



CHECKLIST PŘED HYPOTÉKOU

Projděte si ho dřív, než podepíšete rezervaci. Zabere pár minut a může vám ušetřit peníze i zbytečné komplikace. Odškrtnávejte, co už máte hotové. U nezaškrtnutých bodů hned uvidíte, co ještě potřebujete vyřešit.

1. NEŽ ZAČNETE HLEDAT

- ☐ **Vím, jaký mám čistý měsíční příjem a z čeho se skládá.**
Zaměstnání, OSVČ, pronájem nebo další příjmy.
- ☐ **Vím, jak banka posoudí můj typ příjmu.**
Zkušební doba, pracovní smlouva na dobu určitou, krátká historie OSVČ nebo rodičovská mohou posouzení ovlivnit.
- ☐ **Mám přehled o všech svých závazcích.**
Úvěry, leasing, kreditní karty, kontokorenty nebo splátkový prodej.
- ☐ **Vím, že banka může počítat i s limitem kreditní karty nebo kontokorentu, i když ho aktuálně nečerpám.**
- ☐ **Zkontroloval/a jsem své údaje v úvěrových registrech a nejsou v nich nesrovnalosti.**
- ☐ **Vím, kdo bude žadatelem a případně spolužadatelem.**

2. KOLIK SI MŮŽETE BEZPEČNĚ DOVOLIT

- ☐ **Vím, jakou měsíční splátku zvládnu dlouhodobě - ne jen maximální částku, kterou mi banka schválí.**
- ☐ **Spočítal/a jsem si, jak by se změnila splátka při vyšší úrokové sazbě po skončení fixace.**
- ☐ **Po zaplacení hypotéky a nákladů na bydlení mi zůstává dost peněz na běžný život i další finanční cíle.**
- ☐ **Po koupi mi zůstane finanční rezerva alespoň na 3-6 měsíců výdajů.**
- ☐ **Počítám také s provozními náklady vlastního bydlení.**
Energie, příspěvky na správu domu, pojištění, daň, opravy a údržba.

Banka posuzuje, kolik vám může půjčit. Vy si potřebujete odpovědět, kolik si chcete a můžete bezpečně půjčit.

TO JSOU DVĚ RŮZNÁ ČÍSLA.

3. VLASTNÍ PROSTŘEDKY

- ☐ **Vím, kolik mám vlastních peněz a odkud budou.**
Úspory, dar, prodej jiné nemovitosti, stavební spoření apod. Banka může chtít doložit, odkud vlastní prostředky pocházejí.
- ☐ **Vím, jaké LTV se na mě vztahuje a kolik vlastních prostředků budu skutečně potřebovat.**
U vlastního bydlení je maximální LTV standardně 80 %, u žadatelů mladších 36 let pořizujících vlastní bydlení může být až 90 %. LTV vyjadřuje poměr hypotéky k hodnotě nemovitosti stanovené bankou - ne nutně ke kupní ceně.
- ☐ **Pokud kupuji nemovitost k pronájmu nebo svou třetí a další obytnou nemovitost, počítám s přísnějšími podmínkami.**
Od 1. 4. 2026 ČNB u těchto investičních hypoték doporučuje LTV maximálně 70 % a DTI maximálně 7.
- ☐ **Vím, že banka nemusí nemovitost ocenit stejně jako je její kupní cena.**
Pokud je ocenění banky nižší než kupní cena, může být potřeba doplatit větší část ceny z vlastních peněz.
- ☐ **Mám vlastní prostředky skutečně k dispozici v době, kdy je budu potřebovat.**

4. DOKUMENTY - ORIENTAČNÍ ZÁKLAD

- ☐ **O vás**
Platný doklad nebo doklady totožnosti a případně dokumenty ke spolužadateli.
- ☐ **O příjmu**
Podle situace například potvrzení o příjmu, výpisy z účtu, výplatní pásky nebo daňová přiznání.
- ☐ **K nemovitosti**
Podle typu nemovitosti například list vlastnictví, nabyvací titul, podklady z katastru, půdorys, dokumentace k bytu či domu nebo průkaz energetické náročnosti.
- ☐ **Ke koupi**
Rezervační smlouva, návrh kupní smlouvy a podle potřeby doklady k vlastním zdrojům.

TIP: Každá banka má vlastní metodiku a podle konkrétní situace může požadovat další dokumenty.

5. NAŠLI JSTE NEMOVITOST - PROVĚŘENÍ

- ☐ **Mám aktuální list vlastnictví a ověřil/a jsem, kdo nemovitost skutečně vlastní.**
- ☐ **Na listu vlastnictví nejsou omezení, o kterých nevím.**
Zástavní práva, věcná břemena, exekuce, poznámky, předkupní práva nebo další omezení.
- ☐ **Ověřil/a jsem, že skutečný a právní stav nemovitosti odpovídá tomu, co kupuji, a že je nemovitost užívána k povolenému účelu.**
Například zda je prostor skutečně veden a užíván jako byt, nikoli jako ateliér či jiný nebytový prostor.
- ☐ **Je právně vyřešený přístup k nemovitosti.**
U domu nebo pozemku ověřte, zda přístup nevede přes cizí pozemek bez odpovídajícího práva.
- ☐ **Znám technický stav nemovitosti a vím, jaké větší opravy mohou přijít.**
- ☐ **U bytu znám také stav domu, plánované rekonstrukce, příspěvky na správu domu a případný úvěr SVJ.**
- ☐ **U bytu v osobním vlastnictví mám informace o případných dlužích vůči SVJ nebo správci domu.**

6. REZERVAČNÍ SMLOUVA - ČTĚTE POMALU

- ☐ Vím, jak vysoký je rezervační poplatek a komu ho platím.
- ☐ Ve smlouvě je jasně napsané, kdy se rezervační poplatek vrací a kdy může propadnout.
- ☐ Je ošetřeno, co se stane, pokud banka hypotéku neschválí.
- ☐ Je ošetřeno, co se stane, pokud banka nemovitost ocení výrazně níže než je kupní cena.
- ☐ Lhůta na financování mi dává dostatek času na ocenění nemovitosti, schválení hypotéky a splnění podmínek čerpání.
- ☐ Vím, zda lze lhůtu na financování v případě potřeby prodloužit.
- ☐ Zním sankce a vím, co musím splnit, abych o rezervační poplatek nepřišel/nepřišla.
- ☐ Smlouvu si před podpisem nechám zkontrolovat někým, kdo zastupuje moje zájmy.

Nepodepisujte rezervaci jen proto, že se bojíte, že vám nemovitost někdo vezme.

KRÁTKÁ KONTROLA PŘED PODPISEM MŮŽE UŠETŘIT MNOHEM VĚTŠÍ PROBLÉM POZDĚJI.

7. NÁKLADY KOLEM KOUPE

- ☐ **Vlastní prostředky ke koupi nemovitosti**
Podle LTV a případného rozdílu mezi kupní cenou a oceněním banky.
- ☐ **Ocenění nemovitosti a případné poplatky banky**
U některých bank mohou být zdarma.
- ☐ **Právní služby a bezpečná úschova kupní ceny**
Advokátní, notářská nebo bankovní.
- ☐ **Návrh na vklad do katastru**
Správní poplatek 2 000 Kč za návrh.
- ☐ **Provize realitní kanceláře**
Pokud ji podle smlouvy hradí kupující.
- ☐ **Pojištění nemovitosti**
U zastavené nemovitosti ho banka zpravidla požaduje.
- ☐ **Případné pojištění schopnosti splácet nebo životní pojištění**
Není automaticky povinnou součástí každé hypotéky.
- ☐ **Rekonstrukce, vybavení a stěhování**
Počítejte také s rezervou na výdaje, které se objeví až po převzetí nemovitosti.

DAŇOVÝ TIP: Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena. Jako nový vlastník ale řešíte daň z nemovitých věcí a zpravidla podáváte daňové přiznání do 31. ledna následujícího roku.

8. NEJČASTĚJŠÍ CHYBY

- ⚠ **Podepíšu rezervaci dřív, než mám prověřené možnosti financování.**
- ⚠ **Vezmu si před hypotékou nový spotřebitelský úvěr, leasing nebo navýším limit kreditní karty.**
- ⚠ **Změním zaměstnání nebo nastoupím do zkušební doby těsně před žádostí.**
- ⚠ **Použiji na koupi všechny svoje úspory a nezůstane mi finanční rezerva.**
- ⚠ **Vyberu hypotéku jen podle úrokové sazby a neporovnám ostatní náklady a podmínky.**
- ⚠ **Nastavím splátku na maximum, které banka dovolí, místo částky, kterou bezpečně zvládnou.**
- ⚠ **Neřeším, co se může stát se splátkou po skončení fixace.**
- ⚠ **Podepíšu dokumenty, jejichž podmínkám úplně nerozumím.**

9. POSLEDNÍ KONTROLA PŘED PODPISEM

- ☐ Zním hodnotu nemovitosti stanovenou bankou a vím, kolik vlastních prostředků budu skutečně potřebovat.
- ☐ Zním svou měsíční splátku a je pro mě dlouhodobě bezpečná.
- ☐ Po koupi mi zůstane dostatečná finanční rezerva.
- ☐ Zním všechny důležité termíny.
Podpis smluv, úhrada vlastních prostředků, čerpání hypotéky a předání nemovitosti.
- ☐ Rozumím tomu, co podepisuji.
Rezervační, kupní, úvěrová i zástavní dokumentace.

NEŽ PODEPÍŠETE REZERVACI, ZJISTĚTE, NA CO OPRAVDU MÁTE.

Kolik vám může banka půjčit?

Kolik vlastních peněz budete potřebovat?

Jaká měsíční splátka je pro vás bezpečná?

Tohle je dobré vědět ještě předtím, než podepíšete závazek na desítky let.

ZJISTIT, NA JAKOU HYPOTÉKU DOSÁHNU

Iveta Pechová

správce finančního majetku a manažerka týmu

iveta.pechova@4fin.cz | 777 817 546 | nacomam.cz



Naskenujte a zjistěte, jak může vypadat vaše hypotéka.