KRATOCHVÍLA
& PARTNEŘI

Prověřený proces, jak na jistou hypotéku bez stresu a starostí

2025

Jakub Kratochvíla

KRATOCHVÍLA & PARTNEŘI

Jak na jistou hypotéku krok za krokem

Nápad
na koupi nemovitosti

1. myšlenka

Analýza

Jedná se o vhodnou nemovitost?
Jak moc mě to zatíží?
Jakou mám celkovou bonitu?

Vysvětlení pojmů, procesů a procházení registrů.

Hledání nemovitosti

Hledám:
1. s pomocí realitního makléře
2. přes finančního poradce
3. po vlastní ose

Due diligence

Prověrka:
1. právní
2. faktická
3. technická
+ odhad, jestli se prodejní cena rovná hodnotě.

Banka

Výběr správné banky:
1. bonita - příjem:
   prac. smlouva / daň. přiznání
2. vhodnost zástavy
3. dozastavení 2. nemovitostí
4. další žadatelé (rodiče, partner)
5. úroková sazba (RPSN)

Podání žádosti do banky + prescoring

Předání prvotních dokumentů a údajů do banky.

Podklady pro schválení

Dokumenty pro banku:
1. potvrzení o příjmu
2. daňové přiznání
3. výpisy z účtu
4. odhad nemovitosti
5. návrh kupní smlouvy
+ specifické dokumenty

Schválení úvěru

Pokud je vše v pořádku, úvěr bude bankou schválen.

Podpis smluvní dokumentace

Kontrola a vysvětlení:
1. úvěrové smlouvy
2. kupní smlouvy
3. pojištění nemovitosti
4. zástavní smlouvy

Čerpání úvěru

1. plnění podmínek pro čerpání
2. počátek splácení
3. převod vlastnického práva

Krizový a pojistný plán

Vytvoření krizového a pojistného plánu. Nastavení scénářů a výpočet pojistných částek

Následný servis

hypotéka je součástí plánu:
1. aktualizace plánu a fixace
2. práce s volnou zástavou
3. nákup dalších nemovitostí
+ možnosti předčasného splacení

Provedu Vás pořízením a financováním, aby vše proběhlo hladce a bez stresu

Proč vyřešit hypotéku s námi?

Ušetřím peníze - vyjednám nejnižší možný úrok a zajistím slevy na poplatcích (odhad, čerpání...)

Ušetřím čas - veškerou možnou administrativu a jednání s bankami a úřady necháte na nás

Přistupuji individuálně - najdeme to nejvhodnější řešení a banku k Vaší konkrétní situaci

Mám praxi a zkušenosti - máme proúvěrovány hypotéky za stovky milionů Kč poslední roky

Vyřídím doplňující - pojištění nemovitosti a krizový plán dle nejvyšších standardů v EU

Komplexní pohled a poradenství - práce s volnou zástavou, předčasné splacení, práce s úvěrem mimo fixaci a na konci fixace, nákup dalších nemovitosti a bezpečné rozložení majetku

Kolik použít hotovosti a kde získat nejlepší úrok?

ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ (SPLATNOST 30 LET)	KUPNÍ CENA DOMU (VÝŠE HYPOTÉKY + VLASTNÍ ZDROJE)	ÚROKOVÁ SAZBA	MĚSÍČNÍ SPLÁTKA
BANKA (A) - LTV 80 %	8 490 000 Kč (6 792 000 + 1 698 000 Kč)	4.39 %	33 971 Kč
BANKA (A) - LTV 90 %	8 490 000 Kč (7 641 000 + 849 000 Kč)	4.39 %	38 218 Kč
BANKA (B) - LTV 80 %	8 490 000 Kč (6 792 000 + 1 698 000 Kč)	4.89 %	36 005 Kč
BANKA (B) - LTV 90 %	8 490 000 Kč (7 641 000 + 849 000 Kč)	5.29 %	42 383 Kč
BANKA (C) - LTV 100 %	8 490 000 Kč (+ zástava 2. nemovitostí)	4.39 %	42 464 Kč

Vysvětlení nejdůležitějších pojmů

LTV (Loan-to-Value ratio)	Poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou nemovitostí vložených do zástavy. Udává, kolik procent hodnoty nemovitostí tvoří výše úvěru.
DSTI (Debt-Service-to-Income ratio)	Poměr mezi měsíčními platbami za všechny dluhy a čistým měsíčním příjmem. Banky ho používají k posouzení schopnosti klienta splácet úvěr.
DTI (Debt-to-Income ratio)	Vyjadřuje maximální úvěrové zatížení. Pokud je definováno jako 8,5 násobek čistého ročního příjmu žadatele, tak..
Bonita žadatele	Zhodnocení bonity žadatele bankou, které ukazuje na jeho schopnost splácet úvěr na základě finanční historie a aktuálního stavu.
Potvrzení o příjmu	Dokument, který vystavuje zaměstnavatel jako potvrzení, že opravdu dostáváte každý měsíc příjem v deklarované výši
RPSN	Roční procentní sazba nákladů zahrnující všechny poplatky a úroky spojené s hypotékou.
Fixační doba	Doba, po kterou je stanoven fixní úrok. Po uplynutí této doby se úrok může změnit.
Fixní úrok	Úrok, který zůstává neměnný po celou dobu fixace, často po určitý počet let.
Proměnný úrok	Úrok, který se může měnit v průběhu doby v souladu s aktuálními tržními podmínkami.
Anuitní splácení	Postupné splácení úvěru formou pravidelných stejně vysokých měsíčních plateb, které zahrnují úrok i částku na snižování půjčky (splátku neboli úmor).
Zástavní právo	Právo banky zabavit nemovitost v krajním případě, pokud klient hypotéku nesplácí.

Splatnost	Doba, po kterou je hypotéka splácena. Může být vyjádřena počtem let. Je možný ji znovu natáhnout dle věku.
Předčasné splacení	Možnost splatit hypotéku před termínem. Banky mohou za tento krok účtovat poplatky.
Úroková sazba	Procentuální míra, za kterou si banka účtuje úroky za poskytnutý úvěr.
Oceňování nemovitosti odhadcem	Stanovení hodnoty nemovitosti bankou nebo oceňovatelem. Je to součást procesu schvalování.
Smlouva o "hypotečním úvěru"	Smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení. Právní dohoda mezi klientem a bankou, která upravuje podmínky úvěru a práva a povinnosti obou stran.
Refinancování	Přechod se stávajícím úvěrem k jiné bance za účelem snížení úrokových nákladů nebo změny jiných podmínek původního úvěru.
Pojištění schopnosti splácet (PPI)	Pojištění, které pokryje splátky hypotéky v případě ztráty příjmu klienta (např. kvůli nemoci nebo nezaměstnanosti).
Krizový + pojistný plán	Individuálně vypočítaný dokument, který řeší situace, které mohou nastat a navrhuje řešení k eliminaci následků - smrt, invalidita, vážný úraz/nemoc,
Katastr nemovitostí	Veřejný a oficiální registr obsahující informace o vlastnictví, velikosti, umístění a dalších údajích všech nemovitostí v určitém území
Návrh na vklad	Právní dokument, který umožňuje vlastníkovi nemovitosti provádět změny v katastrálním záznamu (vlastnické změny, rušení práv k nemovitostem atd.).
Čerpání úvěru	Klient postupně vybírá prostředky poskytnuté bankou pro nákup nebo rekonstrukci nemovitosti. Probíhá v souladu s podmínkami hypotéky.

Líbí se Vám náš přístup?

Přemýšlíte, zda-li by naše spolupráce měla smysl?
Rezervujte si nezávaznout seznamovací schůzku.

NASKENUJ NEBO KLIKNI

Ing. Jakub Kratochvíla, EFA, EFP - Kratochvíla & partneři

+420 737 550 424

jakubkratochvila.cz