

Koupě bytu v developerském projektu: Jak probíhá hypotéka?

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 14.09.2026

Anna Kendíková | kendikova@hypocare.cz | +420 725 791 551

Koupě bytu v developerském projektu: Jak probíhá hypotéka?

Koupě bytu v developerském projektu znamená, že si kupujete nově postavený byt od developera. Developer je obvykle firma, která staví nové nemovitosti. Nejčastěji se jedná o byty, ale staví také rodinné domy.

V České republice působí jak velké nadnárodní společnosti, tak i malé firmy. Od velikosti developera se většinou odvíjí také velikost daného projektu. Někteří developeři vystavěli i celá menší sídliště.

Tyto byty jsou v České republice velice populární. Hodně lidí se chce přestěhovat do nového bytu, který nebude zatížen předchozími obyvateli. Vše je nově hotové a není tedy potřeba v dohledné době provádět složité rekonstrukce.

V čem je rozdíl z pohledu hypotéky oproti koupi již hotového bytu?

Rozdíl je hlavně v čerpání hypotéky a dokládání dokumentů do banky. Pokud si kupujete byt od developera, potřebuje banka podstatně více dokumentů než u klasické koupě.

U klasické koupě obvykle pro schválení hypotéky dokládáte k nemovitosti pouze:

- nepodepsaný návrh kupní smlouvy,
- pro odhad doklad ohledně metrů čtverečních a fotografie bytu,
- energetický štítek.

Pro čerpání hypotéky, tedy odeslání peněz, potom:

- podepsanou kupní smlouvu,
- doklad o platbě vlastních zdrojů,
- pojistnou smlouvu,
- podepsanou a na katastr podanou zástavní smlouvu, kterou banka vyhotoví společně

s úvěrovou smlouvou.

Co potřebuje banka při koupi bytu od developera?

U koupě bytu od developera banka potřebuje pro schválení:

- nepodepsaný návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní,
- stavební povolení,
- plánek bytu,
- energetický štítek.

Nevypadá to tedy nějak výrazně jinak než u klasické koupě. Více kroků je ale potřeba při přípravě čerpání. Přesto se jedná o standardní postup při financování bytu v developerském projektu, kterým vás hypoteční specialista může bezpečně provést.

Nejdříve je potřeba vyhotovit zástavní smlouvu a pro tu je nutné doložit:

- **prohlášení vlastníka** - dokument, kterým se vymezí a pojmenují jednotlivé byty v katastru nemovitostí. Banky obvykle čekají, až se tento dokument zapíše do katastru nemovitostí,
- **dohlídku odhadce**, který stanoví aktuální hodnotu kupovaného bytu.

Následně banka vyhotoví návrh zástavní smlouvy a s developerem nějakou dobu komunikuje ohledně jejího znění. Teprve až si s developerem znění smlouvy odsouhlasí, začne banka připravovat jednotlivé zástavní smlouvy pro své klienty.

Toto může být složitější, pokud se jedná o menšího developera. V takovém případě mohou být klienti prostředníkem této komunikace.

Jak probíhá čerpání hypotéky?

Developeři mají obvykle splátkové kalendáře kupní ceny, kdy platíte v několika částkách podle stupně výstavby. Také hypotéka je potom vyplácena v několika částkách.

Dříve, než je hotové prohlášení vlastníka, není možné hypotéku čerpat. Developeři proto nastavují splátkové kalendáře tak, že ze svého zaplatíte na začátku například 10-20 % a poté se čeká právě na prohlášení vlastníka.

100% hypotéky banky neposkytují. Pokud byste potřebovali financovat z hypotéky i prvotní část, je to možné pouze tehdy, pokud dáte do zástavy také svou, případně například rodičů, nemovitost.

Co banka vyžaduje pro čerpání?

Pro čerpání banka vyžaduje:

- podepsanou a na katastr podanou zástavní smlouvu,
- doklady o zaplacení vašich vlastních prostředků,
- prohlášení financující banky, že souhlasí se zřízením zástavního práva a přislíbí jeho výmaz po zaplacení celé kupní ceny,
- pojistnou smlouvu,
- podepsanou smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

Developeři si často berou úvěr na výstavbu, proto má financující banka zástavu na celou nemovitost. Tady je zapotřebí doložit dokument, kterým financující banka souhlasí se zřízením zástavního práva vaší vybrané banky poskytující hypotéku a zároveň se zaváže, že svou zástavu po zaplacení celé kupní ceny vyváže.

Jedná se o standardní proces. Tento dokument někdy banky požadují doložit už pro schválení hypotéky. Vyžaduje ho také katastrální úřad a bez něj zástavní právo vaší banky poskytující hypotéku nezapíše.

Pokud by měl developer financování zajištěné od nebankovního subjektu, situace by byla výrazně složitější a už by se nejednalo o standardní proces.

U pojistné smlouvy je v této fázi obvykle možné využít pojistnou smlouvu developera.

Co se děje po prvním čerpání?

Jakmile vyčerpáte část hypotéky, začnete platit úroky z aktuálně vyčerpané částky.

Při dalším čerpání podle platebního kalendáře banka požaduje:

- stanovisko odhadce o výši aktuální hodnoty nemovitosti.

Při poslední platbě pak:

- kolaudační souhlas,
- stanovisko odhadce o výši aktuální hodnoty nemovitosti,
- pojistnou smlouvu - pokud jste předtím využili smlouvu developera, je nyní potřeba doložit vlastní pojistnou smlouvu na kupovaný byt.

Po poslední platbě již začnete hypotéku splácet.

Proč s developerem nepodepisujete rovnou kupní smlouvu?

Další rozdíl oproti koupi hotového bytu je v tom, že s developerem nemůžete hned podepsat kupní smlouvu, jelikož byt po právní stránce ještě neexistuje.

Z toho důvodu na začátku podepíšete smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Po úhradě celé kupní ceny s developerem podepíšete kupní smlouvu a ta se podá na katastrální úřad k přepisu vlastníka.

V případě financování projektu úvěrem od banky developer podá také výmaz tohoto zástavního práva.

Co když hypotéku řešíte s našimi specialisty?

Může to vypadat složitě, naši hypoteční specialisté vám ale se vším pomohou. Vše, co je možné, za vás zařídí a ušetří vás složitého dokládání. Zároveň máme pro naše klienty v bankách vyjednané speciální slevy jak na poplatcích, tak na sazbách.

Co tedy musíte doložit, pokud budete řešit hypotéku na koupi bytu v developerském projektu s našimi specialisty?

Pro schválení:

- příjmy - přesně vám řekneme, co vše je potřeba,
- osobní doklady,
- informace potřebné pro žádost, například výši úvěru, fixaci, vzdělání nebo adresu.

Po schválení:

- podepsat úvěrovou smlouvu.

Pro čerpání:

- po naší výzvě podepsat zástavní smlouvu,
- doložit doklad o tom, že jste uhradili vlastní prostředky,
- doložit pojistnou smlouvu, kterou vám můžeme zařídit přes naše pojistné specialisty.

Co za vás naši specialisté zařídí?

Jak vidíte, seznam se značně zkrátil, jelikož naši specialisté vše, co je možné, zařídí s bankou a developerem. Jedná se například o:

- doložení dokumentů bance ohledně projektu a kupované nemovitosti,
- dojednání slev na poplatcích a výhodných úrokových sazeb,
- hlídání správnosti znění úvěrové smlouvy, například termínů doložení dokumentů a podmínek čerpání,
- doložení úvěrové smlouvy developerovi a zajištění jeho souhlasu s jejím zněním,
- komunikaci mezi developerem a bankou ohledně znění zástavní smlouvy,
- zajištění podpisu zástavní smlouvy za developera,
- podání zástavní smlouvy na katastr nemovitostí,
- hlídání termínů splatnosti kupní ceny,
- pomoc s nastavením čerpání v systému banky. Ve většině bank čerpání nastavíme za vás a vy pouze potvrdíte bance příkaz v internetovém bankovníctví.

Provedeme vás celým procesem

Vše, co je možné, za vás naši specialisté zařídí a provedou vás v klidu celým procesem od schválení až po vyčerpání celé hypotéky.

K dispozici jsme vám i poté. Poradíme vám a pomůžeme s vyjednáváním lepší sazby nebo v případě potřebných změn na hypotéce.

Plánujete koupit bytu v developerském projektu? Obraťte se na naše hypoteční specialisty a rádi s vámi projdeme možnosti financování.

Potřebujete hypoteční poradenství?

Kontaktujte nás na www.hypocare.cz/konzultace
nebo volejte **+420 728 233 233**