Splácení úvěru

Řádné splácení

Období splácení
V období čerpání jsou spláceny úrokové splátky, přičemž úvěr jako takový, resp. jistina úvěru ještě splácená není. Po ukončení období čerpání je vždy hrazena ještě jedna splátka úroků a poté začne být úvěr splácen pravidelnými měsíčními anuitními splátkami – mluvíme tedy o období splácení.

Anuitní splátka
Při sjednání hypotéky se vypočte měsíční anuitní splátka, která je během celé doby fixace úrokové sazby nemění. V rámci anuitní splátky se pak ale mění poměr splátek jistiny a úroku – z počátku je více splácen úrok oproti jistině a postupně se úrok snižuje a jistina tvoří vyšší část splátky.

Den splátky
Dnem splátky je den v měsíci, kdy je splatná anuitní splátka (v období čerpání splátka úroková). Jako den splátky si klient může zvolit mezi 3. – 19. den měsíci. Klient má povinnost zajistit ke dni Splátky dostatek prostředků na svém běžném účtu, protože splátky jsou z jeho běžného účtu inkasovány.

Předčasné splacení úvěru – úplné i částečné

Kdykoliv během splácení úvěru má klient možnost úvěr částečně nebo úplně předčasně splatit.
V různých situacích jsou s předčasným splacením spojeny různé poplatky/náklady.

Předčasné splacení úvěrů s pevnou sazbou mimo otočku úrokové sazby

<table>
<tr><th colspan="4">Výše poplatku / účelně vynaložených nákladů (ÚVN) za předčasné splacení</th></tr>
<tr><td></td><td>Režim Starý ZSU
Úvěr sjednaný do 30.11.2016, který od 01.12.2016 neprošel otočkou</td><td>Režim Nový ZSU do 31.08.2024
Úvěr sjednaný do 30.11.2016, který v období od 02.12.2016 do 01.09.2024 prošel otočkou, a zároveň od 02.09.2024 neprošel otočkou nebo
úvěr sjednaný od 01.12.2016 do 31.08.2024, který v období od 02.09.2024 neprošel otočkou.</td><td>Režim Nový ZSU od 01.09.2024
Úvěr sjednaný do 31.08.2024, který od 02.09.2024 prošel otočkou.
nebo
Úvěr sjednaný od 01.09.2024.</td></tr>
<tr><td>Účelová hypotéka</td><td rowspan="2">% z jistiny mimořádné splátky, jehož výše je uvedena v úvěrové smlouvě</td><td rowspan="2">1 000 Kč</td><td>Výši ÚVN spočítáme dle uvedených bodů a uplatníme nejnižší z hodnot:
• 0,25 % z jistiny mimořádné splátky za každý započatý rok zbývající do konce fixace úrokové sazby, nejvýše však 1 % z jistiny mimořádné splátky,
• výše smluvního úroku za dobu od data předčasné splátky do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
• administrativní náklady* + úrokový rozdíl**.</td></tr>
<tr><td>Neúčelová hypotéka</td><td>Výši ÚVN spočítáme dle uvedených bodů a uplatníme nejnižší z hodnot:
• 1 % z jistiny mimořádné splátky (0,5 % z jistiny mimořádné splátky, pokud doba od data předčasné splátky do sjednaného konce úvěru nepřesahuje 1 rok),
• výše smluvního úroku za dobu od data předčasné splátky do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba.</td></tr>
</table>

* Výše administrativních nákladů nesmí přesáhnout 1 000 Kč.
** Úrokový rozdíl je rozdíl mezi smluvním a referenčním úrokem. Smluvním úrokem se rozumí částka smluvního úroku vypočtená z jistiny mimořádné splátky, kterou by klient zaplatil za dobu od data předčasné splátky do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba. Referenčním úrokem se rozumí částka referenčního úroku vypočtená z jistiny mimořádné splátky, kterou by klient zaplatil za dobu od data předčasné splátky do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba, pokud by byl úvěr od data předčasné splátky úročen příslušnou referenční úrokovou sazbou zveřejněnou Českou národní bankou.

Přesnou výši ÚVN sdělíme klientovi ve vyčíslení, které mu zašleme poté, co nám oznámí svůj záměr předčasně splatit hypotéku nebo její část, nejdříve ale 3 měsíce před zamýšlenou předčasnou splátkou.
Výše uvedené poplatky / ÚVN nebudou účtovány, pokud k předčasnému splacení dojde v následujících situacích:

- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta
- v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení úvěru

U Variabilní hypotéky klient v období čerpání ÚVN neplatí, v období anuitního splácení pak platí pravidla uvedená výše.

Předčasné splacení úvěru s pevnou úrokovou sazbou v době otočky
Předčasné splacení úvěru v otočce je vždy zdarma. Zdarma je rovněž předčasné splacení úvěru do 3 měsíců poté, co jsme klientovi sdělili novou výši úrokové sazby pro nové období fixace.

Splacení 25 % z jistiny úvěru s pevnou úrokovou sazbou

	Režim Starý ZSU Úvěr sjednaný do 30.11.2016, který od 01.12.2016 neprošel otočkou a má sjednanou službu TURBO	**Režim Nový ZSU do 31.08.2024** Úvěr sjednaný do 30.11.2016, který v období od 02.12.2016 do 01.09.2024 prošel otočkou, a zároveň od 02.09.2024 neprošel otočkou. nebo Úvěr sjednaný od 01.12.2016 do 31.08.2024, který v období od 02.09.2024 neprošel otočkou.	**Režim Nový ZSU od 01.09.2024** Úvěr sjednaný do 31.08.2024, který od 02.09.2024 prošel otočkou. nebo Úvěr sjednaný od 01.09.2024.
Kdy lze předčasnou splátku zdarma realizovat a za jakých podmínek:	Klient může realizovat částečnou mimořádnou splátku ve výši 25 % z nesplacené jistiny (min. 50 000 Kč) vždy po každých 12 zaplacených anuitních splátkách.	Klient může realizovat částečnou mimořádnou splátku ve výši 25 % z celkové schválené výše úvěru jednou ročně – vždy v období do 1 měsíce před výročím podpisu úvěrové smlouvy.	Klient může realizovat částečnou mimořádnou splátku ve výši 25 % z celkové schválené výše úvěru jednou ročně – vždy v období do 1 měsíce před výročím podpisu úvěrové smlouvy.

Úplné předčasné splacení úvěru s pevnou úrokovou sazbou při prodeji nemovitosti nebo vypořádání společného jmění manželů (SJM)
U úvěru v režimu Nový ZSU od 01.09.2024 může klient předčasně splatit úvěr zdarma, pokud předčasné splacení provede z důvodu prodeje nemovitosti nebo vypořádání SJM. Musí být ale splněny tyto podmínky:

- Od uzavření úvěrové smlouvy uplynuly nejméně 2 roky.
- Klient prodává nemovitost / vypořádává SJM, jehož předmětem je nemovitost, která je v zástavě, nebo nemovitost, která je účelem hypotéky (pokud nejsou totožné) a
- Jedná se o úplné předčasné splacení celé hypotéky.

Klient prodej nemovitosti / vypořádání SJM musí doložit prostřednictvím listu vlastnictví, ze kterého bude tato skutečnost patrná.

Předčasné splacení úvěru s floatovou sazbou
Předčasné splacení je zdarma kdykoliv a v jakékoliv částce nezávisle na tom, kdy byla uzavřena úvěrová smlouva.

Změna splátky při částečném předčasném splacení
Pro úvěry podepsané do 30. 11. 2016
Celková doba splatnosti Úvěru se v případě částečného předčasného splacení nemění (snižuje se přiměřeně anuitní splátka), pokud Klient ve svém oznámení o předčasném splacení o zkrácení splatnosti a zvýšení anuitní splátky nepožádá. Pokud o zkrácení požádá, poměrně se zkrátí doba splácení, klient za zkrácení splatnosti nic neplatí, protože to ve smlouvě o úvěru nemá ujednáno.

Pro úvěry podepsané od 1. 12. 2016
Celková doba splatnosti Úvěru se v případě částečného předčasného splacení nemění (snižuje se přiměřeně anuitní splátka), pokud Klient ve svém oznámení o předčasném splacení o zkrácení splatnosti a zvýšení anuitní splátky nepožádá. Pokud o zkrácení požádá, poměrně se zkrátí doba splácení a Klient se dle smlouvy o úvěru zavazuje nejpozději ke dni realizace předčasné splátky uhradit poplatek za Změnu smlouvy vyžádané Klientem ve výši dle platného Ceníku.

(Navýšení splátky úvěru lze provést i mimo otočku a/nebo mimo částečnou mimořádnou splátku na základě žádosti klienta, doplněné o doložení příjmů. Schválené navýšení je platné pouze na základě podepsaného dodatku smlouvy nebo písemné akceptace žádosti bankou.)