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

Možnosti mimořádných splátek u hypotečních úvěrů

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 08.12.2025

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

Možnosti mimořádných splátek u hypotečních úvěrů

Mimořádné splátky hypotéky jsou výborným nástrojem, jak dříve splatit úvěr, snížit měsíční zatížení nebo efektivně využít volné prostředky. Ať už plánujete prodat nemovitost, obdržíte jednorázový příjem z podnikání, nebo vám dosloužil termínovaný vklad – možností, jak mimořádně splácet, je více.

Kdy je možné mimořádně splácet zdarma (dle zákona)

Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. stanovuje několik situací, kdy může klient mimořádně splatit část hypotéky zdarma:

- Ve výročí úrokové sazby
- Měsíc před výročím smlouvy až do výše 25 % původní výše úvěru
- Pokud není stanovena pevná úroková sazba (tzv. „floatová sazba“)
- V případě plnění z pojištění, které zajišťuje hypotéku
- Po 24 měsících od uzavření úvěru, pokud dojde k převodu zástavní nemovitosti
- Po 24 měsících v případě vypořádání společného jmění manželů u zastavené nemovitosti
- Z důvodu úmrtí, invalidity nebo dlouhodobé nemoci dlužníka se sníženou schopností splácet

Ve všech ostatních případech si banka může naúčtovat tzv. účelně vynaložené náklady, a to maximálně:

- 0,25 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do výročí fixace
- Současně max. 1 % z mimořádné splátky
- A zároveň ne více, než kolik činí budoucí úroky do konce fixace

Co když plánujete mimořádné splátky už při sjednání hypotéky?

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

Řada klientů ví už při žádosti o hypotéku, že v budoucnu obdrží částku, kterou by rádi využili na splátku úvěru. Tady jsou typické situace:

Příklad č. 1: Manželé Novákovi a prodej menšího bytu

Mají malý byt bez hypotéky, který chtějí prodat, a zároveň se přestěhovat do většího. Jelikož mají malé děti, potřebují se nejprve přestěhovat. Možnosti řešení:

- Domluva s kupujícím na delší bydlení v prodávaném bytě a mezitím si rovnou berou nižší hypotéku. Výnos z prodeje použijí na nákup nového bytu.
- Překlenovací úvěr zajištěný stávajícím bytem. Do 2 let byt prodají a překlenovací úvěr splatí – bez sankcí.
- Floatová hypotéka, kterou lze splatit kdykoli bez poplatku. Po prodeji bytu část úvěru umoří a poté případně přejdou na fixaci.
- Ponechání bytu na pronájem – zvýší bonitu, pronájem může pomoci se splácením. Nemovitost lze časem prodat a mimořádně splatit.

Příklad č. 2: Podnikatel pan Navrátil čeká jednorázový příjem

Hypotéku potřebuje už teď, ale ví, že za půl roku obdrží větší částku. Varianty:

- Offsetová hypotéka – snižuje úroky o částku uloženou na přidruženém účtu, přičemž má peníze stále k dispozici.
- Roční fixace – po roce může provést mimořádnou splátku bez sankce a znovu zvolit délku fixace.
- Floatová hypotéka – umožní splácení kdykoli zdarma.

Příklad č. 3: Pan Čech bude mít dvě mimořádné částky

Hypotéka ve výši 5 mil. Kč. Za 9 měsíců očekává 1 mil. Kč, za rok dalších 1,1 mil. Kč.

- Řešení: klasická hypotéka s využitím zákonného nároku na 25% splátku zdarma každý rok. Některé banky umožňují zachovat výši splátky a zkrátit dobu splatnosti.

Příklad č. 4: Paní Spořivá a termínované vklady

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

Má uložené peníze na termínovaných vkladech. Nyní našla vysněný dům.

- Offset hypotéka s 3letou fixací – průběžně vkládá výnosy na offsetový účet a za 3 roky úvěr splatí.
- Floatová sazba – postupné splácení bez sankcí podle uvolněných prostředků.

Závěrem

Možností, jak pracovat s mimořádnými splátkami, je mnoho. Pokud víte, že v budoucnu získáte větší finanční prostředky, je vhodné hypotéku nastavit tak, aby splácení proběhlo co nejefektivněji.

Rádi vám s tím pomůžeme. Pokud nás informujete o situaci, ve které se nacházíte, najdeme vám vždy několik variant, ze kterých si můžete vybrat pro vás tu nejpříjemnější.

Potřebujete hypoteční poradenství?

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