HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Refinancování hypotečního úvěru

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 13.10.2026

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

Refinancování hypotečního úvěru

Když žádáte o hypoteční úvěr, vždy se ptáme, o jakou délku fixace úrokové sazby máte zájem. **Délka fixace je doba, po kterou máte zaručenou stejnou úrokovou sazbu.** Tato doba začíná při schválení úvěru.

Jakou délku fixace si vybrat?

To vždy záleží na okolnostech a vašich požadavcích.

Pokud víte, že brzy získáte větší obnos peněz, kterým budete chtít hypotéku doplatit, a tyto peníze budou výrazně vyšší než částka, kterou můžete podle zákona splatit zdarma v rámci mimořádných splátek – tedy ve výročí podpisu úvěrové smlouvy až do 25 % z výše úvěru – je lepší zvolit kratší délku fixace.

V našem článku **Možnosti mimořádných splátek u hypotečních úvěrů** jsme se podmínkami mimořádných splátek zabývali podrobněji.

Nikdo bohužel neví, jaké budou sazby v budoucnosti. Někdy víme, jak to asi bude vypadat, ale nemůžeme s jistotou říct: ano, za tři roky bude sazba nižší.

Dobré je proto postupovat tak, že pokud jsou aktuálně sazby nízké, zvolíte si co nejdelší dobu fixace, a když jsou vysoké, zvolíte dobu kratší.

Banky dále nabízejí tzv. **floatovou sazbu**, která se každý měsíc mění a počítá se podle aktuální sazby PRIBOR + pevně stanovené přirážky banky.

Výhodou této sazby je, že máte možnost mimořádné splátky kdykoliv zdarma. Má smysl o této sazbě uvažovat, pokud je PRIBOR velmi nízký. Kdykoliv můžete tuto sazbu změnit na fixovanou.

Co se děje ve výročí fixace úrokové sazby?

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Výročí fixace úrokové sazby je den, kdy končí původní úroková sazba a začíná nová. V tento den se sazba aktualizuje na sazbu platnou v dané době.

Dále můžete bezplatně provést mimořádnou splátku v jakékoliv výši a také udělat úpravy v hypotéce, například změnit délku fixace, délku splácení apod.

Banka vám dopředu, přibližně tři měsíce před výročím fixace, pošle oznámení o výši nové úrokové sazby.

Co máte dělat, když obdržíte od banky výši nové sazby?

Některé banky vám hned pošlou velmi hezkou úrokovou sazbu, ale to se neděje vždy.

Je dobré si v této době zjistit výši sazeb, které banky aktuálně nabízejí, a podle toho reagovat.

Od toho jsme tu my. Když klientům zpracováváme hypotéku, **staráme se o ně i po jejím schválení a vyčerpání**, tedy i v tomto případě.

Pokud vám banka nabídne vysokou sazbu, je potřeba s ní začít vyjednávat.

Kdy má smysl refinancovat?

Refinancování znamená, že **splatíte svůj stávající hypoteční úvěr novým**.

A kdy má smysl úvěr refinancovat?

- když vám banka nenabídne dobrou úrokovou sazbu a ani po vyjednávání ji dostatečně nesníží,
- pokud potřebujete získat peníze navíc – zařídíme vám refinancování stávající hypotéky a k tomu můžete získat ještě další peníze,
- když jste se současnou bankou velmi nespokojeni a rozhodli jste se, že u ní už nechcete zůstat.

Jak probíhá refinancování?

Podobně jako když jste si sjednávali původní hypotéku.

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

S naším specialistou podepíšete žádost, doložíte své příjmy, úvěrovou smlouvu ke stávající hypotéce, její přibližný zůstatek a podklady k nemovitosti pro vyhotovení odhadu.

Náš hypoteční specialista vám vše vysvětlí a přesně řekne, které dokumenty budou potřeba.

Po schválení hypotéky podepíšete úvěrovou smlouvu a pro čerpání vyžádáte od své předchozí banky vyčíslení se souhlasem. Banky tento dokument standardně vydávají.

Dále je potřeba podat na katastrální úřad novou zástavní smlouvu. **To samozřejmě za klienty zařizujeme my.**

Po převodu peněz předchozí banka vydá prohlášení o vzdání se svého zástavního práva a obvykle sama pošle potřebné dokumenty na katastrální úřad.

Jak dlouho před výročím fixace byste měli refinancování řešit?

Ideálně v době, kdy obdržíte nabídku nové úrokové sazby, nejpozději měsíc před výročím fixace.

Dříve je vhodné situaci řešit v případě, že se blíží výročí fixace a sazby se zvyšují.

Nejdelší doba jsou tři roky před vaším výročím fixace.

Potřebujete s refinancováním pomoci?

Naši hypoteční specialisté s vámi projdou všechny možnosti a se vším vám pomohou.

Potřebujete hypoteční poradenství?

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