**Vlastní byt či dům? Díky těmto tipům zvládnete hypotéku levou zadní**

**Praha 17. září 2025 – Pořízení vlastního bydlení patří k největším finančním rozhodnutím v životě. Pokud vás čeká hypotéka, správná příprava a znalost jednotlivých kroků vám ušetří peníze i zbytečný stres. Tento přehledný návod vás provede celým procesem – od prvních úvah přes výběr nemovitosti až po čerpání úvěru a převzetí bytu či domu.**

*„Správná příprava je při sjednávání hypotéky klíčová. Doporučuji nejprve důkladně zhodnotit své příjmy, výdaje a finanční rezervy. Díky tomu si lidé snáze stanoví realistickou výši měsíční splátky a vyhnou se budoucím problémům,“* říká Jana Vaisová, hypoteční specialistka ze společnosti FinGO. Podle ní hraje roli i věk, který ovlivňuje délku splatnosti úvěru, a také rodinný stav – zejména u manželů je důležité zohlednit společné jmění.

Jakmile mají zájemci jasno ve financích, přichází na řadu rozhodnutí o tom, jaká nemovitost jim bude vyhovovat. Je dobré si stanovit lokalitu, velikost a stav nemovitosti i to, zda je k nastěhování ihned, nebo vyžaduje rekonstrukci. *„V této fázi lidé často ztrácí čas prohlížením nabídek, které neodpovídají jejich možnostem. Vyplatí se proto využít nástroje, které hlídají nové inzeráty podle stanovených parametrů, a mít tak náskok,“* doplňuje Jana Vaisová.

Než se žadatel pustí do konkrétního hledání, měl by si nezávazně ověřit, jak vysokou hypotéku mu banky mohou nabídnout. Tato fáze je bezpečná a nezanechává záznam v registrech. Banky navíc běžně neposkytují stoprocentní financování, a je proto nutné myslet i na vlastní úspory, stavební spoření nebo ručení jinou nemovitostí. Podle hypoteční specialistky Jany Vaisové je lepší nechat si tzv. bonitu zkontrolovat zdarma a nezávisle dříve, než se podá žádost o úvěr – případný negativní výsledek totiž nezkomplikuje další postup.

Jakmile má žadatel předschválenou výši hypotéky, přichází čas na výběr konkrétní nemovitosti a podpis rezervační smlouvy. Je ale důležité ověřit, že banka úvěr skutečně poskytne, jinak hrozí ztráta rezervační zálohy. Dobré je také porovnat inzerovanou cenu s reálnou tržní hodnotou, například pomocí online odhadu.

Po nalezení vhodné nemovitosti následuje samotný proces schválení hypotéky a podpis smluv – hypoteční i zástavní. Banka v této fázi posuzuje zmiňovanou bonitu klienta, hodnotu nemovitosti i další faktory. Zároveň si klient vybírá termín splátky tak, aby mu vhodně navazoval na datum výplaty, a minimalizoval tak riziko nedostatku prostředků na účtu.

Čerpání úvěru začíná až po splnění podmínek stanovených bankou – například po podání návrhu na vklad zástavního práva (tzv. plomba) nebo po zapsání zástavního práva na katastru nemovitostí, pokud to smlouva vyžaduje, nebo také po doložení kupní smlouvy. Banka poté obvykle vyplácí peníze přímo prodávajícímu. Po čerpání úvěru musí klient doložit, že nemovitost skutečně získal do vlastnictví. Pokud tento krok opomene, může mu banka uložit sankce nebo zvýšit úrokovou sazbu.

Po převzetí nemovitosti následuje přepis energií a změna trvalého pobytu. Tento údaj je třeba nahlásit nejen úřadům, ale také zaměstnavateli, pojišťovně a dalším institucím. Důležitou součástí je i pojištění schopnosti splácet a kvalitní pojištění kupované nemovitosti, které by mělo být sjednáno co nejdříve – ideálně už před přepisem na katastru.

Hypotéka však podpisem smlouvy nekončí. Jde o dlouhodobý závazek, který vyžaduje pravidelný servis – hlídání výročí fixace, změn úrokových sazeb a možností refinancování. Díky tomu mohou lidé ušetřit desítky tisíc korun během splácení. *„Hypotéka není jednorázová záležitost. Kdo ji průběžně sleduje a vyhodnocuje, má lepší šanci udržet si výhodné podmínky po celou dobu jejího splácení,“* uzavírá Jana Vaisová.

***O společnosti FinGO:***

*Digitální finančně-poradenská společnost FinGO.cz začala v České republice působit v roce 2021 s cílem přinést makléřům i klientům pohodlí, férovost a díky digitálním technologiím také příležitost, jak oslovit nové klienty. V současnosti má společnost přes 650 vázaných zástupců, kteří působí po celé České republice. V roce 2022 patřila k nejrychleji rostoucím makléřským společnostem, přičemž v oblasti úvěrů rostla nejrychleji ze všech. Významný podíl produkce FinGO.cz pochází z online příležitostí, které společnost sama vytváří pro své vázané zástupce.*

*Společnost FinGO je součástí lokální investiční skupiny InTeFi Capital podnikatele a investora Lukáše Nováka. Skupina vlastní a řídí české a slovenské společnosti z oblastí informačních technologií, financí, a real estate developmentu. Podíl vlastní například v technologické skupině BiQ Group, která vytváří komplexní a udržitelné IT projekty s budoucností. Sesterská společnost FinGO.sk byla založena v roce 2017 a stala se jednou z nejrychleji rostoucích společností ve svém oboru na Slovensku. Více než 1 000 odborníků působí ve všech 79 okresech Slovenska a stará se o téměř 150 000 spokojených klientů.*