nemovitosti (LTV 90 %)**.
- **Žadatelé nad 36 let** mohou získat maximálně **80 % hodnoty nemovitosti (LTV 80 %)**.
- Pokud je vám nad 36 let a nemáte dostatek vlastních prostředků, **může být řešením kombinace hypotéky a jiného typu úvěru** (např. úvěr ze stavebního spoření).

Co s tím?

- ✓ Pokud jste **mladší než 36 let**, můžete využít vyššího LTV a snížit požadavek na vlastní zdroje.
- ✓ Pokud jste **starší než 36 let**, je potřeba mít **alespoň 20 % vlastních prostředků** nebo hledat jiné možnosti financování.

Shrnutí

Nejčastější překážky při schvalování hypotéky souvisejí s bonitou, registry dlužníků, LTV a pomalým procesem v bankách nebo na katastru nemovitostí. Klíčem k hladkému průběhu je důkladná příprava – zajistit všechny dokumenty předem, mít přehled o své finanční situaci a případné problémy řešit dříve, než podáte žádost.

 **Tip na závěr:** Pokud si nejste jistí, jak si stojíte, můžete si nechat udělat předběžné posouzení v bance nebo konzultovat situaci s odborníkem. Tím předejdete nepříjemným překvapením a zvýšíte šance na hladké schválení hypotéky.



7. Na co si dát pozor při výběru hypotéky?

Výběr hypotéky není jen o tom najít nejnížší úrokovou sazbu. Banky mají různé podmínky, poplatky a omezení, která mohou mít velký dopad na celkové náklady i flexibilitu úvěru. Pokud se rozhodnete bez důkladného srovnání, můžete se později dostat do situace, kdy vás hypotéka bude stát více, než jste čekali.

V této kapitole se podíváme na klíčové faktory, které je třeba zvážit při výběru hypotéky.

7.1 Poplatky, RPSN a další skryté náklady

Mnoho lidí se při výběru hypotéky soustředí pouze na úrokovou sazbu, ale skutečné náklady úvěru určují i další poplatky.

Co všechno může hypotéku prodražit?

- ✓ **Poplatek za sjednání hypotéky** – Některé banky jej účtují, jiné ho mají zdarma.
- ✓ **Poplatek za vedení úvěrového účtu** – Drobné částky, které se ale v součtu prodraží.
- ✓ **Poplatek za odhad nemovitosti** – Může stát od 3 000 Kč do 6 000 Kč podle banky a typu nemovitosti.
- ✓ **Poplatky za čerpání hypotéky** – U postupného čerpání (např. při stavbě) si banka může účtovat poplatek za každé čerpání.
- ✓ **Poplatky za předčasné splacení** – Pokud budete chtít hypotéku splatit před koncem fixace, může vás to stát nemalé peníze.

Jak zjistit skutečné náklady hypotéky?

Místo samotného úroku se zaměřte na RPSN (roční procentní sazba nákladů), která zahrnuje nejen úrok, ale i veškeré poplatky spojené s hypotékou. Čím nižší RPSN, tím výhodnější hypotéka.



7.2 Fixace hypotéky – Jak si správně nastavit úrok?

Fixace hypotéky určuje, na jak dlouho máte garantovanou stejnou úrokovou sazbu. Po skončení fixace vám banka nabídne nový úrok podle aktuální situace na trhu.

Jaké jsou nejběžnější fixace?

- ✓ **1 rok** – Možnost rychlé změny, ale často nejisté a dražší.
- ✓ **3 roky** – Kompromis mezi flexibilitou a stabilitou.
- ✓ **5 let** – Nejběžnější varianta, dobrá rovnováha mezi jistotou a případnou změnou úroku.
- ✓ **7–10 let** – Delší stabilita, ale pokud úrokové sazby klesnou, nemůžete snadno refinancovat.

Jakou fixaci si vybrat?

- Pokud očekáváte pokles úrokových sazeb, je lepší kratší fixace.
- Pokud chcete stabilitu a jistotu, vyberte fixaci na 5 nebo více let.
- Pokud máte v plánu brzy hypotéku splatit nebo refinancovat, je vhodnější kratší fixace, abyste se vyhnuli vysokým sankcím za předčasné splacení.

TIP: Sledujte vývoj úrokových sazeb a zajímejte se o možnosti refinancování v budoucnu.

7.3 Před-schválená hypotéka – Má to smysl?

Některé banky nabízejí možnost před-schválené hypotéky, kdy si necháte dopředu posoudit svou bonitu a banka vám garantuje určitou výši hypotéky na omezenou dobu (obvykle 3–6 měsíců).

Výhody před-schválené hypotéky:

- ✓ Máte jistotu, že vám banka hypotéku schválí, než začnete hledat nemovitost.
- ✓ Můžete rychleji jednat při koupi, což je výhoda v konkurenčním boji.
- ✓ Nemusíte se obávat změny úrokových sazeb během platnosti nabídky.

Nevýhody před-schválené hypotéky:

- X Nabídka banky je závazná jen pro vás, ale banka ji nemusí dodržet, pokud se změní pravidla nebo váš příjem.
- X Pokud si hypotéku nevyřídíte v dané lhůtě, musíte žádat znovu.
- X Nemusí být nejvýhodnější – podmínky se mohou změnit a jiná banka může v mezičase nabídnout lepší variantu.

TIP: Pokud víte, že v blízké době budete kupovat nemovitost, může být před-schválená hypotéka výhodná, ale vždy porovnejte aktuální nabídky.



7.4 Refinancování hypotéky – kdy se vyplatí?

Refinancování hypotéky znamená převedení úvěru k jiné bance s výhodnějšími podmínkami. Tento krok může přinést nižší úrokovou sazbu, snížení měsíční splátky nebo lepší podmínky pro mimořádné splátky. Refinancování se obvykle řeší na konci fixačního období, kdy můžete hypotéku bez sankcí převést jinam.

Kdy má refinancování smysl?

- ✓ **Klesly úrokové sazby** – Pokud jsou aktuální sazby nižší než ty, které máte ve smlouvě, refinancováním si můžete zajistit nižší splátku a ušetřit desítky tisíc korun.
- ✓ **Máte nevýhodné podmínky** – Některé starší hypotéky mají vysoké poplatky nebo omezené možnosti mimořádných splátek.
- ✓ **Chcete snížit měsíční splátku** – Refinancováním lze prodloužit dobu splácení, čímž se sníží měsíční zatížení.

- ✓ **Potřebujete navýšit úvěr** – Pokud se hodnota vaší nemovitosti zvýšila, některé banky umožní refinancování s navýšením hypotéky.

Na co si dát pozor při refinancování?

- ✓ **Srovnání všech nákladů** – Nová banka může mít sice nižší úrok, ale zároveň vyšší poplatky za sjednání nebo vedení účtu. Sledujte celkové náklady včetně RPSN.
- ✓ **Podmínky nové smlouvy** – Ověřte si, zda nová hypotéka umožňuje mimořádné splátky zdarma nebo jaké má poplatky za předčasné splacení.
- ✓ **Čas na refinancování** – Ideální doba na řešení refinancování je 3–6 měsíců před koncem fixace, aby byl dostatek času na srovnání nabídek a přechod k nové bance.

TIP: Banky často nabízejí individuální slevy na úrok při refinancování, pokud aktivně vyjednáváte nebo využijete služeb hypotečního poradce.

Jak probíhá refinancování?

- Srovnání nabídek bank – Zjistěte, které banky nabízejí nejvýhodnější podmínky.
- Vyřízení nového úvěru – Po schválení žádosti podepíšete novou smlouvu.
- Splacení staré hypotéky – Nová banka pošle peníze bance, u které máte starou hypotéku.
- Přepis zástavy na katastru nemovitostí – Vaše nová banka se stane věřitelem hypotéky.

Doba refinancování trvá obvykle 4–8 týdnů.

Shrnutí

Refinancování může být skvělým nástrojem pro snížení splátek nebo zlepšení podmínek hypotéky. Ne vždy je ale výhodné! Před rozhodnutím je nutné srovnat nejen úrokovou sazbu, ale i všechny poplatky a podmínky nové hypotéky.

Kdy se refinancování vyplatí?

- ✓ Když jsou aktuální úrokové sazby nižší než vaše současná fixace.
- ✓ Když vám jiná banka nabídne lepší podmínky (mimořádné splátky, nižší poplatky).
- ✓ Když chcete snížit splátku nebo změnit dobu splácení.

Pokud si nejste jistí, jestli je refinancování pro vás správná volba, porovnejte nabídky bank nebo se poraďte s odborníkem, který vám pomůže vybrat nejvýhodnější variantu.

Shrnutí

Při výběru hypotéky se nesoustřeďte jen na úrok, ale sledujte i RPSN, poplatky, podmínky fixace a možnosti předčasného splacení. Pokud si nastavíte správnou fixaci a budete znát skutečné náklady úvěru, můžete ušetřit desetitisíce korun.

Tip na závěr: Pokud si nejste jistí, která hypotéka je pro vás nejlepší, je dobré poradit se s odborníkem nebo hypotečním poradcem, který porovná nabídky více bank a pomůže vám vybrat tu nejvýhodnější.



8. Užitečné tipy pro úsporu času i peněz

Vyřízení hypotéky není jen o tom získat úvěr, ale také o tom, jak ho získat co nejvýhodněji. Mnoho lidí se soustředí pouze na úrokovou sazbu, ale přehlíží další faktory, které mohou mít zásadní vliv na celkové náklady hypotéky.

V této kapitole se podíváme na konkrétní tipy, které vám pomohou ušetřit čas, snížit náklady a zajistit, aby vaše hypotéka byla co nejvýhodnější.

8.1 Jak se vyhnout provizi realitní kanceláře

Pokud kupujete nemovitost přes realitní kancelář, často je součástí ceny provize, která se pohybuje v rozmezí 3–5 % z kupní ceny. To může být klidně několik stovek tisíc korun.

Jak ušetřit na provizi?

- ✓ Hledejte nabídky přímo od majitelů – Existují weby a Facebookové skupiny, kde lidé prodávají své nemovitosti bez realitky.
- ✓ Jednejte o snížení provize – U některých realitních kanceláří je možné domluvit nižší provizi, pokud projevíte zájem o koupi bez dalších podmínek.
- ✓ Kupujte nemovitost od developera – U novostaveb se často neplatí provize, protože ji již zahrnul developer do celkové ceny.

Pozor na právní stránku!

Pokud kupujete nemovitost bez realitky, je důležité mít kvalitně připravenou kupní smlouvu. Vyplatí se investovat do právníka, který prověří vlastnické vztahy a zajistí hladký průběh transakce.

8.2 Proč se vyplatí využít služeb hypotečního poradce?

Mnoho lidí si myslí, že sjednat si hypotéku sami je výhodnější než přes poradce. Ve skutečnosti to ale může být časově i finančně náročnější.

- ♦ Jak vám hypoteční poradce pomůže?

- ✓ Srovná nabídky více bank – Ne každá banka vám nabídne stejné podmínky, poradce vám pomůže najít tu nejlepší variantu.

- ✓ Vyjedná lepší podmínky – Díky dlouhodobé spolupráci s bankami může získat lepší úrok nebo snížení poplatků.

- ✓ Ušetří vám čas – Místo běhání po bankách vyřídí veškerou administrativu za vás.

- ✓ Pomůže s komplikacemi – Pokud máte složitější finanční situaci (např. OSVČ, příjmy ze zahraničí), poradce ví, kde máte největší šanci na schválení.

Mýtus: Hypoteční poradce je drahý

Většina hypotečních poradců pracuje zdarma, protože jejich provize platí banky. Vy tak získáte lepší podmínky bez dalších nákladů.

TIP: Pokud nechcete ztrácet čas a chcete mít jistotu, že dostanete tu nejlepší hypotéku, spolupráce s hypotečním poradcem je rozumná volba.

Shrnutí

Ušetřit na hypotéce neznamená jen hledat nejnižší úrok. Důležité je také eliminovat zbytečné náklady, jako jsou vysoké provize realitních kanceláří nebo nevýhodné poplatky.

Tipy na závěr:

- ✓ Zkuste najít nemovitost bez realitní kanceláře, abyste ušetřili na provizi.

- ✓ Pokud kupujete přes realitku, zkuste jednat o snížení provize.

- ✓ Nechte si poradit od hypotečního specialisty – ušetří vám čas i peníze.

- ✓ Nepodceňujte další náklady hypotéky (poplatky, RPSN, pojištění).

Hypotéka je dlouhodobý závazek – proto se vyplatí věnovat čas nejen jejímu vyřízení, ale i optimalizaci nákladů. Každá ušetřená tisícikoruna dnes vám může přinést desetitisíce korun úspor v budoucnu.



9. Jak vám mohu pomoci já?

Vyřízení hypotéky je složitý proces, ve kterém se snadno můžete ztratit. Mnoho lidí se zaměřuje jen na úrokovou sazbu, ale přehlíží další důležité faktory, jako jsou poplatky, podmínky čerpání nebo možnosti předčasného splacení.

Pokud nechcete riskovat špatné rozhodnutí, které vás bude stát desítky až stovky tisíc korun navíc, vyplatí se mít na své straně odborníka, který vám pomůže najít tu nejvýhodnější variantu a provede vás celým procesem bez zbytečných komplikací.

9.1 Výhody spolupráce se mnou

- ✦ **Srovnám nabídky více bank** – Ušetřím vám čas a vyberu tu nejvýhodnější hypotéku podle vašich možností a potřeb.
- ✦ **Pomohu vám získat lepší podmínky** – Díky zkušenostem a kontaktům v bankách často dokážu vyjednat lepší úrok nebo nižší poplatky.
- ✦ **Ušetřím vám čas i starosti** – Nemusíte běhat po bankách a vyřizovat hromady papírů. Postarám se o administrativu za vás.
- ✦ **Poradím s komplikovanými situacemi** – Pokud jste OSVČ, máte příjem ze zahraničí nebo jste měli problém v registrech, pomohu vám najít řešení.
- ✦ **Dlouhodobá podpora** – Nejsem jen „zprostředkovatel“ hypotéky, ale rád vám pomohu i v budoucnu s refinancováním nebo dalšími finančními rozhodnutími.
- ✦ **Pomohu vám nastavit i finanční rodinný plán** – Hypotéka je jen jedna část finančního obrazu. Společně nastavíme rozumné plánování příjmů, výdajů a úspor, aby vaše rodina byla finančně stabilní i v budoucnosti.

TIP: Mým cílem není jen „prodat“ hypotéku, ale zajistit vám nejvýhodnější řešení, které vám ušetří co nejvíce peněz a zároveň pomůže k dlouhodobé finanční stabilitě.



9.2 Zkušenosti klientů

✦ „Díky spolupráci s Pavlou jsem ušetřil více než 150 000 Kč na úrocích. Navíc mi pomohl vyřešit problém s registrem dlužníků, o kterém jsem ani nevěděl. Doporučuji každému, kdo nechce dělat chyby při výběru hypotéky!“ – Petr K.

✦ „Původně jsem si chtěla vyřizovat hypotéku sama, ale naštěstí jsem dala na doporučení a využila služby Pavly. Nemusela jsem vůbec nic řešit, vše zařídila za mě a vyjednal mi lepší podmínky, než jsem dostala v bance přímo.“ – Lucie M.

✦ „Pavla mi pomohla nejen s hypotékou, ale i s celkovým finančním plánem. Díky jeho radám jsem si nastavil splátky tak, abych měl i dostatek volných financí na investice.“ – David P.

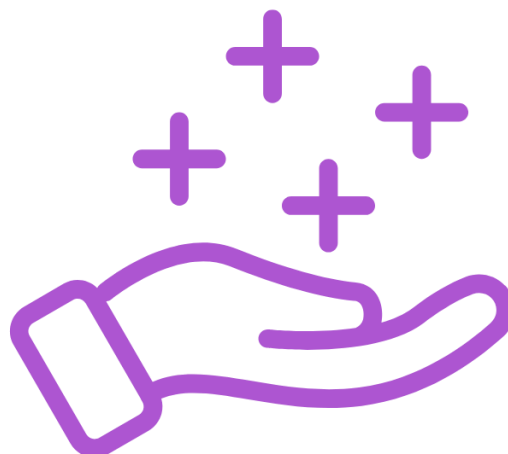
Chcete být dalším spokojeným klientem? Kontaktujte mě a rád vám pomohu najít nejvýhodnější hypotéku na trhu.

Shrnutí

Vyřízení hypotéky je jeden z nejdůležitějších finančních kroků v životě. Pokud chcete mít jistotu, že neuděláte chybu, vyplatí se mít po boku odborníka, který vám pomůže najít nejlepší podmínky, vyřešit komplikace a ušetřit co nejvíce peněz.

Co vám mohu nabídnout?

- ✓ Srovnání nabídek více bank
- ✓ Vyjednání lepších podmínek
- ✓ Pomoc s dokumenty a administrativou
- ✓ Řešení komplikovaných případů
- ✓ Podporu i po získání hypotéky



Nezávazná konzultace vám může ušetřit nejen čas, ale hlavně peníze. Pokud se chcete dozvědět více, neváhejte mě kontaktovat.

Bonus: Na co si dát pozor při žádosti o hypotéku

Vyřízení hypotéky se zdá jednoduché, ale existuje řada věcí, které lidé často podcení a které mohou celý proces zkomplikovat nebo prodražit.

Máte všechny dokumenty správně připravené?

- Banky požadují různé podklady – někdy stačí základní dokumenty, jindy je potřeba doložit další informace.
- Každá chyba v dokumentech znamená zdržení nebo nižší šanci na schválení hypotéky.
 *S tímhle vám pomohu a zajistím, aby vše bylo správně už od začátku.*

Víte, kolik skutečně zaplatíte?

- Úroková sazba není vše! Důležité jsou i poplatky za odhad, vedení účtu, RPSN a skryté náklady.
- Některé banky nabízí lákavý úrok, ale ve výsledku zaplatíte víc.
 *Porovnáám za vás nabídky a spočítám, která je skutečně nejvýhodnější.*

Může banka vaši žádost zamítnout?

- Máte záznam v registrech, příjem ze zahraničí nebo nepravidelné příjmy? Banka může být přísnější.
- Mnoho lidí si žádá u „své“ banky, která jim ale nemusí dát nejlepší podmínky.
 *Zjistím předem, kde máte největší šanci na schválení, a pomohu vám žádost nastavit správně.*

Máte správně nastavenou fixaci a splátky?

- Krátká fixace může znamenat nižší úrok teď, ale nejistotu do budoucna.
- Příliš dlouhá fixace vás může připravit o možnost refinancování.
 *Vysvětlím vám výhody a nevýhody jednotlivých fixací a doporučím tu nejvýhodnější.*

✦ Co když se situace změní?

- Víte, jaké máte možnosti při refinancování?
- Jaké jsou podmínky pro předčasné splacení?
👉 *Dlouhodobě se o své klienty starám a pomohu vám v budoucnu najít nejlepší řešení.*

📌 Chcete mít jistotu, že vyberete správně a ušetříte čas i peníze?

👉 ***Napište mi a společně vybereme nejvýhodnější hypotéku pro vaši situaci!***



Bonus 2: Využijte služeb hypotečního poradce

Ano, hypotéku si můžete vyřídit sami. Ale otázka zní: Opravdu chcete riskovat, že přeplatíte statisíce, jen abyste ušetřili pár hodin času?

Vyřídit si hypotéku vlastními silami znamená běhání po bankách, porovnávání složitých podmínek, nekonečné papírování a hlavně nejistotu, jestli jste si vybrali správně. Drobné chyby nebo špatné nastavení hypotéky vás přitom mohou stát desítky tisíc korun.

Zatímco běžný člověk řeší hypotéku jednou, maximálně dvakrát za život, pro mě je to denní realita. Víím, kam zatlačit, na co si dát pozor ve smlouvách, a mám přístup k lepším podmínkám, než jaké dostanete na pobočce.

Kolik stojí moje služby?

Nic.

Moje odměna jde z provize banky, kterou společně vybereme. Pro vás to znamená, že získáte hypotéku za nejlepších podmínek, aniž by vás to cokoliv stálo.

Chcete ušetřit čas, peníze i nervy? Pak využijte mé zkušenosti a pojdme společně najít tu nejlepší hypotéku pro vás.

9.3 Co vám spolupráce se mnou přinese?

Ušetřený čas a nervy

Nemusíte běhat po bankách, čekat ve frontách a vyplňovat hromady papírů. Všechny podklady za vás připravím já a postarám se o komunikaci s bankou. Vy se mezitím můžete věnovat důležitějším věcem.

Lepší úrokové sazby, než dostanete na pobočce

Díky kontaktům v bankách dokážu zajistit výhodnější sazby, než jaké vám nabídnou při individuální žádosti. Často tak můžete ušetřit 0,2–0,5 % na úroku, což v praxi znamená statisíce korun během splácení hypotéky.

✓ Úspora na poplatcích

Vím, jak banky fungují a jak vyjednat odpuštění některých poplatků – například za zpracování úvěru, odhad nemovitosti nebo vedení účtu. Celková úspora může být v řádech desetitisíců korun.

✓ Vyšší šance na schválení hypotéky

Někdy stačí špatně zvolená formulace a banka vám úvěr zamítne. Vím, co bankéři chtějí slyšet, jak prezentovat váš příjem a jaké dokumenty mohou zvýšit vaše šance na schválení.

✓ Srovnání celého trhu

Neporovnávám jen úrokové sazby – zajímá mě celková výhodnost hypotéky, včetně RPSN, poplatků a podmínek. Během chvíle vám ukážu, jaká výše úvěru je pro vás reálná a u které banky dostanete nejlepší podmínky.

✓ Správné nastavení hypotéky

Upozorním vás na rizikové body ve smlouvě, které by vám mohly v budoucnu způsobit problémy. Pomohu vám nastavit optimální výši splátek tak, aby hypotéka odpovídala vaší finanční situaci a nezatěžovala vás víc, než je nutné.



10. Udělejte si hypotéku jednodušší a výhodnější

Vyřízení hypotéky je velký krok a je úplně normální, že kolem toho máte spoustu otázek. Možná si nejste jistí, kde začít, jak vybrat tu správnou nebo jestli vám banka schválí částku, kterou potřebujete. A to je v pořádku – od toho jsem tady já.

Mým cílem je, abyste si splnili svůj sen o vlastním bydlení bez zbytečných starostí. Nemusíte trávit hodiny porovnáváním nabídek, složitě vyjednávat s bankami nebo se bát, jestli jste na něco nezapomněli. Všechno za vás zařídím tak, aby pro vás hypotéka byla co nejvýhodnější a celý proces co nejjednodušší.

Co získáte, když se na mě obrátíte?

- ✓ Ušetříte si čas i nervy – nemusíte běhat po bankách a řešit složité podmínky.
- ✓ Dostanete nejlepší možné podmínky – díky zkušenostem a kontaktům dokážu vyjednat lepší úrok a nižší poplatky.
- ✓ Budete mít po ruce někoho, kdo vám všechno srozumitelně vysvětlí a pomůže vám udělat správné rozhodnutí.

Co teď? Stačí udělat jeden jednoduchý krok:

 Napište mi nebo zavolejte.

Probereme vaši situaci a najdeme řešení, které vám bude nejlépe vyhovovat.

 E-mail: **pavlapetlachova@gmail.com**

 Telefon: **+420 605 812 712**

 Web: **<https://pavlapetlachova.cz/>**



Chci, aby vaše hypotéka byla co nejvýhodnější a celý proces co nejjednodušší. Stačí se ozvat a společně najdeme tu nejlepší cestu k vašemu vlastnímu bydlení. 😊