

Končí mi fixace hypotéky

Checklist krok za krokem — od dvanácti měsíců předem až po podpis.
Odškrtnávejte a nic vám neuteče.

12 měsíců předem

založte si složku

- ☐ Najděte v úvěrové smlouvě **přesné datum konce fixace** a запиšte si ho do kalendáře.
- ☐ Zjistěte si zbývajcí jistinu, současnou úrokovou sazbu a výši splátky.
- ☐ Poznamenejte si, kdy jste smlouvu podepsali — od 1. 9. 2024 platí jiná pravidla pro předčasné splacení.

6 měsíců předem

sbíráte podklady

- ☐ Porovnejte svoji sazbu s tím, co se dnes nabízí na trhu.
- ☐ Ověřte si **odhadní hodnotu nemovitosti** — pokud vzrostla, klesl váš poměr úvěru k hodnotě (LTV) a máte nárok na lepší sazbu.
- ☐ Projděte si své příjmy a závazky. Nová banka posuzuje bonitu znovu, od začátku.
- ☐ Zvažte, zda chcete splatnost zkrátit, prodloužit, nebo poslat mimořádnou splátku.
- ☐ Nechte si připravit srovnání nabídek napříč bankami.

3 měsíce předem

rozhodovací fáze

- ☐ Vyžádejte si od své banky **nabídku nové sazby písemně** — má povinnost ji poslat.
- ☐ První nabídku nepodepisujte hned. Bývá to vyjednávací pozice, ne strop.
- ☐ Porovnejte ji s nabídkami konkurence pro stejné parametry (fixace, splatnost, LTV).
- ☐ Rozhodněte se mezi třemi cestami: refixace u stávající banky / refinancování jinam / doplacení.
- ☐ Když měníte banku, spusťte proces teď — vyřízení trvá zhruba 4 až 8 týdnů.

1 měsíc předem

dotažení

- ☐ Mějte podepsanou novou úvěrovou smlouvu a potvrzené čerpání ke dni konce fixace.
- ☐ Zkontrolujte, že stará hypotéka bude doplacena přesně k datu konce fixace, ani o den později.
- ☐ Ohlídejte zástavní právo v katastru, pojištění nemovitosti a jeho vinkulaci.
- ☐ Zrušte trvalý příkaz na starou splátku až po potvrzení, že je úvěr doplacený.

Pozor na automatické prodloužení

Pokud na nabídku banky nezareagujete, fixace se ve většině případů automaticky prodlouží za sazbu, kterou banka navrhla. Mlčení se tady rovná souhlasu — a bývá to ta nejdražší varianta.

Co si připravit k jednání

Když máte tohle po ruce, srovnání nabídek zabere den, ne tři týdny.

- ☐ Úvěrová smlouva a její dodatky (kvůli datu fixace a podmínkám)
- ☐ Aktuální zůstatek jistiny — najdete v internetovém bankovníctví
- ☐ Nabídka nové sazby od stávající banky, jakmile dorazí
- ☐ Doklady o příjmu: zaměstnanci potvrzení a výplatní pásky, OSVČ dvě daňová přiznání
- ☐ Přehled ostatních závazků: úvěry, kreditní karty, kontokorenty, leasing
- ☐ List vlastnictví nebo alespoň číslo parcely a katastrální území
- ☐ Pojistná smlouva k nemovitosti

Tři cesty a kdy dávají smysl

Refixace	Zůstáváte u své banky za novou sazbu. Nejrychlejší, bez papírování a bez nového odhadu. Má smysl, když je nabídka srovnatelná s trhem — nebo když ji po vyjednávání srovnáte.
Refinancování	Přecházíte k jiné bance. Znamená to novou žádost, odhad a přepis zástavního práva, ale u rozdílu několika desetin procenta se to na delší fixaci vyplatí.
Doplacení	Máte prostředky a chcete se úvěru zbavit. Ke dni konce fixace je to bez sankce — banka nesmí požadovat náhradu nákladů.

Kdy neplatíte za předčasné splacení nic navíc

Novela zákona o spotřebitelském úvěru účinná od 1. 9. 2024 zavedla náhradu nákladů ve výši 0,25 % z předčasně splacené jistiny za každý započatý rok do konce fixace, nejvýše 1 %. Týká se smluv uzavřených od tohoto data a úvěrů s fixací sjednanou později. **Ke konci fixace a do tří měsíců od oznámení nové sazby ale banka náhradu požadovat nesmí** — právě proto je tohle okno tak cenné.

Nechcete to řešit sami?

Porovnáám vám nabídky 9 bank a stavebních spořitelů, vyjednám podmínky a proces ohlídám až k podpisu. Ozvu se vám já osobně, do 24 hodin.

hypotekanapred.cz · 602 751 549 · kolacekradek@gmail.com

Materiál má informativní charakter a nenahrazuje posouzení konkrétní situace. Uvedená pravidla vycházejí ze zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění účinném k roku 2026.

Zprostředkováváme pojištění, úvěry, doplňkové penzijní spoření a investice jako vázaný zástupce společnosti Broker Trust, a.s., která je vedena v registru ČNB jako samostatný a investiční zprostředkovatel IČO: 26439719. I my jsme registrovaní v registru ČNB, jako vázaný zástupce, a to pod IČO: 06537448. Více informací najdete na: www.brokertrust.cz/pro-klienty.