

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

Výše poplatku/nákladů za předčasné splacení		
	Úvěry sjednané do 30. 11. 2016, a takové, které od 1. 12. 2016 neprošly otočkou	Úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a/nebo takové, které od 1. 12. 2016 prošly otočkou
Účelové hypotéky	10 % z výše splácené jistiny	účelně vynaložené náklady = náklady na cenu peněz+ administrativní náklady
Neúčelové hypotéky	1 % (0,5 % pokud je do splacení úvěru méně než 12 měsíců)	(maximálně ve výši úroků do konce fixace)

Účelně vynaložené náklady se vypočítávají individuálně a jsou závislé na aktuální tržní ceně zdrojů a době do otočky.

Přesné vyčíslení, kolik takové náklady budou, banka klientovi předá, jakmile jí oznámí svůj záměr předčasně hypotéku splatit, ale nejdříve 3 měsíce před zamýšlenou předčasnou splátkou. S větším předstihem náklady stanovit nelze, protože cena peněz se v čase mění.

Uvedené náklady nebudou od klientů vyžadovány při předčasném splacení v důsledku:

- Úmrtí
- Dlouhodobé nemoci
- Invalidity
- Plnění z pojištění

Předčasné splacení úvěru s pevnou úrokovou sazbou v době otočky

Splacení v otočce je vždy zdarma, liší se doba, kdy klient může předčasné splacení zdarma realizovat:

	Úvěry sjednané do 30. 11. 2016, a takové, které od 1. 12. 2016 neprošly otočkou	Úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a/nebo takové, které od 1.12.2016 prošly otočkou
Kdy lze předčasnou splátku zdarma realizovat	Předčasné splacení lze zdarma realizovat ke Dni splátky v otočce, klient nám záměr splacení musí oznámit nejpozději 14 dní před otočkou.	Klient může předčasné splacení realizovat kdykoliv od doby, kdy od nás obdrží nabídku nových sazeb (tu dostane nejpozději 3 měsíce před otočkou, klient nám záměr splacení musí oznámit nejpozději 14 dní před otočkou.)

Splacení 25 % z jistiny úvěru

Úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a/nebo takové, které od 1.12.2016 prošly otočkou mají možnost splatit zdarma 25 % z jistiny úvěru ze zákona, starší úvěry pouze pokud je u nich sjednaná služba TURBO. Liší se doba i některé další podmínky tohoto předčasného splacení.

	Úvěry sjednané do 30. 11. 2016, a takové, které od 1. 12. 2016 neprošly otočkou se sjednanou službou TURBO	Úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a/nebo takové, které od 1.12.2016 prošly otočkou
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 výše úvěru jednou ročně - vždy 1 měsíc před výročním podpisu úvěrové smlouvy.

Předčasné splacení při prodeji nemovitosti

Pokud klient prodává nemovitost, nemůžeme uplatnit účelně vynaložené náklady, ale jen náklady max. ve výši 1 % resp. max. 50 000 Kč. Vztahuje se to na úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a/nebo takové, které od 1.12.2016 prošly otočkou.

K tomu musí být splněny všechny tyto podmínky:

- Od podpisu úvěrové smlouvy je více než 2 roky (pozn.: hypotéky, které prošly otočkou, už tyto 2 roky většinou splňují) a
- Klient prodává nemovitost, která je v zástavě, nebo nemovitost, která je účelem hypotéky (pokud nejsou totožné) a
- Jde o splacení celé hypotéky (pokud by měl např. klient v zástavě 2 nemovitosti a prodal jen 1 a úvěr tak nesplatil celý, zaplatil by standardní poplatky ve výši účelně vynaložených nákladů)
- Klient nám prodej nemovitosti musí doložit prostřednictvím listu vlastnictví, ze kterého bude převod patrný.

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.)